



CARTILHA DO
**CENTRO
HISTÓRICO
DO RECIFE**

CARTILHA DO CENTRO HISTÓRICO DO RECIFE

RECIFE, 2026



FICHA TÉCNICA

PREFEITURA DO RECIFE

Victor Marques

Prefeito do Recife

GABINETE DO CENTRO DO RECIFE

Ana Paula Vilaça

Chefe do Gabinete do Centro do Recife

João Paulo da Silva

Secretário Executivo do Gabinete do Centro do Recife

Bruna de Oliveira

Assessora Especial e Gerente de Comunicação

Jonatas Souza

Gerente Geral de Articulação Territorial

Clara Cavalcanti

Gerente de Planejamento Urbano

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO

Felipe Martins Matos

Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento

Mariana Asfora de Medeiros

Presidente do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS)

Maria Eduarda Campos

Secretária Executiva de Planejamento do ICPS

Maria Cecília Vargas de Alcantara

Gerente Geral de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC/ICPS)

Taciana Sotto-Mayor

Secretária Executiva de Licenciamento

SUPERINTENDÊNCIA DO INSTITUTO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL - PERNAMBUCO

Frederico Brennand

Superintendente do IPHAN/PE

Marina Russell

Coordenadora da Equipe Técnica do IPHAN/PE

Marcelo Freitas

Técnico em Arquitetura e Urbanismo do IPHAN/PE

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE PERNAMBUCO

Roberto Salomão

Presidente do CAU/PE

Pollyanna Veríssimo

Advogada | Apoio Jurídico CAU/PE

Sérgio Motta Lopes

Arquiteto e Urbanista | Apoio Técnico CAU/PE

CRÉDITOS EQUIPE TÉCNICA

Coordenação geral

Ana Paula Vilaça

Coordenação técnica

Jonatas Souza

Clara Cavalcanti

Redação e organização

João Paulo da Silva

Jonatas Souza

Clara Cavalcanti

Maria Cecília Cabral

Eduarda Sant'Anna

Revisão textual

Bruna de Oliveira

Pedro Guedes

Noé Sérgio

Projeto Gráfico

Camila Martinelli

Malu Neves

Fotografia

Izabele Brito

Foto Capa (Ponte Maurício de Nassau)

Inaldo Menezes

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	4
O TERRITÓRIO	6
PATRIMÔNIO CULTURAL	12
QUEM CUIDA DO PATRIMÔNIO	16
OBRAS E REFORMAS	20
FESTAS E EVENTOS	25
COMO OBTER O BENEFÍCIO FISCAL DO RECENTRO	30
PERGUNTAS E RESPOSTAS	34
LEGISLAÇÃO E NORMAS	36
CONTATOS	37

APRESENTAÇÃO

Cuidar do Centro é cuidar da alma da cidade.

O Recife nasceu aqui — entre rios, pontes e fachadas coloridas que guardam a memória e a vida urbana. Neste território plural, onde passado e futuro se entrelaçam, a arquitetura cumpre seu papel mais nobre: construir o espaço da convivência, do pertencimento e da cidadania.

Esta cartilha, fruto da parceria entre o CAU/PE e a Prefeitura do Recife, por meio do Programa RECENTRO, une esforços para tornar o Centro mais vivo, acessível e inspirador.

Mais do que um conjunto de regras, este guia é um instrumento de orientação, estímulo e educação cidadã, que traduz a complexa legislação urbana e patrimonial em linguagem clara e prática — um gesto de aproximação entre o poder público, os profissionais da arquitetura e urbanismo, os empreendedores e toda a população recifense.

Entendemos que preservar não é congelar, mas dar continuidade com respeito e inteligência — permitir que o tempo se renove sem romper os laços com a identidade que nos constitui.

Que esta cartilha inspire novos olhares e gestos de cuidado, fortalecendo a arquitetura da cidadania e mantendo o Centro do Recife pulsando como coração vivo da cidade.

Roberto Salomão
Presidente do CAU/PE

A reabilitação urbana é um ato de reconhecimento e valorização da história viva do centro do Recife. Por isso, ao lado de diversos órgãos e parceiros, a Prefeitura do Recife, por meio do programa Recentro, vem conduzindo uma importante política de reabilitação urbana e, fruto deste esforço, esta cartilha nasce como aliada de quem vive, empreende e/ou investe no Centro.

Nosso propósito foi simplificar: transformar normas, leis e procedimentos em orientações objetivas e acessíveis, demonstrando que ocupar o centro é primordial. Além de servir como um guia técnico, esta cartilha é um convite ao cuidado com o nosso patrimônio, traduzindo o planejamento urbano em prática cotidiana e aproximando o cidadão das vantagens que o território oferece.

Que este material fortaleça a parceria entre poder público, academia, entidades, moradores, investidores e toda a sociedade. Entendemos, portanto, que uma cidade, ao ousar se repensar, a partir do seu centro, não apenas celebra sua história, mas está disposta a revitalizar-se e a renascer com coragem, sem esquecer de onde veio e sem medo de saber para onde vai.

Ana Paula Vilaça
Chefe do Gabinete do Centro do Recife

O QUE É A CARTILHA?

Esta cartilha é um guia para quem mora, trabalha, empreende ou investe no Centro do Recife. Seu propósito é ajudar a compreender as regras que organizam esse território, especialmente no que se refere a obras, reformas, preservação do patrimônio e realização de eventos.

Este documento busca mostrar que cuidar do Centro é um ato de cidadania. Ao preservar nossas ruas, edificações, praças e tradições, garantimos que a história da cidade siga viva, mas também criamos novas oportunidades de negócios, turismo e bem-estar para todos.

POR QUE A CARTILHA É NECESSÁRIA?

O Centro do Recife é um território marcado por camadas de proteção patrimonial, legislações específicas e usos diversos. Para quem não está habituado, os trâmites podem parecer confusos. Pensando nisso, esta cartilha foi feita para simplificar: em linguagem direta, com exemplos práticos, fluxos resumidos, checklists e dicas úteis.

Ela mostra que é **possível investir, modernizar e inovar no Centro** respeitando o patrimônio e, ao mesmo tempo, aproveitando incentivos fiscais e oportunidades que existem justamente para estimular a sua revitalização.

COMO USAR A CARTILHA:

- **Ícones e cores:** ao longo das páginas, símbolos destacam orientações de atenção, dicas práticas e passos a seguir;
- **Passo a passo:** em cada tema, há resumos que mostram de forma simples “o que fazer” e “a quem procurar”;
- **QR Codes:** leve a versão digital no bolso, com links diretos para leis, formulários e contatos atualizados.



The background image is a vibrant scene from a Brazilian carnival parade. In the foreground, a man in a dark vest is playing a large brass instrument, possibly a tuba. To his right, a woman in a white, feathered costume is also playing a brass instrument. The background shows a city street with buildings and other parade participants. The entire image is overlaid with a teal color filter.

01

O TERRITÓRIO

O CENTRO COMO ESPAÇO VIVO

O Centro do Recife não é apenas um conjunto de prédios antigos: é o coração da cidade, onde se cruzam a memória histórica, o comércio popular, a vida cultural e a inovação tecnológica. Nele convivem igrejas seculares, sobrados coloniais, edifícios ecléticos, mercados tradicionais e polos de tecnologia de ponta. Essa sobreposição de tempos e funções explica por que o território precisa de regras específicas, voltadas à preservação e à requalificação.



AS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO

O Plano Diretor do Recife delimitou zonas de interesse patrimonial chamadas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH). No Centro, destacam-se as seguintes ZEPH, incluídas na Lei do Recentro:

> **ZEPH Bairro do Recife:** área tombada em nível federal pelo IPHAN, abrange o núcleo mais antigo da cidade, com o Marco Zero, a Rua do Bom Jesus, a Torre Malakoff e diversos armazéns e sobrados.

> **ZEPH Santo Antônio e São José:** reúne o comércio tradicional, mercados como o de São José, igrejas e praças históricas, além de uma das áreas mais dinâmicas de serviços da cidade e da área institucional ao norte da ilha.

> **ZEPH Boa Vista:** contempla o comércio tradicional, um importante núcleo residencial, instituições de ensino - principalmente universidades, além de importantes espaços públicos, como a Praça Maíel Pinheiro e a Rua da Imperatriz.

Essas áreas são regidas por normas próprias, que condicionam obras, reformas e usos. Em paralelo, existem os Imóveis Especiais de Preservação (IEP), que são exemplares isolados de relevância histórica e arquitetônica, como o Hotel Central ou a Ponte da Boa Vista.

A SOBREPOSIÇÃO DE CAMADAS

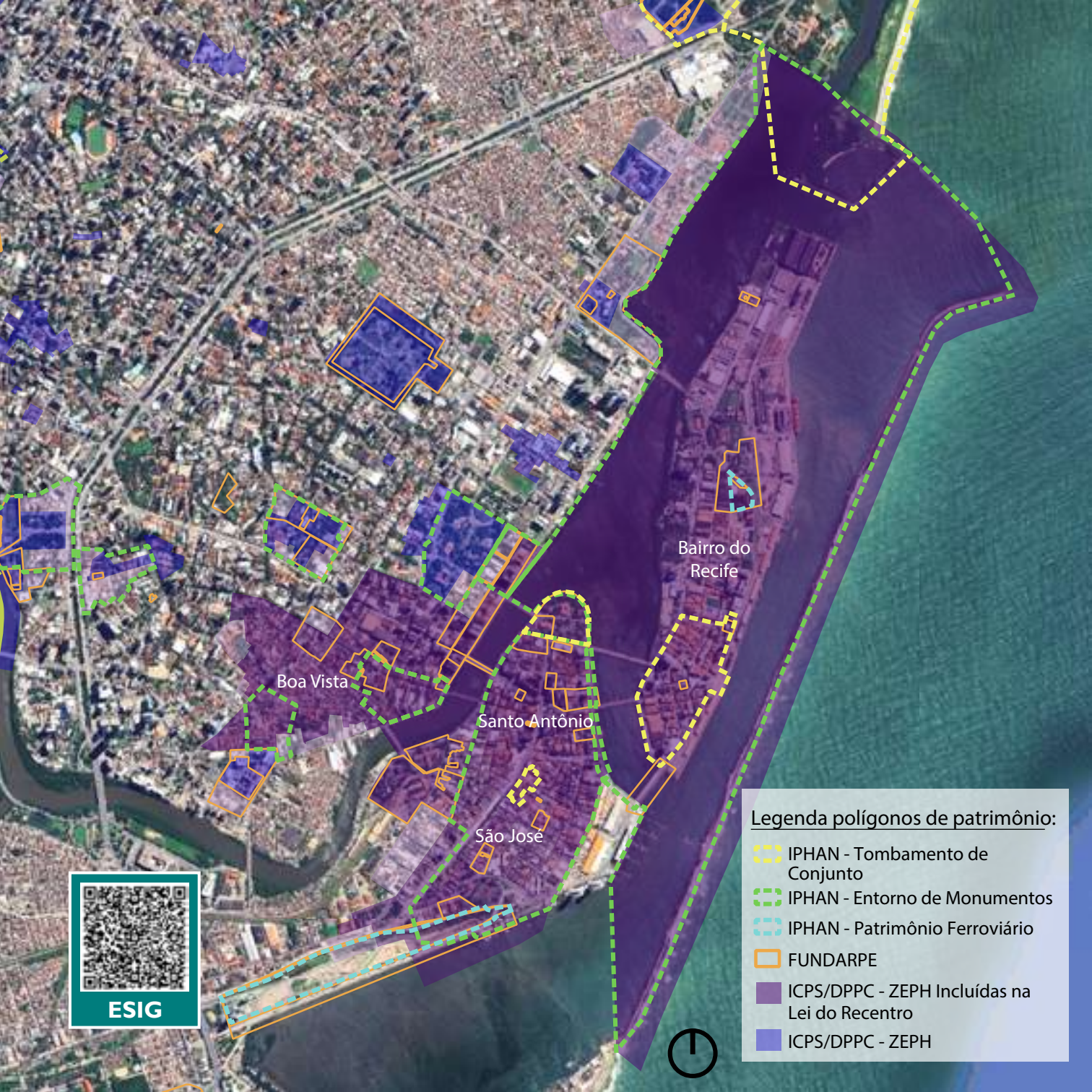
Um mesmo imóvel no Centro pode estar sujeito a diferentes níveis de proteção: municipal (DPPC/ICPS), estadual (FUNDARPE) e federal (IPHAN). Isso significa que qualquer intervenção deve respeitar não apenas a lei local, mas também as regras definidas em âmbito estadual e nacional.

Na prática, é como se o território fosse formado por várias “camadas de proteção” sobrepostas. A cartilha apresenta mapas que mostram essas camadas de forma clara e colorida, permitindo ao leitor identificar em que contexto seu imóvel está inserido.

A NOVA LPUOS

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), atualizada em 2025 (Lei nº 19.426/2025), ampliou o reconhecimento das áreas históricas, criando novas ZEPH e introduzindo as Declarações de Significância Cultural como instrumento de gestão dos sítios históricos. A medida permite uma preservação mais qualificada, orientada pelos valores e atributos culturais de cada local. Para o Centro do Recife, a LPUOS instituiu o IRCentro (Incentivo à Reabilitação do Centro), através do decreto nº 39.330/2025, com créditos de área construtiva para projetos de retrofit ou reforma habitacional e hoteleira, incluindo bonificação maior para Habitação de Interesse Social, favorecendo o retorno de moradores e o reaproveitamento de imóveis ociosos.

Dica: antes de iniciar qualquer projeto, verifique em qual ZEPH está o imóvel de acordo com a nova LPUOS. Isso evita retrabalhos e acelera a aprovação do licenciamento.



ESIG

Legenda polígonos de patrimônio:

-  IPHAN - Tombamento de Conjunto
-  IPHAN - Entorno de Monumentos
-  IPHAN - Patrimônio Ferroviário
-  FUNDARPE
-  ICPS/DPPC - ZEPH Incluídas na Lei do Recentro
-  ICPS/DPPC - ZEPH



BENEFÍCIOS FISCAIS NO CENTRO LOTES DE ABRANGÊNCIA



**ZEPH
BOA VISTA**



ZEPH SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ



ZEPH BAIRRO DO RECIFE

Legenda:

- Perímetro Lei do Porto Digital
- Lotes incluídos nas ZEPH da Lei do Recentro

02



PATRIMÔNIO CULTURAL

Foto de Hugo Muniz

O QUE É PATRIMÔNIO CULTURAL?

Patrimônio cultural é tudo aquilo que transmite a identidade de um povo. Ele pode ser material, como: prédios, igrejas, terreiros, pontes, mercados, jardins históricos, documentos e objetos — ou imaterial: festas, saberes, ofícios, música, tradições e modos de viver. No Centro do Recife, essas duas dimensões estão fortemente entrelaçadas: a arquitetura dos sobrados e igrejas dialoga com a música, a culinária, as manifestações religiosas e o comércio popular que dão vida às ruas.

POR QUE PRESERVAR É IMPORTANTE?

Preservar não significa congelar o passado, mas garantir a continuidade da memória e da identidade da nossa cidade. A cada geração, o patrimônio é reinterpretado e ganha novos usos. O sobrado que um dia foi moradia pode se transformar em café, espaço cultural ou habitação coletiva. O que permanece é o valor cultural, histórico, estético, social e simbólico. Além disso, o patrimônio é um ativo econômico: atrai turismo, fomenta atividades culturais,



Frevo, reconhecido como Patrimônio Cultural Imaterial da Humanidade pela UNESCO.

gera empregos e valoriza os imóveis. Em cidades que souberam conciliar preservação e desenvolvimento, como Salvador, Ouro Preto e Cartagena, o patrimônio se tornou motor de renovação urbana.

A BASE LEGAL

No Brasil, a proteção do patrimônio começou com o Decreto-Lei nº 25 de 1937, que definiu o tombamento como principal instrumento de salvaguarda. A Constituição de 1988 ampliou o conceito, incluindo bens materiais e imateriais como referência à memória e identidade da sociedade. Desde então, programas como o Registro do Patrimônio Imaterial e planos municipais de preservação vêm reforçando esse arcabouço.

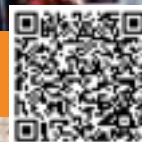
No Recife, a política municipal reconhece ZEPH (Lei nº 13.957/1979) e IEP (lei nº 16.284/1997), além de contar com instrumentos de planejamento urbano que condicionam o uso e a ocupação do solo nessas áreas.



Igreja de São Pedro dos Clérigos e Pátio de São Pedro, reconhecidos pelo IPHAN como Patrimônio brasileiro.



Para se aprofundar no assunto, acesse as declarações através do QR Code



SIGNIFICÂNCIA CULTURAL: OLHAR DA COMUNIDADE

Um marco recente para o Centro foi a elaboração das Declarações de Significância Cultural da ZEPH 09 (Bairro do Recife) e da ZEPH 10 (Santo Antônio e São José). Esses documentos não apenas listam bens de valor histórico, mas reconhecem os atributos que moradores, comerciantes, trabalhadores e frequentadores consideram importantes. Foram destacados valores como: histórico, cultural, de memória, social, simbólico, econômico, paisagístico e afetivo. Essa abordagem coloca a população como protagonista na definição do que merece ser preservado, tornando a política patrimonial mais democrática e conectada ao cotidiano.

MITOS	VERDADES
“Imóvel tombado não pode mudar nada.”	Ele pode ser modernizado e adaptado, desde que com projeto aprovado e respeito às características originais.
“Preservar só dá prejuízo.”	Além de evitar multas e sanções, a preservação gera economia por meio de incentivos fiscais e urbanísticos valorizando o imóvel.

BENEFÍCIOS PARA QUEM PRESERVA

Muitas vezes, os proprietários acreditam que preservar só gera custos. Mas a legislação prevê incentivos importantes:

> **LEI DO RECENTRO:** oferece descontos em IPTU, ITBI e ISSQN, remissão de débitos, além de isenção em taxas para licenciamento urbanístico destinados a quem recupera imóveis no Centro;

> **LEI DO PORTO DIGITAL:** concede alíquota reduzida de ISSQN para empresas de TI e afins;

> **IRCENTRO:** benefício urbanístico para quem realizar obra de reforma ou retrofit para uso habitacional (incluindo misto) ou de hotelaria, na forma de créditos de Potencial Construtivo Adicional que podem ser vendidos ou utilizados nas áreas receptoras definidas na lei.

> O patrimônio em áreas históricas e culturais também pode ser beneficiado por meio de leis e fundos de incentivo à cultura, como por exemplo: Lei Rouanet - União, FUNCULTURA - Governo de Pernambuco, SIC - Prefeitura do Recife.

Na prática, conservar pode significar pagar menos impostos, ter acesso a financiamentos e aumentar a valorização do imóvel.

03



QUEM CUIDA
DO PATRIMÔNIO



RESPONSABILIDADE COMPARTILHADA

Segundo a Constituição brasileira de 1988, o poder público, em colaboração com a sociedade, são os responsáveis por proteger e promover o patrimônio cultural brasileiro.

O Centro do Recife concentra bens de interesse municipal, estadual e federal. Por isso, a preservação não é tarefa de um único órgão, mas resultado de uma rede de instituições que atuam em cooperação e em conjunto com os cidadãos. Entender quem faz o quê é fundamental para que o cidadão saiba a quem recorrer em cada situação.

Esfera municipal — Prefeitura do Recife

> **Gabinete do Centro do Recife:** O Programa Recentro foi criado pelo então prefeito João Campos, através da Lei Municipal nº 18.870/2021, com o objetivo de promover a reabilitação urbana da área central do Recife. Coordenado pelo Gabinete do Centro, o programa integra a atuação de diferentes órgãos e secretarias municipais, articulando projetos de requalificação, incentivos fiscais e ações de apoio a moradores, empreendedores e investidores, com foco prioritário nas Zonas Especiais de Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) dos bairros do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista. O modelo de gestão participativa é institucionalizado pela Instância de Governança Cidadã, regulamentada pelo Decreto nº 37.325/2023, e composta por mais de 60 entidades do setor produtivo, academia, sociedade civil, legislativo e do poder público;

> **Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL):** Órgão responsável pela gestão dos instrumentos das ZEPH e dos IEP, através das seguintes unidades:

- **Gerência Geral de Preservação do Patrimônio Cultural do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (DPPC/ICPS):** é responsável pela preservação do patrimônio cultural material e imaterial do Recife, reconhecidos por meio dos instrumentos de classificação das ZEPH e dos IEP. Para isso, além de elaborar

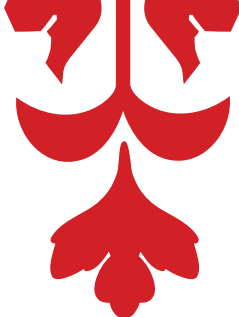
os diagnósticos do patrimônio cultural material e imaterial e das Declarações de Significância Cultural (DSC), a DPPC/ICPS desenvolve atividades contínuas que dão suporte a outras secretarias municipais e ao órgão responsável pelo licenciamento, definindo diretrizes de preservação e parâmetros urbanísticos;

- **Unidade de Licenciamento de Zonas Especiais (ULZE/SELIC):** é responsável pelas análises dos processos em ZEPH e IEP que ingressam por meio do Portal de Licenciamento Unificado, de acordo com as diretrizes desenvolvidas pela DPPC/ICPS;

Esfera estadual

— Governo de Pernambuco

> **Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco (FUNDARPE):** é responsável pela preservação do patrimônio cultural do Estado de Pernambuco, reconhecido conforme instrumentos de Tombamento e Registro. Segundo a Lei nº 7.970/1979, que institui o Tombamento de Bens pelo Estado, cabe a ela opinar sobre os projetos de conservação, reparação e restauração de bens tombados, além de verificar, periodicamente, o estado de tais bens e fiscalizar as obras e serviços de conservação dos mesmos. Também são considerados tombados pelo Estado todos os bens que, situados no seu território, sejam tombados pela União;



> **Conselho Estadual de Preservação (CPPC/PE):** órgão deliberativo sobre o Tombamento e Registro do Patrimônio Cultural material e imaterial do Estado de Pernambuco, atuando também no desenvolvimento de políticas, programas, projetos e ações conjuntas no campo da cultura e do patrimônio cultural, por meio da gestão compartilhada com o Governo do Estado de Pernambuco;

Esfera federal — União

> **Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN):** protege bens tombados, registrados, valorados e arqueológicos, de interesse nacional, como o conjunto urbanístico do Bairro do Recife, além de outros monumentos no centro como igrejas, mercados e fortes. A equipe técnica analisa intervenções em imóveis de conjuntos tombados, em imóveis tombados individualmente e também no entorno imediato desses bens.

DEMAIS ÓRGÃOS

Além do cuidado com o patrimônio, vários órgãos e entidades são responsáveis por diferentes aspectos desse “cuidado” com o nosso centro histórico, são eles:

- Autarquia de Manutenção e Limpeza Urbana do Recife - EMLURB;
- Secretaria de Cultura do Recife - SECULT;
- Fundação de Cultura Cidade do Recife - FCCR;
- Procuradoria da Fazenda Municipal do Recife - PFM;
- Procuradoria de Urbanismo e Meio Ambiente do Recife - PUMA;
- Secretaria de Ordem Pública e Segurança do Recife - SEOPS: Secretaria Executiva de Controle Urbano - SECON; Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano - CTTU; Guarda Municipal do Recife; Autarquia de Mercados e Feiras - CONVIVA;
- Centro de Operações do Recife - COP;
- Secretaria de Finanças do Recife - SEFIN;
- Secretaria de Turismo e Lazer do Recife - SETURL;
- Secretaria de Meio Ambiente do Recife;
- Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco - CBMPE;
- Agência Estadual de Meio Ambiente - CPRH;
- Superintendência do Patrimônio da União em Pernambuco - SPU/PE;
- Ofícios de Registro de Imóveis do Recife;
- Conselhos profissionais, como o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco - CAU/PE;
- Núcleo de Gestão do Porto Digital;
- Conselhos setoriais, como a Câmara de Dirigentes Lojistas - CDL/Recife;
- Organizações sociais, Arquidiocese do Recife, associações de moradores, entre outros.

04

A blue-tinted photograph of a construction site. In the background, a worker is visible on a complex scaffolding structure. In the foreground, four workers wearing hard hats and safety vests are standing on the ground. The overall scene is industrial and busy.

OBRAS E REFORMAS

POR QUE É DIFERENTE REFORMAR NO CENTRO?

Fazer obras em imóveis no Centro do Recife exige atenção especial porque a área é protegida por leis municipais, estaduais e federais. Isso não significa burocracia sem sentido, mas um cuidado necessário para que cada intervenção respeite a história e a arquitetura do lugar, incluindo as técnicas construtivas tradicionais. Quando as regras são seguidas, o resultado é um imóvel valorizado, seguro e integrado ao conjunto urbano.



TIPOS DE INTERVENÇÃO

Cada tipo de obra tem exigências próprias. Saber diferenciá-las é o primeiro passo:

> **Manutenção:** ações rotineiras para manter o bom funcionamento (pintura simples, pequenos reparos em telhado, substituição de piso por material similar);

> **Conservação:** medidas contínuas preventivas que visam prolongar a vida do imóvel (troca de esquadria semelhante, revisão de instalações elétricas e hidráulicas);

> **Restauração:** intervenção profunda, que busca recompor características originais do bem, corrigindo danos estruturais ou recuperando elementos originais;

> **Reforma/Construção nova:** ampliações, demolições parciais, novas edificações ou adaptações significativas;

> **Publicidade e sinalização:** letreiros, placas, totens e toldos. Sempre dependem de aprovação prévia para não descaracterizar fachadas;

> **Instalações provisórias:** palcos, banheiros químicos, tendas ou tapumes usados em obras e eventos.

Independentemente do porte da obra, alguns documentos são sempre solicitados:

> **De responsabilidade do proprietário:**

- CPF ou CNPJ do requerente;
- Comprovação de posse ou propriedade (escritura, contrato de locação, IPTU, contas de luz/água);

> **De responsabilidade do arquiteto ou engenheiro pela obra:**

- Registro fotográfico atual;
- Memorial descritivo da obra (Texto explicando o que será mantido, substituído ou acrescentado);
- Projeto técnico (plantas, cortes, fachadas);
- Para obras mais complexas (restauração, reforma ou construção nova), podem ser exigidos levantamentos históricos, planialtimétricos, diagnósticos de danos e análises de materiais;
- ART ou RRT no CAU/PE ou CREA/PE.



Reforma/Construção nova

FLUXO PRÁTICO DE AUTORIZAÇÃO

Portal de
Licenciamento



- 1 **Identifique o enquadramento do seu imóvel** (ele está em uma ZEPH, é IEP ou é tombado?) e acesse a Ficha de Parâmetro da quadra do seu imóvel no ESIG;
- 2 **Solicite uma vistoria da equipe da DPPC/ICPS** no Portal de Licenciamento da Prefeitura apresentando documentos do imóvel;
- 3 **A DPPC/ICPS enviará após a vistoria um relatório** identificando quais os danos existentes na edificação, para nortear a elaboração do projeto arquitetônico necessário a garantir as boas condições de preservação e conservação do imóvel;
- 4 **Elabore o projeto legal:** deve incluir plantas, cortes, memorial descritivo e registro fotográfico da situação atual. Procure sempre um profissional de arquitetura ou engenharia com experiência em patrimônio;
- 5 **Análise técnica:** protocole o projeto no Portal de Licenciamento da Prefeitura para solicitar o alvará. No caso de imóveis que estejam em áreas tombadas ou em áreas de entorno em nível estadual ou federal, a Prefeitura enviará o seu processo para aprovação da FUNDARPE e/ou IPHAN/PE, respectivamente;
- 6 **Emissão da anuência/licença:** uma vez licenciado, deve ser solicitada uma licença de construção para início da obra;
- 7 **Execução e acompanhamento:** a obra deve seguir fielmente o projeto aprovado, com acompanhamento de responsável técnico. Alterações precisam ser reapresentadas para nova aprovação e licenciamento;
- 8 **Conclusão da obra:** após a obra, é fundamental manter o imóvel em uso, condição essencial para sua conservação.

DICAS PARA AGILIZAR O PROCESSO

> A equipe do Recentro está sempre à disposição para tirar dúvidas e acompanhar o processo de licenciamento. Tirar dúvidas com a equipe pode evitar retrabalho e pedidos de exigência no processo de licenciamento;

> Consulte sempre um profissional de arquitetura ou engenharia com experiência em patrimônio, certificando que sejam profissionais registrados no CAU/PE e CREA/PE. Isso facilita o diálogo com os órgãos e evita retrabalho e garante também que o projeto esteja de acordo com as Normas Brasileiras (NBR);

> Solicite um memorial descritivo claro, destacando o que será mantido, substituído e acrescentado com fotos anexadas atualizadas da fachada, interiores e cobertura;

> Se houver mudanças durante a obra, não execute sem uma reaprovação: isso pode gerar embargo e multa.

EXEMPLO PRÁTICO

> Situação: Vera, comerciante na Rua da Guia, deseja repintar a fachada de seu sobrado.

- 1 Ela consulta o mapa da cartilha e descobre que seu imóvel está na ZEPH Bairro do Recife e no conjunto tombado pelo IPHAN.
- 2 Ela se certifica de que o imóvel não possui outros danos, sendo viável apenas a execução da pintura.
- 3 Dá entrada no alvará de serviços sem reforma no licenciamento urbanístico da Prefeitura, anexando CPF, contrato de locação, fotos atuais, tipo da tinta e a proposta de cor. A Prefeitura encaminhará o projeto para análise também do IPHAN.
- 4 Com a pintura licenciada, Vera poderá requerer a isenção parcial de IPTU pelo benefício fiscal do Recentro e seu comércio será mais valorizado.

MITOS

“Imóvel tombado não pode ter **nenhuma** mudança.”

“Essas obras ficam **sempre** mais caras.”

“É impossível **modernizar** um imóvel antigo.”

VERDADES

Pode sim, desde que as alterações respeitem os elementos originais e sejam aprovadas pelos órgãos responsáveis.

Obras malfeitas custam mais caro depois. Seguir as normas garante incentivos fiscais e evita multas.

É possível adaptar para novos usos, desde que as intervenções sejam planejadas e de baixo impacto.



05

FESTAS E EVENTOS



O CENTRO COMO PALCO CULTURAL

O Centro do Recife é o espaço mais vibrante da cidade. Nele acontecem desde grandes festas populares, como o Carnaval e o São João, até feiras comunitárias, congressos e eventos de inovação, como o Rec'n'Play. Essa diversidade

reforça o papel do território como lugar de encontro, convivência e celebração.

Mas realizar um evento em área histórica exige planejamento e cuidados especiais para não comprometer o patrimônio cultural.

ONDE POSSO REALIZAR EVENTOS?

O Centro possui áreas com vocações distintas:

- **Grandes eventos:** Marco Zero, Avenida Rio Branco, Praça do Arsenal e Cais da Alfândega. Espaços que já contam com infraestrutura e tradição para shows e programações de grande porte;
- **Eventos de médio porte:** ruas como a do Bom Jesus e Moeda e a Av. Barbosa Lima, além do Pátio de São Pedro, onde cabem feiras, festivais gastronômicos e apresentações culturais;
- **Eventos comunitários:** praças menores, como a Praça do Sebo, e espaços de bairro, que acolhem iniciativas locais, encontros de moradores e eventos familiares;
- **Congressos e conferências:** equipamentos culturais e espaços multiuso, como o Paço do Frevo, o Museu Cais do Sertão e o próprio Porto Digital, que já recebem programações desse perfil.

AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS

Para qualquer evento, é obrigatório solicitar autorização junto aos órgãos municipais:

- **Secretaria Executiva de Controle Urbano (SECON):** autoriza a realização do evento e fiscaliza a instalação de estruturas temporárias e outras autorizações. A solicitação deve ser feita através do Conecta Recife e/ou no endereço Rua Dr. José Higino, 77 - Madalena, Recife - PE;

- **Gabinete do Centro (RECENTRO):** responsável por compatibilizar o calendário de eventos do centro, de forma a ordenar para que todos os eventos aconteçam sem interferência;
- **DPPC/ICPS e IPHAN:** são acionados quando há impacto direto sobre bens protegidos (ex.: montagem em frente a igrejas tombadas ou utilização de praças históricas);

DOCUMENTOS COMUNS EXIGIDOS

- Projeto de ocupação do espaço (mapa indicando estruturas como palcos, tendas, banheiros químicos, barracas);
- Cronograma de montagem e desmontagem;
- Plano de segurança e acessibilidade;
- Plano de gerenciamento de resíduos (coleta e destinação correta);
- Seguro do evento (em casos de grande porte).

CUIDADOS COM O PATRIMÔNIO

Eventos no Centro devem adotar medidas preventivas, como:

- Instalar proteções em fachadas vizinhas no local do evento;
- Garantir que estruturas temporárias não comprometam calçadas históricas ou pisos de pedra;
- Respeitar rotas de fuga e acessos de emergência;
- Evitar fixação em paredes e muros de imóveis protegidos;
- Destinar corretamente os resíduos, evitando acúmulo de lixo em áreas tombadas.

CALENDÁRIO DE REFERÊNCIA DO CENTRO

QR Code para
licenciamento
de eventos



ARRASTÃO DO FREVO

Cortejo carnavalesco com participação de blocos tradicionais da cidade, conforme calendário do Paço do Frevo



VIVA O CENTRO

Programação mensal aos sábados, com atividades culturais, realizadas sempre em um dos corredores comerciais do Centro



CARNAVAL

Mega evento anual que ocupa as principais ruas do centro durante o período de Momo, tendo como palco principal o Marco Zero

PRAZO RECOMENDADO PARA SOLICITAÇÃO:

Grandes eventos: 120 dias de antecedência.

Eventos médios: 60 dias de antecedência.

Instalações provisórias simples (feiras, tendas e barracas): 30 dias de antecedência.

DICA: Quanto mais cedo o pedido for protocolado, maior a chance de aprovação sem ajustes ou indeferimentos.



REC'N'PLAY

Festival de tecnologia e inovação realizado no Bairro do Recife, geralmente no segundo semestre



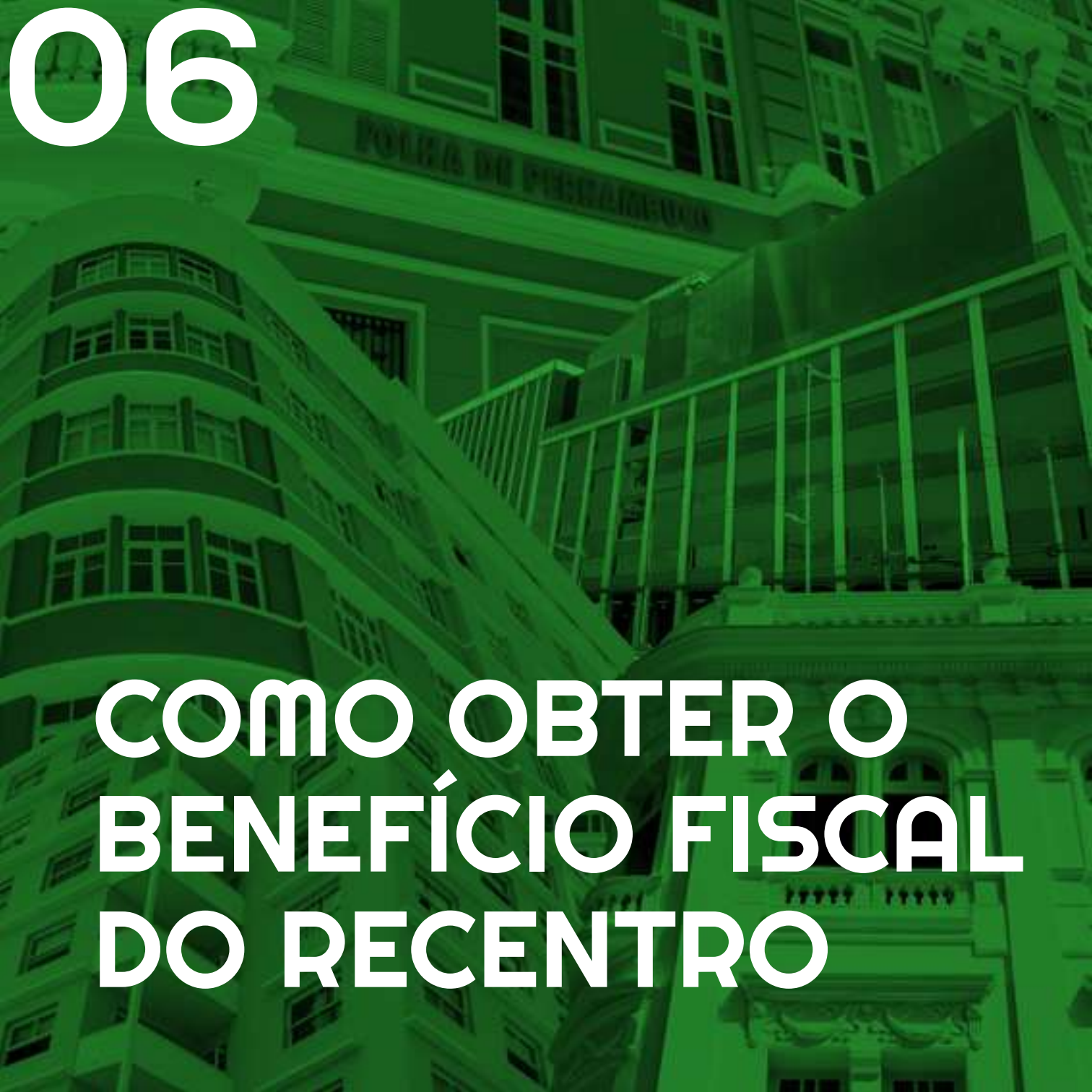
SÃO JOÃO DO RECIFE

Em junho, com destaque para a Caminhada do Forró e a Vila Junina da Avenida Rio Branco



VILA NATALINA

Cidade cenográfica contemplando espaços de gastronomia e artesanato na Av. Rio Branco no mês de dezembro



06

COMO OBTER O BENEFÍCIO FISCAL DO RECENTRO



POR QUE EXISTEM OS BENEFÍCIOS?

O Recentro foi criado para estimular a reocupação do Centro do Recife, incentivando moradores, investidores e empreendedores a restaurar e usar imóveis da região. Para isso, a Prefeitura do Recife oferece vantagens fiscais que reduzem custos, viabilizando os projetos. Quem preserva e investe no Centro, além de valorizar os imóveis da região, também economiza no pagamento de impostos.

QUAIS SÃO OS BENEFÍCIOS?

> **IPTU:** redução ou isenção de até 100% por até 10 anos para imóveis que passem por recuperação, renovação ou sejam destinados à moradia;

> **ITBI:** devolução de até 100% do valor pago na transferência de imóveis residenciais, desde que o pedido seja feito em até 5 anos após a aquisição;

> **ISSQN:** alíquota reduzida de 5% para 2% em atividades econômicas específicas instaladas no perímetro do Recentro, válida por até 10 anos.

QUEM PODE SOLICITAR?

> Proprietários de imóveis localizados nas ZEPH Bairro do Recife, ZEPH Santo Antônio e São José e ZEPH Boa Vista que promovam a preservação e conservação da edificação;

> Inquilinos ou investidores que realizem obras com anuência do proprietário;

> Empresas e empreendedores que instalem atividades econômicas previstas na lei dentro do perímetro do programa;

> Isenção de taxas de análise e licenciamento de projetos: no centro, todo o processo burocrático é gratuito. Para aprovar um projeto, o único custo será de honorários de um arquiteto especializado.

PASSO A PASSO PARA SOLICITAR

- 1 Verifique a localização do imóvel - Confirme se ele está dentro da área de abrangência do Recentro. Consulte o mapa desta cartilha ou o portal da Prefeitura;
- 2 Regularize sua obra ou atividade - É necessário ter licenciamento aprovado (Manutenção, Conservação, Restauração, Reforma/Construção nova) - Ver página 22;
- 3 Caso a obra ainda não tenha sido iniciada, mas já estiver licenciada, entre em contato com a equipe do Recentro para assinatura do Termo de Compromisso - Documento firmado entre o proprietário e a prefeitura que assegure a realização da intervenção proposta;
- 4 Caso a obra esteja concluída, solicite o Certificado de Preservação e Conservação de Imóvel (CPCI) por meio do Portal de Licenciamento;
- 5 Protocole o pedido na SEFIN, apresentando:
 - Documentos do imóvel (IPTU, escritura ou contrato e RGI atualizado);
 - Documentos pessoais (CPF ou CNPJ);
 - Alvará ou licença da obra/atividade;
 - Termo de Compromisso ou CPCI;
- 6 Aguarde a análise técnica - A Secretaria de Finanças verificará se os requisitos da lei foram cumpridos;
- 7 Receba o benefício - Após aprovação, o desconto ou devolução será aplicado conforme o tipo de imposto.



Solicitação para
Lei do Recentro

PRAZOS IMPORTANTES

- O pedido deve ser protocolado até 31 de outubro de cada ano para usufruir do benefício no ano seguinte, pois essa é a data final para o cálculo do IPTU do próximo ano;
- Protocolos fora do prazo serão recebidos, mas só terão validade a partir do segundo ano.

EXEMPLO REAL

Bruno, proprietário em Santo Antônio, recuperou a fachada e o telhado de seu edifício em 2023. Ao protocolar o pedido na SEFIN e com o alvará aprovado, recebeu isenção de 60% no IPTU do ano seguinte. Isso reduziu suas despesas e valorizou o imóvel.

DICAS PRÁTICAS

- Guarde fotos da obra antes, durante e depois da execução. Elas ajudam na comprovação;
- Consulte sempre o Recentro antes de protocolar para checar a lista de documentos;
- Mantenha todos os impostos em dia: débitos anteriores podem dificultar a concessão do benefício;
- Caso ainda tenha que elaborar o projeto e licenciar a obra, considere os prazos necessários à análise e licenciamento para não perder o prazo de protocolo da SEFIN.

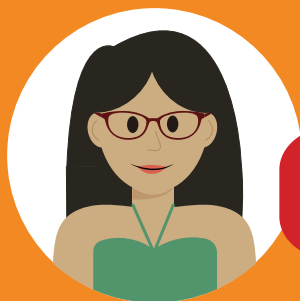
PERGUNTAS E RESPOSTAS



João, investidor interessado em recuperar um armazém no Bairro do Recife:

Se meu imóvel não for tombado, ainda assim preciso de autorização?

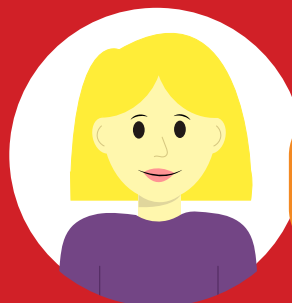
> Sim. Mesmo imóveis não tombados podem estar inseridos em setores com critérios diferenciados tanto pelo IPHAN quanto pela Prefeitura, conforme mapas mostrados no início da cartilha, o que exige avaliação. A proteção não se limita ao bem isolado: o objetivo é preservar a ambiência urbana. Portanto, qualquer intervenção deve respeitar as diretrizes da área em que o imóvel se encontra.



Cecília, arquiteta que começou a atuar no Centro Histórico

Quais são os limites de intervenção nos imóveis?

> As normas variam conforme a localização e a classificação do imóvel (ZEPH, IEP ou tombamento). O ideal é consultar previamente os órgãos responsáveis e contar com o apoio de um arquiteto com experiência em patrimônio. Isso facilita a aprovação e evita retrabalho. A cartilha e os QR Codes trazem os principais links para consulta das normas atualizadas.



Renata, moradora da Boa Vista há 30 anos:

Minha casa precisa de reparos na fachada, por onde começo?

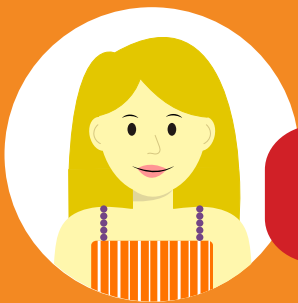
> O primeiro passo é identificar em qual ZEPH seu imóvel está localizado. Em seguida, solicite uma consulta prévia, através de vistoria, no Portal de Licenciamento, anexando documentos básicos como CPF, IPTU e fotos atuais. Dessa forma, você terá um relatório com informações sobre quais intervenções são necessárias para o reparo da fachada. Depois, apresente um projeto básico com a proposta de intervenção. Se aprovado e licenciado, você poderá executar a obra com acompanhamento técnico. Ao final, assegure a manutenção periódica para garantir a preservação.



Larissa, jovem empreendedora que pretende abrir um hostel no Centro:

Quero modernizar os interiores, mas temo não poder mexer.

> Modernizar é permitido, desde que se respeite o valor histórico do bem. Internamente, podem ser feitas adequações para adaptar ao novo uso, como acessibilidade, novas instalações elétricas e hidráulicas, entre outras. A preservação não impede o uso contemporâneo: ele orienta para que as mudanças estejam alinhadas com os órgãos de preservação. Além disso, o uso de hotelaria foi beneficiado na nova LPUOS com a possibilidade de obtenção de créditos de Potencial Construtivo Adicional no caso de obras de reforma ou retrofit, garantindo um benefício a mais para a redução dos custos da intervenção.



Ana Paula, estudante de arquitetura que pesquisa o patrimônio da cidade:

Vejo os termos usados o tempo todo, mas qual a diferença prática?

> Conservação é manutenção contínua do imóvel, como pintura, troca de telhas ou revisão de instalações. Já a restauração é mais complexa, busca recuperar características originais, recompor ornamentos e corrigir danos estruturais. Ambas exigem anuência dos órgãos de preservação. Observe também os tipos de intervenções na parte “Obras e Reformas” dessa cartilha.



Jonatas, mestre de obras se especializando em casarões antigos:

Quero saber quais materiais são aceitos.

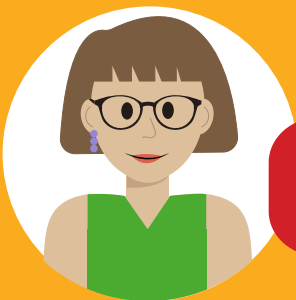
> Prefira sempre materiais semelhantes ou compatíveis aos originais. Isso mantém a integridade do imóvel e evita descaracterização. O acompanhamento de profissionais especializados é essencial para definir técnicas adequadas a cada caso.



Ceça, artista que mantém um ateliê em Santo Antônio:

Meu espaço precisa ser funcional, mas sem perder a memória do lugar.

> O segredo é equilibrar tradição e modernidade. O uso cotidiano é positivo, pois dá vitalidade ao imóvel. As adaptações podem ser feitas, desde que reversíveis ou de baixo impacto. Assim, você garante conforto e funcionalidade sem perder o valor cultural.



Clara, dona de um café na Rua do Imperador:

Quero atrair clientes, mas sem problemas com o patrimônio.

> É possível, mas com regras. O projeto deve ser submetido à aprovação e seguir padrões de proporção, localização e materiais. Letreiros que encobrem ornamentos ou desrespeitam a fachada são proibidos. O ideal é buscar soluções discretas, compatíveis e que deem destaque ao conjunto arquitetônico.



Dona Quezia, comerciante na Rua das Calçadas:

Estou com medo de gastar muito e acabar desistindo da reforma.

> Intervenções feitas corretamente podem parecer mais caras no início, mas resultam sempre em economia. Obras mal executadas resultam em problemas futuros e até multas. Além disso, o Recentro oferece benefícios fiscais (IPTU, ITBI e ISSQN) que reduzem os custos e tornam a reforma vantajosa.

LEGISLAÇÃO E NORMAS

Por que tantas leis?

O Centro do Recife é protegido por legislações em diferentes níveis — municipal, estadual e federal. Essa multiplicidade pode parecer complexa, mas na prática funciona como uma rede de proteção. Cada norma cobre aspectos específicos: desde diretrizes de uso do solo até o tombamento de edifícios e conjuntos urbanos.

Legislação Federal

- > Decreto-Lei nº 25/1937: organiza a proteção do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, criando o instrumento do tombamento.
- > Decreto-Lei nº 3.924/1941: dispõe sobre os monumentos arqueológicos e pré-históricos.
- > Constituição Federal (1988, Art. 216): amplia o conceito de patrimônio cultural, incluindo bens materiais e imateriais.
- > Decreto nº 3.551/2000: institui o registro de bens imateriais como patrimônio cultural brasileiro e cria o Programa Nacional do Patrimônio Imaterial.
- > Lei nº 9.605/1998: define os crimes contra o ordenamento urbano e o patrimônio cultural.
- > Portaria nº 289, de 03 de novembro de 2025: Dispõe sobre os procedimentos a serem observados para autorização de intervenções em bens imóveis, integrados, valorados e tombados e no entorno desse bens.
- > Portaria nº 187, de 11 de junho de 2010: Dispõe sobre os procedimentos para apuração de infrações administrativas e a imposição de sanções.
- > Lei nº 11.483/2007 e Decreto nº 6.018/2007: Atribui ao Iphan a responsabilidade de receber, administrar e zelar pelos bens da extinta Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA).
- > Portaria Iphan nº 17/2022: Lista e protege os bens ferroviários provenientes da RFFSA.

Legislação Estadual (Pernambuco)

- > Lei nº 7.970/1979: institui o tombamento de bens pelo Estado.
- > Decreto nº 6.239/1980: regulamenta a lei de tombamento estadual.
- > Decreto nº 36.249/2011: atualiza as normas de tombamento e preservação no Estado.
- > Lei nº 14.852/2012: trata da preservação e do tombamento de bens de origem africana.

Legislação Municipal (Recife)

- > Lei nº 13.957/1979: Define as normas de proteção para as Zonas Especiais de Patrimônio Histórico em toda a cidade do Recife.
- > Plano Diretor do Recife (Lei Complementar nº 02/2021): principal instrumento de planejamento urbano, que define parâmetros para o Centro.
- > Lei nº 18.869/2021 (Lei do Recentro, alterada em 2023 e em 2025): cria incentivos fiscais para atividades econômicas, habitação de interesse social e recuperação de imóveis nos bairros do Recife, Santo Antônio, São José e parte da Boa Vista.
- > Lei nº 19.426/2025 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo): nova legislação que dispõe sobre os instrumentos de planejamento urbano, parcelamento, uso e ocupação do solo. Orienta também sobre as ZEPH e IEP, define os perímetros e critérios de proteção de imóveis especiais de preservação e conjuntos urbanos e cria o bônus construtivo para quem produzir habitação no centro via reforma ou retrofit.
- > Lei de Edificações nº 16.292/1997: Regula as atividades de Edificações e Instalações, no Município do Recife.
- > Fichas de parâmetro de quadra: apresentam as normas de intervenção em cada edificação, de acordo com as definições normativas e com as características das quadras em que elas se encontram.

CONTATOS ÚTEIS

RECENTRO

Gabinete do Centro
da Prefeitura do Recife
Rua da Guia, nº 142, 1º andar,
Bairro do Recife.
E-mail: recentro@recife.pe.gov.br
Telefone: (81) 99323-2890
Site: recentro.recife.pe.gov.br

SEDUL

Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Licenciamento
Cais do Apolo, 925, 12º andar, Recife.
E-mail: sedul@recife.pe.gov.br
Telefone: (81) 3355-8123 |
3355-8954
Site: [www2.recife.pe.gov.br/pagina/
secretaria-de-politica-urbana-
e-licenciamento-0](http://www2.recife.pe.gov.br/pagina/secretaria-de-politica-urbana-e-licenciamento-0)

SEOPS

Secretaria de Ordem Pública
e Segurança
Cais do Apolo, 925, 12º andar,
Recife.
E-mail: [gabineteseops@recife.
pe.gov.br](mailto:gabineteseops@recife.pe.gov.br)
Telefone: (81) 3355-8851

IPHAN

Superintendência
de Pernambuco
Rua Floriano Peixoto, 160,
São José, Recife.
E-mail: [protocolo.pe@iphan.
gov.br](mailto:protocolo.pe@iphan.gov.br)
Telefone: (81) 3228-3011
Site: www.gov.br/iphan/pt-br

CAU/PE - Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco

R. General Joaquim Inácio, 830
Empresarial
The Plaza, Sala 1107 – Ilha do
Leite, Recife.
Telefone: (81) 3040-4004
E-mail: [atendimento@caupe.
gov.br](mailto:atendimento@caupe.gov.br)
Site: www.caupe.gov.br
Instagram: [@oficialcaupe](https://www.instagram.com/oficialcaupe)



O Centro do Recife é mais do que um espaço físico: é um território de memória, cultura, inovação e convivência. Esta cartilha é um convite para que moradores, comerciantes, investidores e visitantes sejam protagonistas na preservação e revitalização desse patrimônio.

Cuidar do Centro é valorizar nossa história e, ao mesmo tempo, abrir caminhos para um futuro mais justo, sustentável e vibrante.



ACESSE
A CARTILHA DIGITAL



ANOTAÇÕES

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

