

**PRODETUR NACIONAL PE  
COMPONENTE I: PRODUTO TURÍSTICO**

**ANEXO 2F  
CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E AVALIAÇÃO DE PROJETOS DE  
RECUPERAÇÃO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO**

**NOVEMBRO 2015**

ELABORADO POR: UCP/PRODETUR	DATA: 02/12/2010	<b>CÓDIGO DO DOCUMENTO: A2FMOP</b>
REVISADO POR: LA/CPE + PF/UCP	DATA: 18/11/2015	<b>REVISÃO Nº: 02.2015</b>

---

## 1. INTRODUÇÃO

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

- elegibilidade técnica;
- elaboração dos estudos e projetos técnicos de arquitetura e engenharia;
- elaboração dos estudos socioambientais;
- elaboração de plano de gestão turística;
- elaboração dos estudos de viabilidade socioeconômica; e
- elaboração dos estudos de viabilidade financeira.

### 1.1. Objetivo Geral

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

### 1.2. Objetivos Específicos

- preservar monumentos históricos por meio de sua requalificação e do uso turístico dos mesmos.
- revitalizar economicamente o entorno urbano de interesse patrimonial e histórico, promovendo obras com potencial turístico, cultural, comercial e habitacional, incentivando a participação do setor privado.
- fortalecer e incentivar a conscientização da população (local ou flutuante) acerca do patrimônio histórico, artístico, cultural e urbano e destacar o seu valor enquanto atrativo turístico.
- aperfeiçoar a gestão desse patrimônio, considerando seu potencial turístico, e criar condições para implantação de programas que priorizem a sua conservação, sustentabilidade e 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 em nível federal, estadual ou municipal e que sejam de interesse

turístico, (c) paisagens tombadas pelo governo federal, conforme Decreto Lei Federal nº 25, de 30 de novembro de 1937, de interesse turístico e legislações posteriores.

Os edifícios tombados de propriedade privada são também elegíveis, desde que postos em comodato ao setor público por um período mínimo de 15 anos, 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 e que guardem entre si relação de proximidade), a área para investimento será delimitada pelas quadras contíguas aos monumentos/edificações tombadas. Certos investimentos podem se estender fisicamente além destes limites, quando esta extensão for necessária para que esses investimentos não percam sua funcionalidade, como iluminação, sinalização histórica, pequenas obras em infraestrutura, acessibilidade, etc., respeitando-se sempre o Art. 18 do Decreto-Lei nº 25/1937 e as normas e técnicas de conservação urbana e patrimonial vigentes.

## **2.3. Obras Elegíveis**

Para serem elegíveis ao financiamento no âmbito do PRODETUR Nacional, os projetos deverão contar com a aprovação do IPHAN e/ou outra entidade reguladora competente, quando tombados ou situados no entorno de monumentos tombados por esse(s) órgão(s).

### **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, etc.), são elegíveis as obras de conservação, definidas no parágrafo anterior, e a recuperação de seu interior, incluindo seus elementos integrados de valor histórico.

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.

Para todas as obras devem-se levar em consideração as normas vigentes de acessibilidade, tornando o monumento acessível aos portadores de mobilidade reduzida, desde que as alterações físicas no monumento não comprometam suas características estéticas históricas e arquitetônicas nem a ambiência do seu contexto.

### 2.3.2. Sítios Históricos Tombados

São elegíveis os seguintes tipos de investimentos:

- **Conservação de Monumentos:** são elegíveis os mesmos elementos identificados para os monumentos isolados tombados nos diferentes níveis;
- **Melhoria de Ruas, Calçadas e Estacionamentos:** são elegíveis aqueles investimentos no espaço público em torno do patrimônio histórico que sejam necessários para melhorar a acessibilidade e mobilidade aos mesmos;
- **Iluminação, Paisagismo, Sinalização Histórico-Interpretativa e/ou Turística, Programação Visual e Mobiliário Urbano:** são elegíveis os investimentos no espaço público que visem sua valorização através de intervenções em concordância com a unidade do local, 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;
- **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;
- **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 Órgão Executor demonstrar que conta com recursos para o pagamento de 50% por parte do setor privado e da sociedade civil através do setor público);
- **Projetos de Comunicação:** são elegíveis investimentos que permitam ao visitante desfrutar, compreender e interagir com o patrimônio transformado em produto turístico, como por exemplo, a elaboração de folhetos explicativos, capacitação de guias, recursos para teatralização, iluminação, etc.

### 2.3.3. Paisagens Históricas Tombadas no Nível Federal

São elegíveis: planos de manejo, controles de acesso, estacionamentos, centro de interpretação, construção de sanitários públicos, trilhas interpretativas, sinalização histórico-turística, capacitação de guarda-parques. Não são elegíveis quiosques, restaurantes ou lanchonetes, que devem ser objeto de concessões ao setor privado.

#### **2.3.4. Edifícios Privados de Interesse Histórico**

São elegíveis, desde que não postos em comodato com o setor público, apenas investimentos para assessoria técnica envolvendo técnicas de restauração, conversão de uso e fontes de financiamento para projetos de adaptação para uso.

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. Proposta Estratégica de Usos e Plano de Gestão**

##### **3.1.1. Seleção do Patrimônio a Receber Intervenção e Alternativas de Uso**

Como base para a seleção do patrimônio a receber intervenção e para a preparação dos projetos arquitetônicos e de engenharia, no caso de renovação de edifícios para visita pública, em que se preveem modificações importantes de uso, e com o objetivo de conseguir o produto desejado, o órgão estadual de turismo e os especialistas da UCP, com apoio do/s órgão/s competente/s em temas de patrimônio, deverão preparar um briefing que inclua informações sobre: o interesse turístico deste patrimônio (incluindo uma boa catalogação turística); o estado atual (uso, gestão, propriedade, legislação que lhe afeta, etc.); projetos atuais e futuros que condicionam ao patrimônio e o seu entorno; o tipo de visitantes que o centro atenderá e funções chave do mesmo; e toda a informação relevante para poder justificar o uso turístico desejado.

Com base nesta informação se definirá de uma maneira preliminar os possíveis usos deste patrimônio, ressaltando aquela/s alternativa/s que tenham mais coerência e relevância dentro de uma lógica turística, patrimonial, econômica e social.

Esta informação será a base para a realização de um estudo de alternativas de uso deste patrimônio (estudo mais detalhado que o briefing preliminar anterior) considerando o interesse turístico, os condicionantes de preservação do patrimônio, a viabilidade econômica dos investimentos, da sustentabilidade futura do projeto, os benefícios sociais e as melhorias sobre o patrimônio natural do entorno. Este estudo conterà 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 implantação física.

##### **3.1.2. Plano de Gestão Turística**

O plano de gestão turística tem que ser desenvolvido segundo a lógica da base de estudos de demanda atual e potencial e da relevância turística deste monumento, em concordância e em paralelo com o estudo de viabilidade socioeconômica, uma vez que ambos estão ligados em seus conceitos fundamentais.

Este plano tem que conter como mínimo:

1. Análise da relevância turística do patrimônio e compatibilidade turística e patrimonial do uso que se pretender dar.
2. Análise da demanda atual e potencial que se pretende captar com os atrativos-usos anteriores e que contribuíram a justificar os serviços a ser implantados.
3. Plano de Interpretação Turística do Patrimônio: sobre uma base sólida de informação sobre o patrimônio material e imaterial relacionado com o bem em que se esteja intervindo (deve-se apoiar nas instituições responsáveis do estudo e análise do patrimônio), deve-se desenvolver 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 que se pretende alcançar. A estratégia interpretativa a ser adotada deve levar em consideração as características culturais e ambientais do lugar e dos recursos humanos e financeiros disponíveis.
4. Definição das áreas funcionais, em função dos usos previstos, em que o edifício poderá oferecer de acordo com as necessidades, devendo-se para tal prever espaços físicos e equipamentos e indicando, conforme a situação, 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 souvenir, estacionamento, almoxarifado, etc. As informações deverão ter um suficiente nível de detalhe para poder dimensionar as instalações e equipamentos necessários e desenvolver e dimensionar os projetos arquitetônicos e de engenharia.
5. Elaboração do Plano de Promoção Turística do Patrimônio: sobre a base das potencialidades do patrimônio e da demanda a ser captada, deve-se definir as ações de marketing.
6. Determinação dos mecanismos de gestão deste patrimônio realizando uma análise financeira da sua sustentabilidade (será necessário o compatibilizar com a informação procedente dos projetos de obras para custos de manutenção do patrimônio). Este estudo definirá os recursos necessários para o ótimo funcionamento e a renda que deve gerar seu uso e os 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 as receitas geradas. Preferencialmente se deverá gerar uma renda adicional que possa ser usada para cobrir outros custos de funcionamento. Neste sentido, na preparação dos projetos para os edifícios abertos a visitação pública, também se analisará a política de cobrança de ingressos e se proporá solução que permita 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

A primeira fase, que compreende a elaboração dos projetos, deverá ser realizada com o acompanhamento do IPHAN e/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 Programa.

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:

- permitir 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;
- 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;
- apresentar cálculos precisos dos volumes de obras, e custos e utilização de equipamentos, de forma a possibilitar a elaboração de orçamentos com margens de incerteza inferiores a 10%;
- apresentar, em um capítulo separado, estimativas de custo anual para manutenção e conservação de cada edifício ou monumento a ser objeto de intervenção.

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.

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 permita aumentar a contribuição dos ingressos por turismo para a manutenção dos edifícios históricos.

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 recursos do Programa.

Será necessário demonstrar que o órgão responsável pelo Patrimônio Histórico dispõe dos recursos para adequação do interior e compra do mobiliário e equipamento necessário para o funcionamento do mesmo. Também deverá anexar um documento de compromisso de operação e manutenção.

### **3.3. Custos**

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.

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

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.

Neste caso, incluem-se os trabalhos consequentes 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.

## **4. CRITÉRIOS SOCIOAMBIENTAIS**

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, e respeitar o Plano Diretor Municipal e o uso e ocupação do solo estabelecido na legislação urbanística municipal.

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.

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 Prefeitura.

Projetos que envolvam plano de manejo e/ou infraestrutura 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.

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.

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. ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA**

A análise da viabilidade econômica dos projetos deverá se basear nas seguintes diretrizes:

- para projetos referentes à conservação de monumentos que não se constituem em edifícios históricos deverá ser apresentado somente a análise referente à seleção da alternativa de menor custo;
- para projetos de conservação de monumentos e prédios históricos, de melhorias de ruas e calçadas, de iluminação, paisagismo, sinalização, programação visual e mobiliário urbano, de infraestrutura local, de reparações de emergência, de instalação subterrâneas e de paisagens históricas deverão ser apresentadas a análise de alternativas de mínimo custo e realizada uma análise benefício-custo
- para projetos de conservação de prédios históricos (públicos ou privados com concessão de uso para o setor público) cujos usos preveem visitação pública como museus, teatros, cinemas, mercados, centros culturais, centros sociais, centrais de artesanato, centros de visitação turística, centros de informação turística, bibliotecas e atividade comercial como shoppings, albergues, centros de capacitação ou prestação de serviços como centros tecnológicos, de informática, incubadoras, entre outros similares e

---

estacionamento, será necessário também realizar uma análise de sustentabilidade financeira.

- no caso de museus o acervo a ser utilizado deverá ser de propriedade da esfera governamental competente ou possuir contrato de concessão para no mínimo 10 anos e contar com projeto museológico.

Conforme a diversidade das características dos projetos e componentes de recuperação do patrimônio histórico, a análise benefício-custo deverá considerar uma metodologia para quantificação de benefícios caso a caso. Cada projeto ou componente de projeto deverá identificar os possíveis benefícios advindos de sua execução e verificar qual a metodologia mais apropriada a ser utilizada para quantificá-los entre a técnica de preços hedônicos (considerando a área passível de valorização, ou área de influência, o entorno imediato, ou seja, 100 metros) ou a valoração contingente.

Uma valorização imobiliária até um patamar de 10% será admitida sem a necessidade de estimar um modelo econométrico específico para o projeto em questão. Entretanto, os dados necessários para mensurar os benefícios, tais como valor atual das propriedades e lotes na área de influência (R\$/m<sup>2</sup>), número de imóveis e lotes na área de influência e planta com o perímetro demarcado e área a ser beneficiada, dentre outros deverão constar do relatório referente à análise econômica. As fontes para a coleta das informações dos valores imobiliários deverão ser Cartório de Registro de Imóveis; Cadastro Imobiliário Municipal, anúncios de compra e venda de imóveis em jornais e imobiliárias e pesquisas diretas nos imóveis da área de influência. O tamanho da amostra referente à coleta dos valores imobiliários deverá contar com pelo menos 30 observações. Caso seja realizada uma pesquisa de campo, justificar o tamanho da amostra e apresentar no anexo do relatório o formulário utilizado.

Ao se aplicar o método da valoração contingente deverão ser realizadas as atividades necessárias ao desenvolvimento do estudo como reuniões focais, elaboração do formulário, teste do formulário, pesquisa definitiva, análise dos dados, estimativa do valor da disposição a pagar e testes estatísticos. O tamanho da amostra deverá ser justificado, entretanto, recomenda-se que não seja menor que 300 casos, e apresentar no anexo do relatório o formulário utilizado.

Todos os custos necessários para a realização do benefício deverão ser inseridos no fluxo de caixa, ou seja, os investimentos públicos e privados em infraestrutura, na recuperação de edifícios, os custos incrementais de operação e manutenção do patrimônio recuperado, custos de reassentamento, este último se houver. Os custos deverão ser valorados a preços de eficiência, para os quais deverão ser feitos os ajustes nos preços de mercado. Os fatores de conversão a serem utilizados estão demonstrados no quadro a seguir.

---

**CONVERSÃO DE PREÇOS DE MERCADO EM PREÇOS DE EFICIÊNCIA  
FATORES DE CONVERSÃO**

ITEM	FATOR DE CONVERSÃO
Mão de Obra Não Especializada	0,5
Especializada	1,0
Materiais e Equipamentos	1,0
BDI	
Impostos e Taxas	0,00
Lucro	1,00
Administração	1,00
Custos eventuais	Relação entre PE/PF *da obra

\* PE=preço econômico e PF = preço financeiro

A análise benefício-custo deverá resultar em uma taxa interna de retorno de pelo menos 12% ao ano. Deverão ser realizadas análises de sensibilidade através de simulações nos valores ou parâmetros considerados para os custos e benefícios, justificando as hipóteses formuladas e os resultados obtidos.

## 6. AVALIAÇÃO FINANCEIRA

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.

A análise de sustentabilidade financeira deverá ser realizada para projetos de conservação de prédios históricos (públicos ou privados com concessão de uso para o setor público) cujos usos preveem visitação pública como museus, teatros, cinemas, mercados, centros culturais, centros sociais, centrais de artesanato, centros de visitação turística, centros de informação turística, bibliotecas e atividade comercial como shoppings, albergues, centros de capacitação ou prestação de serviços como centros tecnológicos, de informática, incubadoras, entre outros similares e estacionamentos.

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, valor da cobrança por usuário ou outros instrumentos possíveis de arrecadação de fundos para o projeto proposto.

Deverão ser estimados e apresentados os custos anuais de manutenção da edificação 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 (sem e com o projeto), descrevendo como será realizada a manutenção rotineira da edificação.

Ao final, devem ser comparadas as receitas com os custos de manutenção estimados, avaliando-se a sustentabilidade financeira do empreendimento e a necessidade de aportes complementares, indicando sua origem.

Recomenda-se analisar e apresentar informações de projetos similares em funcionamento, de preferência na mesma área, para efeito de comparação.

## **7. IMPACTO DISTRIBUTIVO DO PROJETO**

Deverá ser calculado um coeficiente de impacto distributivo (CID) que demonstre qual é a porcentagem de beneficiários de baixa renda sobre o total de beneficiários do projeto.

## **8. ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO**

A elaboração dos projetos executivos deve considerar os Estudos de Viabilidade Técnica e Econômica.

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.

Apresentar-se-ão todos os planos, especificações técnicas e detalhes de cálculo, normalmente requeridos para obras deste tipo:

- memorial descritivo e/ou diagnóstico (com fotografias);
- prospecções e/ou relatórios;
- projetos arquitetônicos, urbanização e/ou paisagismo;
- projeto de restauro da edificação e de elementos integrados;
- projeto de comunicação visual/sinalização;
- projeto estrutural;
- projeto elétrico e/ou luminotécnico;
- projeto hidrossanitário;
- projeto telefônico;
- projeto de lógica;

- 
- projeto de climatização;
  - projeto de combate a incêndio;
  - projeto de proteção contra descargas atmosféricas;
  - caderno de especificações técnicas (serviços, volumes estimados de materiais, necessidade de mão de obra, incluindo programas de execução e proposta para a organização gerenciar a execução, operação, manutenção, consultoria e assistência técnica);
  - planilhas orçamentárias (com composição de custos);
  - documentos de licitação e desapropriações.

Cumprir-se-ão com todas as normas técnicas vigentes para construção e operação dos edifícios e instalações.