

## Processo: Classificação do Edf. Oceania (imóvel nº 560, da Av. Boa Viagem), em “Imóvel Especial de Preservação – IEP”

### O Processo

Os estudos para classificação do imóvel em tela como Especial de Preservação tiveram início em 2015/2016, por solicitação da sociedade civil. Em 2022, através do Decreto nº 35.537, o Edf. Oceania teve sua preservação assegurada, nos moldes do parágrafo 2º, do art. 91, da Lei Complementar nº 02/2021.

Consta dos autos Parecer Técnico da Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC, que embasou este parecer.

### O Objeto

O imóvel, objeto da solicitação, está localizado na Av. Boa Viagem, na quadra inserida entre as ruas Vicência e Alcides Carneiro Leal. Está bem preservado, mantendo seus atributos originais, apesar de algumas modificações na fachada.



Apresenta como tendência estilística *neocolonial missões*, predominantemente.

O uso misto, habitação e serviço, é característica importante deste imóvel.

## **A Questão Legal**

Classificar edifícios como Imóveis Especiais de Preservação, significa respeitar o direito de todos de ter acesso ao patrimônio ambiental e histórico-cultural da cidade, ou seja, é fazer com que a propriedade urbana cumpra sua função social.

A Lei Complementar nº 02/2021, Plano Diretor do Recife, em seu art. 91, define:

*O Poder Executivo poderá instituir novas classificações de Imóvel Especial de Preservação (IEP) e deverá respeitar os aspectos:*

- a) referência histórico-cultural;*
- b) importância para a preservação da paisagem e da memória urbana;*
- c) importância para a manutenção da identidade do bairro;*
- d) valor estético formal ou de uso social, relacionado com a significação para a coletividade; e,*
- e) representatividade da memória arquitetônica, paisagística e urbanística dos séculos XVI, XVII, XVIII, XIX e XX.*

No presente caso, é inquestionável que este imóvel preenche os requisitos legais, nos termos do que dispõe o Parecer Técnico da Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC, em seu item 5: *“A análise do processo de formação urbana do bairro do Pina e da edificação do Edifício Oceania nos permite avaliar que a referida edificação atende a todos os critérios acima listados, sendo, portanto, um exemplar cuja classificação como IEP é fundamental para a memória da cidade do Recife”*.

## **A Questão Urbanística**

Afirmar que a preservação de exemplar arquitetônico como o que analisamos neste processo é de grande relevância para os recifenses, é inegável.

Além de ser uma importante referência na paisagem da orla, um breve resumo da evolução urbana dos bairros do Pina e Boa Viagem, nos mostra a urgência e significância do que estamos aqui discutindo. O Parecer Técnico da DPPC, citando Amorim (*Obituário Arquitetônico: Pernambuco Modernista*, 2017), coloca que “os referidos bairros foram reconstruídos cinco vezes nos últimos cem anos, o que amplifica a relevância dos registros que permaneceram ao longo desse rápido processo de transformação”. Abaixo, “brevíssimo” resumo da evolução urbana da área em análise:

## 1ª fase

1630-1654 - Praia da Candelária se estendia do Pina até Candeias;

1707 - iniciou-se a construção da igreja de N. Sra. da Boa Viagem;

Meados do séc. XIX - “aristocracia recifense iniciou um processo de deslocamento da área central, procurando as margens do Rio Capibaribe como local de moradia”;

1880 - inauguração da Casa de Banhos;

1911 - Construída a Ponte do Pina;

LEI 1051/1919 - Pina e Boa Viagem se localizavam na zona rural, onde eram permitidas construções rústicas e de baixo gabarito.

1923 - deu-se início a melhorias na estrada de Boa Viagem, como parte de um plano para dotar a região litorânea de serviços como água, esgoto, eletricidade e transporte.

Tipologia edilícia - caiçaras de pescadores.

## 2ª fase

DECRETO Nº 374/1936 - Manteve Pina e Boa Viagem na zona rural, onde eram permitidas construções de até três pavimentos.

Tipologia edilícia - imóveis horizontais, majoritariamente destinados a veraneio.

“A praia passava a ser entendida como lugar e expressão de cultura, como um espaço privilegiado para que a sociedade urbana, moderna e industrializada, manifestasse seus mais caros valores, sentimentos, ideologias, posses e riquezas”.

## 3ª fase

Transformação dos usos e as casas de veraneio davam lugar a residências fixas.

1930/1940 - construção da Casa Navio, do Cassino Americano e do Castelinho.

A Casa Navio foi demolida em 1981 e o Cassino Americano e o Castelinho foram classificados como Imóveis Especiais de Preservação - IEP, em 1997.

1951 - Permitida a verticalização na Av. Beira Mar, nas quadras lindeiras à Praça de Boa Viagem e nas quadras centrais dos 1º, 2º e 3º Jardins. Para o restante do bairro, o gabarito máximo era três pavimentos.

Tipologia edilícia predominante - imóveis horizontais e de até três pavimentos.

**1953 - Construído o Edf. Oceania.**

LEI Nº 2.590/1953 - Pina e Boa Viagem passaram a ser zona urbana e possibilitou, “por meio do incremento da altura e da aplicação de cálculo de recuos progressivos, a criação do edifício isolado vertical no Recife”.

#### 4ª fase

1954 - Construção do Hotel Boa Viagem (demolido em 2007)

Tipologia edilícia - difundiu-se a construção de edifícios de 13 a 15 pavimentos.

1960 - conclusão da construção do Edf. Califórnia (é IEP desde 1997);

1961 - conclusão da construção do Edf. Acaiaca (é IEP desde 1997).

LEI Nº 7.427/1961 - O Código de Obras possibilitou a continuidade do processo de verticalização na orla.

“...tendência à densificação ao longo da orla marítima, acompanhada de um processo de substituição das tipologias residenciais preexistentes”.

#### 5ª fase

LEI Nº 14.511/1983 - LUOS

LEI Nº 16.176/1996 - LUOS

Tipologia edilícia - Edifícios multifamiliares acima de trinta pavimentos, com uso exclusivamente habitacional.

**Os bairros do Pina e Boa Viagem continuam com alta demanda por novos imóveis. Essa procura provoca a demolição dos edifícios com tipologias anteriores à década de 1980 para a construção de novos edifícios com tipologias típicas do quinto ciclo.**

## **Conclusão**

Pelo exposto e considerando especialmente o estudo realizado pela DPPC, juntado ao presente processo, nosso parecer é favorável à classificação do **imóvel nº 560, da Av. Boa Viagem**, Edf. Oceania, como Imóvel Especial de Preservação – IEP.

Recife, 25 de julho de 2024.

Emília Avelino

Representante da Secretaria de Política Urbana e Licenciamento - SEPUL