

**PRODETUR NACIONAL**

**COMPONENTE I: PRODUTO TURÍSTICO  
ANEXO F**

**CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E AVALIAÇÃO DE PROJETOS DE  
RECUPERAÇÃO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO**

## 1. INTRODUÇÃO

2

Este documento tem a finalidade de estabelecer as diretrizes para o desenvolvimento das seguintes atividades relacionadas a projetos de recuperação do Patrimônio Histórico:

- Elaboração dos estudos e projetos técnicos de arquitetura e engenharia;
- Elaboração dos estudos sócio-ambientais;
- Elaboração dos estudos de viabilidade sócio-econômica; e
- Estabelecimento de critérios para a análise dos projetos.

## 2. ELEGIBILIDADE TÉCNICA

### 2.1 Tipos de Obras e Sítios Objeto de Intervenções:

São elegíveis: (a) monumentos isolados tombados pelos governos federal, estadual ou municipal que estejam localizados em áreas seguras e representem atrativos para visita de turistas, sem que sejam necessárias outras intervenções significativas, (b) sítios históricos ou conjuntos arquitetônicos históricos tombados no nível federal ou estadual, (c) paisagens tombadas pelo governo federal, conforme Decreto Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937.

Os edifícios tombados de propriedade privada são também elegíveis, desde que postos em comodato ao setor público por um período de 15 anos, para concessão ao setor privado, visando ao uso para serviços ou comércio, compatíveis com o patrimônio histórico e o turismo.

### 2.2 Delimitação

A área de investimento para restauração de sítios históricos, monumentos e paisagens de significado histórico será delimitada pelo respectivo perímetro de tombamento. No caso de conjunto arquitetônico e/ou de monumentos históricos (grupo de monumentos ou edificações, situados dentro de perímetro urbano, que guardem entre si relação de proximidade), a área para investimento será delimitada pelas quadras contíguas aos monumentos/edificações tombadas. Certos investimentos podem estender-se fisicamente além destes limites, quando esta extensão for necessária para que esses investimentos não percam a funcionalidade, como iluminação, sinalização histórica, pequenas obras em infra-estruturas etc, respeitando-se sempre o Art. 18 do Decreto-Lei no. 25/1937.

## 2.3 Obras Elegíveis

**2.3.1 Obras Elegíveis em Monumentos/Edifícios Tombados Isolados:** são elegíveis monumentos e obras de propriedade pública ou edifícios privados postos em comodato ao setor público por um período de 15 anos, para ser concessionado ao setor privado para usos comerciais e de prestação de serviços compatíveis com a área histórica e o turismo.

Para monumentos ou edifícios isolados e tombados que não se destinam à visitação pública/turistas (exemplo: repartições de governo) são elegíveis as obras de recuperação de fachadas e coberturas, estabilização ou consolidação estrutural da edificação, embutimento da fiação elétrica em condutos, bem como adequação dos respectivos quadros de distribuição e medição, segundo os padrões de segurança exigidos pela legislação e normas aplicáveis.

Para monumentos isolados tombados de propriedade pública que estão ou serão destinados à visitação pública/turistas (exemplos: igrejas, fortes, museus em edifícios tombados), são elegíveis as obras de conservação definidas no parágrafo anterior e a recuperação de seu interior.

Para monumentos e edificações isolados tombados de propriedade privada, postos em comodato com o setor público e que têm contrato de concessão de uso compatível, são elegíveis as obras de recuperação de fachadas e coberturas, estabilização ou consolidação estrutural da edificação, obras comprovadamente necessárias para atender à legislação sanitária brasileira quanto à insolação, ventilação e instalações sanitárias e embutimento da fiação elétrica em condutos, bem como adequação dos respectivos quadros de distribuição e medição, segundo os padrões de segurança exigidos pela legislação e normas aplicáveis.

**2.3.2 Para sítios históricos tombados** são elegíveis os seguintes tipos de investimentos:

(i) **Conservação de monumentos:** São elegíveis os mesmos elementos identificados para os monumentos isolados tombados nos diferentes níveis.

(ii) **Melhorias de ruas, calçadas e estacionamentos:** São elegíveis aqueles investimentos no espaço público em torno do patrimônio histórico que sejam necessários para melhorar a acessibilidade aos mesmos.

(iii) **Iluminação, Paisagismo, Sinalização Histórica, Programação Visual e Mobiliário Urbano:** São elegíveis os investimentos no espaço público, à exceção daqueles de responsabilidade de concessionárias (como telefones públicos), necessários para incrementar a acessibilidade e a atratividade da

área e a valorização do(s) monumento(s) ou logradouro(s) selecionado(s) como foco(s) das intervenções.

**(iv) Infra-estrutura local:** São elegíveis reparações menores da infraestrutura de água potável, esgoto e drenagem no entorno imediato dos monumentos, quando estas se justifiquem pela necessidade de conservação e uso sustentável dos imóveis a serem conservados.

**(v) Instalação subterrânea de redes elétricas e de telefonia:** São elegíveis 50% dos investimentos em enterramento de fiação elétrica e telefônica somente em ruas pertencentes a sítios históricos declarados pela UNESCO como Patrimônio da Humanidade e quando este investimento se justifique para manter o caráter e qualidade estética do sítio monumental. O financiamento será declarado elegível quando o executor demonstrar que conta com recursos para o pagamento de 50% por parte do setor privado e da sociedade civil.

**2.3.3** Para edifícios privados de interesse histórico que não estão postos em comodato com o setor público são elegíveis apenas investimentos para assessoria técnica envolvendo: técnicas de restauração, conversão de uso e fontes de financiamento para projetos de adaptação para uso.

**2.3.4** Para paisagens históricas tombadas no nível federal são elegíveis: planos de manejo, controles de acesso, estacionamentos, centros de interpretação, sanitários, trilhas interpretativas, paisagismo, sinalização histórica; capacitação de guarda-parques. Não são elegíveis quiosques, restaurantes ou lanchonetes, que devem ser objeto de concessões ao setor privado.

### 3. ESTUDOS DE VIABILIDADE TÉCNICA DOS PROJETOS

#### 3.1 Projetos

##### 3.1.1 Briefing

Como base para a preparação dos projetos arquitetônicos e de engenharia, no caso de renovação de edifícios para visita pública, em que se prevêem modificações importantes de uso, e com o objetivo de orientar os técnicos para conseguir o produto desejado, o órgão competente, com apoio do órgão estadual de turismo e os especialistas da UCE, deverá preparar um briefing que inclua informações sobre:

- Tipo de visitantes que o centro atenderá e funções chave do mesmo.
- Definição das áreas funcionais. Em função dos usos previstos, o edifício poderá oferecer diferentes serviços, de acordo com as necessidades, deve-se prever espaços físicos e equipamentos. Por isso, haverá que indicar, se for o

caso, áreas de recepção, sanitários públicos, áreas de exposição, área para projeção audiovisual, área de consulta por computador, área de descanso, caixa automático, telefones públicos, lojas de *souvenirs*, estacionamento, almoxarifado, etc. Tudo isso com suficiente nível de detalhe para poder dimensionar as instalações e equipamentos necessários.

Os projetos executivos de edifícios abertos para a visitação pública deverão incluir o desenho dos interiores e o custo do mobiliário e equipamentos necessários para que possam cumprir suas funções, sem isso, não se pode financiar com fundos do Programa. Será necessário demonstrar que o órgão correspondente dispõe dos recursos para isso. Também deverá anexar um documento de compromisso de operação e manutenção.

**3.1.2** A primeira fase, que compreende a elaboração dos Projetos, deverá ser realizada com o acompanhamento do IPHAN ou autoridade reguladora apropriada. Deverá incluir, para cada obra, uma análise de alternativas que demonstre que aquela selecionada corresponde a de menor custo, dentre as que satisfaçam aos objetivos do Projeto.

**3.1.3** Para desenvolver as alternativas técnicas dos projetos e possibilitar a análise, econômica, institucional, financeira e de impacto social e ambiental, os investimentos propostos na alternativa selecionada deverão ser apresentados em nível de Projeto Básico. Este Projeto Básico irá requerer um nível de detalhe suficiente para:

(i) ter uma apreciação completa da qualidade da intervenção, incluindo documento demonstrativo das interferências previstas e decorrentes das instalações prediais na edificação/monumento, dos materiais a serem aplicados e da obra a ser realizada, o que implica na elaboração de projetos de arquitetura e estruturas em escala de 1:50, contendo os detalhes mais significativos, especificações técnicas completas, cálculos e orçamentos detalhados da obra, baseados em estudos de custos unitários documentados, bem como documento arquitetônico demonstrativo das interferências previstas na edificação;

(ii) ter uma apreciação completa das modificações que serão introduzidas no espaço público, com detalhe dos investimentos em sinalização, mobiliário urbano, arborização, sistemas de controle de trânsito e demais investimentos propostos;

(iii) ter cálculos precisos dos volumes de obras, custos e utilização de equipamentos, de forma a possibilitar a elaboração de orçamentos com margens de incerteza inferiores a 10%.

(iv) apresentar, em um capítulo separado, estimativas de custo anual para manutenção e conservação de cada edifício ou monumento a ser objeto de intervenção.

**3.1.4** Os orçamentos deverão separar os valores dos investimentos de acordo com os componentes previstos. Deverão incluir o custo das medidas de mitigação ambiental e de reassentamento de população, se houver.

**3.1.5** Deverá ser elaborado um plano de sustentabilidade financeira e de manutenção e conservação dos monumentos históricos. Em caso de restauração de edifícios para visita pública, se analisarão as possibilidades de terceirização de serviços tais como, lanchonetes e lojas. Neste caso, deve-se apresentar uma análise financeira dos fluxos de caixa que permitam demonstrar que os custos de operação e manutenção, pelo menos os das unidades de negócio, possam ser cobertos com os ingressos gerados. Idealmente se deverá gerar uma renda adicional que possa ser utilizada para cobrir outros custos de funcionamento. Neste sentido, na hora de preparar os projetos para os edifícios abertos a visitação pública, também se analisará a política de cobrança de ingressos e se proporá solução que permitam aumentar a contribuição dos ingressos por turismo para a manutenção dos edifícios históricos.

## **3.2 Custos**

**3.2.1** Os orçamentos de custos (com margem de incerteza inferior a 10%) deverão estar baseados numa análise de custos unitários. Nos investimentos em preservação de monumentos, os custos serão justificados com base em estudos de custos unitários em projetos de preservação que usem tecnologias e materiais similares.

**3.2.2** Os custos deverão incluir também aqueles relacionados às medidas de mitigação ambiental e de reassentamento de população, se houver.

**3.2.3** A estimativa de imprevistos deverá ser realizada para cada obra separadamente, baseando-se na experiência em obras similares. Os valores estimados serão apresentados na respectiva planilha de custos da obra.

#### 4. CRITÉRIOS SÓCIO-AMBIENTAIS

- 4.1 Para serem elegíveis ao financiamento no âmbito do PRODETUR NACIONAL, os projetos deverão contar com a aprovação do IPHAN ou outra entidade reguladora competente, quando tombados ou situados no entorno de monumentos tombados por esse(s) órgão(s).
- 4.2 O projeto deverá atender às diretrizes de caráter normativo e operacional estabelecidas em 2004, por meio da Portaria do IPHAN que regulamentou o Decreto nº 5.040, de 7 de abril do mesmo ano, descritas o Capítulo 5, Seção B deste Manual, e respeitar o Plano Diretor Municipal e o uso e ocupação do solo estabelecido na legislação urbanística municipal.
- 4.3 Sempre que as obras requererem interferências no entorno, deverá ser elaborado um relatório de análise das interferências (distúrbios ao tráfego, circulação de pedestres, ruídos, poeira, etc.) e apresentar soluções para mitigação a serem incorporados no projeto executivo.
- 4.4 Deverá ser apresentado relatório de interferências ambientais quando envolver obras de saneamento e sistema viário ou quando envolver supressão de vegetação ou projeto com impactos ambientais significativos. O órgão ambiental competente deverá ser consultado para definição da necessidade e dos procedimentos de licenciamento ambiental, sem detrimento de outras licenças requeridas pela(s) Prefeitura(s).
- 4.5 Projetos que envolvam plano de manejo e/ou infra-estrutura em áreas de paisagem histórica tombada deverão respeitar normas, critérios e diretrizes pertinentes às áreas protegidas, definidos na legislação ambiental do país e em manuais técnicos de instituições competentes.
- 4.6 Quando o projeto envolver desapropriação e/ou reassentamento involuntário de população, deverá ser apresentado um Plano de Reassentamento de acordo com o OP710 do BID. O Plano de Reassentamento Definitivo deverá ser apresentado e aprovado pelo BID, como condição prévia à convocação da licitação pública para as obras, e completada sua implantação como condição prévia ao início das obras.
- 4.7 A elaboração do projeto deverá incluir CONSULTA PÚBLICA aos representantes dos moradores da área de influência do projeto e demais interessados da sociedade civil e do poder público, dando-se a devida divulgação e registro ao(s) evento(s). Os procedimentos para consulta pública deverão ser definidos de acordo com o nível de impacto social e ambiental do empreendimento e dos critérios do órgão ambiental competente, devendo envolver, no mínimo, uma reunião local com moradores e demais interessados, para apresentação e discussão das alternativas de projeto e de eventuais medidas mitigadoras de impactos negativos. O(s) evento(s)

deverá(ão) ser devidamente documentado(s), com o registro dos nomes e origem dos participantes e o relato dos resultados obtidos. Na hipótese de haver um Portal na Internet específico para o Programa, o mesmo poderá ser utilizado para uma consulta prévia, anterior ao(s) evento(s).

## **5. AVALIAÇÃO FINANCEIRA**

5.1 A avaliação financeira deverá verificar:

- Que o plano de sustentabilidade financeira (inclusive estimativas de visitantes) seja exequível, comparado com experiências similares; e
- Que os custos de operação e manutenção de cada edifício selecionado para intervenção sejam cobertos pelo plano de sustentabilidade financeira.

5.2 Sustentabilidade Financeira

5.2.1 Deverá ser definido o uso a ser dado a cada edificação e realizado um plano de sustentabilidade financeira. Uma estimativa de receita esperada deverá ser elaborada. A receita deverá ser demonstrada através de estudos de demanda e estimativa de valor de aluguel ou valor da cobrança por usuário.

5.2.2 Deverão ser estimados e apresentados os custos de operação e manutenção anual das edificações e espaços públicos. Deverá ser apresentada a entidade responsável pela manutenção da edificação, sua experiência na manutenção de patrimônio histórico, assim como os recursos de que a instituição dispõe para a atividade de manutenção. Deverão ser apresentados os mecanismos para realização da manutenção, ou seja, o plano de manutenção.

5.2.3 Ao final, devem ser comparadas as receitas com os custos de operação e manutenção estimados, verificando-se a sustentabilidade financeira do empreendimento.