Geraldo Julio
Prefeito

Luciano Siqueira
Vice-Prefeito

Antônio Alexandre
Secretário de Planejamento Urbano

Lorena Veloso
Gerente Geral da DPPC

DIRETORIA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL – DPPC

Coordenação do Projeto

Maria Cicília de Oliveira Melo
Gestora de Diagnósticos Urbanos do Patrimônio Cultural Material

Equipe Técnica

Controle da Preservação do Patrimônio Cultural Material
Maria Cecilia Vargas de Alcantara
Geysa Vilela Gomes Marques
Maria Eduarda Albuquerque Queiroz

Análises Normativas do Patrimônio Cultural
Yasmin Regis de Oliveira
Fernanda R. Q. Brainer de Oliveira

Gerência de Planos Estratégicos
Larissa Rodrigues de Menezes
Lindoelly Mayse de Melo Duarte
Renata da Graça Faria Santos
Luanancy Lima Primavera

Patrimônio Cultural Imaterial
Fernando Antônio Duarte Barros Junior
Rafael de Freitas Dias Acioly

Unidade de Documentação
Maria Falcão Soares da Cunha

Setor Operacional Administrativo
Manoel da Silveira Ramos Neto

APRESENTAÇÃO

O presente documento é o diagnóstico dos Imóveis Especiais de Preservação (IEP) da cidade do Recife. A elaboração desse diagnóstico é uma das ações estratégicas do **Plano de Preservação do Patrimônio Cultural do Recife**, que deve integrar o sistema de planejamento territorial e urbano da cidade, contribuindo para firmar uma **visão de cidade sustentável, inclusiva e de alta qualidade ambiental**.

A proposta tem o intuito de celebrar os **40 anos do Plano de Preservação de Sítios Históricos do Recife** (PPSH-Recife), que, em 1979, inaugurou a ação preservacionista da Prefeitura da Cidade do Recife. **É imperativo aproveitar essa oportunidade para propor à cidade uma visão de futuro para seu patrimônio cultural.**

O Plano de Preservação do Patrimônio Cultural tem como objetivo geral definir a **Política Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural do Recife**, através do estabelecimento de um conjunto de objetivos, metas e diretrizes que expressem o entendimento do governo local e dos agentes sociais e institucionais quanto à **orientação do planejamento urbano**.

Os objetivos específicos configuram etapas de elaboração do Plano, consistindo de um grupo de ações estratégicas que irão apresentar produtos individuais, a serem posteriormente analisados de forma integrada. Além do diagnóstico dos IEP, estão sendo realizados também diagnósticos das ZEPH; levantamento de indicativos do patrimônio imaterial; ações de educação patrimonial; diagnóstico dos aspectos normativos da preservação; ações de democratização do acervo da DPPC; e proposição de diretrizes sustentáveis para legalização de imóveis de preservação e dos demais imóveis em sítios históricos do Recife. Ao fim, os diferentes níveis de análise serão compatibilizados para a elaboração dos objetivos, metas e diretrizes da Política Municipal de Preservação.

DIRETORIA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

RECIFE PREFEITURA DA CIDADE

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 4
2 PROCESSO DOS IEP NA CIDADE DO RECIFE 7
2.1 Versões I e II dos Imóveis Especiais de Preservação 8
2.2 Versão III dos Imóveis Especiais de Preservação 12
3 IEP CLASSIFICADOS EM RECIFE 24
3.1 Os IEP classificados em 1997 24
3.2 Os IEP classificados pelo Plano Específico da Boa Vista 40
3.3 Os IEP classificados por Decretos 47
4 SITUAÇÃO ATUAL DOS IEP 55
4.1 Tendências Estilísticas 65
4.2 Estado de Preservação 84
4.3 Estado de Conservação 93
4.4 Usos 100
4.5 Propriedade 110
4.6 Cadastro Imobiliário 115
4.7 Licenciamento e Fiscalização 116
4.8 Zoneamento 119
4.9 Compensações e Estímulos 124
5 SÍNTESE 134
REFERÊNCIAS 141
ANEXO A – LISTA DE IEP DO RECIFE 143
ANEXO B – CARTA DE PARÂMETROS DOS IEP 151
ANEXO C – LISTA DE IEP QUE COEXISTEM COM EDIFÍCIOS EM ALTURA 156

1 INTRODUÇÃO

A preservação em nível municipal na cidade do Recife foi inaugurada em 1979, através da Lei Nº 13.957, que criou as atuais Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH). Após a criação das ZEPH, distribuídas esparsamente no território da cidade, o território não preservado em seus polígonos poderia ser compreendido como apto a receber novas edificações e padrões de ocupação.

A legislação urbana paulatinamente ampliava os potenciais construtivos nas regiões mais atraentes da cidade – como os tradicionais bairros do Espinheiro, Graças e Casa Forte –, tornando altamente lucrativos empreendimentos que aproveitassem todo o novo potencial, através da substituição do estoque existente. Esse processo colocava em risco um expressivo acervo arquitetônico – majoritariamente civil e residencial – ainda não protegido.

Em fins da década de 1980, moradores das vizinhanças de Casa Forte e do Poço da Panela, junto a setores da sociedade civil, começaram a demandar a restrição das regras de uso e ocupação do solo naquela região. “Essas forças lutavam pelo preparo de uma lei de uso do solo dotada de força suficiente para a preservação daquilo que a comunidade possuía de mais precioso” (Lacerda, 1996, p. 31). Ali já existia uma ZEPH, no Poço da Panela (ZEPH-05), no entanto boa parte de um significativo acervo eclético ficou de fora do Setor de Preservação Rigorosa da referida ZEPH. Nesse contexto, a ação municipal resultou na publicação da Lei nº 15.199/89, regulamentada pelo Decreto nº 14.745/89, que restringiu os parâmetros construtivos da área, criou uma nova ZEPH no bairro do Monteiro (ZEPH-32) e preservou 41 exemplares de arquitetura eclética, classificados na categoria de Edifícios Isolados.

Esses imóveis foram, portanto, o princípio do que viria a ser o instrumento do Imóvel Especial de Preservação (IEP). A partir de 1994, o Departamento de Preservação dos Sítios Históricos (DPSH) deu início a um estudo com o objetivo de ampliar a relação de Edifícios Isolados significativos para a cidade, identificando um acervo que relacionasse ao mesmo tempo qualidade material, estilística, valores simbólicos e elementos que permitissem uma compreensão do processo de ocupação da cidade. Assim, foram catalogados imóveis distribuídos em diferentes áreas do Recife onde se sobrepunham os processos acelerados de renovação urbana e o desejo de preservação dos registros materiais de períodos passados. Nesse sentido, os IEP “trazem nos seus conceitos e fundamentos as bases da preservação do patrimônio e da renovação urbana” (Pereira, 2009, p. 114).

O objetivo era dar seguimento à preservação da memória da cidade, inserindo essa proposta na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Nº 16.176/96), a qual continha em seu bojo a ampliação dos potenciais construtivos na cidade para níveis ainda mais elevados que as normativas anteriores. O instrumento do IEP buscava, então, harmonizar esses processos, conseguindo, como resultado, a preservação de exemplares significativos para a memória urbana. A LUOS de 1996 previu em suas definições o instrumento do IEP, que veio a ser regulamentado especificamente através da Lei Nº 16.284 de 1997. Através dessa Lei foram classificados 154 imóveis, contando com os 41 anteriormente preservados em Casa Forte.

> O que pareceu inicialmente uma escolha de imóveis mais por suas características físicas e ou simbólico-culturais, transformou-se numa escolha de peças que juntas formam um quebra-cabeça, a contar a história da cidade através de sua formação urbana [...] (Classificação final dos Imóveis Especiais de Preservação – IEP – Nota da equipe técnica. DPSH, 1996).
>
> O que se deseja para o Recife, com a atual escolha, é a preservação da memória da cidade. Tem um pouco a ver com aquele álbum de retratos, onde os antepassados de cada um de nós têm grande significado para toda a família. Em termos coletivos, o que se pretende é a preservação do que se constitui de importante para a comunidade em matéria de construção, ela que viu e vê os trechos de sua cidade marcarem as suas vidas e enriquecerem suas memórias (RECIFE, 1996).

O reconhecimento da importância da classificação desses 154 imóveis para a preservação da memória da cidade levou a Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC) – que sucedeu o antigo DPSH – a dar continuidade ao processo de preencher esse nosso “álbum de retratos”. Entre 2012 e 2015, mais 104 imóveis foram preservados, ampliando os registros em termos de tempo, espaço e tendência estilística. Atualmente a cidade do Recife conta com 258 IEP distribuídos nas seis Regiões Político Administrativas - RPA.

Os estudos para preservação de outros imóveis de relevância para o Recife é um trabalho contínuo e desde a criação da Lei em 1997 o órgão de preservação municipal realiza estudos para classificação de novos IEP. Apesar dos estudos serem embasados por documentos técnicos que atestam a relevância dos imóveis para memória da cidade, o caminho para classificação de um IEP passa por uma votação no Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU).

A partir de 2015 os estudos para classificação de novos IEP são feitos, principalmente, através de Grupos Temáticos (GT). Esses conjuntos dizem respeito à imóveis espalhados no território da cidade que possuem características comuns que os fazem representantes de um tipo. Essas características podem ser físicas, de uso e/ou de referência na paisagem.

Além dos estudos para classificação de novos IEP, a DPPC também tem trabalhado na ampliação da proteção de IEP já existentes, como o IEP do Instituto de Educação de Pernambuco (IEP 4), que em 2016 através do Parecer Técnico 09/16 também foram considerados objeto de preservação os edifícios da Biblioteca Pública do Estado de Pernambuco e o Jardim de Infância Ana Rosa Falcão de Carvalho, e em 2019 o IEP do Clube Náutico Capibaribe (IEP 51) que teve sua preservação ampliada para outras construções do lote, como o estádio, através do Parecer Técnico 001/19.

Compreender como os IEP estão hoje em suas diferentes escalas (no lote, na RPA e na cidade) é o caminho para gestão desses imóveis e a preservação de novos exemplares. É importante salientar que a cidade, entendida enquanto organismo, está em constante modificação de maneira que algumas informações, principalmente relativas à estado de preservação, conservação e uso, podem já estar modificadas em relação ao momento em que foram coletadas.

2 PROCESSO DOS IEP NA CIDADE DO RECIFE

Até meados da década de 1990 a cidade do Recife contava com 31 Zonas de Preservação[1] agrupadas nas categorias: sítio histórico, conjunto antigo, edifício isolado e ruínas. Nessa mesma década, na ocasião de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife (Lei nº 14.511/83), visando modificações nas áreas preservadas, foram identificados imóveis que, mesmo fora dos limites dos Setores de Preservação Rigorosa das referidas zonas, eram imprescindíveis preservá-los, considerando:

I. A importância estilístico-arquitetônica (exemplares entre as metades dos séculos XIX e XX);
II. A referência artístico-cultural para o bairro;
III. O valor simbólico para comunidade.

A partir do o ano de 1994 o Departamento de Preservação dos Sítios Históricos – DPSH/DPU/URB- Recife foi incumbido de realizar estudos no sentido de ampliar e reconhecer esses bens patrimoniais de importância arquitetônica, histórica e cultural. Na época, as coordenações geral e técnica do DPSH eram de responsabilidade da arquiteta Ana Lúcia Epaminondas Barros e Ricardo Jorge Pessoa de Melo, respectivamente (URB-RECIFE, 1996).

O objetivo destes estudos foi criar uma proteção legal para estes imóveis que foram posteriormente denominados Imóveis Especiais de Preservação – IEP. Pretendeu-se, com essa nova categoria, dar seguimento à preservação da memória da cidade já iniciada por leis federais, estaduais e municipais (ZEPH), inserindo-se no contexto da nova LUOS (16.176/96)[2], que previa a renovação do solo urbano através do estímulo à construção civil por meio de parâmetros construtivos permissivos.

Os conceitos dominantes até então no campo da preservação do patrimônio construído tinham na ambiência seu principal balizador. A proposta dos IEP era, entretanto, contemplar exemplares pontuais, representativos do processo de expansão territorial e populacional urbana que foi registrado no Recife, conciliados com as demandas do mercado imobiliário, criando condições para que os novos empreendimentos absorvessem os exemplares selecionados:

---

[1] Com a promulgação da LUOS de 1996, todas as 31 ZP foram ratificadas e mais duas novas Zonas de Preservação foram estabelecidas na cidade, totalizando, hoje, 33 que a partir de então passaram a se chamar Zonas Especiais de Preservação Histórico-cultural – ZEPH.

[2] Em 1996, com a promulgação da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS – nº 16.176/96, são estabelecidos os conceitos e condições para a classificação dos IEP.

> A intenção maior é de que, despregados da ambiência, os IEP possam conviver com novas edificações que os dotem de uso, prolongando sua vida útil, de forma que, uma vez preservados, estes convivam em harmonia com a dinâmica da cidade.
>
> É uma nova forma de tratar a preservação: outro cenário é construído em busca do "renovar preservando". É o novo que vai se consolidar e revitalizar o antigo (URB-RECIFE, 1996).

Além disso, o que havia de preservado majoritariamnete na cidade do Recife até então eram arquiteturas de caráter religioso, monumental e conjuntos urbanos significativos para os núcleos iniciais de formação da cidade. O instrumento do IEP surgiria, principalmente, com a intenção de preservar imóveis de "arquitetura menor" e que estivessem despregados de sua ambiência urbana.

O processo de seleção dos IEP passou por três versões[3] que serão a seguir detalhadas. As duas primeiras em 1995 e a terceira em 1996. Esta última resultou na promulgação da Lei N° 16.284 em 22 de janeiro de 1997.

2.1 Versões I e II dos Imóveis Especiais de Preservação

Resultado das pesquisas bibliográficas e de campo realizadas pelo então DPSH foi identificado um universo de 354 imóveis relevantes pelas suas qualidades históricas, arquitetônicas e culturais. Estes imóveis passaram por um estudo e processo de avaliação por parte da equipe técnica do DPSH/ URB Recife[4] e técnicos convidados[5] que tinham por objetivo enviar uma seleção final de Imóveis Especiais de Preservação para a Câmara dos Vereadores com fins à promulgação da lei que preservaria esses imóveis.
A proposta da escolha desses exemplares fundamentou-se nas seguintes justificativas:

a) preservar exemplares significativos da arquitetura neoclássica, eclética, proto-racionalista e moderna;

b) preservar os imóveis de referência histórico-cultural para o bairro e/ou para a comunidade no qual estão situados (a escolha é o resultado de uma lista decorrente de solicitações comunitárias) e;

---

[3] Alguns consideram apenas duas versões no estudo de seleção dos IEP. O fato se deve, provavelmente, pelo fato de que a versão II é uma complementação da versão I, além da proximidade temporal entre elas.
[4] Sob coordenação da arquiteta Ana Lúcia Barros, a equipe também era composta por: Teresa Maria Uchoa, Maria Alice Siqueira Riguad, Marcos André Domingues da Silva, Murilo Gomes Correia de Oliveira, Martha Domingues Ferraz e Rúbia Maria Simões Campelo Farias (PEREIRA, 2009).
[5] Profissionais de arquitetura e outros órgãos ligados à preservação e planejamento urbano.

c) preservar imóveis apontados pela população e pela própria comissão, cujo caráter simbólico se sobrepõe ao estético e histórico.

A identificação dos exemplares pertencentes à arquitetura neoclássica e eclética foi baseada em pesquisa desenvolvida pela arquiteta Edja Bezerra Farias Trigueiro (Oh de fora! Um estudo sobre a arquitetura residência pré-modernista do Recife, UFPE, 1989) e de indicação de alguns representantes da comunidade e técnicos ligados a preservação.

Os exemplares relativos à arquitetura protorracionalista foram extraídos do trabalho de graduação de Guilah Naslavsky (Estudo do protorracionalismo no Recife, UFPE de 1992), concluinte de curso de arquitetura.

Já os imóveis representativos da arquitetura moderna foram selecionados através de pesquisas realizadas junto aos escritórios de arquitetura atuantes na cidade do Recife na época.

Nesse primeiro momento os imóveis foram agrupados em função do estilo arquitetônico para facilitar a compreensão das possíveis variantes por estilo e particularidades inerentes a cada imóvel a ser preservado.

Os Subsídios para análise dos 354 imóveis foram os seguintes:

1. Identificação do zoneamento dos imóveis: os imóveis localizados em SPR das ZEPH foram excluídos da relação para análise, uma vez que já se encontravam amparados por legislação preservacionista.
2. Cadastro: identificação de uso, conservação e caracterização. Neste momento identificou-se que alguns imóveis haviam sido demolidos ou descaracterizados, sendo assim excluídos da relação.
3. Levantamento fotográfico: contemplando os 354 imóveis
4. Pesquisa bibliográfica: pesquisas em livros, periódicos e trabalhos universitários sobre arquitetura neoclássica, eclética, protorracionalista e moderna do Recife.
5. Pesquisa sobre arquitetura moderna: uma ficha foi elaborada e distribuída entre técnicos do DPSH e arquitetos atuantes no Recife em que foram indicadas obras, de sua autoria e de outros arquitetos, entre as décadas de 1930 e 1980 que merecessem ser preservadas (URB-RECIFE, 1996).

Por sua vez, esses subsídios forneceram informações necessárias para identificação de aspectos que definiriam um procedimento de escolha dos IEP. Nessas discussões e análises entre equipe técnica do DPSH e os técnicos convidados acerca da

pertinência de se preservar os imóveis relacionados, foram considerados os seguintes aspectos:

a) Nível de conservação;
b) Setor onde o imóvel está localizado, considerando o nível de restrição;
c) Singularidade da obra;
d) Características de valores arquitetônicos inseridas em cada época estudada e fatores que vieram a interferir na produção arquitetônica;
e) Características formais, evitando-se incorrer em juízo de valor.

Segundo entrevistas realizadas por Pereira (2009) com os técnicos Marcos Domingues e Tereza Uchoa do DPSH:

> Nessa primeira versão, é possível afirmar que, de acordo com o relato de participantes do processo, o nível de restrição, nessa primeira etapa de seleção dos exemplares, que trata o item "b" refere-se à localização do imóvel de acordo com o zoneamento da cidade para efeito de delimitação dos parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo. Sendo assim, aqueles imóveis que se localizavam em zonas restritivas quanto à utilização do potencial construtivo contariam ponto positivo para integrar a seleção de imóveis especiais (PEREIRA, 2009, p. 166).

Os imóveis selecionados para preservação seriam, portanto, aqueles que obtivessem, no mínimo, 20 indicações dentre os 26 profissionais participantes da equipe (entre técnicos do DPSH e os convidados), ou seja, um percentual de cerca de 75% do total de analistas convocados para identificação dos imóveis especiais.

Após a apresentação deste trabalho à Comissão da Lei do Uso e Ocupação do Solo da Câmara dos Vereadores em junho de 1995, esta solicitou ao DPSH que fosse feita justificativa técnica de cada imóvel. Assim, foram levantados dados pertinentes às tendências estilísticas, características gerais, bem como dados históricos de cada imóvel, resultando na versão II em julho de 1995.

Como resultados desse primeiro momento de estudos cabem algumas considerações:

- A princípio contabilizou-se que dos 354, 236 imóveis haviam sido excluídos internamente (pela equipe técnica do DPSH), mas o número foi corrigido logo após para 352 e 234, respectivamente, já que os imóveis da Av. Boa Viagem 4100 (Edifício Acaiaca) e Rua Azeredo Coutinho 130 (Antigo Hospital Magitot) estavam em duplicidade;

- O imóvel localizado na Rua Dom Bosco, 1299 – Boa Vista[6] já possuía licença de demolição, e o imóvel localizado na Rua Luís Guimarães, 411 – Poço da Panela já fazia parte dos imóveis preservados pela Lei de arquitetura eclética[7]. Portanto, estes dois também foram excluídos da seleção restando 116 imóveis;
- Os 116 imóveis restantes foram expostos a uma votação externa (técnicos convidados) de forma que 20 imóveis foram excluídos;
- 96 imóveis foram selecionados e apresentados à Câmara Municipal do Recife para análise e discussão através do Projeto de Lei n° 38/95, juntamente com o texto da LUOS, em 1995.

Apesar da fundamentação técnica para a classificação dos imóveis, a Câmara Municipal do Recife adotou no fim de 1995 uma posição cautelar, exigindo uma reavaliação do processo partindo do universo original dos 354 imóveis. Com esse posicionamento da Câmara, a lista dos IEP não foi incluída na LUOS que foi publicada em abril de 1996. Para tanto, a mesma previu em seu capítulo V, uma seção destinada a tratar dos IEP, nos artigos n° 99 e 100 que determina que o IEP será objeto de projeto de Lei Específica de iniciativa do Poder Executivo e sujeitando o processo à coordenação, participação e decisão do CDU.

Contudo, como mencionado anteriormente, o universo real de imóveis que aspiravam à preservação era inferior a 354. Com a intenção de corrigir esse fato antes de revisitar o estudo, em Janeiro de 1996 foram incluídos os seguintes imóveis na listagem:

1) Rua Luis Guimarães, 123, Poço da Panela (foi selecionado como IEP)
2) Avenida Rui Barbosa, 1680, Graças (não foi selecionado como IEP por ser preservado por lei municipal)
3) Rua Benfica, 810, Madalena (foi selecionado como IEP)
4) Rua Luis Guimarães, 111, Poço da Panela (não foi selecionado como IEP por ser preservado por lei municipal)
5) Rua Pinto Damaso, 1981, Várzea (foi selecionado como IEP)
6) Rua das Pernambucanas, 107, Graças (foi demolido em 1996)

---

[6] O imóvel da Rua Dom Bosco foi demolido após conclusão da versão II do IEP.

[7] A Lei 15.199/89, regulamentada pelo Decreto 14.745 de 21/07/89, instituiu a preservação de 41 edificações e seus respectivos lotes como exemplares de Arquitetura Eclética dos bairros de Casa Forte e Poço da Panela. Os bairros, oriundos de antigos engenhos, e referência por conter um numeroso acervo de arquitetura eclética já contavam com uma zona de preservação, ZEPH 05, contudo, grande parte das edificações de significância para cidade ficaram de fora dos setores de preservação rigorosa. De acordo com as alterações feitas na época na Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1983, até então vigente, as 41 edificações passam a ser classificadas na categoria de Edifícios Isolados da ZR-3 e do SPA das ZEPH 05, o que significa que a preservação desses imóveis é circunscrita ao imóvel isolado (PEREIRA, 2009).

2.2 Versão III dos Imóveis Especiais de Preservação

Seguindo a exigência da Câmara Municipal, o CDU designou uma comissão formada por técnicos especialistas em preservação do patrimônio, além de contar com técnicos do DPSH e de outros órgãos da Prefeitura. Para esse segundo processo de avaliação, a Câmara determinou um prazo de 120 dias, que começou a partir de janeiro de 1996.

Numa medida também cautelar, a Câmara Municipal, através da Lei n° 16.159 de janeiro de 1996, resolve que os 354 imóveis estudados anteriormente e os 41 exemplares de arquitetura eclética preservados pela Lei n° 15.199/89 "não poderão sofrer qualquer modificação, parcelamento, demolição, reforma ou reconstrução de espécie alguma". Essas restrições vigorariam até a vigência de Lei Específica que disciplinaria o tratamento a ser dado aos IEP.

Após o "congelamento" dos potenciais 395 IEP foi elaborada uma metodoligia de trabalho para pré-seleção dos IEP:

1) Universo de pré-seleção: foram considerados os 354 imóveis da lista inicial de pesquisa elaborada nas versões anteriores. Os imóveis foram localizados em planta para proceder a pesquisa de campo.

2) Levantamento de dados: para desenvolver essa etapa do trabalho, foi elaborada uma ficha de informações complementares e de atualização com os dados necessários para pesquisa interna, pesquisa de campo e itens relativos aos estilos dos imóveis e que seriam preenchidas pela Comissão do CDU. As fichas eram compostas de um breve histórico da tendência estilística a que o imóvel pertencia e, em alguns casos, do histórico do próprio imóvel. O arquiteto e historiador José Luiz Mota Menezes prestou consultoria na formulação dessas fichas.

3) Pesquisa interna: esta etapa contou com as pesquisas realizadas pela DIRCON acerca dos arquivos da Divisão de Cadastro de Logradouros e foram elaboradas as plantas de situação dos imóveis. Por meio das pesquisas nos arquivos e terminais das seis regionais, verificou-se a existência de uma mesma unidade imobiliária existirem dois imóveis com dois endereços diferentes; alguns foram demolidos; alguns já eram preservados em alguma instância e que alguns outros seriam prejudicados pelo alargamento da Rua Joaquim Nabuco.

4) Pesquisa externa: de posse das fichas de informações, fotos de 1994 e mapas de localização, foi procedida uma pesquisa, agrupada por regional, imóvel por imóvel. Nesse momento, as fotos foram atualizadas e foram preenchidas informações essenciais como os usos, estado de conservação, preservação e pertinência no conjunto urbano.

De posse das pesquisas internas e externas, a comissão designada pelo CDU, junto com a equipe técnica do DPSH, definiu os critérios de pré-seleção que excluiu um total de 53 imóveis (Tabela 1). Neste momento foram excluídos imóveis que já estavam demolidos (Tabela 2) , que iriam ser retalhados em face ao alargamento de via (Tabela 3), com endereço repetido (Tabela 4), tombados nacionalmente ou pelo estado (Tabela 5) e inseridos em Setor de Preservação Rigorosa - SPR de ZEPH (Tabela 6).

Tabela 1 - Imóveis excluídos da pré-seleção

CRITÉRIOS		QUANTIDADE DE IMÓVEIS
Protegidos por Lei	Federal	01
	Estadual	10
	Municipal	30
Endereços repetidos		01
Demolidos		07
Cortados por alargamento de via		04
Total		53

Fonte: DPSH, 1996.

Tabela 2 - Imóveis excluídos da pré-seleção por Demolição

N° CLASSIFICAÇÃO	ENDEREÇO	TENDÊNCIA ESTILÍSTICA
85	Rua Gervásio Fioverante, 118, graças	Eclética
148	Avenida conselheiro Rosa e Silva, 676, aflitos	Eclética
150	Avenida conselheiro Rosa e Silva, 1616, aflitos	Eclética
353	Rua João Ramos, 45, Graças	Classicista
354	Rua das Pernambucanas, 107, Graças	Classicista
238	Avenida Dezessete de Agosto, 2388, Monteiro	Eclética
265	Rua Real da Torre, 701, Torre	Chalé Romântico

Fonte: DPSH, 1996.

Vale ressaltar que dos sete imóveis demolidos, três apresentavam licencioamento e quatro foram demolidos ilegalmente.

Tabela 3 - Imóveis excluídos da pré-seleção por Alargamento de Via

N° CLASSIFICAÇÃO	ENDEREÇO	TENDÊNCIA ESTILÍSTICA
90	Rua Joaquim Nabuco, 305, Graças	Colonial
91	Rua Joaquim Nabuco, 325, Graças	Colonial
92	Rua Joaquim Nabuco, 331, Graças	Colonial
93	Rua Joaquim Nabuco, 353, Graças	Eclética

Fonte: DPSH, 1996.

Tabela 4 - Imóvel excluído da pré-seleção por Endereço Repetido

N° CLASSIFICAÇÃO	ENDEREÇO	TENDÊNCIA ESTILÍSTICA
43	Rua do Príncipe, 563, Boa Vista (Hospital Geral do Recife)	Protorracionalista

Fonte: DPSH, 1996.

Tabela 5 Imóveis excluídos da pré-seleção por serem Tombados

N° CLASSIFICAÇÃO	ENDEREÇO	INSTÂNCIA DO TOMBAMENTO
06	Rua da aurora, 175 (cinema são Luís), boa vista	Tombamento Estadual
21	Rua da União, 47, Boa Vista	Tombamento Estadual
22	Rua da União, 55, Boa Vista	Tombamento Estadual
23	Rua da União, 61, Boa Vista	Tombamento Estadual
24	Rua da União, 73, Boa Vista	Tombamento Estadual
25	Rua da União, 263, Boa Vista (Casa Manoel Bandeira)	Tombamento Estadual
109	Rua Jenner de Souza, 206, Derby (antiga escola de medicina)	Tombamento Estadual
110	Rua Jenner de Souza, s/n, Derby (quartel do Derby)	Tombamento Estadual
162	Avenida Conselheiro Rosa e Silva, 2130, Tamarineira (Hospital da Tamarineira)	Tombamento Estadual
227	Rua Dois Irmãos, 320, Dois Irmãos (Fundação Gilberto Freire)	Tombamento Federal
275	Rua Barão de Muribeca, s/n, Várzea (Oficina de cerâmica Brennand)	Tombamento Estadual

Fonte: DPSH, 1996.

Tabela 6 - Imóveis excluídos da pré-seleção por serem Preservados por Lei Municipal

N° CLASSIFICAÇÃO	ENDEREÇO	ZONA E SETOR DE PRESERVAÇÃO
26	Cais José Mariano, 308, Boa Vista	ZEPH 08.1 SPR 1
30	Rua dos Prazeres, 128, Boa Vista	ZEPH 08.1 SPR 1
32	Rua Gervário Pires, 94, Boa Vista	ZEPH 08.1 SPR 1
70	Avenida Rui Barbosa, 1680, Graças	ZEPH 06 SPR 1
103	Avenida Rui Barbosa, 375, Graças	ZEPH 33 SPR
104	Avenida Rui Barbosa, 412, Graças	ZEPH 33 SPR
161	Avenida Rui Barbosa, 1559, Ponte D'uchoa	ZEPH 06 SPR 1
174	Cais Do Apolo, 81, Bairro Do Recife	ZEPH 09 SIC 1
175	Avenida Alfredo Lisboa, 1152, Bairro Do Recife	ZEPH 09 SIC 1
176	Rua Cais Do Apolo, 421, Bairro do Recife	ZEPH 09 SIC 1
177	Rua Cais Do Apolo, 925, Bairro Do Recife	ZEPH 09 SIC 1
179	Rua Da Palma, 58, Santo Antônio	ZEPH 10 SPR 02
180	Rua Da Palma, 152, Santo Antônio	ZEPH 10 SPR 02
181	Avenida Dantas Barreto, 191, Santo Antônio	ZEPH 10 SPR 01
182	Avenida Dantas Barreto, 998, Santo Antônio	ZEPH 10 SPR 02
183	Avenida Guararapes, 178, Santo Antônio	ZEPH 10 SPR 05
184	Avenida Guararapes, 111, Santo Antônio	ZEPH 10 SPR 05

185	Avenida Guararapes, 154, Santo Antônio	ZEPH 10 SPR 05
186	Avenida Guararapes, 210, Santo Antônio	ZEPH 10 SPR 05
187	Avenida Guararapes, 250, Santo Antônio	ZEPH 10 SPR 05
188	Rua Do Imperador, S/N, Santo Antônio (Secretaria da Fazenda)	ZEPH 10 SPR 01
191	Rua Siqueira Campos, 304, Santo Antônio	ZEPH 10 SPR 05
196	Avenida Rio Capibaribe, 147, São José	ZEPH 14 SPR
223	Rua Luiz Guimarães, 111, Casa Forte	ZEPH 05 SPR 01
241	Rua Dois Irmãos, 126, Dois Irmãos	ZEPH 02 SPR
285	Rua Benfica, 305, Madalena	ZEPH 03 SPR
286	Rua Benfica, 352, Madalena	ZEPH 03 SPR
301	Rua Coronel Pacheco, 105, Várzea	ZEPH 07 SPR
302	Rua Francisco Lacerda, 398, Várzea	ZEPH 07 SPR
303	Rua Francisco Lacerda, 394, Várzea	ZEPH 07 SPR

Fonte: DPSH, 1996.

Dos 30 imóveis excluídos por estarem em SPR de ZEPH, dois nunca estiveram inseridos nesse setor e sim no Setor de Preservação Ambiental - SPA. Um deles, o N°26 (Figura 1), foi mais tarde preservado pelo Plano Específico de Boa Vista em 2014 mas já em estado precário de conservação, já o N°301 (Figura 2) nunca foi devidamente preservado e foi posteriormnete demolido na década de 2010.

Figura 1 – Imóvel N°26 da listagem de IEP

Fonte: DPSH, 1996.

Figura 2 - Imóvel N°301 da listagem de IEP

Fonte: DPSH, 1996.

Após a exclusão desses 53 imóveis, a comissão do CDU juntamente com a equipe técnica agrupou os exemplares por estilo para análise das especificidades de cada um e também para o mapeamento da incidência de cada estilo na cidade. Algumas decisões foram tomadas neste momento:

- Eliminar edifícios contemporâneos (com menos de 10 anos de construção);
- Pré-selecionar os imóveis de valor simbólico (bibliotecas de Afogados e Casa Amarela e o monumento do Morro da Conceição);

- Ratificar a intenção de preservar os exemplares remanescentes representantes das arquiteturas neoclássica, pitoresca do norte europeu e chalé romântico.

Os critérios para seleção dos exemplares por valor simbólico não ficam claros nos documentos do DPSH[8]. No entanto, fica evidente a intenção em se privilegiar a preservação de uma arquitetura mais tradicional.

De posse das pesquisas realizadas sobre os 301 imóveis pré-selecionados (já excluídos os 53 anteriores), foram estabelecidos os critérios objetivos de seleção, sendo atribuídos valores aos itens considerados importantes, distribuídos da seguinte forma: grau de conservação, grau de caracterização, conjunto urbano, contexto urbano e especificidades de estilo, este último subdividido em implantação, volumetria, coberta, adorno e outros. A pontuação máxima que um imóvel poderia atingir seria 25 pontos. Neste sentido a comissão decidiu:

a) pré- selecionar os imóveis que obtivessem de 15 a 25 pontos;

b) pré-selecionar, sem pontuação, os imóveis de valor simbólico e;

c) eliminar os imóveis com pontuação igual ou inferior a 14 pontos.

A partir das informações colhidas em campo e seguindo as indicações de cada imóvel se chegou a uma listagem da produção arquitetônica representativa de diversos momentos do Recife, segundo os critérios estabelecidos. Como resultados destes critérios foram pré-selecionados 134 imóveis (131 por critério específico e 03 pelo valor simbólico) e eliminados 167 por não atingirem a pontuação mínima, como os imóveis N°202 e 271 da listagem que hoje estão descaracterizado e demolido, respectivamente (Figura 3 e Figura 4).

Figura 3 – Imóvel N°202 da listagem de IEP

Fonte: DPSH, 1996.

Figura 4 - Imóvel N°271 da listagem de IEP

Fonte: DPSH, 1996.

[8] Para Amorim (1999), o fato de não termos uma justificativa maior para escolha dos três exemplares por valor simbólico faz pensar que outras edificações também poderiam ser incluídas nessa categoria.

A maioria dos imóveis que passou na seleção de critérios objetivos obteve a pontuação de 20. Apenas três exemplares atingiram a pontuação máxima de 25, foram eles os imóveis correspondentes ao antigo Hospital Psiquiátrico[9] na Boa Vista. Já a maioria dos imóveis que não avançou na listagem por não pontuaram suficiente nos critérios, atingiram entre 11 e 14 pontos.

É importante salientar que a aplicação desses critérios objetivos nos imóveis estudados levou a exclusão de imóveis representativos[10]:

- Da arquitetura moderna residencial unifamiliar (Figura 5), dos seis exemplares estudados, quatro foram excluídos por critérios objetivos e um por já estar em SPR;
- Da arquitetura moderna residencial multifamiliar e mista, dos 13 exemplares estudados, 11 foram excluídos;
- Da arquitetura moderna institucional todos os 10 exemplares foram excluídos, com destaque para os edifícios da UFPE;
- Da arquitetura moderna comercial/serviço, todos os oito exemplares foram excluídos;
- Da arquitetura protorracionalista em altura, afora os excluídos por já estarem em SPR do Bairro de Santo Antônio e Bairro do Recife, dos oito exemplares estudados, sete foram excluídos;
- Da arquitetura protorracionalista serviço, os três exemplares foram excluídos, sendo o Teatro Barreto Júnior (Figura 6), a antiga Rádio Clube de Pernambuco em Santo Amaro e a antiga torre transmissora da Rádio Clube na Estrada do Arraial.

[9] Esses imóveis foram excluídos pela Câmara Municipal ao fim do processo da Versão III.
[10] Amorim (1999) levanta alguns aspectos que podem justificar a exclusão de imóveis modernos da seleção final em detrimento à eclética e protomoderna: escassa bibliografia publicada sobre a experiência moderna em Recife e as obras modernas não serem suficientemente velhas são algumas.

Figura 5 – Imóvel N°74 da listagem de IEP

Fonte: DPSH, 1996.

Figura 6 - Imóvel N°335 da listagem de IEP

Fonte: DPSH, 1996.

Diantes dos 134 imóveis pré-selecionados, o Decreto n° 17.323 de maio de 1996 regulamentou o processo de classificação dos IEP. No artigo 2° do referido decreto, foi estabelecido que a SEPLAM deveria encaminhar ao CDU, no prazo de 30 dias a contar da vigência do decreto, a relação dos imóveis especificados na Lei n° 16.159 acompanhada de informações suficientes para exame e deliberação do CDU. No artigo 4° do decreto foi estabelecido que "O CDU procederá a pré-seleção dos IEP, dentre os 354 imóveis selecionados pela SEPLAM, no prazo de 30 dias a contar do recebimento dos elementos mencionados no artigo 2° deste regulamento".

Ainda em maio do ano de 1996, a Lei n° 16.187 deu autorização ao poder executivo de "descongelar" os imóveis pré-selecionados que estavam listados na Lei n° 16.159 de janeiro de 1996 que salvaguardava os 395 imóveis. Ou seja, permitiam modificações nos imóveis cujos projetos e pedidos de licença atendessem os requisitos exigidos pelo órgão competente e que fossem aprovados pelo CDU, desde que seus proprietários se comprometessem, perante o poder executivo, a preservar as características que os identificavam de preservação. Também permitiu o descongelamento total dos imóveis da relação que não foram pré-selecionados como IEP pelo CDU.

Em seguida, após a comunicação formal do presidente do CDU aos proprietários ou representantes legais dos imóveis pré-selecionados através do Edital de Notificação publicado nos jornais de grande circulação do Recife, foi dado um prazo de 30 dias para que se manifestassem sobre a pré-seleção. O prazo terminou em 07 de julho de 1996.

Nesta ocasião, os responsáveis pelos imóveis podiam argumentar a favor ou contra a preservação dos exemplares através de pareceres técnicos ou periciais sobre os imóveis. A solicitação era então analisada e submetida aos conselheiros membros do CDU. Assim,

dos proprietários dos 131[11] imóveis pré-selecionados, 49 apresentaram manifestações contrárias à preservação dos imóveis, três se manifestaram de forma indefinida e 18 se posicionara favoravelmente. Os demais não apresentaram manifestações

Os processos dos imóveis que não apresentassem manifestações do proprietário ou seu representante legal eram considerados concluídos e encaminhados ao plenário do CDU para deliberação.

Dentre os argumentos contrários à preservação, os mais comuns eram relacionados ao direito de propriedade em detrimento da intromissão do estado, prejuízos financeiros acarretados pela preservação do bem e limitações construtivas. Para esta última, o poder público garantia a manutenção dos direitos, benefícios e incentivos concedidos na legislação nos casos dos imóveis com potencial construtivo.

O processo de análise das manifestações contrárias à classificação se deu da seguinte forma

1) Defesa do proprietário
2) Parecer da comissão do CDU
3) Réplica do proprietário
4) Julgamento no CDU com defesa do proprietário ou perito
5) Parecer conclusivo da comissão do CDU

Esse processo resultou em pareceres de maneira que, após algumas discussões o CDU delibera, por unanimidade o seguinte:

a) Aprovar a exclusão de cinco dos 131 imóveis pré-selecionados. Os imóveis excluídos foram indicados pela comissão por descaracterização irreversível, instabilidade estrutural ou precário estado de conservação, resultando em 129 pré-selecionados;
b) Aprovar os 101 imóveis pré-selecionados que não apresentaram manifestações contrárias (28 dos 129 haviam apresentado réplica);
c) Abrir espaço para vistas das réplicas, por todos os conselheiros;
d) Distribuir os processos com réplicas aos conselheiros para análise e parecer complementar;
e) Ouvir os proprietários que apresentassem réplicas nas reuniões convocadas do CDU.

[11] Por serem de propriedade pública, exluíram-se dessa notificação os três imóveis pré-selecionados pelo valor simbólico.

No fim dessa parte do processo, das iniciais 49 manifestações contrárias, 11 foram acatadas. Desses 11 imóveis que foram excluídos por solicitação dos proprietários, cinco foram excluídos pela comissão técnica (CT) e seis pelo CDU (Tabela 7), como o imóvel N°17 da listagem (Figura 7). Ao ser excluído pela comissão técnica, o CDU acatava o parecer da comissão.

Tabela 7 - Imóveis excluídos da seleção por solicitações do proprietários e acatadas pelo CDU

N° DE CLASSIFICAÇÃO	ENDEREÇO	TENDÊNCIA ESTILÍSTICA	QUEM EXCLUIU
17	Rua José de Alencar, 368, Boa Vista	Eclética	CDU
36	Rua João Fernandes Vieira, 489, Boa Vista	Vernacular	CDU
61	Rua do Paissandu, 189, Paissandu	Eclética	CDU
72	Rua Esmeraldino Bandeira, 131, Graças	Eclética	CT
81	Rua da Amizade, 131, Graças	Classicista	CT
116	Praça do Derby, 177, Derby	Eclética	CDU
134	Avenida Conselheiro Rosa e Silva, 258, Espinheiro	Eclética	CT
171	Rua Capitão Lima, 321, Santo Amaro	Eclética	CDU
210	Avenida Dezessete de Agosto, 675, Casa Forte	Moderna	CDU
271	Avenida Afonso Olindense, 1667, Várzea	Chalé Romântico	CT
281	Rua Demócrito de Souza Filho, 337, Madalena	Chalé Romântico	CT

Fonte: DPSH, 1996.

O único exemplar de arquitetura moderna residencial unifamiliar restante da seleção inicial, o n° 210, foi excluído por solicitação do proprietário e acatada pelo CDU (Figura 8).

Figura 7 – Imóvel N°17 da listagem de IEP

Fonte: DPSH, 1996.

Figura 8 - Imóvel N°210 da listagem de IEP

Fonte: DPSH, 1996.

A votação do CDU contemplou 123 imóveis que foram encaminhados para aprovação da Câmara dos Vereadores do Recife. Por deliberativa interna da Câmara Municipal, 11 imóveis foram excluídos da seleção final através da Emenda n°03 de 26/12/1996 (volume 2/4 classificação final dos imóveis, Prefeitura do Recife, 1996,). Dentre os imóveis excluídos, a maioria pertencia à primeira regional, dois na quarta regional e um deles na terceira regional. Contudo, este último, o imóvel n°393 da classificação, localizado na Av. Dezessete de Agosto, 1893, foi mais tarde recolocado na listagem - através do Parecer n°002/97 da Secretaria de Assuntos Jurídicos - por já ser preservado como exemplar de arquitetura eclética desde 1989.

Nas pesquisas feitas no acervo produzido pelo DPSH no processo de classificação dos IEP não fica documentado o motivo de exclusão desses imóveis no fim do processo classificatório pela Câmara Municipal do Recife (Tabela 8).

Tabela 8 - Imóveis excluídos da seleção por supressiva da Câmara Municipal

N° DE CLASSIFICAÇÃO	ENDEREÇO	TENDÊNCIA ESTILÍSTICA	N° DE PONTOS NA ANÁLISE DOS CRITÉRIOS
08	Av. Conde da Boa Vista, 1509, Boa Vista	Eclética	25
09	Av. Conde da Boa Vista, 1531, Boa Vista	Eclética	25
10	Av. Conde da Boa Vista, 1553, Boa Vista	Eclética	25
35	Rua Visconde de Goiana, 401, Boa Vista	Eclética	19
67	Av. Rui Barbosa, 779, Graças	Neocolonial	20
69	Av. Rui Barbosa, 317, Graças	Neocolonial	20
142	Av. Rosa e Silva, 750, Aflitos	Eclética	17
195	Praça Chora Menino, 58, Boa Vista	Art Decó	20

266	Rua Real da Torre, 1436, Torre	Eclética	17
290	Rua Real da Torre, 217, Torre	Eclética	16

Fonte: DPSH, 1996.

Ao final, 241 imóveis foram excluídos dos iniciais 354 pelos fatos acima relatados[12]. Dos 113 imóveis que foram selecionados para se tornar IEP, 110 imóveis passaram pela avaliação dos critérios e três imóveis foram classificados sem passar pela avaliação devido ao seu valor simbólico. Além desses, 41 imóveis foram incorporados[13] da Lei n° 15.199/89 que preservou imóveis de tendência estilística eclética dos bairros de Casa Forte e Poço da Panela.

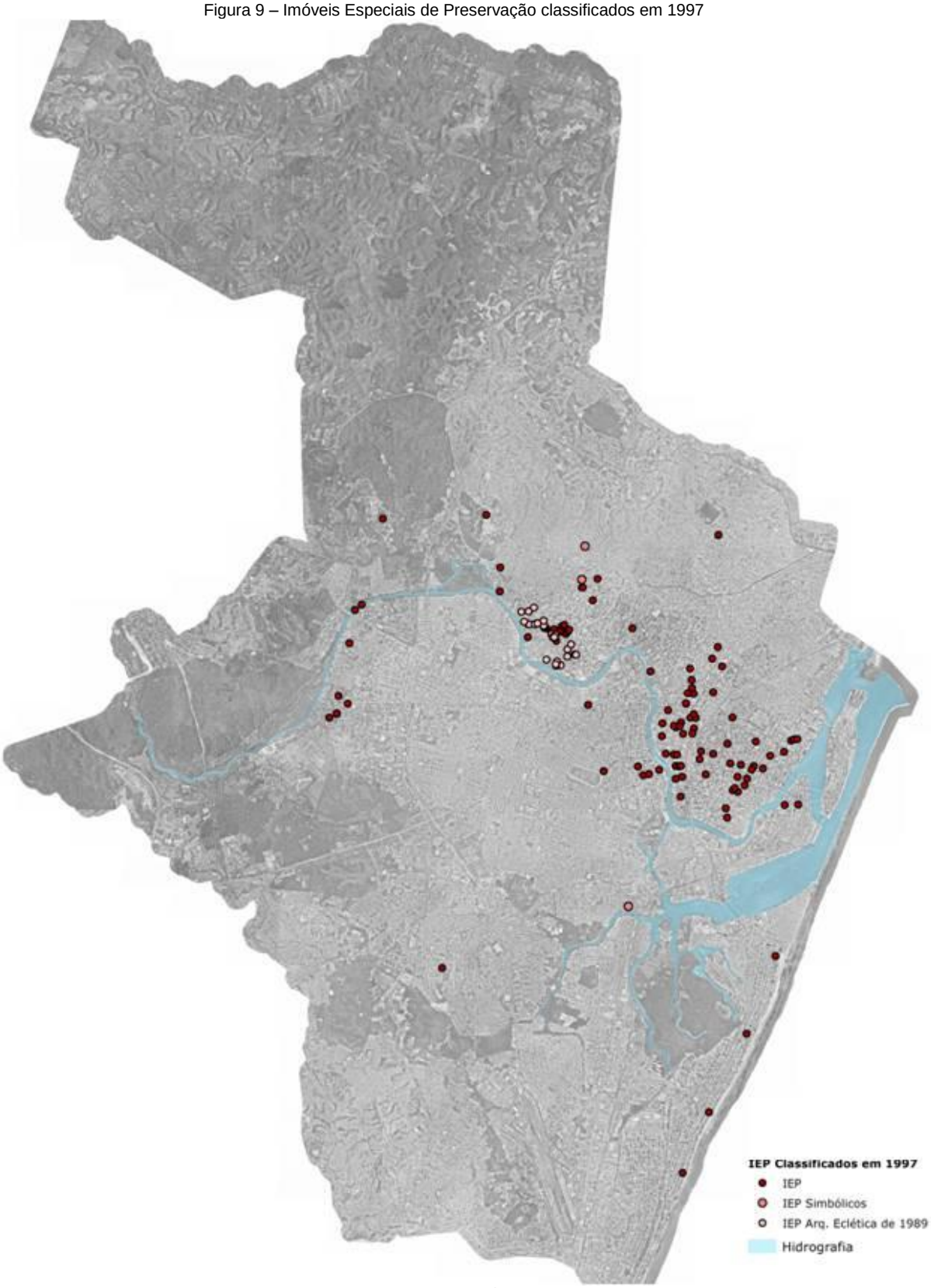
Após a deliberação do CDU, na forma prevista no art.100 da LUOS, o presidente do CDU encaminhou ao Prefeito o projeto de Lei juntamente com a seleção final de 154 IEP. Esse projeto foi desenvolvido pela Comissão do CDU juntamente com a equipe técnica da DIRBAN/SEPLAM.

A Lei n° 16.284 de 22/01/1997 instituiu, portanto, os IEP estabelecendo as condições de preservação assim como compensações e estímulos de outras providências. O anexo I da referida Lei trouxe a relação dos imóveis selecionados dentre os imóveis n° 01 e 354. Além dos 110 imóveis selecionados através dos critérios específicos e os três imóveis preservados pelo valor simbólico, o Anexo II traz a lista dos exemplares de arquitetura eclética preservados pela Lei n° 15.199/89. Porém, na listagem desse último anexo, dois imóveis ficam de fora e são posteriormente adicionados através do Parecer 002/97 de 09/07/1997 elaborado pela Secretaria de Assuntos Jurídicos, totalizando, dessa forma, 154 IEP (Figura 9).

[12] Posteriormente ao processo de criação da Lei de 1997 e da preservação dos exemplares, foram classificados como IEP na década de 2010, oito dos imóveis excluídos na seleção dos IEP de 1997 pelos diversos motivos acima relacionados.

[13] É importante salientar que a Lei dos IEP não revogou a Lei de arquitetura eclética de 1989, apenas previu o novo diploma legal aos imóveis ecléticos passando a estes as aplicações de obrigações, compensações e estímulos conferidos aos IEP, como pode ser identificado no artigo n° 54 da Lei dos IEP.

Figura 9 – Imóveis Especiais de Preservação classificados em 1997



Fonte: DPPC.

3 IEP CLASSIFICADOS EM RECIFE

3.1 Os IEP classificados em 1997

Quando houve o estudo para classificação dos 154 primeiros IEP entre 1994 e 1996, o território do Recife era subdivido em seis Distritos de Engenharia[14], delimitados geograficamente para o exercício do controle urbano. Os imóveis selecionados como IEP, nesse primeiro momento, correspondiam a essa divisão geográfica da cidade que partia do 1° ao 6° Distrito Regional, ou apenas Regionais, distribuídas da seguinte forma:

1ª Regional: bairros centrais, além dos bairros dos Coelhos, Paissandu, Derby, Graças e trechos da Madalena e Espinheiro.

2ª Regional: bairros localizados ao norte

3ª , 4ª e 5ª Regionais: bairros à oeste da cidade

6ª Regional: bairros ao sul

Foram preservados imóveis em todas essas regionais, mas com predominância na 1ª e 3ª Regionais. A compilação das fichas dos imóveis selecionados como IEP foi feita em função da localização dos imóveis em suas Regionais pertinentes e não mais pelo estilo arquitetônico.

Em fevereiro de 1997, paralela à Lei dos IEP, a Lei n° 16.293 dividiu o território Município do Recife em também seis Regiões Político-Administrativas –RPA para efeito de formulação, execução e avaliação permanente das políticas e do planejamento governamentais, e assim distribuídas no território:

RPA 1: área central do Recife, com 11 bairros

RPA 2: bairros localizados ao norte, com 18 bairros

RPA 3: bairros localizados na margem esquerda do Rio Capibaribe, com 29 bairros

RPA 4: bairros localizados na margem direita do Rio Capibaribe, com 12 bairros

RPA 5: bairros localizados ao sudoeste da cidade, com 16 bairros

RPA 6: bairros localizados ao sul, com 8 bairros

Com a mudança da distribuição geográfica de Distrito Regional para RPA, os bairros configuraram mais ou menos a distribuição anterior contudo, alguns imóveis migraram de uma região para outra, sobretudo aqueles antes localizados na 1ª Regional,

[14] Cinco criados em 1953 pelo Decreto n° 444 e um adicionado pelo Decreto n° 9497 de 1969.

que passou a ser limitada pelos bairros centrais da cidade, deixando de conter bairros como Graças e Derby, que passaram a compor a RPA 3 (Tabela 9).

Tabela 9 – Correspondências entre Regional e RPA nos IEP de 1997

REGIONAL	QTDE DE IMÓVEIS	RPA	QTDE DE IMÓVEIS	ALTERAÇÃO
1	59	1	28	30 IEP pertencentes a 1ª Regional migraram para RPA 3; O IEP 44 migrou da 1ª Regional para RPA 4
2	05	2	04	O IEP 64 migrou da 2ª Regional para RPA 3
3	70	3	101	Migraram para RPA 3 30 IEP da 1ª regional Migrou para RPA 3 um IEP da 2ª regional
4	14	4	15	O IEP 44 migrou da 1ª Regional para RPA 4
5	02	5	02	Permaneceu com a mesma quantidade e mesmos imóveis
6	04	6	04	Permaneceu com a mesma quantidade e mesmos imóveis

Fonte: DPPC.

Como resultado dos estudos realizados sobre os imóveis do primeiro momento de classificação, cada um possui uma ficha cadastral, elaborada pelo CDU, que conta com duas páginas (Figura 10 e Figura 11):

1) uma com informações sobre: número correspondente ao da lista dos 354 imóveis estudados, endereço, Gerência Regional, estilo arquitetônico, descrição/histórico (em alguns casos acompanhado do nome social do imóvel), zoneamento com respectivo setor e lei vigente, se possui algum tipo de tombamento, o tipo de propriedade, o uso, o estado de conservação e o potencial construtivo. Além disso, a ficha conta com uma fotografia da fachada principal do imóvel ou de alguma parte que pôde ser visualizada;

2) outra com a planta de situação da unibase com o imóvel objeto da preservação hachurado.

Figura 10 – Folha 01 da Ficha cadastral do IEP 34

EMPRESA DE URBANIZAÇÃO DO RECIFE
DIRETORIA DE PROJETOS URBANOS
DEPARTAMENTO DE PRESERVAÇÃO DOS SÍTIOS HISTÓRICOS

IMÓVEL ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO - IEP FICHA: 102/354

LOCALIZAÇÃO
regional 1º
rua das Graças
nº 326 bairro Graças

ZONEAMENTO
zup 1 zeph zepa zec
lei nº 14.511/83 zona setor

ESTILO ARQUITETÔNICO
eclético protorracionalista moderno

TOMBAMENTO
federal estadual nenhum

DESCRIÇÃO/HISTÓRICO

Arquitetura da Estucaria (Empilhamento Ornamental.)

Edificações que congregam em sua volumetria características de diversos períodos históricos e de várias regiões. A ornamentação das fachadas passa a ser condição primordial.
A maior ocorrência desta tipologia se deu em áreas urbanizadas a partir da segunda década deste século. Algumas construções já existentes foram reformadas adotando esta "nova" linguagem. Os exemplares mais tardios apresentam as fachadas menos carregadas de ornamentação.

Destacam-se as seguintes Características:

-Composições assimétricas, onde os cheios dominam os vazios.
-Superfícies recobertas por estucaria ornamental, com motivos florais em geral.
-Frisos contornando os elementos de composição das fachadas(vãos, platibandas, e beirais).
- Pilastras com ou sem capitel nas superfícies entre os vãos e/ou formando avarandados e pórticos.
- Cobertas com arremate em platibanda com vários formatos e frontões variados marcando trechos em destaque das fachadas.Beirais revestidos de estuque arrematando alguns telhados aparentes.
-Janelas/portas de várias formas são utilizadas numa mesma fachada, em geral, folhas altas e estreitas contornadas por cercaduras recortadas e coroadas por ornamentos.

PROPRIEDADE
pública privada

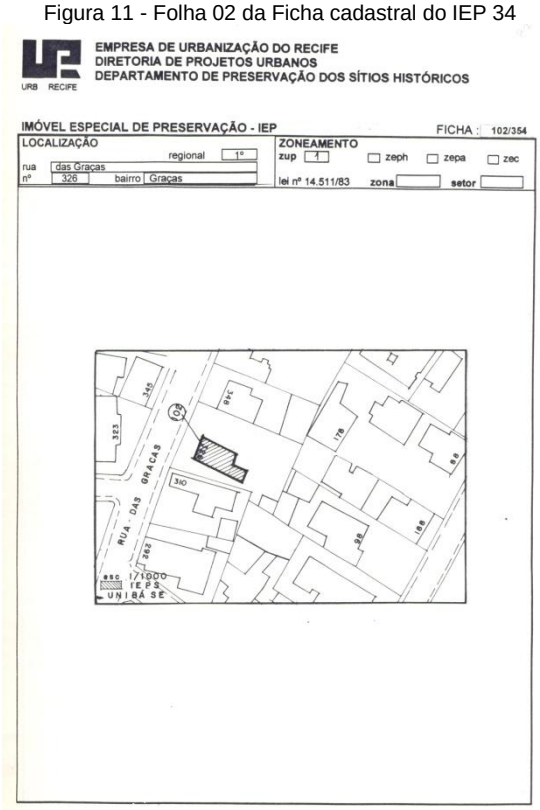
USO
Habitacional
código

ESTADO DE CONSERVAÇÃO
bom regular precário

POTENCIAL CONSTRUTIVO
com potencial sem potencial

Fonte: DPSH, 1996.

Figura 11 - Folha 02 da Ficha cadastral do IEP 34


EMPRESA DE URBANIZAÇÃO DO RECIFE
DIRETORIA DE PROJETOS URBANOS
DEPARTAMENTO DE PRESERVAÇÃO DOS SÍTIOS HISTÓRICOS

IMÓVEL ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO - IEP FICHA: 102/354

LOCALIZAÇÃO
regional 1º
rua das Graças
nº 326 bairro Graças

ZONEAMENTO
zup 1 zeph zepa zec
lei nº 14.511/83 zona setor

Fonte: DPSH, 1996.

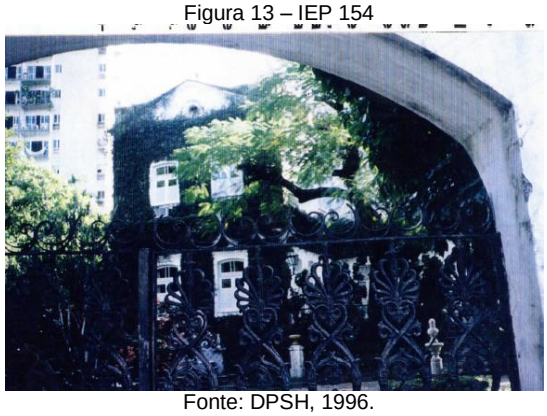
Essas fichas foram apresentadas junto com os volumes sobre os IEP em novembro de 1996, mas as informações constantes nessas fichas cadastrais foram coletadas desde 1994, ou seja, algumas informações poderiam estar desatualizadas em relação ao momento de classificação dos IEP.

Os IEP de n° 114 (Figura 12) até 154 (Figura 13) foram incorporados pela Lei nº 15.199/89 dos imóveis de arquitetura eclética. As fichas cadastrais desses 41 imóveis não possuem informações adicionais particulares à cada imóvel, apenas as informações gerais sobre a descrição do estilo arquitetônico e a época de produção.

Figura 12 – IEP 114

Fonte: DPSH, 1996.

Figura 13 – IEP 154



Fonte: DPSH, 1996.

Das informações constantes nas fichas cadastrais dos 154 IEP classificados em 1997, alguns aspectos foram analisados sobre o estado desses imóveis no momento de seu reconhecimento como patrimônio da cidade. Alguns desses aspectos constam de forma explícita na ficha: estilo arquitetônico, estado de conservação, usos, potencial construtivo e propriedade. Já outros dados, que estão presentes nas fichas de alguns imóveis no campo Descrição/Histórico, também nos permite fazer certos tipo de análise como: implantação no lote, conjunto urbano, estado de preservação, contexto urbano e representatividade do imóvel.

3.1.1 Estilo Arquitetônico

A identificação dos estilos arquitetônicos nos IEP, como falado no tópico 2 desse documento, partiu de estudos, entrevistas e visitas de campo. Os três estilos principais identificados nos imóveis, eclético, protorracionalista e moderno, fazem parte de um intervalo entre meados dos séculos XIX e XX no Recife. É importante salientar que essa classificação dos imóveis quanto ao estilo arquitetônico veio desde o princípio dos estudos, em 1994.

O estilo eclético apresentava seis variantes: neocolonial, neoclássica, classicista, empilhamento ornamental (em alguns casos aparece acompanhado do termo arquitetura da estucaria), arquitetura pitoresca norte-européia e chalé romântico. Os estilos protorracionalista e moderno não apresentam variantes de forma explícita.

Na caracterização do estilo protorracionalista, além do trabalho desenvolvido por Naslavsky (1992), também foi tomado por base o estudo desenvolvido por Andrade e Câmara (1994), principalmente no que diz respeito à influência do movimento expressionista no protorracionalismo.

Para cada uma dessas variantes de estilo havia uma descrição da época de produção daquela arquitetura, qual a origem e locais de produção e os elementos de composição característicos. Essa informação se repetia nas fichas dos imóveis com o mesmo estilo e, em alguns casos, eram acrescidas de informações sobre o autor da obra, ano de construção, sobre a importância do edifício para cidade e particularidades do imóvel, como volumetria e implantação do lote.

Em alguns casos, no campo da Descrição/Histórico das fichas cadastrais, também são trazidas vertentes mais específicas de um estilo e que não se repetiram com frequência nos IEP. É o caso dos:

- IEP 16 (Rua do Riachuelo, 646) que é destacado como “imóvel classicista de influência neogótica” (DPSH, 1996) - Figura 14.
- IEP 17 (Rua Oliveira Lima, 867) que, inserido na arquitetura neocolonial, se apresenta como estilo Missão Espanhola - Figura 15.
- IEP 49 (Av. Conselheiro Rosa e Silva, 720) dentro da arquietura do empilhamento ornamental apresenta em sua volumetria elementos do Art Nouveau - Figura 16.
- IEP 50 (Av. Conselheiro Rosa e Silva, 810), como apresentado em sua descrição, possui uma linguagem barroca - Figura 17.
- IEP 51 (sede do Clube Náutico Capibaribe) podem ser observadas influências da vanguarda expressionista surgida na Europa - Figura 18.
- IEP 52 (Conselheiro Rosa e Silva, 707) utilizou-se de elementos classicistas e românicos - Figura 19.
- Dentro do estilo moderno, as Bibliotecas de Casa Amarela e Afogados, IEP 79 e 108 respectivamente, são apresentados como da vertente Funcionalista dentro do modernismo.
- IEP 82 (Largo do Morro da Conceição) possui influência da arquitetura neogótica - Figura 20.
- 95 (Clube Internacional do Recife), em sua descrição, consta como sendo característico da arquitetura neocolonial ibérica - Figura 21.

Figura 14 – IEP 16

Fonte: DPSH, 1996.

Figura 15 – IEP 17

Fonte: DPSH, 1996.

Figura 16 – IEP 49

Fonte: DPSH, 1996.

Figura 17 – IEP 50

Fonte: DPSH, 1996.

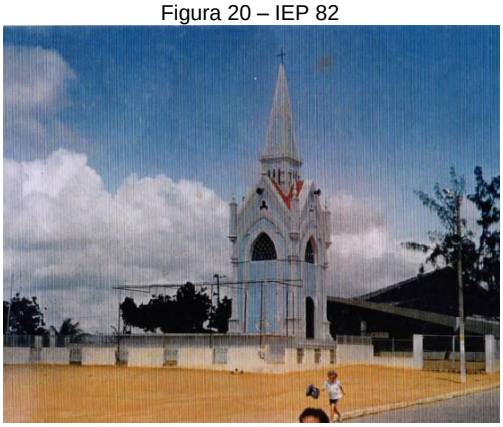
Figura 18 – IEP 51

Fonte: DPSH, 1996.

Figura 19 – IEP 52

Fonte: DPSH, 1996.

Figura 20 – IEP 82



Fonte: DPSH, 1996.

Figura 21 – IEP 95

Fonte: DPSH, 1996.

De forma geral, a maioria dos IEP pertence ao estilo eclético, representando mais de 85% do total. Dentro desse estilo, a vertente classicista é a que mais se destaca, tendo maior representatividade no bairro de Casa Forte com os IEP herdados da Lei de arquitetura eclética de 1989 (Tabela 10).

Tabela 10 – Estilo Arquitetônico

ESTILO ARQUITETÔNICO		QUANTIDADE DE IMÓVEIS	PORCENTAGEM (%)
Eclético	Classicista	57	37
	Empilhamento Ornamental	46	30
	Chalé Romântico	13	8
	Neocolonial	09	6
	Arquitetura Pitoresca Norte-Européia	05	3
	Neoclássico	02	1
Protorracionalista		12	8
Moderno		10	7
Total		154	100

Fonte: DPSH, 1996

É importante salientar que o IEP 83 (aniga Fábrica da Macaxeira) apesar de estar marcado como estilo arquitetônico eclético, não está descrita qual vertente e, para este momento do diagnóstico, será considerado como da vertente classicista devido sua semelhança física com outros IEP desse estilo.

3.1.2 Estado de Conservação

O estado de conservação dos imóveis foi avaliado de forma objetiva através da análise apenas de elementos externos e era dividido em quatro estados: bom, regular, precário e ruína. É importante salientar que esse era um dos aspectos analisados nos critérios objetivos de seleção dos IEP. Segundo entrevistas realizadas por Pereira (2009) com os técnicos participantes do processo, imóveis em: bom estado de conservação seriam aqueles que não apresentassem sinais de degradação de seus elementos; os de estado regular seriam os que, apesar de possuírem algum tipo de de degradação sua intergidade estava assegurada e imóveis em estado precário seriam aqueles que a degradação de elementos levava a um nível considerado ruim.

A caracterização do estado de conservação ruína não consta nem nos documentos do DPSH nem no estudo de Pereira. Analisando os imóveis que se encontram nesse estado com os de estado de conservação precário, entende-se que ruínas seriam os imóveis em que o estado de conservação estava bastante degradado chegando a interferir na preservação do imóvel, mas que ainda assim a sua proteção legal se fazia necessária.

Em sua maioria, os IEP se encontravam em bom estado de conservação no momento de sua classificação, contabilizando cerca de 60% do total de imóveis (Tabela 11).

Tabela 11 – Estado de Conservação dos IEP na classificação

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	QUANTIDADE DE IMÓVEIS	PORCENTAGEM (%)
Bom	93	60,3
Regular	54	35
Precário	05	3,3
Ruína	02	1,4
Total	154	100

Fonte: DPSH, 1996.

Os cinco imóveis que foram classificados como IEP já com estado precário de conservação são o 84, 85, 110, 123 e 136. Desses, apenas o IEP 110 (Edifício Califórnia) está lozalizado no bairro de Boa Viagem, todos os demais estão localizados na região de Casa Forte. Apesar do estado de conservação ser um critério de pontuação que poderia eliminar um imóvel da seleção dos IEP, esses imóveis, que receberam baixa pontuação nesse critério, foram classificados por outros aspectos:

- Os IEP 84 e 85 (Rua Visconde de Ouro Preto, 145 e 153 respectivamente) foram classificados por fazerem parte de um conjunto com uma terceira edificação, o IEP 86. O critério “Conjunto Urbano” pontuou o máximo na avaliação desses imóveis (Figura 22).
- O IEP 110 (Edifício Califórnia) pontuou como favorável na numeração máxima no critério “Contexto Urbano” (Figura 23).
- Os IEP 123 (Rua Luiz Guimarães, 411) e 136 (Avenida Dezessete de Agosto, 1545) foram um dos imóveis “herdados” pela Lei de Arquitetura eclética e, portanto, não passaram pela avaliação dos critérios objetivos (Figura 24).

Figura 22 – IEP 84

Fonte: DPSH, 1996.

Figura 23 – IEP 110

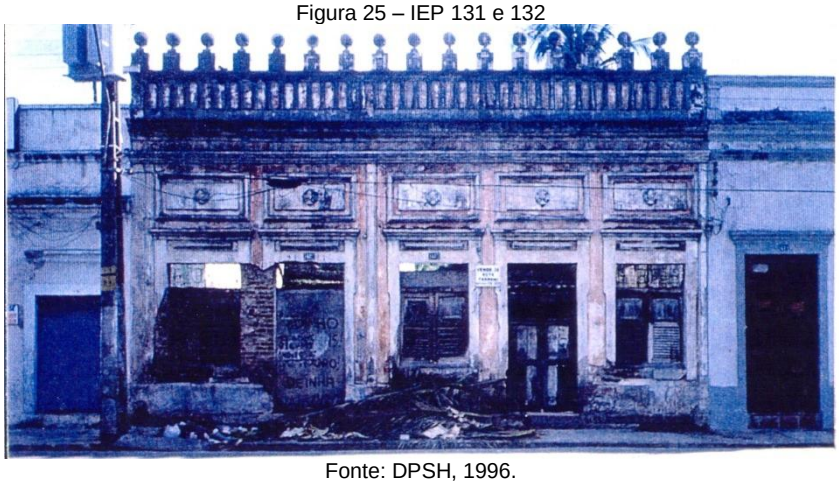
Fonte: DPSH, 1996.

Figura 24 – IEP 123

Fonte: DPSH, 1996.

OS IEP 131 e 132 (Avenida Dezessete de Agosto, 1481 e 1483, respectivamente) foram classificados como ruínas e estavam abandonados, como consta em suas fichas. Apesar de possuírem cadastros imobiliários distintos, os imóveis aparentavam ser um só. É importante salientar que os únicos imóveis classificados como IEP no estado de conservação arruinado são esses dois, herdados da Lei de 1989 de arquitetura eclética. Esses imóveis, dentro do conjunto preservado nesse trecho da Avenida Dezessete de Agosto, são os que apresentam a maior concentração de elementos decorativos que os fazem de destaqe dentro do conjunto (Figura 25).

Figura 25 – IEP 131 e 132



Fonte: DPSH, 1996.

3.1.3 Usos

Os usos identificados nas fichas dizem respeito ao levantamento realizado em 1994 sobre a atividade exercida no imóvel na época da vistoria. O estudo inicial contava com a classificação de usos entre: comercial, residencial, educacional, escritórios, centro comercial, institucional, , hospitalar, , agência bancária, clube recreativo, bar, clínica particular, lazer, repartição pública, abandonada, ou variações desses. Com a revisão do estudo em 1996, as atividades desenvolvidas nos imóvis foram condensadas em: habitacional, não-habitacional, misto, hospitalar, sem uso, abandonado e não consta. Possivelmente alguns desses usos já não condiziam com a realidade do imóvel em 1997 tendo em vista o distanciamento de três anos entre a coleta da informação e a classificação final.

Dentre os usos não habitacionais fazem parte imóveis que funcionavam como comércio, serviço, educação, instituições, hotel, clube, dentre outros. Quando o uso não ficava evidente na tipologia edílica ou não estava historiciado, não foi possível analisar em qual desses subtipos não habitacionais o imóvel se enquadrava. O uso hospitalar aparece uma vez, no IEP 22 (IMIP). Já no IEP 15 (Hospital Geral do Recife) e IEP 43 (Hospital da

Brigada Militar no Derby) o uso, que também seria hospitalar, surge como não-habitacional e misto, respectivamente. Para esse estudo, os IEP 22 e 43 serão considerados como não-habitacional.

Dentre os usos habitacionais, estavam inclusos habitações unifamiliares, multifamiliares e casas de apoio, como a a Casa do Estudante da UFPE.

A ficha cadastral não traz qual era o uso original do imóvel, mas em alguns casos, dentro do campo de Descrição/Histórico, são mencionados os usos originais, como o IEP n° 10 (Av. Carlos de Lima Cavalcanti, 09) que "a construção foi feita pela firma Burrione & Cia. Para residência do diretor da Associação Comercial" (DPSH, 1996). Em outros casos, como o do IEP n° 14 (Hotel Central) o texto fala sobre a permanência do uso de hotelaria no imóvel até aquele momento. Também são mencionados nas fichas os usos emblemáticos no imóvel, mas que não necessariamente correspondem ao uso original, como os IEP 06 que abrigou a antiga Escola de Arquitetura do Recife.

Mais da metade dos IEP eram de uso não-habitacional, representando mais de 51% (Tabela 12). O IEP 107 (Rua Coronel Pacheco, 1981) não possui em sua ficha cadastral a descrição do uso e, portanto, será representado como não consta. É possível que isso tenha ocorrido pelo fato de o imóvel ter sido um dos que foi adicionado depois dos estudos iniciais que deram origem aos IEP. Como os usos constantes nas fichas se remetem aos usos das vistorias realizadas em 1994 e o imóvel não foi vistoriado nessa época, é provável que o uso não tenha sido identificado.

Tabela 12 – Usos dos IEP na classificação

USOS	QUANTIDADE DE IMÓVEIS	PORCENTAGEM (%)
Não-Habitacional	80	52%
Habitacional	54	35%
Misto	08	5,2%
Sem uso	11	7,1%
Não consta	01	0,7%
Total	154	100%

Fonte: DPSH, 1996.

Os IEP 08, 47, 49, 52, 83, 84 e 85 foram classificados sem uso. Os IEP 109, 123, 131 e 132 foram classificados como abandonados. Para caráter de estudo, vamos considerá-los todos sem uso, já que o termo abandonado remete-se ao imóvel que além de sem uso está em mau estado de conservação. É importante salientar que desses 11 imóveis sem uso, 9 estão localizados na RPA 3.

3.1.4 Potencial Construtivo

Os campos de informações constantes nas fichas cadastrais nos permitem perceber o caráter de renovação do instrumento do IEP. Ao passo em que são elencadas

características históricas e artísticas principais dos imóveis, também consta a informação de se o imóvel possui ou não potencial construtivo. Essa última informação, acompanhada da planta de situação do imóvel permite uma idealização da área remanescente para construção (quando houver). Dessa maneira, a relação de imóveis com ou sem potencial construtivo pode ser vista na Tabela 13.

Tabela 13 – Potencial Construtivo dos IEP na classificação

POTENCIAL CONSTRUTIVO	QUANTIDADE DE IMÓVEIS	PORCENTAGEM (%)
Com Potencial	77	50
Sem Potencial	77	50
Total	154	100

Fonte: DPSH, 1996.

Nos imóveis sem potencial construtivo podem existir três situações: (1) quando imóvel ocupa os limites do terreno, (2) quando o imóvel já esgotaram o potencial construtivo permitido pela legislação ou (3) quando a implantação da edificação preservada está recuada de maneira que a área disponível para novas construções está entre o alinhamento frontal do terreno e a edificação preservada, o que geraria a perda de visibilidade do bem.

3.1.5 Propriedade

Os tipos de propridade nos IEP são dois: público e privado (Tabela 14). Quanto aos imóveis públicos, nas fichas não há a identificação de qual instância ou órgão o imóvel pertence.

Tabela 14 – Tipo de Propriedade dos IEP na classificação

PROPRIEDADE	QUANTIDADE DE IMÓVEIS	PORCENTAGEM (%)
Privada	129	84%
Pública	25	16%
Total	154	100%

Fonte: DPSH, 1996.

3.1.6 Implantação no lote, Volumetria e Adornos

Dentre os critérios objetivos elencados para estudo dos IEP, existia o critério de “Especificidade do Estilo”. Esse, por sua vez, era subdividido em implantação, volumetria, coberta, adorno e outros. Nas fichas cadastrais dos IEP, esses aspectos podem ser encontrados, em alguns imóveis, no campo de Descrição/Histórico:

- O IEP 26 (Instituto Capibaribe), por exemplo, traz em sua ficha que “este imóvel possui como peculiaridade a forma de implantação no lote disposto transversalmente face às dimensões do terreno e ao partido da planta” (DPSH, 1996).
- Alguns IEP possuem mais de um imóvel como objeto da preservação. É o caso, por exemplo, dos IEP 04 (Instituto Esducacional de Pernambuco)

composto por cinco edificações preservadas e o IEP 32 (Escolinha de Arte do Recife) composta por duas casas.

- O IEP 73 é descrito como "fachada principal ricamente trabalhada apresentando cornija e frontão curvo com motivos florais" (DPSH, 1996).

3.1.7 Conjunto Urbano

Esse foi um dos critérios objetivos para estudo dos IEP antes da classificação final. Assim como o estado de preservação, o tópico não consta de forma explícita na ficha cadastral dos imóveis, mas pode ser observado, em alguns casos, no campo de Descrição/Histórico.

Segundo o estudo realizado por Pereira (2009), o tema Conjunto Urbano dizia respeito à relação entre imóveis que possuíssem características volumétricas e estilísticas semelhantes, ou seja, edificações geminadas em duas ou mais repetições. Esse critério extrapola o conceito do IEP de edificação despregada de se entorno e passa a submeter os IEP a uma análise de conjunto.

Ao analisarmos a tabela de pontuação do critério de cada cada IEP, percebemos que quem pontua como conjunto urbano são extritamente imóveis geminados e com características bastante semelhantes. Contudo, ao analisarmos as fichas cadastrais dos imóveis, percebemos que esse conceito objetivo se expande, chegando a um ideia de grupo de imóveis relevantes, em conjunto, para manutenção de uma ambiência e que não estão dispostos de forma geminada. Sobre o assunto, temos alguns destaques:

- A ficha cadastral do IEP 11 (Localizado na Rua José de Alencar, 346) consta que o imóvel faz "parte de interessante conjunto preservado ao longo da Rua José de Alencar" (DPSH, 1996) e a ficha do IEP 13, localizado também na Rua José de Alencar, traz que "este imóvel faz parte do conjunto de imóveis ecléticos existentes na rua, guardando as características originais" revelando, desta forma, uma característica que ultrapassa os limites do lote e passa a ser de ambiência da rua.
- Na ficha cadastral do IEP 58 (Praça da Independência, 91) consta que "localizado no centro comercial e de serviços de Recife, o edifício, juntamente com as edificações construídas na década de 40 na Av. Guararapes formam um dos mais expressivos conjuntos protorracionalistas da cidade" (DPSH, 1996).
- Os 14 IEP localizados na Praça de Casa Forte contam, em suas fichas cadastrais, sobre a importância para o "conjunto de imóveis que ladeiam a

Praça de Casa Forte" (DPSH, 1996). Dentro desse conjunto, os IEP 66 ao 71 são considerados um conjunto indissociável de casas geminadas construídas na segunda metade do século XIX.

- Dentre os IEP classificados nesse momento, existem três conjuntos urbanos representativos por estarem no entorno de praças significativas para cidade e por contarem com mais de três edificações cada. Os IEP da Praça de Casa Forte(14 imóveis), da Praça do Derby (07 imóveis) e da Praça Pinto Damaso (04 imóveis), na Várzea.

3.1.8 Estado de Preservação

Nos estudos de classificação dos IEP, o estado de preservação dos imóveis era representado pelo critério objetivo "caracterização do imóvel". Embora esse tópico não conste na ficha cadastral dos IEP selecionados, é possível reconhecer, em alguns poucos casos, o estado de preservação dos imóveis no campo Descrição/Histórico.

- O IEP 04 (Instituto de Educação de Pernambuco localizado na Av. Mário Melo), por exemplo, evidencia que "embora tenha sofrido alguns acréscimos, podemos observar no edifício o elegante vocabulário do "estilo funcional" (DPSH, 1996). Ou seja, mesmo com algum nível de intervenção, o imóvel não se apresenta descaracterizado a tal ponto de não merecer a preservação.
- O IEP 08 (Antigo Juvenato Dom Vital localizado na Rua do Giriquiti, 48 – Boa Vista) possui em sua ficha cadastral o registro de que estava em obras "se compatibilizando o novo projeto à fachada original do edifício" (DPSH, 1996). As obras no edifício estavam acontecendo em 1995, mediante registro fotográfico da DPPC, ou seja, o imóvel já foi classificado como IEP com descaracterizações significativas internamente. O imóvel também estava sem uso.
- O IEP 13 (Localizado na Rua José de Alencar 404) traz em sua ficha cadastral que o imóvel guarda suas características originas como representante da arquitetura eclética da vertente empilhamento ornamental.
- O IEP 17 menciona em sua ficha que "apesar das novas coonstruções existentes no lote, o bloco principal e a capela, apesar das reformas internas, ainda guardam as características originais" (DPSH, 1996). Ou seja, os objetos identificados como de preservação dentro do lote possuem modificações internas, mas que não comprometeram sua classificação como IEP.

- O IEP 65 (Praça de Casa Forte, 1403) “apresenta-se com suas características originais preservadas” (DPSH, 1996). Já os IEP 67 e 68, que também fazem parte do conjunto urbano da Praça de Casa Forte e compõem o conjunto de seis casas geminadas, foram classificados como IEP apesar da descaracterização de suas fachadas. A ficha cadastral desses imóveis também vislumbrava a recuperação dessas fachadas com base nos imóveis vizinhos, que estavam preservados. A preservação de exemplares como estes pode ser relacionada ao objetivo de se manter a integridade do conjunto, nesse caso composto por estas e mais quatro outras casas. Ou seja, houve a intenção de preservação de imóveis pela garantia de uma ambiência. É importante também salientar que o IEP 67, mais tarde, retornou a sua feição à uma arquitetura semelhante ao da maioria do conjunto, algo previsto na própria ficha do IEP.

É possível que não conste na ficha cadastral um tópico específico para o estado de preservação do imóvel por haver um certo nível de flexibilidade no que seria um imóvel preservado para outro com modificações. Entende-se, ao analisar as fichas, que eram mencionadaos os níveis extremos de preservação: quando um imóvel estava preservado, com todas as suas características autênticas, tal fato era mencionado no campo da Descrição/Histórico, assim como, imóveis que estavam descaracterizados, com ausência de elementos que o enquadrassem em um estilo formal, também era mencionado. Imóveis que estivessem, portanto, entre completamente preservados e descaracterizados, ou seja, modificados, eram aqueles que possuíssem mudanças consideradas aceitáveis, como as de esquadrias, por exemplo.

3.1.9 Contexto urbano

Assim como o estado de preservação, o tópico não consta de forma explícita na ficha cadastral dos imóveis, mas pode ser observado em alguns casos. Na ausência de um texto explicativo do que viria a balizar o contexto urbano e já que a ideia do IEP é do imóvel desprendido do seu entorno, iremos considerar para este documento a explicação proposta por José Luiz Mota Menezes e discutida por Pereira (2009): o critério objetivo “Contexto Urbano” seria considerado positivo para edificações que contribuíram de forma significativa para a formação da cidade ou de núcleos que deram origem aos bairros. Praticamente todos os IEP, afora os 41 de arquitetura eclética, pontuaram o máximo nesse critério.

Tendo em vista o exposto, podemos observar na descrição de alguns imóveis:

- O IEP 18 (Rua da Soledade, 339) apresenta em sua ficha a importância da preservação do imóvel pois o mesmo “surgiu com a abertura da Av. Conde da Boa Vista e serve como marco da ocupação que se deu ao longo da mesma” (DPSH, 1996).
- O IEP 49, (Avenida Conselheiro Rosa e Silva) “faz parte do conjunto de imóveis que surgiu ao longo da abertura da via” (DPSH, 1996).
- Os IEP 110 E 11, Edifícios Califórnia e Acaiaca, respectivamente, são destacados em suas fichas como exemplares importantes para ocupação vertical do bairro de Boa Viagem.

3.1.10 Representatividade

O instrumento do IEP teve por objetivo preservar imóveis de importância arquitetônica, histórica e/ou cultural da cidade do Recife que estivessem inseridos em contextos urbanos já alterados. Além desse caráter de “sobrevivência” dos imóveis, alguns se apresentam como de grande representatividade para cidade ou até mesmo com um caráter de remanescência no contexto urbano imediato em que se encontram. Essas informações podem ser encontradas nas fichas cadastrais dos imóveis:

- O IEP 12 (Localizado na Rua José de Alencar, 367), revela em sua ficha cadastral que o imóvel “é o único exemplar encontrado no centro da cidade” representante da arquitetura pitoresca norte-européia e que “sua preservação é de grande importância por representar a etapa intermediária entre o chalé romântico e a arquitetura moderna” (DPSH, 1996).
- Na ficha do IEP 16, exemplar de influência neogótica, é mencionado que “é importantíssima a sua preservação por se tratar de raro exemplar desta categoria na cidade do Recife” (DPSH, 1996).
- Consta na ficha do IEP 25 (Localizado na Rua das Creoulas, 156) que o imóvel “apresenta como particularidade o partido de plantas de residências da classe média do terceiro quartel do século XIX. É o único que restou do conjunto que existia na rua” (DPSH, 1996).
- O IEP 29 (Localizado na Av. Rui Barbosa, 36) se apresenta na ficha cadastral como o “exemplar mais significativo da arquitetura civil neocléssica produzido no Recife” (DPSH, 1996).
- O IEP 30 (localizado na Av. Rui Barbosa, 1599) é apresentado como “um dos raros exemplares da arquitetura do empilhamento ornamental existente na área do entroncamento” (DPSH, 1996)

- O IEP 52, obra de autoria do arquiteto italiano Giácomo Palumbo no bairro dos Aflitos, é considerado, por sua ficha cadastral, “uma das composições mais movimentadas da arquitetura doméstica eclética do Recife”.
- O IEP 62 (Mercado da Encruzilhada), representante da arquitetura protorracionalista, consta como o edifício que “representa o mais importante exemplar de mercado público neste estilo” (DPSH, 1996).
- O IEP 72, localizado dentro do conjunto da Praça de Casa Forte, foi considerado de importância para preservação, dentre outras coisas, por ser o “único do estilo Missão Espanhola no local” (DPSH, 1996). O IEP 74, também dentro desse conjunto, é o único exemplar do estilo chalé romântico da Praça de Casa Forte.
- O IEP 78 (Edifício Villa Mariana) é considerado “um dos mais marcantes para fins residenciais construídos na década de 70” (DPSH, 1996).
- Nos IEP 78 e 108, respectivamente Bibliotecas Públicas de Casa Amarela e Afogados, foram classificados como IEP de importância simbólica e cultural para cidade. A ficha traz a representatividade desses lugares “como os primeiros passos dados pela municipalidade em direção a divulgação da leitura pública” (DPSH, 1996).
- O IEP 80 (UFRPE) é considerado de grande interesse para preservação por ser o maior conjunto desenhado por Luís Nunes sem a interferência do Governo Federal, como havia ocorrido em outras obras do mesmo arquiteto (DPSH, 1996).
- O IEP 82 (Marco em homenagem ao Morro da Conceição) foi um dos três imóveis também classificados pelo valor simbólico. A ficha cadastral do imóvel traz majoritariamente uma descrição arquitetônica e, ao final, menciona sua refererência cultural e religiosa para cidade.
- O IEP 95 (Clube Internacional do Recife) apresenta em sua ficha cadastral a sua expressividade “por ter sido palco de acontecimentos marcantes da sociedade pernambucana desde a década de 30 até os anos 60” (DPSH, 1996). Também é relevante sua preservação enquanto exemplar da arquitetura neocolonial ibérica.
- O IEP 96 (Rua Benfica, 715) possui em sua ficha cadastral uma peculiaridade de ter sido adicionado por escrita discursiva, sem data e referência, a informação de que o imóvel pertenceu a Manoel Borba (DPSH, 1996).

- O IEP 99 (Rua Francisco Lacerda, S/N) foi "construído por volta da segunda metade do século XIX, foi projetado para asilo. Apresenta cúpula marcando o centro do edifício, como elemento de destaque. Hoje abriga o Educandário Magalhães Bastos e se incorpora à paisagem da Várzea como marco do bairro." (DPSH, 1996).
- O IEP 110 (Edifício Califórnia) apresenta em sua ficha cadastral uma descrição tanto de seus aspectos físicos, como de sua importância como modelo para a nova forma de ocupação do Bairro de Boa Viagem, principalmente no que diz respeito aos afastamentos laterais e frontal, em oposição aos modelos de Copacabada (DPSH, 1996).
- O Edifício Acaiaca, IEP 111, é destaque por tratar-se "de um dos primeiros edifícios para fins residenciais na Av. Boa Viagem" (DPSH, 1996) construído em 1958. A sua implantação no lote, de forma paralela à avenida, e o painel de azulejos projetados por Delfim Amorim, também arquiteto autor da obra, são características marcantes do imóvel e destacadas em sua ficha.
- O IEP 112, (Avenida Boa Viagem, 4520 – Castelinho) apresenta em sua ficha o fato do imóvel como "único exemplar do estilo que sobreviveu no bairro, embora fossem muitos, conforme registra iconografia da época." (DPSH, 1996). O estilo referido é da arquitetura pitoresca norte-européia. Também pode ser observada na ficha a descrição de elementos de composição pertencentes no imóvel.

3.2 Os IEP classificados pelo Plano Específico da Boa Vista

Diante das transformações urbanas ocorridas na cidade do Recife na passagem do século XX para o século XIX, principalmente no que diz respeito à verticalização, algumas áreas do Recife passaram a ter sua ambiência até então de casas ameaçada por empreendimentos imobiliários am altura, como o bairro da Boa Vista. Dentro desse contexto, entre 2009 e 2011 a Rua Visconde de Goiana, que já possuía parte inserida no Setor de Preservação Rigorosa e Ambiental da ZEPH 8, recebeu novas construções: duas torres residênciais de 23 pavimentos cada (Figura 26 e Figura 27).

Figura 26 – Ambiência da Rua Visconde de Goiana

Fonte: DPPC, 2018.

Figura 27 – Ambiência da Rua Visconde de Goiana

Fonte: DPPC, 2018.

Frente a esse paradigma que a Boa Vista vinha passando foi resgatado pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira um estudo para região que teve início ainda na primeira década dos anos 2000 realizado por alguns Orgãos Municipais, inclusive o de preservação. Partindo desse estudo e em face a grande mobilização de setores da sociedade preocupados com a nova configuração que estava ameaçando se contretizar na Boa Vista, inclusive com participação do Ministério Público, foi modelado com celeridade o Projeto de Lei n° 57/2013, de autoria do Prefeito da Cidade do Recife, com vistas à instituição de um Plano Específico.

O Plano Específico era direcionado apenas aos Setores de Preservação Ambiental da ZEPH 8 por tratar-se de áreas suscetíveis à modificações ameaçadoras da ambiência da região. Eram previstas condições de ocupação mais restritivas e a criação de novos Imóveis Especiais de Preservação. Ao ser encaminhado à Câmara dos Vereadores, a comissão avaliadora propôs uma emenda aditiva que consistia no acréscimo de cinco outros IEP.

Em 2014, no processo de promulgação da Lei pela Câmara Municipal do Recife, o Projeto de Lei passou por um veto parcial do Chefe do Poder Executivo referente à emenda parlamentar de inclusão desses cinco novos IEP na ZEPH 8, por entender-se que a matéria da preservação é de jurisprudêcia do Poder Executivo, e não Legislativo. No processo final de promulgação da Lei, três desses cinco imóveis foram vetados da seleção final, sendo que um deles já estava inserido no SPR (Rua da Imperatriz n°17).

O Plano Específico da Boa Vista foi então instituído pela Lei n° 18.046 de 25 de julho de 2014 e definiu condições de uso e ocupação do solo de imóveis localizados nos Setores de Preservação Ambiental - SPA da ZEPH 8 (Boa Vista), mais especificamente nos SPA 1, 2, 3 e 4 da ZEPH 8.1; e SPA da ZEPH 8.3, juntamente com a preservação de novos

IEP. Até a promulgação dessa Lei, os parâmaetros de análise dos SPA dessa ZEPH eram os do zoneamento vizinho, ou seja, os da ZAC Moderada.

O plano preservou, de uma só vez 94 IEP, 90 imóveis e 04 pontes, apesar da listagem constar até o número 96. Esses imóveis e pontes estão distribuídos nos bairros da Boa Vista, Ilha do Leite, Santo Amaro, Coelhos e Soledade. Esses exemplares foram instituídos através de uma lista constante no Anexo II da Lei e composta de informações sobre a localização do imóvel; identificação do setor, quadra e face; e o número do IEP.

Na lista, observa-se que: (1) os imóveis localizados na Rua das Ninfas n° 297 e n°303 e Rua da Imperatriz n°17 foram vetados da classificação; (2) que no IEP 178 não consta endereço; e (3) que um mesmo endereço foi classificado duas vezes com numerações de IEP distintas (IEP 200 e 236).

O plano teve por objetivo, embazado pelos princípios urbanísticos de preservação do patrimônio histórico e cultural, ordenar o tipo de ocupação e uso dos setores de transição entre a preservação rigorosa da região da Boa Vista e outros zoneamentos da cidade, tendo como parâmetros as faces das quadras. O artigo 3º da Lei estabelece que imóveis de valor cultural significativo serão classificados como IEP e serão regidos em conformidade com a Lei n° 16.284/97 e o artigo 4º trouxe a previsão de usos adequados nos imóveis segundo a quadra em que estão localizados:

> Art. 3º Ficam classificados como Imóveis Especiais de Preservação (IEP) aqueles de valor cultural significativo, objetivando sua restauração, manutenção ou sua compatibilização com a feição do conjunto integrante do sítio, conforme definido na LEI Nº 16.284/1997.
>
> §1º Os Imóveis Especiais de Preservação - IEP instituídos por esta Lei encontram-se relacionados no Anexo II e serão regidos pela LEI Nº 16.284/1997.
>
> § 2º Os imóveis de que trata o caput poderão receber benefícios fiscais, cuja matéria será tratada por lei específica.
>
> § 3º As intervenções de qualquer natureza nos Imóveis Especiais de Preservação (IEP), deverão ingressar primeiramente com a consulta prévia na Gerência Regional do Município, na qual se localiza o imóvel, para análise pelo órgão competente.
>
> § 4º Para efeito de análise da Consulta Prévia, pelo órgão competente, citada no parágrafo anterior, o interessado deverá apresentar o levantamento físico do IEP (edificação e terreno), acompanhado de levantamento fotográfico.
>
> § 5º Ficam vedadas construções e demolições nos Imóveis Especiais de Preservação (IEP) de números 174,175, 176 e 177, correspondentes às Pontes 6 (Seis) de Março, da Boa Vista, Duarte Coelho e Princesa Isabel.

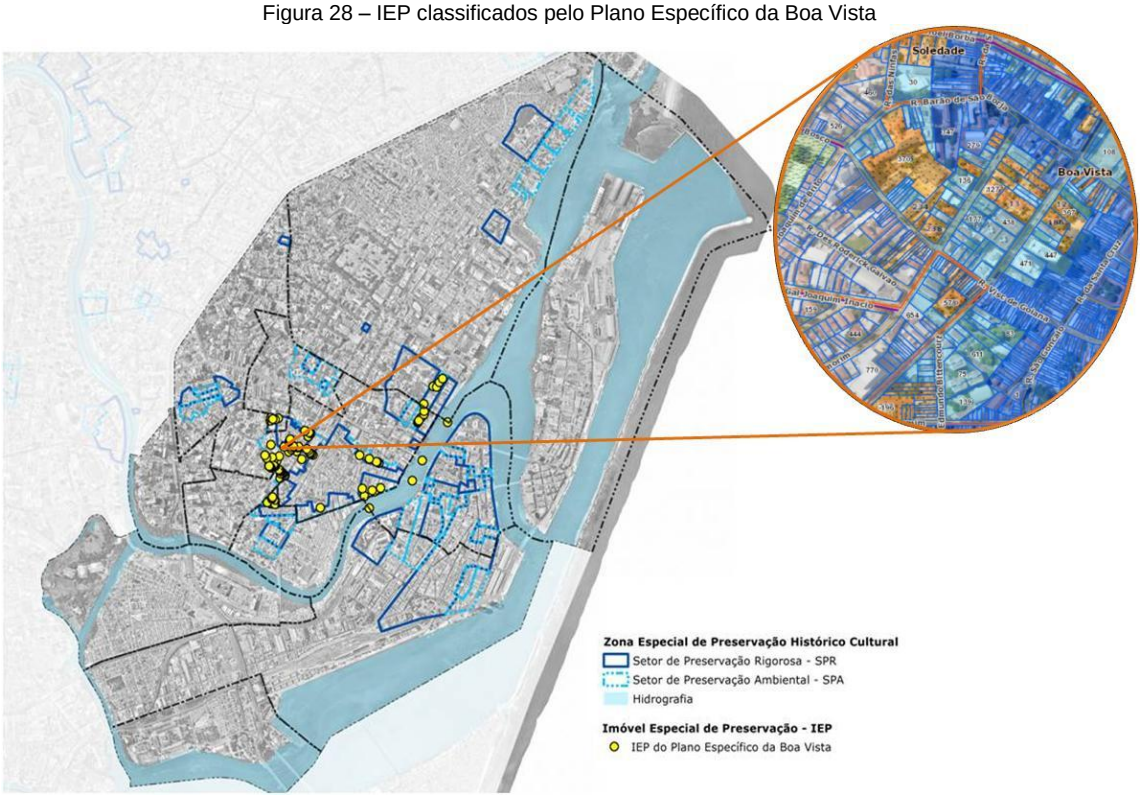
> Art. 4º Poderão instalar-se nos Setores de Preservação Ambiental (SPA) da ZEPH 08 os usos que obedeçam às condições estabelecidas nesta Lei, em função da quadra em que se localizam, que observem os requisitos de instalação estabelecidos pela LEI Nº 16.176/96 e que estejam em conformidade com a legislação municipal vigente (Lei n° 18.046/14).

Diante do agitado processo de estudo e classificação dos IEP desse Plano Específico, foram encontrados poucos registros sobre esses imóveis de maneira que, além da listagem com o endereço dos imóveis que viriam a ser preservados, o acervo da DPPC conta com fotografias da fachada principal e, em alguns casos, com o registro interno referentes aos anos de 2011, 2013 e 2014.

Os IEP classificados nesse momento são os de numeração 159 à 254 da atual lista de IEP da cidade do Recife. A ausência de fichas cadastrais sobre os imóveis dificulta o processo de análise dos aspectos, principalmente no que diz respeito ao tipo de atividade desenvolvida no IEP no momento de sua classificação.

Dos 90 imóveis classificados como IEP (afora as quatro pontes), 55 IEP estão no bairro da Boa Vista, 13 nos Coelhos, 12 na Ilha do Leite, 05 em Santo Amaro e 05 na Soledade. As quatro pontes ligam bairros da região da Boa Vista à bairros da Ilha de Antônio Vaz (Figura 28).

Figura 28 – IEP classificados pelo Plano Específico da Boa Vista



Fonte: DPPC.

Desse total de imóveis, 82 IEP estão distribuídos em apenas 10 ruas da região da Boa Vista, ou seja, mais de 87% dos IEP deste momento estão nas ruas: Visconde de Goiana (24 IEP), Marques Amorim (10 IEP), União (08 IEP), Jornalista Edmundo Bittencourt (08 IEP), Manoel Borba (07 IEP), Barão de São Borja (07 IEP), Doutor José Mariano (05 IEP), José de Alencar (05 IEP), Jasmim (04 IEP) e Martins Júnior (04 IEP).

Dos 102 imóveis existentes na Rua Visconde de Goiana, 41 estão no SPR e do restante da rua 40% são IEP, ou seja, apesar da salvaguarda desses imóveis ter sido urgente e o instrumento do IEP ter se mostrado o mais eficaz nesse sentido, a ampliação do SPR parece a solução mais lógica.

Como falado no Capítulo 2 desse documento, oito imóveis do universo dos 241 que não avançaram na seleção dos IEP da Lei 16.284/97, tornaram-se IEP, posteriormente, a partir de 2012. Quatro deles tornaram-se IEP através da Lei do Plano Específico da Boa Vista em 2014, e os demais através de decretos (Tabela 15).

Tabela 15 – IEP do estudo da década de 1990 classificados no Plano Específico da Boa Vista

N° DA SELEÇÃO EM 1996	ENDEREÇO	MOTIVO DA EXCLUSÃO EM 1997	N° DO IEP ATUAL
017/354	Rua José de Alencar, 368, Boa Vista	Solicitação do proprietário e acatada pelo CDU	187
025/354	Rua da União, 263, Boa Vista (antiga Casa Manoel Bandeira)	Tombamento Estadual	250
026/354	Rua Doutor José Mariano, 308, Boa Vista (antiga Escola Maurício de Nassau)	Preservado por Lei Municipal.	222
037/354	Rua da União, 293, Boa Vista	Imóvel excluído por Critério Específico	251

Fonte: DPPC.

Esse cruzamento de dados entre 1997 e 2014 nos permite algumas considerações:

- É provável que a escolha dos IEP de 2014 não tenha levado em consideração os imóveis excluídos da listagem de 1997, bem como a consulta aos proprietário. Isso fica evidente pois o imóvel que anteriormente não avançou na seleção por solicitação do proprietário e considerada pertinente pelo CDU (IEP 187) foi mais tarde preservado (Figura 29).

- O imóvel da antiga Esola Maurício de Nassau (IEP 222) nunca esteve inserido no SPR da ZEPH 8 mas sim no SPA, ou seja, um desvio da informação fez com que um imóvel não fosse classificado como IEP em 1997 deixando-o em situação vulnerável até ser reconhecido como patrimônio em 2014. Vale saliantar que o imóvel poderia ter sido demolido no decorrer desse tempo. Esse foi um dos imóveis adicionados pela emenda parlamentar ao Plano Específico (Figura 30).

Figura 29 – IEP 187

Fonte: DPPC, 2014.

Figura 30 – IEP 222

Fonte: DPPC, 2014.

Ao nos debruçarmos sobre a formulação do Plano Específico da Boa Vista, percebemos que diante das transformações que a região vinha passando, a ideia principal do Plano foi de preservar a memória urbana da Boa Vista essencialmente no que diz respeito a sua paisagem. Dessa forma, no Plano Específico o instrumento do IEP tem seu conceito ampliado ao ser atribuído à ideia de proteção da ambiência.

Apesar de não existirem informações sistematizadas sobre o momento da classificação em 2014, algumas análises podem ser feitas a partir das fotos e localização desses IEP.

3.2.1 Caracterização dos imóveis

Esse subtópico diz repeito à aspectos como o estilo em que o imóvel se enquadra. Como não há um registro oficial do estilo arquitetônico de cada um desses IEP, optou-se por fazer uma análise generalizada. Dentre as tendências estilísicas identificadas nesse Diagnóstico dos IEP e que serão discutidas no capítulo 4, alguns IEP do Plano Específico foram preservados sem se encaixaram em nenhuma das tendências. É o caso dos IEP 203, 207 e 208, todos localizados na Rua Jornalista Edmundo Bittencourt (Figura 31 e Figura 32).

Figura 31 – IEP 203

Fonte: DPPC, 2014.

Figura 32 – IEP 207 e 208

Fonte: DPPC, 2014.

Como representantes da arquitetura moderna temos apenas três edificações. Os edifícios multifamiliares IEP 186 (Edifício Machado de Assis) e IEP 245 (Edifício União); e o edifício da antiga CILPE, IEP 223.

3.2.2 Estado de Conservação

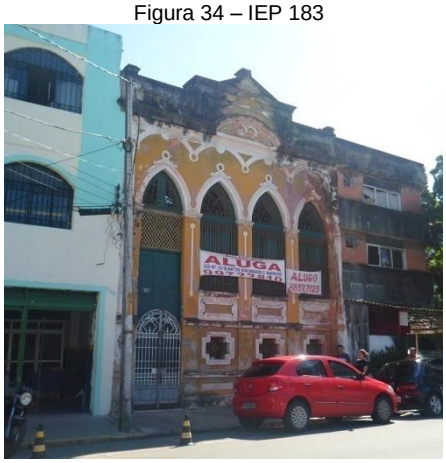
A identificação do estado de conservação dos imóveis foi feita através da análise das fotos das fachadas. Alguns imóveis não possuem registros do ano da classificação nem anteriores.

Os registros fotográficos da DPPC mostram que o IEP 159 (Avenida Manoel Borba, 595) foi classificado já como uma ruína. Os IEP 183, 202, 222, 223, 246 já foram classificiados como IEP com estado precário de conservação (Figura 33 e Figura 34).

Figura 33 – IEP 159

Fonte: DPPC, 2014.

Figura 34 – IEP 183



Fonte: DPPC, 2014.

3.2.3 Conjunto Urbano

Dentro do conceito de Conjunto Urbano analisado para os IEP preservados em 1997, percebe-se que os IEP do Plano Específico formam um grande conjunto urbano que teve por objetivo preservar uma ambiência que estava ameaçada do ponto de vista

imobiliário. Dentro desse grande conjunto, existem alguns conjuntos menores que merecem destaque:

- O eixo formado pelas Ruas Visconde de Goiana e Marques Amorim, que totalizam 34 IEP, são formados por tipos distintos de edificações. Enquanto que na Visconde de Goiana os IEP se apresentam geminados, sem afastamentos, na maioria térreos e de estilo colonial; os IEP da Marques Amorim são casas soltas no lote, a maioria de dois pavimentos e de estilo eclético e neocolonial.
- A Rua Porto Rico apresenta um conjunto de quatro casas das quais duas são IEP (184 e 185). Como a rua é sem saída, a ambiência ainda está bem preservada.
- Quatro casas ecléticas da Rua do Jasmim (IEP 210, 211, 212 e 213) geminadas duas a duas.

3.2.4 Representatividade

Alguns imóveis que não foram preservados anteriormente como IEP mas que são representativos para região da Boa Vista e até para cidade do Recife foram incluídos em 2014. Ao consultarmos a lista de imóveis instituídos pelo Plano Específico observamos que, além do endereço, alguns imóveis apresentam o nome pelo qual são conhecidos na historiografia da cidade. É o caso dos IEP 176 que é o edifício do antigo Colégio Nossa Senhora do Carmo, o IEP 214 que é o antigo Hotel do Parque, o IEP 223 que é a antiga CILPE, marcante edifício na historiografia por ser uma das obras de Luís Nunes, e o IEP 245 que é o Edifício União.

Também é de grande importância para memória urbana as quatro pontes classificadas nesse momento.

3.3 Os IEP classificados por Decretos

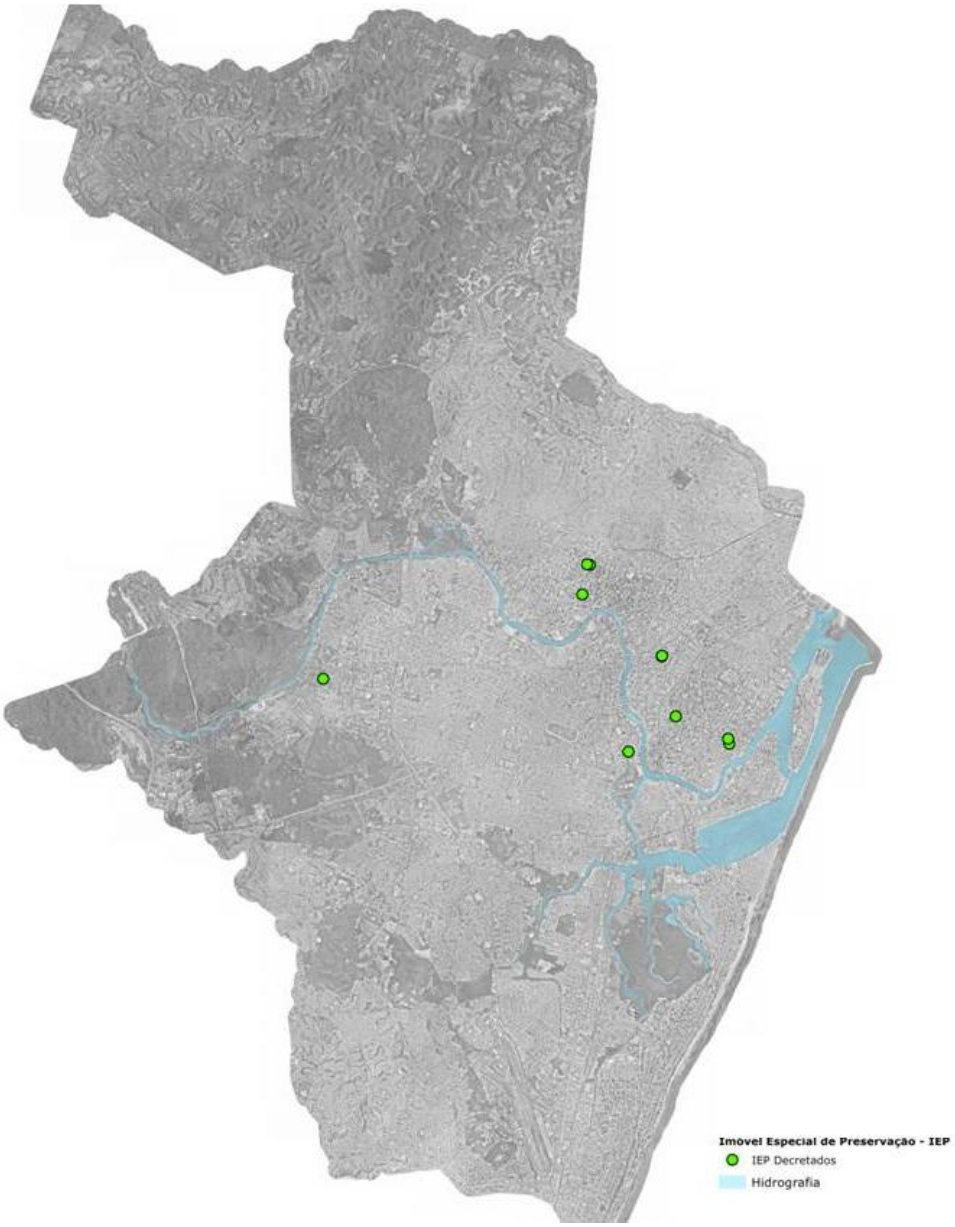
A Lei n° 16.284/97 previu em seu Art. 55 que outros IEP poderiam ser classificicados através de Decreto, por proposta do CDU ou solicitação do proprietário, mediante parecer técnico do órgão Responsável e homologação pelo CDU.

Por sua vez, o Plano Diretor de 2008 admitiu a criação de novos IEP através de legislação específica, significando no entendimento jurídico explicitado pelo Parecer n° 06/2014 do Núcleo de Urbanismo e Meio Ambiente – NUMA que é permanecido em vigor todo o procedimento previsto na Lei Municipal de 1997, inclusive o de garantir ao proprietário o direito à defesa contrária à preservação, ainda que a decisão final seja

veiculada por decreto. A possibilidade de instituição de IEP por meio de decretos não excluiu a possibilidade de classificações de novos IEP por lei municipal, vide o caso do Plano Específico da Boa Vista.

Tendo em vista o exposto e dando continuidade ao processo de preservação de imóveis significativos da cidade do Recife, entre os anos de 2012 e 2015 foram classificados 10 novos IEP (Figura 35) através de nove decretos.

Figura 35 – IEP classificados por Decretos

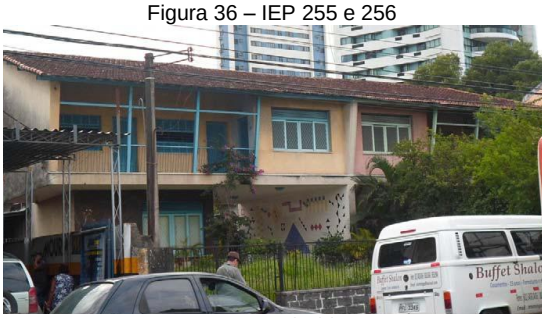


Fonte: DPPC.

Seguindo os apontamentos descritos na Lei de 1997, os estudos para classificação desses imóveis foram feitos através de Pareceres Técnicos (P.T.) produzidos pelo órgão

Patrimonial e encaminhados para análise do CDU. É importante salientar que a classificação desses imóveis teve uma grande participação popular por se tratarem de exemplares valorosos para memória urbana e que estavam em risco frente a especulação imobiliária ou interesses individuais. É nesse momento que temos a classificação dos únicos IEP exemplares de residências unifamiliares da arquitetura moderna (IEP 255, 256 e 257) nas Figura 36 e Figura 37, e de mais algumas sedes de clubes esportivos marcantes da historiografia da cidade (IEP 158 e 259) nas Figura 38 e Figura 39.

Figura 36 – IEP 255 e 256

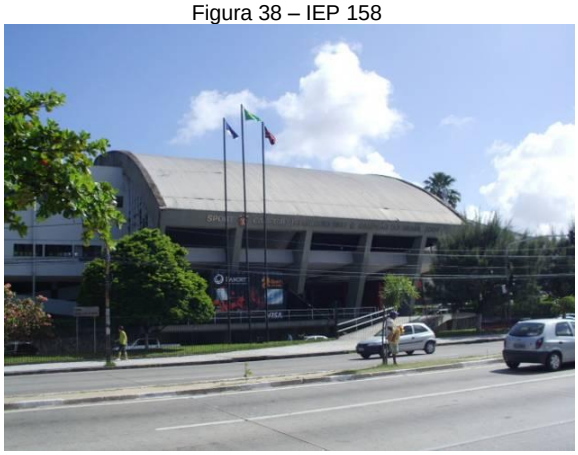


Fonte: DPPC, 2014.

Figura 37 – IEP 257

Fonte: DPPC, 2014.

Figura 38 – IEP 158



Fonte: DPPC, 2012.

Figura 39 – IEP 259

Fonte: DPPC, 2015.

A forma de classificação através de Parecer Técnico proporcionou a elaboração de documentos detalhados sobre os imóveis. Esses documentos contam com a localização, histórico, descrição da edificação, aspectos legais e as justificativas para inclusão como IEP. Esse último aspetco merece destaque por abordar a importância do reconhecimento dos imóveis como patrimônio da cidade do Recife através da atribuição de valores expressos na obra em si e constituídos ao longo do tempo pela coletividade.

Os anos de produção desses documentos e os anos da efetiva classificação dos imóveis são distintos (Tabela 16).

Tabela 16 – IEP classificados por Decretos

N° DO IEP	ENDEREÇO	ANO DO PARECER TÉCNICO	ANO DO DECRETO DE CLASSIFICAÇÃO
155	Av. Conde da Boa Vista, 1509, 1531 e 1553, Boa Vista	2006	2012
156	Rua do Hospício, 81, Boa Vista	2011	2012
157	Rua Azeredo Coutinho, 130, Várzea	2012	2015
158	Rua Sport Club do Recife s/n, Madalena	2012	2014
255	Av. Conselheiro Rosa e Silva, 625, Graças	2014	2015
256	Av. Conselheiro Rosa e Silva, 639, Graças	2014	2015
257	Av. Dezessete de Agosto, 206, Parnamirim	2014	2015
258	Estrada do Arraial, 3139, Casa Amarela	2012	2015
259	Estrada do Arraial, 3107, Casa Amarela	2015	2015
260	Av. Conde da Boa Vista, 385, Boa Vista	2002	2015

Fonte: DPPC.

O caso mais significativo é o do IEP 260 correspondente ao antigo Colégio Marista na Boa Vista. O P.T. recomendando o reconhecimento do imóvel como IEP foi de 2002, contudo, apesar do pedido ter sido acatado em 2003 pelo CCU e CDU, o decreto de classificação só foi homologado em 2014 através do Decreto nº 27.888/2014 que foi retificado pelo Decreto nº 29.094/2015. Na época da produção do P.T. o imóvel encontrava-se em bom estado de conservação e preservação. Quando o decreto foi homologado, o estado de conservação do imóvel era precário e a parte posterior do imóvel havia sido demolida. Esse foi o imóvel que primeiro teve sua importância como patrimônio estudada após a leva de imóveis preservados em 1997, inclusive com seu Parecer Técnico conformado semelhante às fichas cadastrais dos 154 IEP.

Foram decretados como IEP nos anos 2010 quatro imóveis que já haviam passado pelo processo de estudo de 1997 mas que não havia sido classificados. Um deles é o IEP 157 (273/354 no estudo de 1997) e os três imóveis do antigo Hospital Psiquiátrico que foram concentrados em numeração única que corresponde ao IEP 155 (08, 09 e 10/354 no estudo de 1997).

O antigo Hospital Magitot (IEP 157) obteve pontuação 13 na avaliação dos critérios objetivos e, portanto, abaixo da pontuação mínima para pré-seleção. Na análise desse imóvel foram identificados aspectos que provavelmente fizeram com que não avançasse na seleção, tais como o estado de conservação precário (pontuou 0) e o fato do imóvel não fazer parte de um conjunto urbano (pontuou 0). Já no P.T. de classificação do imóvel de

2012, fica evidente a importância de sua preservação apesar de seus estado de arruinamento (DPPC, 2012).

Os três imóveis que abrigaram o antigo Hospital Psquiátrico do Recife (IEP 155), apesar de terem sido os únicos a receberam pontuação máxima na avaliação dos critérios objetivos de 1997, foram retirados na classificação final dos IEP por deliberativa interna da Câmara Municipal. Apesar de terem sido pré-classificados com numerações separadas em 1997 por mais que fossem entendidos como um conjunto indissociável (DPSH, 1996), em 2012 preservados com numeração única.

Os documentos ricamente elaborados sobre a significância desses 10 imóveis nos permitiu a realização de análises quanto ao estilo arquitetônico, estado de conservação, estado de preservação, usos, zoneamento e representatividade.

3.3.1 Estilo Arquitetônico

Os Pareceres Técnicos de classificação dos Imóveis trazem, nas descrições dos imóveis, a caracterização do estilo arquitetônico identificado (Tabela 17). Alguns de forma explícita e outros entendidos como imóveis representativos de momentos de transição.

Tabela 17 – Estilos Arquitetônicos dos IEP classificados por Decretos

N° DO IEP	ESTILO ARQUITETÔNICO
155	Empilhamento Ornamental
156	Art-nouveau
157	Chalé Romântico
158	Moderno
255	Moderno
256	Moderno
257	Moderno
258	Eclético
259	Vernacular
260	Classicista

Fonte: DPPC.

Dentre os estilos identificados, 40% desses imóveis pertencem à arquitetura moderna, destacando-se os três exemplares de residência unifamiliares. Também foram identificados duas tendências que ainda não haviam sido expressadas nos documentos de classificação dos IEP, que são um exemplar do Art-nouveau, representado pelo Teatro do Parque e um de arquitetura vernacular, que é a sede do América Futebol Clube.

O estilo vernacular, nesse caso, pode ser entendido como “significativo na evolução da produção arquitetônica recifense, nessa fase de transição entre estilos verificados antes da consolidação da escola moderna de arquitetura.” (DPPC, 2015).

Sobre peculiaridades acerca do estilo arquitetônico dos IEP decretados destacamos:

- O P.T. do IEP 157 apresenta o mesmo como referência a uma época chamada de “alto ecletismo” e como único chalé romântico de dois pavimentos da cidade (DPPC, 2012);
- O IEP 257 é descrito como exemplar do “modernismo adocicado” (DPPC, 2014);
- O IEP 258 é descrito como “um ecletismo tardio” por não apresentar uma composição rebuscada. Se apresenta como um estilo com poucos exemplares por ter ocorrido num período de transição para o modernismo (DPPC, 2012);
- No IEP 259 “Podem ser identificados traços do estilo neocolonial hispano-americano (missões), no entanto já é verificada uma influência do modernismo, no despojamento ornamental” (DPPC, 2015).

3.3.2 Estado de Conservação

O estado de conservação dos imóveis decretados foi identificado em relação ao ano de produção do documento de classfificação de modo que, em alguns casos, esse estado de conservação não condizia com o estado de conservação do imóvel no momento de seu decreto como IEP (Tabela 18).

Tabela 18 – Estado de Conservação dos IEP classificados por Decretos

N° DO IEP	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ANO DA VISTORIA
155	Regular	Novembro/2006
156	Regular	Novembro/2011
157	Precário	Agosto/ 2012
158	Bom	Abril/2012
255	Bom	Julho/2014
256	Bom	Julho/2014
257	Bom	Novembro/2014
258	Regular	Outubro/2012
259	Bom	Março/2015
260	Bom	Dezembro/2002

Fonte: DPPC.

O IEP 157 já apresentava desde a ficha de 1997 e também em seu P.T. a necessidade de ações urgentes para salvaguarda do imóvel tendo em vista seu precário estado de conservação, que foi agravado pelo incêndio ocorrido em 1992.

3.3.3 Estado de Peservação

Assim como o estado de conservação, o estado de preservação também foi obtido em relação ao período da vistoria (Tabela 19).

Tabela 19 – Estado de Preservação dos IEP classificados por Decretos

N° DO IEP	ESTADO DE PRESERVAÇÃO	ANO DA VISTORIA
155	Modificado	Novembro/2006

156	Modificado	Novembro/2011
157	Modificado	Agosto/ 2012
158	Preservado	Abril/2012
255	Preservado	Julho/2014
256	Preservado	Julho/2014
257	Preservado	Novembro/2014
258	Preservado	Outubro/2012
259	Preservado	Março/2015
260	Preservado	Dezembro/2002

Fonte: DPPC.

Comparando as tabelas de estado de conservação e preservação desses imóveis percebe-se que um aspecto está atrelado ao outro. Todos os imóveis considerados preservados possuíam bom estado de conservação, com exceção do IEP 258 que apresentava estado regular de conservação.

Destaca-se dentro desse aspecto os imóveis do antigo Instituto Psiquiátrico que foram selecionados em 1996 mas removidos mais a frente do processo. Como antigiram pontuação máxima dos aspectos, conclui-se que os estados de coservação e preservação - que constavam como critérios objetivos de análise - eram bons na década de 1990. Quando os imóveis foram classificados no anos 2000, suas fachadas principais mantinham características originais apesar de possuírem "construções de diversas épocas agregadas ao volume principal" (DPPC, 2006).

3.3.4 Usos

Nesse aspecto buscou-se comparar se o imóvel manteve o mesmo uso ao qual foi destinado:

Tabela 20 – Usos dos IEP classificados por Decretos

N° DO IEP	USO NA CLASSIFICAÇÃO	USO ORIGINAL
155	Hospitalar	Residência
156	Sem uso	Teatro
157	Sem uso	Residência
158	Sede de Clube	Sede de Clube
255	Sem uso	Residência
256	Sem uso	Residência
257	Sem uso	Residência
258	Sem uso	Residência
259	Sede de Clube	Sede de Clube
260	Sem uso	Educacional

Fonte: DPPC.

O uso se apresenta como um dos aspectos mais relevantes na classificação desses imóveis como IEP, uma vez que a maior parte deles ficou registrado na memória urbana pelo uso associado ao lugar. É o caso dos IEP 158 e 259, as sedes do Sport Club do Recife e do Clube América. O Sport ainda funciona no local e apesar da sede do Clube

América não funcionar mais no endereço da Estrada do Arraial, o nome, emblema e troféus do Clube ainda estão no local.

Os imóveis do Teatro do Parque (IEP 156), do antigo Hospital Psiquiátrico do Recife/ antiga Maternidade Santa Rita (IEP 155) e do antigo Hospital Magitot (IEP 157), apesar de terem sido classificados como IEP quando já estavam sem uso, são marcantes pelas atividades que até hoje são chamados. Apesar do uso original residencial ser o mais recorrente dentre os IEP decretados, nenhum desses imóveis permanece com tal uso.

3.3.5 Zoneamento

Tabela 21 – Zoneamento dos IEP classificados por Decretos

N° DO IEP	ENDEREÇO	ZONEAMENTO
155	Av. Conde da Boa Vista, 1509, 1531 e 1553, Boa Vista	ZAC Moderada
156	Rua do Hospício, 81, Boa Vista	ZEPH 8.1 - SPA
157	Rua Azeredo Coutinho, 130, Várzea	ZEPH 7 - SPA
158	Rua Sport Club do Recife s/n, Madalena	ZAN Capibaribe – SSA 2 IPAV 24
255	Av. Conselheiro Rosa e Silva, 625, Graças	ZAC – C2
256	Av. Conselheiro Rosa e Silva, 639, Graças	ZAC – C2
257	Av. Dezessete de Agosto, 206, Parnamirim	ZAC – C2
258	Estrada do Arraial, 3139, Casa Amarela	ZEPH 1 – SPA SSA 2
259	Estrada do Arraial, 3107, Casa Amarela	ZAC Moderada Poligonal de entorno do Sítio da Trindade (IPHAN)
260	Av. Conde da Boa Vista, 385, Boa Vista	ZEDE - Centro Principal

Fonte: DPPC.

3.3.6 Representatividade

Como falado anteriormente, esses imóveis se destacam dentro dos IEP pela participação popular durante o processo de identificação como patrimônio do Recife. Frente a isso, esses 10 IEP possuem uma representatividade na memória urbana, uns por seus aspectos físicos e de localização que garantem um aspecto de remanescência, como o caso dos IEP 155 e 156, mais conhecidas como “Casas Modernistas da Rosa e Silva”; e outros pelo valor simbólico da atividade associada ao imóvel, como os IEP 158 e 259, que são respectivamente a sede do Club Sport do Recife e a antiga sede do América Futebol Clube.

O imóvel do antigo Hospital Magitot, mais conhecido como “Casarão da Várzea” tem a sua história de reconhecimento como patrimônio legal muito conectada com movimentações sociais de moradores do bairro.

Temos com esses decretos a classificação dos únicos exeplares de residências modernas, arquitetura essa que se configura como a tipologia mais vulnerável a especulação imobiliária. Amorim (1999) discorre que esse fato pode ocorrer pelo fato desse

tipo de arquitetura não ser tão distanciado no tempo como a arquitetura eclética, por exemplo, fazendo com que não se entenda sua importência para cidade, já que ainda é bastante freqüente o pensamento de que patrimônio é algo necessariamente antigo. Apesar de sua grande difusão em toda a cidade, atualmente, tanto a tipologia quanto o estilo característicos dessa época não são alvo de valorização, o que leva à perda diária dos exemplares, tanto por demolição quando por descaracterizações.

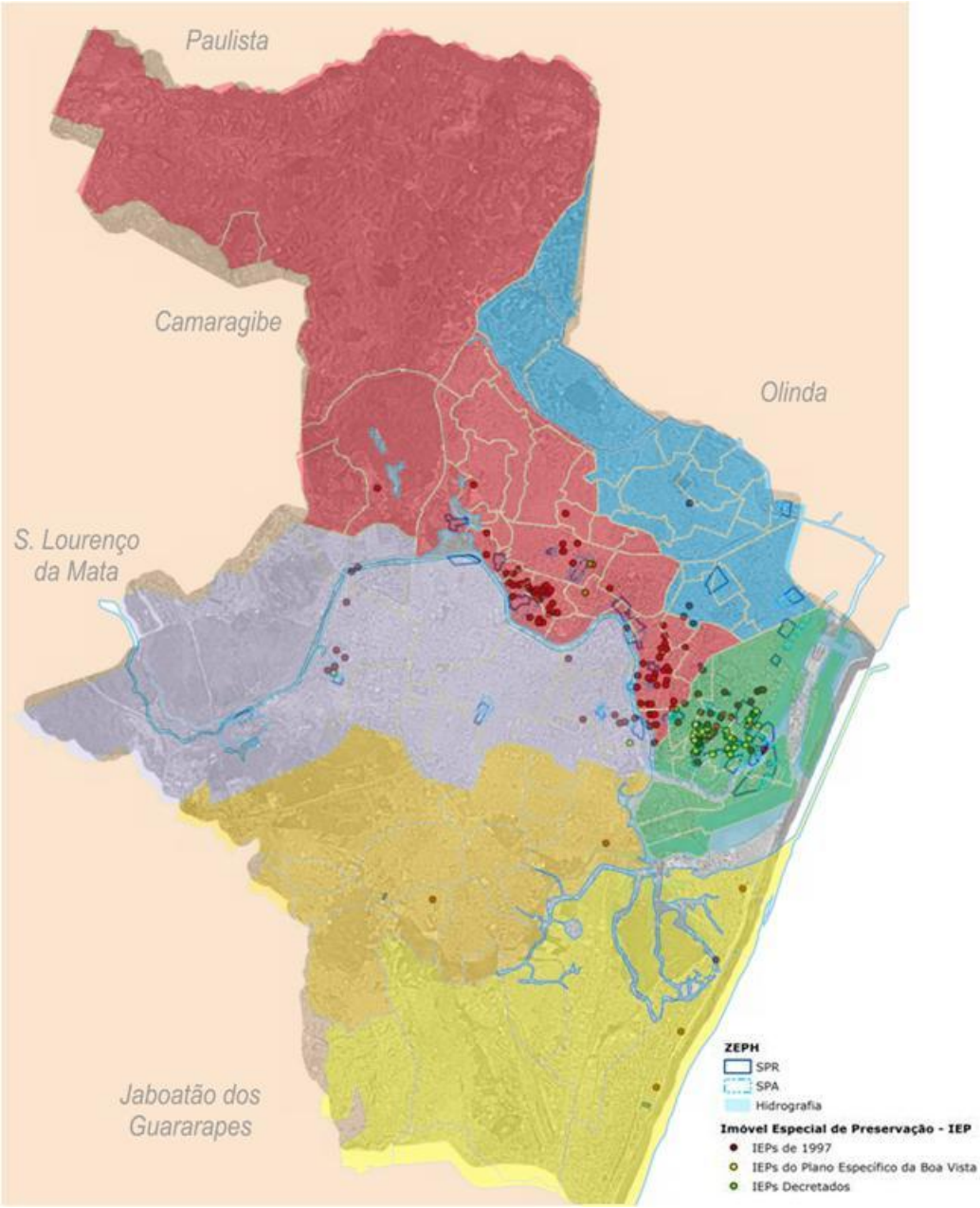
4 SITUAÇÃO ATUAL DOS IEP

Desde 2017 a DPPC vem trabalhando no Diagnóstico das Zonas e Imóveis preservados pelo Município do Recife. O diagnóstico dos IEP começou efetivamente em março de 2018 e foi finalizado em abril de 2019 e teve como principal objetivo entender como esses imóveis se transformaram desde o seu reconhecimento como IEP para então entendê-los dentro de um conjunto. Para isso, dentro dessa Diretoria, a Gestão de Diagnósticos Urbanos ficou responsável pelo processo de captação e compatibilização dos dados coletados.

O foco das análises são os aspectos físicos externos e internos dos imóveis. Apesar de não ser explorado nos registros dos documentos de classificação dos IEP de 1997 e do Plano Específico da Boa Vista, é importante frisar que a Lei n° 16.284/97 no seu Art. 13 sujeita que intervenções de qualquer natureza nos IEP passem por análise dos órgão competentes do município, ou seja, o interior dos imóveis também é objeto de preservação e, portanto, será aqui analisado.

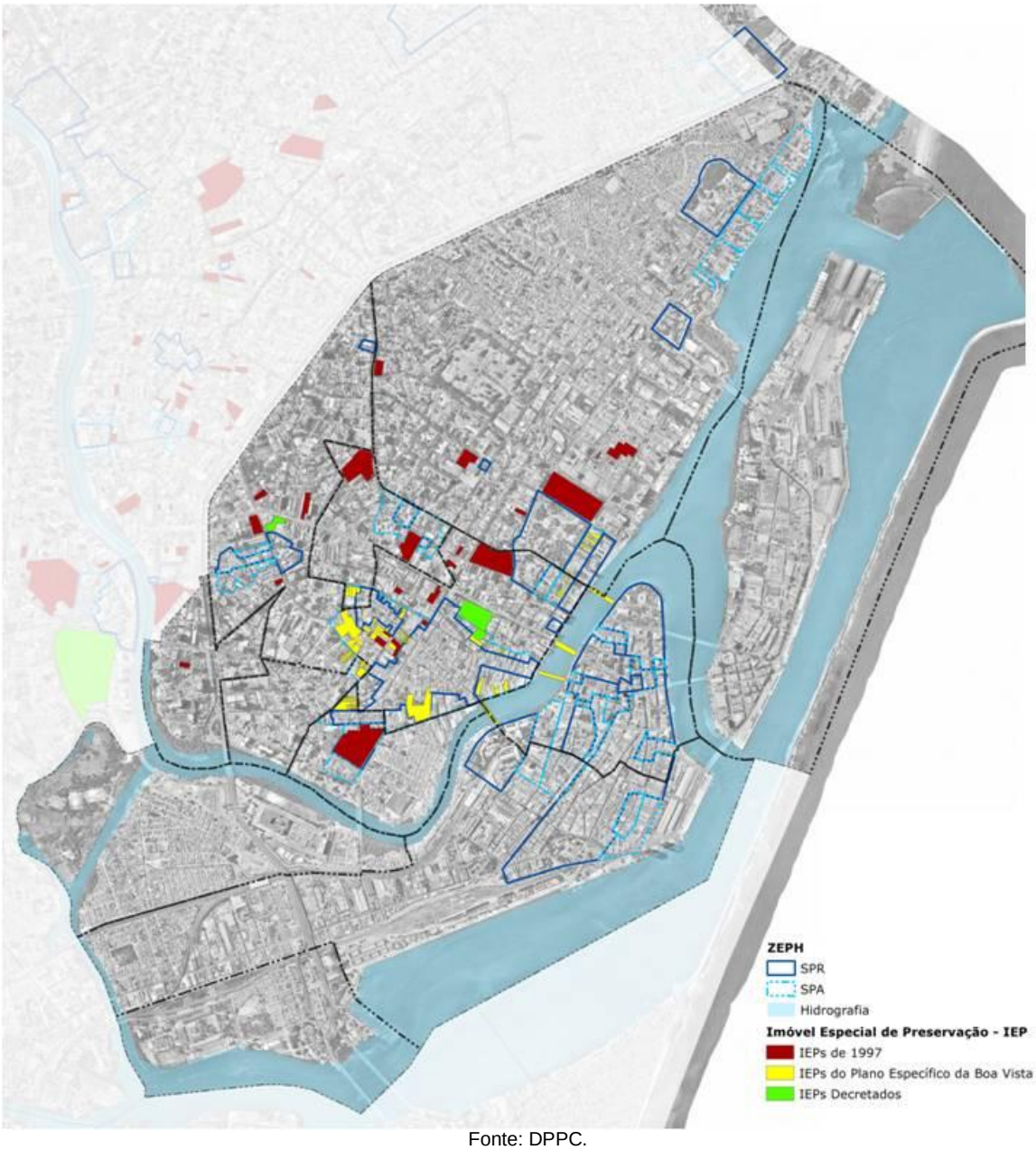
Atualmente existem 258 IEP na cidade do Recife distribuídos em 33 bairros das 6 RPA (Figura 40). A maior concentração de IEP é na RPA 1 (Figura 41), com predominância do bairro da Boa Vista (28,7% do total de IEP), seguida da RPA 3 (Figura 42) com predominância no bairro de Casa Forte (13,2% do total de IEP) (Tabela 22).

Figura 40 – IEP da cidade do Recife



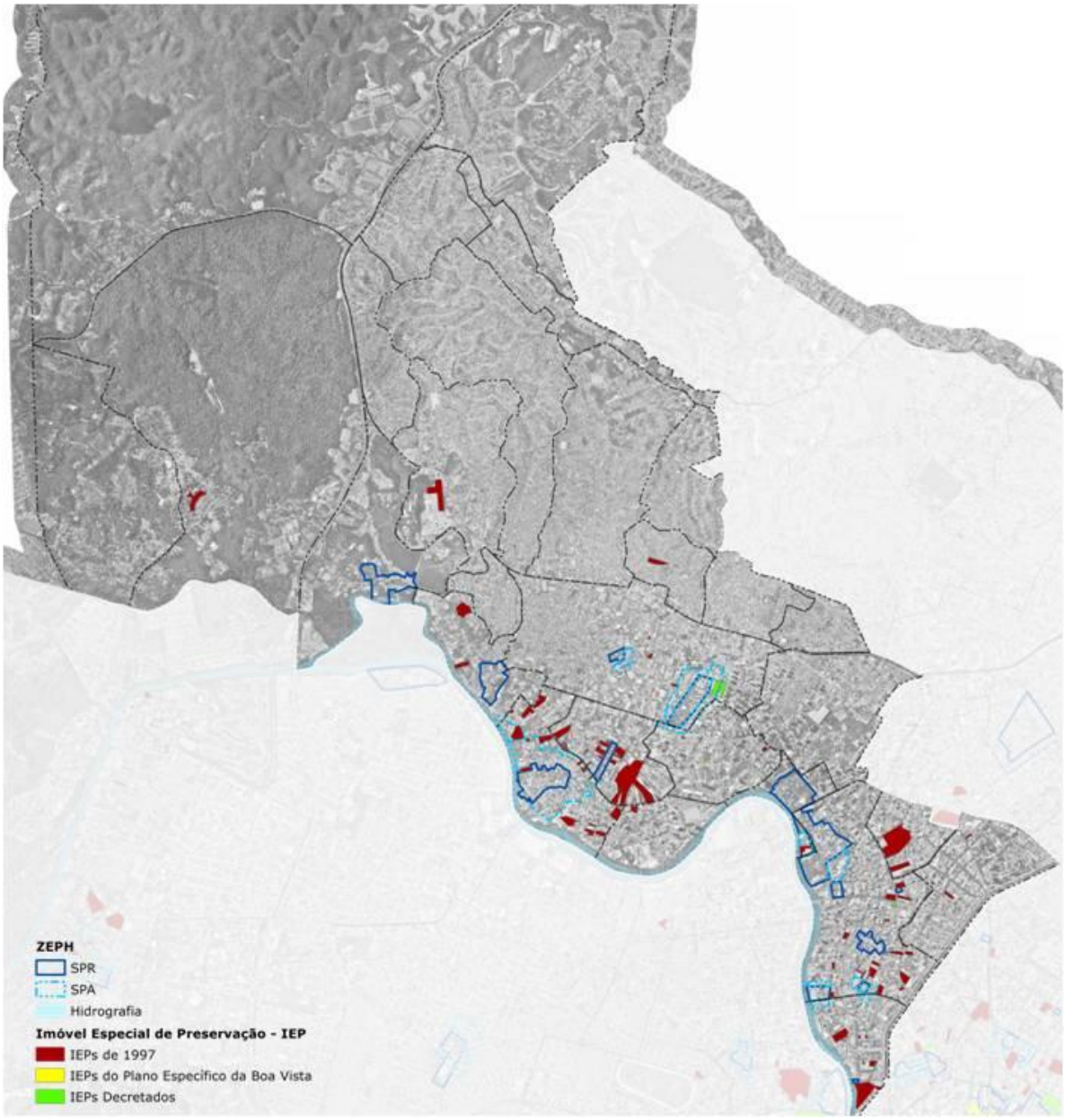
Fonte: DPPC.

Figura 41 – IEP da RPA 1



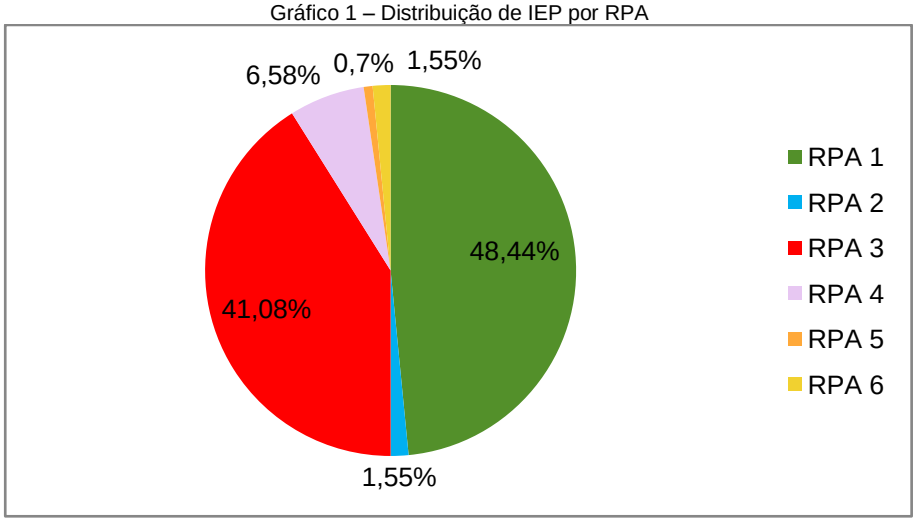
Fonte: DPPC.

Figura 42 – IEP da RPA 3



Fonte: DPPC.

Gráfico 1 – Distribuição de IEP por RPA



Fonte: DPPC.

Tabela 22 – IEP do Recife

RPA	BAIRROS	QUANTIDADE DE IEP	
RPA 1	Boa Vista	74	125
	Coelhos	16	
	Ilha do Leite	13	
	Santo Amaro	12	
	Soledade	08	
	Santo Antônio	02	
	Paissandu	01	
RPA 2	Água Fria	02	04
	Encruzilhadada	02	
RPA 3	Casa Forte	34	106
	Poço da Panela	23	
	Graças	18	
	Derby	09	
	Casa Amarela	07	
	Espinheiro	03	
	Parnamirim	02	
	Monteiro	02	
	Aflitos	02	
	Santana	02	
	Morro da Conceição	01	
	Dois Irmãos	01	
	Jaqueira	01	
	Macaxeira	01	
RPA 4	Várzea	08	17
	Madalena	04	
	Caxangá	02	
	Ilha do Retiro	01	
	Prado	01	
	Torre	01	
RPA 5	Afogados	01	02
	Barro	01	
RPA 6	Boa Viagem	03	04
	Pina	01	
TOTAL		258	

Fonte: DPPC.

Desse total de IEP, 154 foram preservados juntamente com a Lei n° 16.284/97, 94 foram preservados pelo Plano Específico da Boa Vista e 10 através de Decretos.

Tendo em vista a compreensão desse universo de 258 IEP, as ações essenciais para o desenvolvimento desse trabalho foram:

A) Pesquisa em Acervo

O acervo da DPPC foi a principal base de pesquisa para esse estudo e a consulta durou de março/2018 à abril/2019. A DPPC dispõe de um acervo digital e físico sobre os IEP. Esses materiais foram (re)visitados ao longo de todo processo de diagnóstico.

No acervo digital, cada IEP possui uma pasta específica que contém, principalmente, registros fotográficos e documentos institucionais e técnicos produzidos pela DPPC. Em alguns casos também existem projetos em AutoCAD e plantas do acervo Saturnino de Brito. Os IEP classificados pelo Plano Específico da Boa Vista não possuem muitas informações além de fotos, que em alguns casos só são da fachada principal.

Os principais documentos técnicos produzidos pela DPPC acerca dos IEP são:

- Parecer Técnico (PT): documento que contém informações gerais sobre os imóveis, como zonemaneto, histórico, legislação vigente, aspectos arquitetônicos e justificativas da importância patrimonial do imóvel.
- Comunicado de Irregularidade (CIR): documento elaborado mediante fiscalizações em áreas e imóveis preservados. Após a elaboração, os CIR são encaminhados para demais órgãos, como a DIRCON, para que sejam tomadas providências cabíveis.
- Consulta prévia (CPR): documento que antecede a solicitação para aprovação de projeto referente a intervenção em IEP e área remanescente, no qual são estabelecidas as diretrizes, mediante emissão de parecer pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC) da Secretaria de Planejamento Urbano. Para efeito de análise da Consulta Prévia pela DPPC, o interessado deverá apresentar o levantamento físico do IEP (prédio e terreno), acompanhado de levantamento fotográfico. Após a finalização, as CPR são encaminhadas aos requerentes.
- Carta Convite: documento elaborado após a análise do projeto de intervenção no imóvel com as exigências a serem retificadas no projeto para então reavaliação e consequente aprovação do projeto.

- Relatório de Vistoria: documento que relata através de fotos e legendas os aspectos físicos dos imóveis e que servem de subsídio para compreensão das transformações dos IEP.

Já o acervo físico está concentrado nas caixas 02, 99, 102, 103, 105, 106, 107, 180 e 181. Grande parte desse acervo diz respeito ao processo de estudos dos primeiros 154 IEP composto, principalmente, por textos, fichas e fotografias.

Ao longo do diagnóstico, outros acervos foram consultados de forma pontual, como o acervo da FUNDAJ e a base de dados do Memória BN.

B) Vistoria

Para o entendimento de aspectos físicos dos IEP, como estado de conservação e preservação, foram necessárias visitas à campo. As vistorias começaram em junho/2018 e finalizaram em setembro/2018. Todos dos 258 IEP foram vistoriados externamente e 209 vistoriados internamente (as 4 pontes não constam nesse quantitativo).

O acesso aos imóveis era condicionado à permissão dos responsáveis do imóvel mediante apresentação de um documento de solicitação de autorização de acesso da equipe técnica da DPPC com vistas a atualização do acervo da Prefeitura do Recife. Um total de 45 imóveis não foram vistoriados internamente, estando 32 deles localizados na RPA 1 (Tabela 23), 12 na RPA 3 (Tabela 24) e 1 na RPA 4 (Tabela 25).

Grande parte dos imóveis não foi acessado por estar desocupado (20 na cor amarela), seguido de imóveis que estão sendo utilizados mas estavam fechados e sem ninguém no momento da vistoria (14 na cor rosa) e por fim imóveis que apesar de estarem ocupados tiveram o acesso negado (11 na cor azul).

Tabela 23 – Imóveis que não possuem vistoria interna na RPA 1

N° DO IEP	ENDEREÇO	MOTIVO
11	Rua José de Alencar, 346	Acesso negado
15	Rua do Hospício, 563 (Saúde Geral do Recife)	Acesso negado
18	Rua da Soledade, 339	Desocupado
58	Praça da Independência, 91	Acesso negado
59	Rua das Flores, 129	Acesso negado
163	Avenida Manoel Borba, 329	Desocupado
165	Avenida Manoel Borba, 371	Desocupado
167	Rua das Ninfas, 112	Fechado
168	Rua Marques do Amorim, 46	Fechado
171	Rua Marques do Amorim, 114	Desocupado
172	Rua Marques do Amorim, 71	Desocupado
173	Rua Marques do Amorim, 83	Fechado
180	Rua Barão de São Borja, 65	Desocupado
182	Rua Barão de São Borja, 81	Acesso negado
183	Rua Barão de São Borja, 97	Desocupado
185	Rua Porto Rico, 54	Desocupado

187	Rua José de Alencar, 368	Acesso negado
190	Rua José de Alencar, 765 (Frente para a Rua Jornalista Edmundo Bittencourt)	Desocupado
193	Rua Visconde de Goiana, 157	Fechado
194	Rua Visconde de Goiana, 163	Fechado
195	Rua Visconde de Goiana, 171	Fechado
202	Rua Jornalista Edmundo Bittencourt, 84	Desocupado
206	Rua Jornalista Edmundo Bittencourt, 112	Fechado
207	Rua Jornalista Edmundo Bittencourt, 116	Fechado
216	Rua Martins Júnior, 39	Fechado o 1° pavimento
221	Rua Doutor José Mariano, 238	Acesso negado ao 1° pavimento
222	Rua Doutor José Mariano, 238	Desocupado
227	Rua Visconde de Goiana, 245	Fechado
235	Rua Visconde de Goiana, 323	Fechado
244	Rua da União, 499	Desocupado
246	Rua da União, 583	Desocupado
254	Rua Princesa Isabel, 99	Fechado o 1° pavimento

Fonte: DPPC.

Tabela 24 – Imóveis que não possuem vistoria interna na RPA 3

N° DO IEP	ENDEREÇO	MOTIVO
41	Praça do Derby, 217	Desocupado
48	Avenida Conselheiro Rosa e Silva, 236	Desocupado
84	Rua Visconde de Ouro Preto, 145	Desocupado
85	Rua Visconde de Ouro Preto, 153	Desocupado
88	Rua da Harmonia, 176	Desocupado
90	Estrada do Arraial, 3758	Desocupado
115	Rua do Chacon, 297	Acesso negado
124	Avenida Dezessete de Agosto, 784	Acesso negado
139	Avenida Dezessete de Agosto, 1720	Desocupado
140	Avenida Dezessete de Agosto, 1722	Fechado
145	Avenida Dezessete de Agosto, 1766	Fechado
258	Estrada do Arraial, 3139	Acesso negado

Fonte: DPPC.

Tabela 25 – Imóveis que não possuem vistoria interna na RPA 4

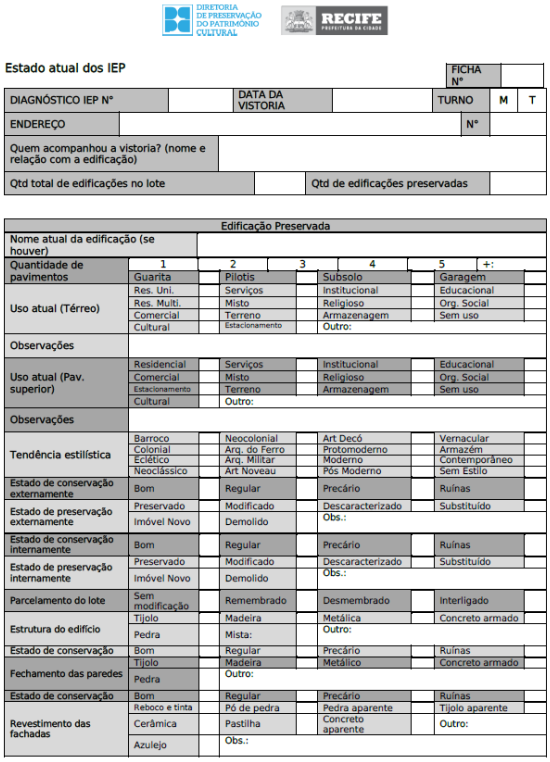
N° DO IEP	ENDEREÇO	MOTIVO
101	Rua São Francisco de Paula, 219	Acesso negado

Fonte: DPPC.

Essas vistorias tiveram como instrumento, além da câmera, uma ficha que tinha por objetivo instrumentalizar a coleta de informações (Figura 43 e Figura 44). Para este diagnóstico, as informações coletadas na ficha e que geraram dados dizem respeito a aspectos morfológicos ou formais da edificação, e que são analisados de forma técnica:

questões que podem ser avaliadas a partir de uma análise física, tais como tendência estilística e estados de preservação e conservação.

Figura 43 – Folha 01 da Ficha de Vistoria



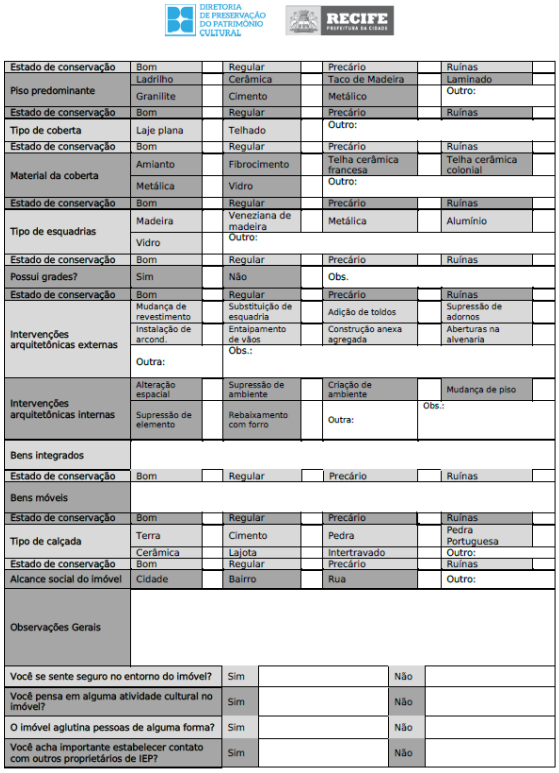
Estado atual dos IEP

				FICHA Nº		
DIAGNÓSTICO IEP Nº		DATA DA VISTORIA		TURNO	M	T
ENDEREÇO				Nº		
Quem acompanhou a vistoria? (nome e relação com a edificação)						
Qtd total de edificações no lote			Qtd de edificações preservadas			

Edificação Preservada										
Nome atual da edificação (se houver)										
Quantidade de pavimentos	1	2	3	4	5	+:				
Uso atual (Térreo)	Guarita	Pilotis	Subsolo	Garagem						
	Res. Uni.	Serviços	Institucional	Educacional						
	Res. Multi.	Misto	Religioso	Org. Social						
	Comercial	Terreno	Armazenagem	Sem uso						
	Cultural	Estacionamento	Outro:							
Observações										
Uso atual (Pav. superior)	Residencial	Serviços	Institucional	Educacional						
	Comercial	Misto	Religioso	Org. Social						
	Estacionamento	Terreno	Armazenagem	Sem uso						
	Cultural	Outro:								
Observações										
Tendência estilística	Barroco	Neocolonial	Art Decó	Vernacular						
	Colonial	Arq. do Ferro	Protomoderno	Armazém						
	Eclético	Arq. Militar	Moderno	Contemporâneo						
	Neoclássico	Art Noveau	Pós Moderno	Sem Estilo						
Estado de conservação externamente	Bom	Regular	Precário	Ruínas						
Estado de preservação externamente	Preservado	Modificado	Descaracterizado	Substituído						
	Imóvel Novo	Demolido	Obs.:							
Estado de conservação internamente	Bom	Regular	Precário	Ruínas						
Estado de preservação internamente	Preservado	Modificado	Descaracterizado	Substituído						
	Imóvel Novo	Demolido	Obs.:							
Parcelamento do lote	Sem modificação	Remembrado	Desmembrado	Interligado						
Estrutura do edifício	Tijolo	Madeira	Metálica	Concreto armado						
	Pedra	Mista:	Outro:							
Estado de conservação	Bom	Regular	Precário	Ruínas						
Fechamento das paredes	Tijolo	Madeira	Metálico	Concreto armado						
	Pedra	Outro:								
Estado de conservação	Bom	Regular	Precário	Ruínas						
Revestimento das fachadas	Reboco e tinta	Pó de pedra	Pedra aparente	Tijolo aparente						
	Cerâmica	Pastilha	Concreto aparente	Outro:						
	Azulejo	Obs.:								

Fonte: DPPC.

Figura 44 - Folha 02 da Ficha de Vistoria



Estado de conservação	Bom	Regular	Precário	Ruínas
Piso predominante	Ladrilho	Cerâmica	Taco de Madeira	Laminado
	Granilite	Cimento	Metálico	Outro:
Estado de conservação	Bom	Regular	Precário	Ruínas
Tipo de coberta	Laje plana	Telhado	Outro:	
Estado de conservação	Bom	Regular	Precário	Ruínas
Material da coberta	Amianto	Fibrocimento	Telha cerâmica francesa	Telha cerâmica colonial
	Metálica	Vidro	Outro:	
Estado de conservação	Bom	Regular	Precário	Ruínas
Tipo de esquadrias	Madeira	Veneziana de madeira	Metálica	Alumínio
	Vidro	Outro:		
Estado de conservação	Bom	Regular	Precário	Ruínas
Possui grades?	Sim	Não	Obs.	
Estado de conservação	Bom	Regular	Precário	Ruínas
Intervenções arquitetônicas externas	Mudança de revestimento	Substituição de esquadria	Adição de toldos	Supressão de adornos
	Instalação de arcond.	Entaipamento de vãos	Construção anexa agregada	Aberturas na alvenaria
	Outra:	Obs.:		
Intervenções arquitetônicas internas	Alteração espacial	Supressão de ambiente	Criação de ambiente	Mudança de piso
	Supressão de elemento	Rebaixamento com forro	Outra:	Obs.:
Bens integrados				
Estado de conservação	Bom	Regular	Precário	Ruínas
Bens móveis				
Estado de conservação	Bom	Regular	Precário	Ruínas
Tipo de calçada	Terra	Cimento	Pedra	Pedra Portuguesa
	Cerâmica	Lajota	Intertravado	Outro:
Estado de conservação	Bom	Regular	Precário	Ruínas
Alcance social do imóvel	Cidade	Bairro	Rua	Outro:
Observações Gerais				

Você se sente seguro no entorno do imóvel?	Sim		Não	
Você pensa em alguma atividade cultural no imóvel?	Sim		Não	
O imóvel aglutina pessoas de alguma forma?	Sim		Não	
Você acha importante estabelecer contato com outros proprietários de IEP?	Sim		Não	

Fonte: DPPC.

As demais informações são de grande importância para formulação de fichas documentais sobre cada um dos imóveis. Essa etapa não está contemplada nesse diagnóstico.

D) Consulta Terminal

A consulta ao Terminal de Informações da Prefeitura do Recife foi feita para cada IEP e teve por objetivo quantificar e qualificar informações quanto ao licenciamento e principais autuações sobre esses imóveis patrimoniais. A consulta aconteceu no mês de outubro/2018. Para análise das informações constantes no Termianal foram levadas em consideração apenas os processos deferidos e Autos de Infração cancelados ou em exclusão não foram considerados.

As informações arroladas foram as seguintes:

- Aprovação de Projeto: podendo ser Projeto Inicial, Projeto de Reforma, Projeto de Alteração durante a obra, Projeto para Legalização, Revalidação de Projeto arquitetônico e Projeto Especial.
- Alvará: podendo ser Construção inicial, Construção de reforma, Construção de legalização, Construção de alteração durante a obra e Renovação de alvará de construção.
- Terreno: podendo ser Desmembramento, Remembramento e Demarcação.
- Serviço sem reforma: : é o alvará que autoriza a execução de serviços isentos de aprovação de projeto arquitetônico, conforme disposto na Lei nº 16.292/97.
- Habite-se: é o documento expedido pela Prefeitura, que autoriza a ocupação de uma obra nova ou atesta a conclusão da legalização total de edificação.
- Aceite-se: é o documento expedido pela Prefeitura, que reconhece a conclusão da reforma licenciada e atesta a conclusão da legalização de reforma na edificação.
- Anúncios e Publicidade: é qualquer manifestação que, por meio de palavras, imagens, efeitos luminosos ou sonoros, divulga ideias, marcas, produtos ou serviços, identificando ou promovendo estabelecimentos, instituições, pessoas ou coisas, assim como oferta de benefícios.
- Alvará de localização e funcionamento: é a licença concedida pelo Município para qualquer atividade de uso não habitacional que seja exercida em determinado local. Os alvarás poderão ser: Condicionado (quando o imóvel não é acessível, conforme NBR-9050), válido por 2 anos; ou Definitivo (quando ele é acessível, conforme NBR-9050), válido por 5 anos.
- Obra de Arte: a aprovação e instalação de Obra de Arte serão exigidas para toda edificação com área igual ou superior a 1.000 m², conforme a Lei Municipal nº 16.292/97 - Edificações e Instalações.
- Viabilidade referente a imóvel e a atividade econômica: análises referentes aos requisitos para a elaboração de projeto e/ou, sobre a possibilidade de instalação de atividade econômica em casos específicos.
- Documento Especial: através desse requerimento são solicitadas a elaboração de documentos técnicos como Consultas Prévias, Relatórios para isenção de IPTU e TDC.

E) Consulta Cadastro Imobiliário

A consulta ao cadastro imobiliário através do Sancho permitiu, além do acesso aos proprietários, o levantamento das dívidas de IPTU desses imóveis. Para esses estudo foram levadas em consideração as dívidas de IPTU apenas dos imóveis em estado de conservação precário e em ruínas. A consulta durou de janeiro/2019 à fevereiro/2019.

4.1 Tendências Estilísticas

De acordo com Corona e Lemos (2017, p. 206), estilo designa "a peculiaridade que apresentaram as obras de arte que eram produzidas segundo certos princípios, numa determinada época, por determinado povo, segundo determinadas técnicas". Entendemos, assim, que estilo arquitetônico é o conjunto de características formais, técnicas e materiais que identificam obras arquitetônicas com um determinado período histórico.

A volumetria, quando cotejada com a linguagem das fachadas e com o desenvolvimento de seu entorno, informa sobre as origens da casa e do sítio. As tendências são representativas de etapas do desenvolvimento da arquitetura residencial e da urbanização, refletindo momentos cronológicos distintos, mas que podem, ocasionalmente, sobrepor-se, com a ocorrência de exemplares híbridos com características de mais de um, às vezes vários repertórios, muitas vezes refletindo reformas de fachadas movidas por desejo de atualização estética, ou por adaptação a novas posturas municipais (TRIGUEIRO, 1989).

A classificação de tendências estilísticas é uma tarefa complexa, frente ao entrelaçamento de linguagens formais que embaralham limites estilísticos e cronológicos, transformando o trabalho de seleção e agrupamento de estilos num trabalho que carece de permanente revisão. Por esse motivo, optou-se por não criar categorias estáticas de estilo para a análise das edificações, mas sim de tendências estilísticas predominantes através da análise de aspectos principalmente externos mas também internos. Assim sendo, as principais tendências estilísticas identificadas foram as seguintes:

1. Arquitetura do Ferro

A partir de meados do século XIX, por vários motivos, procedeu-se à importação de construções pré-fabricados em ferro na Europa. Isso esteve relacionado ao fenômeno da Revolução Industrial e à crescente utilização do ferro em diversos setores, inclusive a arquitetura. A Primeira Guerra Mundial (1914-18) e o êxito do concreto armado contribuíram para diminuir sensivelmente a utilização do ferro como material autônomo na arquitetura.

Conforme aponta Silva (1987), na arquitetura tradicional, o ferro já era utilizado como grades de balcões, bandeiras de portas e janelas, portões e grades de jardim, além de escadas. Há também casos em que o ferro é o elemento estrutural mais importante da edificação, mas está inteiramente encoberto pela alvenaria. O autor cita, portanto, a conceituação de Higgs para a caracterização da arquitetura do ferro: trata-se daquela edificação que conta com a participação efetiva e majoritária do ferro (fundido, batido, perfilado, laminado, aço etc.) como elemento estrutural e de construção, sem que seja disfarçado ou encoberto.

Apenas o IEP 241, a Ponte da Boa Vista, popularmente chamada de Ponte de Ferro, é representante dessa arquitetura (Figura 45).

Figura 45 – IEP 241

Fonte: DPPC, 2018.

2. Neogótico

Essa tendência ocorreu entre o fim do século XIX e início do século XX e como característica principal o retorno à linguagem gótica da última fase da Idade Média na Europa. As edificações dessa tendência se destacam pelo verticalismo, arcos ogivais vitrais, torres ornadas por rosáceas e abóbodas de nervura.

Alguns estudiosos consideram o neogótico como um desmembramento da arquitetura eclética, nesse trabalho classificamos o único exemplar dentre os IEP como neogótico por sua importância simbólica para cidade, inclusive como argumento para sua classificação em 1997.

O IEP 82 apresenta as principais características da arquitetura neogótica. O imóvel, além da torre, possui um pavimento semienterrado acessado por uma rampa (Figura 46).

Figura 46 – IEP 82

Fonte: DPPC, 2018.

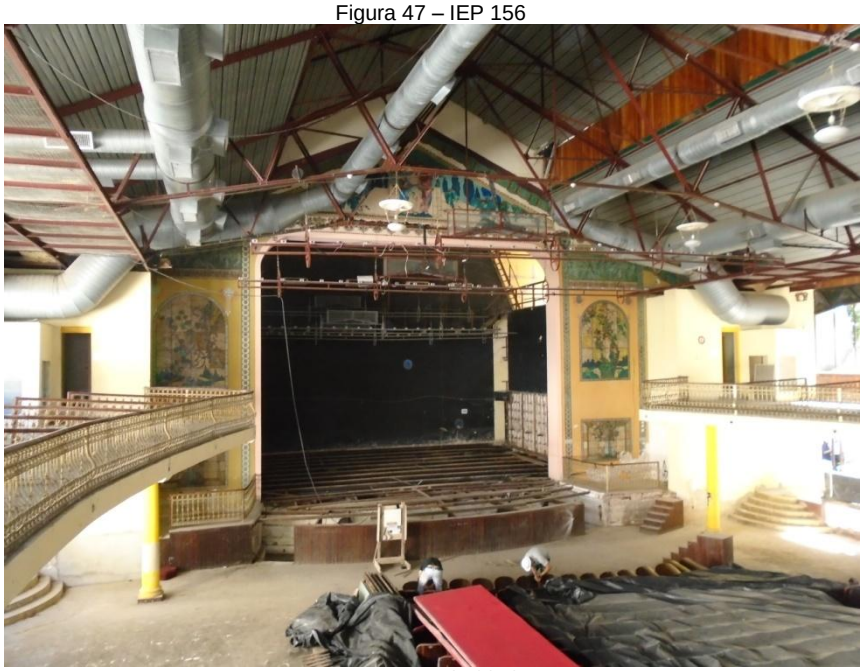
.

3. Art Nouveau

O movimento estético art nouveau manifesta-se em diversas linguagens artísticas, como a arquitetura na Europa no fim do século XIX. Seu surgimento está conectado com o contexto da revolução industrial e a aplicação de materiais como ferro e vidro em motivos orgânicos e fluidos, mas não há um padrão estético para essa arquitetura.

Dentre os IEP, apenas o IEP 156, Teatro do Parque (Figura 47), foi identificado dentro dessa vertente estilísica. Nesse diagnóstico optou-se por manter essa linguagem, mesmo que apenas com um imóvel, tendo em vista a importância estilística, histórica e social do imóvel em questão.

Figura 47 – IEP 156



Fonte: DPPC, 2018.

4. Colonial

Define-se como colonial a edificação onde predominam elementos construtivos e formais característicos da produção anterior a meados do Século XIX, ocorrendo nos primeiros núcleos da cidade (atualmente a região central) e em focos de povoamento dos arredores (TRIGUEIRO, 1989). As edificações apresentam predominância de cheios sobre vazios, os quais são distribuídos em intervalos regulares e, na maioria, guardando simetria total ou parcial – na ocorrência de portas dispostas nas laterais. As fachadas são marcadas pelos beirais e suas cornijas, pelas cercaduras dos vãos e por cunhais salientes. Os vãos possuem geralmente ombreiras retas ou em arco abatido. Outros elementos comuns são guarda-corpos em ferro nas varandas corridas ou em balcões.

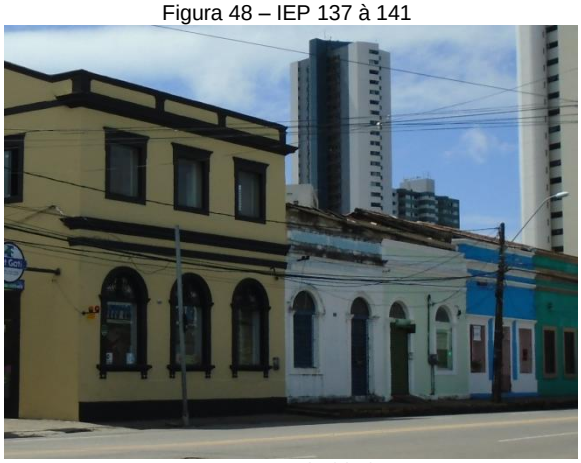
Para Trigueiro (1989, p. 136), “uma aparente contradição envolve a presença da arquitetura colonial no cenário do Recife de hoje. De um lado, seus vestígios balizam o povoamento em pontos extremos do perímetro do município, além de dominarem o conjunto construído dos núcleos mais antigos. Por outro lado, são raros os exemplares que conservaram intacto o conjunto de elementos definidores das moradias coloniais”. De acordo com a autora, a obrigatoriedade de remoção dos balcões de madeira e, depois, dos beirais, impostas na segunda metade do Século XIX[15], foi decisiva no sentido de apagar

[15] A medida atingia apenas os sobrados urbanos. No entanto, espalhou-se também para as áreas dos arrabaldes, pois “é de supor que o desejo de contemporaneidade estética tenha motivado os demais moradores a atualizar, estilisticamente, suas residências” (TRIGUEIRO, 1989, p. 137).

traços básicos da arquitetura colonial e de forçar o acréscimo de outros elementos formais, uma vez que as platibandas (que ocultavam os antigos beirais) deveriam receber algum tipo de acabamento e os padrões clássicos dominavam, nesse primeiro momento, as preferências.

Essa tendência estilística foi identificada em 55 IEP e muitos deles estão dispostos em conjuntos como os IEP da Avenida Dezessete de Agosto (Figura 48) e da Rua Visconde de Goiana (Figura 76).

Figura 48 – IEP 137 à 141



Fonte: DPPC, 2018.

Figura 49 – IEP 226 à 232

Fonte: DPPC, 2018.

5. Classicismo

A sintaxe classicista, de influência francesa, foi dominante em muitas das edificações da Repartição de Obras Públicas, a partir de meados do século XIX. Em Pernambuco, a produção desse movimento muito se deve ao engenheiro José Mamede Ferreira que assumiu a conclusão dos trabalhos do Teatro Santa Isabel e projetou o Hospital D. Pedro II, a antiga Casa de Detenção, o Cemitério de Santo Amaro e o Ginásio Pernambucano. Pouco se tem da produção classicista de arquitetura civil, mas o maior exemplar dessa categoria é o IEP 29, que pertenceu a família Tavares da Silva (Figura 50).

Dentre seus elementos mais marcantes estão a disposição regular e frequentemente simétrica dos vãos, com tendência ao equilíbrio entre cheios e vazios; as fachadas podem ser azulejadas, marcadas de forma horizontal por cornijas e, verticalmente, por cunhais salientes e pilastras entre os vãos; as coberturas são arrematadas por platibandas retas e/ou frontões triangulares, os quais por vezes se destacavam do corpo da fachada, ornamentadas com elementos emprestados da retórica greco-romana. Os vãos apresentam ombreiras retas, em arco abatido ou em arco pleno, frequentemente combinados e utilizados, nessa ordem, de acordo com a valorização dos pavimentos ou segmentos da fachada (Figura 51). Os vãos podiam ainda apresentar coroamento em

cornija, frontão triangular ou em semicírculo. Destaca-se ainda o uso de jarrões, pinhas e esculturas coroando guarda-corpos, platibandas e muros; guarda-corpos em ferro ou balaústres em varandas, pórticos, terraços etc.

Figura 50 – IEP 29

Fonte: DPPC, 2018.

Figura 51 – IEP 5

Fonte: DPPC, 2018.

Na arquitetura doméstica, é uma tendência frequentemente associada à colonial e diz respeito a casas construídas ou reformadas conforme o repertório morfológico classicista, como os IEP 77 e 117 (Figura 52 e Figura 53). A combinação colonial/classicismo atravessou toda a segunda metade do Século XIX, perdurando até pelo menos a segunda década do Século XX (TRIGUEIRO, 1989).

Dentro dessa tendência estilística foram identificados 13 IEP.

Figura 52 – IEP 77

Fonte: DPPC, 2018.

Figura 53 – IEP 117

Fonte: DPPC, 2018.

6. Eclética

Para Trigueiro (1989, p. 145), a “rigidez classicista e o romantismo dos chalés não satisfariam o desejo de diversificação formal que séculos de homogeneidade arquitetônica despertaram”. Assim, o volume estático dos exemplares filiados às tendências anteriores vai

se movimentando em múltiplos volumes; ou na ilusão de múltiplos volumes quando havia restrições de porte ou do tamanho do terreno, obtida, às vezes, pela simples distribuição do programa principal em L, em cuja reentrância era encaixado um terraço com cobertura mais baixa que a platibanda do volume principal.

Segundo Silva (1987), o ecletismo se caracteriza por uma corrente cultural que reutiliza de forma mais ou menos livre o vocabulário formal de estilos passados. Dentro dessa conceituação, o ecletismo comportou a existência de elementos característicos de diferentes tendências estilísticas em um mesmo edifício.

Dentre as diferentes apresentações que a arquitetura eclética possui se destaca nos IEP a do empilhamento ornamental.

O empilhamento ornamental caracteriza-se por edificações que congregam em sua volumetria características de diversos períodos históricos e de várias regiões. A ornamentação das fachadas passa a ser condição primordial.

No Recife, a maior ocorrência se deu em áreas urbanizadas a partir de 1920 materializando-se nas mais diversas combinações possíveis, coexistindo com o neocolonial e o movimento moderno. Teve grande expressividade na arquitetura civil e, sobretudo, nos subúrbios da cidade já que a introdução dessa arquitetura no Recife coincidiu com a urbanização de seus arrabaldes, como Casa Forte, Iputinga, Caxangá e Tejipió.

Exemplares com características estilísticas ecléticas mas com implantação sem recuos e volume único indicam possíveis reformas em fachadas de casas coloniais. Exemplares de um ecletismo mais tardio tendem a apresentar uma menor carga ornamental.

Como exemplos os IEP 6 e o conjunto de IEP da Rua do Jasmim (Figura 54 e Figura 55).

Figura 54 – IEP 6

Fonte: DPPC, 2018.

Figura 55 – IEP 210 à 213

Fonte: DPPC, 2018.

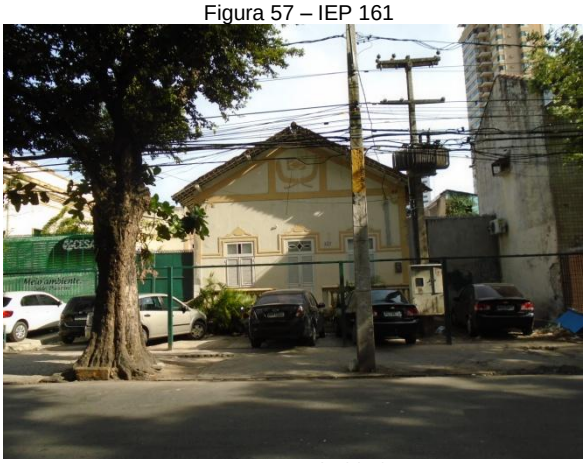
7. Chalé Romântico

Surgiu como influência da arqitetura campestre europeia utilizando também elementos do neogótico conjugados com ornamentação floral que dão um caráter romântico à construção. As principais características são as cobertas em duas águas com arremate em lambrequim, superfícies decoradas com elementos naturalistas e elementos de ferro utilizados nos balcões e terraços. No Recife, esse tipo ocorreu principalmente em arrabaldes desenvolvidos no fim do século XIX e na periferia de núcleos urbanos (DPSH, 1996). Como exemplos os IEP 126 e 161 (Figura 56 e Figura 57).

Figura 56 – IEP 126

Fonte: DPPC, 2018.

Figura 57 – IEP 161



Fonte: DPPC, 2018.

8. Arquitetura Pitoresca do Norte Europeu

Surgiu como influência da arquitetura doméstica do norte da Europa, sobretudo da arquitetura inglesa. As principais características são os telhados bastante inclinados cônicos ou piramidais, esquadrias compridas com cercadura em verga reta e barras de massa semelhantes a estruturas de enxaimel. No Recife, ocupou principalmente espaços vazios em trechos já consolidados demarcando a formação de novos bairros como o Derby, Paissandu e Boa Viagem (DPSH, 1996). Como os exemplos os IEP 41 e 42 (Figura 58) e o IEP 233 (Figura 59).

Figura 58 – IEP 41 e 42

Fonte: DPPC, 2018.

Figura 59 – IEP 233

Fonte: DPPC, 2018.

9. Neocolonial

O movimento teve como premissa básica o ressurgimento da influência portuguesa na produção arquitetônica como reflexo de uma postura contrária ao ecletismo e o revolucionário modernismo (DPSH, 1996).

O Estilo neocolonial no Brasil possui duas vertentes, ambas importantes na história da nossa arquitetura e na formação de nossas paisagens urbanas: o neocolonial lusobrasileiro e o neocolonial hispano-americano. Existe alguma confusão terminológica, mas os termos consagrados para se referir ao neocolonial hispano-americano é estilo missões ou estilo mexicano, enquanto que o neocolonial luso-brasileiro é denominado simplesmente neocolonial. A principal ocorrência se deu em áreas urbanizadas a partir da década de 1930, ou em lotes vazios na periferia de núcleos urbanos coloniais e de arrabaldes consolidados no século XIX.

São edificações de reduzida ornamentação e dentre os elementos característicos estão a composição assimétrica; predominância de cheios sobre os vazios; beirais apoiados em cornijas; frontões curvilíneos ou em volutas barrocas coroando os trechos mais valorizados das fachadas, escondendo segmentos de telhado; presença de rabos de andorinha e pinhas arrematando os telhados.

Mais do que edifícios públicos, o neocolonial triunfou na arquitetura residencial, principalmente no que diz respeito à vertente missões: maciças arcadas em arco pleno, colunas torsas, reboco grosso em relevo lembrando vagamente a decoração árabe.

Como exemplos da tendência neocolonial os IEP 37 (Figura 60) e 175 (Figura 61).

Figura 60 – IEP 37

Fonte: DPPC, 2018.

Figura 61 – IEP 175

Fonte: DPPC, 2018.

10. Art Decó

De acordo com Naslavsky (1998), no início da década de 1930, o Recife presenciou as primeiras iniciativas de busca de renovação da cultura arquitetônica, apesar de ainda restarem resquícios de tradição eclética. Neste período, foram realizados grandes eventos com o objetivo de mostrar que a cidade se modernizou, como a Primeira Feira de Amostras da Indústria de Pernambuco, realizada em 1934, inspirada na Exposição de Artes Decorativas de Paris, realizada em 1925, que contribuiu para difundir o novo gosto geométrico, popularizando-se nos anos 1930 e 1940. A autora ressalta que essas obras não são ainda modernas: apesar de trazerem alguns aspectos de modernidade (linhas geométricas, emprego de novas técnicas, algumas inovações programáticas), o tradicionalismo está mantido nos partidos de planta, bem como na presença de ornamentação, ainda que geométrica.

Um fato de fundamental importância para o desenvolvimento dessa arquitetura foi o aparecimento de novos usos – como cinemas e rádios - e a redefinição de alguns usos existentes como residências em altura e edifícios de escritórios.

Para Correia (2008), o que se entende por arquitetura art déco engloba uma diversidade de formas, de maneira que prédios que podem ser vinculados a essa tendência também podem apresentar elementos associados a outras vertentes (neoclássica, eclética, moderna, protomoderna etc.). Para a autora, diante das imprecisões de denominações alternativas, Art déco – apesar de suas limitações – apresenta-se como o termo mais apropriado e abrangente para categorizar uma determinada tendência de arquitetura que se difundiu no país entre a década de 1930 e meados dos anos 1950, na medida em que dá conta de características relevantes dessa produção e está claramente vinculado a um período específico. Dessa maneira, edificações que podem também ser classificadas como

protomodernas foram encaixadas, nesse trabalho, nessa categoria mais abrangente, de Art Déco.

Correia (2008) destaca os seguintes aspectos dessa tendência, que demonstram seus vínculos com o passado, com o método beaux-arts de composição: (i) apelo decorativo, que se expressa através da volumetria em composições marcadas pelo jogo de formas geométricas e/ou através de fachadas com elementos figurativos de forte conotação ornamental; (ii) adoção de regras referentes a simetria, axialidade e hierarquia na distribuição da planta, na organização das fachadas e na disposição da volumetria, expressas, entre outras coisas, na ênfase conferida ao acesso principal e na repartição da fachada em base, corpo e coroamento; e (iii) uso de elementos da linguagem clássica simplificados, como colunas, óculos, frontões, capitéis, pilastras e platibandas.

Esses elementos mostram-se mais ou menos fortes em diferentes tipologias. Assim, as fachadas simétricas foram freqüentes, sobretudo, em edifícios de apartamentos, em prédios comerciais, industriais e públicos, ou em casas geminadas quando compondo conjuntos, enquanto que nas residências unifamiliares, predominaram as composições assimétricas.

Como exemplos os IEP 62 (Figura 62) Mercado da Encruzilhada e o IEP 215 (Figura 63), localizado na Rua Martins Júnior.

Figura 62 – IEP 62

Fonte: DPPC, 2018.

Figura 63 – IEP 215

Fonte: DPPC, 2018.

11. Vernacular

Foram classificadas como vernaculares edificações com características estilísticas de transição, no qual técnicas modernas e o despojamento ornamental estão associados a uma estética ainda tradicional, sendo possível identificar as influências estilísticas nos exemplares. Assim, o que aqui chamamos vernacular configura uma simplificação de estilos e técnicas construtivas, bastante representativa a partir da década de 1920, ganhando mais

força nas décadas seguintes, com o advento da escola moderna. Em se tratando das influências da arquitetura moderna, verifica-se que existe uma popularização do vocabulário, restringindo o modernismo a pequenas regras de composição formal de fácil assimilação e sem maiores implicações, sem portanto considerar a filosofia racionalista.

Dessa forma, consideramos como vernaculares edificações construídas entre as décadas de 1940 e 1950, nas quais foi possível identificar essa tendência de simplificação da linguagem associada aos estilos correntes no mesmo período.

Exemplos dessa tendências são os IEP 184 e 185 (Figura 64) e o IEP 239 (Figura 65).

Figura 64 – IEP 184 e 185

Fonte: DPPC, 2018.

Figura 65 – IEP 239

Fonte: DPPC, 2018.

12. Moderna

Entende-se como moderna a arquitetura que não só é consciente de sua modernidade, mas também se esforça por provocar mudança (COLQUHOUN, 2002 apud SILVA, 2012), inclusive social. Num quadro geral, refere-se à produção arquitetônica que aconteceu entre os anos 1920 e 1980 e esteve baseada em novas técnicas construtivas e na nova estética de vanguardas artísticas que geraram novas formas de ver e conceber o espaço arquitetônico (MOREIRA E NASLAVSKY, 2010 apud SILVA, 2012).

No Recife, já na década de 1930, no governo de Carlos de Lima Cavalcanti, promoveu-se uma experiência unitária modernista, através da criação do Departamento de Arquitetura e Urbanismo (DAU), chefiado por Luiz Nunes entre 1934 e 1937. A experiência modernista estimulou a popularização do moderno e o aparecimento de uma série de obras modernas a partir dos anos 1940. No entanto, nesse período, ainda predominavam construções tradicionais, ou aquelas com reminiscências tradicionais e clássicas. Passado este período da experiência inicial, a experiência modernista no Recife quase se extinguiu, enquanto as tendências mais tradicionais continuavam a existir e até mesmo ganharam

força (NASLAVSKY, 1998). No final da década de 1940 e, sobretudo na década de 1950, o desenvolvimento da arquitetura moderna do Recife começou a ganhar força novamente, sobretudo após a chegada de três arquitetos: o italiano Mario Russo, em 1949; e do carioca Acácio Gil Borsoi e do português Delfim Amorim, em 1951 (NASLAVSKY, 2012). Da década de 1950, a produção moderna local ganhou força, se estendendo até a década de 1970.

Amorim (2001), ao tentar responder à questão acerca da existência ou não de uma escola recifense de arquitetura, afirma que, embora os arquitetos locais não tenham estabelecido objetivamente uma série de códigos de conduta, a diversidade de expressões arquitetônicas verificada aponta para a existência de aspectos fundamentais, que o autor chamou de “paradigmas”. O primeiro paradigma é o dos setores, que se reflete na ordenação do plano a partir do agrupamento de atividades em setores funcionais, os quais poderiam se expressar também na volumetria das obras. Para o autor, as residências modernas concebidas sob o paradigma dos setores expressam mudanças significativas nos modos de morar e conceber o espaço doméstico.

O segundo paradigma é o ambiental, caracterizado pela necessidade de adequar a nova arquitetura ao clima local. Essa necessidade levou a uma multiplicidade de experimentos realizados ao longo das décadas, já verificados desde o momento inical dos anos 1930, que resultaram num rico acervo de soluções, como: (i) a telha canal sobre laje (uma das grandes contribuições de Delfim Amorim); (ii) a laje dupla (pouco utilizada devido ao alto custo de produção); (iii) utilização de materiais cerâmicos recobrindo planos opacos, continuando a tradição da azulejaria oitocentista; (iv) tratamento especial para as aberturas, seja nos sistemas móveis (esquadrias e *brises-soleil* móveis, tanto horizontais quanto verticais), seja nos sistemas fixos, como os elementos vazados, os *brise-soleil* em concreto e o peitoril ventilado; e (v) a própria configuração espacial, que tinha o objetivo de permitir a livre circulação do ar nos ambientes, sem a criação de conflitos com os princípios de setorização.

O terceiro paradigma listado por Amorim é o da forma, que define o campo de investigação compositiva entre a racionalidade construtiva e o acervo histórico nacional, sugerindo transposições de sistemas construtivos locais, com efeitos mais perceptíveis nas residências unifamiliares, mas identificado também em edifícios de diversas outras naturezas.

Dentre os IEP modernos, dois deles foram projetados por Luiz Nunes, IEP 43 (Figura 66) e 223 (Figura 67). Entre as diversas tipologias dos IEP modernos, temos como exemplos os IEP 111 (Figura 68) de edifício em altura multifamiliar e e o IEP 257 (Figura 69) como exemplar de casa unifamiliar.

Figura 66 – IEP 43

Fonte: DPPC, 2018.

Figura 67 – IEP 223

Fonte: DPPC, 2018.

Figura 68 – IEP 111

Fonte: DPPC, 2018.

Figura 69 – IEP 257

Fonte: DPPC, 2018.

13. Sem Estilo

Foram classificadas como sem estilo as edificações que não apresentam uma linguagem estilística que a associem a uma corrente específica. Foram identificadas nessa categoria tanto edificações contemporâneas (a partir da década de 1980), como o IEP 203 (Figura 70), quanto edificações antigas descaracterizadas, como os IEP 207 e 208 (Figura 71) que provavelmente eram de tendência Art Decó tendo em vista suas semelhanças volumétricas com o imóvel vizinho, o IEP 206 (Figura 71) que apesar de modificado ainda podemos ter uma leitura estilística. É importante salientar que esses três IEP “ sem estilo” estão localizados na Rua Jornalista Edmundo Bittencourt e foram classificados pelo Plano Específico da Boa Vista. Tendo em vista isso, a classificação desses IEP estaria muito mais associada ao conceito de conjunto urbano que essas edificações têm com os IEP vizinhos, do que com a importância deles enquanto unidades.

Figura 70 – IEP 203

Fonte: DPPC, 2018.

Figura 71 – IEP 208, 207 e 206

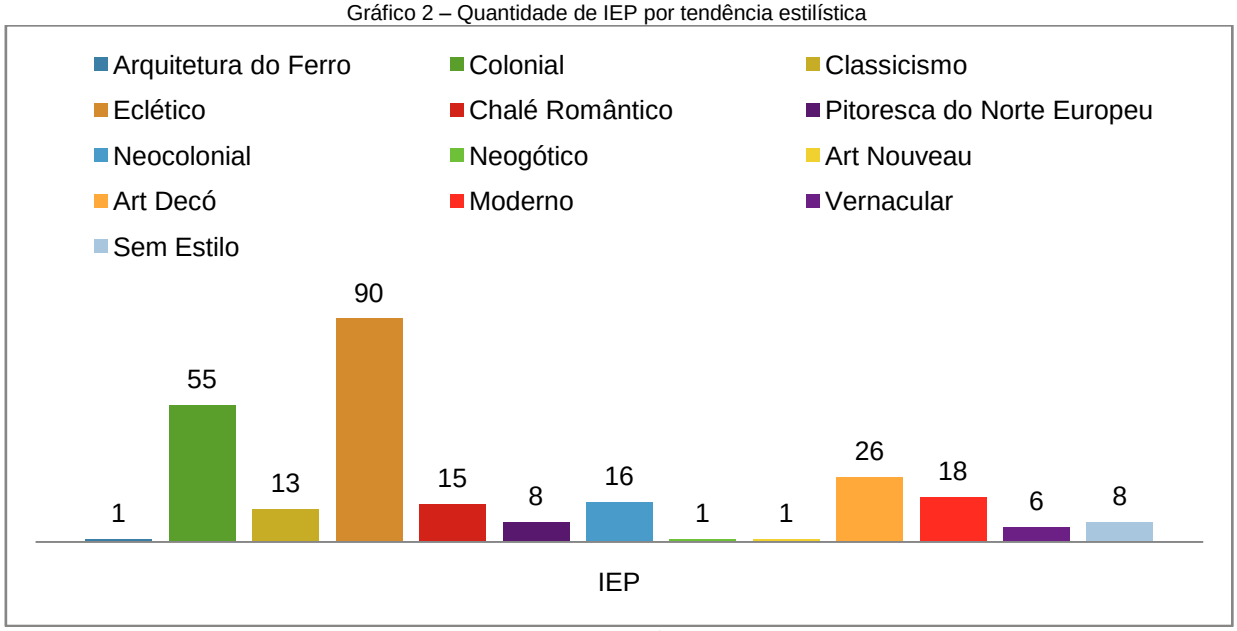
Fonte: DPPC, 2018.

Uma vez que a análise ora proposta tem como objetivo entender os fenômenos arquitetônicos a partir desses estilos, levando em conta ao mesmo tempo os processos históricos e as características formais ou de linguagem em geral (NASLAVSKY, 1992), optamos por denominar a categoria como sem estilo, por entender que sua abrangência é maior do que a denominação contemporânea. Salientamos que essa categorização não apresenta juízo de valor em relação às qualidades estéticas de cada edificação, apenas de seu não pertencimento a uma categoria que apresenta uma linguagem comum facilmente identificável.

***

Considerando as tendências estilísticas listadas acima temos a seguinte distribuição dos IEP por tendência:

Gráfico 2 – Quantidade de IEP por tendência estilística

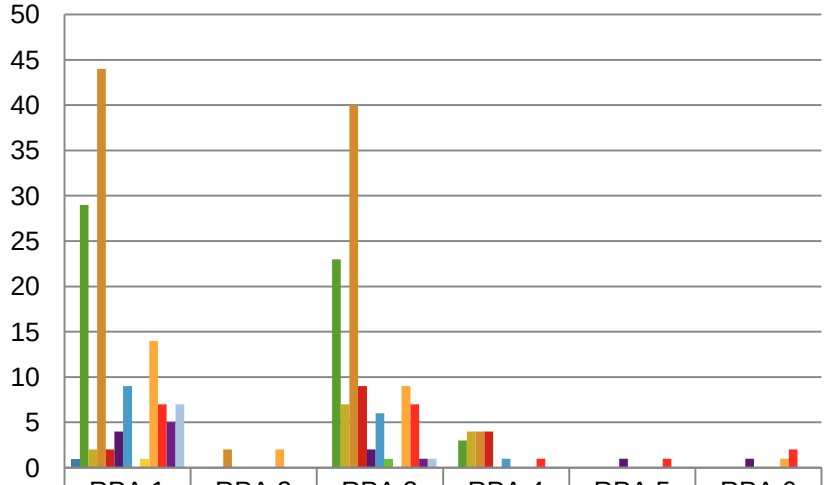


Fonte: DPPC.

Como já poderia ser previsto, **a tendência eclética é a que apresenta maior quantitativo de IEP representando cerca de 38% do total de IEP**, seguida da tendência colonial (21%). As outras 11 tendências partilham os outros 41% sendo a arquitetura do ferro, art nouveau e neogótico tendências que possuem apenas um exemplar cada.

Analisando essas tendências nas RPA temos o seguinte gráfico:

Gráfico 3 - Tendências estilísticas dos IEP por RPA



	RPA 1	RPA 2	RPA 3	RPA 4	RPA 5	RPA 6
Arquitetura do Ferro	1					
Colonial	29		23	3		
Classicismo	2		7	4		
Eclético	44	2	40	4		
Chalé Romântico	2		9	4		
Pitoresca do Norte Europeu	4		2		1	1
Neocolonial	9		6	1		
Neogótico			1			
Art Nouveau	1					
Art Decó	14	2	9			1
Moderno	7		7	1	1	2
Vernacular	5		1			
Sem Estilo	7		1			

Fonte: DPPC.

Observando a distribuição espacial por RPA, observa-se que todas as RPA, com exceção das RPA 5 e 6, possuem exemplares da arquitetura eclética, tendo as RPA 1 e e 3 número expressivo e quase igual de imóveis nesse estilo. Os IEP de arquitetura moderna também estão presentes em todas as RPA, com exceção da RPA 2.

A RPA 1 possui imóveis representantes de todas as tendências estilísticas identificadas nos IEP, com exceção do neogótico que só possui um representante na RPA 3. As edificações art decó presentes em número expressivo na RPA 1 (14 imóveis) são sinal

de como a área central estava propícia a receber a instalação de atividades institucionais e comerciais e seu consequente experimentalismo arquitetônico na década de 1930. Em relação aos imóveis “sem estilo”, do total de 8, 7 estão na RPA 1 e foram classificados pelo Plano Específico da Boa Vista.

Na RPA 2, os IEP eclético são exemplares residenciais e os IEP Art Decó são edificações grandes e de cunho público.

A RPA 3 possui o maior quantitativo de IEP da tendência Chalé Romântico e que estão inseridos em grandes terrenos. O grande quantitativo de IEP ecléticos é resultado dos 41 imóveis que foram herdados da Lei de 1989 de arquitetura eclética. A arquitetura colonial também se faz expressiva nessa região e muitos desses imóveis são geminados compondo conjuntos urbanos. Os IEP modernos possuem exemplares com diferentes tipologias nessa RPA, inclusive com as únicas representantes de residências unifamiliares dos IEP. O IEP 78 Edifício Villa Mariana é provavelmente o IEP construído mais recentemente, em 1977.

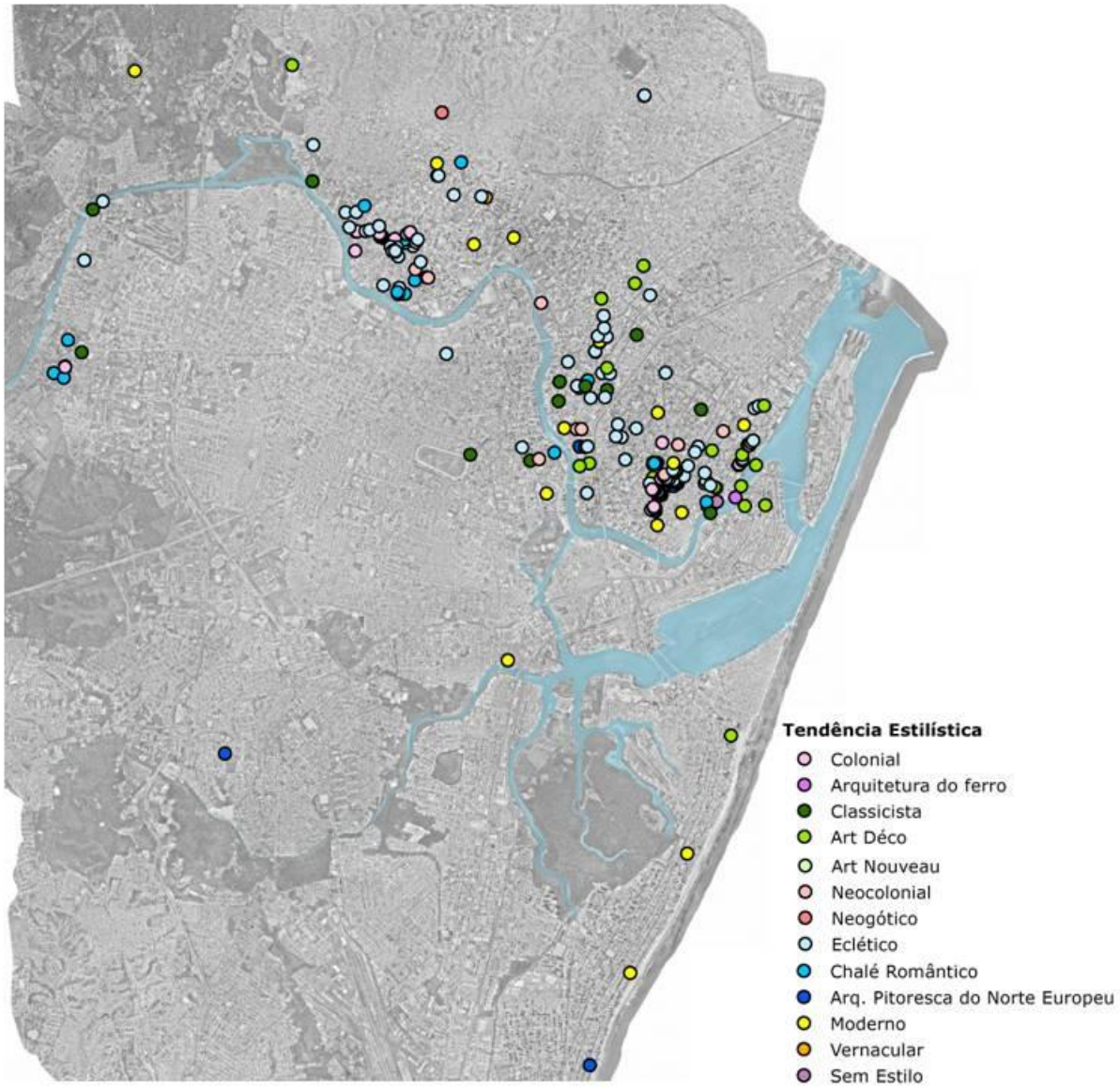
A RPA 4 possui número igual de IEP de tendência eclética, chalé romântico e classicista. É a RPA com a maioria dos imóveis pertencentes às tendências estilísticas mais tradicionais.

A RPA 5 é a que possui menor quantidade de IEP, sendo o IEP 108 - Biblioteca Pública de Afogados (arquitetura moderna) um dos IEP classificados por seu valor simbólico.

Na RPA 6, como consequência de ser uma das últimas áreas de ocupação a se incorporar à expansão urbana a cidade, possui três de seus quatro exemplares construídos a partir da década de 1930, sendo dois deles expoentes de edifícios em altura da arquitetura moderna do Recife (Edifício Acaiaca e Califórnia). O edifício do antigo restaurante “Castelinho” é um exemplar remanscente da ocupação tradicional da área.

A Figura 72 mostra a distribuição das tendências estilístias dos IEP do Recife:

Figura 72 – Tendências Estilísticas dos IEP distribuídas no território do Recife



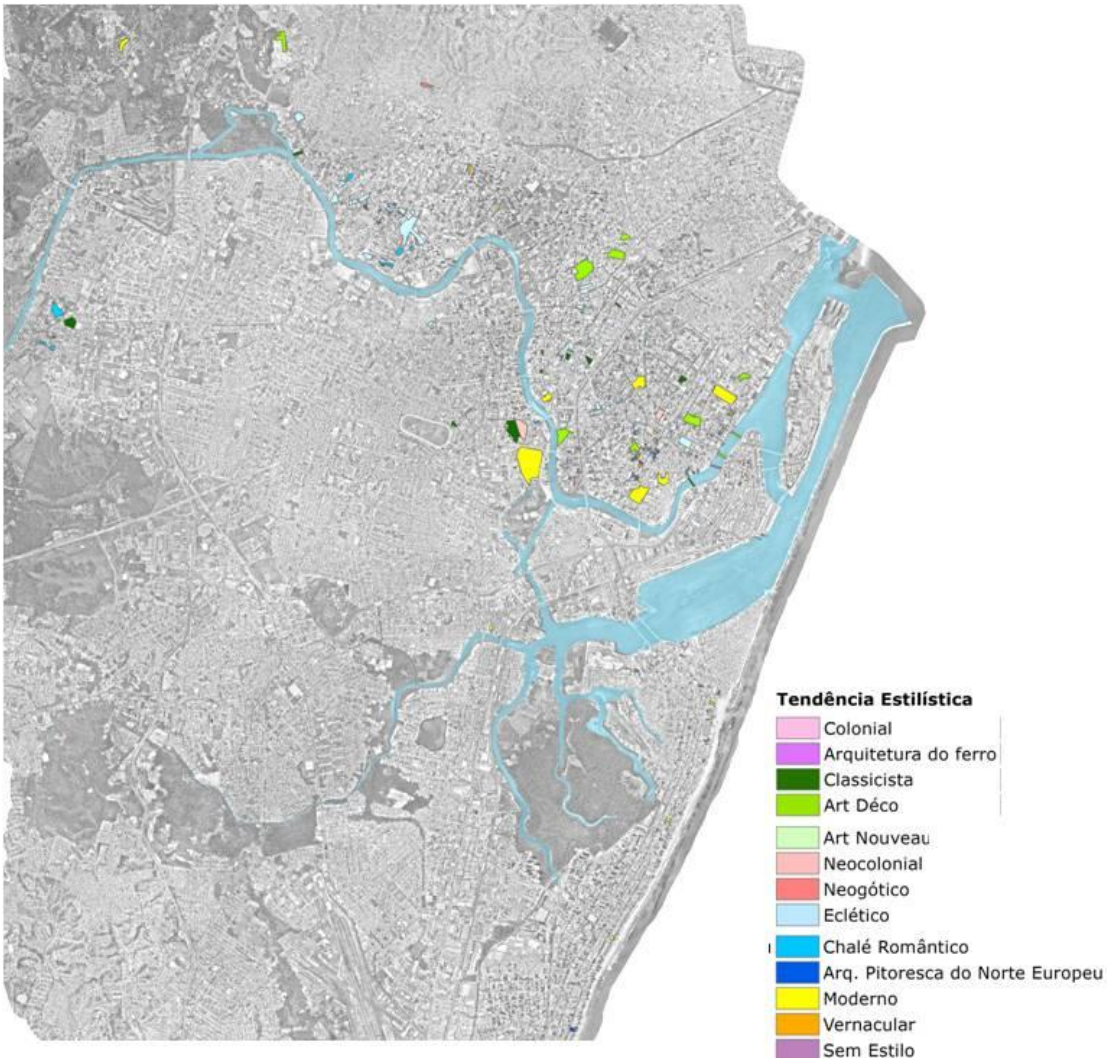
Fonte: DPPC.

Os IEP são exemplares de diferentes momentos da cidade do Recife e, portanto, apresentam uma diversidade na aparência e nas formas de ocupação dos lotes (Figura 73). Quanto ao formato e dimensão dos lotes:

- Os IEP coloniais apresentam lotes majoritariamente muito pequenos (até 250m^2) e estreitos (relação entre testada e profundidade menor que 1/3) em que a edificação, muitas vezes, corresponde ao terreno inteiro, típico de ocupações mais antigas.
- Os IEP pitorescos e vernaculares apresentam, majoritariamente, formato regular e dimensões pequenas (entre 251m^2 e 1.000m^2).

- Os IEP ecléticos e chalés românticos possuem lotes de dimensões médias (entre 1.001m^2 e 4.000m^2), sobretudo os que estão inseridos na RPA 3, ou seja, áreas de grandes sítios e de expansão do núcleo da cidade.
- Os IEP classicista e neocoloniais apresentam grande variedade de dimensão entre pequenos e médios lotes.
- Os IEP de arquitetura mais recente, como os modernos e art decó, apresentam maior variedade de forma e grande dimensão dos lotes (entre 4.001m^2 e 10.000m^2).
- O IEP 158 (Sport Club do Recife) e o IEP 80 (UFRPE) possuem dimensões que ultrapassam 100.000m^2, sendo os IEP com maior dimensão de lote.

Figura 73 – Tendências Estilísticas lotes dos IEP



Fonte: DPPC.

4.2 Estado de Preservação

Neste diagnóstico, os critérios utilizados para análise dos estados de conservação e preservação atuais dos imóveis foram para além da observação das transformações físicas ocorridas nos mesmos, também foram avaliados elementos como o uso desenvolvido nos imóveis, as práticas sociais estabelecidas no lugar e o contexto territorial. Para isso, foram realizadas vistorias externas e internas nos imóveis e, na ocasião foram observados aspectos físicos, sociais e de ambiência. Os critérios são os mesmo utilizados nos outros diagnósticos sobre a revisão do plano de preservação.

A análise do estado de preservação externo dos imóveis foi realizada a partir da comparação entre os registros efetuados no momento de classificação do IEP – quando alterações nos imóveis passaram a ser objeto de análise do Órgão específico– com a situação dos mesmo no ano de 2018. Nos casos em que não há registro do momento da classificação como IEP a avaliação do estado de preservação utilizou como base a caracterização da tendência estilística predominante identificada em cada imóvel.

A Lei n° 16.284/97 apesar de se pronunciar principalmente sobre aspectos externos dos imóveis, como no Art. 8 que trata de ações de preservação como a “reconstituição das características originais do imóvel no tocante a fachadas e coberta”, no seu Art. 13 sujeita que intervenções de qualquer natureza nos IEP passem por análise dos órgão competentes do município, ou seja, o interior dos imóveis também é objeto de preservação.

Portanto, nesse diagnóstico percebeu-se a necessidade de análise do estado de preservação interno dos IEP, ainda que o estado de preservação e conservação externos prevaleçam. Assim como externamente, nos imóveis que foram acessados, a análise também tomou como base comparativa a caracterização da tendência estilística predominante identificada na fachada do imóvel já que, na maior parte dos imóveis, o acervo não dispõe de registros internos.

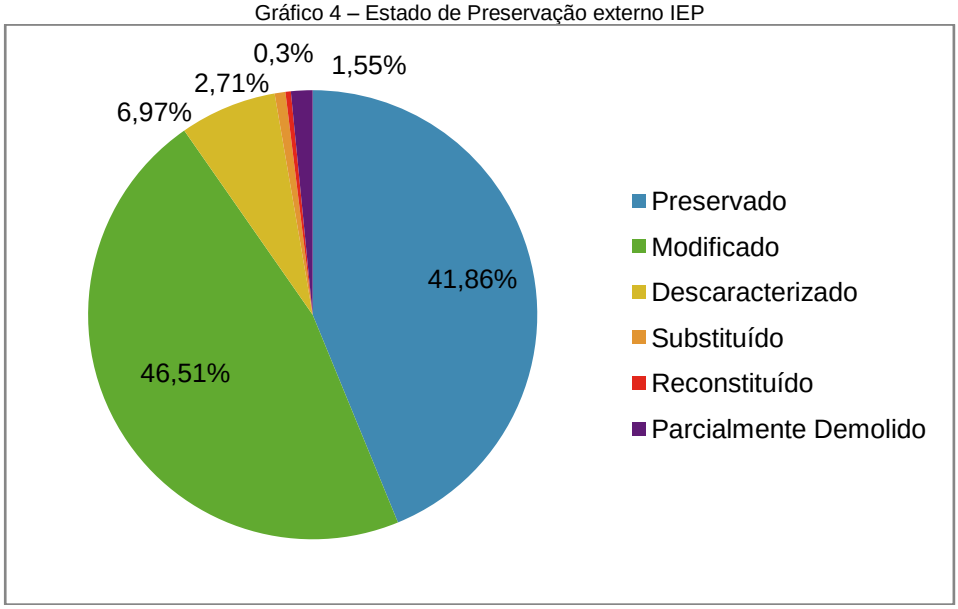
É importante salientar que ao longo do tempo a análise de modificações internas nos IEP foi se transformado. No princípio, a prática de aprovação de projetos nos IEP era majoritariamente para aspectos externos do imóvel, como volumetria, materiais de revestimento e ornamentos. Com as tranformações dos conceitos acerca de patrimônio, essa prática foi também se expandindo para aspectos internos do imóvel que passaram cada vez mais a fazer também parte de análises do órgão específico. Resultado disso é que, até cerca do ano de 2010, modificações internas não eram analisadas de forma rigorosa como modificações externas.

Os critérios para análise do atual estado de preservação externo e interno dos imóveis foi o seguinte:

- **Preservado:** quando não existem alteração das características originais quanto à unidade estilística. Em relação ao exterior dos imóveis, devemos deixar claro que mudanças de esquadria não serão entendidas como modificações, pois as esquadrias, na maioria das vezes, são as primeiras alterações e, portanto fica difícil precisar qual era o elemento original;
- **Modificado:** quando as modificações não alteraram de maneira significativa a tipologia e a leitura do estilo da edificação, implicando majoritariamente em alterações nas aberturas, nos materiais de revestimento externos e internos, mudança do material da coberta e adição de áreas cobertas anexas à volumetria da edificação preservada. Internamente, alterações espaciais também são entendidas como modificações;
- **Descaracterizado:** quando as modificações foram tão profundas que já não é possível identificar a leitura do estilo e/ou da tipologia da edificação original, como no caso de acréscimo de pavimento, alteração nos ritmos das aberturas e eliminação completa de revestimentos e ornatos;
- **Substituído:** quando, mesmo localizada sobre a base da edificação original, as modificações foram de tal ordem que a edificação atual já não apresenta qualquer relação volumétrica e/ou estilística com o imóvel original;
- **Reconstituído:** quando se tem registro que a edificação atual foi reconstruída com as mesmas feições da edificação original;
- **Parcialmente demolido:** quando cobertas e paredes da edificação foram destruídas de forma deliberada restando apenas a fachada principal.

Dessa forma, o estado de preservação dos IEP pode ser visto nos gráficos abaixo:

Gráfico 4 – Estado de Preservação externo IEP



Fonte: DPPC, 2019.

O gráfico demonstra que a maior parte dos IEP possui seu exterior modificado ou preservado. As modificações mais recorrentes dizem respeito à acréscimo de toldos e anexos ou modificações na abertura dos vãos. Quanto ao estado de preservação externo dos IEP, a divisão por RPA se dá da seguinte forma:

Gráfico 5 - Estado de preservação na RPA 1

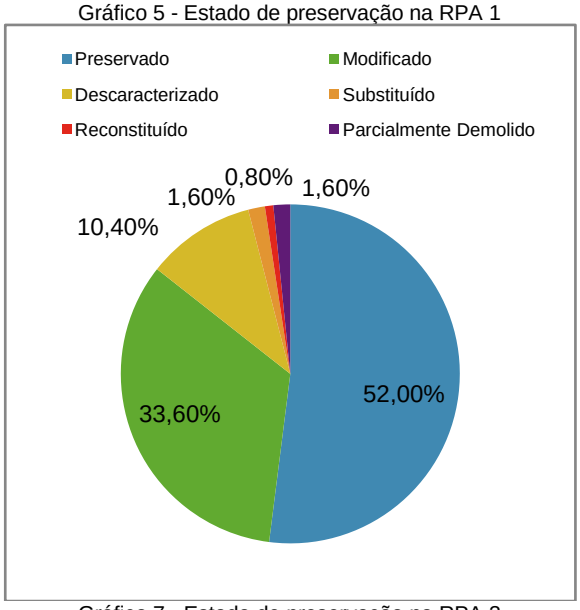


Gráfico 6 - Estado de preservação na RPA 2

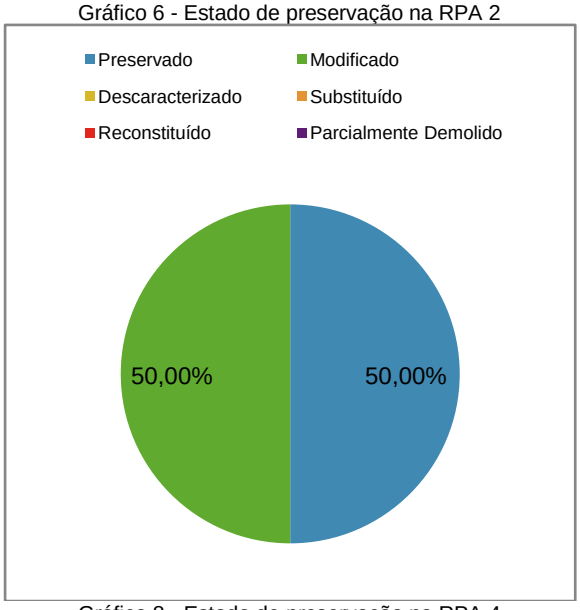


Gráfico 7 - Estado de preservação na RPA 3

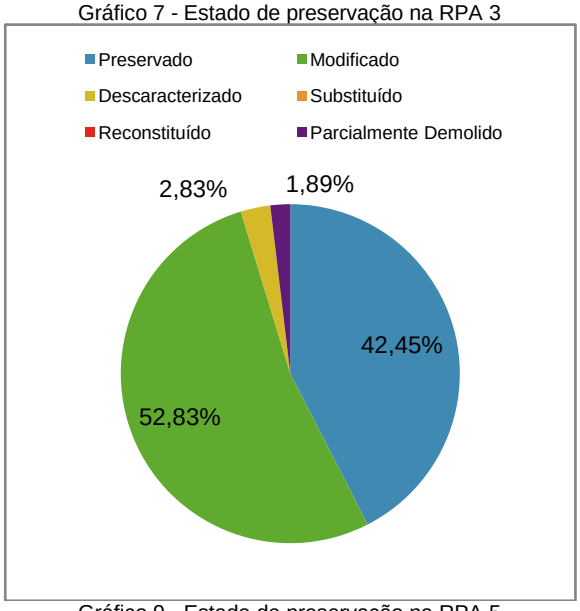


Gráfico 8 - Estado de preservação na RPA 4

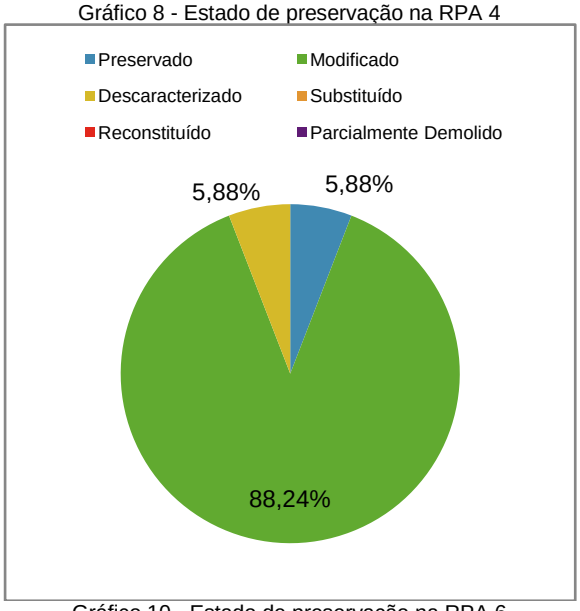


Gráfico 9 - Estado de preservação na RPA 5

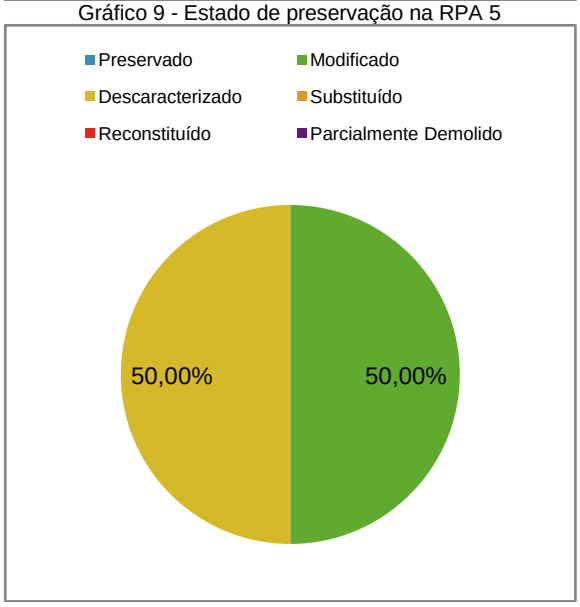
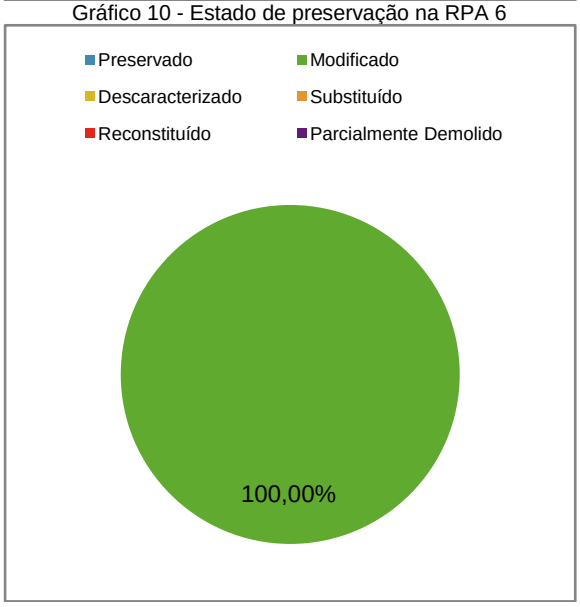
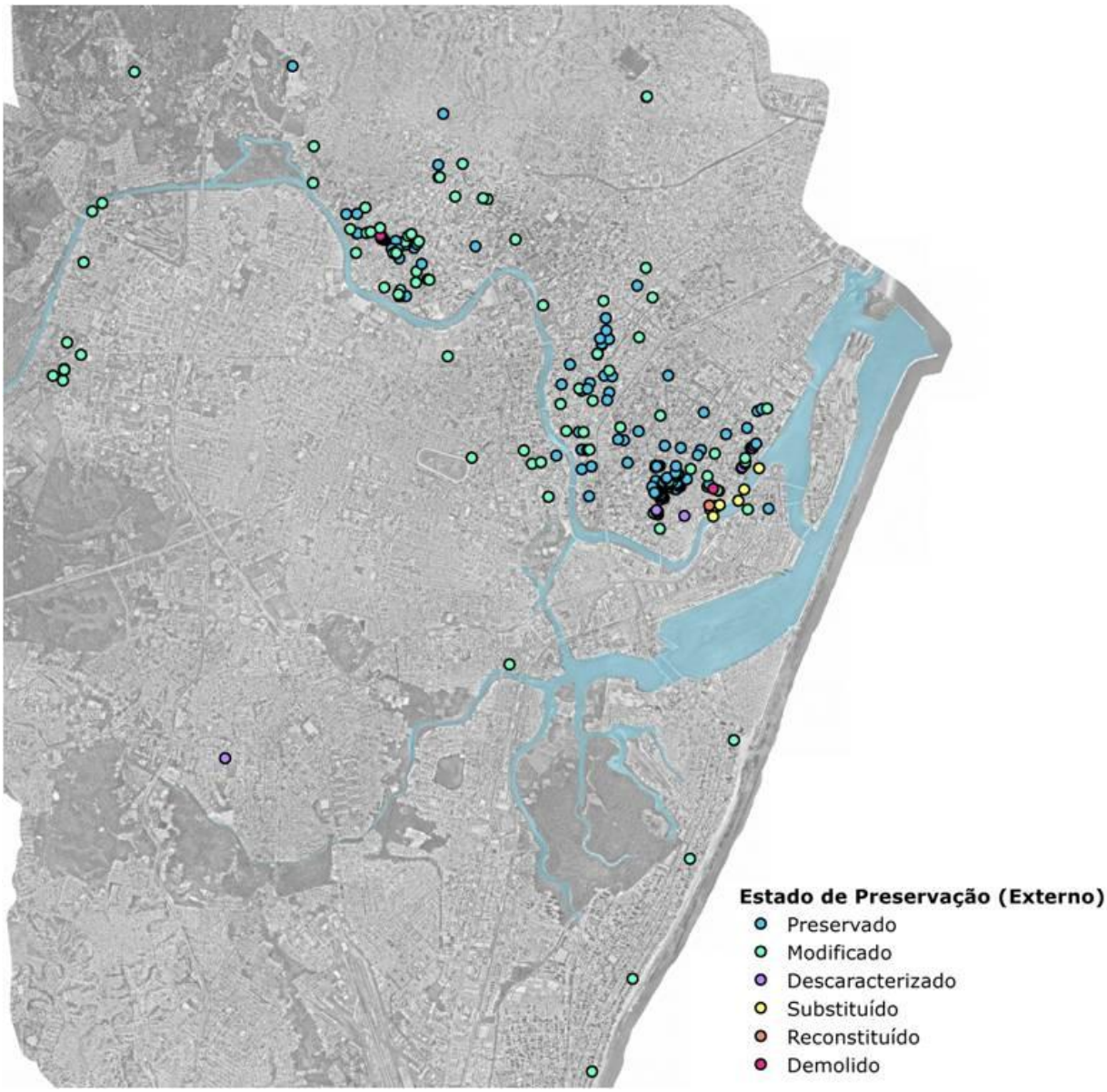


Gráfico 10 - Estado de preservação na RPA 6



Observa-se que, **com exceção da RPA 1, o estado de preservação "modificado" é igual ou superior aos demais em todas as RPA.** Os imóveis parcialmente demolidos, totalizados em quatro, pertencem as RPA 1 e 3, com dois IEP em cada. A Figura 74 traz a distribuição dos IEP do Recife pelo estado de preservação externo.

Figura 74 – Estado de preservação externo dos IEP



Fonte: DPPC.

Existem dois imóveis substituídos: o IEP 198, que segundo a proprietária na década de 1990 houve uma reforma para que o imóvel tivesse uma aparência similar aos demais da rua, e o IEP 203 na Rua Jornalista Edmundo Bittencourt. Apenas um imóvel é reconstituído, que é o IEP 224 (Figura 75, Figura 76 e Figura 77), que foi classificado com algumas modificações em 2014 mas que no ano de 2016 perdeu seus adornos e coberta e

foi, portanto, descaracterizado. No ano de 2018 o imóvel passou por restauro de suas partes, em conformidade com direcionamentos da DPPC.

Figura 75 – IEP 224 em 2014

Fonte: Acervo DPPC, 2014.

Figura 76 – IEP 224 em 2016

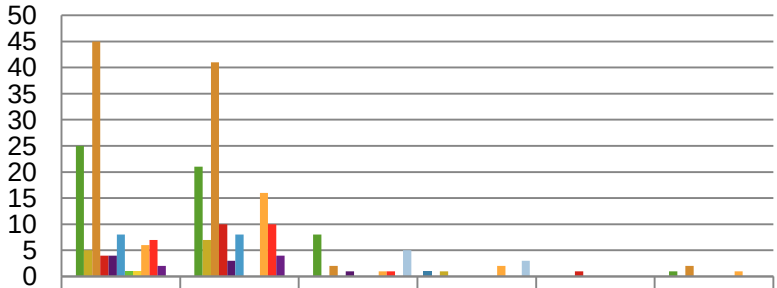
Fonte: Acervo DPPC, 2016.

Figura 77 – IEP 224 em 2018

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Quanto à relação do **estado de preservação x tendência estilística** dos IEP temos o seguinte gráfico:

Gráfico 11 – Relação estado de preservação x tendências estilísticas dos IEP



	Preservado	Modificado	Descaracterizado	Substituído	Reconstituído	Parcialmente Demolido
Arquitetura do Ferro				1		
Colonial	25	21	8			1
Classicismo	5	7		1		
Eclético	45	41	2			2
Chalé Romântico	4	10			1	
Pitoresca do Norte Europeu	4	3	1			
Neocolonial	8	8				
Neogótico	1					
Art Nouveau	1					
Art Decó	6	16	1	2		1
Moderno	7	10	1			
Vernacular	2	4				
Sem Estilo			5	3		

Fonte: DPPC.

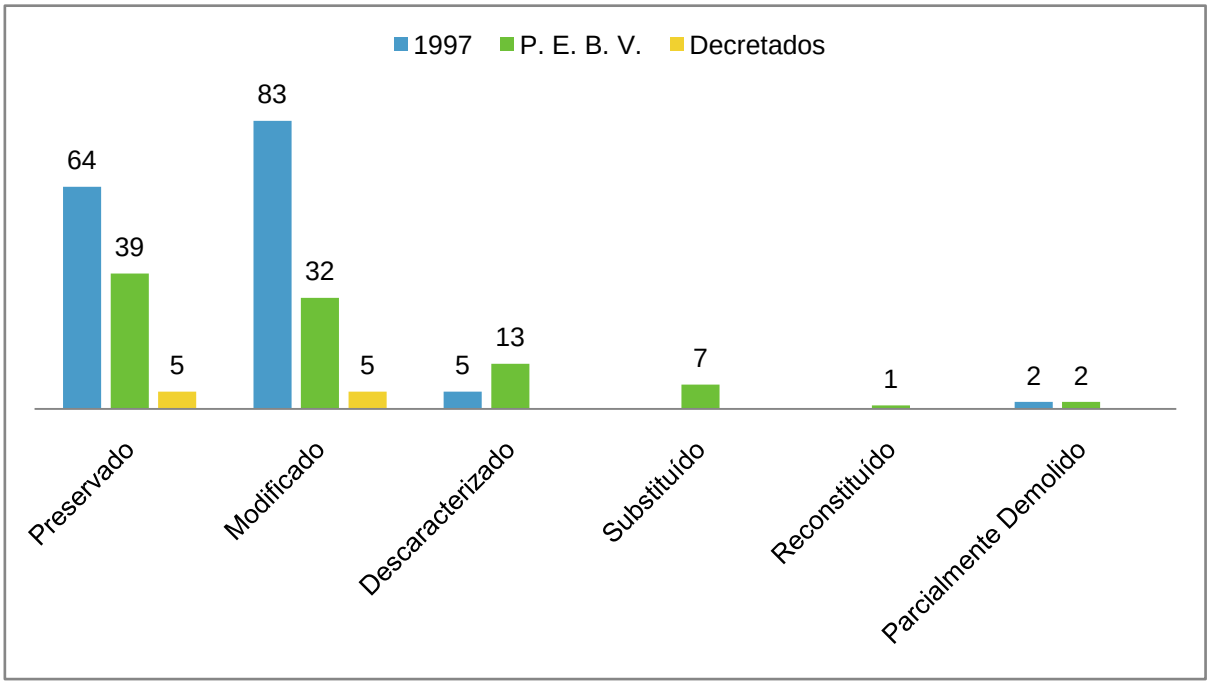
O gráfico acima mostra que **os IEP classistas, ecléticos, neocolonais e modernos estão, em grande parte, preservados ou com modificações** que não comprometem sua unidade estilística. Também ressalta-se que **os imóveis coloniais possuem o maior quantitativo de imóveis descaracterizados** e dizem respeito, principalmente, à descaracterizações por eliminação completa de ornatos da fachada. Os IEP vernaculares também estão em bom estado de preservação.

Proporcionalmente**, os IEP de estilo chalé romântico são os que possuem mais imóveis modificados do que preservados**, representando 40% de seu total de 15 IEP.

Quanto à relação do **estado de preservação x momento de classificação** dos IEP, a maior parte dos imóveis muito bem preservados pertecem ao primeiro momento de classificação, em 1997 e e todos os IEP substituídos e o reconstituído fazem parte do Plano

Específicio da Boa Vista (P.E.B.V.). Todos os 10 IEP decretados estão preservados ou modificados .

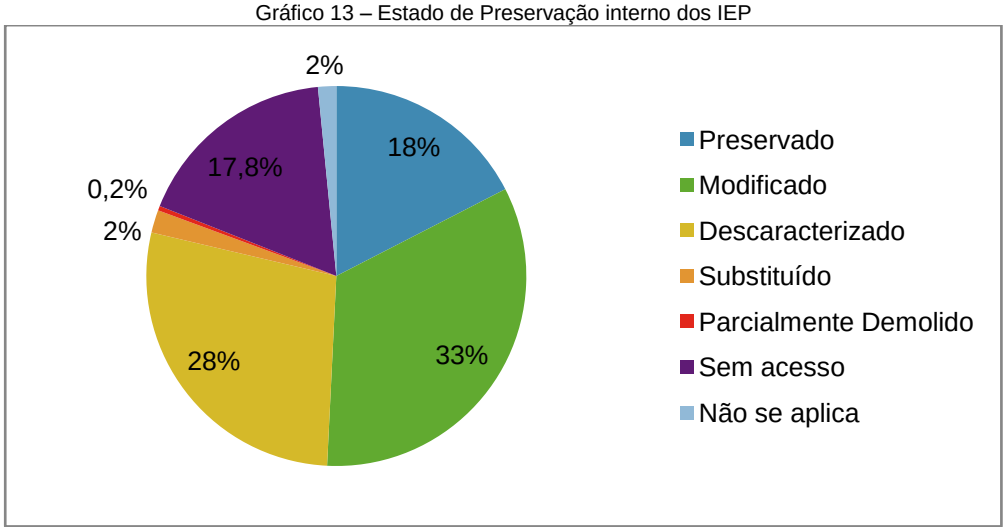
Gráfico 12 – Relação estado de preservação x momento de classificação dos IEP



Fonte: DPPC

Foram vistoriados internamente 209 IEP. As 4 pontes nesse levantamento constam como o item “não se aplica”. Sendo assim, o estado de preservação interno dos IEP é o seguinte:

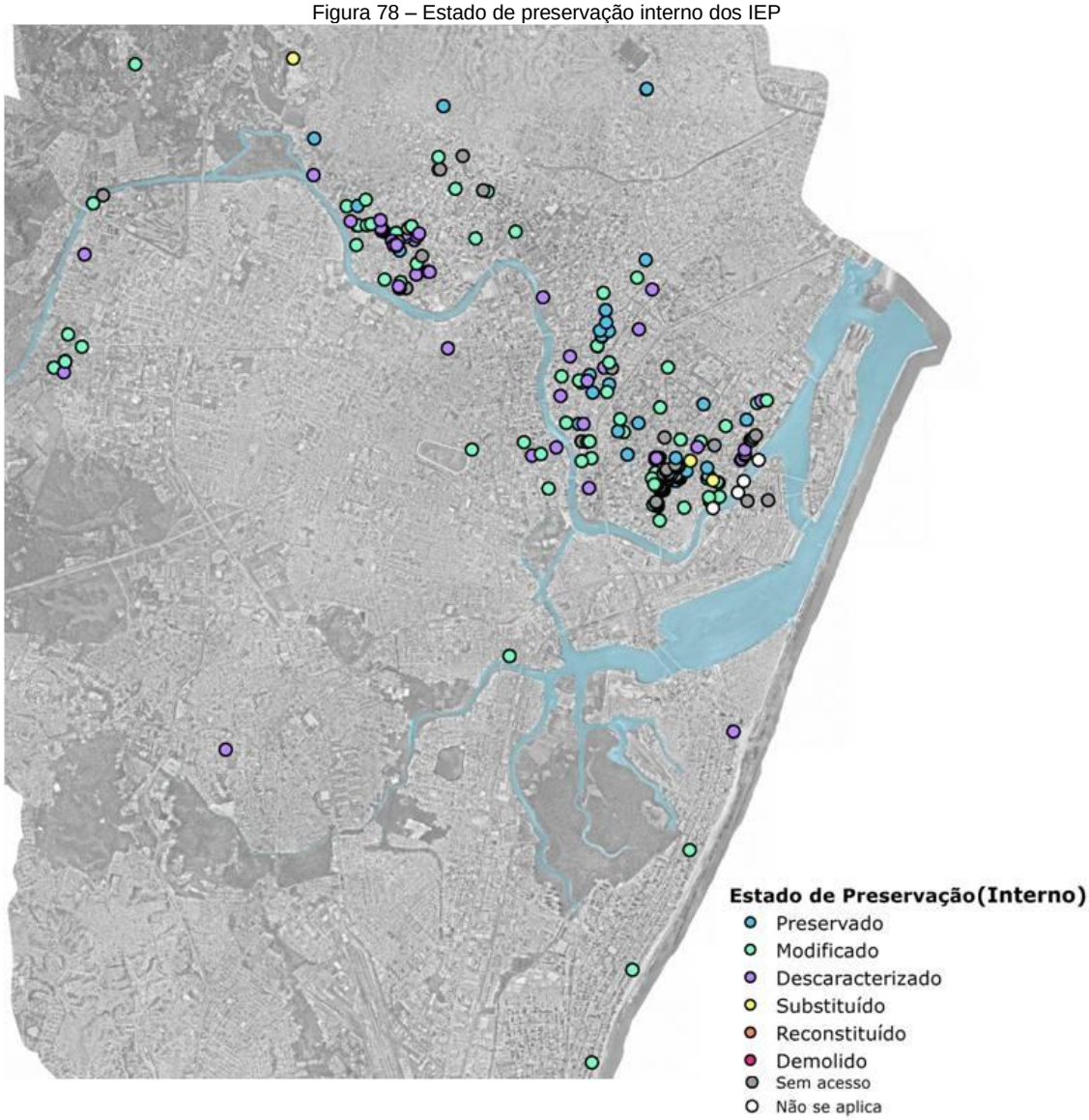
Gráfico 13 – Estado de Preservação interno dos IEP



Fonte: DPPC.

Dentre os imóveis vistoriados, **a soma de IEP modificados e descaracterizados internamente é bastante significativa , correspondendo a mais da metade do total de IEP**. A Figura 78 traz a distribuição do estado de preservação dos IEP internamente:

Figura 78 – Estado de preservação interno dos IEP



Fonte: DPPC.

É importante salientar que um imóvel que esteja preservado externamente não necessariamente significa que seu interior também esteja já que modificações internas, principalmente alterações espaciais, são bastante comuns e, como mencionado, nem sempre foram objeto de análise do órgão específico. Dos 108 IEP preservados externamente, apenas 34 deles também são preservados internamente, 31 estão modificados, 21 descaracterizados, 21 não foram acessados e 1 foi modificado.

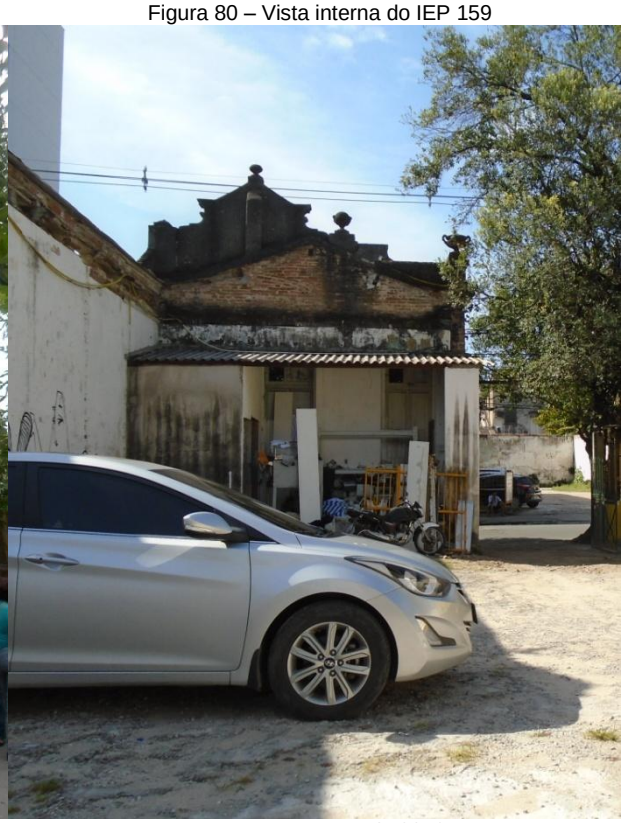
Chama atenção nesse momento o IEP 159 que possui apenas a fachada principal e resquícios da fachada divisória com o terreno ao lado. A área que correspondia à edificação não possui coberta, paredes e pisos. O imóvel consta como parcialmente demolido externamente e internamente nesse diagnóstico. O IEP foi classificado pelo Plano

Específico da Boa Vista já nesse estado de preservação tendo em vista o registro fotográfico de 2013.

Figura 79 – Fachada principal IEP 159

Fonte: Acervo DPPC, 2013.

Figura 80 – Vista interna do IEP 159



Fonte: Acervo DPPC, 2018.

4.3 Estado de Conservação

A análise do estado de conservação foi realizada a partir da comparação entre os registros efetuados no momento de classificação do IEP – quando os imóveis passaram a ser objeto de análise de Órgão específico– com a situação dos mesmo no ano de 2018. Em alguns casos, como mencionado anteriormente, o acervo não dispõe dos registros fotográficos de todos os IEP, como é o caso dos imóveis do Plano Específico da Boa Vista.

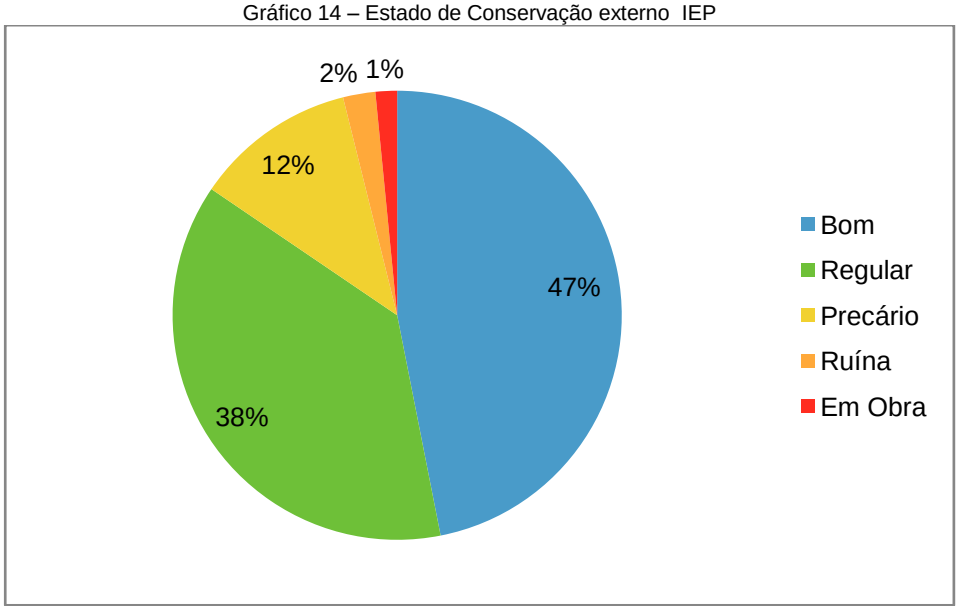
Tomamos como base para o estudo o trabalho realizado por Vieira (2007), em que são analisadas as transformações ocorridas nos valores patrimoniais nos programas de revitalização dos sítios históricos de Recife e São Luís. Associamos tal estudo às experiências cotidianas de avaliação dos imóveis por parte desta Diretoria ao longo dos anos, como as experiências foram documentadas através de comunicados de irregularidade, pareceres técnicos dentre outros documentos institucionais.

Portanto, através da referida associação, os critérios para análise do atual estado de conservação externo e interno dos imóveis (fachadas para conservação externa e ambientes internos para conservação interna) foi o seguinte:

- **Bom:** serão classificados como tal imóveis com mais de 75% de sua totalidade conservada, ou seja, quando a edificação se apresenta em bom estado de integridade física e seus acabamentos não indicam a necessidade de manutenção;
- **Regular:** serão classificados como tal imóveis entre 50% e 75% de sua totalidade conservada, ou seja, quando a edificação se apresenta em estado de integridade física, mas possui sinais de necessidade de manutenção, tais como pintura, tratamento de umidade etc.;
- **Precário:** imóveis abaixo de 50% de sua totalidade conservada, ou seja, quando a edificação apresenta sinais de comprometimento de sua integridade física, tais como fissuras, rachaduras, perda de trechos da cobertura, etc.;
- **Ruína:** quando a edificação entrou em estágio de desagregação física, com a perda completa da cobertura, de paredes internas e externas etc.;
- **Em obra:** quando a edificação está passando por reforma, restauro ou reconstituição de suas partes, sejam elas gerenciadas ou não pela DPPC.

Dessa forma, o estado de conservação externo dos IEP pode ser visto nos gráficos abaixo:

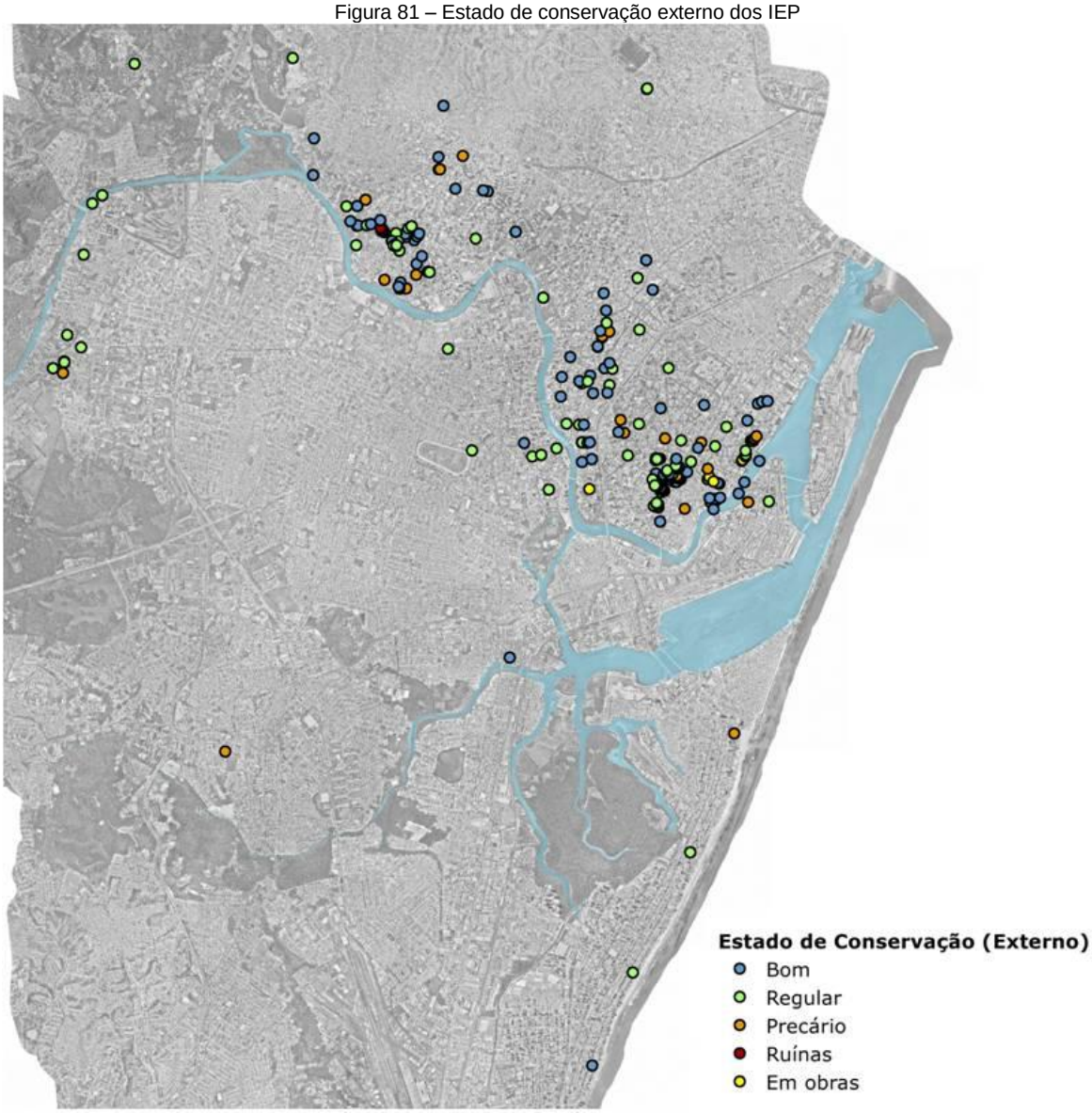
Gráfico 14 – Estado de Conservação externo IEP



Fonte: DPPC, 2019.

Mais da metade dos IEP encontram-se em bom ou regular estado de conservação, correspondendo à 219 imóveis. Contudo, é também significativa a quantidade de **imóveis em estado precário ou em ruína, que correspondem a 30 e 6 imóveis respectivamente**. O mapa do estado de conservação externo dos IEP pode ser visto na Figura 81.

Figura 81 – Estado de conservação externo dos IEP



Fonte: DPPC.

Avaliando o estado de conservação por RPA chegamos aos seguintes gráficos:

Gráfico 15 - Estado de conservação na RPA 1

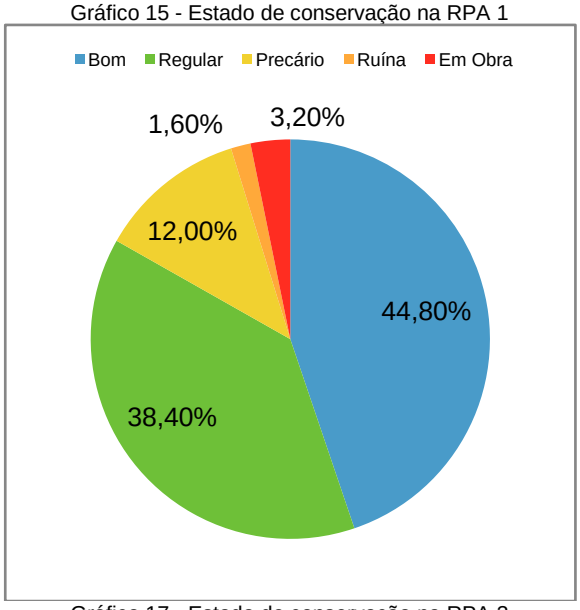


Gráfico 16 - Estado de conservação na RPA 2

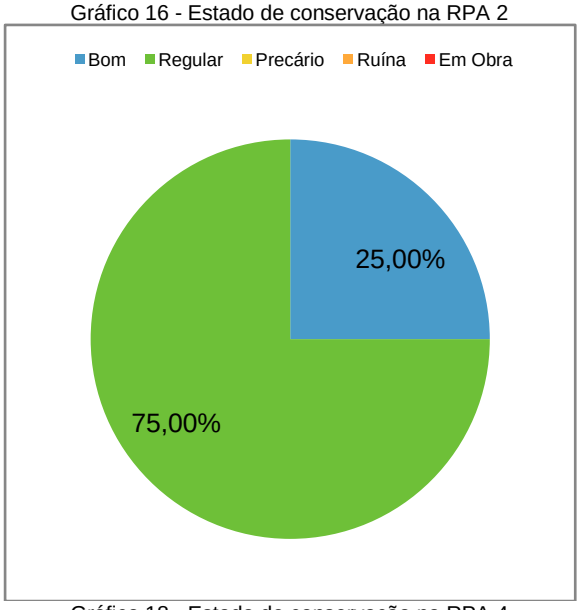


Gráfico 17 - Estado de conservação na RPA 3

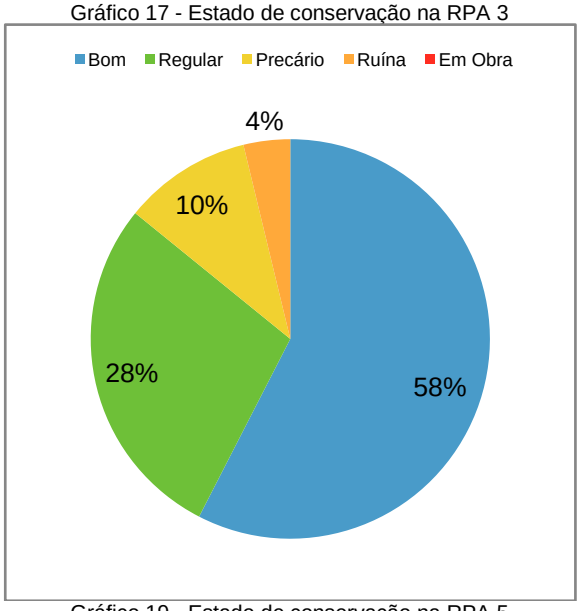


Gráfico 18 - Estado de conservação na RPA 4

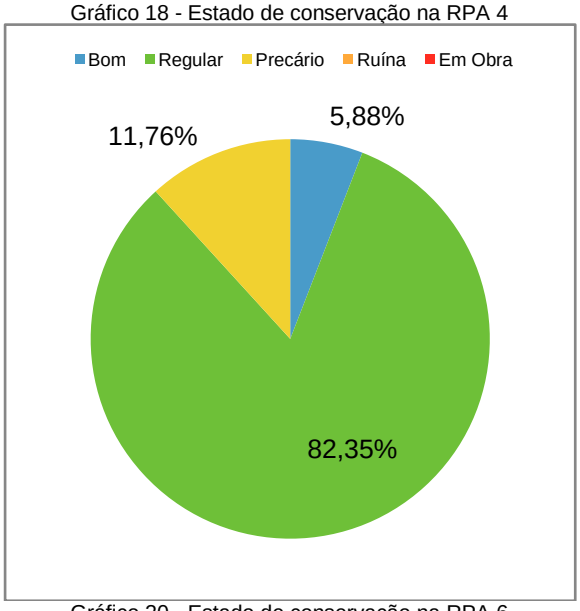


Gráfico 19 - Estado de conservação na RPA 5

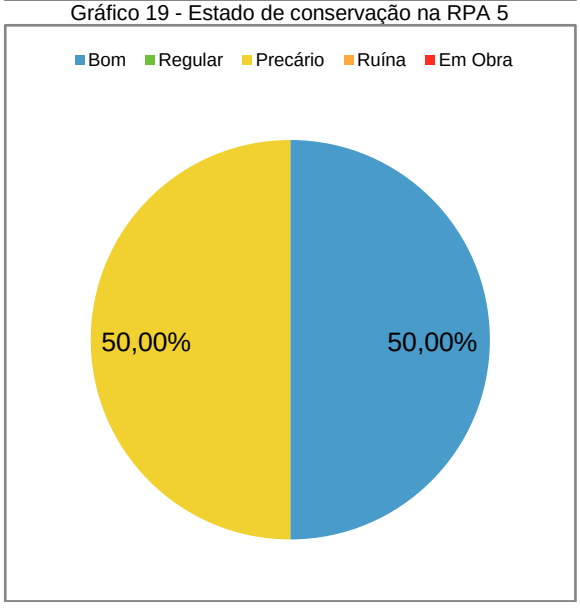
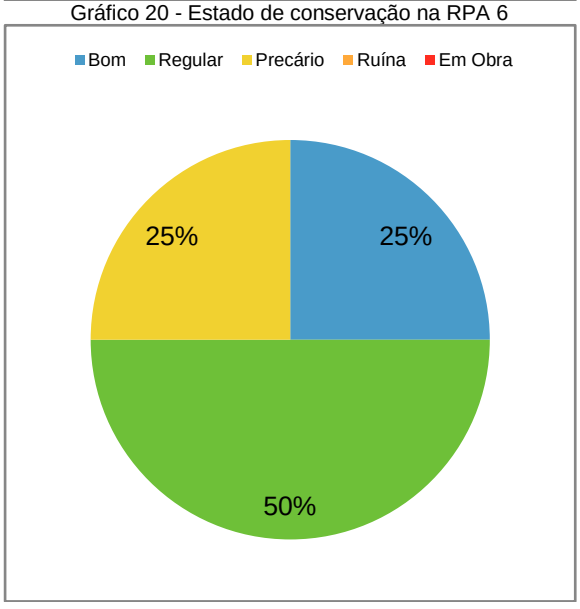


Gráfico 20 - Estado de conservação na RPA 6



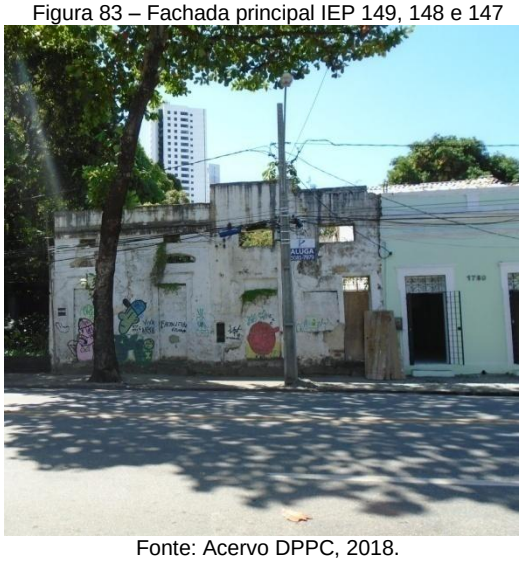
Observa-se que, **com exceção da RPA 2, todas as demais RPA apresentam imóveis com estado de conservação precário.** A RPA 1 possui 15 dos 30 IEP em estado precário e a RPA 3 possui 11, sendo seis destes localizados em avenidas de grande fluxo (Avenida Dezessete de Agosto e Avenida Conselheiro Rosa e Silva).

Existem 6 IEP em estado de ruína e estão localizados na RPA 1 (IEP 159 e 244) e RPA 3 (IEP 84, 85, 148 e 149). Chama atenção que os imóveis em ruínas da RPA 3 fazem parte de dois conjuntos com outros imóveis também preservados (Figura 82 e Figura 83). É importante salientar que, apesar de alguns dos imóveis arruinados apresentaram ainda características nas fachadas que os definem dentro de um estilo arquitetônico, eles não possuem mais coberta, estrutura de telhado, paredes internas e praticamente não há piso.

Figura 82 – Fachada principal IEP 84, 85 e 86

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 83 – Fachada principal IEP 149, 148 e 147



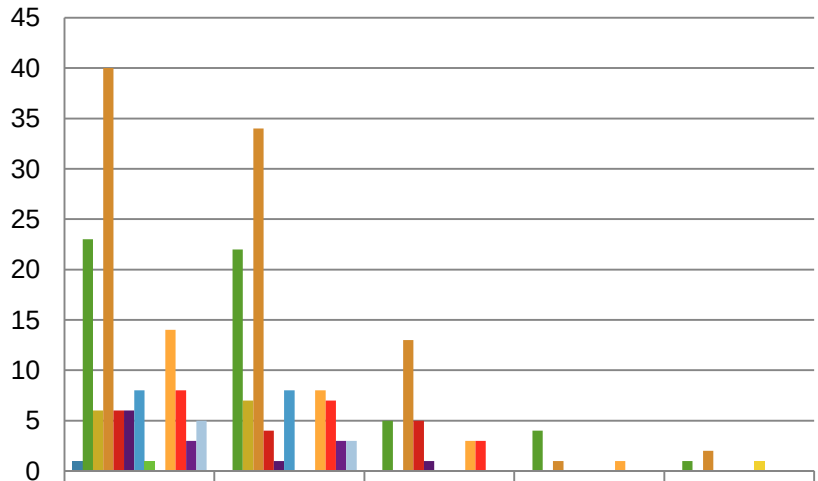
Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Todos os 4 IEP em obras estão localizados na RPA 1. É importante mencionar que, os IEP 23 (antiga casa do Estudante da UFPE) e 156 (Teatro do Parque) são obras de restauro e que estão em conformidade com os direcionamentos da DPPC. Já os IEP 218 (Rua Martins Júnior, 105) e 249 (Rua da União, 237) as obras não são de caráter restaurador e só foi tomado ciência por parte da DPPC através das vistorias do presente diagnóstico de forma que ambas geraram Comunicados de Irregularidade.

Quanto à relação **estado de conservação x estado de preservação dos IEP observa-se que dos 108 IEP preservados, 54 estão em bom estado de convservação e 39 em estado regular. Ou seja, cerca de 86% dos IEP preservados também apresentam um bom estado de convservação demonstrando uma relação direta entre os fatores. Já os imóveis em ruínas estão descaracterizados ou parcialmente demolidos.**

Na relação **estado de conservação x tendência estilística** temos o seguinte gráfico:

Gráfico 21 – Relação estado de conservação x tendências estilísticas dos IEP



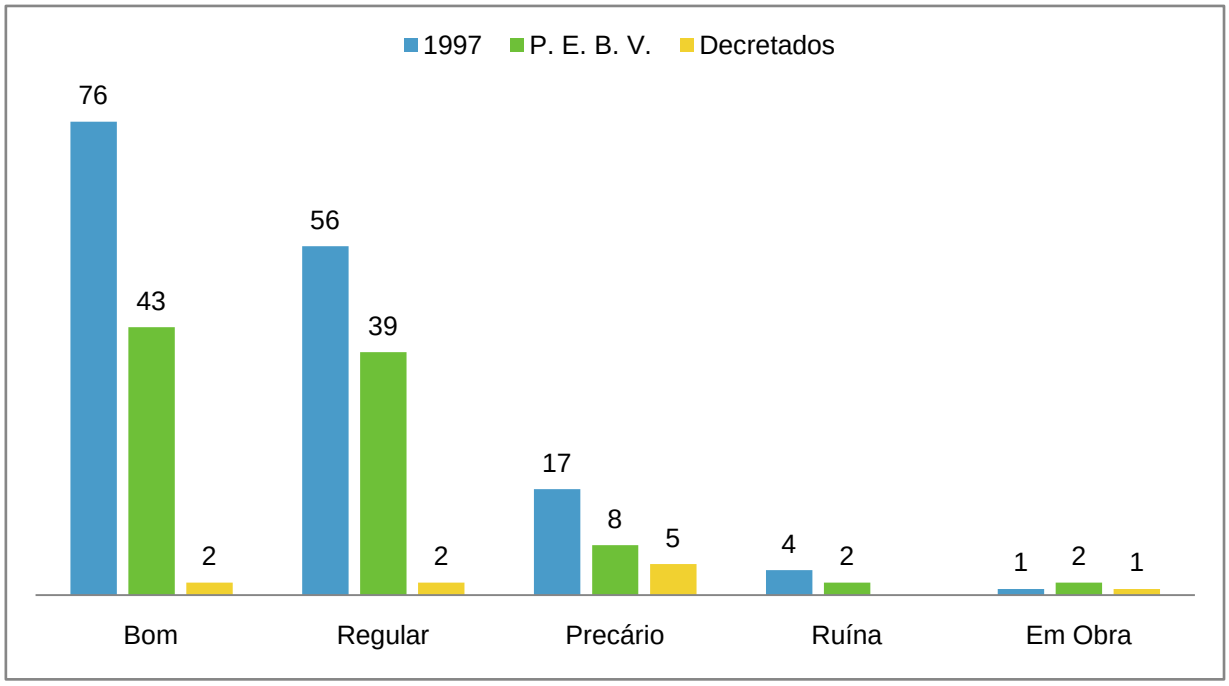
	Bom	Regular	Precário	Ruína	Em Obra
Arquitetura do Ferro	1				
Colonial	23	22	5	4	1
Classicismo	6	7			
Eclético	40	34	13	1	2
Chalé Romântico	6	4	5		
Pitoresca do Norte Europeu	6	1	1		
Neocolonial	8	8			
Neogótico	1				
Art Nouveau					1
Art Decó	14	8	3	1	
Moderno	8	7	3		
Vernacular	3	3			
Sem Estilo	5	3			

Fonte: DPPC.

Todos os exemplares de arquitetura do ferro, classicistas, neocoloniais, neogótico, vernacular e sem estilo apresentam bom ou regular estado de conservação. Já os IEP coloniais são os que apresentam maior quantitativo de exemplares em estado de arruinamento e os ecléticos são os que apresentam maior expressividade nos IEP em estado precário de conservação.

Quanto à relação do **estado de conservação x momento de classificação** temos o seguinte gráfico:

Gráfico 22 – Relação estado de conservação x momento de classificação dos IEP

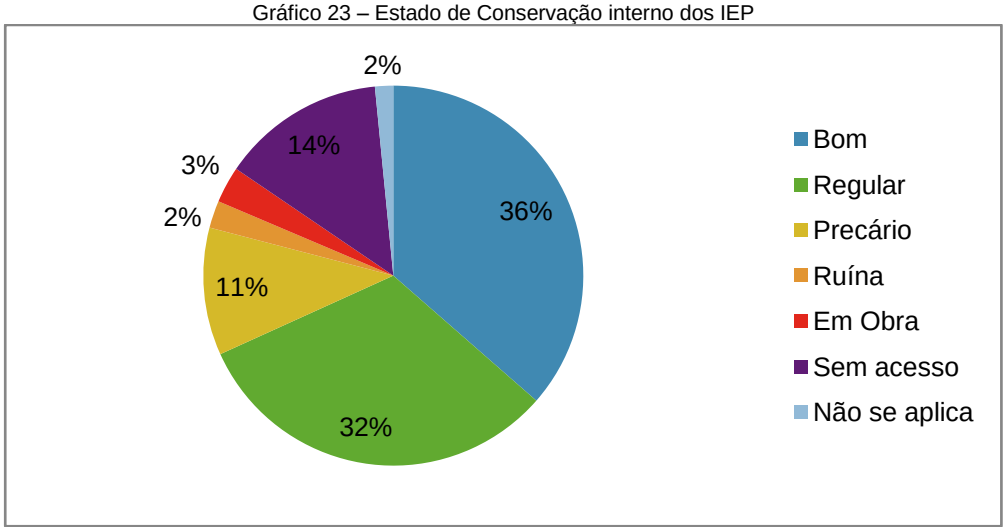


Fonte: DPPC.

A maioria dos IEP em estado precário e em ruínas são do primeiro momento de classificação, em 1997. Mas é também de se chamar atenção o fato de que metade dos IEP decretados a partir de 2012 também estão em estado precário de conservação.

Assim como o estado de preservação, os estados de conservação externo e interno diferem. Contudo, foi possível avaliar a conservação interna de 218 dos 258 IEP, sem contar com as 4 pontes. Isso se deu ao fato de que apesar de não ter sido possível acessar 45 IEP, ainda assim foi possível avaliar o estado de conservação interno de 9 imóveis sem acesso através da observação por janelas e portas.

Gráfico 23 – Estado de Conservação interno dos IEP



Fonte: DPPC.

Todos os IEP em estado de arruinamento externo também são ruínas internamente. Mas três IEP com estado de conservação precário externamente possuem regular estado internamente, como é o caso dos IEP 204, 127 e 122 (Figura 84 e Figura 85). Isso ocorre pois esses imóveis ainda são ocupados.

Figura 84 – IEP 122 externamente

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 85 – IEP 122 internamente

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

4.4 Usos

Apesar dos usos desenvolvidos nos IEP não ser objeto específico da Lei 16.284/97 como está mencionado em seu Art. 10 que traz que “qualquer uso é permitido nos IEP, desde que não acarrete descaracterização do imóvel, observados os requisitos de instalação estabelecidos na LUOS.” (RECIFE, 1997), a prática diária de gestão desses imóveis mostrou que o uso desenvolvido tem papel fundamental nas transformações físicas dos IEP.

Pelo fato do IEP ser um instrumento que preserva imóveis por sua importância individual, neste diagnóstico optou-se por identificar as diversas ramificações que um uso pode ter por entender-se a importância dessa informação para caracterização do imóvel enquanto unidade. É o caso dos usos "sede de clube esportivo", "estacionamento" e usos "lazer do edifício multifamiliar" que numa análise mais generalizada poderiam fazer parte do macro-uso "serviço" .

Em alguns casos, um mesmo IEP pode ter mais de um uso. Alguns desses usos são complementares, como um serviço de restaurante associado a uma loja de produtos alimentícios, nesses casos prevaleceu o uso de maior abrangência. Porém, existem usos que funcionam de forma independente num mesmo IEP, e nesses casos foram computados os dois usos para o mesmo imóvel.

Durante o processo de vistorias, além dos IEP que funcionam como residências unifamiliares e multifamiliares, os IEP de usos de cunho militar (IEP 15 e 124) e o atual IEP do Consulado Chinês (IEP 258) foram os que apresentaram maior relutância ao acesso da equipe técnica da DPPC. No caso do uso residencial, é compreensível que a permissão do acesso seja algo mais difícil por questões de segurança e da noção de direito de propriedade (ainda que apresentados documentos explicando o intuito da vistoria). Mas os casos de IEP acima mencionados nos fazem refletir sobre tipos de usos que dificultam a gestão do patrimônio que depende primordialmente de vistorias externas e internas.

A Tabela 26 traz os usos identificados nos IEP e o respectivo quantitativo de imóveis. O uso identificado como "não se aplica" corresponde às quatro pontes; o uso "eventuais" corresponde ao uso transitório e, nesse caso, corresponde ao evento "Casa Cor"; e o uso "não identificado" corresponde ao imóvel que apesar de estar ocupado não foi possível reconhecer seu uso.

Tabela 26 – Usos dos IEP

USOS	QTDE
Serviço	54
Sem Uso	51
Residência Unifamiliar	29
Institucional	23
Educacional	19
Misto	14
Lazer do Edifício Multifamiliar	10
Saúde	10
Comercial	9
Residência Multifamiliar	6
Religioso	6
Cultural	5

Armazenagem	5
Organização Social	4
Não se aplica	4
Sede de Clube Esportivo	2
Pensão	2
Serviço/ Educacional	1
Serviço/ Institucional	1
Estacionamento	1
Eventuais	1
Não identificado	1

Fonte: DPPC.

A relação acima mostra que cerca de 20% dos IEP funcionam como algum tipo de serviço, enquanto um número quase semelhante de imóveis está sem uso. Destes imóveis sem uso, 24 foram classificados em 1997, 20 foram classificiados pelo Plano da Boa Vista e 7 foram classficados por decretos a partir de 2012.

Quantificando os usos por RPA chegamos aos dados das tabelas abaixo:

Tabela 27 – Usos dos IEP RPA 1

USOS	QTDE
Serviço	23
Sem Uso	26
Residência Unifamiliar	17
Institucional	12
Educacional	9
Misto	8
Saúde	5
Comercial	4
Residência Multifamiliar	4
Religioso	2
Cultural	2
Armazenagem	3
Organização Social	3
Não se aplica	4
Serviço/ Institucional	1
Estacionamento	1
Não identificado	1

Tabela 28 – Usos dos IEP na RPA 2

USOS	QTDE
Residência Unifamiliar	2
Educacional	1
Comercial	1

Tabela 29 – Usos dos IEP RPA 3

USOS	QTDE
Serviço	28
Sem Uso	22
Residência Unifamiliar	8
Institucional	9
Educacional	7
Misto	4
Lazer do Edifício Multifamiliar	9
Saúde	5
Comercial	3
Residência Multifamiliar	1
Religioso	2
Cultural	2
Armazenagem	2
Organização Social	1
Sede de Clube Esportivo	1
Pensão	1
Eventuais	1

Tabela 30 – Usos dos IEP RPA 4

USOS	QTDE
Serviço	2
Sem Uso	2
Residência Unifamiliar	2
Institucional	2
Educacional	2
Misto	1
Comercial	1
Religioso	2
Sede de Clube Esportivo	1
Pensão	1
Serviço/ Educacional	1

Tabela 31 – Usos dos IEP RPA 5

USOS	QTDE
Serviço	1
Cultural	1

Tabela 32 – Usos dos IEP RPA 6

USOS	QTDE
Sem Uso	1
Misto	1
Lazer do Edifício Multifamiliar	1
Residência Multifamiliar	1

Fonte: DPPC.

A RPA 3 é a que apresenta a maior diversidade de usos. Dos 22 imóveis sem uso, 10 deles estão localizados na Avenida Dezessete de Agosto e 4 na Avenida Conselheiro Rosa e Silva que são vias com grande diversidade de usos da cidade. Também se destaca que **90% dos IEP que funcionam como "lazer do edifício multifamiliar" pertencem a esssa RPA**, com exceção do IEP 112 (Edifício Castelinho) que faz parte da RPA 6, sendo todos classificiados em 1997. O fato dos imóveis que possuem esse tipo de uso ocuparem majoritariamente bairros como Graças e Casa Forte é resultado

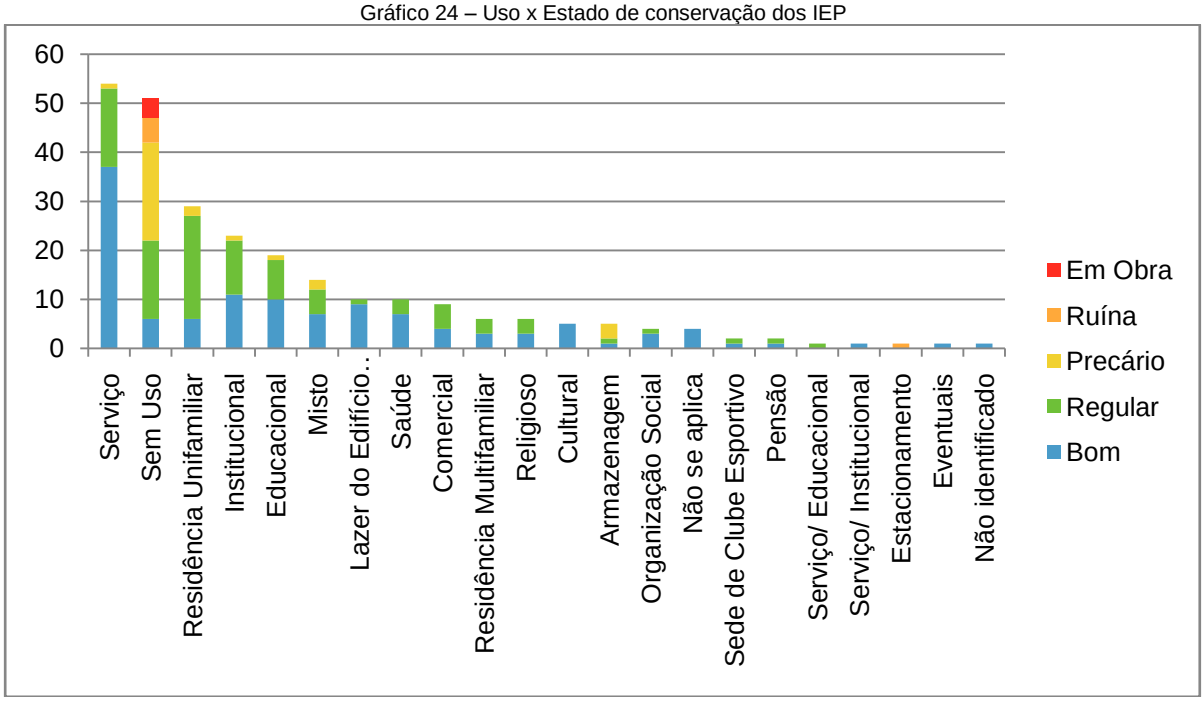
da intenção de renovação do instrumento do IEP associada ao grande crescimento imobiliário da região a partir de 1996, já que grande parte dos edifícios multifamiliares construídos no terreno do IEP tiveram aprovação de projeto e licença de construção antes de 2001, ano de promulgação da ARU.

A RPA 1 também apresenta uma grande diversidade de usos nos IEP, sendo a RPA com mais imóveis sem uso, inclusive ultrapassando o quantitativo de imóveis com uso de serviço. Dos 26 imóveis sem uso, 20 foram classificados pelo Plano Específico da Boa Vista.

As RPA 2 e 5 não possuem imóveis sem uso.

Ao analisarmos a relação **uso x estado de conservação** dos IEP temos o seguinte gráfico:

Gráfico 24 – Uso x Estado de conservação dos IEP



Fonte: DPPC.

O gráfico acima mostra que **todos os 5 IEP de uso cultural estão em bom estado de conservação revelando que, proporcionalmente, este é o uso que mais favorece a boa conservação dos IEP**, como os IEP da Escolinha de Arte do Recife e da Biblioteca de Casa Amarela (Figura 86 e Figura 87, respectivamente). Também estão em bom estado de conservação as 4 pontes (no gráfico aparece com o uso “não se aplica”), o IEP 166 (no gráfico aparece com o uso “serviço/institucional”), o IEP 128 (no gráfico aparece com o uso “eventuais”) e o IEP 180 (no gráfico aparece com o uso “não identificado”).

Os usos de **serviço, lazer do edifício, saúde e organização social apresentam a maioria dos imóveis em bom estado de conservação**, seguido de estado regular. Dentre o uso de serviço, o único que apresenta estado precário de conservação é IEP 109 que faz parte da RPA 5 e funciona como um restaurante. O imóvel também está descaracterizado (Figura 88 e Figura 89).

Os usos **residência unifamiliar, institucional, educacional, misto, comercial, residência multifamiliar, religioso, sede de clube esportivo e pensão apresentam majoritariamente estado de conservação regular** nos imóveis.

Já os imóveis **sem uso, armazenagem e estacionamento são os que apresentam pior estado de conservação**, estando todos os imóveis em ruínas também sem uso e, portanto, na relação causa-efeito percebe-se que estes **são usos que não favorecem a conservação dos imóveis.**

Dos 51 imóveis sem uso quase metade, ou seja, 25 imóveis, estão em estado precário ou em ruína estando esses em maior número (12 imóveis) na RPA 3. Os outros 26 estão em estado de conservação bom (6 imóveis), regular (16 imóveis) ou em obras (4 imóveis). Os imóveis que estão sem uso mas em estado de conservação bom, regular ou em obras estão localizados em maior número da RPA 1 (15 imóveis) no bairro da Boa Vista. **Ou seja, proporcional a quantidade de IEP por RPA, a RPA 3 se apresenta com o maior índice de imóveis sem uso e que estão em estado precário ou em ruínas[16] com 11,3%. A RPA 1 apresenta porcentagem de 8,8% para essa mesma configuração, apesar de ser a RPA com maior quantidade de IEP.**

Um dos piores cenários para um IEP é o imóvel estar sem uso e em ruína ou estado precário de conservação. Dentre os 25 imóveis que se encontram de tal forma, 8 são representantes da arquitetura eclética e 7 da colonial, que são majoritariamente tipologias de casarão e casa sem recuos, respectivamente. Sendo que, analisando de forma proporcional dentro de cada tendência estilística, a tendência "Chalé Romântico" é a que possui maior quantitativo de imóveis sem uso e em estado precário ou ruína representando 26,6% de seu total de IEP. É característica dessa tendência a tipologia de casarão.

[16] A RPA 6 possui 1 imóvel sem uso e em estado precário, o IEP 113 e analisando proporcionalmente a quantidade de IEP dessa RPA, que são 4, se tem a porcentagem de 25% dos IEP da RPA 6 sem uso e em estado de conservação ruim e, portanto, valor superior a porcentagem da RPA 3. Contudo, a análise leva em consideração o fato da RPA 3 possuir 4 ruínas que são imóveis que estão em estado avançado de precariedade e, portanto, elevam o grau de precariedade geral da RPA.

Figura 86 – IEP 32

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 87 – IEP 79

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 88 – IEP 109 externamente

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 89 – IEP 109 visto do térreo

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Na relação **uso x estado de preservação** dos IEP, chama atenção os IEP de uso “lazer do edifício multifamiliar” que possuem preservado ou modificado estado de preservação externo, mas que internamente 7 dos 10 imóveis estão descaracterizados ou substituído. A maioria desses imóveis funciona como salão de festas, como é o caso do IEP 123 (Figura 90 e Figura 91) que teve sua espacialidade completamente alterada, ou como salas de ginástica, brinquedoteca e até piscina, como no caso do IEP 92 que teve paredes e parte da coberta demolidas para construção da área de lazer (Figura 92 e Figura 93).

É importante levar em consideração nesses casos as informações do acervo da DPPC que mostram que grande parte das modificações nesses imóveis aconteceram logo após a classificação dos mesmo como IEP entre 1997 e 2000, ou seja, como falado anteriormente, em um momento em que a prática de aprovação de projetos em IEP ainda era essencialmente para aspectos externos e não internos.

Figura 90 – IEP 123

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

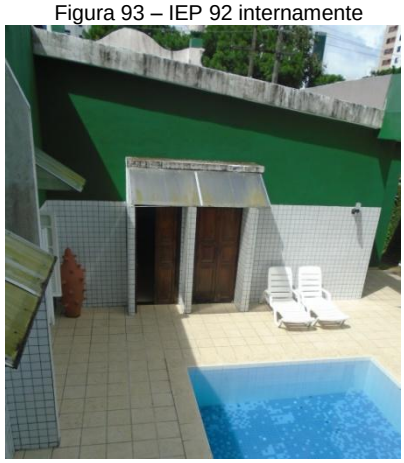
Figura 91 – IEP 123 internamente

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 92 – IEP 92 externamente

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 93 – IEP 92 internamente



Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Já os IEP 60 e 61 são de tendência eclética e permanecem com uso de habitação multifamiliar, que associado ao fato de estarem inseridos no bairro de Água Fria que não passa por um acelerado processo de transformação urbana, principalmente pelo cresimento imobiliário, apresnetam um bom estado de preservação (Figura 94).

Figura 94 – IEP 60 e 61

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Os IEP 54, 58 e 96 que funcionam como agências bancárias apresentam grandes alterações espaciais internas e entaipamentos de vãos por questões de sigilo e segurança.

Também é de se chamar atenção nesse processo o caso do IEP 8, antigo Juventao Dom Vital e atual Shopping Boa Vista. O imóvel possui apenas a fachada principal e foi totalmente substituído internamente durante seu processo de classificação como IEP, inclusive com a geração de um TAC.

Outro dado importante é a relação entre o **uso x tendência estilística** dos IEP. Os IEP que possuem usos relacionados à "serviço" (total de 56) pertencem principalmente ao estilo eclético (15 exemplares) e colonial (17 exemplares). Os IEP "sem uso" (total de 51) também são majoritariamente do estilo eclético (20 exemplares) e colonial (12 exemplares). Os IEP "residência unifamiliar" (total de 29) são em sua maioria do estilo eclético (13 exemplares) e coloniais (8 exemplares).

Em linhas gerais, **os IEP ecléticos e coloniais são os que possuem atualmente maior diversidade de usos apesar de terem sido concebidos, predominantemente, como residências unifamiliares.** Apenas 13 dos 90 IEP ecléticos e 8 dos 55 colonais permanecem com o uso de residência unifamiliar a que foram concebidos (Figura 95 e Figura 96).

Figura 95 – IEP 11

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 96 – IEP 87

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Já os IEP do estilo art decó, em grande parte, permanecem com o uso a que foram destinados como o IEP 15 e 51, que funcionam até hoje como "saúde" e "sede de clube esportivo" (Figura 97 e Figura 98).

Figura 97 – IEP 15

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 98 – IEP 51

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

As edificações modernas, que são as que foram construídas originalmenete com maior diversidade de usos, também permanecem com o mesmo uso a que foram destinadas, com exceção dos IEP 223, 255, 256 e 257 que estão atualmente sem uso. Vale salientar que esses três últimos são os únicos exemplares de imóveis da tipologia residencial unifamiliar moderna nos IEP. Já os edifícios multifamiliares (total de 6), que são majoritariamente modernos (5 exemplares) e de arquitetura vernacular das décadas de 1940/50, permanecem com o mesmo uso a que foram destinados.

Esses dados revelam, portanto, que **o uso "residência unifamiliar" - que era originalmente o mais recorrente nos imóveis que vieram a se tornar IEP - é o que mais decaiu ao longo dos anos e que mais está em risco de desaperecer**. O número de IEP sem uso que eram orginalmente residências é apenas uma estimativa já que não foi possível identificar o uso original de todos os IEP, mas **aproximadamente dos 51 IEP sem uso, 45 eram originalmente residências.**

Ainda dentro do contexto de transformação de uso, destaca-se o IEP 58 na ZEPH 10 (Figura 99Figura 100, Figura 101 Figura 102). O imóvel foi construído em 1936 como um dos primeiros edifícios de escritórios no bairro de Santo Antônio e abrigou a antiga SulAmérica Cia. De Seguros. Em 2018, passados mais de 20 anos desocupado em seus andares superiores e funcionando apenas como banco no pavimento térreo, o imóvel foi ocupado por um segmento do Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST) que reivindicam a efetivação do seu direito à moradia. A ocupação é conhecida como "Ocupação Marielle Franco" e perdura até os dias atuais e um quantitativo de cerca de 100 pessoas morando. A busca pela desapropriação do imóvel por parte de seus atuais moradores também está calcada no fato do imóvel de propriedade privada possuir dívida ativa de débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) que somam R$1,6 milhão. Portanto, o imóvel que antes era de uso "serviço", no nosso diagnóstico, o imóvel consta como de uso

"misto" (serviço + residência multifamiliar). Chama atenção a rápida transformação do estado de conservação do imóvel de bom para regular, principalmente devido às pichações nos andares superiores. Externamente o imóvel ainda possui seus elementos preservados mas não foi possível fazer vistoria interna.

Figura 99 – IEP 58 na ficha de classificação

Fonte: Acervo DPPC, 1997.

Figura 100 – IEP 58 apena com o térreo ocupado

Fonte: Acervo DPPC, 2011.

Figura 101 – IEP 58 antes da Ocupação Marielle Franco

Fonte: Acervo DPPC, 2017.

Figura 102 – IEP 58 com a Ocupação Marielle Franco

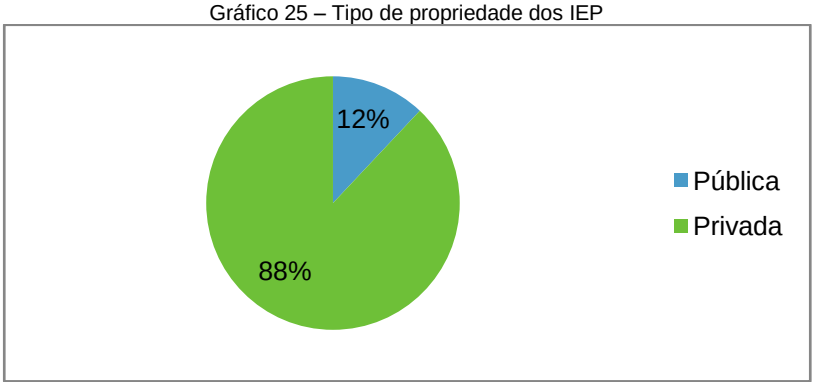
Fonte: Acervo DPPC, 2019.

4.5 Propriedade

A análise do tipo de propriedade teve por principal objetivo a compreensão da relação entre o **tipo de propriedade x uso x estado de conservação** dos IEP. A coleta de dados dos proprietários se deu através da consulta ao Sistema de Cadastro Imobiliário da Prefeitura do Recife (SANCHO) alimentado pela Secretaria de Finanças, e das vistorias.

Em relação ao total de 258 IEP, a propriedade se divide da seguinte forma: **31 IEP são de propriedade pública e 227 são de propriedade privada**, como pode ser visto no gráfico abaixo.

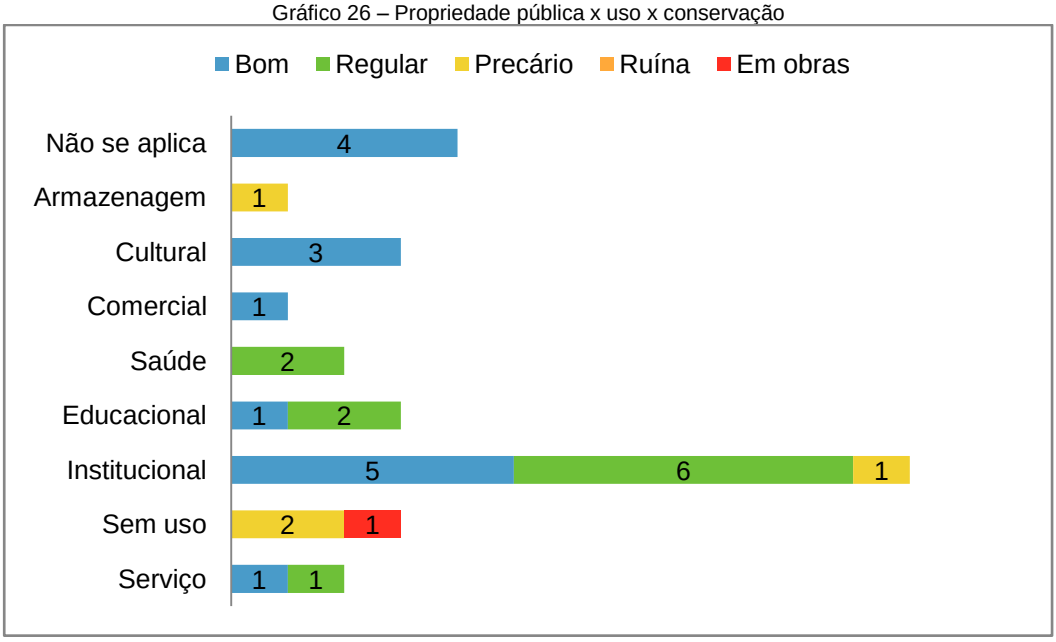
Gráfico 25 – Tipo de propriedade dos IEP



Fonte: DPPC.

Na relação **propriedade pública x uso x estado de conservação:**

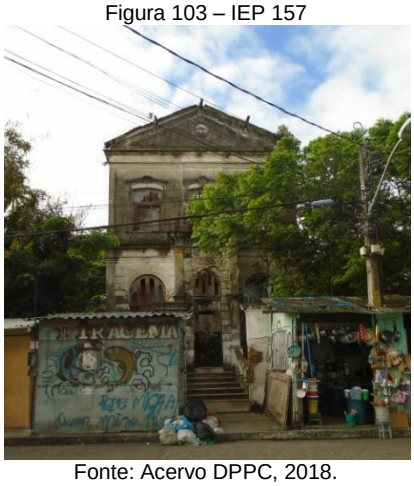
Gráfico 26 – Propriedade pública x uso x conservação



Fonte: DPPC.

O uso com maior quantitativo de IEP de propriedade pública é o institucional. Os IEP em estado precário são: IEP 157 antigo Hospital Magitot (Figura 103), o IEP 222 a antiga Escola Maurício de Nassau (Figura 104), IEP 71 que serve de armazenagem de materiais de jardinagem da Praça de Casa Forte (Figura 105) e o IEP 127 que funciona como o IBAMA (Figura 106). O IEP 156 Teatro do Parque (Figura 107) estava em obras.

Figura 103 – IEP 157



Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 104 – IEP 222

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

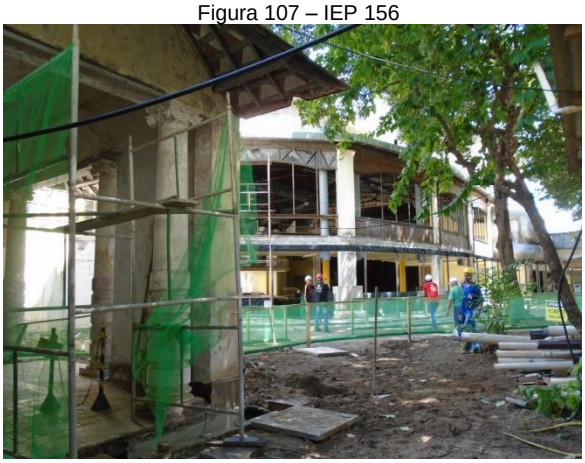
Figura 105 – IEP 71

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 106 – IEP 127

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

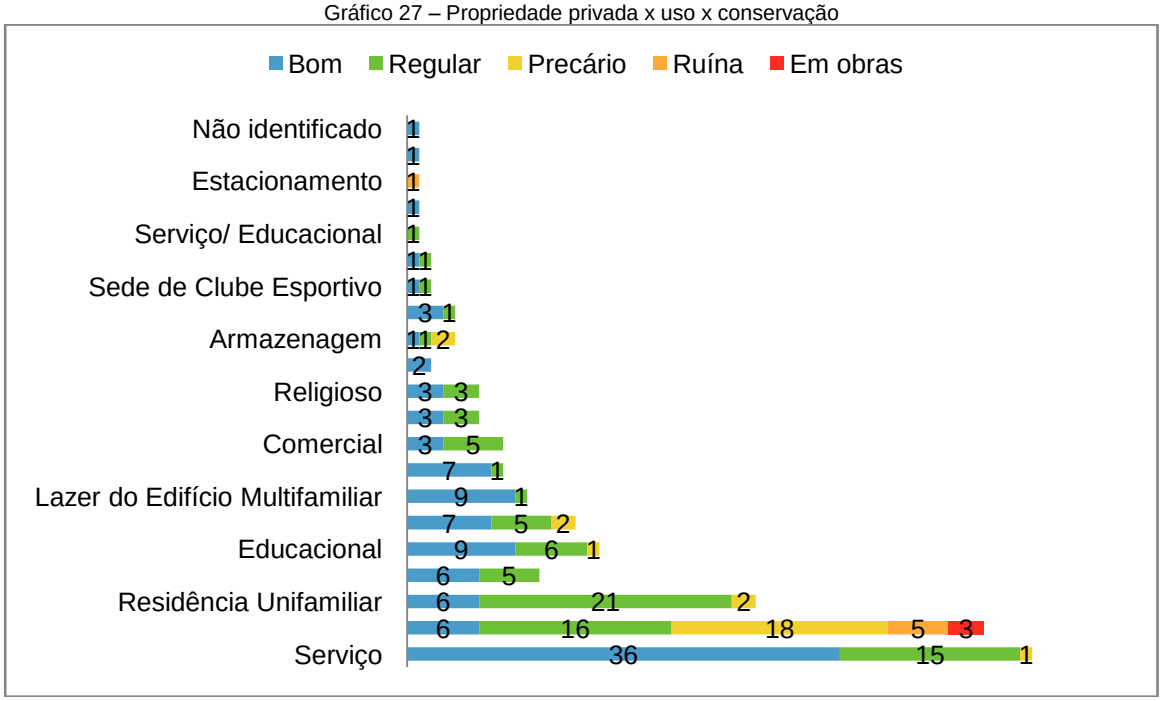
Figura 107 – IEP 156



Fonte: Acervo DPPC, 2018

Na relação **propriedade privada x uso x estado de conservação:**

Gráfico 27 – Propriedade privada x uso x conservação



Fonte: DPPC.

O uso "serviço" é o mais recorrente dentre os IEP de propriedade privada imediatamente seguido de imóveis sem uso. Dentre os imóveis sem uso, a soma de imóveis em estado precário e em ruínas é superior aos imóveis em bom ou regular estado de conservação. **Todos os IEP em ruínas são de propriedade privada**.

Alguns dos IEP de propriedade privada e péssimo estado de conservação estão nas imagens abaixo:

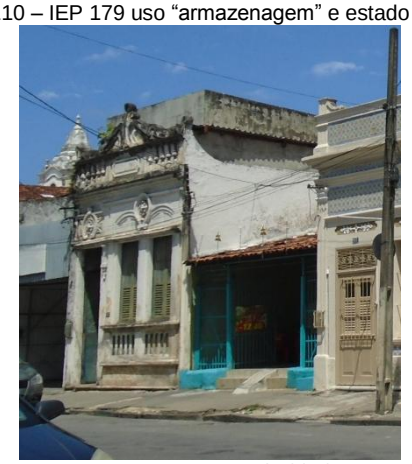
Figura 108 – IEP 223 sem uso e em estado precário

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 109 – IEP 148 e 149 sem uso e ruínas

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 110 – IEP 179 uso “armazenagem” e estado precário



Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 111 – IEP 204 uso armazenagem e estado precário

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 112 – IEP 59 uso misto e estado precário

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 113 – IEP 104 uso misto e estado precário

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

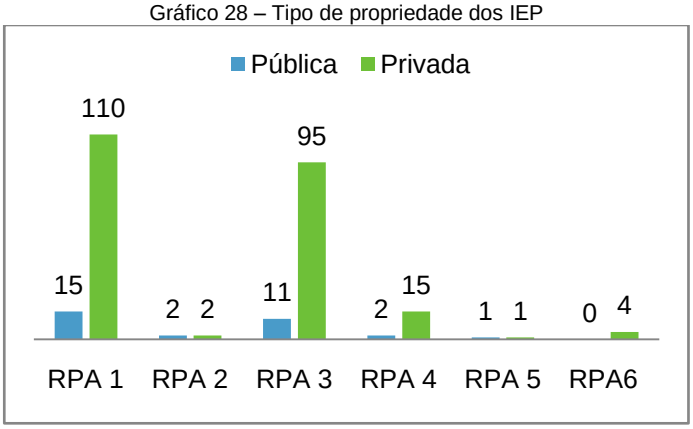
Figura 114 – IEP 16 uso educacional e estado precário

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Esses dados nos mostram que, proporcional a quantidade de IEP, cerca de 13% dos IEP de propriedade pública estão em estado precário de conservação e que cerca de 12% dos IEP de propriedade privada estão em estado de conservação precário ou em ruína.

Por RPA, a configuração do tipo de propriedade se dá seguinte forma:

Gráfico 28 – Tipo de propriedade dos IEP



Fonte: DPPC.

4.6 Cadastro Imobiliário

Cada lote da cidade possui uma relação numérica chamada de DSQFL que correspondente aos números do Distrito, Setor, Quadra, Face, Lote. Através do DSQFL identifica-se a relação de sequenciais nos imóveis. A quantidade de sequenciais varia de acordo com a quantidade de subunidades existentes no imóvel e podem ser ativos ou baixados, sendo ativos aqueles em que a unidade é considerada para fins financeiros gerais, como o IPTU, e baixado significando que a unidade está inativa.

Nos 258 IEP, não foram identificados os números de sequenciais do IEP 82 (Largo do Morro da Conceição), do IEP 101 (Rua São Francisco de Paula, Caxangá) e do IEP 107 (Rua Coronel Pacheco, Várzea) devido a falta de delimitação do lote no ESIG. As 4 pontes (IEP 240, 241, 242 e 243) não possuem sequenciais por não serem lotes.

Partindo desse levantamento, os 251 IEP com sequenciais identificados possuem um total de 1643 proprietários levando em consideração todas as subunidades existentes. com destaque para o IEP 110 (Edifício Califórnia) que possui maior quantidade de sequencias ativos (241) e proprietários (243).

É de se chamar atenção que dos 6 IEP em ruínas, 4 não possuem débitos exigíveis no referido sequencial imobiálirio, ou seja, estão quitados inclusive para as taxas do ano corrente, estando todos estes localizados na RPA 3 e sem uso (IEP 84, 85, 148 e 149). Mas quando avaliamos os tributos em imóveis semelhantes em tipologia, em

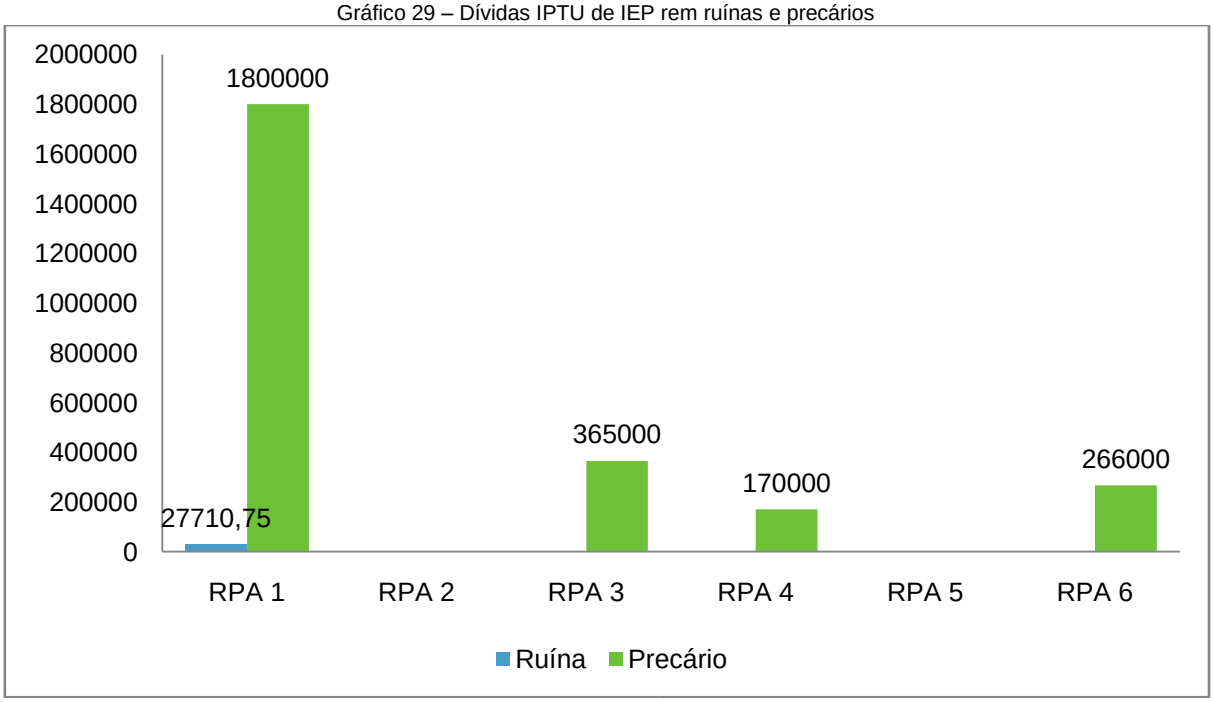
área e também vizinhos a estes mas que estão em bom ou regular estado de conservação, observamos a existência de débitos, significando que não necessariamente o abandono de imóveis esteja relacionado à dívidas. Talvez, isso se dê pelo fato desses imóveis apesar de estarem em estado de abandono de um ponto de vista físico, estão localizados em locais de grande interesse imobiliário e não estão abandonados de um ponto de vista financeiro, inclusive com a pretensão de construção de um escritório no local dos IEP 148 e 149, segundo consulta ao terminal da Prefeitura. Já as duas ruínas localizadas na RPA 1 possuem um débito de R$ 27.710,75.

Dos 15 imóveis em estado precário de conservação que estão localizados na RPA 1, 10 deles possuem cerca de R$ 1.8 milhões em dívidas. Apenas na Boa Vista, 4 IEP somam uma dívida de mais de 1,5 milhões.

Dos 11 IEP precários da RPA 3, apenas 3 não possuem dívidas. O total de dívidas para os outros 8 IEP é de aproximadamente R$ 365.000.

Somando as dívidas de todos os IEP em estado precário e ruína de todas as RPA, chegamos a um valor de cerca de R$ 2,6 milhões.

Gráfico 29 – Dívidas IPTU de IEP rem ruínas e precários



Fonte: DPPC.

4.7 Licenciamento e Fiscalização

O acesso ao Terminal de Informações da Prefeitura e aos arquivos da DPPC permitiu coletar dados acerca do licenciamento e fiscalização dos IEP. É importante salientar que nem todos os imóveis possuem essas informações.

Quanto à PROJETOS (arquitetura reforma ou especial) 122 IEP já deram entrada, dos quais apenas 64 foram após o ano de 1997. Sobre PEQUENOS SERVIÇOS, 91 IEP deram entrada dos quais apenas 61 foram após 1997. E sobre VIABILIDADE ECONÔMICA, 44 IEP solicitaram tal informação das quais 43 foram após 1997.

Os registros digitais da DPPC passam a ser mais recorrentes a partir de 2010. Antes disso, a elaboração de pareceres, comunicados e vistorias eram despachados no próprio processo, de forma que as informações não são tão elaboradas e não possuem documentos específicos.

O levantamento dos arquivos da DPPC identificou que 20 IEP receberam Comunicados de Irregularidade da DPPC entre os anos de 2010 e 2017. Chama atenção dentre esses imóveis o IEP 255 que recebeu 3 CIR nos anos de 2014, 2015 e 2017, salientando que esse IEP foi classificado em 2014.

Quanto as Consultas Prévias, 76 IEP solicitaram tal documento entre os anos de 1997 e 2019. Chama atenção os IEP 148 e 149, ambos ruínas, que solicitaram tal documento entre os anos de 2010 e 2013, solicitando a viabilidade de construção nos terrenos.

É importante salientar que os IEP classificados em 1997 têm predominância significativa dentre os que solicitaram tanto Consultas Prévias tanto os que receberam Comunicados de Irregularidade.

Sobre as informações relativas à fiscalização dos 6 IEP em ruínas, o Terminal da prefeitura traz as seguintes informações:

- IEP 85: foi autuado em 2011 pelo péssimo estado de conservação e também foi solicitada a recuperação do mesmo. Nada consta acerca do IEP 84 em igual situação.
- IEP 148 e 149: funcionavam desde o ano de suas classificações como IEP em 1997 até o ano de 2003 como um bar. Em 2013 os imóveis foram autuados pela Prefeitura pelo seu arruinamento e foi determinada a recuperação urgente dos mesmo, fato que nunca foi concretizado. Em 2010 foram solicitados parâmetros construtivos para os imóveis e em 2013 um viabilidade para construção de escritório. Entre os anos de 2014 e 2016 foi aprovado e reaprovado projeto de reforma para implantação de escritório.
- IEP 159: em 2012 o imóvel foi autuado por demolição com exceção da fachada, ou seja, antes de sua classificação como IEP. Em 2013 foi dado

entrada em um Documento Especial solicitando os parâmetros urbanísticos e se o imóvel estaria inserido em área de preservação ou tombamento.

- IEP 244: foi atuado em 2015 pela SEDEC pelo alto risco do seu estado de conservação.

Acerca dos 30 IEP em estado precário, apenas 15 receberam autuações sobre o fato de estarem em péssimo estado de conservação:

- IEP 18: em 2006 e 2007 o imóvel foi autuado pelo mau estado de conservação. Em 2017 iniciaram reformas sem a devida solicitação.
- IEP 20: em 2009 foi solicitada a execução de serviço de recuperação da edificação com urgência de acordo com o parecer tecnico da CODECIR. Em 2014 foi dado entrada num Documento Especial acerca de parâmetros urbanísticos do Imóvel para fins não habitacionais - centro comercial.
- IEP 49: em 2010 foi dado entrada num Documento Especial sobre a viabilidade para construção de edifício não habitacional (empresarial), assim como os parâmetros urbanísticos.
- IEP 59: Foram identificados 21 registros de autuações sobre o imóvel. A maioria diz respeito a publicidade sem autorização e falta de alvará de localização. Foi autuado em 2015 por descaracterização da fachada e em 2017 para recuperar o imóvel.
- IEP 88: em 2013 foi dado entrada num Documento Especial acerca da viabilidade para construção de um edifício residencial multifamiliar.
- IEP 109: em 2017 foi atuado pela DPPC por reforma do imovel com modificação interna descaracterizando-o.
- IEP 122: em 2005 foi dado entrada de Documento Especial solicitando parâmetros para construção de nova edificação. Em 2011 o imóvel foi autuado pelo mau estado de conservação.
- IEP 151: em 2017 deu entrada no alvará de construção de reforma com acréscimo de conjunto habitacional multifamiliar com 04 blocos e 13 pavimentos.
- IEP 155: em 2016 foram construídas torres de edifícios nos fundos do lote.
- IEP 183: em 1995 o imóvel foi autuado por reforma interna sem autorização.
- IEP 222: em 1996 foi autuado para restauração do teto. Em 2006 o imóvel foi autuado pelo mau estado de conservação.
- IEP 223: o imóvel foi autuado pela SEDEC pelo seu alto risco.

- IEP 255: entre 2014 e 2015 o imóvel foi autuado diversas vezes por execução de obras sem alvará.
- IEP 256: entre 2016 e 2017 o imóvel foi autuado por execução de obras sem alvará e pelo mau estado de conservação.
- IEP 260: possui 22 autuações. Em 2003 foi autuado por demolição da parte posterior sem devido alvará.

Além dos IEP mencionados acima, os IEP 9, 23, 40, 47, 74, 86, 131, 247, 248, 249, também recebram autuações sobre o mau estado de conservação em algum momento. Esse imóveis estão hoje em bom ou regular estado de conservação ou ainda em obras. Sobre descaracterizações externas e internas foram autuados os IEP 1, 21, 35, 38, 45, 69, 89, 112, 119, 120, 133, 137, 138, 140, 141, 153, 218, 224, 225, 228.

4.8 Zoneamento

A análise dos zoneamentos que abarcam os IEP nos permite entender as relações, transformações e potencialidades desses imóveis no contexto normativo da cidade. É importante salientar que alguns IEP estão em áreas com incidência de mais de um tipo de zoneamento, sendo o zoneamento mais restritivo o que é considerado para análises e, portanto, o que será considerado nesse diagnóstico.

Alguns desses zoneamentos são regidos por um conjunto diverso de normativas. Por exemplo, o Plano Diretor da Cidade do Recife (PDCR) define os parâmetros da ZAC Moderada, mas remete à LUOS de 1996 para os parâmetros da ZEDE Centro Principal, os quais foram modificados pela Lei Nº 17.489/2008. Por outro lado, em 2015, os parâmetros foram modificados pela Lei Nº 18.138, que instituiu o Plano específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga.

Os 258 IEP estão distribuídos da seguinte forma dentro do zoneamento atual da cidade do Recife inserido no Plano Diretor da Cidade do Recife (Lei nº 17.511/2008):

Tabela 33 – Zoneamento dos IEP

ZONEAMENTO	SETOR	QTDE DE IEP	%
ARU	SRU 1	22	32%
	SRU 2	40	
	SRU 3	20	
ZAC	Moderada	42	18%
	Controlada	4	
	Restrita	2	
ZEDE	Centro Principal	7	4%
	Centro Secundário	3	
ZEPH 8	SPA	11	33%

	SPA 1	63	
	SPA 2	6	
	SPA 3	5	
	SPA 4	1	
ZEPH 7	SPA	5	2%
ZEPH 1	SPA	1	0,4%
ZEPH 18	SPA	1	0,4%
ZEPH 6	SPA 1	1	0,4%
ZEPH 10	SPA 8	2	0,8%
ZEPH 25	SPA	1	0,4%
ZEPH 5	SPA 1	12	5%
	SPA 2	1	
ZAN	Capibaribe	3	1%
UCN	Dois Irmãos	1	2%
	Estuário do Rio Capibaribe	4	
TOTAL		258	100%

Fonte: DPPC.

Os zoneamentos com maiores concentrações de IEP são o SPA-1 da ZEPH 8, seguido da ZAC Moderada e do SRU-2 da ARU. Esses zoneamentos abrangem, predominantemente os bairros da Boa Vista e Casa Forte.

Um total de 9 IEP também são classificados como Imóveis de Proteção de Área Verde - IPAV. São eles os IEP 4 (IPAV 1), IEP 80 (IPAV 48), IEP 81 (IPAV 79), IEP 83 (IPAV 51), IEP 128 (IPAV 37), IEP 150 (IPAV 81), IEP 125 (IPAV 84), IEP 154 (IPAV 82) e IEP 158 (IPAV 24).

Ver ANEXO B – CARTA DE PARÂMETROS deste documento para detalhamento dos zoneamentos e respectivos parâmetros dos IEP.

Na relação **zoneamento x uso** dos IEP, os 51 IEP sem uso estão distribuídos da seguinte forma:

Tabela 34 – Zoneamento dos IEP sem uso

ZONEAMENTO	SETOR	QTDE DE IMÓVEIS SEM USO	%
ARU	SRU 1	4	31%
	SRU 2	10	
	SRU 3	2	
ZAC	Moderada	8	18%
	Controlada	1	
ZEDE	Centro Principal	1	2%
ZEPH 8	SPA	3	37%
	SPA 1	10	
	SPA 2	2	

	SPA 3	3	
	SPA 4	1	
ZEPH 7	SPA	1	2%
ZEPH 5	SPA 1	4	8%
ZAN	Capibaribe	1	2%
TOTAL		51	100%

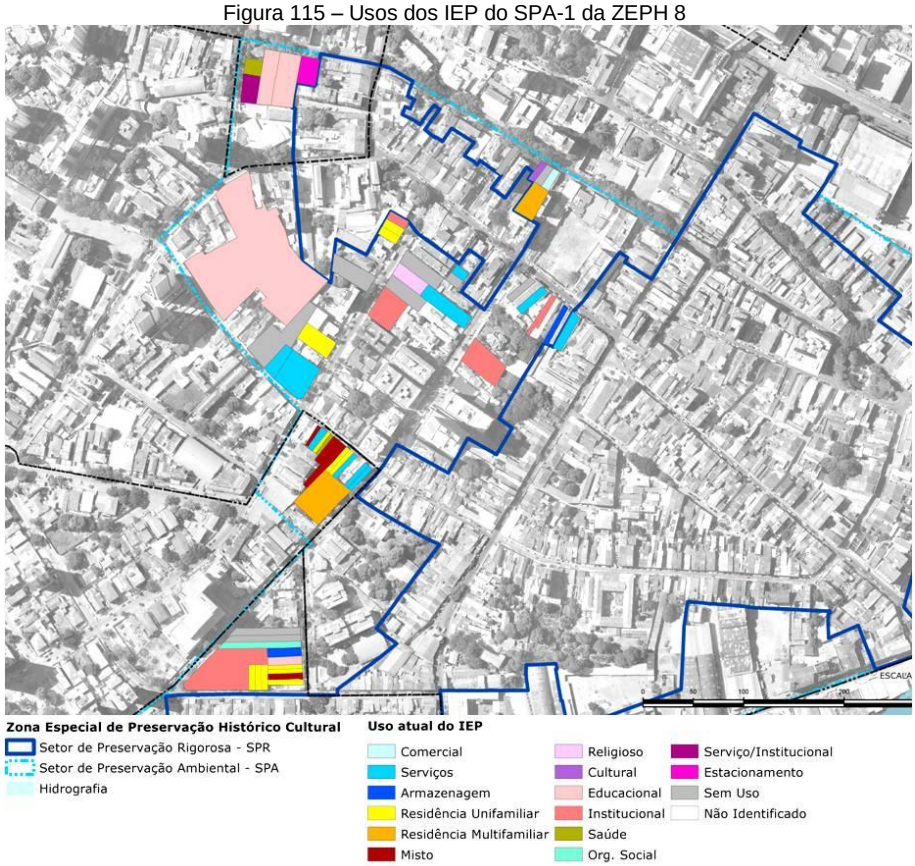
Fonte: DPPC.

Apesar do SRU-2 da ARU e do SPA 1 da ZEPH 8 serem os zoneamentos que mais concentram IEP sem uso, cruzando os dados das tabelas acima chegamos a conclusão de que, proporcional ao quantitativo de IEP dentro de cada zoneamento específico, a ZEPH 5 e a ZAN são as que possuem maior porcentagem de imóveis sem uso com 31% e 33%, respectivamente.

Não é objetivo desse trabalho adentrar sobre as especificidades dos zoneamentos, mas considera-se de importância trazer à luz algumas considerações que podem estar envolvidades de forma direta com o estado físico atual dos IEP. Serão aqui abordados de forma específica os zoneamentos que concentram maior quantidade de IEP.

O SPA-1 da ZEPH 8 se caracteriza por ser um setor com terrenos de imóveis de pequeno à médio porte. Por estar localizado lindeiro ao bairro da Ilha do Leite inserido na ZAC Moderada, esse setor está mais suscetível à modificações na sua ambiência e em seus usos, como a Rua Marques Amorim, que possui um considerável quantitativo de IEP sem uso. Apesar disso, o setor possui um expressivo quantitativo de IEP de uso residencial unifamiliar (Figura 115).

Figura 115 – Usos dos IEP do SPA-1 da ZEPH 8



Fonte: DPPC.

A ZAC Moderada é caracterizada por ocupação diversificada e facilidade de acessos, objetivando moderar a ocupação, com potencialidade para novos padrões de adensamento, observando-se a capacidade das infra-estruturas locais. Considerando os parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo, a ZAC Moderada permite um alto potencial construtivo, pois conta com coeficiente de utilização máximo de 3,0 (o qual está entre os mais altos das Zonas de Ambiente Construído). Tendo em vista essa realidade, grande parte dos IEP localizados na ZAC Moderada ou já esgotaram seu potencial construtivo no terreno (como os IEP 08 – Shopping Boa Vista) ou possuem área remanescente com potencial para receber novas construções e que, tendo em vista o tipo de ocupação desse zoneamento, podem ser edificações de grande porte, como é o caso da proposta prevista para construção de torre nos fundos dos lotes dos IEP 228 à 232 localizados na Rua Visconde de Goiana (Figura 116 e Figura 117).

Figura 116 – Frentes dos IEP 228 à 232

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 117 – Fundos dos IEP 228 à 232

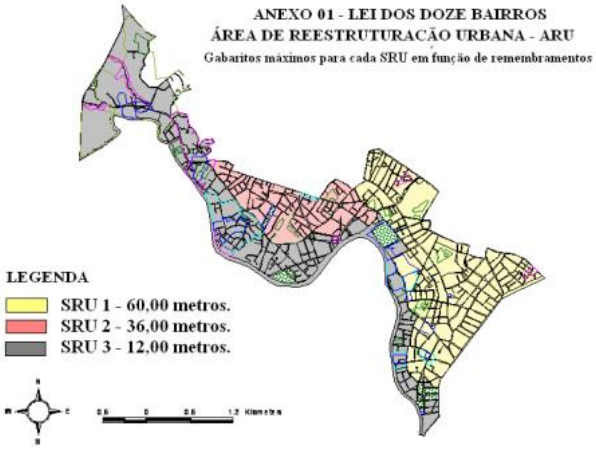
Fonte: Acervo DPPC, 2018.

A Lei 16.719/2001 que cria a ARU, o SRU 2, que é o Setor com maior concentração de IEP na ARU, diz que:

> § 2º - O Setor de Reestruturação Urbana 2 configura-se como área que apresenta um acelerado processo de transformação no que se refere ao uso e à ocupação do solo, requerendo parâmetros urbanísticos capazes de evitar um desequilíbrio entre área construída e oferta de infra-estrutura e conservar elementos singulares ainda existentes em termos de sua tipologia arquitetônica.

O SRU-2 é o único que faz menção a conservação de elementos arquitetônicos de destaque, e em termos de parâmetros é um setor que permite um adensamento intermediário entre o SRU-1 (menos restritivo) e o SRU-3 (mais restritivo). É também o setor com menor área (Figura 118).

Figura 118 –Anexo 1 da Lei 16.719/2001 com setorização da ARU pela “Lei dos Doze Bairros”



Fonte: Prefeitura do Recife.

A caracterização do SRU-2, portanto, deveria favorecer a condição do IEP que se assemelha a desse zoneamento: preservar exemplares significativos ao passo que permite transformações na ocupação e uso do solo. Contudo, é o zoneamento que mais concentra IEP em estado precário ou ruína.

Na relação de **zoneamento x estado de conservação**, os 4 IEP em ruínas da RPA 3 estão todos inseridos no SRU-2 da ARU, e os 2 IEP em ruína da SPA 1 estão no SPA e SPA-1 da ZEPH 8. Já dos 30 IEP em estado precário, 9 estão na ARU distribuídos nos três setores; 9 estão na ZAC, majoritariamente no setor moderado e 8 estão na ZEPH 8. Os demais estão distribuídos na ZEPH 7, ZEPH 10 e ZEDE.

4.9 Compensações e Estímulos

A Lei do IEP prevê em seu Art. 14 as seguintes compensações e estímulos:

1) Isenção Parcial ou Total do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;
2) Direito de Construir na Área Remanescente do Terreno do IEP;
3) Transferência do Direito de Construir.

1) A isenção de IPTU nos IEP é prevista da seguinte forma na Lei:

> Art. 15 O proprietário do IEP que realizar intervenção no imóvel preservado, conforme o disposto no art. 8º desta Lei, fará jus à isenção parcial ou total do IPTU, de acordo com os seguintes critérios:
>
> I - 25% (vinte e cinco por cento) pelo prazo de 2 (dois) anos para os imóveis conservados, observado o disposto no art. 16 desta Lei.
>
> II - 50% (cinqüenta por cento) pelo prazo de 4 (quatro) anos, para os imóveis onde forem realizadas obras de reparação ou recuperação.
>
> III - 100% (cem por cento) pelo prazo de 4 (quatro) anos, para os imóveis onde forem realizadas obras de restauração total (Recife, 1997).

Além disso, a lei também traz algumas limitações, como o fato o de que o abono não engloba condomínios (residenciais ou não), imóveis de uso misto ou com área construída acima de 2.000m^2, de forma que, imóveis modernos e protorracionalistas são os mais afetados nesse quesito.

A normativa também menciona que “Quando o potencial construtivo do IEP for totalmente utilizado na área remanescente do terreno ou em outro lote, através da aplicação

da TDC, a isenção prevista no Inciso I deste artigo passa a ser de 100%.” (RECIFE, 1997), ou seja, o instrumento do IPTU opera nas duas frentes: compensa os custos com as questões de manutenção do imóvel, mas também estimula a ocupação e consequente modificação do território, seja ele no terreno do IEP ou em outra área da cidade. Entretanto, a isenção de IPTU não é o principal motivo para viabilização das novas construções no terreno do IEP.

Como visto, os critérios de isenção dizem respeito aos estados de conservação (no caso do Critério I) e preservação (nos casos dos Critérios II e III) mediante a realização de algum nível de intervanção no imóvel e, portanto, os IEP que não necessitem de obras de intervenção por já estarem em bom estado de conservação e/ou que não atingiram totalmente o potencial não são enquadrados no critério que proporciona 100% de abono no IPTU.

As experiências do antigo DPSH e atual DPPC ao longo dos anos na aplicação do que é exposto na Lei sobre a isenção de IPTU mostra que submeter compensações como esta apenas à aspectos físicos e de caráter reparador não garantem a vitalidade do edifício. Teoricamente, o IEP nunca deveria chegar ao ponto de necessitar de um restauro pois ações de manutenção deveriam ser constantes, assim como usos que favoreçam um bom estado de conservação.

Os IEP 233 e 238 (Figura 119 e Figura 120) solicitaram em 2019 o estudo para isenção de IPTU (que é realizado pela DPPC e encaminhado à Secretaria de Finanças). Apesar de possuírem bom estado de conservação e estarem preservados, os imóveis foram aprovados para apenas 25% de abono no referido imposto pois só se encaixaram no Critéio I da Lei.

Figura 119 – IEP 233

Fonte: Acervo DPPC, 2019.

Figura 120 – IEP 238

Fonte: Acervo DPPC, 2019.

Já solicitaram isenção de IPTU, os IEP 7, 12, 14, 21, 29, 37, 44, 47, 50, 72, 100, 120, 132, 134, 135, 154, 233 e 238. Desses, o IEP 50 (Figura 121), por exemplo, já chegou a receber a isenção total. O registro da planilha de despachos da DPPC traz que "Em 11/02/08 - De acordo com vistoria realizada no imóvel em questão (IEP 50), as intervenções executadas beneficiam o imóvel quanto ao item III do Artº 15 da lei 16.284/97, ou seja, isenção de 100% pelo prazo de 4 anos." (DPPC, 2008).

Já o IEP 21 (Figura 122) solicitou a isenção primeiro em 2006, quando não foi concedida a isenção e posteriormente, em 2015, quando recebeu 50% de isenção. O registro de 2006 traz que:

> Conforme vistoria realizada constatamos: pintura inadequada das fachadas utilizando 03 cores (cada fachada de uma cor); placas instaladas com dimensões superiores as recomendadas para um IEP; instalações de equipamentos de ar condicionado na fachada descaracterizando-as; acréscimo de construções sem a devida consulta prévia infringindo o artº45 da Lei nº16.284/97 e sem o devido alvará de construção; Desta forma, esta diretoria se posiciona contrária à concessão da redução do IPTU para o IEP (DPPC, 2006).

Já o de 2015 traz que:

> Em 14/10/2015 da DPPC à 1ª Regional: Após análise de pedido de isenção do IPTU, esta DPPC concluiu que do ponto de vista da Lei nº 16.284/97 Seção I dos imóveis Especiais de Preservação (IEP) a isenção passível para o imóvel é de 50%, tendo em vista que o referido imóvel passou por uma obra de restauração parcial e permanece em condições satisfatórias de conservação (DPPC, 2015).

Figura 121 – IEP 50

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 122 – IEP 21

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

2) O direito de construir em área remanescente do terreno do IEP está previsto da seguinte forma na Lei:

> Art. 19 O proprietário do IEP terá direito de construir nova edificação, na área remanescente do terreno, se houver, utilizando o potencial construtivo inerente ao aludido imóvel, na forma da LUOS.
>
> Parágrafo Único. O potencial construtivo do IEP corresponde à área máxima de construção permitida no terreno, resultante da aplicação do coeficiente de utilização e dos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos na LUOS (RECIFE, 1997).

Por ser um instrumento de renovação, o IEP permite a convivência de novas edificações no mesmo terreno do imóvel patrimonial em conformidade com os parâmetros da LUOS. Os espaços vazios nos terrenos dos IEP revelam o potencial de transformação desses lugares.

É comum nas edificações da cidade do Recife a existência de outras construções que não foram licenciadas no terreno e não é diferente nos terrenos de IEP. As informações disponíveis no terminal de informações da Prefeitura são insuficientes para saber se o imóvel está regularizado. Essas informações podem ser obtidas através da consulta caso a caso dos projetos e licenças constantes nos acervos das regionais.

Dentro desse contexto, foram estudadas 3 realidades sobre o potencial construtivo dos IEP:

a) imóveis sem potencial no terreno: IEP cuja implantação da edificação no terreno não permite novas construções no local.

b) imóveis com potencial no terreno: IEP cujas dimensões do terreno e locação da edificação preservada permitem a implantação de nova construção. Esses imóveis podem ter ou não construções anexas.

c) imóveis com potencial realizado: IEP cujo total de área construída, tanto das edificações preservadas e, quando houver, das novas construções, é igual ou superior ao coeficiente permitido pela LUOS, não sendo portanto possível o acréscimo de área.

Tabela 35 – Potencial Construtivo nos IEP

SEM POTENCIAL NO TERRENO	COM POTENCIAL NO TERRENO	COM POTENCIAL REALIZADO	PONTES
38	186	30	4

Fonte: DPPC.

Levando em consideração o disposto na lei acerca da permissão de remembramento em terreno de IEP, todos os IEP, com exceção das pontes, são passíveis de terem potencial construtivo.

É importante salientar que dos 6 IEP em ruínas, os IEP 84, 85 159 e 244, os dois primeiros em Casa Forte e os dois últimos na Boa Vista, possuem potencial construtivo no terreno. Já os IEP 148 e 149 da Avenida Dezessete de Agosto não possuem potencial no terreno.

Em relação aos 30 IEP em estado precário: na RPA 1 a maioria dos IEP não possui potencial no terreno; na RPA 3 apenas os IEP 255 e 256 não possuem potencial no terreno; e nas RPA 4, 5 e 6 todos os IEP possuem potencial no terreno.

Segundo registro do DPSH de 2001, até o referido ano, dos 154 IEP preservados até então, 80 eram imóveis com potencial em área remanescente, 61 eram imóveis sem potencial e apenas 13 imóveis já haviam realizado o potencial. Desses imóveis com área remanescente, já tinham projetos aprovados para o terreno os IEP 8 (Antigo Juvenato Dom Vital) e o IEP 93 (Praça de Casa Forte, 317) na Figura 124. Os imóveis sem potencial correspondiam majoritariamente a imóveis que não possuíam afastamentos laterais e frontal. Dos IEP com potencial já realizado estão incluídos os edifícios em altura que são objeto da preservação, como a CELPE e Hotel Central, mas também novos edifíicos em altura na área remanescente do imóvel preservado, sendo eles o IEP 52 (Av. Conselheiro Rosa e Silva, 707) na Figura 123, o IEP 77 (Rua Apipucos, 117) e o IEP 112 (Edifício Castelinho), ou seja, 3 dos 10 edifícios que funcionam como “lazer do edifício multifamiliar” nos dias atuais. Dos outros 7 imóveis que funcionam com este uso, 5 já haviam solicitado até o ano de 2001 Consultas Prévias sobre a viabilidade de novos empreendimentos no lote.

Figura 123 – IEP 52

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 124 – IEP 93

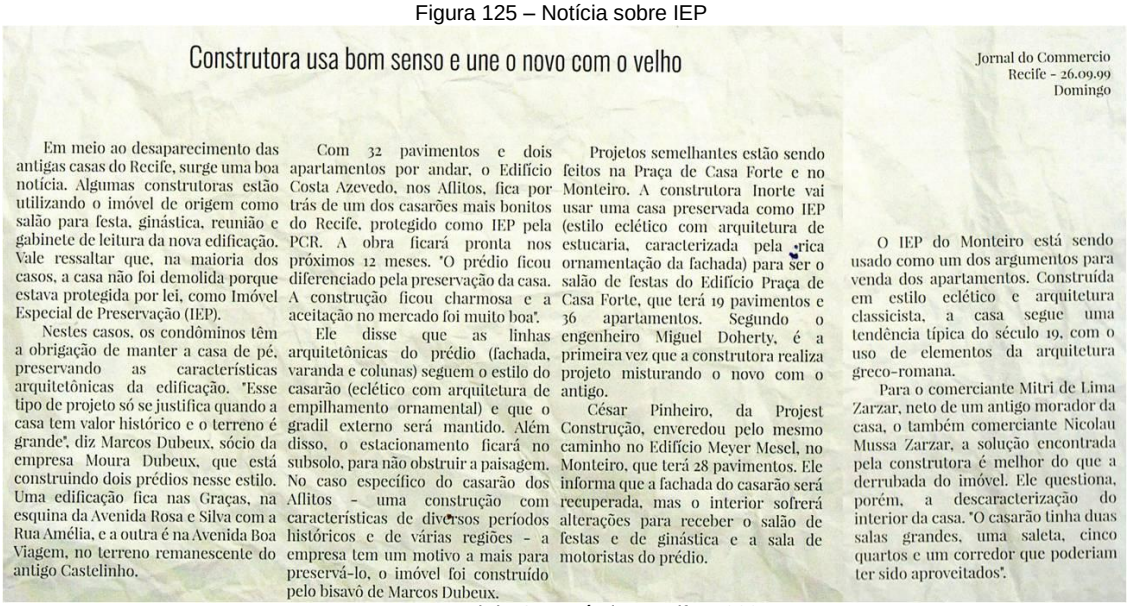
Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Nesse tipo de uso é exigida a integração do imóvel preservado no programa de necessidades do projeto arquitetônico do empreendimento a ser construído, indicando, inclusive, os seus acessos e uso dos compartimentos além da apresentação de projeto de restauro do IEP, indicando todas as intervenções a serem procedidas, inclusive com as especificações dos materiais de revestimento e pintura utilizadas na coberta e fachadas, e seus elementos de composição.

As Consultas Prévias realizadas até os anos 2010 para os IEP que funcionam como “lazer do edifício multifamiliar” tratam de forma distinta as construções preservadas e as que viriam a ser construídas. Para as preservadas são viabilizadas a demolição de anexos e acréscimos; e para construções novas são dados os parâmetros do zoneamento, mas não há diretrizes que explorem a convivência física entre ambas, com execção da CPR do IEP 123 que consta “que os afastamentos das novas construções deverão levar em consideração o prolongamento da linha imaginária da fachada do imóvel preservado. Também é ressaltada a importância da cobertura vegetal.” (DPPC, 2002). Nas CPR mais recentes, a partir de 2010, já constam diretrizes quanto ao afastamento das novas construções, proibição de construções no recuo frontal e manutenção de elementos como gradil que permitam a visualização do imóvel.

Os IEP que coexistam com edifícios são, provavelmente, os que mais são objetos de notícias da mídia e de estudos, justamente por justificarem a intenção do do instrumento do IEP de renovação. Antes da Lei 16.284/97, essa não era uma prática comum no Recife e mesmo após a Lei, apenas cerca de 5% dos IEP coexistem com novas construções. A notícia de 1999 traz à tona essas relações (Figura 125).

Figura 125 – Notícia sobre IEP



Construtora usa bom senso e une o novo com o velho

Jornal do Commercio
Recife - 26.09.99
Domingo

Em meio ao desaparecimento das antigas casas do Recife, surge uma boa notícia. Algumas construtoras estão utilizando o imóvel de origem como salão para festa, ginástica, reunião e gabinete de leitura da nova edificação. Vale ressaltar que, na maioria dos casos, a casa não foi demolida porque estava protegida por lei, como Imóvel Especial de Preservação (IEP).

Nestes casos, os condôminos têm a obrigação de manter a casa de pé, preservando as características arquitetônicas da edificação. "Esse tipo de projeto só se justifica quando a casa tem valor histórico e o terreno é grande", diz Marcos Dubeux, sócio da empresa Moura Dubeux, que está construindo dois prédios nesse estilo. Uma edificação fica nas Graças, na esquina da Avenida Rosa e Silva com a Rua Amélia, e a outra é na Avenida Boa Viagem, no terreno remanescente do antigo Castelinho.

Com 32 pavimentos e dois apartamentos por andar, o Edifício Costa Azevedo, nos Aflitos, fica por trás de um dos casarões mais bonitos do Recife, protegido como IEP pela PCR. A obra ficará pronta nos próximos 12 meses. "O prédio ficou diferenciado pela preservação da casa. A construção ficou charmosa e a aceitação no mercado foi muito boa".

Ele disse que as linhas arquitetônicas do prédio (fachada, varanda e colunas) seguem o estilo do casarão (eclético com arquitetura de empilhamento ornamental) e que o gradil externo será mantido. Além disso, o estacionamento ficará no subsolo, para não obstruir a paisagem. No caso específico do casarão dos Aflitos - uma construção com características de diversos períodos históricos e de várias regiões - a empresa tem um motivo a mais para preservá-lo, o imóvel foi construído pelo bisavô de Marcos Dubeux.

Projetos semelhantes estão sendo feitos na Praça de Casa Forte e no Monteiro. A construtora Inorte vai usar uma casa preservada como IEP (estilo eclético com arquitetura de estucaria, caracterizada pela rica ornamentação da fachada) para ser o salão de festas do Edifício Praça de Casa Forte, que terá 19 pavimentos e 36 apartamentos. Segundo o engenheiro Miguel Doherty, é a primeira vez que a construtora realiza projeto misturando o novo com o antigo.

César Pinheiro, da Project Construção, enveredou pelo mesmo caminho no Edifício Meyer Mesel, no Monteiro, que terá 28 pavimentos. Ele informa que a fachada do casarão será recuperada, mas o interior sofrerá alterações para receber o salão de festas e de ginástica e a sala de motoristas do prédio.

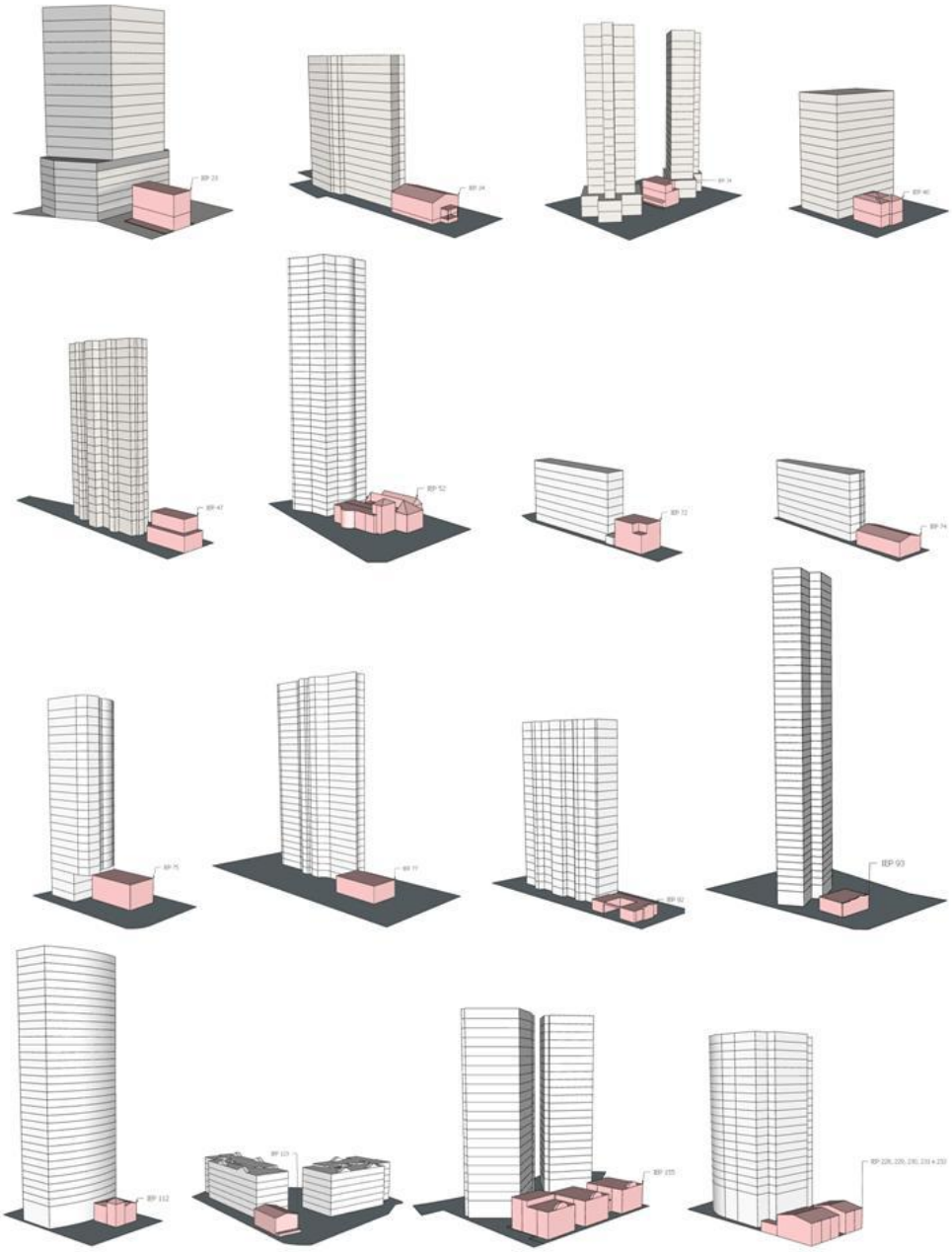
O IEP do Monteiro está sendo usado como um dos argumentos para venda dos apartamentos. Construída em estilo eclético e arquitetura classicista, a casa segue uma tendência típica do século 19, com o uso de elementos da arquitetura greco-romana.

Para o comerciante Mitri de Lima Zarzar, neto de um antigo morador da casa, o também comerciante Nicolau Mussa Zarzar, a solução encontrada pela construtora é melhor do que a derrubada do imóvel. Ele questiona, porém, a descaracterização do interior da casa. "O casarão tinha duas salas grandes, uma saleta, cinco quartos e um corredor que poderiam ter sido aproveitados".

Fonte: Jornal do Commércio, Recife, 1999.

Atualmente 14 IEP coexistem com edifícios em altura com os usos de "lazer do edifício multifamiliar" (10 imóveis) e "serviços" (4 imóveis). Todos esses imóveis são da tipologia casarão. Outros 6 IEP já possuem projeto aprovado para construção de edifícios em altura nos fundos do lote: o IEP 123 que está em obras de restauro e é da tipologia casarão; e os IEP 228 à 232 que são casas geminadas (Figura 126). Ver tabela completa no ANEXO C deste documento.

Figura 126 – Estudo volumétrico dos IEP e edifícios em altura



Fonte: DPPC.

As imagens acima mostram que, na maioria das vezes, as novas construções funcionam como peças autônomas no espaço, sem levar em consideração as edificações preservadas, principalmente nas relações de altura x afastamento entre edificações x largura. Essa relação impactante é resultado da exclusiva aplicação dos parâmetros do zoneamento que seguem ditando os desenhos desses novos edifícios sem levar em consideração os "parâmetros do lugar", que seriam particularidades do imóvel preservado e seu entorno. Essa condição é elevada também pelo entendimento do mercado imobiliário de que o IEP limita-se apenas à circunscrição das paredes externas da edificação patrimonial, sem levar em consideração a relação de proporções com o terreno e novas construções. Além da altura, outros aspectos que interferem na visualização do bem patrimonial são o tipo de revestimento dos novos edifícios e a arborização.

No IEP 75 o edifício se sobrepõe ao IEP prejudicando a compreensão da inteireza do objeto preservado (Figura 127). No IEP 24, apesar dos parâmetros do zoneamento permitirem que o edifício fosse mais largo optou-se por respeitar as linhas externas de força da edificação preservada criando, dessa forma,uma relação harmônica entre edificações (Figura 132).

Figura 127 – IEP 75

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 128 – IEP 24

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

No IEP 40 o material de revestimento reflexivo do edifício imediatamente colado ofusca o imóvel preservado (Figura 129). Já no IEP 123, a distribuição das edificações, altura, material de revestimento e vegetação proporcionam uma relação harmônica entre edificações (Figura 130).

Figura 129 – IEP 40

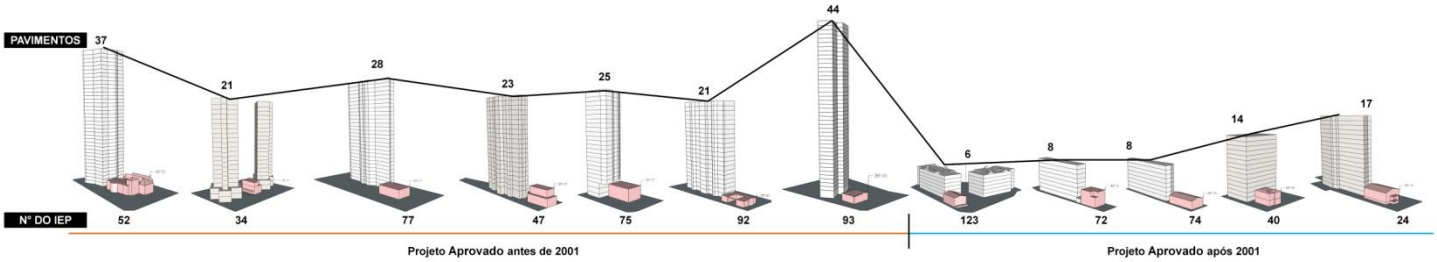
Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 130 – IEP 123

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Dos 14 IEP que coexistem com edifícios em altura, 12 estão localizados na ARU. A Figura 131 mostra a transformação na relação das edificações preservadas e edifícios em altura após a Lei dos 12 Bairros devido à redução no potencial construtivo dos imóveis.

Figura 131 – Estudo volumétrico dos IEP e edifícios em altura localizados na ARU



Fonte: DPPC.

Percebe-se que, a média de pavimentos dos edifícios em altura aprovados em IEP a partir de 2001 é de cerca de 11 pavimentos enquanto que anteriormente à Lei era de cerca de 28 pavimentos.

3) A Transferência do Direito de Construir (TDC) “consiste na faculdade de o proprietário do IEP transferir o potencial construtivo do terreno onde se situa o seu imóvel preservado para outro lote de sua propriedade ou de terceiros” (RECIFE, 1997).

O exercício dessa compensação, que só pode ocorrer uma vez por imóvel, não considera para o cálculo do potencial a ser transferido a edificação preservada, de forma que, imóveis que não possuem área remanescente suficiente no seu terreno podem transferir todo potencial construtivo inerente ao IEP para outra área, chamada nesse caso de TDC total. Em imóveis com área remanescente, pode ser exercido o potencial construtivo

no local e ainda a exportação para outras áreas, chamada de TDC parcial. Para o cálculo da área passível de tranferência é utilizado o Coeficiente Básico igual a 1,0.

A autorização dessa transferência está condicionada á conservação, recuperação ou restauração do IEP por seu proprietário e que é comprovado por meio de documento técnico emitido pela DPPC.

Quanto à TDC, solicitaram informações sobre a possibilidade os IEP 28, localizado na Rua das Pernambucanas (Figura 132), o IEP 72 localizado na Praça de Casa Forte (Figura 133) e o IEP o IEP 258 atual Consulado Chinês localizado na Estrada do Arraial (Figura 134). Desses, os IEP 28 e 258 obtiveram o TDC.

Figura 132 – IEP 28

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 133 – IEP 72

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 134 – IEP 258

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Não são de interesse para aplicação de TDC: imóveis de propriedade pública (31 IEP), pontes (4 IEP) e imóveis que já ultrapassaram o potencial construtivo máximo (30). Portanto os outros 193 IEP podem ser passíveis de TDC.

Quanto aos 30 IEP que já utrapassaram o potencial construtivo máximo, além dos 12 de tipologia de edifício e os 14 que são referentes às novas construções em altura no terreno do imóvel, também fazem parte o IEP 8 que corresponde ao atual Shopping Boa Vista; o IEP 143 que corresponde ao Parque Regional do Exército; e os IEP 28 e 258 que já obtiveram TDC.

Dos 193 IEP que podem vir a receber a TDC existem dois tipos: imóveis com anexos (115 IEP) e imóveis sem anexos (78 IEP). Nos casos dos imóveis sem anexos, o potencial a ser exportado será o total do terreno. Já nos imóveis com anexos, como falado anteriormente, as informações constantes no terminal da prefeitura são insuficientes para afirmar se uma construção anexa está licenciada ou não, de maneira que, nos casos de IEP que possuam anexos devem ser consultados os registros das regionais para o cálculo do potencial a ser exportado fazendo a devida subtração de áreas.

5 SÍNTESE

Desde a criação do instrumento do IEP em 1997, 258 imóveis foram classificados como tal na cidade do Recife. Até o presente ano, nenhum desses imóveis deixou de existir, seja por abandono ou demolição. Contudo, esse diagnóstico revelou que 6 imóveis estão em estado de arruinamento e 30 em estado precário, ou seja, 36 imóveis estão em um estado de comprometimento físico que se contradiz com a visão que o instrumento legislativo têm para esses imóveis: o de serem edificações de referência para memória da cidade e que, portanto, merecem ser preservadas e reconhecidas como patrimônio.

Quando analisamos a história do IEP e seus três momentos de classificação (1997, Plano Específico da Boa Vista e Decretos 2012-2015), é possível perceber que a identidade do IEP foi se transformando. Enquanto que em 1997 houve a preservação de exemplares mais significativos de um ponto de vista estético, a preservação através do P.E.B.V. utilizou o instrumento com a intenção de preservar uma ambiência que estava ameaçada através da preservação de arquiteturas mais triviais. Já a sequência de decretos entre os anos de 2012 e 2015 preservou imóveis que possuíam grande apelo social.

Os IEP estão localizados em áreas da cidade de grande interesse para o mercado imobiliário, prova disso são o diversos IEP que coexistem com novas construções no mesmo terreno. Na maioria das vezes, essas construções contemporâneas buscam ocupar o máximo de área possível resultante dos parâmetros urbanísticos, fazendo com que os imóveis patrimoniais sejam “engolidos” por grandes estruturas e também que o próprio objeto preservado sofra alterações. Isso mostra que o caráter de renovação no terreno dos IEP se sobrepõe ao de preservação.

Por mais que a Lei estabeleça que o IEP é um instrumento de renovação e, portanto, passível de conviver com novas edificações, a realização apenas dos índices urbanísticos da área provocam alterações na espacialidade do bem patrimonial, no seu seu lote e até mesmo na própria edificação patrimonial, como é o caso do uso “lazer em edifício multifamiliar” em que quase todos os IEP desse uso estão descaracterizados internamente para atender as demandas do edifício em altura. Para melhor convivência entre a edificação patrimonial e a nova construção seriam necessárias outras diretrizes para avaliação de novos empreendimentos no terreno do IEP, como um maior afastamento entre edificações e a projeção de linhas de força do imóvel de relevância.

Observado os IEP que coexistem com edifícios em altura, as análises mostram que aspectos como afastamento entre edificações, largura e material de revestimento interferem no objeto preservado mais do que a altura da nova edificação. A verticalidade, quando de

boa qualidade, não compromete a edificação patrimonial, mostrando que é possível a conviência dessas intervenções sem gerar um impacto. É o caso dos IEP 24, 72, 74 e 123, em que as novas construções obedecem as linhas de força dos casarões. É importante salientar que esses IEP foram construídos a partir de 2008 e, portanto, sob orientações que buscavam relações mais harmônicas entre as edificações.

Outro aspecto importante que também deve ser revisitado é a respeito da isenção de IPTU nos IEP. Como visto anteriormente, a porcentagem de isenção de IPTU é dada mediante intervenções a serem realizadas no imóvel, ou seja, a lei condiciona uma compensação à obras que venham a manter o imóvel em bom estado de conservação e preservação, mas só que obras de manutenção deveriam fazer parte da jornada do imóvel e, consequentemente, obras de restauro não seriam necessárias. Aplicado da forma que é hoje, esse aspecto também faz com que imóveis que estejam em bom estado de conservação e preservação e não necessitem de obras de reparo, recuperação ou restauro recebam o mesmo abono de IPTU que imóveis que estão bastante descaracterizados e mal conservados mas que estão passando pelas referidas obras.

Sobre o tipo de atividade desenvolvida nos IEP, percebe-se uma relação direta com o estado de conservação dos imóveis. Cerca de 70% dos IEP que estão em mau estado de conservação também estão sem uso. Já os IEP com o uso “serviço” (e desmembramentos deste), que é o uso mais recorrente, estão em bom ou regular estado de conservação. Por outro lado, alguns usos não favorecem a conservação do imóvel, como os usos de estacionamento e armazenagem, ao passo que usos culturais são os que apresentam melhor estado de conservação do imóvel significando que as dinâmicas sociais que acontecem nesses lugares são um importante fator para preservação do patrimônio.

Um aspecto relevante do ponto de vista de controle urbano e análise de projetos é o fato de termos IEP identificados na tendência “sem estilo” que dificultam o direcionamento do corpo técnico na análise de intervenções no patrimônio já que muitos deles nao possuem registros anteriores à classificação. Um dos resultados desse diagnóstico foi identificar que esses IEP “sem estilo” estão inseridos em em cojuntos urbanos formados por edificações similares volumetricamente ou ambientalmente e que, portanto, os parâmetros a serem utilizados para análise de intervenções nesses IEP poderiam estar relacionados justamente à aspectos externos gerais, como volumetria, ritmo de aberturas e materiais de revestimento.

Apesar do IEP ser um instrumento que preserva imóveis na sua escala do lote, existem muitos IEP que suas tipologias similares formam conjuntos urbanos. Dentro desse contexto, as praças conferem esse valor de conjunto aos bens. Dos 258 IEP existentes hoje

na cidade do Recife, 94 estão inseridos em conjuntos urbanos, sejam eles no entorno de Praças, ou ao longo de uma rua. Os grandes conjuntos de IEP são:

Rua Jornalista Edmundo Bittencourt: 19, 190, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208 e 209

Figura 135 – Conjunto de IEP da Rua Jornalista Edmundo Bittencourt

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Praça do Derby: 37, 38, 39, 40, 41 e 42

Figura 136 – Conjunto de IEP da Praça do Derby

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Praça de Casa Forte: 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 92 e 93

Figura 137 – Conjunto de IEP da Praça de Casa Forte

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Visconde de ouro preto: 84, 85 e 86

Figura 138 – Conjunto de IEP da Rua Visconde de Ouro Preto

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 139 – Conjunto de IEP da Praça Pinto Damaso

Praça Pinto Damaso: 104, 105 e 107

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 140 – Conjunto de IEP da Avenida Dezessete de Agosto

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Avenida Dezessete de agosto: 129, 130, 131, 132, 133 e 134

Figura 141 – Conjunto de IEP da Avenida Dezessete de Agosto

Avenida Dezessete de agosto: 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149 e 153

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 142 – Conjunto de IEP da Rua Marques Amorim

Rua Marques amorim: 168, 169 e 170

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 143 – Conjunto de IEP da Rua Barão de São Borja

Rua Barão de são borja: 177, 179, 180, 181, 182

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 144 – Conjunto de IEP da Rua Visconde de Goiana

Rua Visconde de Goiana: 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200 e 201

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 145 – Conjunto de IEP da Rua Visconde de Goiana

Rua Visconde de Goiana: 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231 e 232

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 146 – Conjunto de IEP da Rua do Jasmim

Rua do jasmim: 210, 211, 212 e 213

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 147 – Conjunto de IEP da Rua Martins Júnior

Rua Martins Júnior: 215, 216 e 217

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

Figura 148 – Conjunto de IEP da Rua da União

Rua da União: 247, 248, 249, 250 e 251

Fonte: Acervo DPPC, 2018.

REFERÊNCIAS

AMORIM, L. M. D. E. Modernismo recifense: uma escola de arquitetura, três paradigmas e alguns paradoxos. **Arquitextos**, São Paulo, ano 01, n. 012.03, maio 2001. Disponível em:< http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/01.012/889 >. Acesso em: 03 abr. 2018.

AMORIM, L. M. D. E. **Trocando gato por lebre: quando os instrumentos legais de preservação não preservam o que deve ser preservado.** *In* III SEMINÁRIO DOCOMOMO BRASIL. 3, 1999, São Paulo.

ANDRADE, Paulo Raposo; CÂMARA, Andrea. **Uma outra cultura da modernidade**. Revista de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo: Editora Pini, n. 51, dez. 93/jan. 1994.

CORONA, E.; LEMOS, C. **Dicionário da Arquitetura Brasileira**. 2.ed. ed. São Paulo: Romano Guerra, 2017.

CORREIA, T. D. B. Art déco e indústria - Brasil, décadas de 1930 e 1940. **Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material**, São Paulo, Jul./Dez. 2008.

DPSH. **Plano Setorial do Sítio Histórico Poço da Panela**. Recife: Departamento de Preservação dos Sítios Históricos (DPSH-URB), 1990.

FIDEM. **Região Metropolitana do Recife:** Plano de Preservação dos Sítios Históricos. Recife: Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife, 1978.

LACERDA, N. (jan./dez. de 1996). **A produção social dos interesses fundiários e imobiliários - o caso de Recife**. *Caderno CRH , 9* (24).

NASLAVSKY, G. **O estudo do protorracionalismo no Recife**. Recife: Trabalho de Graduação (Curso de Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Pernambuco, 1992.

NASLAVSKY, G. **Modernidade Arquitetônica no Recife:** Modernização da Arquitetura no Segundo Quartel do Século XX. São Paulo: Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, 1998.

NASLAVSKY, G. **Arquitetura moderna do Recife 1949-1972**. Recife: E. da Rocha, 2012.

NUNES, A. F. **O Impacto da "Lei dos Doze Bairros" sobre a construção civil na cidade do Recife**. Recife: Unicap, 2008.

PEREIRA, J. **Renovar preservando: os Imóveis Especiais de Preservação no Recife**. Recife - Universidade Federal de Pernambuco, 2009.

RECIFE. **Lei N. 1051**. Recife: Concelho Municipal do Recife, 1919.

RECIFE. **Decreto Nº 374 - Regulamento de Construções**. Recife: Prefeitura Municipal do Recife, 1936.

RECIFE. **Preservação de Sítios Históricos**. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife, 1981.

RECIFE. **Lei Nº 16.176**. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife, 1996.

RECIFE. **Lei Nº 16.719**. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife, 2001.

RECIFE. **Lei Nº 17.511 - Plano Diretor da Cidade do Recife**. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife, 2008.

RECIFE, URB-RECIFE. **Imóveis Especiais de Preservação** (Versão II), v. 1-4. Recife, out. 1995.

RECIFE, URB-RECIFE. **Imóveis Especiais de Preservação**; Classificação Final, v. 1-4. Recife, nov. 1996.

RECIFE, URB-RECIFE. **Imóveis Especiais de Preservação (IEP)**. Recife, 1994.

RECIFE, URB-RECIFE. **Imóveis Especiais de Preservação: Imóveis Pré-selecionados**. Recife, mai. 1996.

RECIFE, URB-RECIFE. **Imóveis Especiais de Preservação: Imóveis Eliminados por pontuação.** Recife, mai. 1996.

RECIFE, URB-RECIFE. **Imóveis Especiais de Preservação; Classificação Final: imóveis classificados -1ª Regional.** Recife, nov. 1996.

RECIFE, URB-RECIFE. **Imóveis Especiais de Preservação; Classificação Final: imóveis classificados -2ª a 6ª Regional.** Recife, nov. 1996.

RECIFE, URB-RECIFE. **Imóveis Especiais de Preservação; Classificação Final (Textos Anexos).** Recife, nov. 1996.

SILVA, G. G. D. **Arquitetura do Ferro no Brasil**. São Paulo: Nobel, 1987.

SILVA, P. M. **Conservar, uma questão de decisão:** o julgamento na conservação da arquitetura moderna. Recife: Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, 2012.

TRIGUEIRO, Edja Bezerra Faria. **Oh de fora! Um estudo sobre a arquitetura residencial pré-modernista do Recife, enquanto elemento básico de ocupação do cenário urbano**. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação em História do Centro de Filosofia e Ciências Humanas da UFPE. Recife: UFPE, 1989.

VIEIRA, N. M. **Gestão de Sítios Históricos:** A transformação dos valores culturais e econômicos em programas de revitalização em áreas históricas. Recife: Editora Universitária da UFPE, 2007.

ANEXO A – LISTA DE IEP DO RECIFE

Nº DO IEP	TÍTULO DO IMÓVEL	FORMA DE CLASSIFICAÇÃO	LOGRADOURO	Nº	BAIRRO	RPA
1	SERES (Secretaria Executiva de Ressocialização) - Antiga JUCEPE - Junta Comercial do Estado de Pernambuco	Lei n° 16.284/1997	Hospício, Rua do	751	Santo Amaro	1
2	CELPE - Companhia Energética de Pernambuco (Neoenergia)	Lei n° 16.284/1997	João de Barros, Avenida	111	Soledade	1
3	Conservatório Pernambucano de Música	Lei n° 16.284/1997	João de Barros, Avenida	594	Santo Amaro	1
4	I.E.P. - Instituto de Educação de Pernambuco (Escola Sizenando Silveira + Escola Sylvio Rabêlo + Escola Waldemar de Oliveira + Escola Rochael de Medeiros + Cmei Ana Rosa Falcão de Carvalho + Biblioteca Pública do Estado)	Lei n° 16.284/1997	Mário Melo, Avenida	s/n	Santo Amaro	1
5	USGA - Usina Serra Grande (Antiga TSAP)	Lei n° 16.284/1997	Visconde de Suassuna, Avenida	393	Santo Amaro	1
6	TV Pernambuco + AIP (Antiga Escola de Arquitetura)	Lei n° 16.284/1997	Conde da Boa Vista, Avenida	1424	Boa Vista	1
7	Colégio Decisão (Antigo Centro Josué de Castro)	Lei n° 16.284/1997	Dom Bosco, Rua	779	Boa Vista	1
8	Shopping Boa Vista (Antigo Juvenato Dom Vital)	Lei n° 16.284/1997	Giriquiti, Rua do	48	Boa Vista	1
9	Ed. Barão do Rio Branco	Lei n° 16.284/1997	Giriquiti, Rua do	205	Boa Vista	1
10	EMLURB - Empresa de Manutenção e Limpeza Urbana (Bloco A)	Lei n° 16.284/1997	Governador Carlos de Lima Cavalcanti, Avenida	9	Boa Vista	1
11	-	Lei n° 16.284/1997	José de Alencar, Rua	346	Boa Vista	1
12	Edilson Fraga Recepções	Lei n° 16.284/1997	José de Alencar, Rua	367	Boa Vista	1
13	Inspetoria Maria Auxiliadora	Lei n° 16.284/1997	José de Alencar, Rua	404	Boa Vista	1
14	Hotel Central	Lei n° 16.284/1997	Manoel Borba, Avenida	209	Boa Vista	1
15	HMAR - Hospital Militar de Área do Recife (Antigo HGR)	Lei n° 16.284/1997	Hospício, Rua do	563	Boa Vista	1
16	Espaço Método - Supletivo (Antiga Escola Normal Pinto Júnior)	Lei n° 16.284/1997	Riachuelo, Rua do	646	Boa Vista	1
17	URB - Empresa de Urbanização do Recife	Lei n° 16.284/1997	Oliveira Lima, Avenida	867	Soledade	1
18	-	Lei n° 16.284/1997	Soledade, Rua da	339	Soledade	1
19	-	Lei n° 16.284/1997	Jasmim, Rua do	136	Coelhos	1
20	-	Lei n° 16.284/1997	Dom Bosco, Rua	1216	Boa Vista	1
21	Os Caras de Pau do Vestibular	Lei n° 16.284/1997	Corredor do Bispo, Rua	90	Boa Vista	1
22	IMIP - Instituto de Medicina Integral Professor Fernando Figueira - Hospital Geral de Pediatria	Lei n° 16.284/1997	Coelhos, Rua dos	300	Coelhos	1
23	Antiga Casa do Estudante da UFPE - Universidade Federal de Pernambuco	Lei n° 16.284/1997	Portugal, Avenida	89	Paissandu	1
24	Graças Prince Vanguard	Lei n° 16.284/1997	Creoulas, Rua das	58	Graças	3
25	Pimeira Igreja Presbiteriana do Recife	Lei n° 16.284/1997	Creoulas, Rua das	156	Graças	3
26	Instituto Capibaribe	Lei n° 16.284/1997	Graças, Rua das	51	Graças	3

27	Hospital Santa Joana + Restaurante "Casarão" (Antigo Centro Comunitário Salesiano)	Lei n° 16.284/1997	Joaquim Nabuco, Rua	240	Graças	3
28	Chalé 92	Lei n° 16.284/1997	Pernambucanas, Rua das	92	Graças	3
29	Tribunal Regional Eleitoral (Antiga Residência Tavares da Silva)	Lei n° 16.284/1997	Rui Barbosa, Avenida	36	Graças	3
30	IAUPE - Instituto de Apoio à Universidade de Pernambuco	Lei n° 16.284/1997	Rui Barbosa, Avenida	1599	Graças	3
31	Vila Amizade	Lei n° 16.284/1997	Amizade, Rua da	54	Graças	3
32	Escolinha de Arte do Recife	Lei n° 16.284/1997	Cupim, Rua do	112,124	Graças	3
33	Massala Café	Lei n° 16.284/1997	Joaquim Nabuco, Rua	636	Graças	3
34	Edifício Monte Carlo	Lei n° 16.284/1997	Graças, Rua das	326	Graças	3
35	Papa Capim	Lei n° 16.284/1997	Rui Barbosa, Avenida	1397	Jaqueira	3
36	FUNDAJ - Diretoria de Memória, Educação, Cultura e Arte	Lei n° 16.284/1997	Henrique Dias, Rua	609	Derby	3
37	-	Lei n° 16.284/1997	Derby, Praça do	17	Derby	3
38	Centro de Diagnóstico Boris Berenstein	Lei n° 16.284/1997	Derby, Praça do	73	Derby	3
39	Cemupe - Centro de Medicina Nuclear	Lei n° 16.284/1997	Derby, Praça do	115	Derby	3
40	Subway	Lei n° 16.284/1997	Derby, Praça do	149	Derby	3
41	-	Lei n° 16.284/1997	Derby, Praça do	217	Derby	3
42	Casa de Apoio da AMERRPE - Associação dos Militares Estaduais da Reserva Remunerada	Lei n° 16.284/1997	Derby, Praça do	223	Derby	3
43	Centro Médico Hospitalar da PM - Hospital da Polícia Militar	Lei n° 16.284/1997	Derby, Praça do	s/n	Derby	3
44	-	Lei n° 16.284/1997	Benfica, Rua	412	Madalena	4
45	Edifício São Carlos	Lei n° 16.284/1997	Viscondessa do Livramento, Rua	54	Derby	3
46	Albérico Ribeiro Noivas	Lei n° 16.284/1997	Hora, Rua da	958	Espinheiro	3
47	Edifício Maria Renda Colonial	Lei n° 16.284/1997	Conselheiro Rosa e Silva, Avenida	215	Graças	3
48	-	Lei n° 16.284/1997	Conselheiro Rosa e Silva, Avenida	236	Graças	3
49	-	Lei n° 16.284/1997	Conselheiro Rosa e Silva, Avenida	720	Graças	3
50	-	Lei n° 16.284/1997	Conselheiro Rosa e Silva, Avenida	810	Graças	3
51	Clube Náutico Capibaribe	Lei n° 16.284/1997	Conselheiro Rosa e Silva, Avenida	1086	Aflitos	3
52	Edifício Costa Azevedo	Lei n° 16.284/1997	Conselheiro Rosa e Silva, Avenida	707	Graças	3
53	INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária	Lei n° 16.284/1997	Conselheiro Rosa e Silva, Avenida	950	Aflitos	3
54	Caixa Econômica Federal	Lei n° 16.284/1997	Hora, Rua da	383	Espinheiro	3
55	TV Jornal do Commercio	Lei n° 16.284/1997	Capitão Lima, Rua	250	Santo Amaro	1
56	Intensa Eventos	Lei n° 16.284/1997	Capitão Lima, Rua	280	Santo Amaro	1
57	R & M Serviços Contábeis	Lei n° 16.284/1997	Capitão Lima, Rua	307	Santo Amaro	1
58	Banco Pan + Ocupação Mariele Franco (antigo Edifício SulAmérica Cia. De Seguros)	Lei n° 16.284/1997	Independência, Praça da	91	Santo Antônio	1
59	Edifício São Marcos	Lei n° 16.284/1997	Flores, Rua das	129	Santo Antônio	1
60	-	Lei n° 16.284/1997	Beberibe, Avenida	2360	Água Fria	2
61	-	Lei n° 16.284/1997	Beberibe, Avenida	2370	Água Fria	2

62	Mercado da Encruzilhada	Lei n° 16.284/1997	Doutor José Maria, Rua	s/n	Encruzilhada	2
63	ETEPAM - Educacional Técnica Estadual Professor Agamenon Magalhães	Lei n° 16.284/1997	João de Barros, Avenida	1769	Encruzilhada	2
64	Pensionato Maristela	Lei n° 16.284/1997	João de Barros, Avenida	1598	Espinheiro	3
65	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1403	Poço da Panela	3
66	Antigo Cartório de Registro Civil Casa Forte	Lei n° 16.284/1997	Casa Forte, Praça de	306	Casa Forte	3
67	Nez Bistrô	Lei n° 16.284/1997	Casa Forte, Praça de	314	Casa Forte	3
68	-	Lei n° 16.284/1997	Casa Forte, Praça de	316	Casa Forte	3
69	Carlos Augusto Lira - Arquitetos	Lei n° 16.284/1997	Casa Forte, Praça de	324	Casa Forte	3
70	-	Lei n° 16.284/1997	Casa Forte, Praça de	326	Casa Forte	3
71	-	Lei n° 16.284/1997	Casa Forte, Praça de	334	Casa Forte	3
72	Café São Braz	Lei n° 16.284/1997	Casa Forte, Praça de	381	Casa Forte	3
73	Apoio da Paroquia Sagrado Coração de Jesus	Lei n° 16.284/1997	Casa Forte, Praça de	412	Casa Forte	3
74	Belluci L'Artigiano del Gelato - Restaurante	Lei n° 16.284/1997	Casa Forte, Praça de	426	Casa Forte	3
75	-	Lei n° 16.284/1997	Casa Forte, Praça de	445	Casa Forte	3
76	-	Lei n° 16.284/1997	Casa Forte, Praça de	454	Casa Forte	3
77	-	Lei n° 16.284/1997	Apipucos, Rua de	117	Monteiro	3
78	Edifício Villa Marianna	Lei n° 16.284/1997	Padre Roma, Rua	375	Parnamirim	3
79	Biblioteca Popular de Casa Amarela - Jornalista Alcides Lopes	Lei n° 16.284/1997	Major Afonso Leal, Rua	s/n	Casa Amarela	3
80	UFRPE - Universidade Federal Rural de Pernambuco)	Lei n° 16.284/1997	Dom Manuel Medeiros, Rua	s/n	Dois Irmãos	3
81	Buffet Arcádia	Lei n° 16.284/1997	Apipucos, Rua	568	Monteiro	3
82	Monumento à Virgem	Lei n° 16.284/1997	Morro da Conceição, Largo do	s/n	Morro da Conceição	3
83	Contonifício Othon Bezerra de Melo	Lei n° 16.284/1997	Norte Miguel Arraes de Alencar, Avenida	7695	Macaxeira	3
84	-	Lei n° 16.284/1997	Visconde de Ouro Preto, Rua	145	Casa Forte	3
85	-	Lei n° 16.284/1997	Visconde de Ouro Preto, Rua	153	Casa Forte	3
86	-	Lei n° 16.284/1997	Visconde de Ouro Preto, Rua	155	Casa Forte	3
87	-	Lei n° 16.284/1997	Luiz Guimarães, Rua	123	Poço da Panela	3
88	-	Lei n° 16.284/1997	Harmonia, Rua da	176	Casa Amarela	3
89	-	Lei n° 16.284/1997	Harmonia, Rua da	569	Casa Amarela	3
90	Educandário São José	Lei n° 16.284/1997	Arraial, Estrada do	3758	Casa Amarela	3
91	-	Lei n° 16.284/1997	Arraial, Estrada do	3764	Casa Amarela	3
92	Salão de Festa do Edifício Praça de Casa Forte	Lei n° 16.284/1997	Casa Forte, Praça de	354	Casa Forte	3
93	Salão de Festa do Edifício Freguesia de Casa Forte	Lei n° 16.284/1997	Casa Forte, Praça de	317	Casa Forte	3
94	AMPPE Associação do Ministério Público de Pernambuco	Lei n° 16.284/1997	Benfica, Rua	810	Madalena	4
95	Clube Internacional do Recife	Lei n° 16.284/1997	Benfica, Rua	505	Madalena	4
96	Banco do Brasil	Lei n° 16.284/1997	Benfica, Rua	715	Madalena	4
97	Lar de Tereza de Jesus	Lei n° 16.284/1997	Carlos Gomes, Rua	354	Prado	4
98	Igreja Presbiteriana da Várzea	Lei n° 16.284/1997	Afonso Olindense, Avenida	2070	Várzea	4
99	Educandário Magalhães Bastos - Seminternato	Lei n° 16.284/1997	Francisco Lacerda, Rua	s/n	Várzea	4
100	Akrópolis Caxangá	Lei n° 16.284/1997	São Francisco de Paula, Rua	103	Caxangá	4
101	-	Lei n° 16.284/1997	São Francisco de Paula, Rua	219	Caxangá	4
102	SUVAG	Lei n° 16.284/1997	Professor Barreto Campello, Praça	1238	Torre	4
103	Villa São José	Lei n° 16.284/1997	Afonso Olindense, Avenida	606	Várzea	4

104	-	Lei n° 16.284/1997	Pinto Damaso, Praça	1969	Várzea	4
105	Roseótica / Farmácia	Lei n° 16.284/1997	Pinto Damaso, Praça	1985	Várzea	4
106	Instituto Santa Maria Mazzarello	Lei n° 16.284/1997	Afonso Olindense, Avenida	1553	Várzea	4
107	Villa Domina	Lei n° 16.284/1997	Pinto Damaso, Praça	1981	Várzea	4
108	Biblioteca Popular de Afogados - Jornalista Ronildo Maia Leite	Lei n° 16.284/1997	Jacira, Rua	749	Afogados	5
109	-	Lei n° 16.284/1997	Doutor José Rufino, Avenida	2008	Barro	5
110	Edifício Califórnia	Lei n° 16.284/1997	Arthur Muniz, Rua	82	Boa Viagem	6
111	Edifício Acaiaca	Lei n° 16.284/1997	Boa Viagem, Avenida	3232	Boa Viagem	6
112	Castelinho	Lei n° 16.284/1997	Boa Viagem, Avenida	4520	Boa Viagem	6
113	Antigo Cassino Americano	Lei n° 16.284/1997	Boa Viagem, Avenida	97	Pina	6
114	Centro Escolar Carochinha	Lei n° 16.284/1997	Chacon, Rua do	248	Poço da Panela	3
115	-	Lei n° 16.284/1997	Chacon, Rua do	297	Poço da Panela	3
116	Sunny Place - Escola Bilíngue	Lei n° 16.284/1997	Chacon, Rua do	300	Poço da Panela	3
117	-	Lei n° 16.284/1997	Chacon, Rua do	328	Poço da Panela	3
118	Arquivo do Instituto de Recursos Humanos de Pernambuco - IRH	Lei n° 16.284/1997	Marquês de Tamandaré, Rua	85	Poço da Panela	3
119	-	Lei n° 16.284/1997	Marquês de Tamandaré, Rua	203	Poço da Panela	3
120	-	Lei n° 16.284/1997	Marquês de Tamandaré, Rua	205	Poço da Panela	3
121	-	Lei n° 16.284/1997	Jorge de Albuquerque, Rua	143	Poço da Panela	3
122	-	Lei n° 16.284/1997	Joaquim Xavier de Andrade, Rua	136	Poço da Panela	3
123	Salão de Festas do Condomínio do Edifício Villa Pasargada	Lei n° 16.284/1997	Luiz Guimarães, Rua	411	Poço da Panela	3
124	Parque Regional de Manutenção da 7ª Região Militar	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	784	Casa Forte	3
125	Restoque Comércio e Confecções de Roupas	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	917	Santana	3
126	Cerpe Diagnósticos	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	941	Santana	3
127	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1057	Poço da Panela	3
128	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1112	Casa Forte	3
129	Posé Beleza Expressa	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1469	Poço da Panela	3
130	Monte Festa	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1475	Poço da Panela	3
131	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1481	Poço da Panela	3
132	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1483	Poço da Panela	3
133	Mustache Barbearia	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1489	Poço da Panela	3
134	Monte Festa	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1495	Poço da Panela	3
135	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1500	Casa Forte	3
136	A+ Medicina Disgnóstica	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1545	Poço da Panela	3
137	Donovan's Pub	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1706	Casa Forte	3
138	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1712	Casa Forte	3
139	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1720	Casa Forte	3
140	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1722	Casa Forte	3
141	Pet Gati	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1732	Casa Forte	3
142	Marcilio Geraldo Recepcoes LTDA	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1740	Casa Forte	3
143	Oficina Cabron Barbearia	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de	1751	Casa Forte	3

			Agosto, Avenida			
144	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1758	Casa Forte	3
145	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1766	Casa Forte	3
146	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1770	Casa Forte	3
147	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1780	Casa Forte	3
148	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1788	Casa Forte	3
149	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1790	Casa Forte	3
150	Antigo Colégio Mater Christi / Atual Motivo	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1872	Casa Forte	3
151	-	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	2156	Poço da Panela	3
152	FUNDAJ	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	2187	Poço da Panela	3
153	Ramón Bay y Parrilla	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1778	Casa Forte	3
154	Barchef	Lei n° 16.284/1997	Dezessete de Agosto, Avenida	1893	Poço da Panela	3
155	Empresarial Edifício Grand Tower Boa Vista (Antigo Instituto Psiquiátrico)	Decreto nº 26.552/2012 (Decreto nº 29.094/2015 - Retificação)	Conde da Boa Vista, Avenida	1509, 1531, 1553	Boa Vista	1
156	Teatro do Parque	Decreto nº 26.610/2012 (Decreto nº 29.094/2015 - Retificação)	Hospício, Rua do	81	Boa Vista	1
157	Antigo Hospital Odontológico Magitot	Decreto nº 28.822/2015	Azeredo Coutinho, Rua	130	Várzea	4
158	Sede do Sport Club do Recife	Decreto nº 27.889/2014 (Decreto nº 29.094/2015 - Retificação)	Engenheiro Abdias de Carvalho, Avenida	s/n	Ilha do Retiro	4
159	-	Lei n° 18.046/2014	Manoel Borba, Avenida	595	Soledade	1
160	CESA - Centro de Estudos da Saúde	Lei n° 18.046/2014	Manoel Borba, Avenida	609	Soledade	1
161	CESA - Centro de Estudos da Saúde	Lei n° 18.046/2014	Manoel Borba, Avenida	629	Soledade	1
162	Padaria Santa Terezinha	Lei n° 18.046/2014	Manoel Borba, Avenida	323	Boa Vista	1
163	-	Lei n° 18.046/2014	Manoel Borba, Avenida	329	Boa Vista	1
164	CEÇA	Lei n° 18.046/2014	Manoel Borba, Avenida	339	Boa Vista	1
165	-	Lei n° 18.046/2014	Manoel Borba, Avenida	371	Boa Vista	1
166	Bar do Céu + Instituto Boa Vista	Lei n° 18.046/2014	Ninfas, Rua das	84	Soledade	1
167	Implantodontia e Odontologia - Dr. Yuri Oqueli	Lei n° 18.046/2014	Ninfas, Rua das	112	Soledade	1
168	Instituto de Cultura Brasil Itália	Lei n° 18.046/2014	Marques do Amorim, Rua	46	Boa Vista	1
169	-	Lei n° 18.046/2014	Marques do Amorim, Rua	50	Boa Vista	1
170	-	Lei n° 18.046/2014	Marques do Amorim, Rua	64	Boa Vista	1
171	-	Lei n° 18.046/2014	Marques do Amorim, Rua	114	Boa Vista	1
172	-	Lei n° 18.046/2014	Marques do Amorim, Rua	71	Boa Vista	1
173	Centro Espírita Casa do Caminho	Lei n° 18.046/2014	Marques do Amorim, Rua	83	Boa Vista	1
174	-	Lei n° 18.046/2014	Marques do Amorim, Rua	99	Boa Vista	1
175	Defensoria Pública do Estado de Pernambuco	Lei n° 18.046/2014	Marques do Amorim, Rua	127	Boa Vista	1

176	Faculdade Integrada de Pernambuco- FACIPE (Antigo Colégio Nossa Senhora do Carmo)	Lei n° 18.046/2014	Barão de São Borja, Rua	370	Boa Vista	1
177	-	Lei n° 18.046/2014	Barão de São Borja, Rua	41	Boa Vista	1
179	-	Lei n° 18.046/2014	Barão de São Borja, Rua	55	Boa Vista	1
180	-	Lei n° 18.046/2014	Barão de São Borja, Rua	65	Boa Vista	1
181	-	Lei n° 18.046/2014	Barão de São Borja, Rua	69	Boa Vista	1
182	-	Lei n° 18.046/2014	Barão de São Borja, Rua	81	Boa Vista	1
183	-	Lei n° 18.046/2014	Barão de São Borja, Rua	97	Boa Vista	1
184	Suprigraf	Lei n° 18.046/2014	Porto Rico, Rua	44	Boa Vista	1
185	-	Lei n° 18.046/2014	Porto Rico, Rua	54	Boa Vista	1
186	Edifício Machado de Assis	Lei n° 18.046/2014	José de Alencar, Rua	234	Boa Vista	1
187	-	Lei n° 18.046/2014	José de Alencar, Rua	368	Boa Vista	1
188	Defensoria Pública do Estado de Pernambuco	Lei n° 18.046/2014	José de Alencar, Rua	385	Boa Vista	1
189	Edifício Pagé	Lei n° 18.046/2014	José de Alencar, Rua	578	Ilha do Leite	1
190	Frente para a Rua Jornalista Edmundo Bittencourt	Lei n° 18.046/2014	José de Alencar, Rua	765	Coelhos	1
191	Mercearia do Braz	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	139	Ilha do Leite	1
192	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	143	Ilha do Leite	1
193	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	157	Ilha do Leite	1
194	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	163	Ilha do Leite	1
195	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	171	Ilha do Leite	1
196	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	173	Ilha do Leite	1
197	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	183	Ilha do Leite	1
198	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	187	Ilha do Leite	1
199	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	191	Ilha do Leite	1
201	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	203	Ilha do Leite	1
202	-	Lei n° 18.046/2014	Jornalista Edmundo Bittencourt, Rua	84	Coelhos	1
203	-	Lei n° 18.046/2014	Jornalista Edmundo Bittencourt, Rua	90	Coelhos	1
204	-	Lei n° 18.046/2014	Jornalista Edmundo Bittencourt, Rua	100	Coelhos	1
205	Colégio Renascer	Lei n° 18.046/2014	Jornalista Edmundo Bittencourt, Rua	108	Coelhos	1
206	-	Lei n° 18.046/2014	Jornalista Edmundo Bittencourt, Rua	112	Coelhos	1
207	-	Lei n° 18.046/2014	Jornalista Edmundo Bittencourt, Rua	116	Coelhos	1
208	-	Lei n° 18.046/2014	Jornalista Edmundo Bittencourt, Rua	120	Coelhos	1
209	-	Lei n° 18.046/2014	Jornalista Edmundo Bittencourt, Rua	128	Coelhos	1
210	-	Lei n° 18.046/2014	Jasmim, Rua do	172	Coelhos	1
211	-	Lei n° 18.046/2014	Jasmim, Rua do	182	Coelhos	1
212	-	Lei n° 18.046/2014	Jasmim, Rua do	184	Coelhos	1
213	-	Lei n° 18.046/2014	Jasmim, Rua do	196	Coelhos	1
214	Hotel do Parque	Lei n° 18.046/2014	Hospício, Rua do	51	Boa Vista	1
215	Centro Israelita de Pernambuco	Lei n° 18.046/2014	Martins Júnior, Rua	29	Boa Vista	1
216	-	Lei n° 18.046/2014	Martins Júnior, Rua	39	Boa Vista	1

217	Edifício Coelho	Lei n° 18.046/2014	Martins Júnior, Rua	47	Boa Vista	1
218	-	Lei n° 18.046/2014	Martins Júnior, Rua	105	Boa Vista	1
219	Igreja Presbiteriana do Recife	Lei n° 18.046/2014	Doutor José Mariano, Rua	186	Boa Vista	1
220	-	Lei n° 18.046/2014	Doutor José Mariano, Rua	228	Boa Vista	1
221	Loja Maçônica Cavaleiros da Cruz	Lei n° 18.046/2014	Doutor José Mariano, Rua	238	Boa Vista	1
222	Escola Maurício de Nassau	Lei n° 18.046/2014	Doutor José Mariano, Rua	308	Boa Vista	1
223	Antiga CILPE - Cia de Industrialização de Leite de Pernambuco	Lei n° 18.046/2014	Doutor José Mariano, Rua	586	Boa Vista	1
224	-	Lei n° 18.046/2014	Velha, Rua	34	Boa Vista	1
225	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	239	Boa Vista	1
226	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	241	Boa Vista	1
227	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	245	Boa Vista	1
228	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	251	Boa Vista	1
229	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	255	Boa Vista	1
230	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	263	Boa Vista	1
231	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	269	Boa Vista	1
232	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	273	Boa Vista	1
233	Marcos Freire Filho Advogados	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	276	Boa Vista	1
234	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	296	Boa Vista	1
235	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	323	Boa Vista	1
237	-	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	343	Boa Vista	1
238	Marcos Freire Filho Advogados	Lei n° 18.046/2014	Marques Amorim, Rua	234	Boa Vista	1
239	-	Lei n° 18.046/2014	Marques Amorim, Rua	194	Boa Vista	1
240	Ponte 6 de Março	Lei n° 18.046/2014	Ponte 6 de Março	s/n	Não se Aplica	1
241	Ponte da Boa Vista	Lei n° 18.046/2014	Ponte da Boa Vista	s/n	Não se Aplica	1
242	Ponte Duarte Coelho	Lei n° 18.046/2014	Ponte Duarte Coelho	s/n	Não se Aplica	1
243	Ponte Princesa Isabel	Lei n° 18.046/2014	Ponte Princesa Isabel	s/n	Não se Aplica	1
244	-	Lei n° 18.046/2014	União, Rua da	499	Santo Amaro	1
245	Edifício União	Lei n° 18.046/2014	União, Rua da	543	Santo Amaro	1
246	Antiga Escola São Francisco de Assis	Lei n° 18.046/2014	União, Rua da	582	Santo Amaro	1
247	Departamento de Repressão Ao Narcotráfico - Denarc	Lei n° 18.046/2014	União, Rua da	217	Boa Vista	1
248	Departamento de Repressão Ao Narcotráfico - Denarc	Lei n° 18.046/2014	União, Rua da	225	Boa Vista	1
249	-	Lei n° 18.046/2014	União, Rua da	237	Boa Vista	1
250	Espaço Pasárgada	Lei n° 18.046/2014	União, Rua da	263	Boa Vista	1
251	Agencia de Empreendedorismo Individual e Autônomo	Lei n° 18.046/2014	União, Rua da	ins	Boa Vista	1
252	Restaurante e Bar Puxinanã	Lei n° 18.046/2014	Mamede Simões, Rua	204	Santo Amaro	1
253	-	Lei n° 18.046/2014	Princesa Isabel, Rua	142	Santo Amaro	1
254	Restaurante Maná	Lei n° 18.046/2014	Princesa Isabel, Rua	99	Boa Vista	1
255	-	Decreto nº 28.823/2015	Conselheiro Rosa e Silva, Avenida	625	Graças	3
256	-	Decreto nº 28.823/2015	Conselheiro Rosa e Silva, Avenida	639	Graças	3
257	-	Decreto nº 28.820/2015	Dezessete de Agosto, Avenida	206	Parnamirim	3
258	Consulado-Geral da República Popular da China em Recife	Decreto nº 28.821/2015	Arraial, Estrada do	3139	Casa Amarela	3

259	Antiga sede do América Futebol Clube	Decreto nº 29.032/2015	Arraial, Estrada do	3107	Casa Amarela	3
260	Antigo Colégio Marista	Decreto nº 27.888/2014 (Decreto nº 29.094/2015 - Retificação)	Conde da Boa Vista, Avenida	385	Boa Vista	1
200 / 236**	Antônio Faria Advogado e Associados	Lei n° 18.046/2014	Visconde de Goiana, Rua	199	Ilha do Leite	1

ANEXO B – CARTA DE PARÂMETROS DOS IEP

Zoneamento	Setor	Subdivisão	Lesgislação	Parâmetros						
				TSN	μ	Gabarito	Afastamentos		Requisitos Especiais	
							Frontal	Lateral e Fundos		
								< = 2 Pav.	> 2 Pav.	
ARU (1 e 2)	SRU 1	Categoria de dimensionamento das vias (A, B e C)	Lei nº 16.719/01 (ARU)	Ver caso a caso de acordo com a categoria de dimensionamento das vias (Anexo 4 da ARU) e Setor de Reestruturação Urbana (Anexo 6 da ARU)						
	SRU 2									
	SRU 3									
ZAC	Moderada	_	Lei nº 17.511/08 (Plano Diretor)	25%	3,00	_	5,00m	3,00 m	3,00 m	_
	Controlada I	_		25%	2,00	42,00 (Apenas para lotes lindeiros à Av. Boa Viagem – Art. 223)	7,00m	3,00m	3,00m	_
	Controlada II (3)	_		Utilizar os parâmetros da ARU						
	Restrita	_		20%	2,00	_	5,00m	3,00m	3,00m	_
ZAN	Capibaribe	_	Lei nº 17.511/08 (Plano Diretor)	50%	1,50	_	5,00m	3,00m	3,00m	_
ZEDE	Centro Principal	SCC	Lei nº 17.489/2008	20%	7,00	_	Nulo	Nulo/1,50m	Nulo/3,00m	A, B, C, D (Art. 3º)
		SRC 1		25%	5,50	_	Nulo	Nulo/1,50m	Nulo/3,00m	A, B, C, D, G, H (Art. 3º)
		SRC 2		25%	5,50	_	5	Nulo/1,50m	Nulo/3,00m	A, B, C, D, H (Art. 3º)

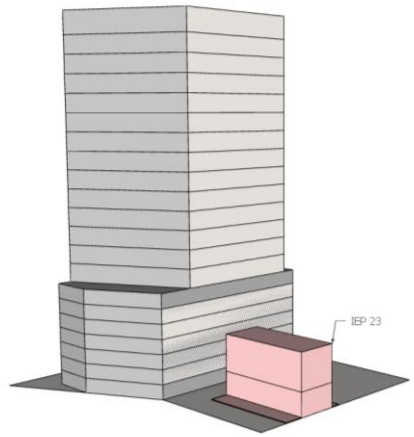
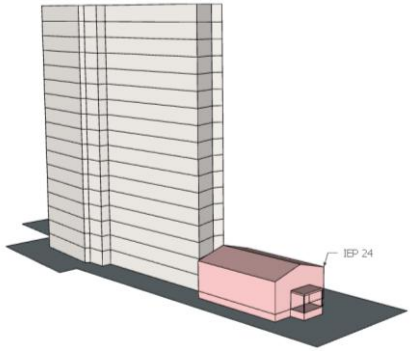
		SPM		20%	4,00	_	_	_	_	A, I, J, K (Art. 3º)
	Centro Secundário	–	Lei nº 16.176/96 (LUOS)	20%	5,50	_	Nulo	Nulo/1,50m	Nulo/1,50m	A, B, C, D, F (Anexo 10 da Lei nº 16.176/96 (LUOS)
ZEIS / ZAC	Casa Amarela / Restrita	_	Lei nº 17.511/08 (Plano Diretor)	20%	2,00	_	5,00	3,00m	3,00m	_
	Campo do Banco / Moderada	_		25%	3,00	_	5,00	3,00m	3,00m	_
ZEPH 01	SPA	_	Lei nº 16.176/96 (LUOS) (Parâmetros da ZUP 1)	25%	4,00	8,00 m	5,00	Nulo / 1,50m	3,00m	A, B, C, D (Anexo 10 da Lei nº 16.176/96 (LUOS) C, E, J, M, T (Anexo 11 da Lei nº 16.176/96 (LUOS)
ZEPH 05 / ARU	SPA 1 / SRU 3	–	Lei nº 16.176/96 (LUOS) (Parâmetros da ZUP 2) Lei nº 16.719/01 (ARU)	50%	3,00	7,00m	7,00m	Nulo/1,50m	3,00m	A, C, E (Anexo 10) C, F, I, M, T, X, Y (Anexo 11) D, E, G, I, L (Anexo 8 ARU)
	SPA 2 / SRU 3	–		50%	3,00	18,00m	7,00m	Nulo/1,50m	3,00m	A, C, E (Anexo 10) C, F, I, M, T, X, Y (Anexo 11) D, E, G, I, L (Anexo 8 ARU)
ZEPH 06 / ARU	SPA 1 / SRU 3	–	Lei nº 16.176/96 (LUOS) (Parâmetros da ZUP 1) Lei nº 16.719/01 (ARU)	25%	4,00	12,00m	5,00m	Nulo/1,50m	3,00m	A, B, C, D (Anexo 10) C, F, M, T (Anexo 11) D, E, G, I (Anexo 8 ARU)

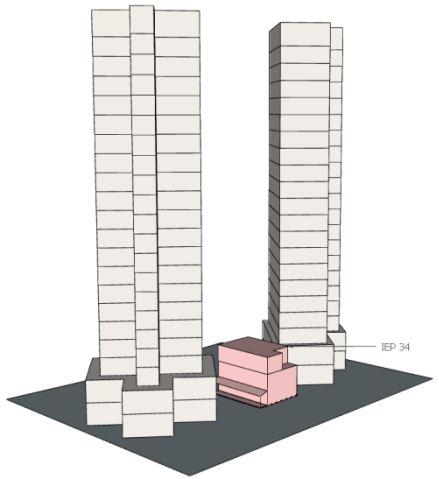
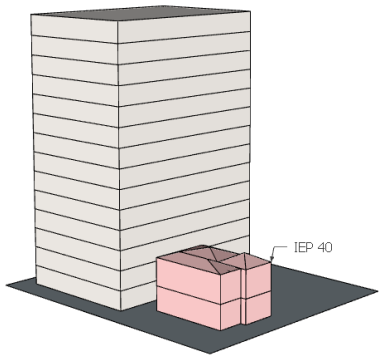
ZEPH 07	SPA	–	Lei nº 16.176/96 (LUOS) (Parâmetros da ZUP 2)	50%	3,00	7,00m	7,00m	Nulo/1,50m	3,00m	A, C, E (Anexo 10 da Lei nº 16.176/96 LUOS) C, F, M, P, T (Anexo 11 Anexo 10 da Lei nº 16.176/96 LUOS)
ZEPH 08	SPA	–	Lei nº 18.046/14 (Plano Específico da Boa Vista)	Ver caso a caso no anexo III da Lei nº 18.046/14 (Plano Específico da Boa Vista)						
	SPA 1	–								
	SPA 2	–								
	SPA 3	–								
	SPA 4	–								
ZEPH 10 / ZEDE	SPA 8 / Centro Principal	–	Lei nº 16.176/96 (LUOS) Lei nº 17.489/2008 (Parâmetros da ZECP SCC)	20%	7,00	–	Nulo	Nulo/1,50m	Nulo/3,00m	U (Anexo 11) A, B, C, D (Art. 3º)
ZEPH 18	SPA	–	Lei nº 16.176/96 (LUOS) Lei nº 17.489/2008 (Parâmetros da ZECP SCC) (4)	20%	7,00	13,00m	Nulo	Nulo/1,50m	Nulo/3,00m	C, F, M, T (Anexo 11) A, B, C, D (Art. 3º)
ZEPH 25 / ZAC	SPA / Moderada	–	Lei nº 16.176/96 (LUOS) (Parâmetros da ZUP 1)	25%	4,00	13,00m	5,00m	Nulo/1,50m	3,00m	A, B, C, D (Anexo 10) A, F, M, T (Anexo 11)
IPAV 01 / ZEDE	Centro Principal	–	Lei nº 16.176/96 (LUOS) Lei nº 17.489/2008 (Parâmetros da	70%	7,00	–	Nulo	Nulo / 1,50m	Nulo/3,00m	A, B, C, D (Art. 3º)

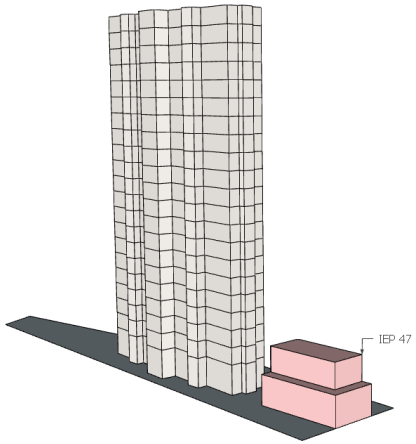
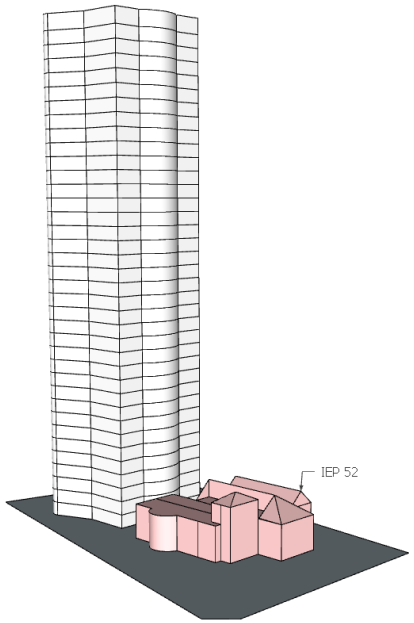
			ZECP SCC)							
IPAV 24 / ZAC	Moderada	–	Lei nº 17.511/08 (Plano Diretor)	70%	3,00	–	5,00m	3,00m	3,00m	–
IPAV 37 / ARU	SRU 2	Categoria de dimensionamento das vias (A, B e C)	Lei nº 16.719/01 (ARU)	70%	Ver caso a caso de acordo com a categoria de dimensionamento das vias (Anexo 4) e Setor de Reestruturação Urbana (Anexo 6)					
IPAV 48 / ZAN / UCN	Capibaribe / Dois Irmãos	–	Decreto nº 23.807/08 Lei nº 17.511/08 (Plano Diretor)	95%	0,50	7,00 m	5,00m	3,00m	3,00m	–
IPAV 51 / ZAC	Restrita	–	Lei nº 17.511/08 (Plano Diretor)	70%	2,00	–	5,00m	3,00m	3,00m	–
IPAV 79 / ARU	SRU 3	Categoria de dimensionamento das vias (A, B e C)	Lei nº 16.719/01 (ARU)	70%	Ver caso a caso de acordo com a categoria de dimensionamento das vias (Anexo 4) e Setor de Reestruturação Urbana (Anexo 6)					
IPAV 81 / ARU	SRU 2	Categoria de dimensionamento das vias (A, B e C)	Lei nº 16.719/01 (ARU)	70%	Ver caso a caso de acordo com a categoria de dimensionamento das vias (Anexo 4) e Setor de Reestruturação Urbana (Anexo 6)					
IPAV 82 / ARU	SRU 3	Categoria de dimensionamento das vias (A, B e C)	Lei nº 16.719/01 (ARU)	70%	Ver caso a caso de acordo com a categoria de dimensionamento das vias (Anexo 4) e Setor de Reestruturação Urbana (Anexo 6)					
IPAV 84 / ARU	SRU 3	Categoria de dimensionamento das vias (A, B e C)	Lei nº 16.719/01 (ARU)	70%	Ver caso a caso de acordo com a categoria de dimensionamento das vias (Anexo 4) e Setor de Reestruturação Urbana (Anexo 6)					

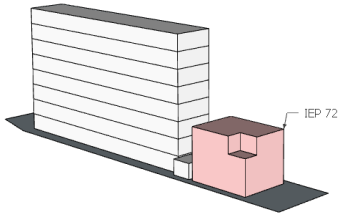
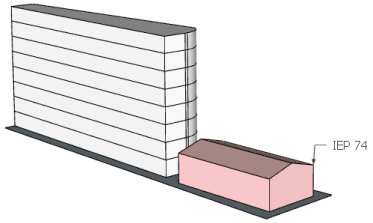
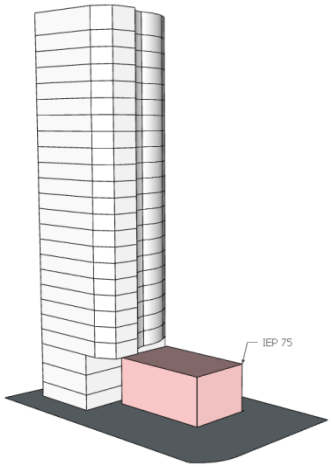
1. As ZEPH que estão situadas no polígono da ARU (02, 04, 05, 06, 12, 26, 32, 33), deverão atender as condições de ocupação e aproveitamento definidos no Anexo 8 da Lei nº 16.719/01 (ARU).
2. No Anexo 6 da Lei nº 16.719/01 (ARU),há uma regra genérica que trata da aplicação do afastamento frontal inicial de 5 (cinco) metros para as edificações com até dois pavimentos e uma regra específica que trata do afastamento frontal não inferior a 8 (oito) metros para edificações situadas nas vias listadas. Por se tratar de regra específica, entendemos que nos casos conflitantes, esta última se aplica.
3. De acordo com Plano Diretor do Recife, a Zona de Ambiente Construído de Ocupação Controlada II – ZAC II corresponde ao mesmo polígono delimitado pela ARU através da Lei nº 16.719/01 e deverá obedecer os parâmetros desta lei, que são definidos através dos setores e categorização das vias (Anexo 4 e 6)
4. De acordo com o Anexo 11 da Lei nº 16.176/96 (LUOS), a ZEPH 18 (Hospital Dom Pedro II) deverá seguir os parâmetros adotados para a Zona Especial Centro Principal, porém, por não estar situada em nenhum dos setores da ZECP, foi acordado que os parâmetros a serem utilizados serão os do setor de maior proximidade, o Setor de Centro Consolidado – SCC, disposto na Lei nº 17.489/2008, art. 3º.

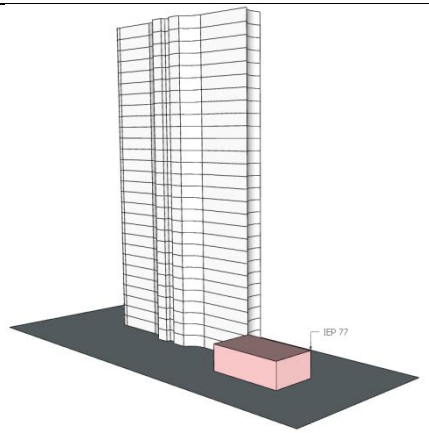
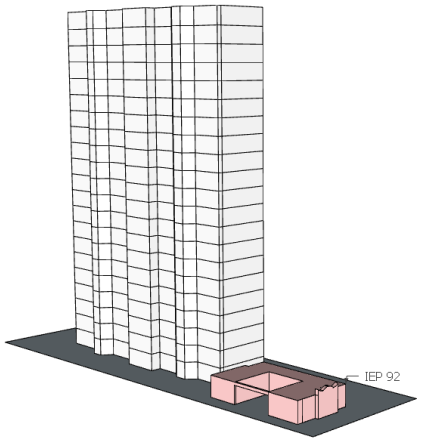
ANEXO C – LISTA DE IEP QUE COEXISTEM COM EDIFÍCIOS EM ALTURA

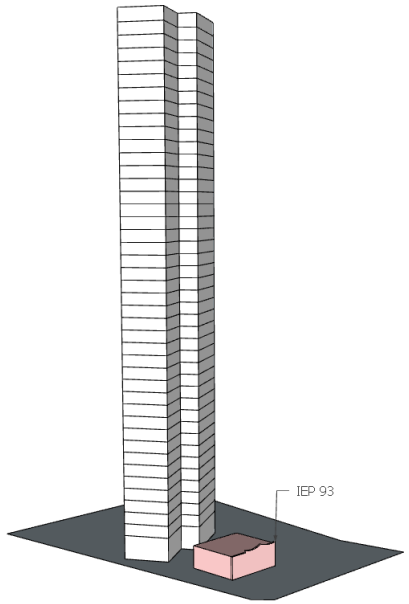
IEP	ENDEREÇO	ALTURA DO IEP (m)	ALTURA DA NOVA CONSTRUÇÃO (m)	AFASTAMENTO (m)	OBS	IMAGEM
23	Avenida Portugal, 89	13	01 bloco de 21 pavimentos 80m	7,2	O edifício em altura já possui projeto aprovado mas ainda não foi construído. O restauro que acontece no momento é apenas de fachada e cobertas.	
24	Rua das Creoulas, 58 - Edifício Graças Prince Vanguard	10	01 bloco de 17 pavimentos 61m	4,5	Construído em 2017. O imóvel foi restaurado internamente e externamente.	

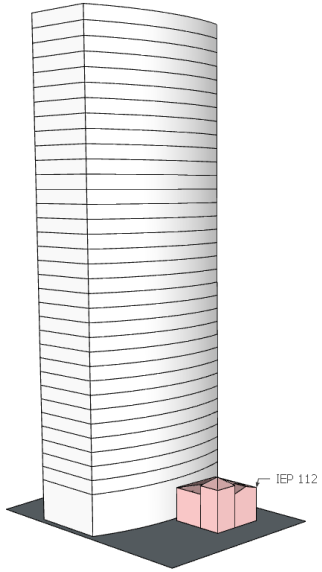
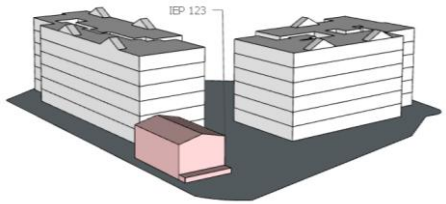
34	Rua das Graças, 326 – Edifício Monte Carlo	10	02 blocos de 21 pavimentos 68m	1,5	Construído em 2002.	
40	Praça do Derby, 149 - Empresarial Casa Grande Derby	10	01 bloco de 14 pavimentos 45m	colado	Construído em 2016.	

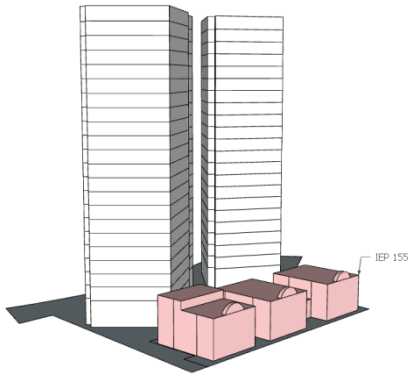
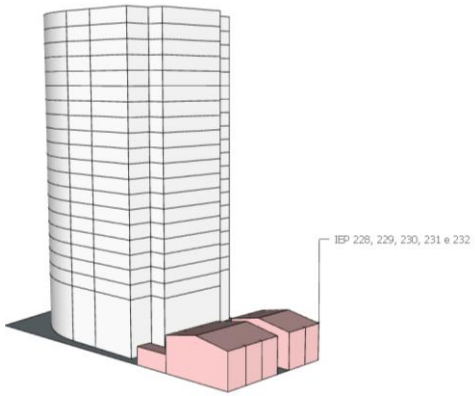
47	Avenida Conselheiro Rosa e Silva, 215 - Edifício Margarida Renda Colonial	11	01 bloco de 23 pavimentos 74m	11	Construído em 2007. Apesar do prédio ser mais largo que o IEP, ele é bastante afastado do casarão o que melhora a ambiência.	
52	Avenida Conselheiro Rosa e Silva, 707 – Edifício Costa Azevedo	10	01 bloco de 37 pavimentos 119,51	3	Construído em 2001. O volume arredondado das varandas faz alusão ao volume da fachada lateral do casarão.	

72	Praça de Casa Forte, 381 - Empresarial Alcides Fernandes	10	01 bloco de 8 pavimentos 26m	0,9	Construído em 2008.	
74	Praça de Casa Forte, 426 - Beta Suassuna Empresarial Boutique	7	01 bloco de 8 pavimentos 26m	colado	Construído em 2015.	
75	Praça de Casa Forte, 445 – Edfifício Maria Clementina Vianna	10	01 bloco de 25 pavimentos 81m	sobreposto	Construído em 2007 mas com projeto aprovado antes de 2001.	

77	Rua de Apipucos, 117 - Edifício Meyer Mesel	7	01 bloco de 28 pavimentos 90m	1,5	Construído em 2003 mas com projeto aprovado antes de 2001.	
92	Praça de Casa Forte,354 – Edifício Praça de Casa Forte	5	01 bloco de 21 pavimentos 68m	4	Construído em 2007 mas com projeto aprovado antes de 2001.	

93	Praça de Casa Forte, 317 – Edifício Freguesia de Casa Forte	7	01 bloco de 44 pavimentos 142m	4	Construído em 2007 mas com projeto aprovado antes de 2001. Quando ainda era uma academia, o imóvel tinha acréscimos na parte posterior.	

112	Avenida Boa Viagem, 4520 – Edifício Castelinho	10	01 bloco de 36 pavimentos 116m	1,5	Construído em 2000.	
123	Rua Luiz Guimarães, 411 - Edifício Villa Passargada	7	02 blocos de 6 pavimentos 19m	4	Construído em 2007.	

155	Avenida Conde da Boa Vista, 1509, 1531 e 1553 – Grand Tower Boa Vista	11	02 blocos de 23 pavimentos 74m	4	Construído em 2017. O último pavimento do imóvel faz alusão ao ritmo e formato das aberturas dos casarões preservados.	
228 229 230 231 232	Rua Visconde de Goiana, 251, 255, 263, 269 e 273 – Senior Living	9,5	01 bloco de 23 pavimentos 74m	colado	O edifício em altura já possui projeto aprovado mas ainda não foi construído.