Plano de Preservação do Patrimônio Cultural do Recife

Diagnóstico das ZEPH

Sítio Histórico do Poço da Panela ZEPH-05

fevereiro | 2019

DIRETORIA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

POR VOCÊ, TRABALHANDO SEM PARAR.

RECIFE
PREFEITURA DA CIDADE

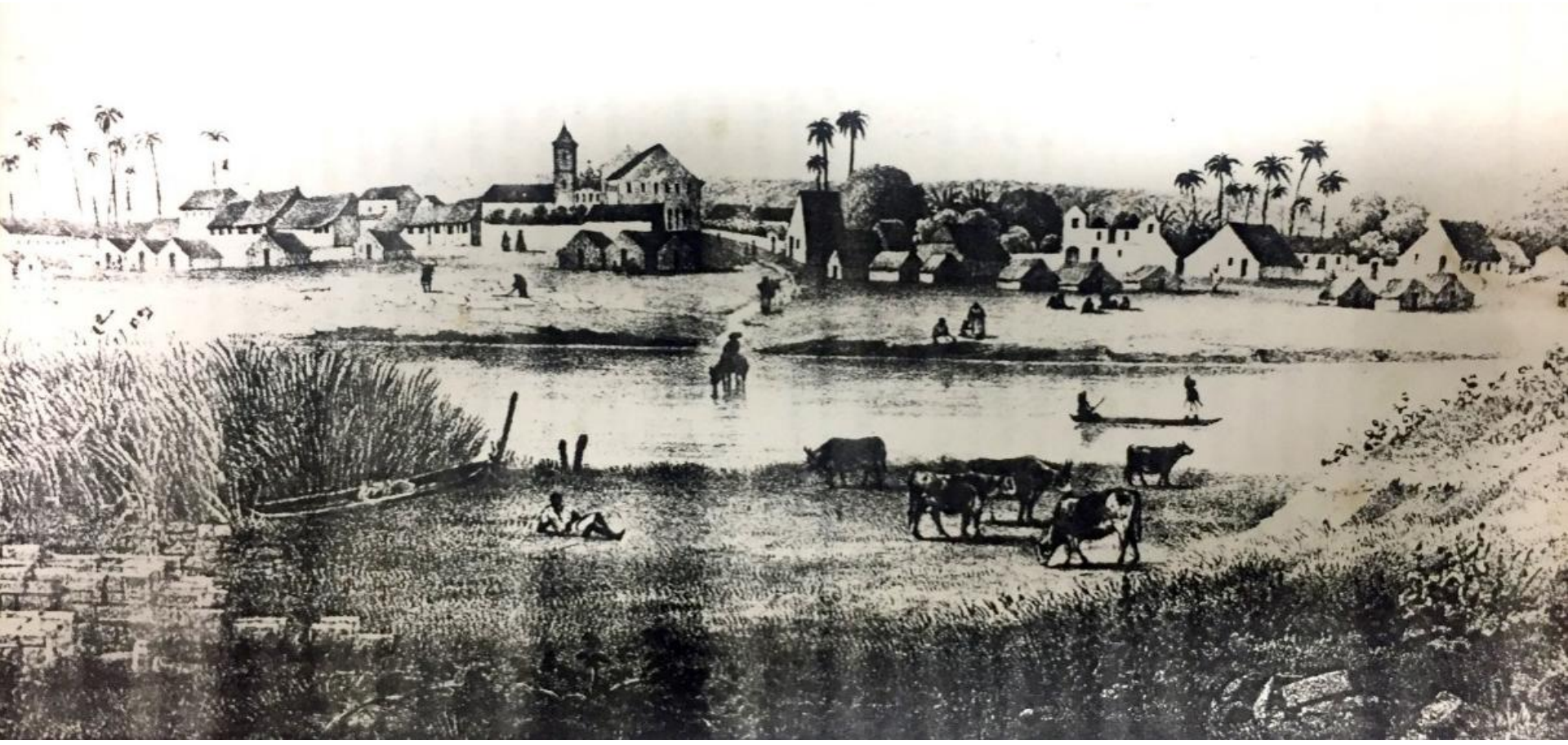
Plano de Preservação do Patrimônio Cultural

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**.

Ademais, a definição de uma Política Municipal de Preservação permite que seja dado um passo além, numa **visão de longo prazo**: a constituição de um **Plano de Gestão do Patrimônio Cultural**, que traga uma abordagem sistêmica para o gerenciamento da conservação urbana no Recife.

ZEPH-05 | Sítio Histórico do Poço da Panela

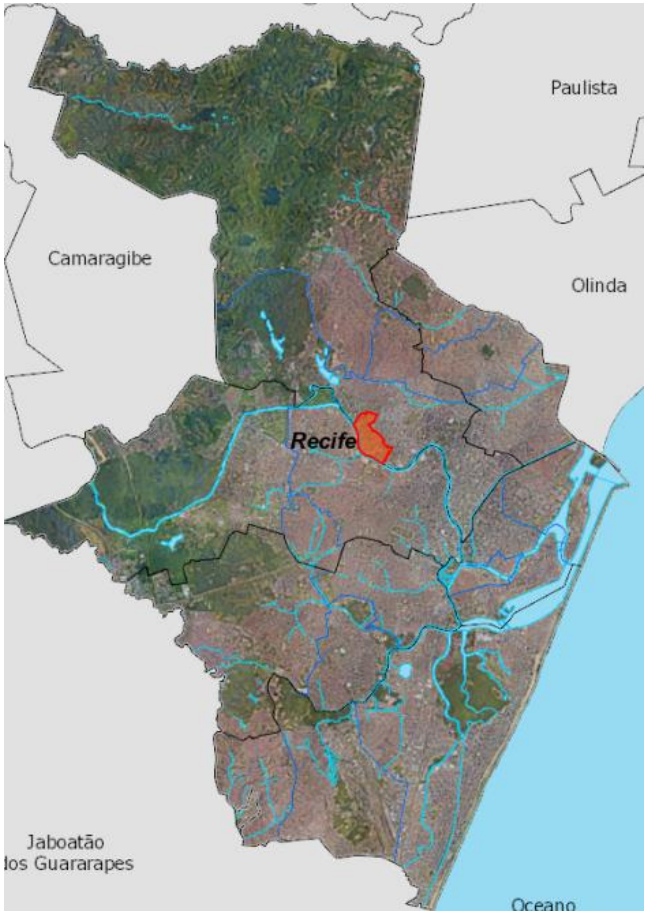


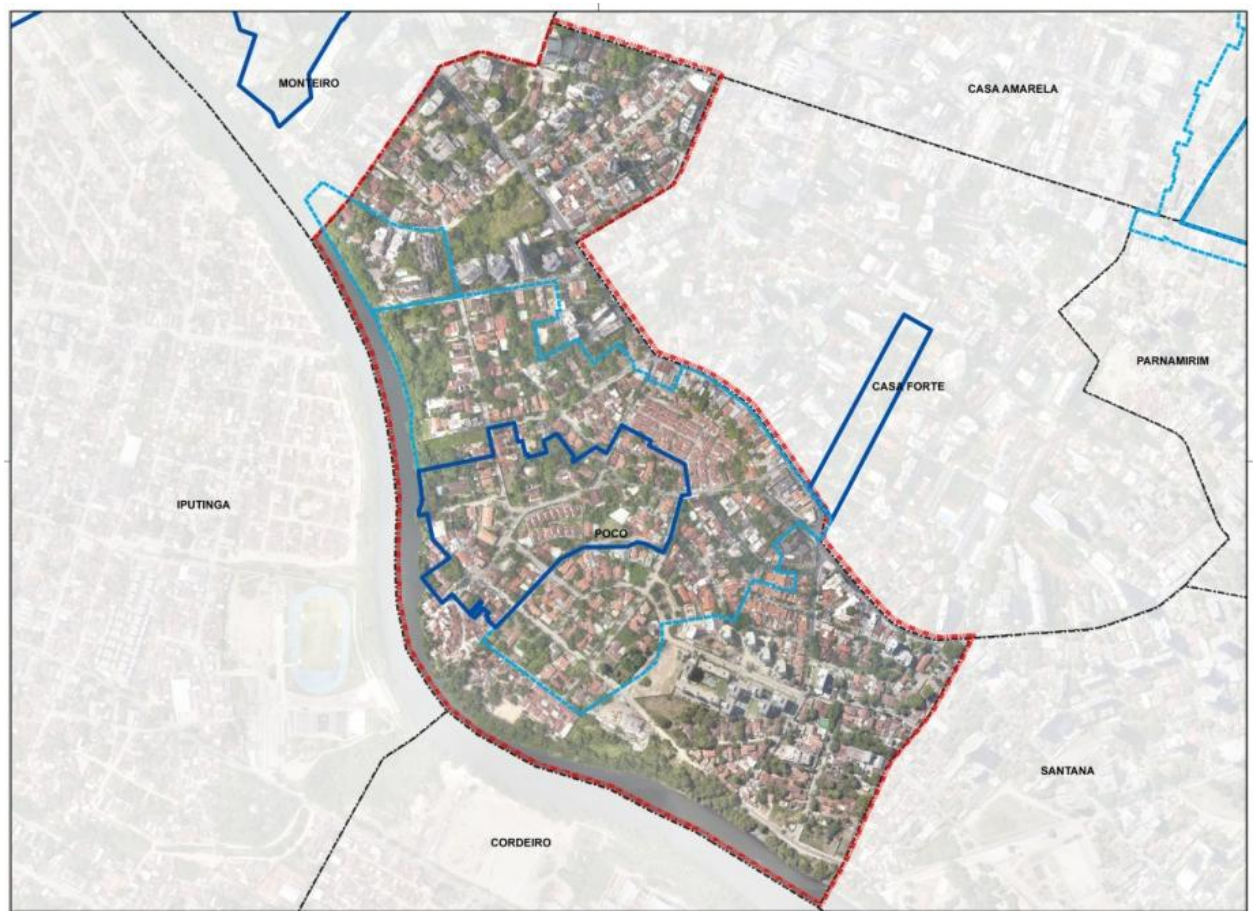
Vista do Poço da Panela em 1847

Estrutura do documento

1. INTRODUÇÃO
2. LOCALIZAÇÃO
3. HISTÓRICO
   - 3.1 Engenho de Casa Forte
   - 3.2 Povoado do Poço da Panela
4. EVOLUÇÃO URBANA
5. ANÁLISE URBANA
   - 5.1 Zoneamento do bairro Poço da Panela e legislação incidente
   - 5.2 Adensamento construtivo, cobertura vegetal e espaços públicos
   - 5.3 Traçado viário
   - 5.4 Morfologia urbana
6. ANÁLISE SOCIOECONÔMICA
   - 6.1 Crescimento populacional e domicílios
   - 6.2 Renda
   - 6.3 Perfil populacional
   - 6.4 Infraestrutura básica dos domicílios
7. SITUAÇÃO ATUAL DO CONJUNTO EDIFICADO
   - 7.1 Época de ocupação dos lotes
   - 7.2 Parcelamento do solo
   - 7.3 Tendências estilísticas das fachadas
   - 7.4 Gabarito
   - 7.5 Estado de preservação
   - 7.6 Estado de conservação
   - 7.7 Ambiência das vias
   - 7.8 Situação das calçadas
   - 7.9 Usos
   - 7.10 Estrutura fundiária
   - 7.11 Valorização imobiliárIa
8. SÍNTESE

Localização





Diagnóstico de seleção PPSH/RMR

O Poço da Panela caracteriza-se pela baixa densidade de ocupação existindo ainda grandes áreas de sítios cujos terrenos apresentam cotas relativamente baixas, sujeitas às enchentes periódicas do Rio Capibaribe. **Essa topografia, juntamente com a abundância da vegetação e o rio, compõem com o perfil do casario existente uma paisagem admirável.**

O Poço da Panela conserva ainda muito das suas casas e sobrados do século XIX, época em que era um dos melhores locais de veraneio da população do Recife.

A pesquisa realizada nessa área revela uma predominância de construções recentes, no total das casas cadastradas. Analisando, porém a planta da área em estudo, observa-se que a maioria dessas novas construções está localizada à margem do Rio, constituindo habitações de baixo padrão, que ocuparam espontaneamente área, pouco valorizada, devido aos frequentes transbordamentos do rio.

As edificações antigas concentram-se na Rua Luiz Guimarães, Estrada Real do poço, principais acessos à área, e em torno da Praça da Igreja de Nossa Senhora da Saúde.

De uma maneira geral, essas edificações mantêm-se preservadas, permanecendo o uso residencial como predominante.

A Igreja de Nossa Senhora da Saúde encontra-se em estado razoável de conservação.

Histórico

Representação do Engenho Casa Forte durante a ocupação holandesa

Histórico

Casa Forte e Poço da Panela em 1876

Histórico | Praça de Casa Forte

A campina do Engenho, espaço amplo delimitado pela Igreja e antiga casa-grande e a Estrada de Casa Forte, servia de lugar onde eram realizadas comentadas festas populares de Natal e Ano Novo. Em 1934, foi remodelada, passando a ser chamada Parque de Casa Forte e recebendo um monumento evocativo ao combate que deu nome à localidade.

Campina de Casa Forte antes de ser transformada em Parque

Parque de Casa Forte

Histórico | Praça de Casa Forte

Em 1935, o paisagista Roberto Burle Marx, então à frente do Setor de Parques e Jardins da Diretoria de Arquitetura e Construção do Governo de Pernambuco, solicitou a retirada do monumento para a implementação de um novo projeto paisagístico. O espaço público foi chamado Jardim de Casa Forte, posteriormente Praça de Casa Forte.

Praça de Casa Forte na década de 1940

Praça de Casa Forte atualmente

Histórico | Poço da Panela

O povoado do Poço da Panela era frequentado e habitado, sobretudo, por mulheres que lavavam roupas no rio. A área ganhou notoriedade na década de 1750 quando, como tratamento e/ou prevenção da epidemia de febre amarela que assolava o Estado, os médicos passaram a receitar “banhos medicinais” no Rio Capibaribe, especificamente no arrabalde conhecido como Poço da Panela. Em 1772 o bairro ganhou uma Capela dedicada à Nossa Senhora da Saúde.

Já em **1809** aquela povoação era considerada um dos arrabaldes mais importantes do Recife. Nesse período, o viajante inglês Henry Koster (apud COSTA, 1981, p.114) assim descreveu a área: **“tem uma capela construída por subscrição, uma ordem de casas paralelas ao rio, muitos mucambos de lavadeiras em face, e outras habitações esparsas, aqui e ali, em todas as direções”.**

O Poço da Panela sediava anualmente o novenário de Nossa Senhora da Saúde, que era conhecido por toda a cidade e frequentado tanto pela alta sociedade como pela população mais humilde.

Histórico | Poço da Panela

Com o tempo, as antigas freguesias a oeste, na várzea do Rio Capibaribe – como o Poço –, tornaram-se o lugar onde as famílias abastadas do Recife passavam os feriados, desfrutando o banho de rio. O desmonte dos engenhos deu lugar a sítios e chácaras que reproduziam a vida rural e atraíam as famílias ricas da cidade. **Ao longo do século XIX, as freguesias e chácaras se tornaram lugar de primeira residência de boa parte da burguesia recifense**.

Na segunda metade do século XIX, foram introduzidos os primeiros melhoramentos na infraestrutura do local, tais como a implantação de iluminação pública a gás (1859) e o transporte público, através do serviço de bonde (1867) que conectava a região aos bairros do centro.

> Partindo, inicialmente, da Rua Formosa (início da atual Avenida Conde da Boa Vista), a maxambomba passava em frente das diversas vias de acesso ao Poço da Panela, que de pronto de beneficiou com a presença desse novo meio de transporte coletivo. (...) Passando à margem das diversas estradas que levavam ao Poço, esse velho subúrbio sofreu, também, o influxo do progresso (...), com novas construções e novos moradores – chalés de ingleses e palacetes de gente da terra; hotéis e teatros, que se tornaram célebres na cidade. (...) Com o advento da maxambomba, o Poço ganhou o seu teatro: o Teatro Campestre, inaugurado a 18 de outubro de 1868 (ROCHA, 1977, p. 264-265).

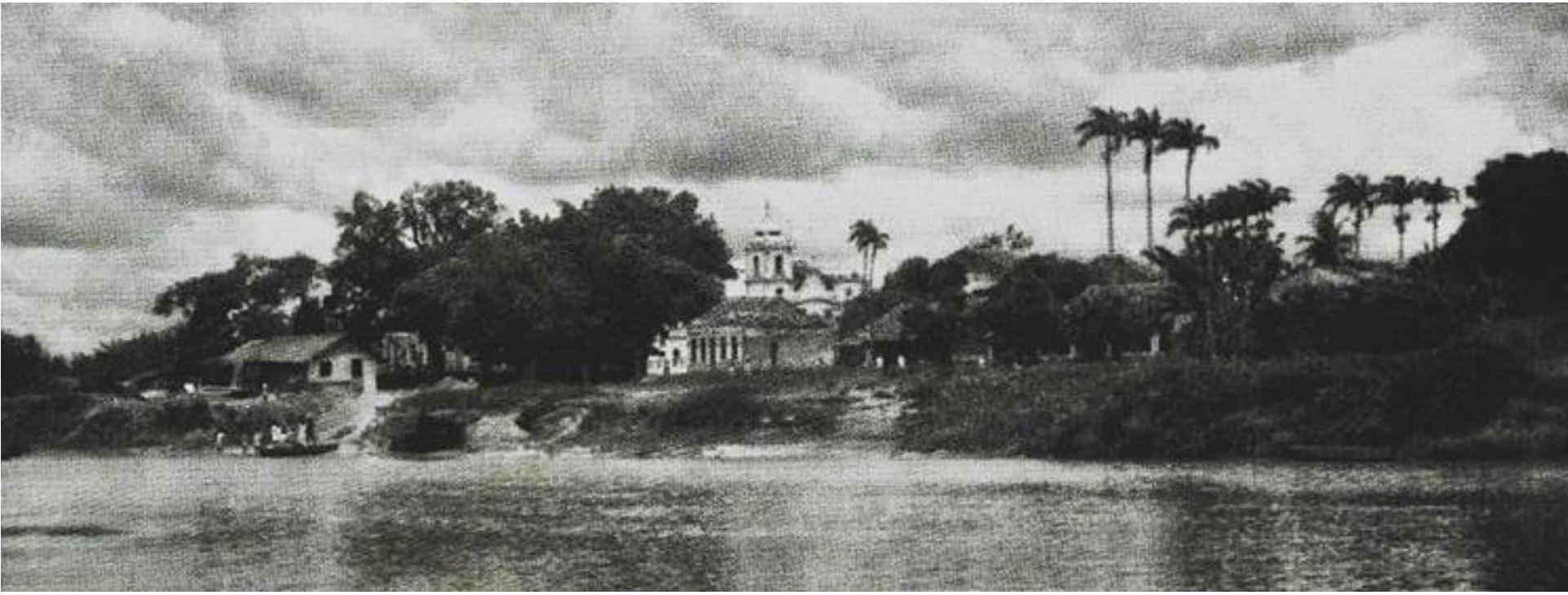
Histórico | Poço da Panela

O meio de transporte contribuiu para que as novenas de Nossa Senhora da Saúde se revestissem de esplendor, atraindo a sociedade elegante do Recife.

De acordo com Souza (2014), a maxambomba teve também influência direta para que parte dos trabalhadores urbanos pobres viessem residir nos arrabaldes, fato que é corroborado pela escala diária dos bondes, que faziam 28 viagens diárias, sendo que no período da manhã existiam 8 viagens no sentido arrabalde-centro, contra 6 no sentido inverso e no final do expediente comercial invertia-se a operação.

Além de ser povoado por importantes figuras e pela elite recifense, uma camada da população do Poço era pobre. Na década de 1870, um levantamento apontando a ocupação e renda do eleitorado do Poço da Panela (SOUZA, 2014) concluiu que a maioria dos moradores do bairro eram trabalhadores urbanos, embora a presença de agricultores fosse grande, tendo a região ainda um caráter rural. Essas famílias pobres residiam em mocambos que ocupavam a área próxima ao rio Capibaribe.

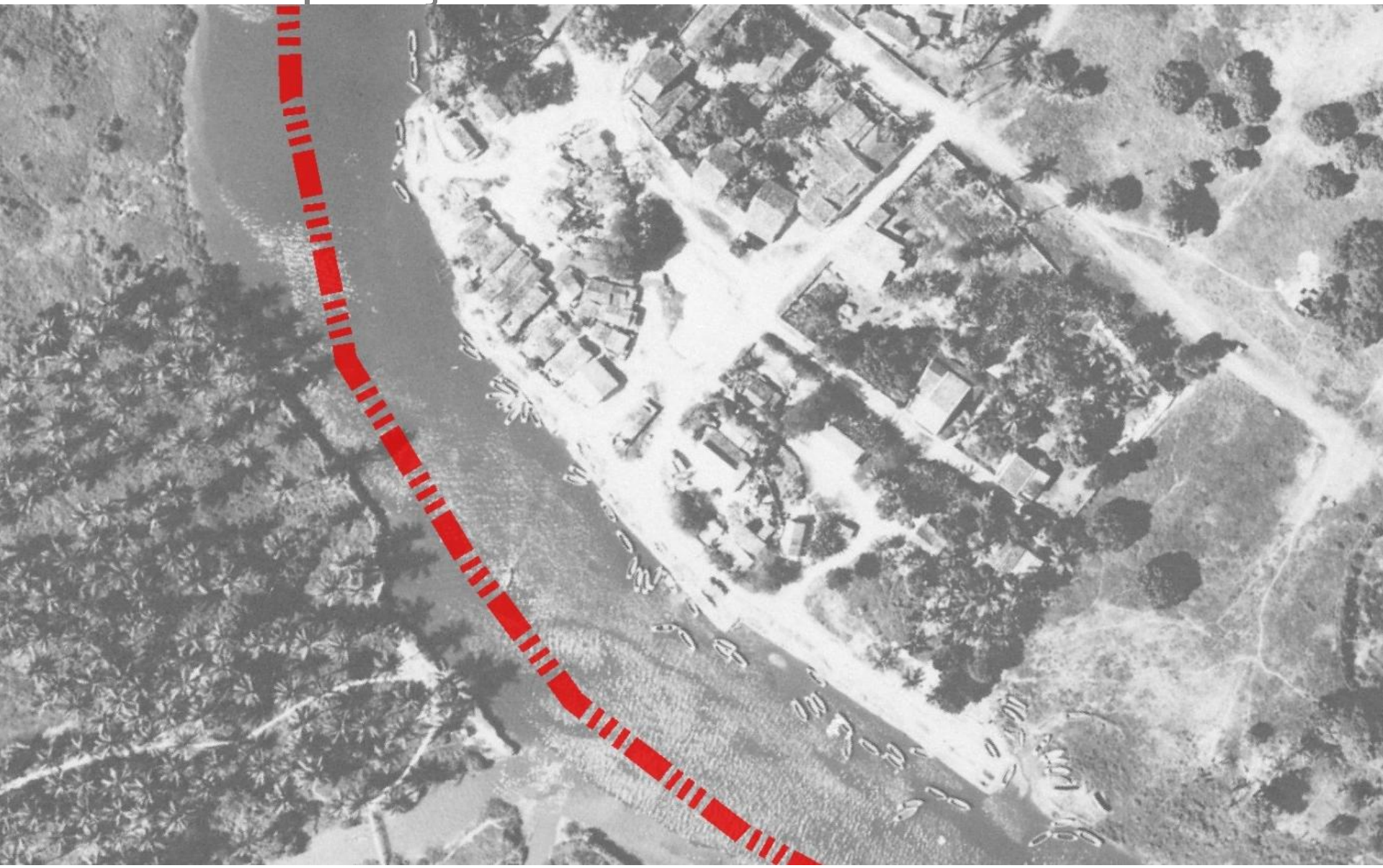
Histórico | Poço da Panela



Vista do Poço da Panela nos anos 1940

Os dados levantados comprovam a permanência, ao longo das décadas, dessa população pobre. A proximidade com o rio permitiu que os moradores o utilizassem como fonte de renda e alimentação durante muitos anos, através da pesca de peixes, camarões e crustáceos.

Histórico | Poço da Panela



Detalhe de ortofotocarta de 1966

Histórico | Poço da Panela

O Poço da Panela possui forte ligação com a cultura e seus moradores são assíduos no que se refere à manutenção dos aspectos históricos, naturais e culturais do local. Dentre os estabelecimentos comerciais do bairro, destaca-se a Venda de Seu Vital), um pequeno armazém que funciona há 47 anos em frente à Igreja de Nossa Senhora da Saúde e, no fim da tarde, se transforma em bar. Trata-se do estabelecimento mais antigo e frequentado do Poço, localizado no logradouro principal do bairro: a Estrada Real do Poço. Outro exemplo do forte simbolismo daquele local é o fato de ter se tornado, recentemente, palco de outras celebrações que já se tornaram tradicionais, como prévias carnavalescas e festas juninas.

Prévia carnavalesca

Forró de Seu Vital

Histórico | Poço da Panela

Outra atividade tradicional, porém menos conhecida, é a travessia de barco que liga a Iputinga ao Poço da Panela. Localizada no final da Rua Marquês de Tamandaré, **a travessia é feita pela família de Antônio José da Cunha, conhecido como Pai do Bote, há cerca de 70 anos.**

Evolução urbana

O Poço da Panela tem sua origem e desenvolvimento pautados na relação com o Rio Capibaribe.

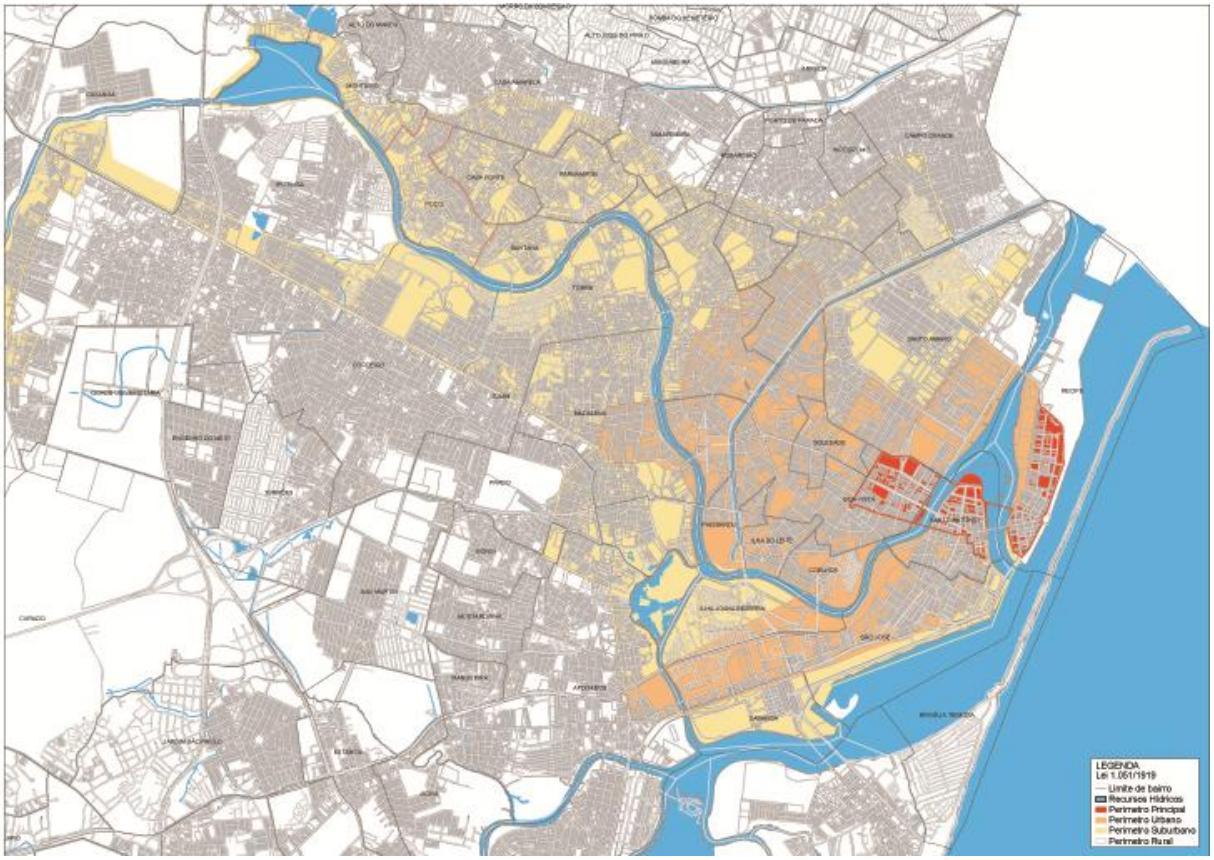
O núcleo inicial é o entorno da Igreja de Nossa Senhora da Saúde. A Estrada Real do Poço é o eixo de crescimento, responsável por conectar a Av. Dezessete de Agosto com o Rio Capibaribe. As demais vias surgem a partir dessa principal e algumas delas conectam-se ainda com outras duas vias importantes, a Av. Dezessete de Agosto e a Estrada do Encanamento. Os primeiros sinais de assentamento seguem o eixo principal da localidade e suas ramificações, com edificações dispostas a certa distância uma da outra, conformando grandes sítios.

Detalhe da Planta de 1876

Evolução urbana

Conjunto de casas coloniais da Rua Luiz Guimarães

Evolução urbana | Lei de 1919



Nas décadas seguintes, a ocupação do Poço seria realizada em outros padrões. Na transição entre os séculos XIX e XX, os temas cidade e saúde se fizeram presentes nos discursos acerca do urbanismo do Recife. Sob influência dos princípios propostos por Saturnino de Brito, foi elaborada em 1919 a Lei Municipal nº 1.051, sendo o primeiro documento que normatiza a ocupação do solo do Recife. Com a cidade dividida em quatro perímetros
(principal, urbano, suburbano e rural), a lei apresenta alguns parâmetros urbanísticos como recuos, gabarito das edificações e largura das vias para cada perímetro.

Evolução urbana | Parâmetros Lei de 1919

- recuo frontal mínimo de 3,00m para o perímetro suburbano e de 5,00m na Avenida 17 de Agosto;
- necessidade de insolação de todos os compartimentos da edificação;
-no caso de construção de vários edifícios num mesmo lote, necessidade de recuos entre as diferentes faces para garantir as condições de insolação dos compartimentos. A construção de edificações conjugadas, duas a duas, num mesmo lote era viável, garantidas as condições de insolação;

Fim da tipologia colonial no perímetro suburbano

-nos novos loteamentos aprovados, em lotes destinados a edifícios de habitação, não seria permitida a construção de nenhuma outra edificação além das dependências usuais à casa de moradia;

Separação de usos

-necessidade de recuo nos fundos do lote, de pelo menos 20% de sua profundidade no setor suburbano;

Garantia da existência de quintais nos fundos dos lotes

-gabarito máximo de 1 vez a largura da rua no perímetro suburbano (a proporção ia aumentando gradativamente, permitindo maior verticalização no perímetro principal).

Ocupação residencial horizontal.

Cidade progressivamente mais vertical do perímetro rural até o principal.

Evolução urbana

Analisando o mapa de 1876, é possível perceber que muitas das edificações já registradas possuíam algumas das características definidas pela Lei de 1919, notadamente os recuos frontais e o fato de não serem conjugadas. As novas formas de morar propostas nos arrabaldes da cidade já apresentavam uma configuração que reproduzia a vida rural, a qual foi consolidadada e ratificada na Lei de 1919 e nas normativas posteriores.

Imóveis já existentes em 1876

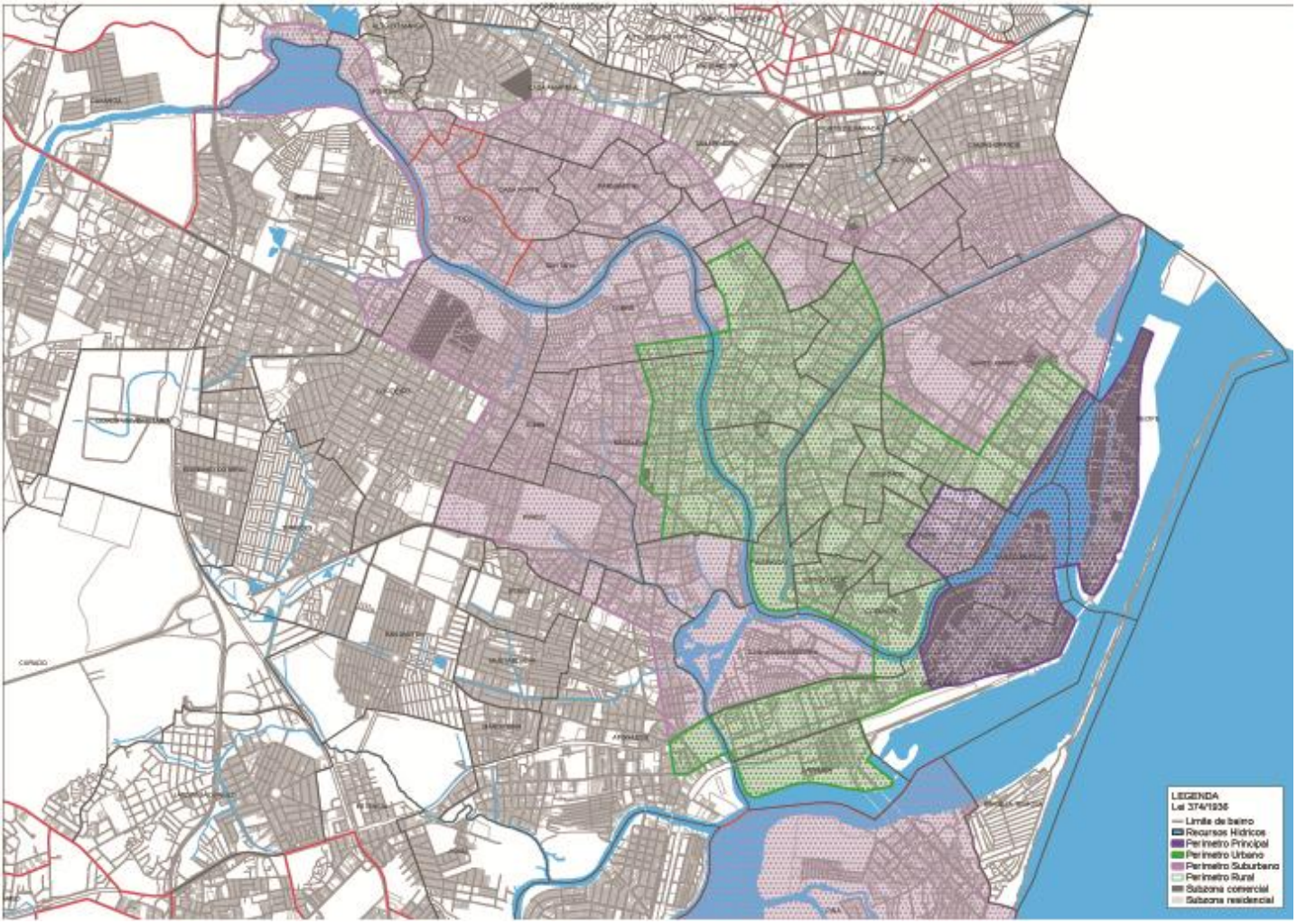
Imóvel erguido entre as décadas de 1900 e 1920

Evolução urbana

A Planta da Cidade do Recife e Arredores, de 1932, ilustra uma ocupação ainda esparsa no Poço.

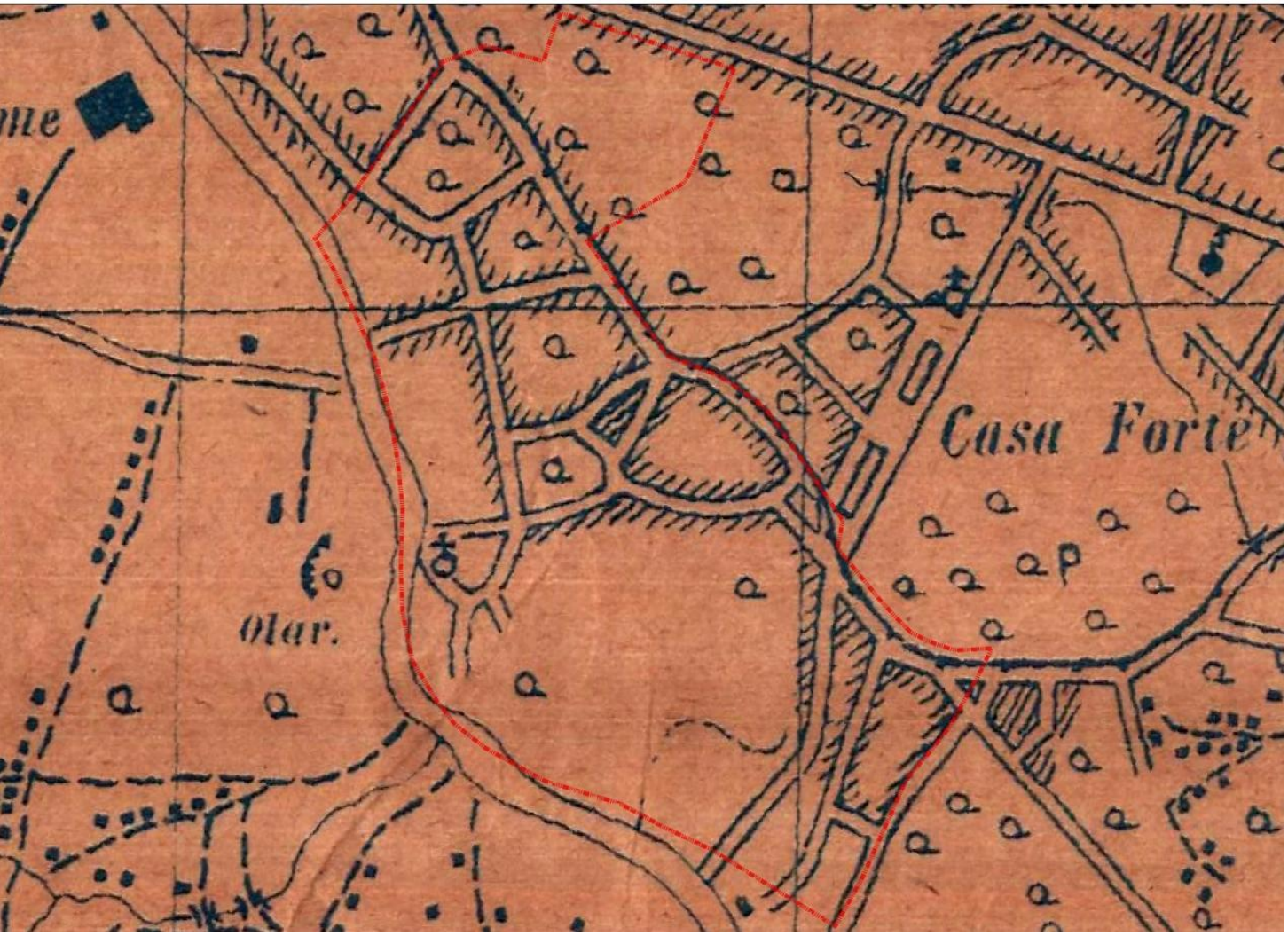
A Lei de 1919 também passou a exigir o loteamento de quadras nas zonas urbanas e suburbanas. Foi nesse contexto que se acentuou no bairro o processo de subdivisão dos antigos sítios e chácaras em lotes e teve início o adensamento da localidade. Contudo, este processo de adensamento deu uma estagnada ainda na primeira metade do século XX.

Evolução urbana | Decreto de 1936



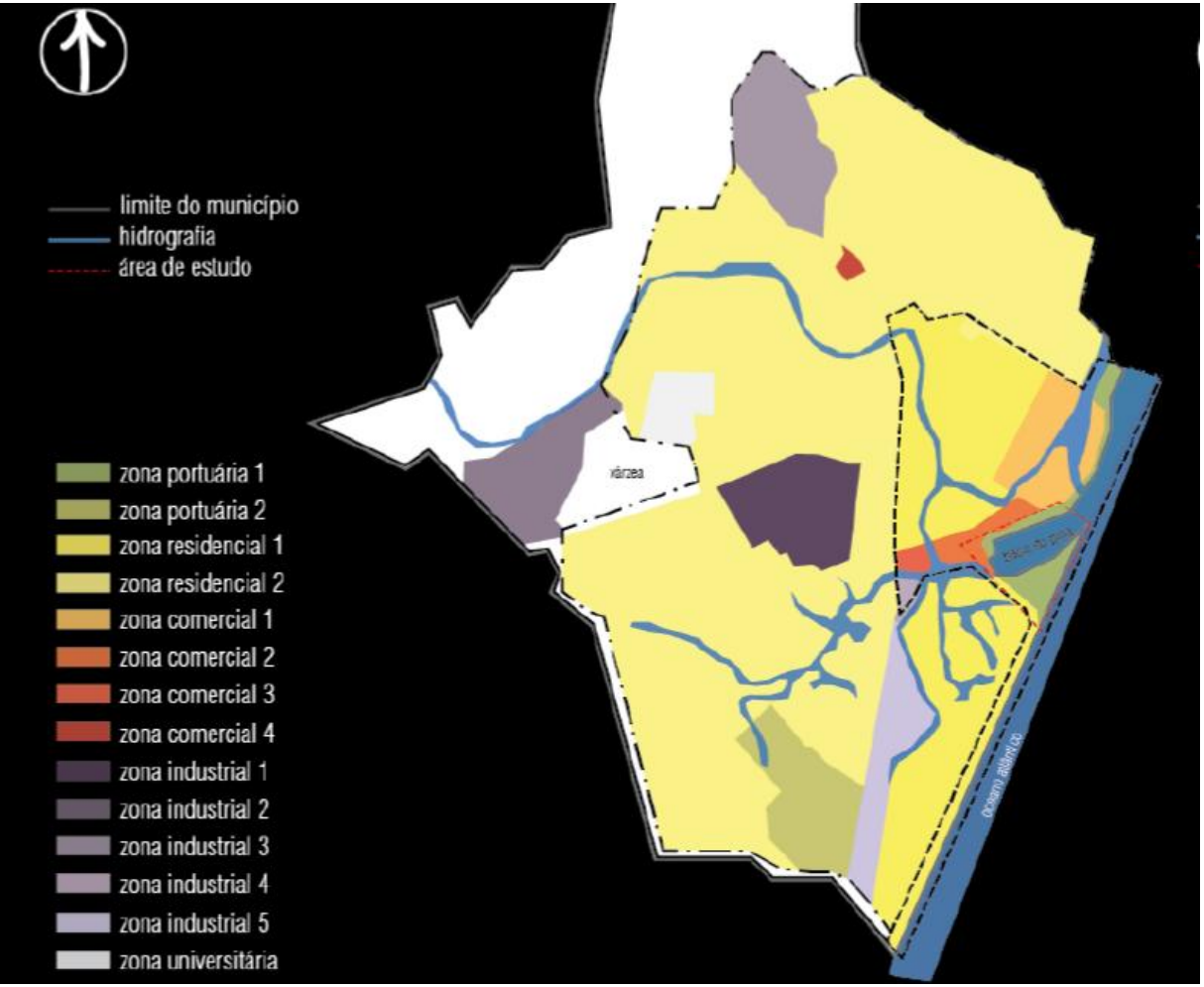
O Regulamento das Edificações de 1936 (decreto nº 374/1936) seguiu a mesma lógica da lei de 1919 no que diz respeito à hierarquia espacial e tipológica. A cidade continuou sendo dividida em quatro zonas (principal, urbana, sub urbana e rural) e a elas foram adicionadas subzonas funcionais: residencial, comercial e industrial. O Poço da Panela continuou como zona suburbana, subzona residencial.

Evolução urbana | Planta de 1943



Maior definição do traçado, através da conexão da rua dos Arcos com a Avenida Dezessete de Agosto. Permanece, no entanto, um grande vazio na gleba definida pela Estrada Real do Poço e pela Rua Oliveira Goes, demonstrando que, em meados do século XX ainda havia muito espaço para novos loteamentos e construções.

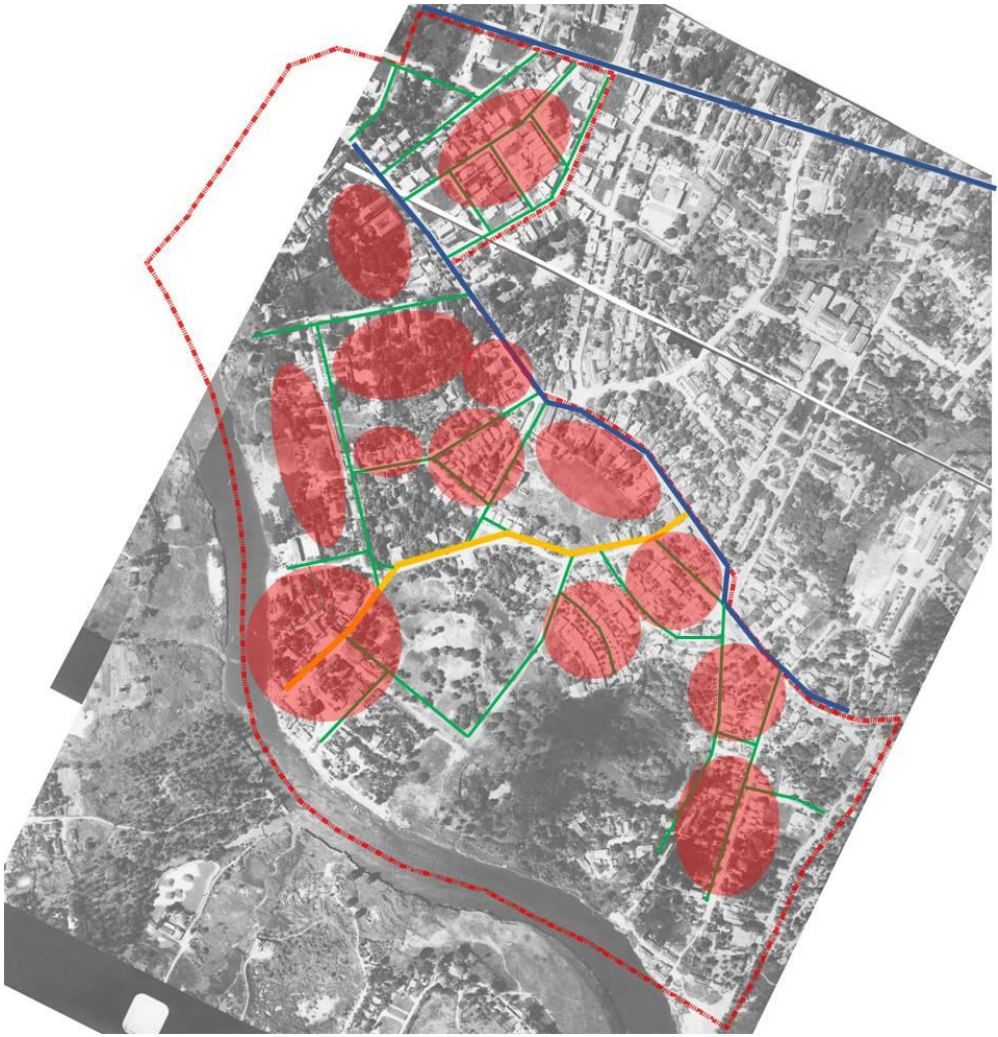
Evolução urbana | Lei de 1961



A partir dessa lei, o Recife foi divido em três setores: urbano, suburbano e rural. Os setores, por sua vez, foram divididos em zonas funcionais. A Zona Residencial 1 (ZR-1) estava localizada no setor urbano, enquanto que a Zona Residencial 2 (ZR-2), no setor suburbano. Para a ZR-1, foram definidos parâmetros que permitiam maior aproveitamento do lote, o que a transformou na zona preferencial para a construção de novas espacialidades (edifícios multifamiliares veritcalizados). O Poço foi inserido no setor suburbano, Zona Residencial 2, refletindo o baixo interesse do capital imobiliário naquela área, naquele período.

Evolução urbana

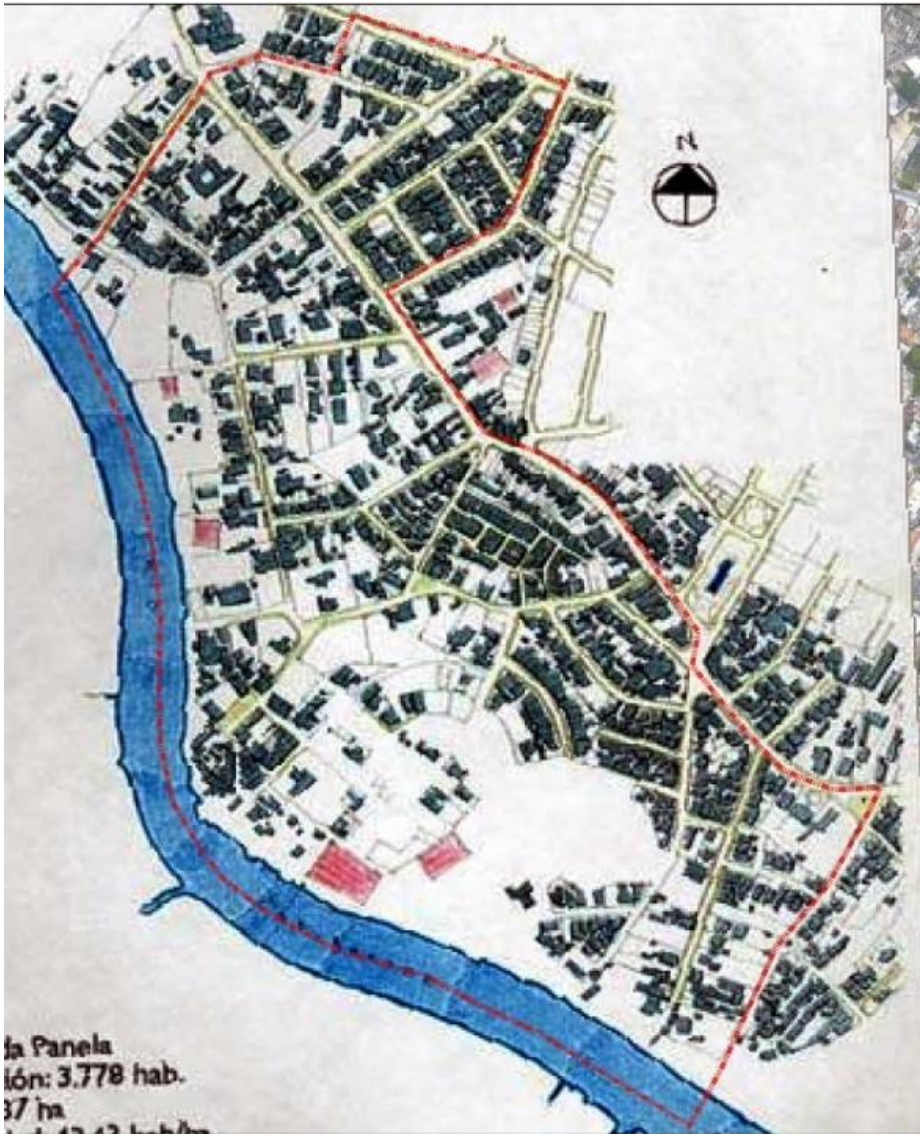
1951



1966

Evolução urbana

1970



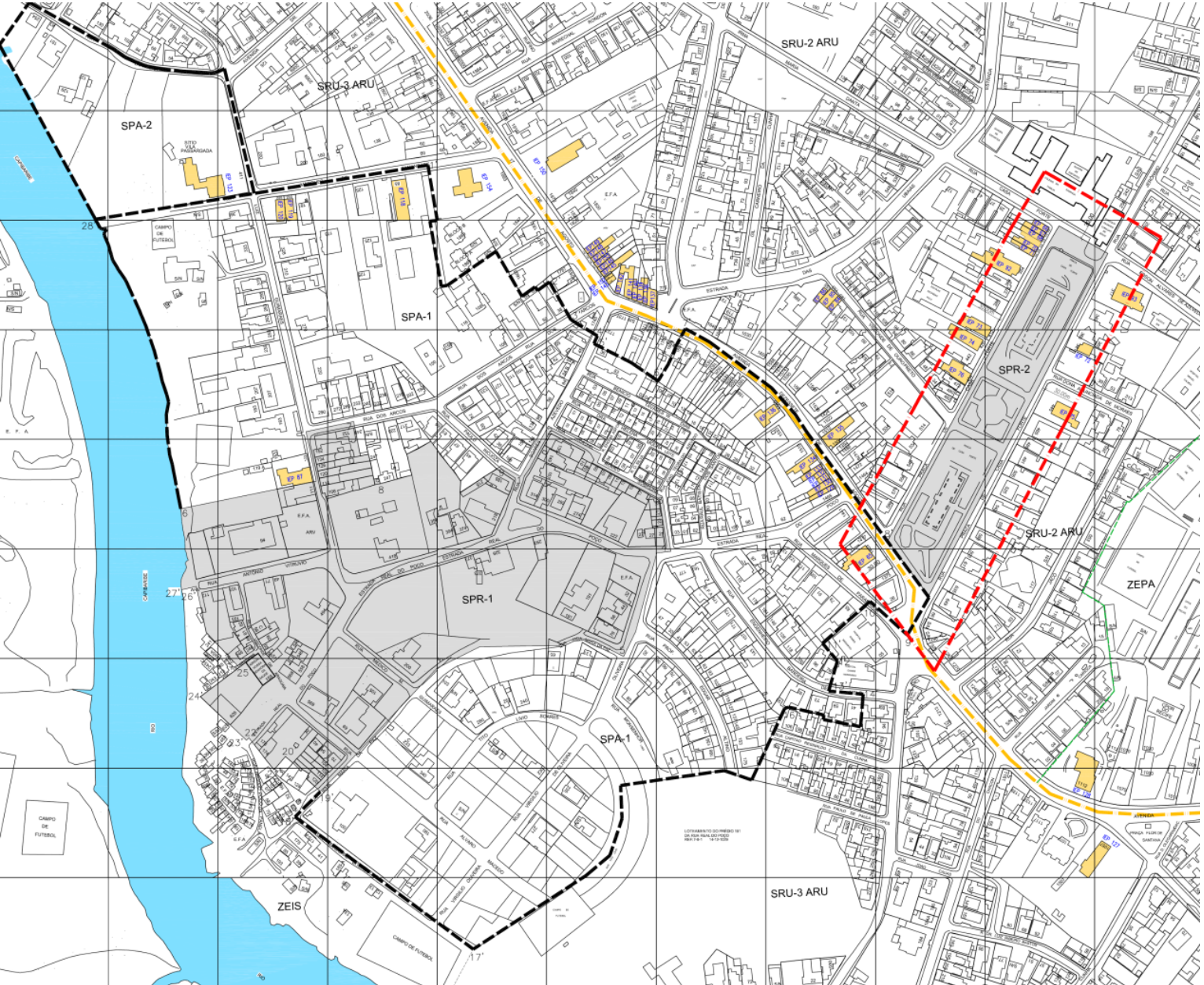
1989

Classificação da ZEPH

Decreto nº 11.607/80

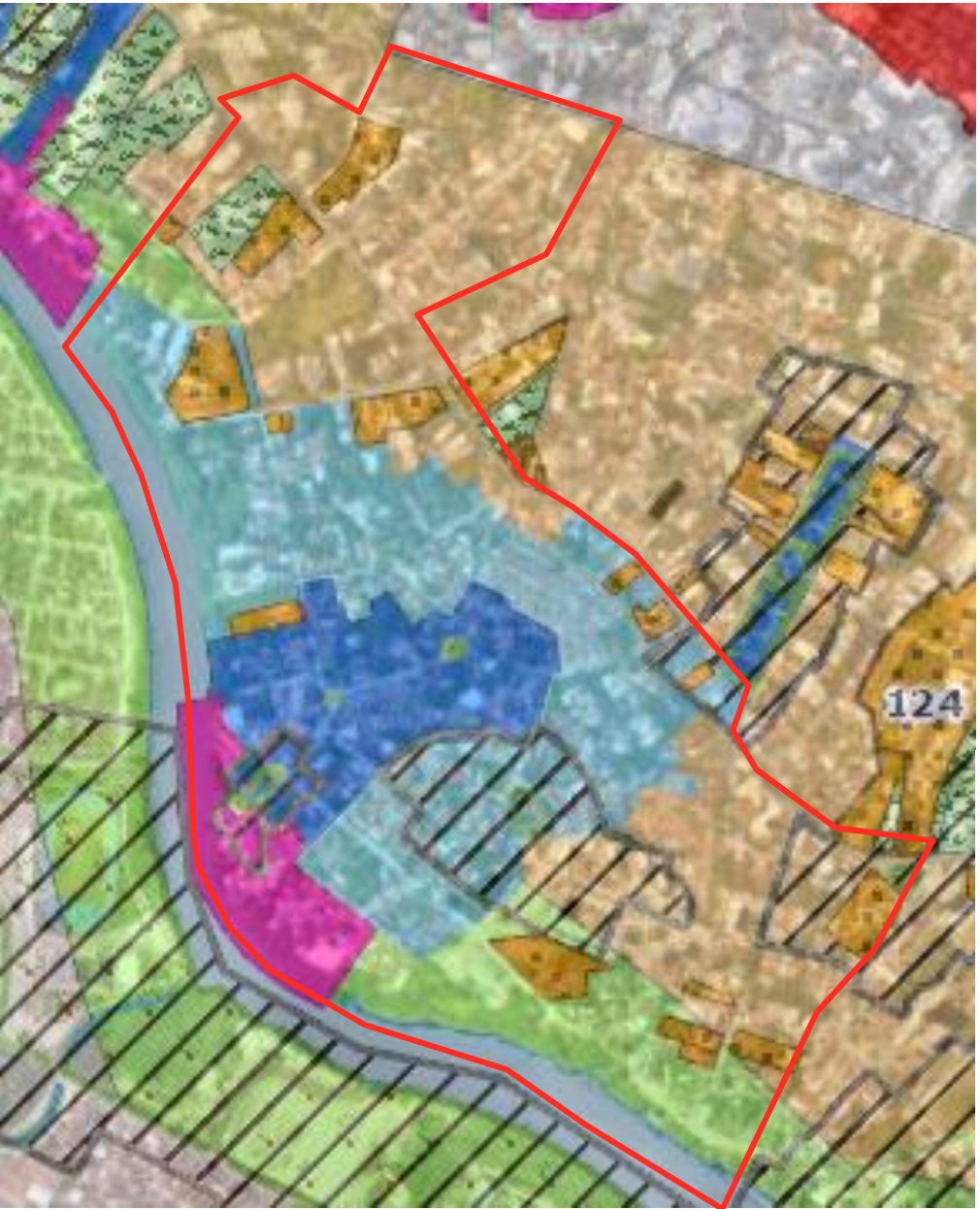
Lei nº 15.199/89

Limites atuais da ZEPH



Lei nº 16.719/01

Zoneamento e legislação incidente



A área compreende a ZAN Capibaribe; a ZAC Controlada II; a ZEPH-05; a ZEIS Poço da Panela; um IPAV; 23 IEP, sendo 12 localizados nos Setores de Preservação Ambiental da ZEPH-05; dois SSA-2, no entorno da Praça Poço da Panela (Largo da Igreja de Nossa Senhora da Saúde) e da Praça Virgilio de Oliveira (Praça do Amor) e mais parte de dois SSA-2, no entorno da Praça Flor de Santana e da Praça de Casa Forte. A Praça de Casa Forte é jardim histórico municipal e monumento nacional.

Zoneamento

ZAN - Zona de Ambiente Natural

- BEBERIBE
- CAPIBARIBE
- ORLA
- TEJIPIO

ZAC - Zona de Ambiente Construído

- CONTROLADA I / CONTROLADA II
- MODERADA
- RESTRITA

Zonas de Diretrizes Específicas

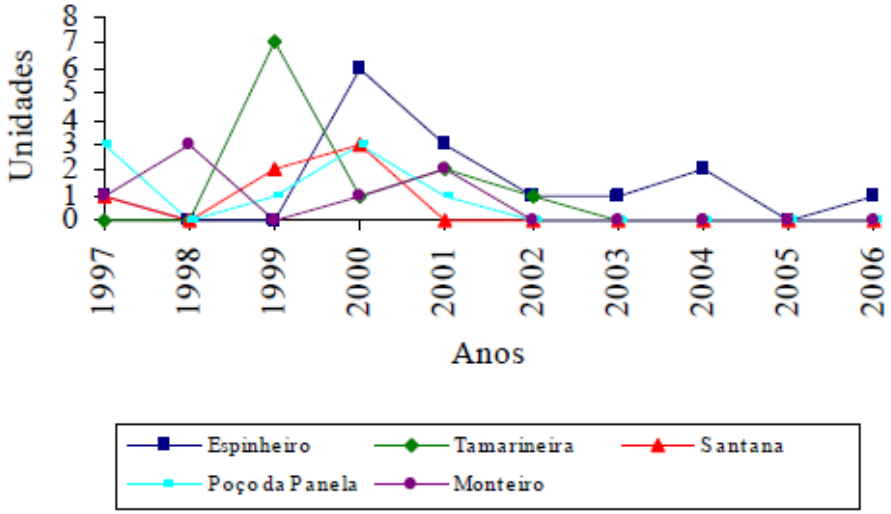
ZEPH - Zona Especial de Preservação Histórico

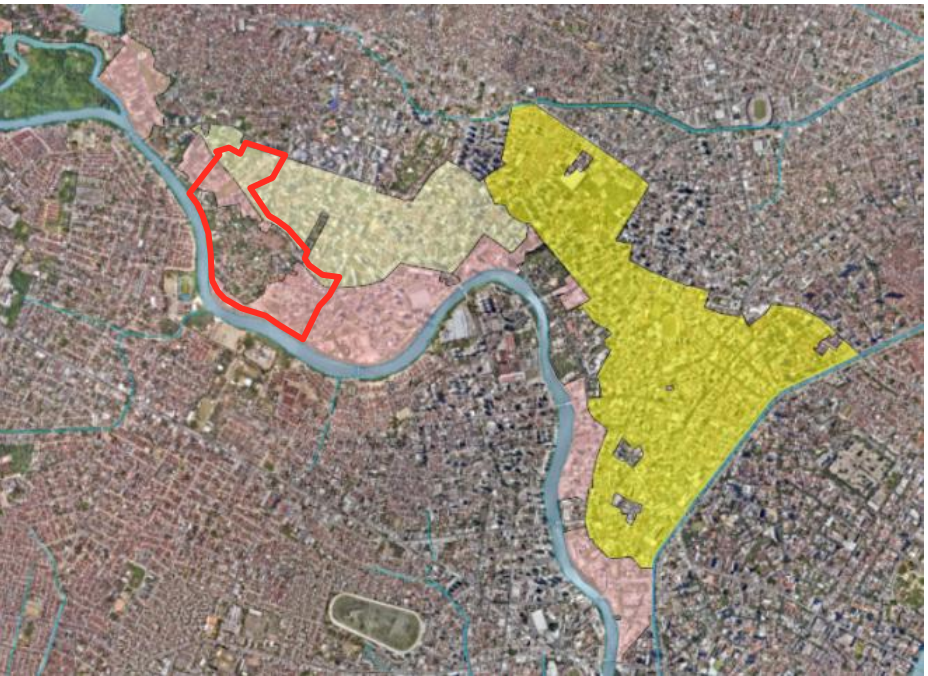
Setor

- SPR
- SPA

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

Lei dos Doze Bairros





Os parâmetros urbanísticos no Poço da Panela são bastante restritivos, não só no SPR, mas também no SPA, onde são válidos os parâmetros das zonas adjacentes, no caso, o SRU3, que não permite edificações acima de 24m, com 60% de taxa de solo natural e coeficiente de aproveitamento do terreno equivalente a 2,00.

É possível que as restrições da ARU tenham contribuído para manter a ambiência dentro dos limites da ZEPH, ao reduzir as possibilidades de verticalização em seu entorno imediato e nos SPA.

O Gráfico ao lado corrobora com essa percepção, demonstrando que a partir de 2002 não houve aprovação de projetos de edifícios acima de 20 pavimentos no bairro do Poço da Panela.

Adensamento construtivo e vegetação

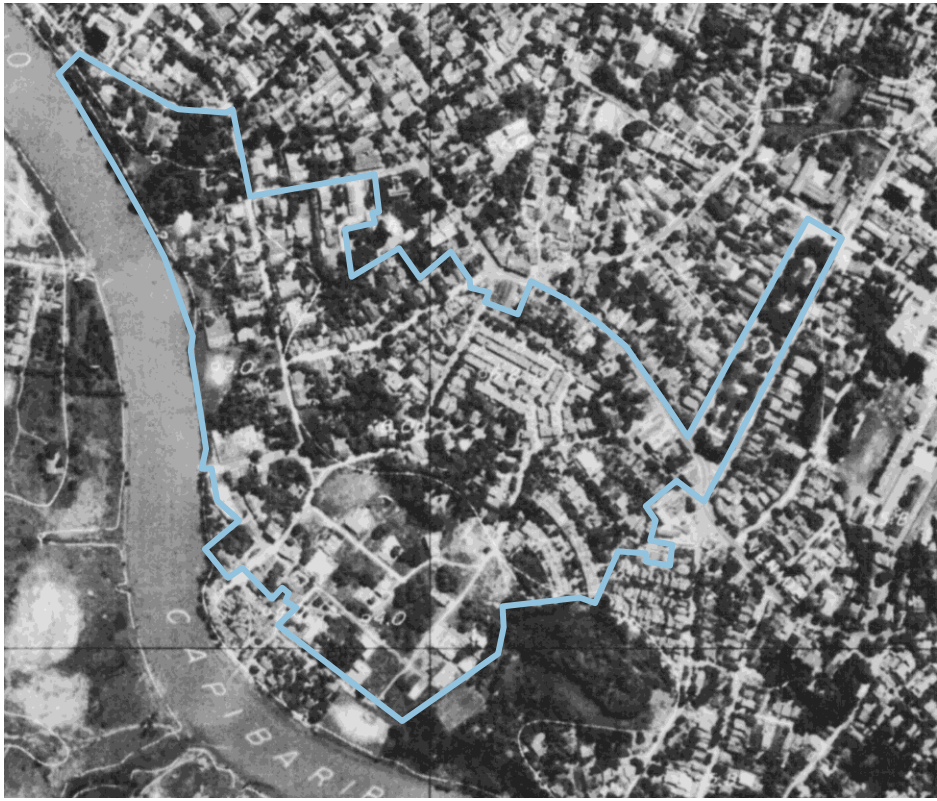
No diagnóstico que fundamentou a proposta inicial de preservação do conjunto antigo do Poço da Panela, elaborado pela equipe da FIDEM, consta a seguinte avaliação sobre o sítio:

> O Poço da Panela caracteriza-se pela baixa densidade de ocupação existindo ainda grandes áreas de sítios cujos terrenos apresentam cotas relativamente baixas, sujeitas às enchentes periódicas do Rio Capibaribe. Essa topografia, juntamente com a abundância da vegetação e o rio, compõem com o perfil do casario existente uma paisagem admirável (FIDEM, 1978, p. 149).

Assim sendo, fica claro que **a combinação do casario com a vegetação e a presença do Rio Capibaribe são elementos fundamentais de valoração do sítio**. São, portanto, elementos que precisam ser preservados, para além da proteção do estoque edificado. Na época em que essa caracterização foi elaborada, o sítio era ainda permeado de grandes vazios e de uma densa vegetação, que foi aos poucos reduzindo.

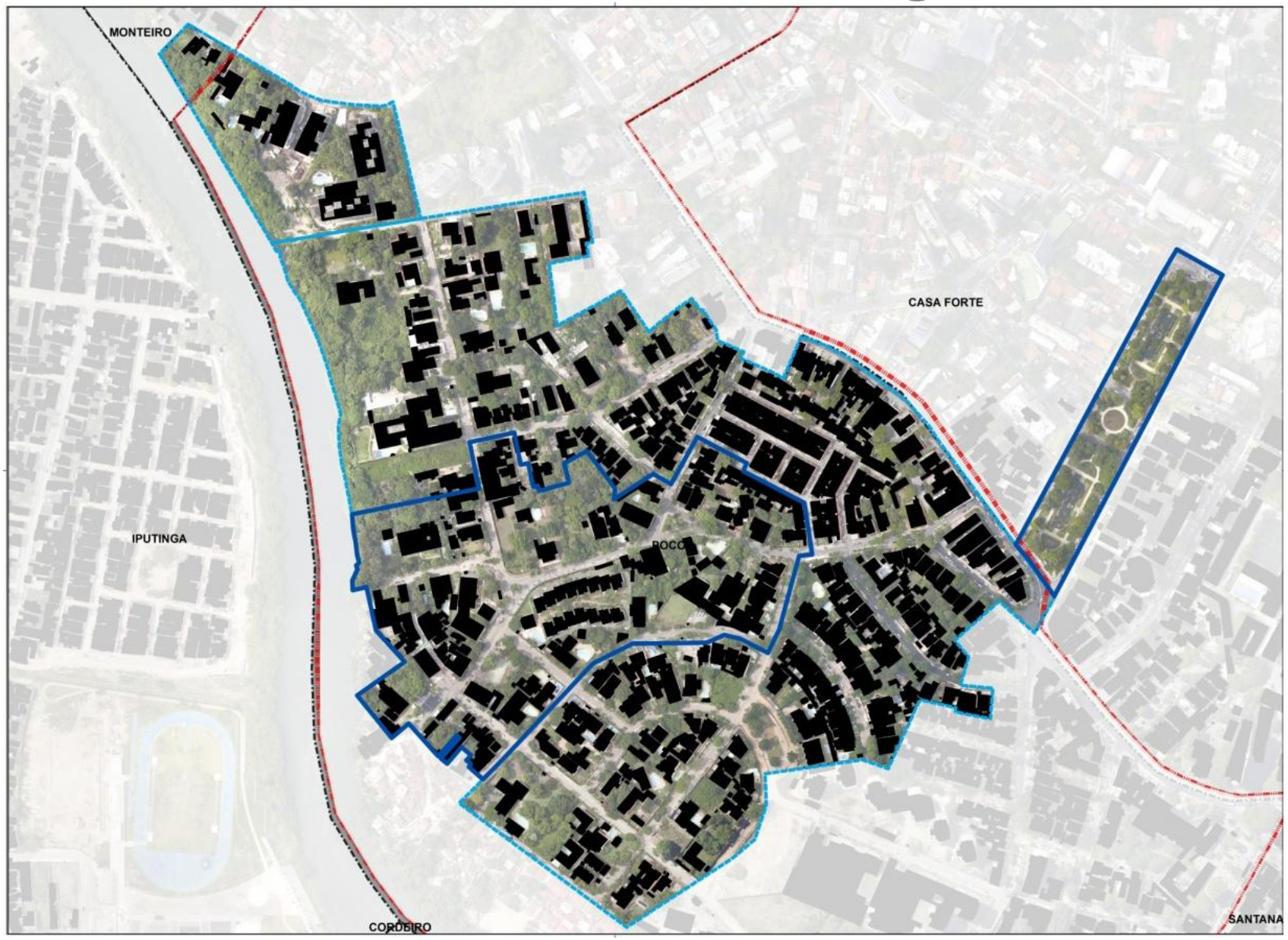
Adensamento construtivo e vegetação

1975



1986

Adensamento construtivo e vegetação



Espaços livres públicos

Praça de Casa Forte

Pátio da Igreja (Praça Poço da Panela)

Praça Prof. Rui Antunes

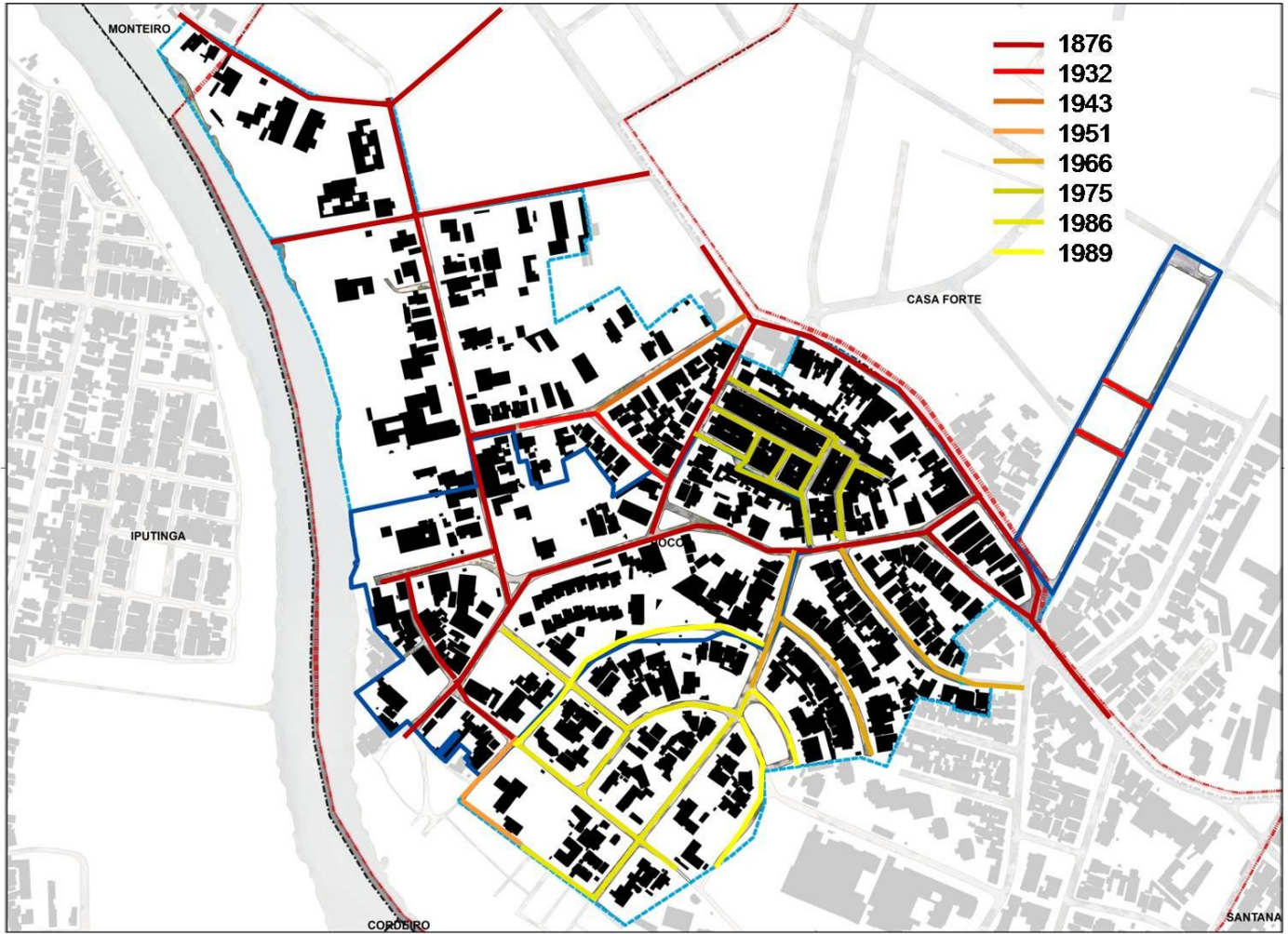
Praça Virgílio de Oliveira (Praça do Amor)

Praça Prof. Dr. Antônio Figueira

Jardim Secreto

Traçado viário

47,83% das vias são do nível C, o qual corresponde às vias das menores seções transversais. A categoria B conta com 43,48% das vias, enquanto somente duas vias (8,69%) são da categoria A – a Avenida Dezessete de Agosto e a Rua Virgílio Oliveira.



A Av. Dezessete de Agosto é um Corredor de Transporte Urbano Principal na categoria funcional Arterial Secundária. As demais vias da ZEPH não são eixos de circulação de transporte público de passageiros, apenas distribuindo a circulação dentro da própria área, com exceção da Rua Luiz Guimarães, que se liga ao bairro do Monteiro. Essa pouca conectividade com as áreas de entorno pode contribuir também para a ambiência do Poço e sua percepção como um lugar mais isolado.

Perfis morfotipológicos por quadras

De forma a contribuir para a análise urbana, foram definidos os perfis das quadras, considerando as características morfotipológicas predominantes, com o objetivo de melhor compreender o conjunto urbano em análise.

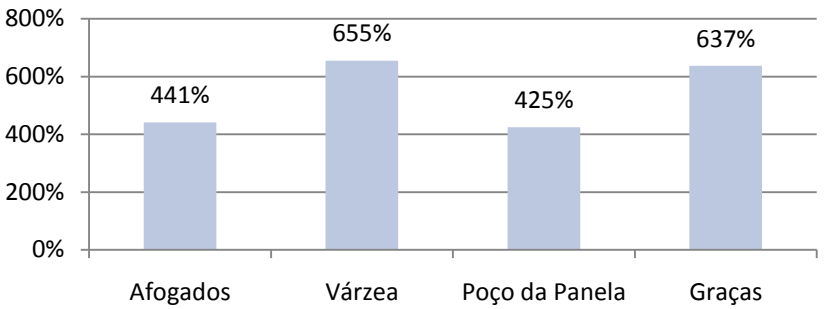
Quadra 09	
	Formato da quadra: Irregular **Dimensão da quadra:** Média **Parcelamento do Solo:** Lotes quadrangulares, ocupando toda a profundidade da quadra, com testadas variadas **Tipologia**: Casarão; casa sem recuos; edifícios horizontais sem pódio soltos no lote; casa de oitão. **Observações:**

Socioeconomia | população e domicílios

Distribuição da população do Recife por freguesias (1843 - 1930)

Freguesia	1843[a]	1910[a]	1913[a]	1923[b]	1930[c]
Recife	9.310	13.204	5.146	3.206	-
Santo Antônio	21.480	19.234	14.857	20.915	27.790
São José		21.576	32.404	31.143	39.337
Boa vista	10.340	22.726	22.876	50.900	78.752
Afogados		19.694	15.578	69.687	106.542
Várzea		4.153	13.887	29.813	31.355
Poço da Panela	**9.285**	**10.330**	**23.857**	**47.662**	**54.217**
Graças	-	13.056	11.884	59.824	96.205

Crescimento populacional das freguesias nos arrabaldes do Recife (1910-1930)



População Total no Poço e bairros do entorno (1991-2010)

Localidade	1991	2000	2010	Crescimento 2010/1991	Crescimento 2010/2000
Casa Amarela	25.533	25.543	29.180	14,28%	14,24%
Casa Forte	4.432	4.475	6.750	52,30%	50,84%
Monteiro	4.507	4.739	5.917	31,28%	24,86%
Parnamirim	4.551	5.363	7.636	67,79%	42,38%
Poço	**3.846**	**4.006**	**4.615**	**19,99%**	**15,20%**
Santana	2.076	2.437	3.054	47,11%	25,32%
RECIFE	1.298.229	1.422.905	1.537.704	18,45%	8,07%

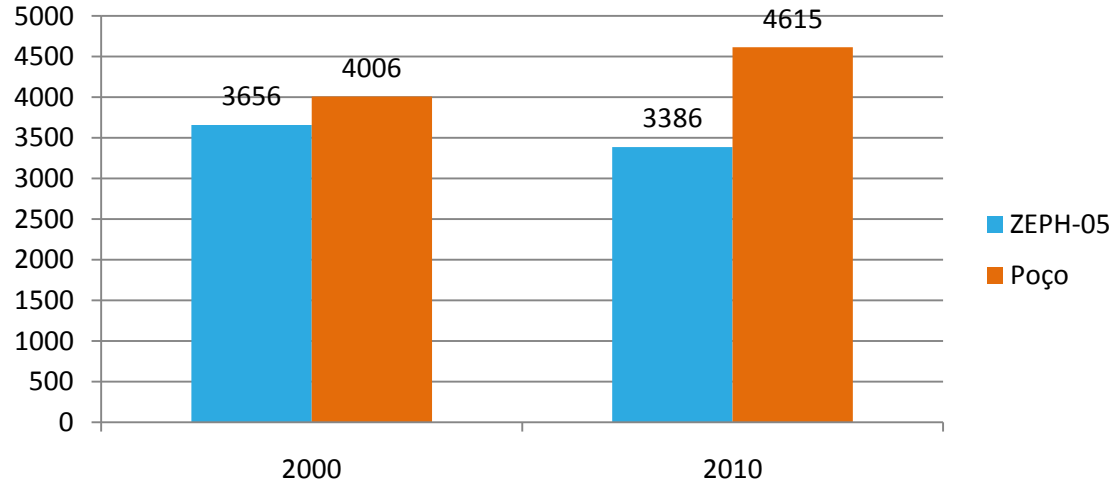
Densidade demográfica no Poço e bairros do entorno (1991-2010)

Localidade	Área (ha)	1991	2000	2010	Variação 2010/1991
Casa Amarela	188,00	135,81	135,87	155,21	14,28%
Casa Forte	56,00	79,14	79,91	120,54	52,30%
Monteiro	53,00	85,04	89,41	111,64	31,28%
Parnamirim	61,00	74,61	87,92	125,18	67,79%
Poço	**81,00**	**47,48**	**49,46**	**56,98**	**19,99%**
Santana	47,00	44,17	51,85	64,98	47,11%
RECIFE	21800,00	59,55	65,27	70,54	18,45%

Socioeconomia | população e domicílios

Considerando somente os dados dos setores censitários que mais se aproximam dos limites da ZEPH, para os Censos de 2000 e 2010, é possível verificar que, enquanto a população em todo o bairro do Poço teve um incremento de 15,20%, quando se refere somente à área da ZEPH-05 e entorno, houve queda de população, da ordem de -7,38%. Essa redução não se deu somente em termos absolutos, mas também relativa à população total do Bairro, sendo que em 2000 a população da área em análise correspondia a 91,26% do total do Bairro, caindo para 73,37% em 2010.

População na ZEPH-05 e entorno x População do Poço (2000 e 2010)



Socioeconomia | população e domicílios

Em relação aos domicílios, no intervalo analisado, o número total de Domicílios caiu 3,63%, sendo que essa queda pode ser atribuída ao desaparecimento dos Domicílios Coletivos e dos Domicílios Particulares Improvisados e estar relacionada ao decréscimo populacional no mesmo período. Por outro lado, em 2010, todos os Domicílios registrados na área de estudo são da categoria Particulares Permanentes (DPP), que teve um incremento de quase 18%.

Domicílios na ZEPH-05 (2000 e 2010)

Ano	Domicílios	Domicílios Coletivos	Domicílios Particulares	Domicílios Particulares Permanentes	Domicílios Particulares Improvisados
2000	1103	197	906	901	5
2010	1063	0	1063	1063	0
2010/2000	**-3,63%**	**-100,00%**	**17,33%**	**17,98%**	**-100,00%**

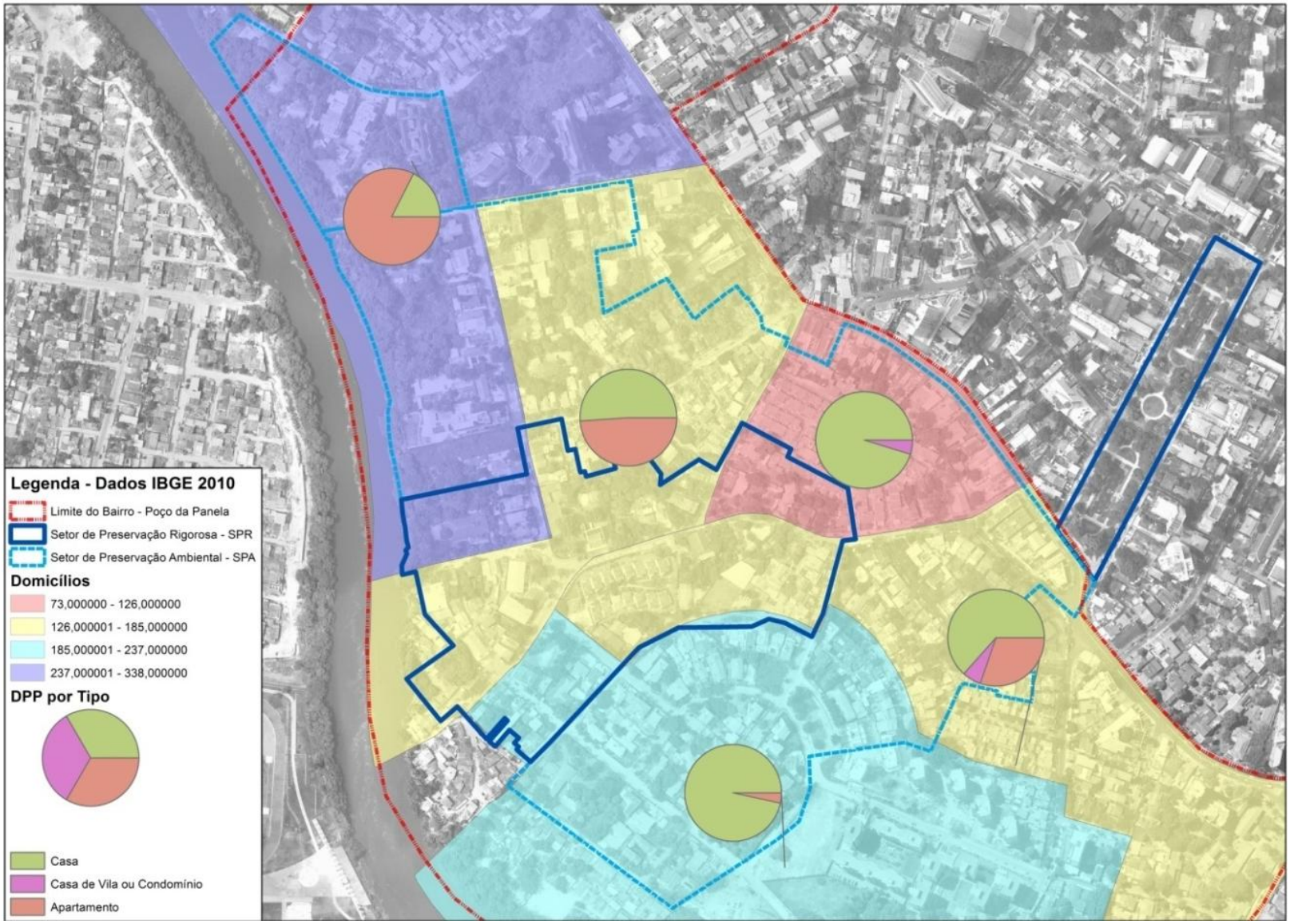
Socioeconomia | população e domicílios

O aumento no número de DPP entre 2000 e 2010 se deu pelo incremento na tipologia de apartamentos, que dobrou no período. **Os DPP tipo casa tiveram uma redução de quase 10%, que pode estar relacionada tanto à demolição de casas para construção de edifícios multifamiliares quanto à conversão de antigas residências para outros usos, como comerciais e de serviços**. **Os dados apontam para uma mudança nos padrões de ocupação da ZEPH e seu entorno imediato**: em 2000, quase 80% dos DPP estavam abrigados em casas, em 2010 eram um pouco menos de 60%, tendo reduzido não só na participação total, mas também em termos absolutos, o que **demanda atenção, visto que se trata de área tipicamente ocupada por imóveis de tipologia casa, destinados ao uso residencial.**

Tipologia dos DPP na ZEPH-05 (2000 e 2010)

Ano	DPP	DPP Casa		DPP Apartamento	
		Abs.	%	Abs.	%
2000	901	698	77,47	203	22,53
2010	1063	627	58,98	426	40,08
2010/2000	**17,98%**	**-10,17%**		**109,85%**	

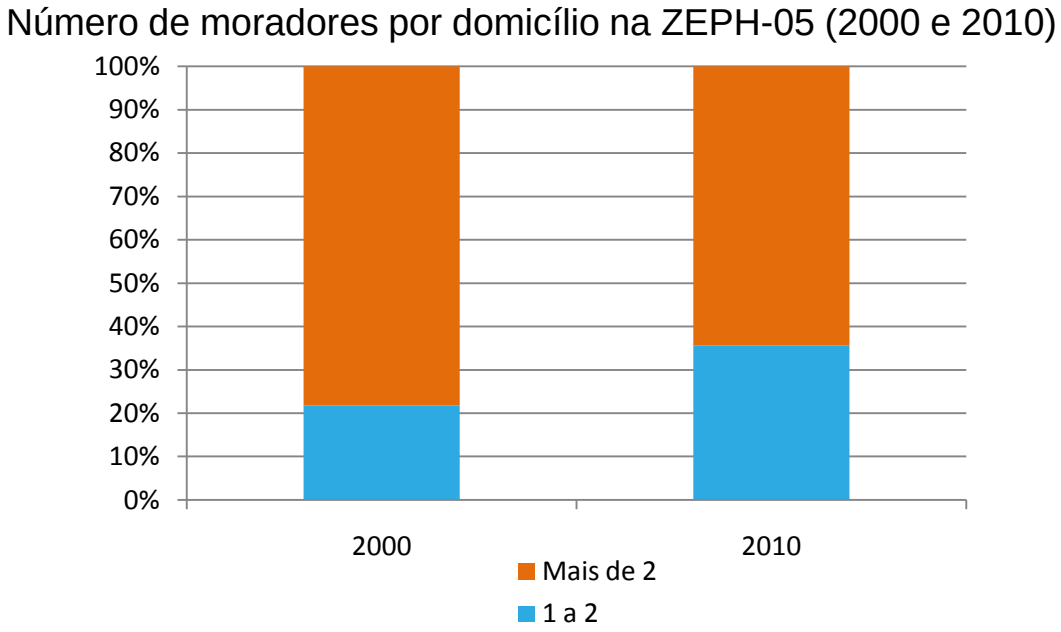
Socioeconomia | população e domicílios



Número de domicílios x Tipo de DPP na ZEPH-05 (2000 e 2010)

Socioeconomia | população e domicílios

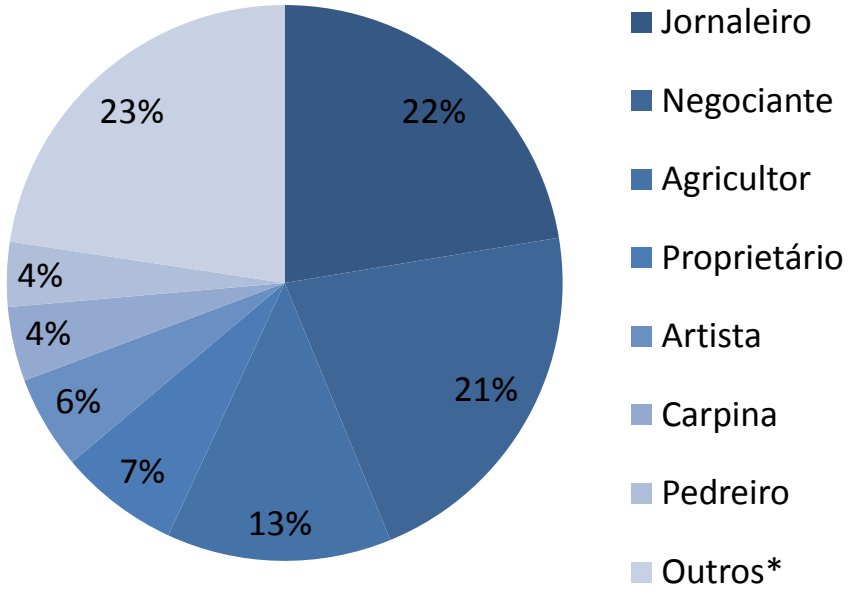
Verificou-se um incremento no número de domicílios com 1 a 2 moradores, seguindo uma tendência nacional, na qual tem aumentando o número de domicílios com configurações familiares distintas da família nuclear e com menor número de residentes. Somando a redução dos domicílios das outras categorias que não os DPP e o aumento de domicílios com até 2 moradores, temos o quadro de redução populacional mesmo com a verificação de aumento da densidade construtiva.



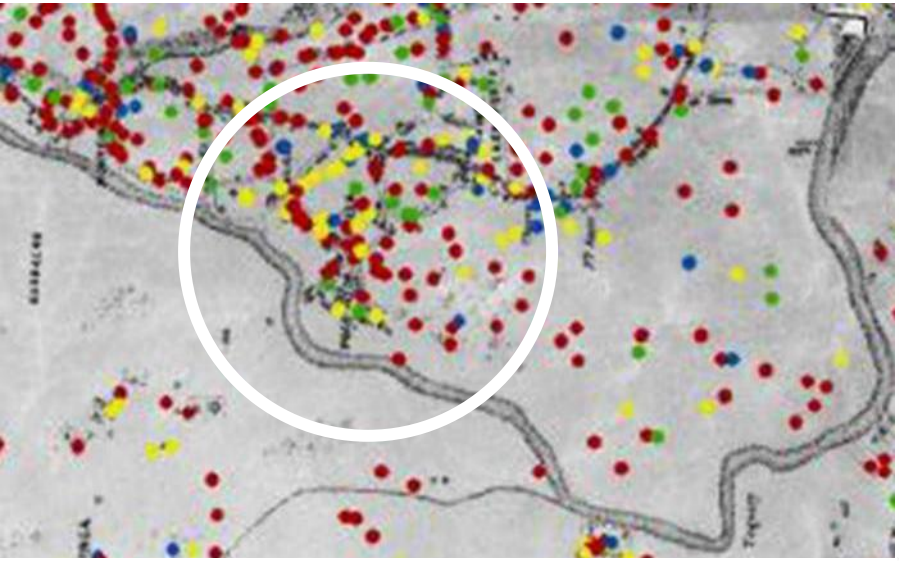
Socioeconomia | renda

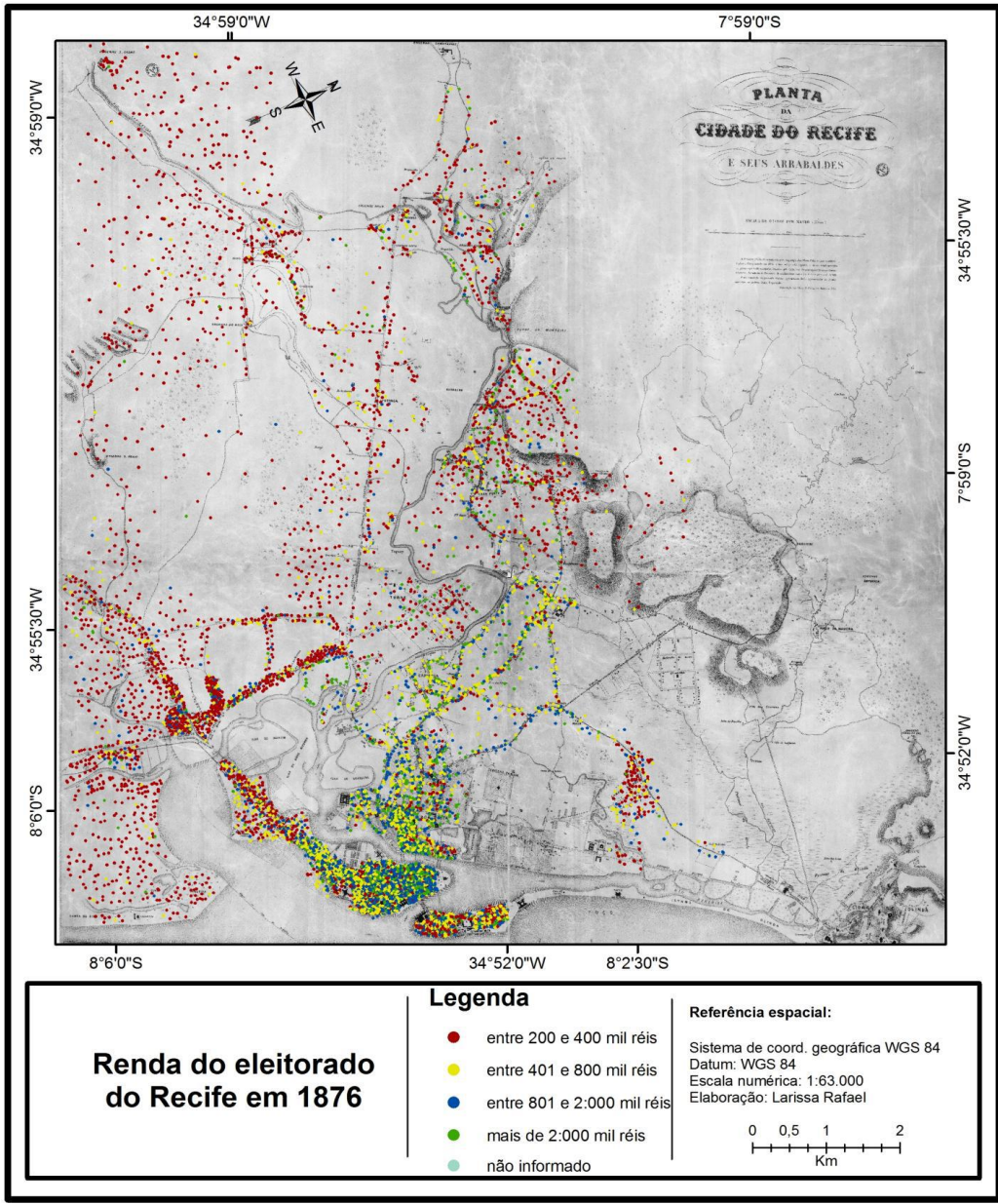
O Poço da Panela foi inicialmente povoado por uma população pobre. Estudo desenvolvido por Souza (2014) levantou, em 1876, a renda média dos votantes cadastrados na paróquia do Poço da Panela, indicando que a maioria desses votantes (56,3%) estavam entre os estratos com menores ingressos, fato corroborado pela natureza das atividades desenvolvidas.

Renda anual em mil réis	Nº de eleitores	%
Entre 200 e menos de 400	508	56,3%
Entre 400 e menos de 800	215	23,8%
Entre 800 e menos de 2:000	85	9,4%
Mais de 2:000	94	10,4%
TOTAL	902	100%



Socioeconomia | renda





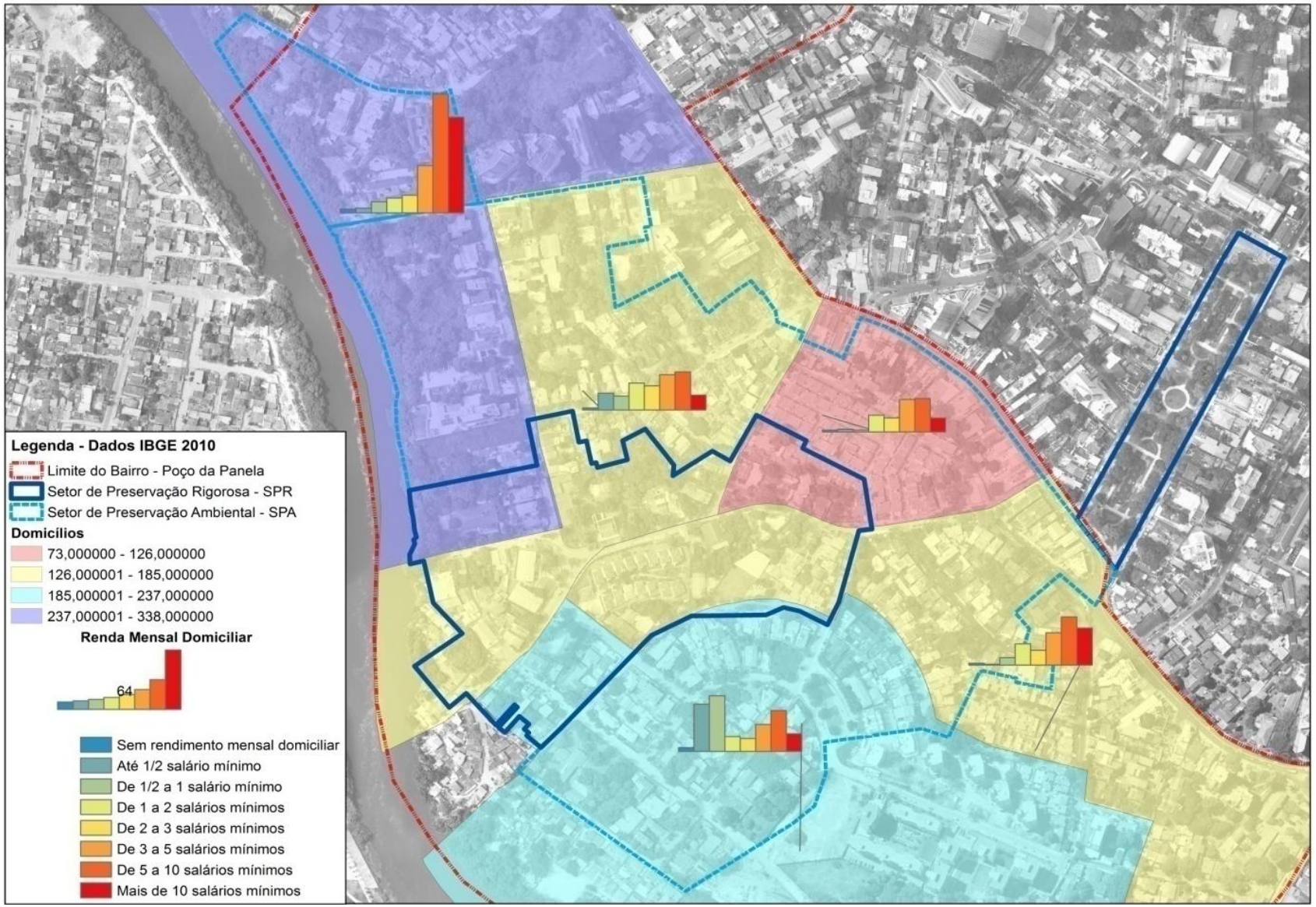
Socioeconomia | renda

A convivência entre famílias de diferentes classes sociais no bairro existe desde a consolidação de sua ocupação e permanece até os dias atuais. Se considerarmos o rendimento nominal médio mensal dos domicílios levantado pelo IBGE em 2010 (valores não atualizados para 2018), percebemos que todos os bairros da amostra possuem rendimentos muitos superiores à média da cidade, sendo que, destes, Casa Amarela possui rendimentos muito mais baixos que seus vizinhos, com o Poço ocupando posição mediana, refletindo a diversidade de sua ocupação

Rendimento nominal médio mensal dos domicílios (2010), Poço e bairros do entorno

Localidade	Rendimento (R$)
Casa Amarela	4.236,69
Casa Forte	11.318,97
Monteiro	7.106,75
Parnamirim	10.712,06
Poço	**9.346,35**
Santana	9.040,76
RECIFE	500,00

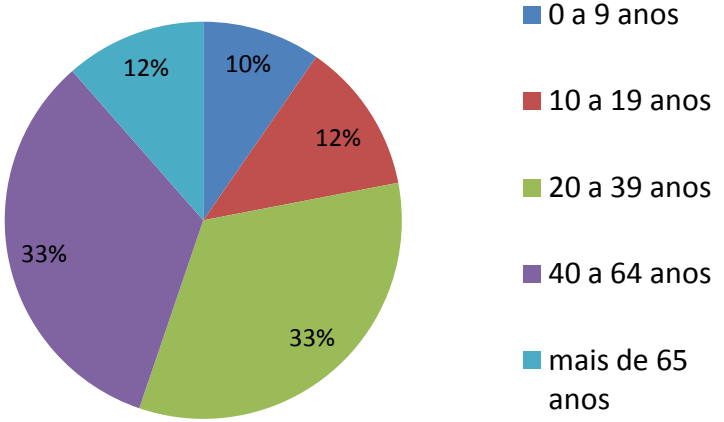
Socioeconomia | renda



Renda Mensal Domiciliar na ZEPH-05 (2010)

Socioeconomia | perfil populacional

Faixa etária da população



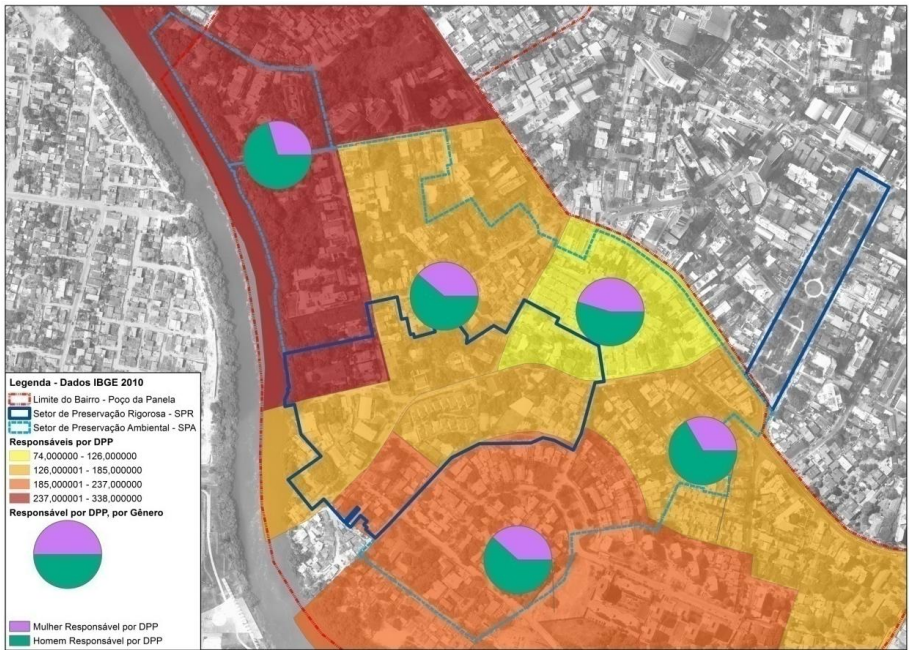
População por Cor/Raça

Cor/Raça	Quantidade	%
Branca	2368	69,94
Preta	106	3,13
Parda	6	0,18
Amarela	902	26,64
Indígena	4	0,12
Total	3386	100,00

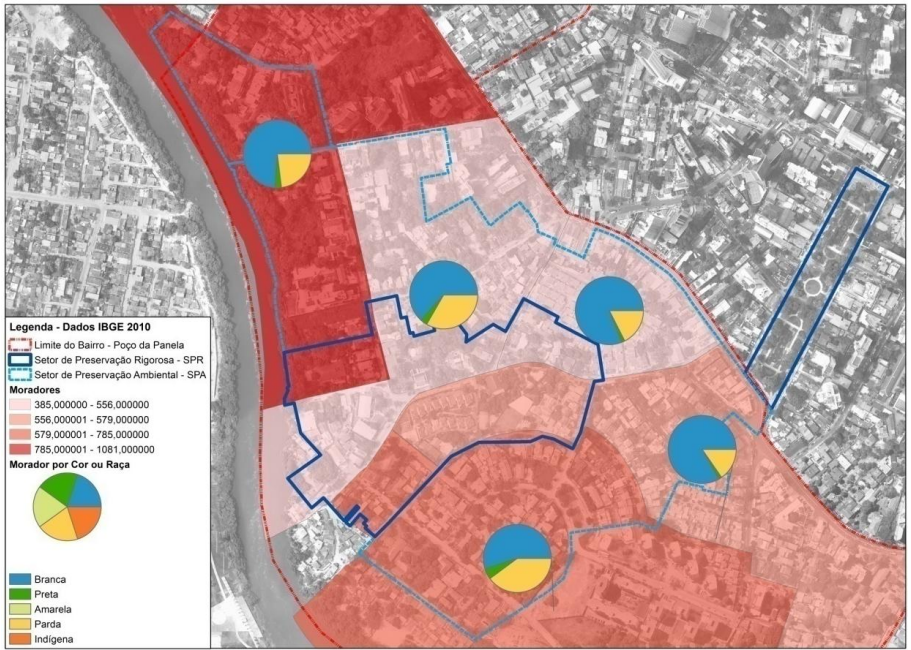
Taxa de alfabetização

Localidade	Taxa de Alfabetização (%)
Casa Amarela	96,5
Casa Forte	99,1
Monteiro	96,3
Parnamirim	97,7
Poço	**97,6**
Santana	97,6

Distribuição espacial do gênero dos responsáveis por DPP



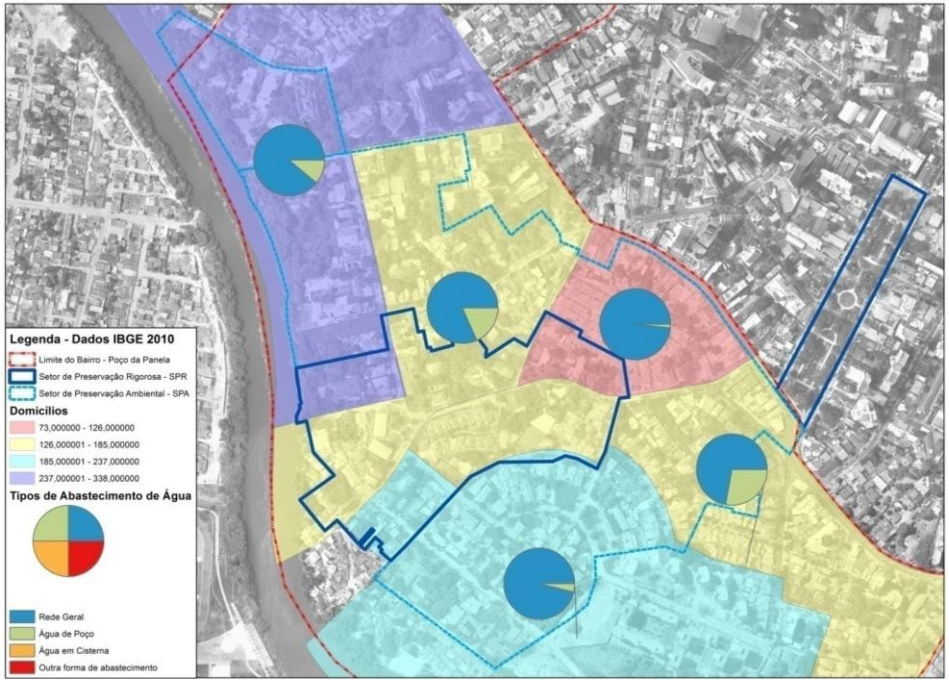
Distribuição espacial da população por Cor/Raça



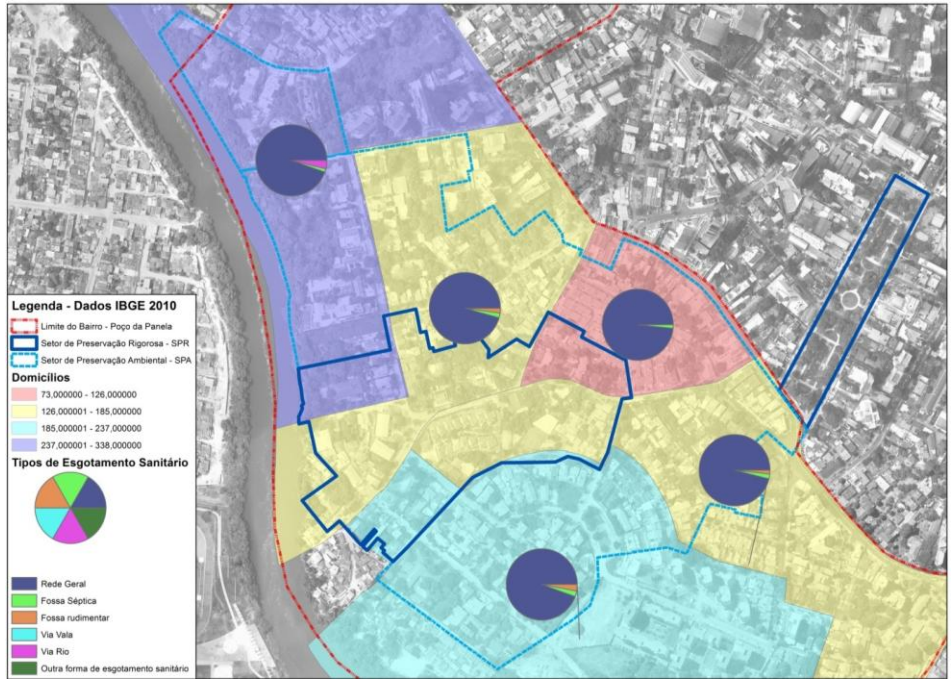
Socioeconomia | infraestrutura domicílios

Os dados do Censo IBGE de 2010 indicam que os domicílios na ZEPH-05 e entorno imediato são muito bem servidos quando se trata das infraestruturas básicas. De acordo com o Censo, 100% dos domicílios são atendidos por coleta de lixo e possuem energia elétrica.

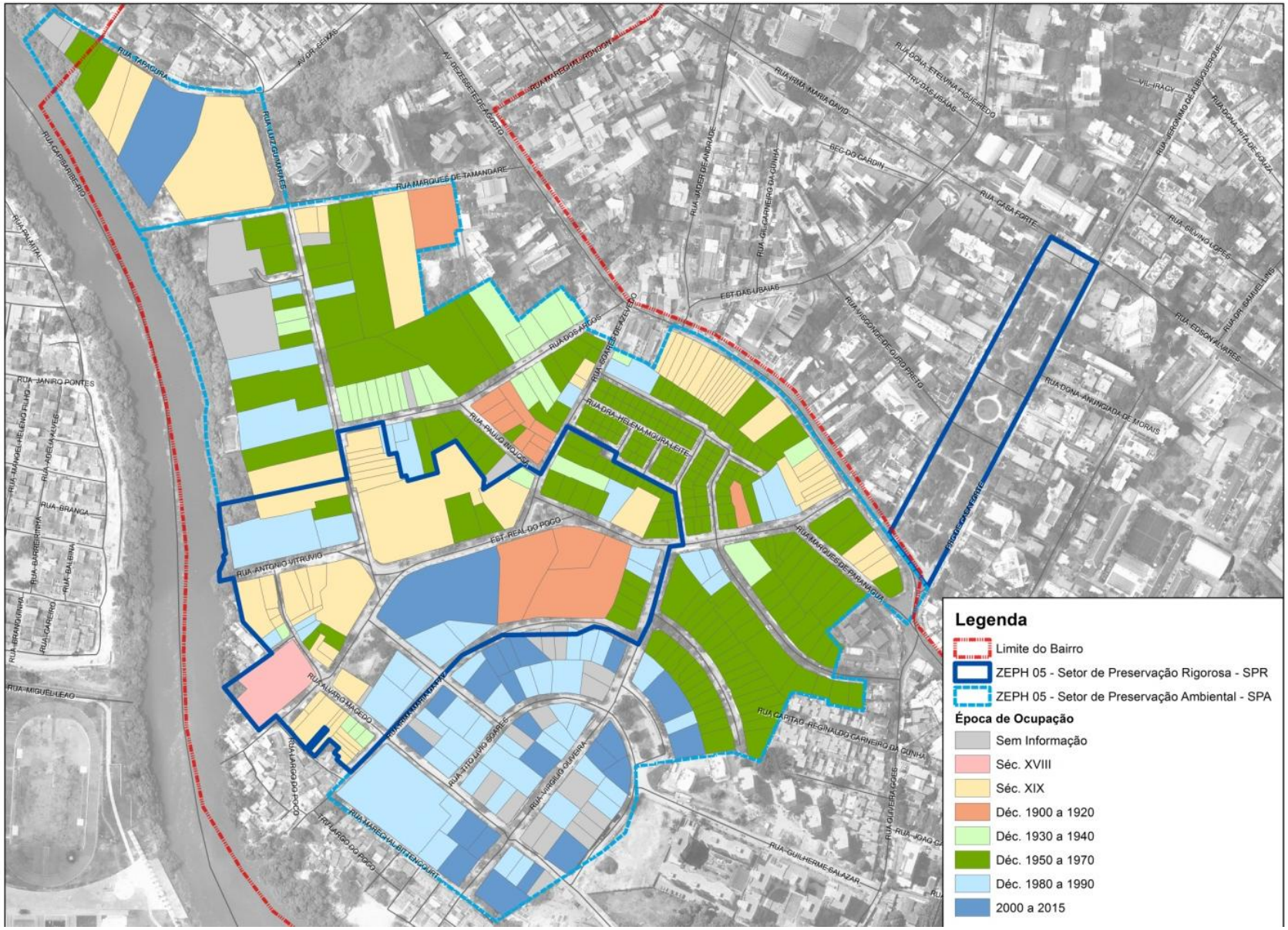
Tipos de abastecimento d'água dos domicílios



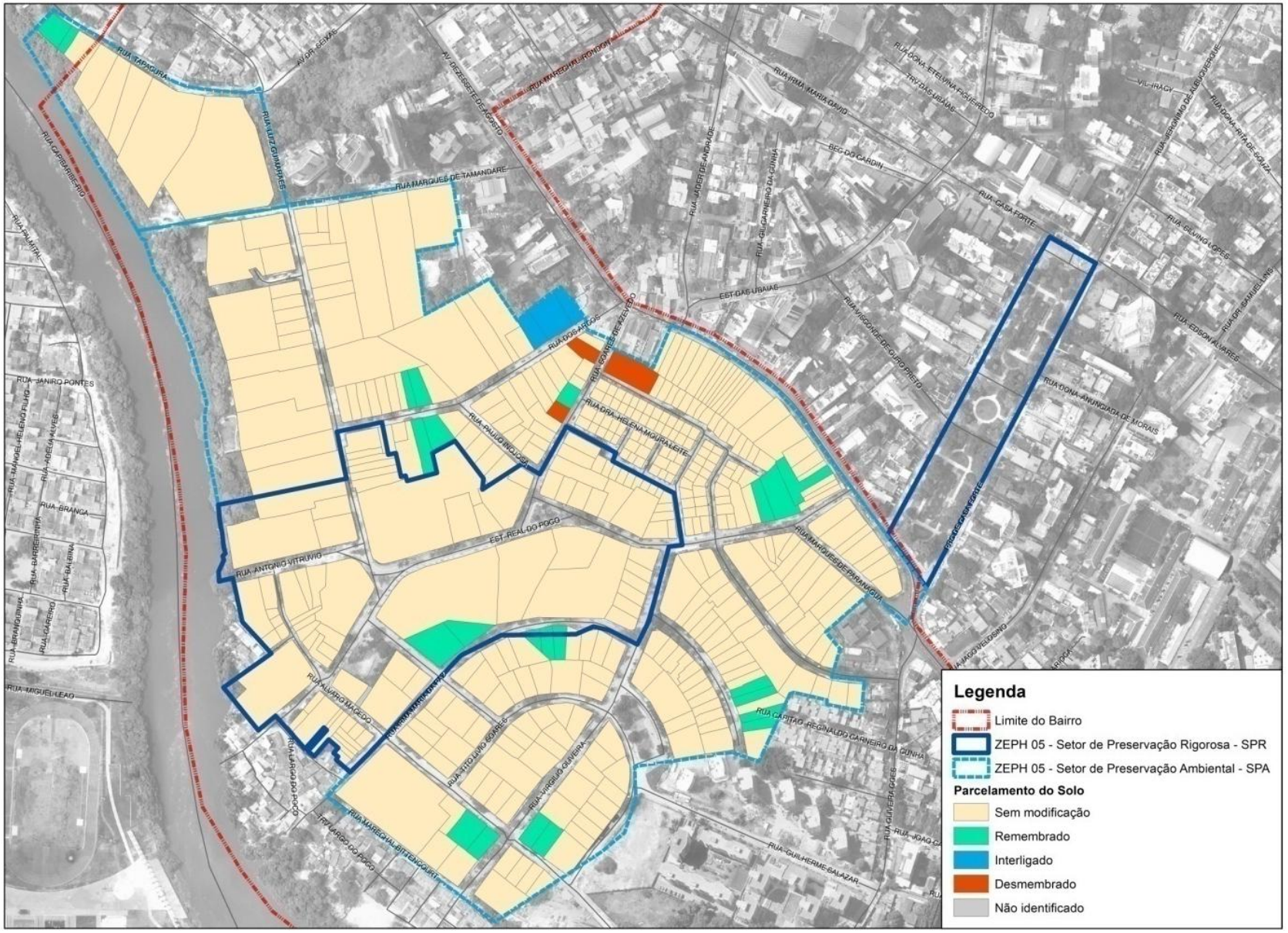
Tipos de esgotamento sanitário dos domicílios



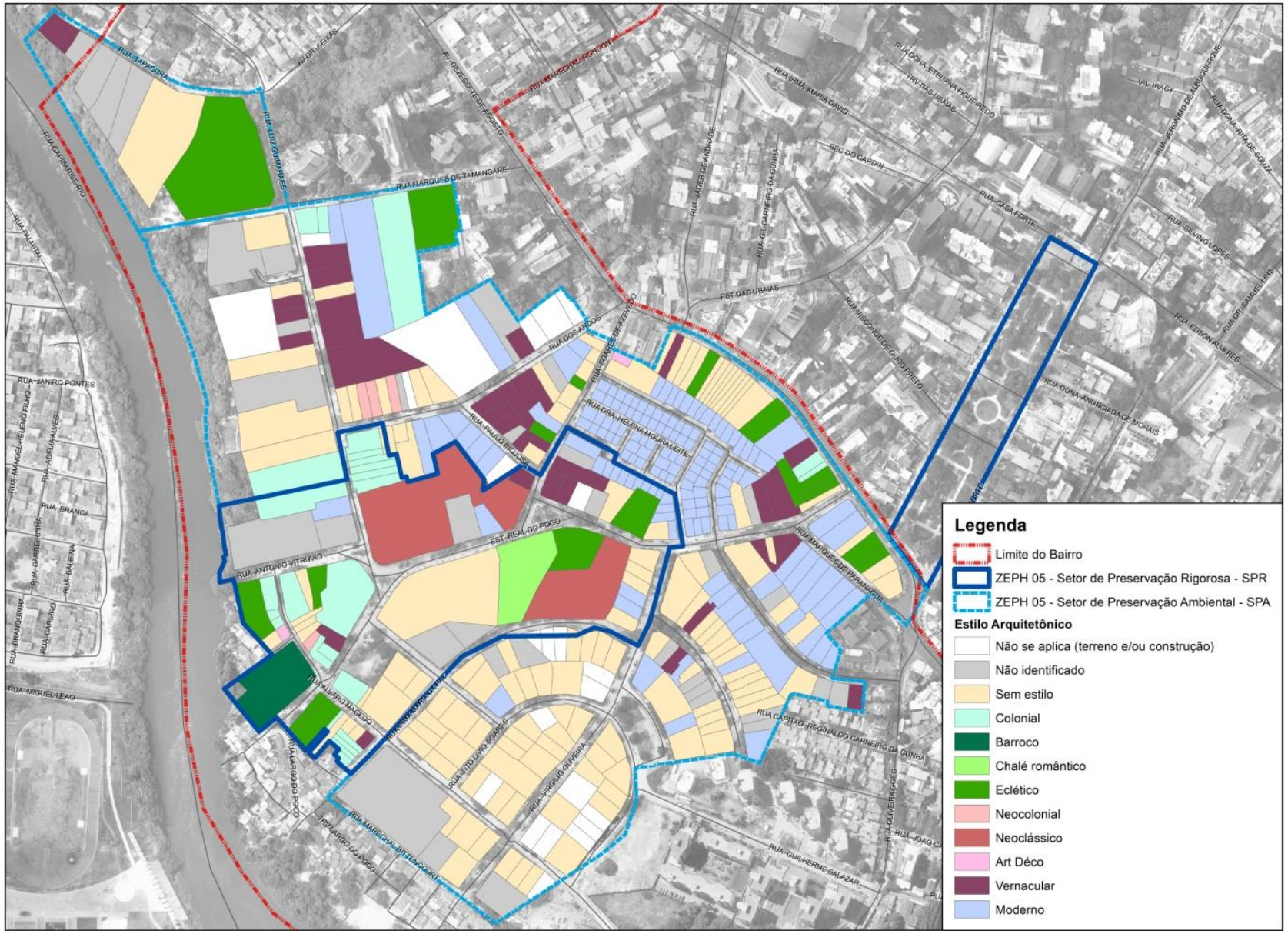
Situação atual | época de ocupação dos lotes



Situação atual | parcelamento do solo

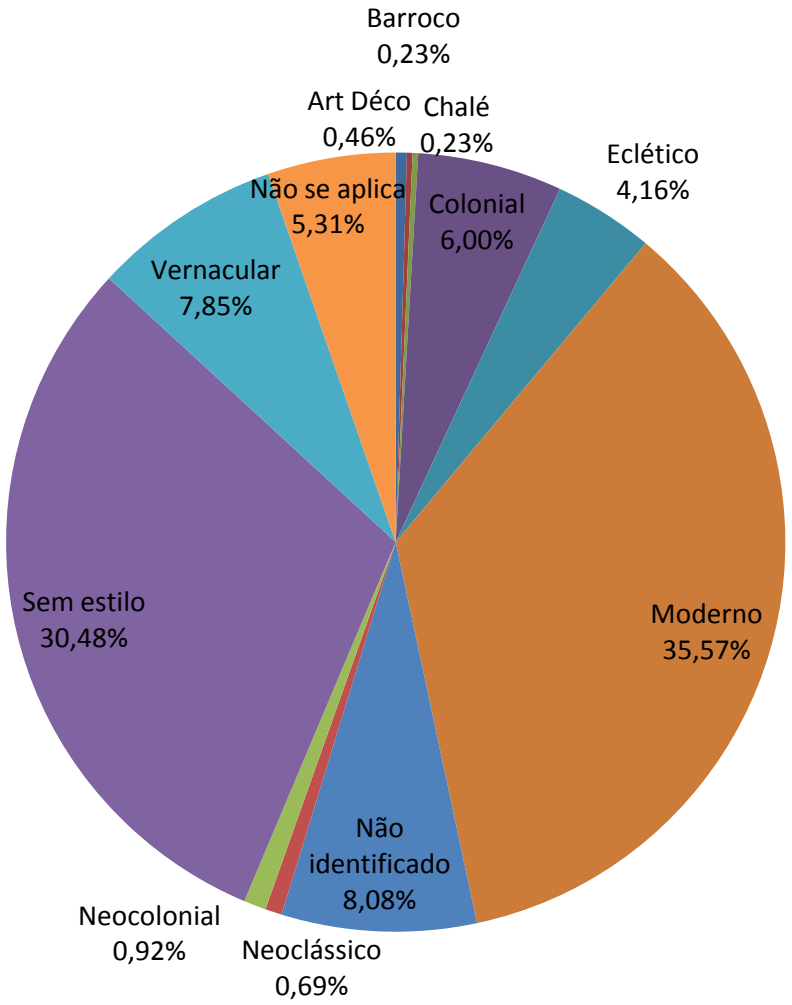


Situação atual | tendências estilísticas

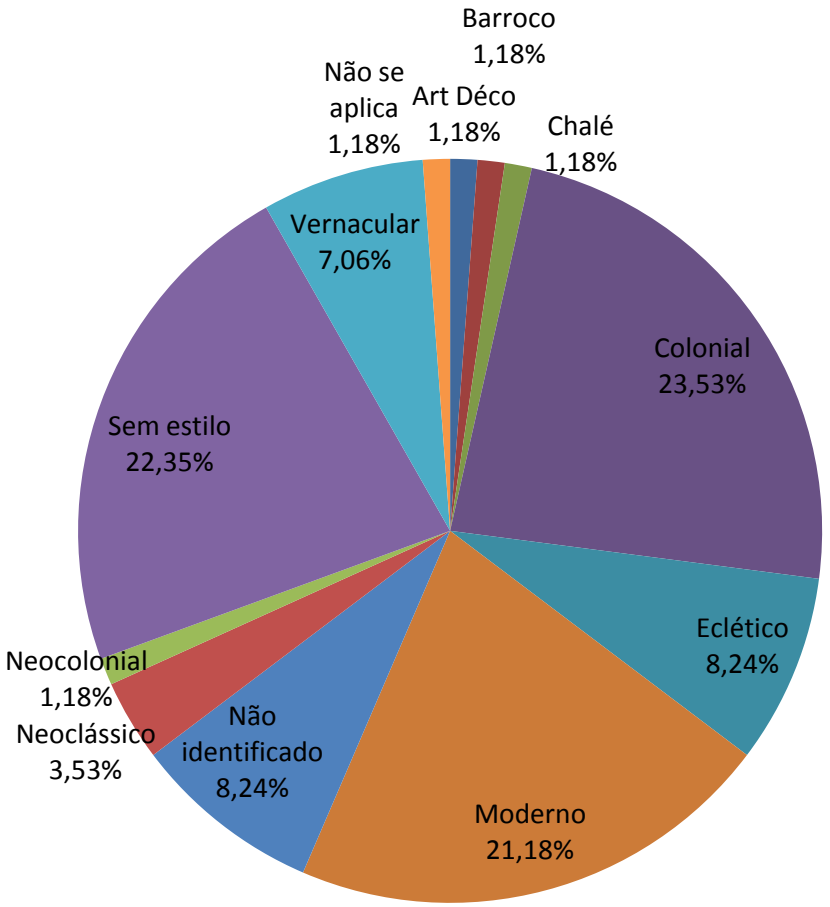


Situação atual | tendências estilísticas

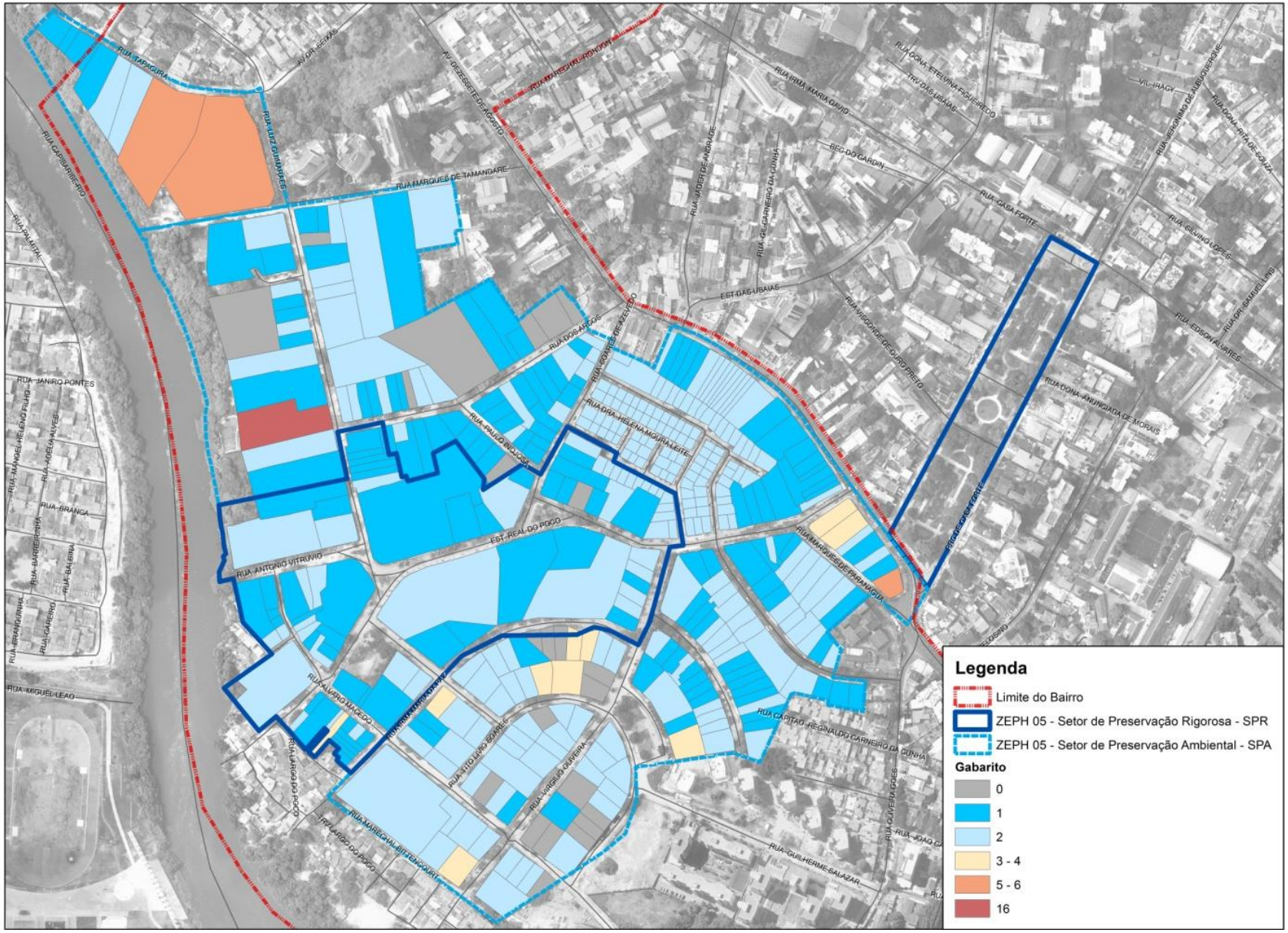
Tendências estilísticas na ZEPH-05



Tendências estilísticas no SPR-1



Situação atual | gabarito



Situação atual | gabarito

A ZEPH-05 é caracterizada por uma ocupação predominantemente horizontal (Figura 92). Dos 433 lotes identificados em toda a Zona, 58,43% estão ocupados por edificações de dois pavimentos e 33,02%, por edificações de um pavimento. Foram também identificadas edificações com três (1,85%), quatro (0,46%) e seis pavimentos (0,46%). Ademais, observou-se a presença de uma edificação com cinco pavimentos (0,23%) e outra com dezesseis (0,23%).

No SPR-1, apenas uma edificação chega aos três pavimentos (1,18%). Mais da metade das edificações possui apenas um pavimento (51,76%), sendo grande a proporção de edificações com dois pavimentos (45,88%).

Apesar de no território da ZEPH em si a horizontalidade ter sido majoritariamente mantida – com a exceção de um edifício multifamiliar que em muito excede o gabarito médio da área, erguido no SPA antes da promulgação da Lei dos Doze Bairros –, **não se pode deixar de mencionar o impacto na paisagem criado pela presença de edifícios altos no entorno imediato da ZEPH, fora do Setor de Preservação Ambiental ou nos lotes lindeiros à Praça de Casa Forte** (SPR-2).

Situação atual | gabarito

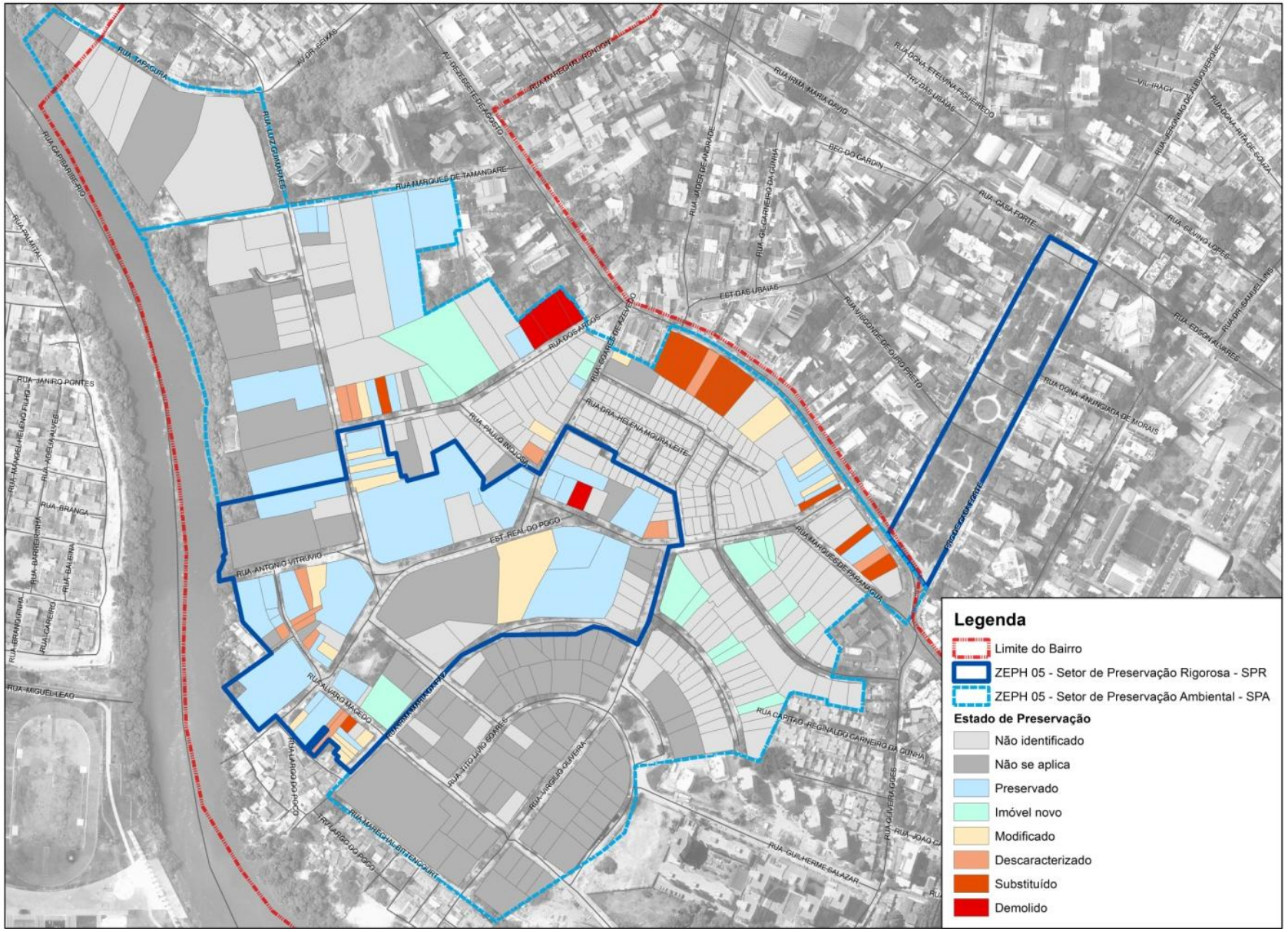
Rua Marquês de Tamandaré

Rua Luiz Guimarães

Estrada Real do Poço

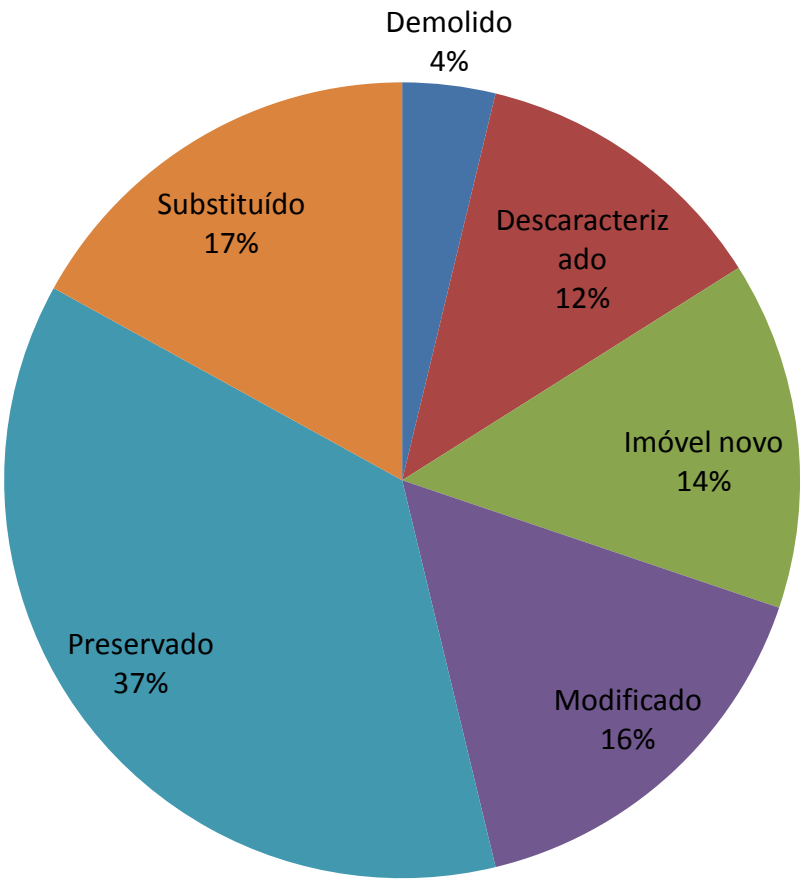
Praça de Casa Forte

Situação atual | estado de preservação

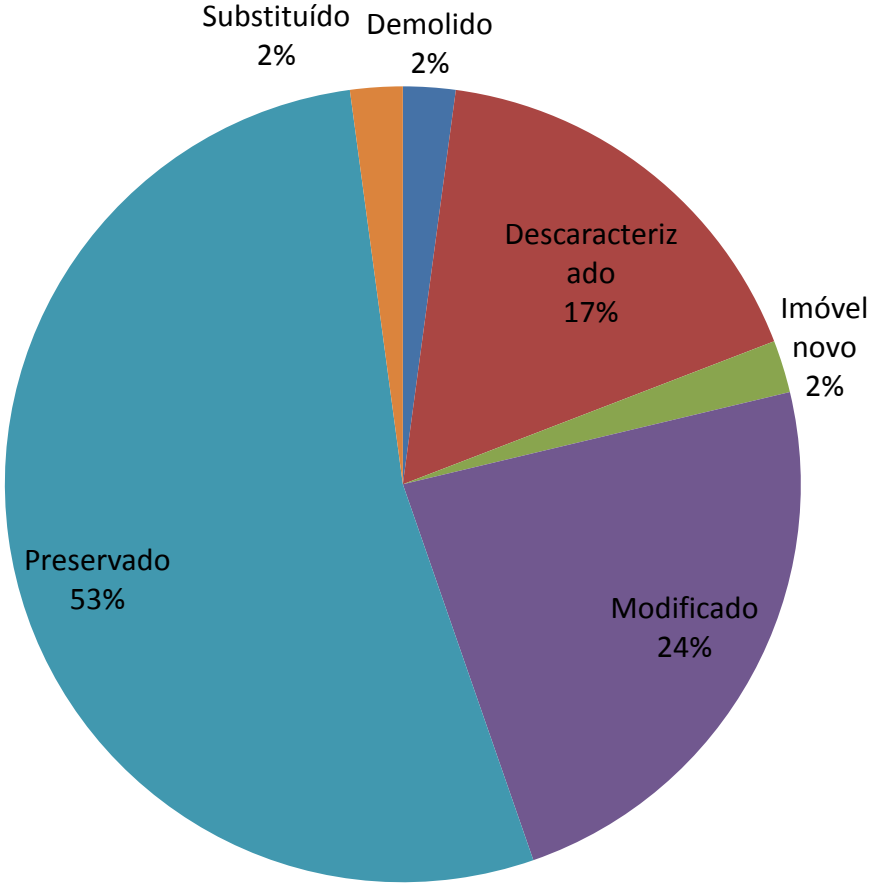


Situação atual | estado de preservação

Estado de preservação dos imóveis analisados na ZEPH-05



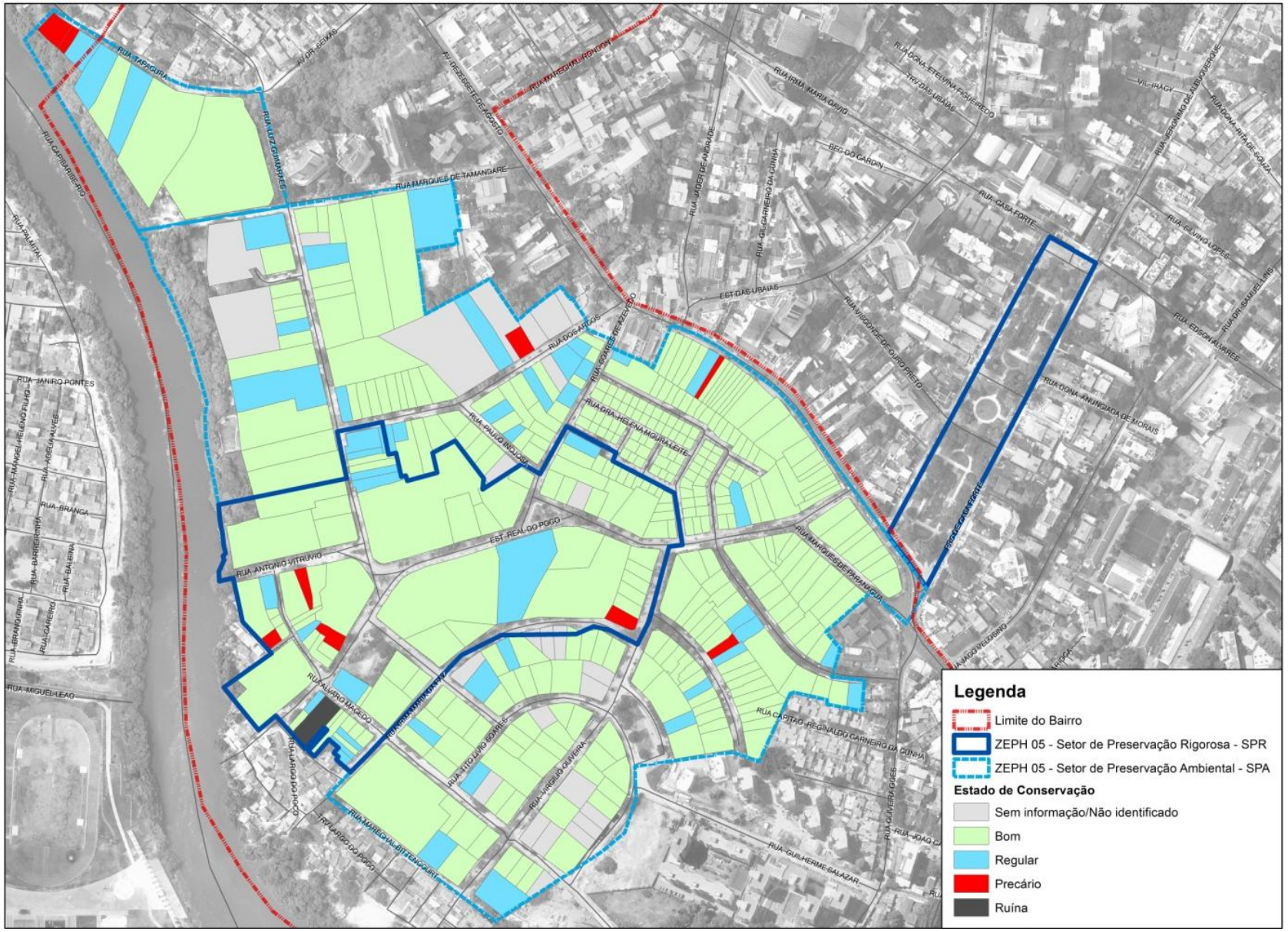
Estado de preservação dos imóveis analisados no SPR-1



Situação atual | estado de preservação

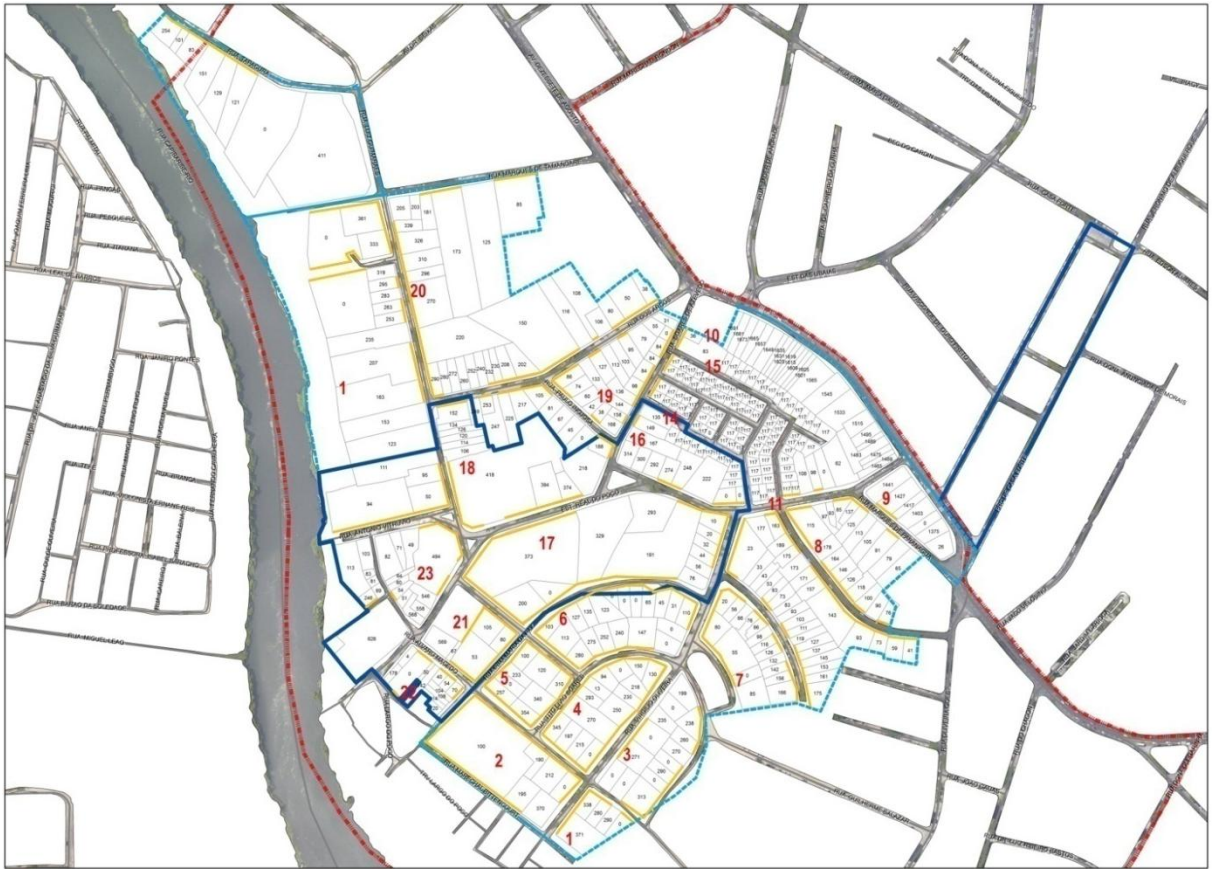
Cabe observar que em 1990, o Plano Setorial do SPR-1 identificou para a área que cerca de 75% das edificações antigas achava-se preservada. Ainda que consideremos diferentes métodos de análise, podemos avaliar que **houve redução nos níveis gerais de preservação**, motivo pelo qual a situação atual merece um acompanhamento mais detalhado, em especial se considerarmos que parte das edificações cujo estado de preservação não foi identificado por dificuldades de visualização podem também ter sofrido alterações irregulares.

Situação atual | estado de conservação



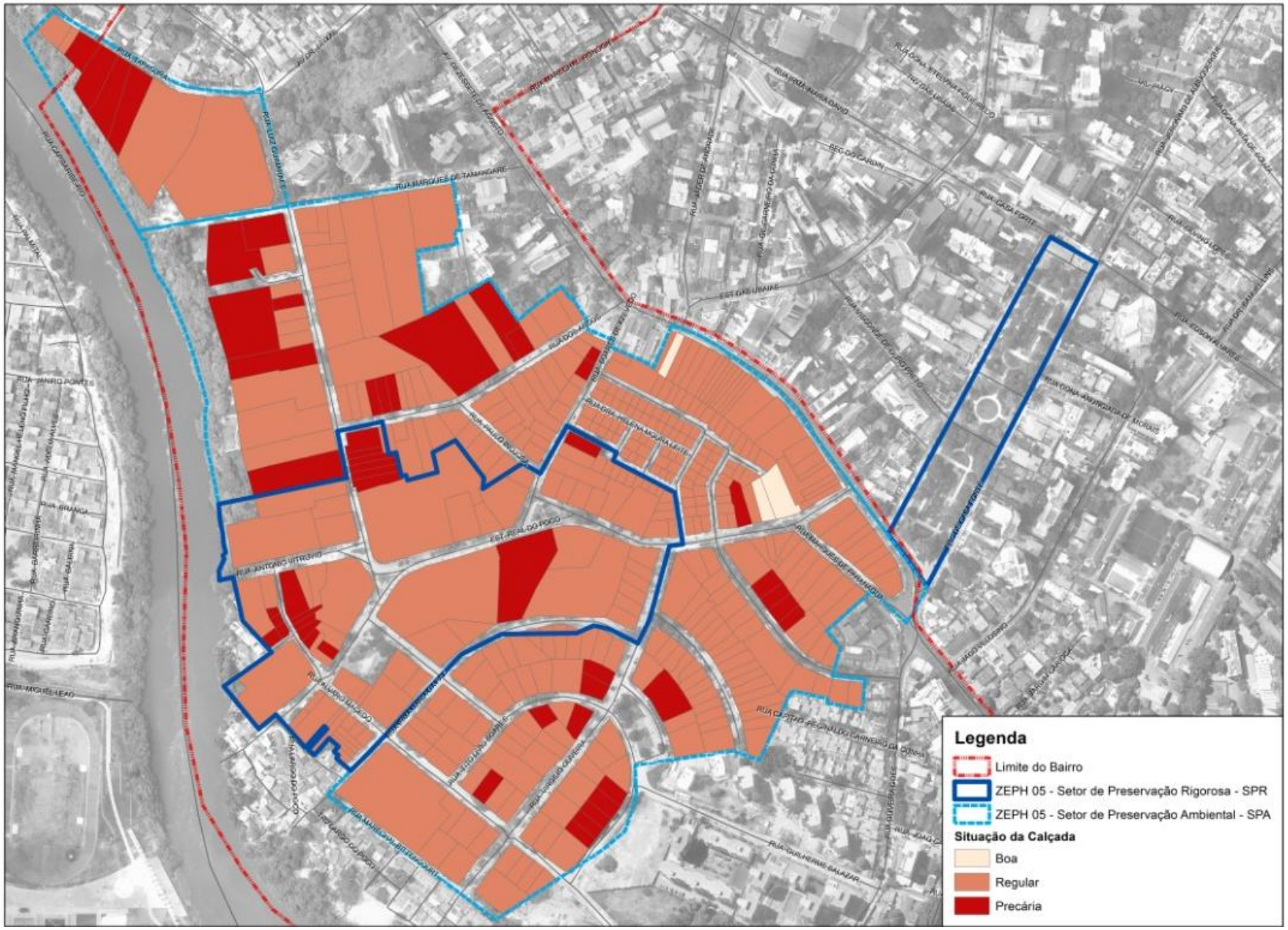
Situação atual | ambiência das ruas

- vias com poucos transeuntes
- muitos veículos estacionados em algumas vias
- algumas ruas com calçamento em pedra, outras em paralelepípedos ou asfaltadas, bem como algumas ainda sem calçamento
- algumas ruas são muito arborizadas
- pouca permeabilidade visual das edificações com as ruas, em virtude de muros altos. Em alguns casos, quadras inteiras são marcadas pela baixa permeabilidade visual entre as edificações e a rua

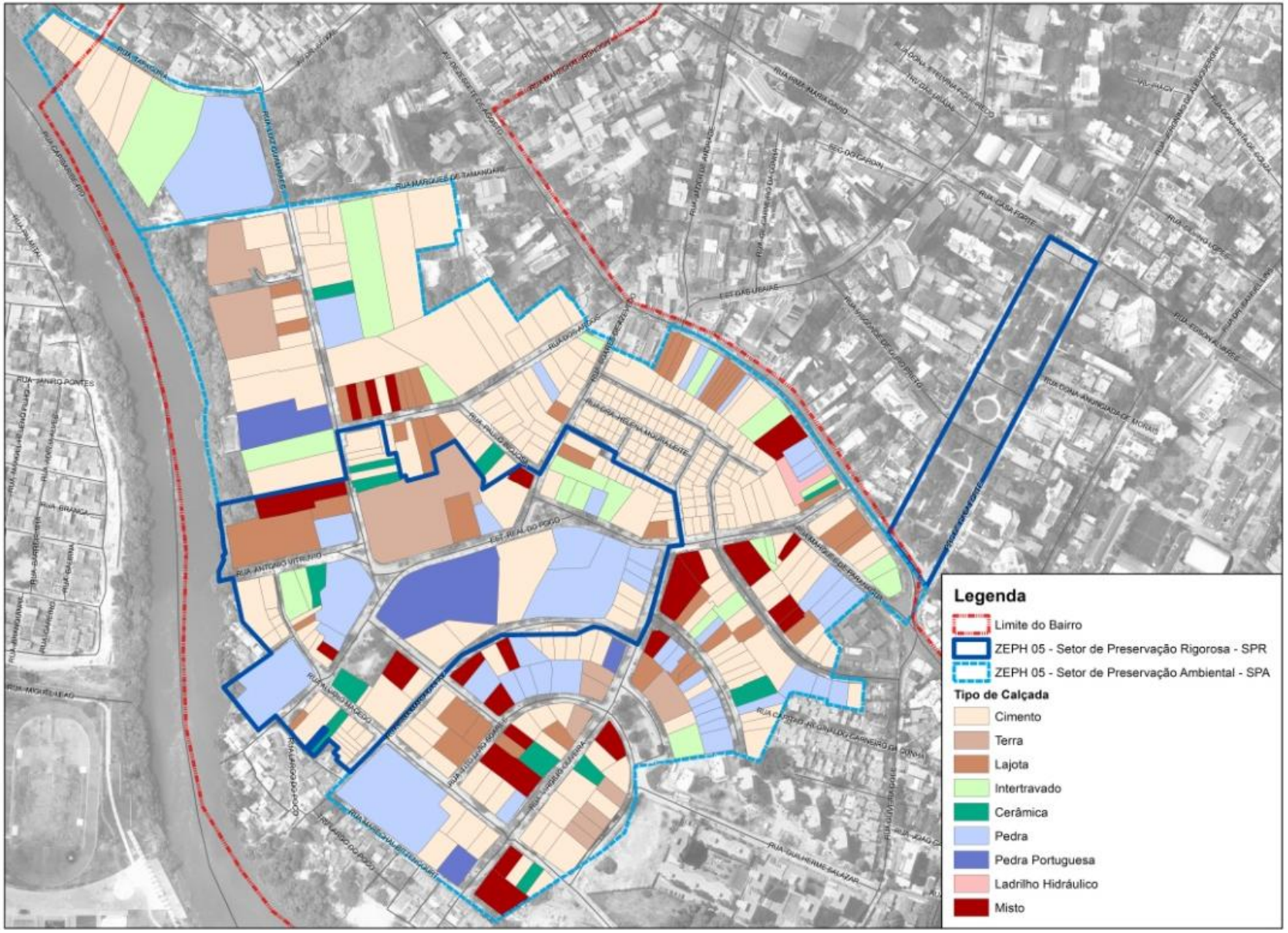


Baixa permeabilidade visual

Situação atual | calçadas



Situação atual | calçadas



Situação atual | usos

No Artigo 4º do Decreto Nº 11.607/1980, que classificou a ZEPH-05, está definido que, na Zona de Preservação Rigorosa (atual SPR), “Além do residencial unifamiliar, só será permitido outro uso, se perfeitamente adequado à edificação e que seja compatível com o Sítio” (RECIFE, 1981, p. 34). Essa disposição foi mantida na LUOS de 1996 e na Lei dos Doze Bairros de 2001, sendo estendida também para os Setores de Preservação Ambiental.

Levantamento realizado no âmbito do Plano Setorial do Sítio Histórico Poço da Panela (DPSH, 1990) identificou, para a área do Setor de Preservação Rigorosa 1, a predominância do uso residencial, o qual correspondia a mais de 80% dos imóveis nesse SPR-1, somando-se os imóveis exclusivamente residenciais com aqueles de uso misto

“julga-se positivo o fato dos demais usos existentes no Poço da Panela não gerarem externalidades – tais como poluição sonora ou ambiental, intenso fluxo de veículos, etc. – conflitantes com o uso residencial. Assim, embora a quase totalidade desses usos não se configurem enquanto atividades de apoio à função residencial, pode-se afirmar que os mesmos se compatibilizam com essa função” (DPSH, 1990, p. 20).

Usos no SPR-1 (1990)

USO	QUANTIDADE	%
Residencial	62	75,6
Misto (Residencial e Comércio ou serviço)	4	4,9
Escritório	2	2,4
Templo Religioso	1	1,2
Oficina de móveis	2	2,4
Atelier de esculturas	1	1,2
Salão Paroquial	1	1,2
Centro cultural	1	1,2
Desocupado	8	9,9
TOTAL	82	100

Situação atual | usos

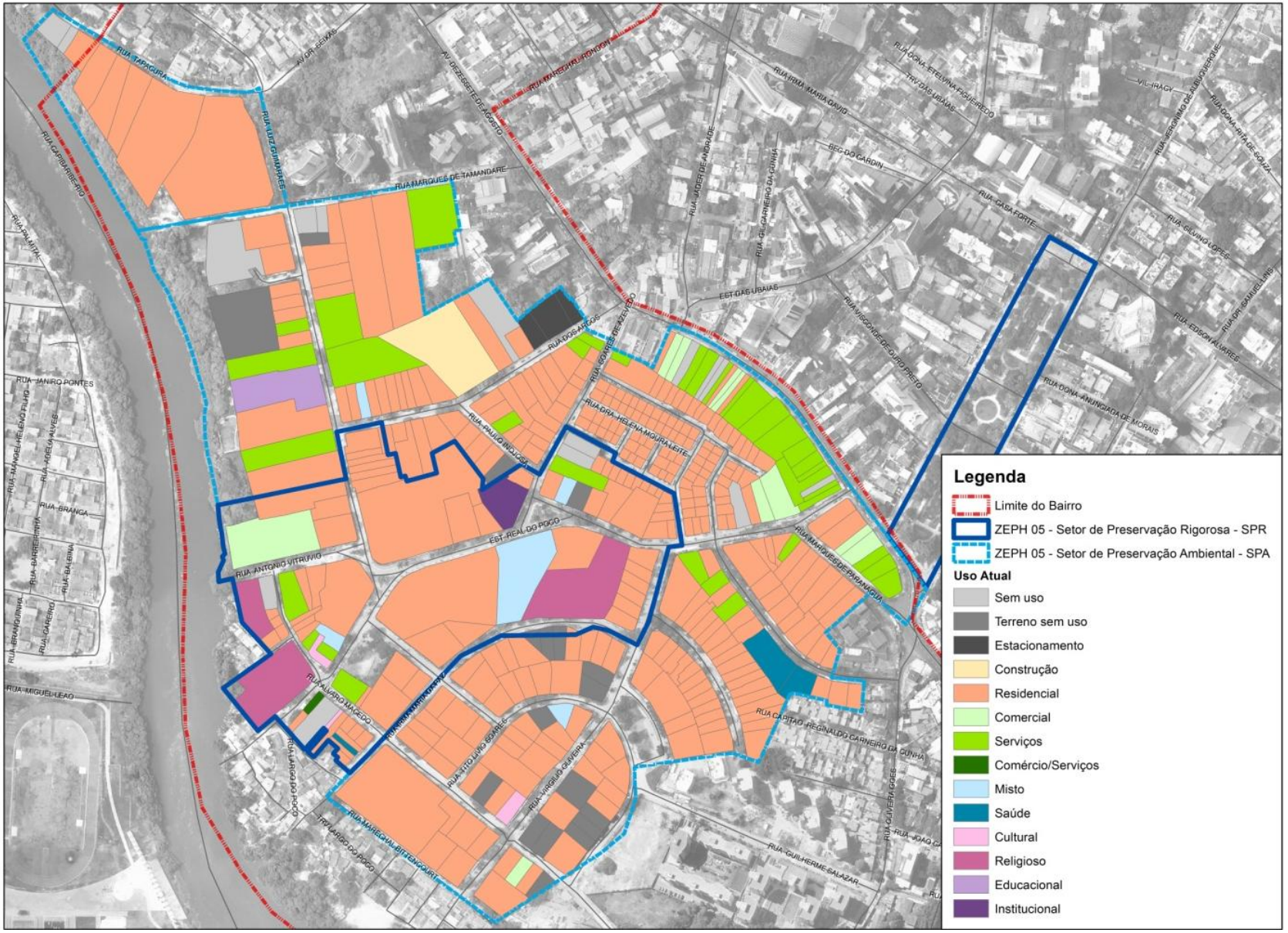
O Plano Setorial apresenta também os resultados de uma pesquisa de opinião sobre a posição dos moradores e usuários do SPR-1 acerca dos usos adequados para o Setor, devendo essas informações ser consideradas em análises especiais para a liberação de licenças de uso para esse Setor.

USOS COMPATÍVEIS	% DOS ENTREVISTADOS
Centro Cultural	78,4
Habitação unifamilar isolada	77,8
Creche	74,3
Escola de 1º Grau	71,6
Museu	67,6
Cinema-teatro	52,7
Pousada	51,4
Joalharia-antiquário	48,6
Escritório	47,3

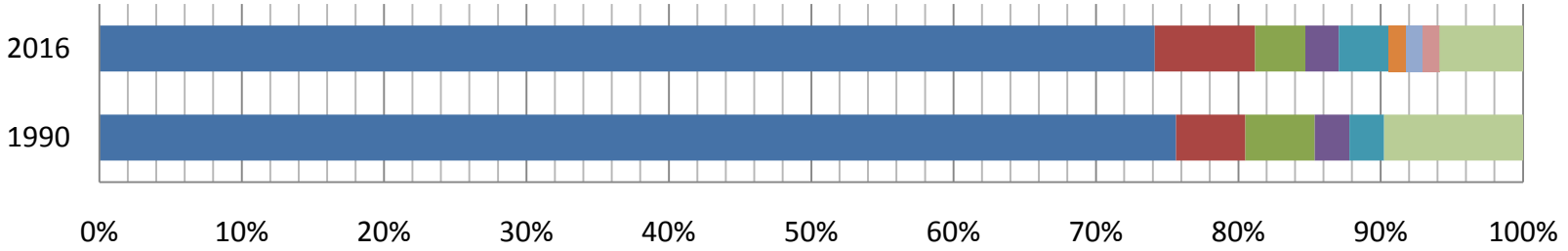
USOS INCOMPATÍVEIS	% DOS ENTREVISTADOS
Restaurante	55,4
Habitação unifamiliar conjunto	58,1
Hospedaria	60,8
Bar	66,2
Albergue	75,7

Ausência de avaliação sobre habitação multifamiliar.

Situação atual | usos



Situação atual | usos no SPR-1



	1990	2016
Residencial	62	63
Serviços	4	6
Misto	4	3
Cultural	2	2
Religioso	2	3
Comercial	0	1
Misto Comércio/Serviços	0	1
Institucional	0	1
Sem uso	8	5

Situação atual | usos

A ZEPH-05 ainda é predominantemente residencial, assim como é o caso do SPR-1. Em relação ao setor terciário, sobressaem-se as atividades de serviços, sobretudo na Avenida Dezessete de Agosto, onde restaram poucas moradias, devido à maior visibilidade ali obtida para negócios, bem como à consolidação dessa Avenida como eixo comercial nas últimas décadas (BARRETO, 2012).

Apesar de os dados em relação à manutenção do uso habitacional serem positivos, é preciso considerar que nem todos os serviços desenvolvidos nesse sítio podem ser visualizados em campo. Podem se tratar de escritórios de profissionais autônomos, ou de serviços conhecidos entre os moradores locais, mas não sinalizados – em uma das visitas, percebeu-se, por exemplo, a existência de um “restaurante secreto” na Estrada Real do Poço – entre outras possibilidades.

Situação atual | usos

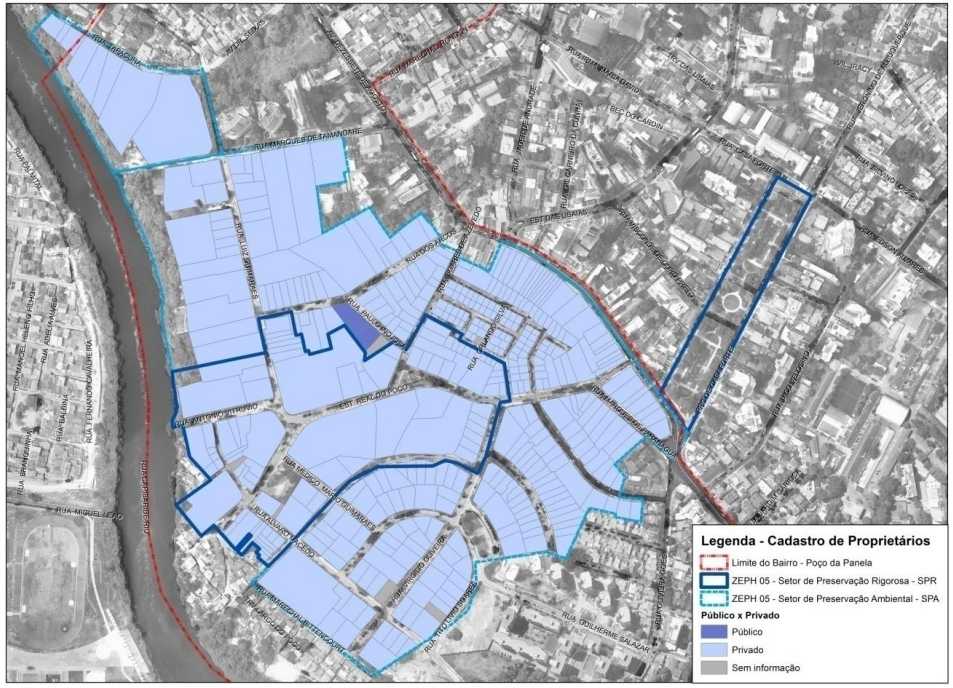
No que diz respeito aos usos anteriormente considerados incômodos, destaca-se a presença de bares e restaurantes. Embora essa presença seja ainda esparsa, houve um aumento nos últimos anos, que chega a provocar incômodos em relação a um aumento de tráfego de automóveis, poluição sonora etc. Observa-se inclusive que determinados estabelecimentos localizados fora do perímetro da ZEPH, mas nas esquinas da Avenida Dezessete de Agosto com ruas como dos Arcos, Soares de Azevedo e Marquês de Tamandaré, chegam também a acarretar esses problemas, pois o tráfego irradia para as ruas estreitas da ZEPH.

Muitos foram os casos de solicitação de usos dentro da ZEPH submetidos para avaliação desta DPPC que foram negados devido ao seu alto potencial de incomodidade – bem como muitas foram as manifestações em contrário a essas demandas por parte de moradores locais –, demonstrando que, **apesar da manutenção do uso residencial, existe uma alta demanda de empreendedores para essa área, a qual é contida pela análise especial relativa ao uso, prevista na legislação para essa ZEPH**.

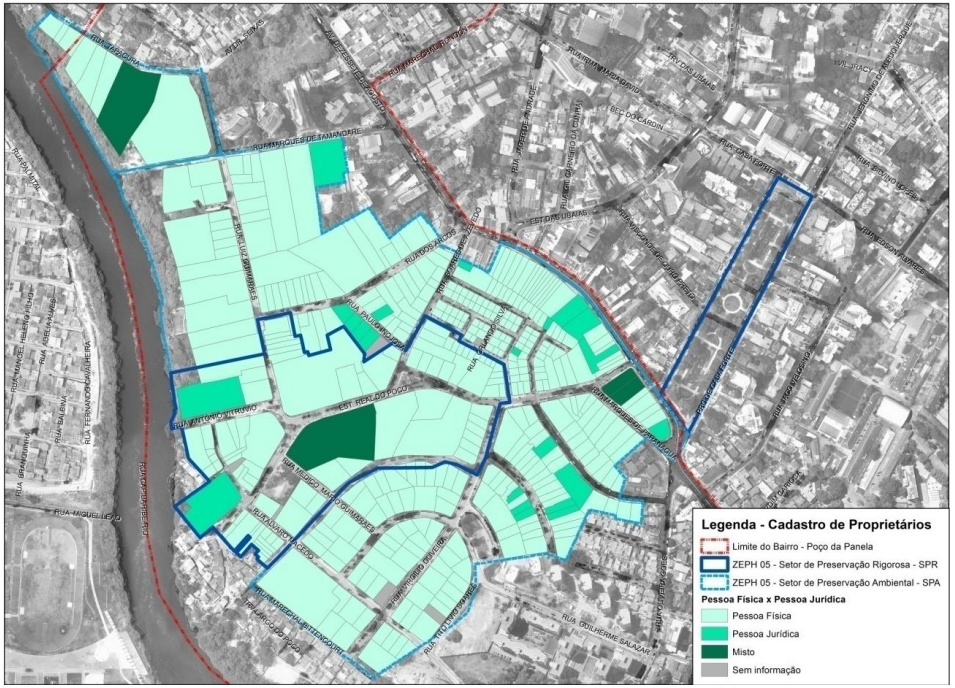
Situação atual | estrutura fundiária

Para uma definição mais precisa de políticas públicas para áreas urbanas, é de fundamental importância o levantamento de sua estrutura fundiária. Em áreas históricas, a questão da propriedade costuma ser apontada como um obstáculo a programas de revitalização dos conjuntos, devido a problemas de difícil solução como espólios com múltiplos herdeiros, proprietários desconhecidos, entre outros aspectos.

Proprietário Público x Privado

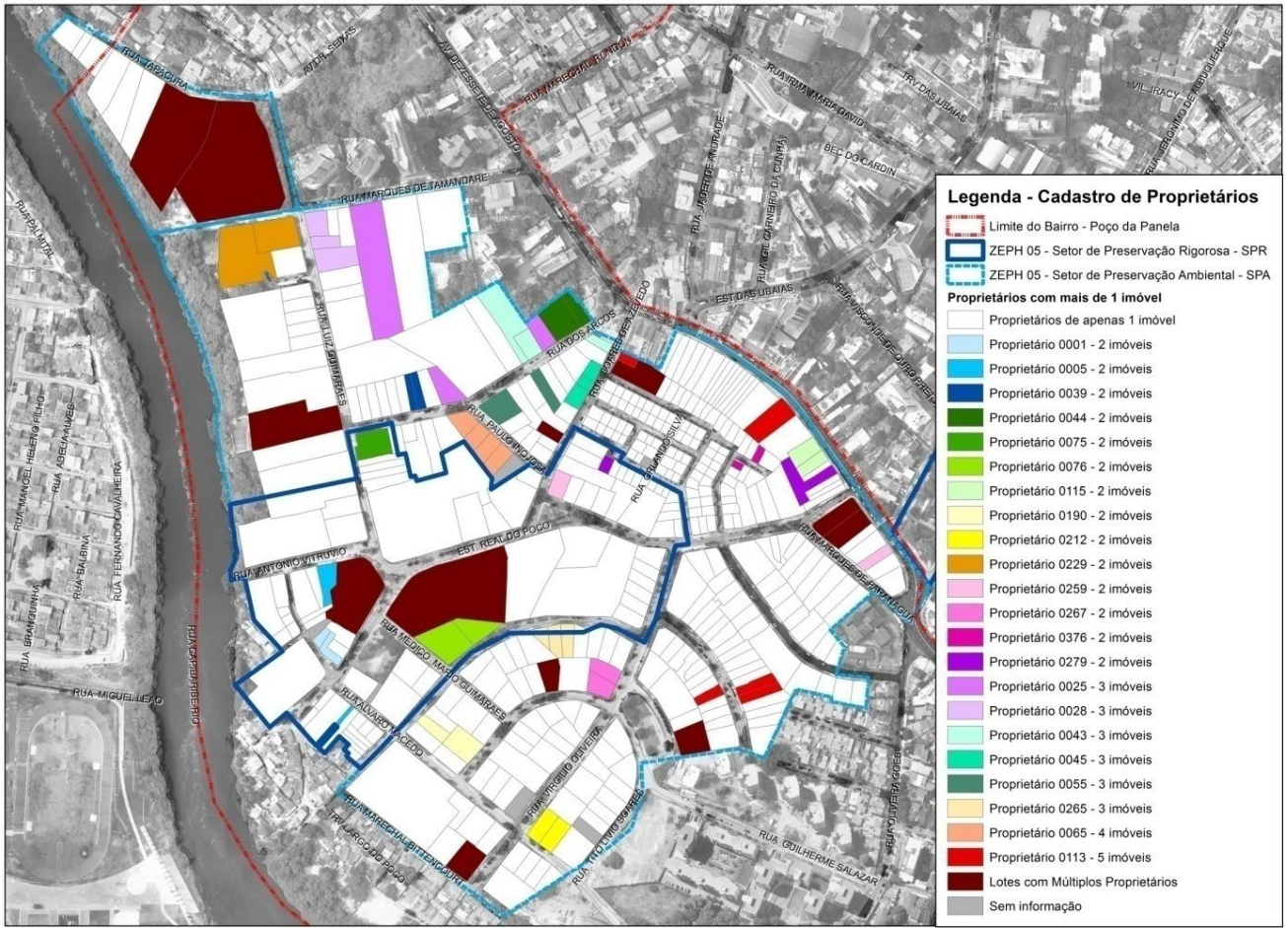


Pessoa Física x Jurídica



Situação atual | estrutura fundiária

A possível existência dos chamados “grandes proprietários” também é um aspecto comumente apontado em sítios históricos, no qual se questiona se a propriedade na área preservada está fragmentada ou concentrada nas mãos de poucos, o que influencia de maneira diferenciada na proposição de políticas públicas.



Situação atual | débitos de IPTU

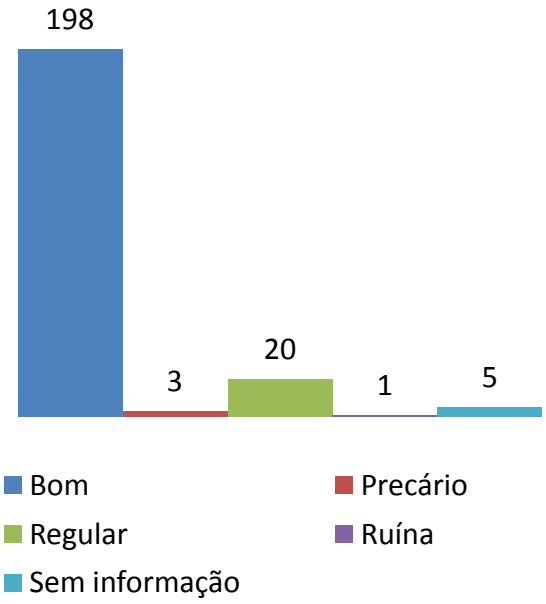
Uma questão de grande importância é a dos débitos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Essa é uma questão premente nos sítios históricos brasileiros, e está comumente associada ao abandono de imóveis antigos, os quais ficam sem uso – não cumprindo sua função social – e acumulam dívidas perante o município. O dano, portanto, atinge não só o orçamento municipal, mas também a própria qualidade urbana, que cai devido ao não cumprimento da função social dessas propriedades.

A questão torna-se ainda mais problemática quando analisamos os débitos de IPTU (e taxas associadas) e a falta de incentivos fiscais concecidos aos proprietários de imóveis preservados. É comum a visão de que se faz necessária a concessão de incentivos fiscais a esses proprietários, como uma forma de compensação pelas restrições sobre o imóvel, ou de incentivos à sua conservação. Por outro lado, ainda mais comuns são os argumentos de proprietários que permitem a degradação de seus imóveis devido a essa falta de incentivos por parte do poder público.

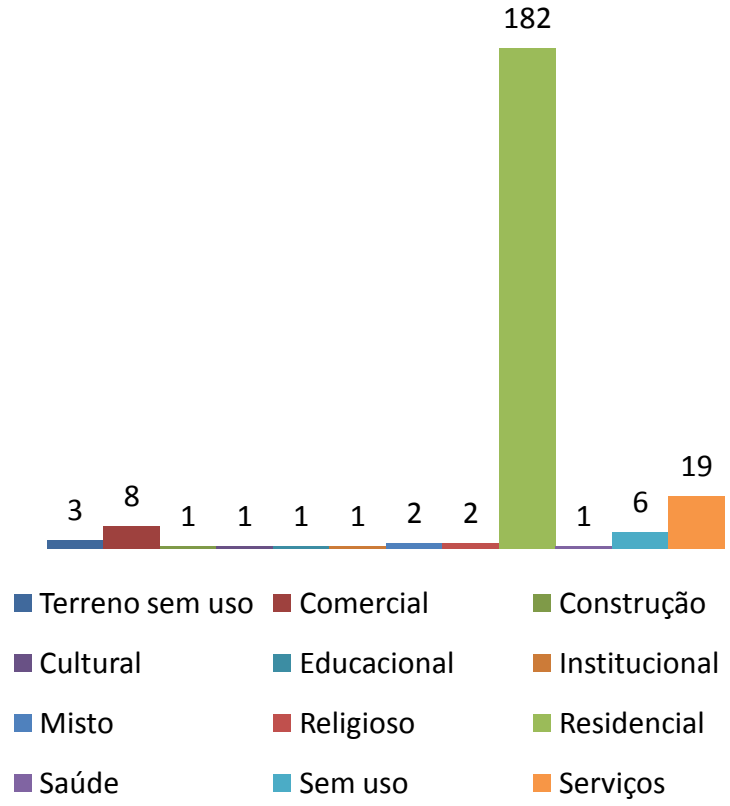
Essas contradições tornam extremamente necessário um levantamento de dados que permita avaliar exatamente qual a situação, e quais relações podem ser identificadas entre o pagamento ou não pagamento de IPTU e a preservação do patrimônio.

Situação atual | débitos de IPTU

Dos 649 sequenciais levantados em toda a ZEPH-05, foram identificados débitos em 227, ou 34,98% do total, uma proporção muito alta, sobretudo se considerarmos o alto índice de engajamento da comunidade e que não se trata de uma área de população de baixa renda ou com grande número de imóveis em estado de abandono. Esses débitos, levantados entre os dias 25 e 26 de abril de 2018, chegam a um **valor total de R$5.558.360,07 em dívidas acumuladas na ZEPH-05**.



Estado de conservação dos imóveis em dívida

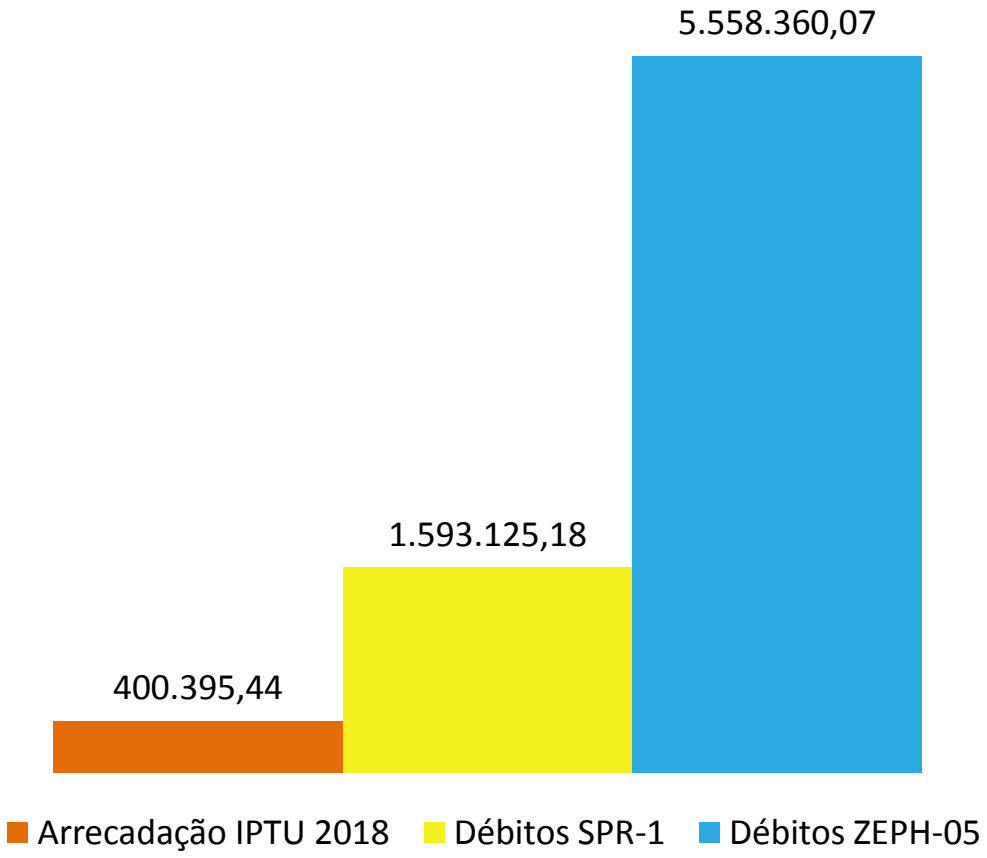


Usos nos imóveis em dívida

Situação atual | débitos de IPTU

Os dados demonstram que, **para o caso da ZEPH-05, não se aplica a noção comumente compartilhada, de que débitos de IPTU estão associados ao abandono dos imóveis**, tendo em vista que a grande maioria dos imóveis endividados é residencial e está em bom estado de conservação.

De forma a melhor contextualizar o valor total de débitos na ZEPH-05, foram arrolados os sequenciais localizados no SPR-1, para os quais é prevista a possibilidade de isenção fiscal; de forma a identificar qual o valor total de IPTU (e demais taxas) a ser arrecadado em 2018 e comparar com o valor total da dívida acumulada na ZEPH.



Situação atual | valorização imobiliária

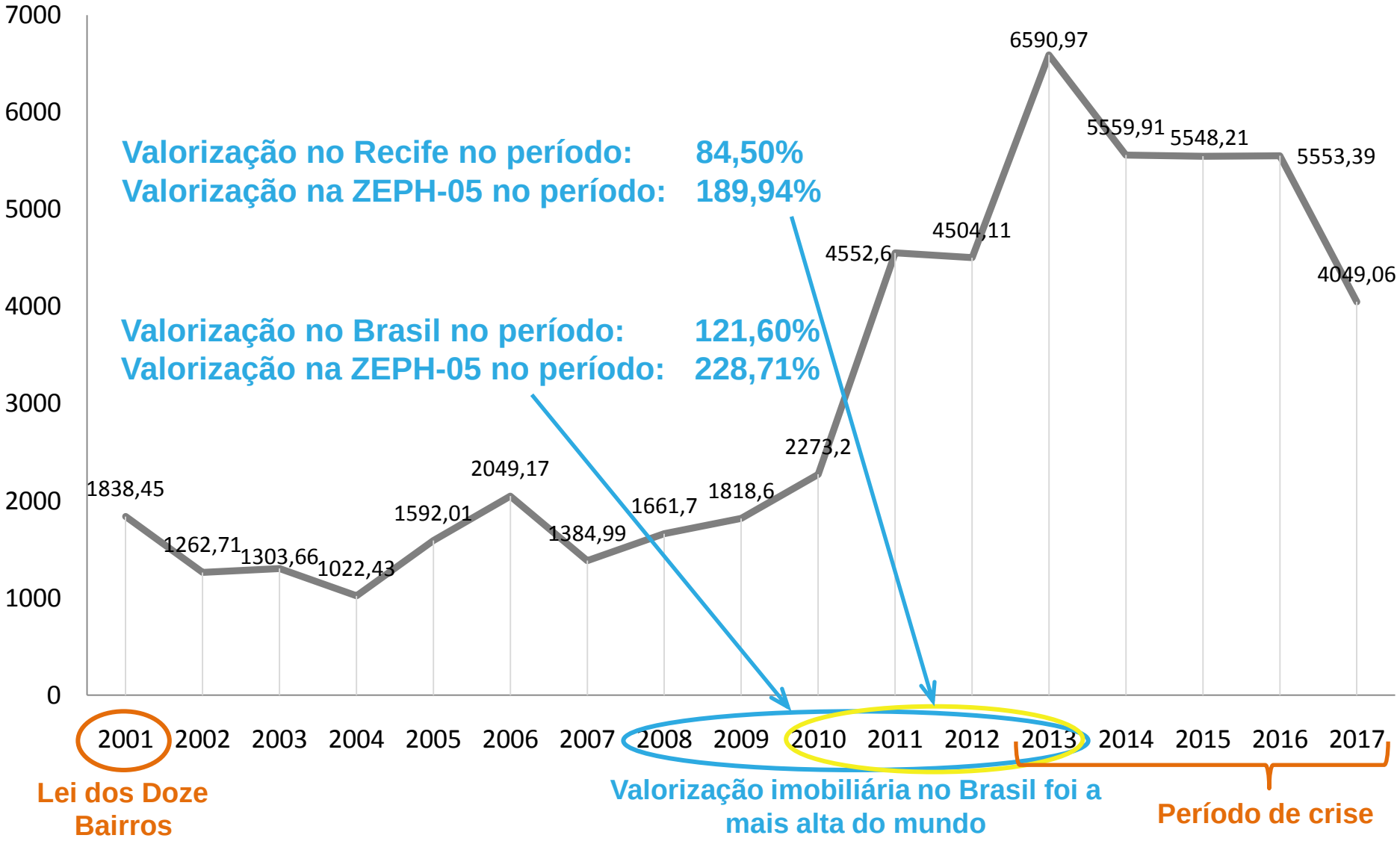
Quando se trata da preservação de conjuntos urbanos, é uma visão comum no Brasil que tais conjuntos passam por uma desvalorização imobiliária após sua preservação, em virtude das restrições que passam a se impor sobre as edificações. Essa visão está presente na avaliação do Plano Setorial do Sítio Histórico do Poço da Panela, que, ao avaliar a relação entre a legislação e os interesses dos moradores e proprietários de imóveis, constata:

> O principal impacto negativo consiste na limitação do potencial de construção dos imóveis, fato que pode eventualmente impedir uma maior adequação entre o prédio e as necessidades do usuário e em consequência – se considerando esse impacto isoladamente – desvalorizar o imóvel (DPSH, 1990, p. 18, grifo já presentes no texto).

Essa é uma preocupação corrente, no entanto não se constuma aprofundar essa análise, de forma a identificar se ela procede. Uma vez que esse diagnóstico tem como um de seus objetivos contribuir para a avaliação dos impactos positivos e negativos proporcionados pela preservação de áreas urbanas através do instrumento da ZEPH, faz-se necessário avaliar a questão da valorização fundiária com mais cuidado.

Situação atual | valorização imobiliária

Variação dos preços do metro quadrado com dados do ITBI (2001-2017)



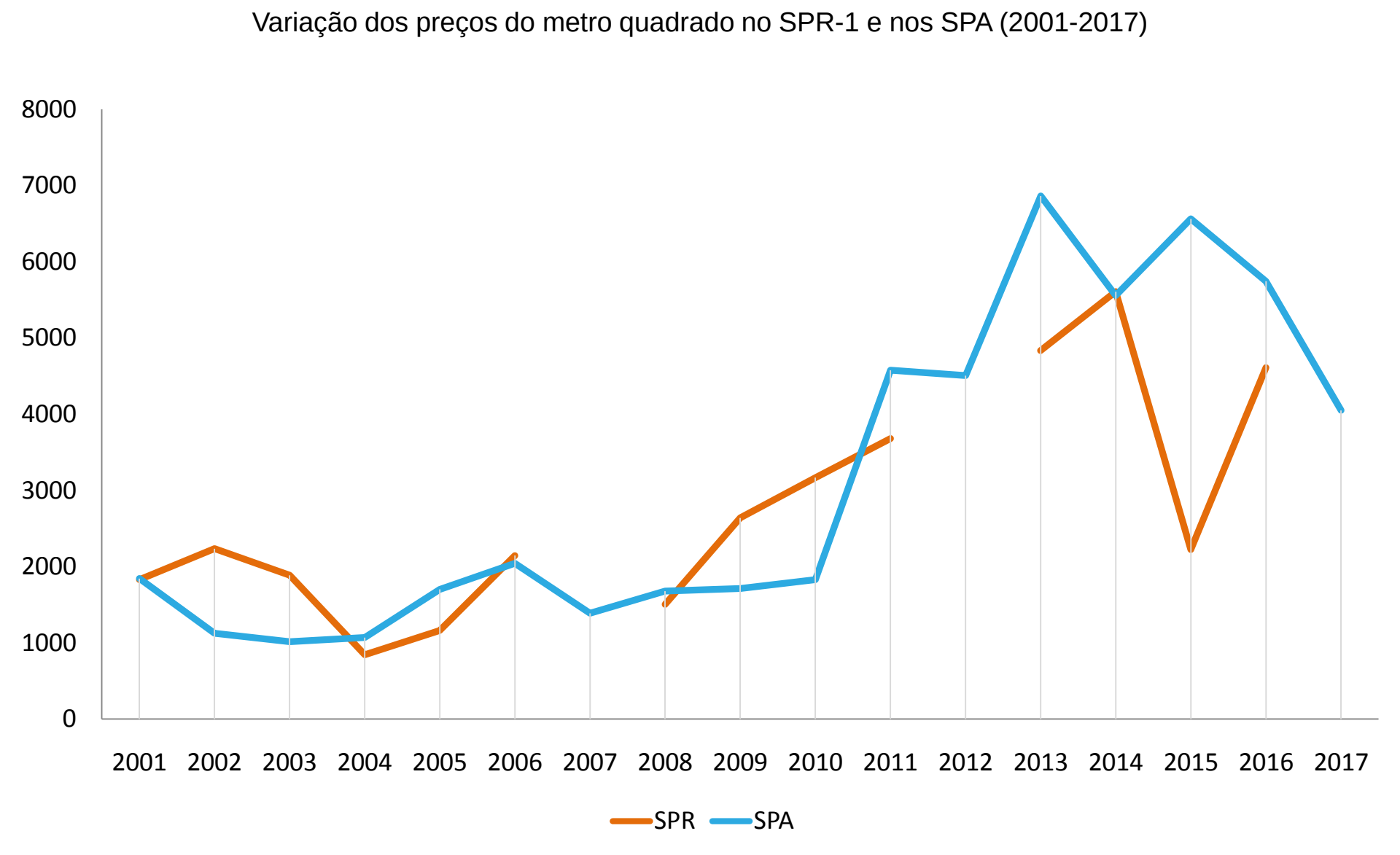
Situação atual | valorização imobiliária

Ainda num último esforço comparativo, diante dos dados disponíveis, retornamos ao índice de valorização FIPEZAP para a cidade do Recife. Esse índice está disponível, ao todo, para o período de junho de 2010 a janeiro de 2018. Se considerarmos o período limite até novembro de 2017, a valorização no Recife foi de 100,44%, enquanto que na ZEPH-05, foi de 78,12%.

Uma vez que foi demonstrado que a média na referida ZEPH esteve acima da cidade em outros períodos, é possível somente inferir que, a partir de 2013, os preços do metro quadrado vêm passando por um novo momento de queda que pode ser associado à forte crise econômica pela qual o Brasil vem passando. De 2013 a 2017, o preço do metro quadrado na ZEPH-05 variou negativamente em 38,57%. **No total do período entre 2001-2017, no entanto, a variação foi positiva, de 120,24%.**

Outra análise considerada relevante esteve relacionada com avaliar se existe diferenciação entre os preços do metro quadrado de imóveis localizados no SPR ou no SPA, onde existem menos restrições. A intenção é avaliar se de fato um maior rigor na preservação dos imóveis se reflete em maior desvalorização imobiliária.

Situação atual | valorização imobiliária



Situação atual | valorização imobiliária

A análise aqui empreendida permitiu compreender que, **no caso da ZEPH-05, não foi possível identificar uma relação entre preservação do patrimônio e desvalorização imobiliária**, nem na comparação da área da ZEPH com a média da cidade, nem mesmo no território da ZEPH, entre o setor com mais restrições (SPR) e aquele onde se podem construir novas espacialidades (SPA).

Voltando à avaliação do Plano Setorial (DPSH, 1990), temos uma observação de que as restrições podem desvalorizar os imóveis se considerarmos esse impacto isoladamente. No entanto, para a valorização ou desvalorização imobiliária, não se podem considerar fatores isoladamente. São muitas as questões que respondem pela formação de preços imobiliários, e o próprio Plano Setorial nos dá uma indicação disso, ao avaliar que os impactos positivos da legislação

> dizem respeito às vantagens paisagísticas, ambientais e fiscais. Do ponto de vista paisagístico e ambiental, a legislação garante à área condições privilegiadas em relação a usos compatíveis, padrões urbanísticos (gabarito máximo, taxa de ocupação, etc.) e cobertura vegetal (...). Essas vantagens sobretudo a restrição à instalação ou permanência de usos que desvalorizem a área (provocando poluição, atraindo fluxo de veículos etc.) tem impacto na qualidade de vida dos moradores e também nas condições de valorização dos imóveis.

Situação atual | valorização imobiliária

Além das vantagens ambientais, o sítio histórico do Poço da Panela carrega consigo alta carga simbólica, de lugar bucólico e histórico. Lacerda (1996) demonstra como fatores não-econômicos, notadamente os valores simbólicos, possuem peso no funcionamento e na formação dos preços imobiliários e fundiários.

Assim sendo, é possível afirmar que, ao manter sob controle as modificações físicas no conjunto edificado e alterações no uso predominante desse conjunto, a preservação da ZEPH pode até causar algum incoveniente para algum proprietário em particular, desejoso de instalar um empreendimento considerado incompatível ou de atualizar a feição de seu imóvel. No entanto, coletivamente, a ZEPH contribui para a manutenção e até mesmo a ampliação dos valores simbólicos do lugar - sobretudo em contraposição a lugares não protegidos que tiveram perda de suas qualidades ambientais - e, em consequência, de seus valores imobiliários.

Conclusões

•as restrições conjuntas, da ZEPH e da ARU, contribuíram para manter a ambiência dessa área com tantas qualidades ambientais;

•a combinação do casario com a vegetação e a presença do Rio Capibaribe são elementos fundamentais para sua valoração inicial. São, portanto, elementos que precisam ser preservados, para além da proteção do estoque edificado. É necessário refazer a conexão com o Rio, valorizar essa relação e criar eixos de ligação entre a vegetação das margens e a vegetação interna ao conjunto edificado. O Jardim Secreto tem potencial de ser agregado ao Projeto Parque Capibaribe e, portanto, de promover a necessária reconexão com o Rio;

•preocupa não só a possibilidade de substituição das antigas residências, mas também o aumento no número de edifícios residenciais multifamiliares – no SPA e no entorno da ZEPH –, que possuem grande potencial de modificar a ambiência da área, apesar do zoneamento mais restritivo nessa região. Os dados atestam a necessidade de continuidade da análise quanto ao uso desenvolvido nas edificações;

Conclusões

•Em termos do nível de preservação dos imóveis, podemos considerar que houve redução nos níveis gerais, motivo pelo qual a situação atual merece um acompanhamento mais detalhado para regularização e definição de parâmetros;

•preocupa a grande quantidade de “fachadas cegas”, que levam á necessidade de definição de outras ferramentas de desenho para a questão da segurança;

•fica patente a necessidade de alterar a balança para menor endividamento em termos de IPTU e maior estímulo à preservação do patrimônio;

•para a grande valorização imobiliária que se identificou no Poço da Panela, muito contribui a manutenção das qualidades ambientais do sítio – e, dessa forma, de seus valores simbólicos –, a qual é proporcionada justamente por sua preservação como patrimônio cultural.

DIRETORIA
DE PRESERVAÇÃO
DO PATRIMÔNIO
CULTURAL

Geraldo Júlio
Prefeito

Luciano Siqueira
Vice-Prefeito

Antônio Alexandre
Secretário de Planejamento Urbano

Lorena Correia Veloso
Gerente Geral da DPPC

Equipe

Fernanda Rennaly Queiroz Brainer de Oliveira
Fernando Antônio Duarte Barros Júnior
Geysa Vilela Gomes Marques
Larissa Rodrigues de Menezes
Lindoelly Mayse de Melo Duarte
Luanancy Lima Primavera
Manoel da Silveira Ramos Neto
Maria Cecilia Vargas de Alcantara
Maria Cicília de Oliveira Melo
Maria Eduarda Albuquerque Queiroz
Maria Falcão Soares da Cunha
Marília Dantas de França
Rafael de Freitas Dias Acioly
Renata da Graça Farias Santos

Pátio de São Pedro, n° 25 - Santo Antônio
3355.6290 | 3355.6291