



**GOVERNO DO
ESTADO DO CEARÁ**
Secretaria do Turismo

PRODETUR NACIONAL CEARÁ

COMPONENTE I: PRODUTO TURÍSTICO

ANEXO F

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

16 de Dezembro de 2011

1. INTRODUÇÃO

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;
- Elaboração de Plano de Gestão Turística; e
- Estabelecimento de critérios para a análise dos projetos.

1.1. Objetivo Geral

Favorecer a preservação e recuperação do patrimônio histórico material através da sua valorização e uso turístico sustentável.

1.2 Objetivos Específicos

- a) Preservar monumentos históricos através do uso turístico do sítio e/ou a ativação turística do seu entorno;
- b) Revitalizar economicamente o entorno urbano de interes patrimonial e turístico de áreas geralmente degradadas, promovendo obras com potencial cultural, comercial e habitacional e a participação do setor privado;
- c) Aumentar a conscientização da população (local ou flutuante) acerca do patrimônio histórico, artístico, cultural e urbano e o seu valor para o uso turístico;
- d) Aperfeiçoar a gestão desse patrimônio, principalmente desde a lógica turística, e criar condições para implementação de programas que priorize a conservação e o aumento da utilização econômica, cultural e social da área 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 que representem atrativos para visita de turistas, sem que sejam necessárias outras intervenções significativas, (b) sítios históricos ou conjuntos arquitetônicos históricos tombados no nível federal, estadual o municipal sempre que sejam de interes turístico, (c) paisagens tombadas pelo governo federal, conforme Decreto Lei Federal nº 25, de 30 de novembro de 1937, de interes turístico.

Os edifícios tombados de propriedade privada são também elegíveis, desde que postos em comodato ao setor público por um período mínimo de 15 anos, para concessão ao

setor privado, visando ao uso para serviços ou comércio, compatíveis com o patrimônio histórico e o turismo.

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.

2.2 Delimitação

A área de investimento para restauração de sítios históricos, monumentos e paisagens de significado histórico e cultural 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 e acessibilidade, 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 mínimo 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 e acessibilidade para pessoas como mobilidade reduzida.

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 Histórico-interpretativa e/ou turística, 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) **Infraestrutura 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 através do setor público.

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

Para todos os casos antes detalhados nas áreas elegíveis e nos alcances definidos, são elegíveis a elaboração, execução e avaliação dos projetos básicos e executivos das obras que

correspondam. Da mesma maneira são elegíveis os estudos e planos de gestão turística pertinentes.

3. ESTUDOS DE VIABILIDADE TÉCNICA E ELABORAÇÃO DOS PROJETOS E PLANOS DE GESTÃO

3.1 Alternativas de uso e plano de gestão turística

3.1.1 Seleção do patrimônio a ser interveio e alternativas de uso

Como base para seleção do patrimônio a ser interveio, o órgão estadual de turismo e os especialistas da UGP, com apoio do/s órgão/s competente/s em temas de patrimônio, deverão preparar um **briefing** que incluía informações sobre o interes turístico deste patrimônio (incluindo uma boa catalogação turística), do estado atual (uso, gestão, propriedade, legislação que lhe afeta, etc.), projetos atuais e futuros que condicionam ao patrimônio e o seu entorno, e toda aquela informação relevante para poder justificar o uso turístico desejado. Em base a esta informação se definira de uma maneira preliminar os possíveis usos deste patrimônio, ressaltando aquela/s alternativa/s que tenha/m mais coerência e relevância dentro de uma lógica turística, patrimonial, econômica e social.

Esta informação será a base para a realização de um **estúdio de alternativas de uso** deste patrimônio (estúdio mais detalhado que o briefing preliminar anterior) considerando o interes turístico, os condicionantes de preservação do patrimônio, a viabilidade econômica dos investimentos, da sustentabilidade futura do projeto e os benéficos sociais e as melhoras sobre o patrimônio natural do entorno. Este estúdio contivera a informação suficiente para poder selecionar a melhor alternativa de uso deste patrimônio, base para desenvolver o Plano de Gestão turística e os projetos pertinentes de implementação física.

3.1.2 Plano de gestão turística do patrimônio.

O objetivo do plano de gestão turística deste patrimônio é definir todos os usos, serviços, conteúdos de interpretação e sistemas de gestão que garantissem a sustentabilidade do patrimônio a través do uso turístico, maximizando os benefícios sociais y meio-ambientais do entorno.

O plano de gestão turística te que ser desenvolvido em paralelo as projetos básicos e executivos das intervenções físicas, já que o plano de gestão esta condicionado pelos projetos físicos e vice-versa.

O plano de gestão turística tem que ser desenvolvido com uma lógica turística sobre a base de estudos de demanda atual e potencial e da relevância turística deste patrimônio. Este plano tem que conter como mínimo:

- i) Análise da relevância turística do patrimônio e compatibilidade turística y patrimonial do uso que se pretender dar. Análise da demanda atual e potencial que se pretende

captar com os atrativos-usos anteriores e que contribuíram a justificar os serviços a ser implementados.

- ii) Realizar o plano de interpretação turística do patrimônio. Sobre a base de informação sólida do patrimônio material e imaterial relacionado com o bem que se este intervindo (deve apoiar-se em as instituições responsáveis do estudo e análise do patrimônio) deve desenvolver-se todo o material (audiovisual, iluminação, informação, material impresso, etc.) e processos de capacitação (guias turísticos, informação turística, etc.) necessários para que esta interpretação seja a mais atrativa, rigorosa e interessante para o público objetivo que se pretende captar. A estratégia interpretativa a ser adotada deve levar em consideração as características culturais e ambientais do lugar e dos recursos humanos e financeiros disponíveis.
- iii) Definir ao Máximo detalhe os usos e serviços requeridos para a valorização turística deste patrimônio, definindo as áreas funcionais, espaços físicos e equipamentos necessários (áreas de recepção/informação, sanitários públicos, áreas de exposição, área para projeção audiovisual, área de descanso, caixa automático, telefones públicos, lojas de *souvenires*, restaurantes, etc.). Esta informação será básica para poder desenvolver e dimensionar os projetos arquitetônicos e de engenharia.
- iv) Elaboração do plano de promoção turística do patrimônio. Sobre a base das potencialidades do patrimônio e da demanda a ser captada, deve definir as ações de marketing.
- v) Determinar os mecanismos de gestão deste patrimônio realizando um análise financeiro da sua sustentabilidade (te que se coordenar com a informação procedente dos projetos de obras para custos de manutenção do patrimônio). Este estudo definira os recursos necessários para o ótimo funcionamento, renda que deve gerar o uso e mecanismos de concessão dos serviços. 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. Tem que ser definidas as instituições responsáveis pela gestão e financiamento, possíveis parcerias, e proposta de mecanismos de compromisso escrito das instituições responsáveis pela gestão e manutenção futura deste patrimônio (acordos, contratos, etc.).

3.2 Projetos.

- 3.2.1 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.

- 3.2.2 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) permitir uma apreciação completa da qualidade e extensão 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 de estruturas em escalas compatíveis para o entendimento do projeto, contendo os detalhes mais significativos, especificações técnicas completas, cálculos e orçamentos detalhados da obra, baseados em estudos de custos unitários documentados, bem como projeto arquitetônico demonstrativo das interferências previstas na edificação;
 - (ii) permitir 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) Apresentar 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.
- 3.2.3 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.
- 3.2.4 Para a licitação dos projetos será necessário que estejam elaborados os projetos executivos das obras. Os projetos executivos têm que ser desenvolvidos em paralelo à elaboração do Plano de Gestão Turística já que estes projetos estão condicionados pelo Plano de Gestão e vice-versa. 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. Será necessário demonstrar que o órgão correspondente dispõe dos recursos para isso. Também deverá anexar um documento de compromisso de operação e manutenção.
- 3.2.5 Deverá ser elaborado um plano de sustentabilidade financeira e de manutenção e conservação dos monumentos históricos. Este estudo deve ser desenvolvido em coordenação com o análise de gestão e financeiro elaborado no Plano de Gestão Turística antes referido. .

3.3 Custos

- 3.3.1 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.
- 3.3.2 Os custos deverão incluir também aqueles relacionados às medidas de mitigação ambiental e de reassentamento de população, se houver.

3.4 Imprevistos

- 3.4.1 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.
- 3.4.2 Neste caso, incluem-se os trabalhos conseqüentes de achados e descobertas antes e/ou durante a execução das obras (serviços arqueológicos, alterações no projeto inicial, etc.), desde que estejam inseridas nas áreas delimitadas pelos sítios históricos definidos e que tenham potencial atrativo turisticamente, ou seja, não serão aceitos projetos de arqueologia de forma isolada.

3.5 Engenharia e construção:

- 3.5.1 Cumprir-se-ão com todas as normas técnicas vigentes para construção e operação dos edifícios e instalações.
- 3.5.2 Serão necessárias as etapas de pesquisa histórica e/ou arqueológica, prospecções, levantamento métrico arquitetônico, diagnóstico final e o projeto executivo propriamente dito: partido adotado para a intervenção, memorial descritivo dos serviços a serem executados.
- 3.5.3 Apresentar-se-ão todos os planos, especificações técnicas e detalhes de cálculo, normalmente requeridos para obras deste tipo:
- a) Memorial descritivo e/ou diagnóstico (com fotografias)
 - b) Prospecções e/ou relatórios
 - c) Projetos arquitetônicos, urbanização e/ou paisagismo
 - d) Projeto de comunicação visual/sinalização
 - e) Projeto estrutural
 - f) Projeto elétrico e/ou luminotécnico
 - g) Projeto hidro-sanitário
 - h) Projeto telefônico

- i) Projeto de lógica
- j) Projeto de climatização
- l) Projeto de combate a incêndio
- m) Projeto de proteção contra descargas atmosféricas
- n) Caderno de especificações técnicas (serviços, volumes estimados de materiais, necessidade de mão-de-obra, incluindo programas de execução, proposta para a organização para gerenciar a execução, operação, manutenção, consultoria e assistência técnica)
- o) Planilhas orçamentárias (com composição de custos)
- p) Documentos de licitação e desapropriações

4. CRITÉRIOS SÓCIO-AMBIENTAIS

- 4.1 Para serem elegíveis ao financiamento no âmbito do PRODETUR CEARÁ, 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 no 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 (, circulação de veículos e de pedestres, existência de 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

Este apartado será elaborado sobre a base da informação desenvolvida no Plano de Gestão Turística e dos projetos executivos antes detalhados.

5.1 A avaliação financeira deverá verificar:

- 5.1.1 Que o plano de sustentabilidade financeira (inclusive estimativas de visitantes) seja exequível, comparado com experiências similares; e
- 5.1.2 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 Como descrito no apartado do Plano de Gestão Turística, deverá ser definido o uso a ser dado a cada edificação/área 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 atual e Potencial e estimativa de renda (ver apartado financeiro do Plano de Gestão Turística para incluir aspectos de: articulação e definição de parceria, contratos de seção e gestão, planos de uso e atividades). Devem considera-se os aspectos sociais do projeto.
- 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.