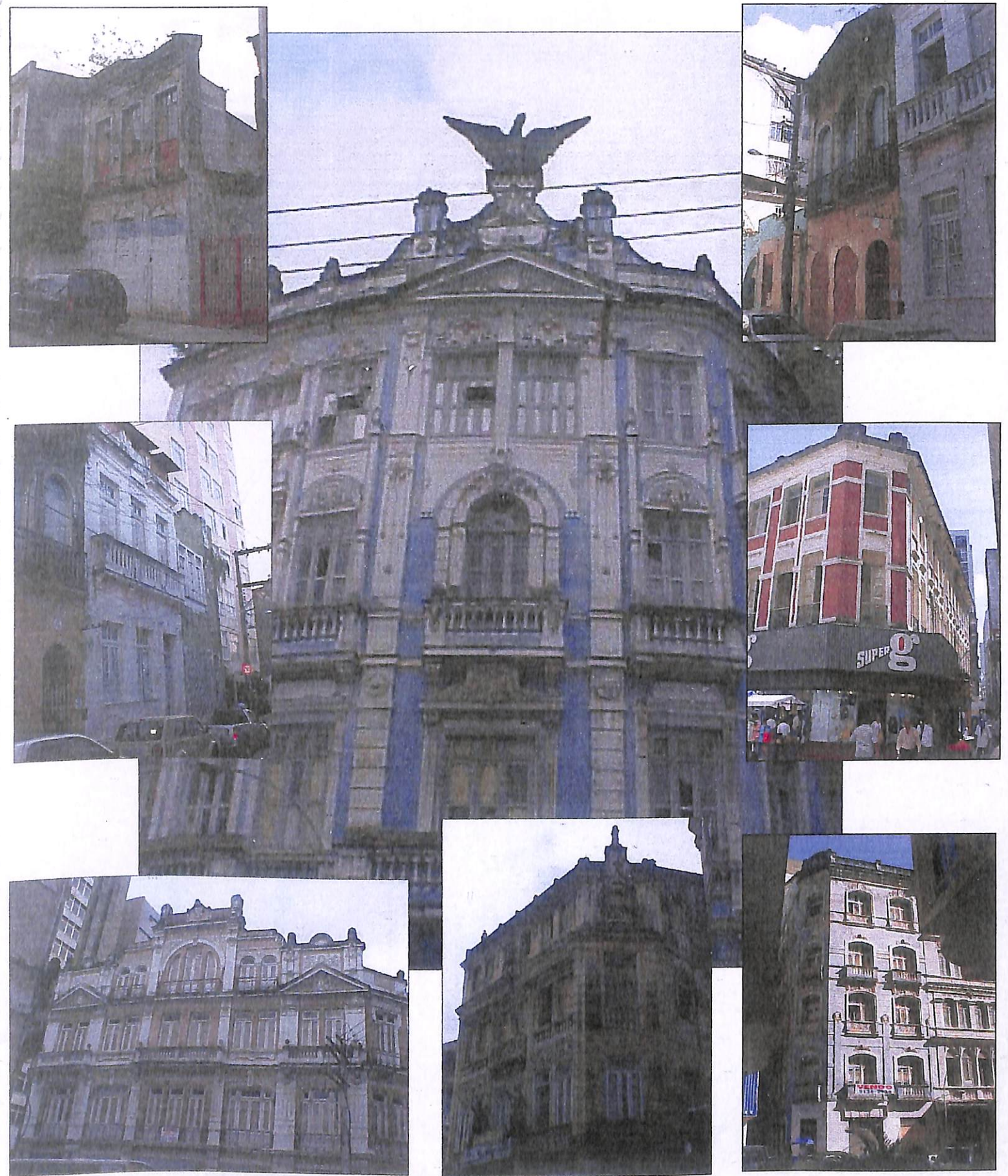




Estudo de Viabilidade de Reabilitação de Imóveis de Uso Habitacional nas Áreas do Comércio e Largo 2 de Julho

Seleção dos Imóveis

Estudo de Viabilidade de Reabilitação de Imóveis de Uso Habitacional nas Áreas do Comércio e Largo 2 de Julho

Seleção dos imóveis

Junho/ 2002

CSL-290 v.2

PMS	FMLF	GERIN
BIBLIOTECA		
4716	13/02/05	
Nº Reg.	Data	

Prefeitura Municipal do Salvador
Antônio José Imbassahy da Silva
Prefeito

Fundação Mário Leal Ferreira
Manoel Raymundo Garcia Lorenzo
Presidente

Gerência de Planejamento
Elizabeth Bomfim Lepikson

Assessor Chefe - SEPLAM
Raymundo Torres

Sub-Gerência de Planos Especiais

Selme Carreira Andrade
Sub-Gerente em exercício

Técnica

Rita de Cássia Nunes Bittencourt
Arquiteta

Estagiários

Cassandra Vasconcelos
Victor Emanuel Garrido Almeida

Apoio

Antonia Marcia Pereira Martins
Secretária

Fotos

Ubirajara Lemos

Victor Almeida

Rita Bittencourt

SUMÁRIO

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO

1. INTRODUÇÃO
2. CONSIDERAÇÕES SOBRE AS ETAPAS DE TRABALHO
3. MAPA DOS IMÓVEIS SELECIONADOS - COMÉRCIO
4. FOTOS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS - COMÉRCIO
5. RELAÇÃO DOS ENDEREÇOS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS - COMÉRCIO
6. MAPA DOS IMÓVEIS SELECIONADOS - LARGO 2 DE JULHO
7. FOTOS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS - LARGO 2 DE JULHO
8. RELAÇÃO DOS ENDEREÇOS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS - LARGO 2 DE JULHO
9. MAPA GERAL - LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS DE ESTUDO, LEGISLAÇÃO INCIDENTE, PROJETOS ELABORADOS
10. TERMO DE COMPROMISSO
11. ORIENTAÇÕES BÁSICAS

Apresentação

Esta síntese de atividades consiste na Segunda Missão referente aos “Estudos de Viabilidade de Reabilitação de Imóveis de Uso Habitacional em Sítios Históricos”, ação conjunta entre a Caixa Econômica Federal, Governo Francês e Prefeitura Municipal de Salvador. Estes estudos de viabilidade tiveram origem no Programa de Revitalização de Sítios Históricos, patrocinado pela Caixa Econômica Federal, utilizando a metodologia desenvolvida pelo ministério do Equipamento Francês – PACT- ARIM (PACT – Programa et Action Contre le Taudis e ARIM – Associations de Restauration Immobilière).

As áreas definidas pela Prefeitura de Salvador para os referidos estudos foram o Comércio e o Largo 2 de Julho, espaços urbanos de relevante importância histórica e cultural da cidade que necessitam passar por um processo de revitalização que vise não somente a sua urbanização enquanto Patrimônio da Cidade mas o reconhecimento da qualidade de localização privilegiada, com riqueza de infraestrutura urbana e de oferta de serviços, comércio e cultura que as áreas centrais oferecem.

O produto desta etapa de trabalho compreende: mapas da legislação incidente sobre as áreas contendo a totalidade dos imóveis previamente selecionados pela equipe técnica da FMLF - Fundação Mário Leal ferreira (produto da Primeira Missão); mapas das áreas definidas, indicando os imóveis selecionados pelo consultor francês, especialista em patrimônio, o arquiteto Daniel Duché, durante sua estadia em Salvador, no período de 08 a 12 de junho de 2002; fotos das fachadas dos imóveis selecionados.

1. Introdução

Para a realização dos Estudos de Viabilidade, houve um compromisso prévio a ser assumido e formalizado entre a Caixa e a Prefeitura, apoiada pela cooperação francesa. Assim, em 18 de junho de 2002 foi assinado termo de compromisso entre as partes com a interveniência do IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) e do IPAC (Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia), cujo objeto é o conhecimento sobre a metodologia adotada pelo PACT-ARIM (PACT-Propagande et Action Contre le Taudis e Arim-Associations de Restauration Immobilière) de recuperação de imóveis localizados em Centros Históricos, quanto aos aspectos técnicos, de patrimônio, econômicos-sociais e financeiros.

Para um melhor esclarecimento sobre a referida metodologia, encontra-se, em anexo, as Orientações Básicas fornecidas pelos consultores franceses, contendo todas as etapas de trabalho.

Em maio de 2002, a primeira missão desses estudos foi cumprida e, em junho, com a participação do especialista francês em patrimônio, Arq. Daniel Duché, os imóveis sugeridos pela equipe técnica da PMS foram vistoriados e relacionados de acordo com o estado de conservação e as diferentes tipologias, além disso, houve um seminário técnico para exposição da política francesa de recuperação de Centros Históricos e atuação do PACT-ARIM com a participação de representantes do IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional), CONDER (Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia), (CEF) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e FMLF (Fundação Mário Leal Ferreira).

Considerando o especial interesse da PMS (Prefeitura Municipal de Salvador) na revitalização do comércio, foram pré-selecionados alguns imóveis contemporâneos, que encontram-se desocupados, afim de integrar o grupo de imóveis objeto de estudo e, para acompanhar este outro grupo virá , em tempo oportuno, um consultor francês especialista nesta tipologia de edificação.

Vale observar que diante da dificuldade encontrada para identificar os proprietários dos imóveis junto ao Setor de Cadastro Imobiliário da Secretaria da Fazenda, a equipe técnica da PMS, sugeriu um número excedente de imóveis em face de possibilidade de eliminação de alguns por falta dessa informação.

A transferência de instituições financeiras e comerciais para outros pólos da cidade do Salvador contribuiu para o esvaziamento do Comércio, hoje em dia uma área ativa praticamente somente no horário comercial, que goza de infra-estrutura urbana, serviços, comércio e cultura.

O entendimento das conseqüências decorrentes da construção do novo negligenciando o patrimônio urbano construído implica no desafio de reabilitá-lo adaptando-o, e conferindo-lhe novos usos.

Para aproveitamento da infra-estrutura existente no Comércio e promover a revitalização da área, a PMS em parceria com a CEF visa ações no sentido de implantar o uso habitacional, beneficiando pessoas que almejam morar próximo do trabalho, e de comércio e serviços.

No Comércio encontram-se imóveis antigos que conservam muito de sua autenticidade apesar do desgaste do tempo. Estes imóveis consistem em uma tipologia urbana que devidamente adaptada para o novo uso possibilitará a implantação de habitação e valorização urbanística da área.

Quanto aos imóveis selecionados pela PMS de construção mais recente, com maior número de pavimentos, encontrados desocupados, serão também objeto desse estudo de viabilidade, desde que, representam um percentual significativo do grupo de edificações atualmente sem utilização na área do Comércio.

Diferentemente da área do Comércio, o Largo 2 de Julho apresenta ainda características de bairro residencial com existência de comércio e serviços. A área do seu entorno é uma região antiga da cidade, com monumentos de valor histórico, a

exemplo do Museu de Arte Sacra, o Colégio Ipiranga, Clube Fantoques de Euterpes e o Solar do Unhão. Várias de suas edificações residenciais unidomiciliares mantêm ainda características do século XIX, mas, semelhante à área do comércio, esta área encontra-se em decadência, necessitando de medidas que viabilize a sua recuperação.

Vale ressaltar que estão em fase de projeto executivo, os projetos vencedores do concurso público nacional, promovido pela PMS/ IAB (Instituto dos Arquitetos do Brasil) para as áreas em questão.

2. Considerações sobre as Etapas de Trabalho

Durante a Primeira Missão, a equipe técnica da PMS teve como tarefa delimitar as áreas a serem estudadas, pertencentes às áreas do Comércio e Largo 2 de Julho. Nesses perímetros delimitados, conforme os mapas nºs 2 e 3, foram definidos 31 (trinta e um) imóveis no Comércio e 14 (quatorze) no Largo 2 de Julho, representativos das tipologias mais encontradas no local e, para esta pré-seleção, priorizou-se os seguintes aspectos: estado de conservação, valor patrimonial, propriedade e ocupação. Cada imóvel foi analisado e teve suas informações registradas em fichas.

Na Segunda Missão (10 a 12 de junho/ 2002), com a participação do especialista em patrimônio, arq. Daniel Duché, foi realizado um seminário técnico para exposição da política francesa de recuperação de centros históricos, com a participação de representantes do IPHAN, Conder, CEF, Secretaria de Habitação do Município (SEHAB) e FMLF.

Dando continuidade às atividades previstas, o conjunto de fichas dos imóveis pré-selecionados foi apresentado ao especialista em patrimônio.

Em etapa seguinte, todos os imóveis foram visitados, analisados e selecionados com base nos critérios definidos pela metodologia dos estudos de viabilidade.

Posteriormente, Daniel Duché apresentou em reunião com a CEF, o Presidente e técnicos da FMLF a relação dos imóveis por ele selecionados, baseados nos critérios: diferentes tipos de arquitetura, situação sanitária da edificação, prédios com "impacto visual" (cenografia urbana) e custo objetivo das obras.

Foram selecionados 30 (trinta) imóveis de um total de 45 (quarenta e cinco) já pré-selecionados na Primeira Missão, incluindo-se, entretanto, imóveis suplentes, conforme discriminados nos mapas, em anexo, dos imóveis selecionados na área do

Comércio e Largo 2 de Julho. Após as devidas avaliações, ter-se-á como resultado final a escolha de 10 (dez) imóveis que serão objeto de estudo da próxima missão.

3. Mapa dos imóveis selecionados - Comércio

4. Fotos dos imóveis selecionados - Comércio

IMÓVEIS SELECIONADOS - ÁREA DO COMÉRCIO

1º Grupo - Ilhotas completas em bom estado



Rua Conselheiro Dantas nº15
Imóvel 05



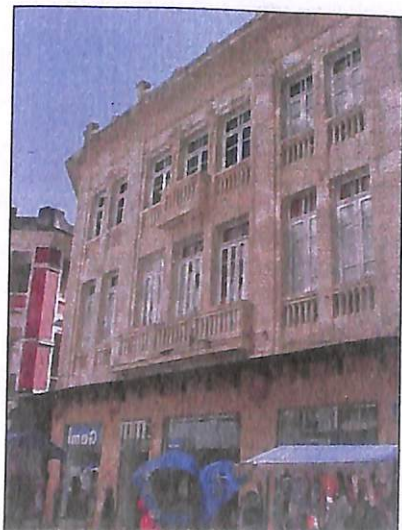
Rua Conselheiro Saraiva nº18
Imóvel 10



Rua Conselheiro Dantas nº03
Imóvel 02



Rua Conselheiro Saraiva nº01
Imóvel 09



Rua Cons. Dantas c/ Francisco
Gonçalves s/n
Imóvel 06

IMÓVEIS SELECIONADOS - ÁREA DO COMÉRCIO

2º Grupo - Ilhotas completas situação precária



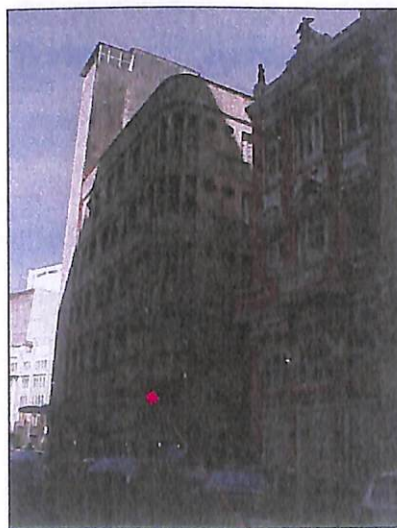
Rua dos Ourives s/n
Imóvel 11

3º Grupo

1. Imóveis independentes com grande impacto visual



Rua Guindaste dos Padres nº01⁺
Imóvel 21



Rua Pedro Rodrigues Bandeira nº09
Imóvel 08

IMÓVEIS SELECIONADOS - ÁREA DO COMÉRCIO

2. Imóveis independentes em alinhamento:

2.1. Imóveis com valor sanitário bom



Rua Conselheiro Dantas n°11
Imóvel 04



Rua Conselheiro Dantas n°09
Imóvel 03

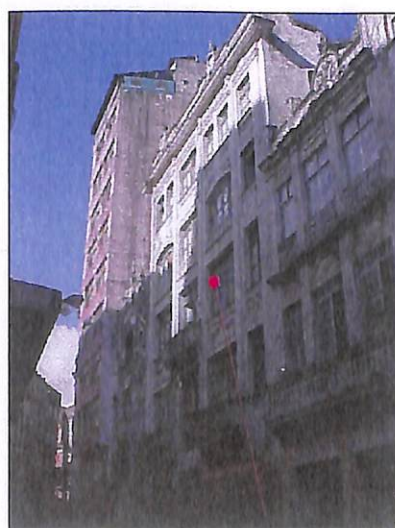


Rua Pinto Martins s/n*
Imóvel 17

2.2. Imóveis com valor sanitário ruim



Rua Guindaste dos Padres s/n
Imóvel 23



Rua Guindaste dos Padres n°09
Imóvel 24

IMÓVEIS SELECIONADOS - ÁREA DO COMÉRCIO

3. Imóveis Suplentes



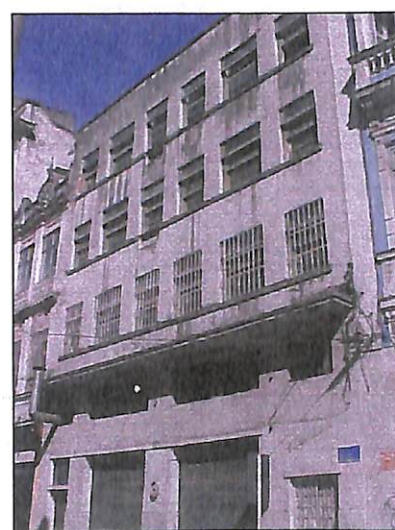
Rua Santos Dumont nº31
Imóvel 16



Rua dos Algibebes nº03
Imóvel 32



Rua Guindaste dos Padres nº20
Imóvel 18



Rua Guindaste dos Padres nº03
Imóvel 22



Rua Guindaste dos Padres nº17
Imóvel 26



Rua Santos Dumont nº19
Imóvel 13



Rua Santos Dumont nº23
Imóvel 15

5. Relação de endereços dos imóveis selecionados – Comércio

Imóvel 02. Rua Conselheiro Dantas nº 03

Imóvel 03. Rua Conselheiro Dantas nº 09

Imóvel 04. Rua Conselheiro Dantas nº 11

Imóvel 05. Rua Conselheiro Dantas nº 15

Imóvel 06. Rua Conselheiro Dantas c/ Francisco Gonçalves s/n

Imóvel 08. Rua Pedro Rodrigues Bandeira nº 09

Imóvel 09. Rua Conselheiro Saraiva nº 01

Imóvel 10. Rua Conselheiro Saraiva nº 18

Imóvel 11. Rua dos Ourives s/n

Imóvel 13. Rua Santos Dumont nº 19

Imóvel 15. Rua Santos Dumont nº 23

Imóvel 16. Rua Santos Dumont nº 31

Imóvel 17. Rua Pinto Martins s/n

Imóvel 18. Rua Guindaste dos Padres nº 20

Imóvel 21. Rua Guindaste dos Padres nº 01

Imóvel 22. Rua Guindaste dos Padres nº 03

Imóvel 23. Rua Guindaste dos Padres s/n

Imóvel 24. Rua Guindaste dos Padres nº 09

Imóvel 26. Rua Guindaste dos Padres nº 17

Imóvel 32. Rua dos Algibebes nº 03

6. Mapa dos imóveis selecionados –

Largo 2 de Julho



IMÓVEIS SELECIONADOS NA ÁREA DO LARGO DOIS DE JULHO

- | | |
|--|---|
| <p>■ 1º Grupo - Imóveis em ruína
1º 03
2º 04
3º 02</p> <p>■ 2º Grupo - Imóveis em bom estado
1º 01</p> <p>■ 3º Grupo - Conjunto estragado a reconstruir
1º 07
2º 15
3º 16</p> | <p>■ 4º Grupo - Imóveis muito bonitos isolados, com valor sanitário médio
1º 11
2º 08
3º 09
4º 10
5º 13</p> |
|--|---|

- LIMITE DA ÁREA EM ESTUDO NO LARGO DOIS DE JULHO
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO SIMPLES (LEI MUNICIPAL Nº 3.289/83)
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO RIGOROSA (LEI MUNICIPAL Nº 3.289/83)

IMÓVEIS SELECIONADOS ÁREA DO LARGO 2 DE JULHO

ESCALA 1/2500

7. Fotos dos imóveis selecionados – Largo 2 de Julho

IMÓVEIS SELECIONADOS - ÁREA DO LARGO DOIS DE JULHO

1º Grupo - Imóveis em ruína



Rua Democrata nº23
Imóvel 03



Rua Democrata nº13/15
Imóvel 04



Rua Democrata nº35
Imóvel 02

2º Grupo - Imóveis em bom estado



Rua Democrata nº39
Imóvel 01

IMÓVEIS SELECIONADOS - ÁREA DO LARGO DOIS DE JULHO

3º Grupo - Conjunto estragado a reconstruir



Rua Areial de Baixo nº27
Imóvel 07



Rua Areial de Baixo nº25
Imóvel 15



Rua Areial de Baixo nº23
Imóvel 16

IMÓVEIS SELECIONADOS - ÁREA DO LARGO DOIS DE JULHO

**4º Grupo - Imóveis muito bonitos isolados,
com valor sanitário médio**



Rua do Sodré nº84
Imóvel 11



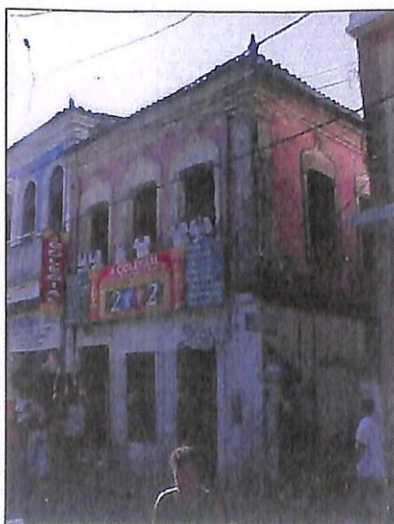
Rua Areial de Cima nº46
Imóvel 08



Travessa Evaristo da Veiga nº5
Imóvel 09



Praça Duque de Caxias nº 03
Imóvel 10



Rua do Cabeça nº92
Imóvel 13

8. Relação dos endereços dos imóveis selecionados – Largo 2 de Julho

Imóvel 01. Rua Democrata nº39

Imóvel 02. Rua Democrata nº35

Imóvel 03. Rua Democrata nº23

Imóvel 04. Rua Democrata nº13 e 15

Imóvel 07. Rua Areial de Baixo nº 27

Imóvel 08. Rua Areial de Cima nº 46

Imóvel 09. Travessa Evaristo da Veíga nº 5

Imóvel 10. Praça Duque de Caxias nº3

Imóvel 11. Rua do Sodré nº~~86~~ 84

Imóvel 13. Rua do Cabeça nº 92

Imóvel 15. Rua Areial de Baixo nº 25

Imóvel 16. Rua Areial de Baixo nº 23

9. Mapa geral – Localização das áreas de estudo, legislação incidente e projetos elaborados

10. Termo de Compromisso

TERMO DE COMPROMISSO QUE ENTRE SI FAZEM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E O MUNICÍPIO DE SALVADOR, COM A INTERVENIÊNCIA DO GOVERNO FRANCÊS, DO INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL - IPHAN E DA SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO DO ESTADO DA BAHIA, POR INTERMÉDIO DO INSTITUTO DO PATRIMÔNIO ARTÍSTICO E CULTURAL DA BAHIA - IPAC, VISANDO À IMPLEMENTAÇÃO DE ESTUDOS DE VIABILIDADE PARA REABILITAÇÃO E RECICLAGEM DE IMÓVEIS PARA FINS HABITACIONAIS EM ÁREAS CENTRAIS, INCLUSIVE ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO, NO ÂMBITO DA COOPERAÇÃO TÉCNICA FIRMADA ENTRE A CAIXA E O GOVERNO FRANCÊS

Aos 18 (dezoito) dias do mês de junho do ano de 2002, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, neste ato representada pelo Superintendente de Negócios de Salvador **Reine Antônio Borges**, e o MUNICÍPIO DE SALVADOR, neste ato representada pelo Prefeito **Antônio José Imbassahy da Silva**, resolvem assinar o presente Termo de Compromisso mediante as seguintes condições:

1 DO OBJETO

Constitui objeto do presente instrumento a transferência do conhecimento sobre a metodologia francesa de recuperação e reciclagem de imóveis para fins habitacionais, localizados em áreas centrais, inclusive de interesse histórico, notadamente quanto aos aspectos técnicos, de patrimônio, econômico-sociais e financeiros. A capacitação dos parceiros permitirá o desenvolvimento de propostas concretas e operacionais para a implementação de projetos habitacionais, cujos elementos poderão contribuir para a formulação de uma política habitacional para as áreas centrais, inclusive as de interesse histórico da Cidade do Salvador.

2 DA INTERVENIÊNCIA

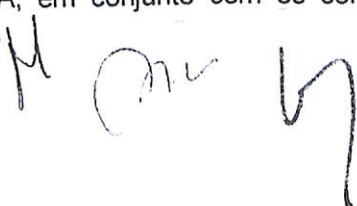
O Governo Francês, mediante a participação de consultores franceses, promoverá a implantação dessa metodologia na cidade visando à reabilitação e reciclagem de imóveis para fins habitacionais, localizados em áreas centrais, inclusive as de interesse histórico.

O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN e a Secretaria de Cultura e Turismo do Estado da Bahia, por intermédio do Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia - IPAC, participarão considerando que os imóveis a serem estudados encontram-se inseridos em áreas de preservação de interesse histórico e cultural.

3 DAS ATRIBUIÇÕES

3.1 Caberá à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL:

- Atuar localmente, através da GIDUR/SA, em conjunto com os consultores franceses como orientadora do processo.



3.5 Caberá ao IPAC

- Apresentar normas e critérios para preservação dos imóveis incluídos no estudo de viabilidade, obedecidas as diretrizes traçadas pela legislação estadual sobre tombamento.
- Analisar e emitir parecer técnico em cada projeto integrante do estudo de viabilidade nos termos das atribuições que lhe são conferidas pela legislação estadual sobre tombamento.

4 DA VIGÊNCIA

O presente termo de "compromisso passa a vigorar a partir da data da sua assinatura pelo prazo de 02 (dois) anos, prorrogável de comum acordo entre os partícipes, mediante comunicação prévia e formal entre as partes.

5 DA ALTERAÇÃO E DA DENÚNCIA

O presente Termo de Compromisso poderá ser alterado através de termo aditivo, podendo também ser denunciado mediante notificação prévia com antecedência de até 30 (trinta) dias, por conveniência de quaisquer dos partícipes, ficando o denunciante obrigado a cumprir todos os compromissos assumidos até a data da denúncia.

6 DA DIVULGAÇÃO

Os partícipes, de comum acordo, promoverão a divulgação das ações desenvolvidas através do presente termo de compromisso, para conhecimento do conjunto da sociedade, oportunidade em que deverão ser mencionadas todas as entidades envolvidas.

7 DO FORO

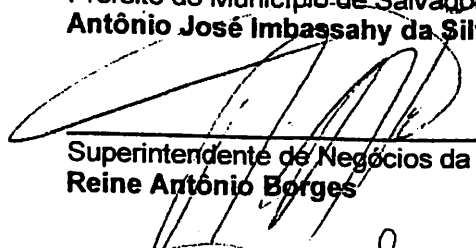
Para dirimir os conflitos decorrentes deste Termo de Compromisso fica eleito o foro da Justiça Federal, na Cidade do Salvador.

E, por estarem assim justos e pactuados, firmam este instrumento em 08 (oito) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas, que assinam, para que surta seus efeitos jurídicos e legais, em juízo e fora dele.

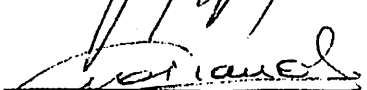
Salvador, 18 de junho de 2002



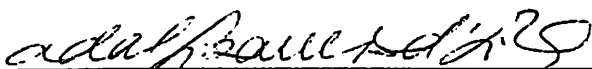
Prefeito do Município de Salvador
Antônio José Imbassahy da Silva



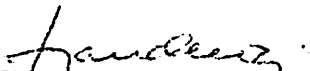
Superintendente de Negócios da CAIXA
Reine Antônio Borges



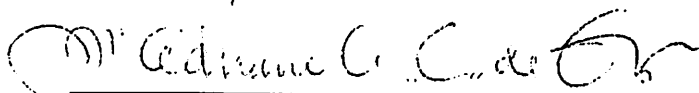
Adida de Cooperação e Ação Cultural-Consulado Francês em Recife
Camille Goirand



Superintendente Regional do IPHAN
Adalgiza Bonfim D'Eça

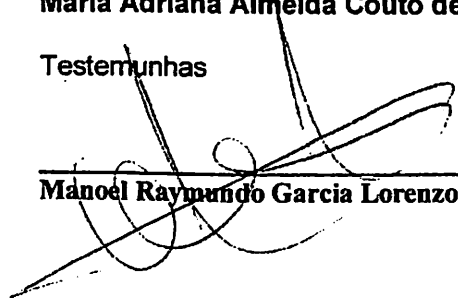


Secretário de Cultura e Turismo do Estado da Bahia
Paulo Renato Dantas Galdenzi



Diretora Geral do IPAC
Maria Adriana Almeida Couto de Castro

Testemunhas



Manoel Raymundo Garcia Lorenzo



Elizabeth Bomfim Lepikson



DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

CONTRATO ECT/BR. BA. SEC. MUNIC.
DA FAZENDA Nº 08.080.0013 SECOV/CAO.

Ano XV – Número 3.233

Prefeitura Municipal do Salvador-Bahia

Quarta-feira, 19 de junho de 2002

Uso residencial para prédios no Comércio e Dois de Julho

Dez prédios localizados entre o Largo Dois de Julho e o Comércio serão recuperados e adaptados para fins residenciais. As obras serão financiadas pela Caixa Econômica Federal (CEF), enquanto o projeto de modernização vai ser elaborado por funcionários da Prefeitura Municipal, com a consultoria de técnicos do governo da França. Convênio nesse sentido foi firmado ontem entre a Prefeitura, CEF, governo francês, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) e Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural (Ipac), em solenidade ocorrida no Palácio Thomé de Souza.

A parceria é mais uma etapa do projeto de revitalização do Comércio e Largo Dois de Julho incentivando a ocupação de prédios semi-abandonados da região. Mas para que a iniciativa tenha sucesso é necessário que os empresários também acreditem na recuperação da área, conforme observou o prefeito Antonio Imbassahy durante a solenidade. "O empresariado tem de acreditar que o Comércio é uma área com uma condição extraordinária de ser supervalorizada e também fazer os investimentos", disse o prefeito.

Imbassahy argumentou ainda que a Prefeitura já isentou todos os tributos, fez diversas obras públicas e o governo do Estado trabalha também na área. "Então, agora quem tem de entrar é o empresariado com vitalidade e disposição, fazer os investimentos comple-



Foto: Lazaro Torres

Convênio firmado, ontem, vai garantir revitalização no Centro

mentares, mas decisivos para revitalização do Comércio de Salvador", acrescentou Imbassahy, lembrando que o processo de revitalização do Centro Histórico teve início em 1991, no governo de Antonio Carlos Magalhães. Há seis anos, a Prefeitura se incorporou ao projeto e agora também o governo federal com a CEF.

O secretário municipal do Planejamento, Manoel Lorenzo, destacou que a Prefeitura vem realizando diversas obras públicas na região do Centro Histórico, como a recuperação de diversas praças (Piedade, Lapinha, Marechal Deodoro, entre outras), ruas e do Elevador Lacerda. Ele destacou

também que a Prefeitura vem buscando várias alternativas de melhorias para a região do Comércio. Como exemplo, Lorenzo citou o projeto vencedor de concurso público que sugere a construção de uma pista subterrânea entre a Avenida Contorno e o Terminal da França e uma nova via ligando a BR-324 ao Porto de Salvador.

Inicialmente, dez prédios de até 12 andares foram escolhidos para realização dos projetos-pilotos. Cinco deles ficam no Comércio e pertencem à Santa Casa de Misericórdia, que acreditou na iniciativa. O restante está localizado no Largo Dois de Julho e tem como donos pessoas físicas. O crité-

rio para escolha do imóvel – segundo o assessor chefe da Secretaria do Planejamento, Raymundo Torres – foi a diversidade. "Escolhemos prédios com diferentes características e espalhados pelos bairros". Numa próxima etapa, acrescentou, devem ser contemplados mais cinco imóveis com características do século passado.

Além do projeto de requalificação, a Prefeitura vai elaborar, com a ajuda dos franceses, um Estudo de Viabilidade de Reabilitação dos Imóveis de Uso Habitacional em Sítios Históricos. Para os franceses, a reabilitação do patrimônio histórico é o passo mais simples. "Os profissionais locais dominam a técnica perfeitamente", observou a adida de cooperação e ação cultural do Consulado da França, Camille Goirand. O consultor francês, Daniel Duché, especialista em patrimônio, lembra que a parte mais complicada do projeto está ligada à área econômica e social. "Precisamos delinear qual o tipo de população que será instalada nesses centros históricos, quais as condições em que ela vai viver e quanto custará essa reabilitação", avalia.

Também estiveram presentes na solenidade que selou o convênio o secretário estadual da Cultura e Turismo, Paulo Gaudenzi, a diretora-geral do Ipac, Adriana Castro, o superintendente de Negócios da CEF, Reine Borges, secretários municipais, os vereadores Eronildes Vasconcelos, Antonio Lima, Sérgio Nogueira, Valquíria Barbosa, entre outras autoridades.

Técnicos da Conder nas obras do metrô

As obras do metrô de Salvador continuam despertando o interesse de universidades e organismos públicos e privados, que procuram conhecer os detalhes do projeto e sua importância para o sistema de transporte de Salvador. Amanhã, a partir das 10 horas, um grupo de 20 técnicos da Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (Conder) visitará as obras, inicialmente pelo canteiro central da Rótula do Abacaxi.

Após uma exposição detalhada do andamento das obras pelo diretor da Companhia de Transporte de Salvador (CTS), Carlos Gordilho, a comitiva da Conder assistirá ao filme que aborda o atual estágio nas 19 frentes de serviço. Os técnicos vão poder acompanhar ainda o andamento do Plano Integrado de Transporte de

Salvador traçado pela Secretaria Municipal de Transportes Urbanos (SMTU), principalmente quanto à melhoria que trará para os baianos já no final de 2003, quando a primeira etapa das obras do metrô deverá estar concluída.

Durante a tarde, os visitantes percorrerão outras frentes de trabalho, como a da embocadura do túnel que sai da Fonte Nova em direção à Estação da Lapa. No Campo da Pólvora, onde será construída uma estação, terão a oportunidade de conhecer as peças históricas encontradas durante as escavações da praça para a construção do shaft (poço vertical). Os achados estão sendo catalogados e pesquisados por arqueólogos responsáveis pelo acervo.

Outro trecho em obras a ser per-

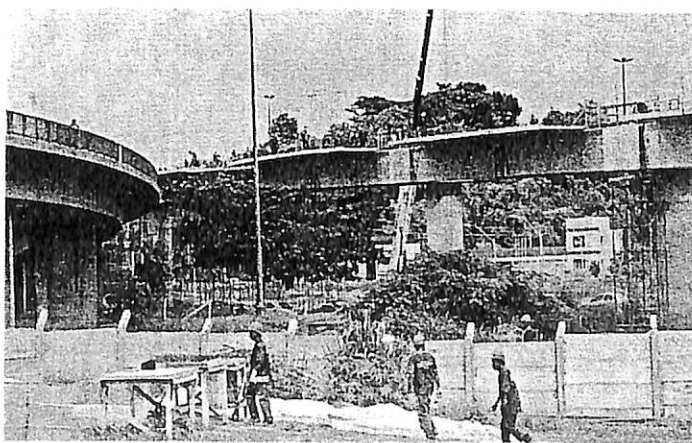


Foto: Lazaro Torres

Grupo de 20 técnicos vai conhecer os detalhes das obras

corrido pelos técnicos da Conder é o da Avenida Bonocô, que brevemente ganhará uma quarta pista para ser liberada a via exclusiva, por onde transitam atualmente os ônibus. Uma vez desimpedida essa via, serão ace-

leradas as obras do trecho por onde o metrô passará por superfície plana. Também serão visitados os elevados do Acesso Norte e o Conjunto Habitacional do Metrô, localizado a 100 metros da Estação Pirajá.

11. Orientações Básicas

Cooperação Técnica CAIXA/ Governo Francês

ESTUDOS DE VIABILIDADE DE REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS DE USO HABITACIONAL EM SÍTIOS HISTÓRICOS

**Programa de Revitalização de Sítios Históricos
Capitais Estaduais**

ORIENTAÇÕES BÁSICAS

1. INTRODUÇÃO

No âmbito da Cooperação Técnica firmada em março de 2001, entre a Caixa Econômica Federal e a Embaixada da França, foi definida a ação “Estudos de Viabilidade de Reabilitação de Imóveis de Uso Habitacional em Sítios Históricos” que, numa atuação conjunta com outros parceiros brasileiros - governos municipais, estaduais etc. - busca fornecer contribuições para políticas de revitalização de centros históricos, enfatizando o uso habitacional com vocação social.

O presente documento pretende detalhar os objetivos e o processo de tal ação, que tem como principal instrumento uma metodologia de estudos de viabilidade para a reabilitação de imóveis residenciais de áreas históricas francesas, que foi desenvolvida pelo Ministério do Equipamento Francês e outras instituições do setor, dentre as quais os PACT-ARIM.

Trata-se um documento padrão, a ser adaptado para a realidade de cada cidade.

2. OBJETIVOS

A ação tem como objetivos:

- Elaborar ferramentas (metodológicas, financeiras e técnicas), a serem utilizadas em sítios históricos brasileiros, através da implementação de estudos de viabilidade técnica, cultural, social, econômica e financeira, com vistas à reabilitação de - pelo menos - 5 imóveis de uso habitacional, com valor patrimonial, representativos do acervo existente na área escolhida. A partir da identificação de 15 a 20 imóveis, com características diferenciadas nos itens estado de conservação, propriedade e ocupação (ou não) por moradores, esses cinco bens são selecionados e têm seus estudos aprofundados, possibilitando a realização de simulações financeiras, que testam a viabilidade (prévia) dos empreendimentos, tanto da parte dos proprietários como dos promotores.
- Habilitar técnicos das Prefeituras participantes e da CAIXA, visando à reprodução dessa metodologia em outros casos, adaptada ao contexto local.
- Incentivar ações de revitalização nos centros históricos, adaptando as ações de cooperação aos interesses locais.

3. ETAPAS DE TRABALHO

A ação de cooperação técnica em referência está pautada em duas fases distintas, destacando-se:

- como primeira etapa, os estudos em si
- e, uma possível segunda etapa, de desdobramentos dos estudos.

3.1 PRIMEIRA ETAPA: OS ESTUDOS DE VIABILIDADE

Observações Gerais:

- A realização dos estudos pressupõe algumas premissas, com distintas fases de trabalho, condicionadas a um compromisso prévio, a ser assumido e formalizado entre a CAIXA e as Prefeituras, apoiada pela cooperação francesa.
- A coordenação nacional desses estudos na CAIXA será de responsabilidade da SUDUP/ GECOV01, em conjunto com os representantes franceses na cooperação técnica. A coordenação técnica local será da GIDUR (Gerências de Apoio ao Desenvolvimento Urbano), que deverá orientar e apoiar o desenvolvimento dos estudos técnicos elaborados pela equipe municipal. O Escritório de Negócios local (EN) serão responsáveis pela articulação política com os parceiros institucionais locais (municipais, estaduais ou federais).
- Em todas as missões deverão estar presentes, pela CAIXA: a coordenação GECOV01 e os técnicos da GIDUR responsáveis pelos estudos. A GIDUR e o EN deverão também disponibilizar técnicos para participar de todas as fases dos estudos, com a equipe municipal, inclusive nos períodos fora das missões.
- As Prefeituras locais são as parceiras ideais para o desenvolvimento da metodologia, devendo fazer parte da sua equipe técnica representantes de órgãos municipais responsáveis pela política habitacional e cultural da cidade. Instituições estaduais também poderão participar e, em nível federal, o IPHAN deverá ser convidado para todo o trabalho, além de outros órgãos considerados essenciais para o trabalho.
- Um consultor francês especialista na metodologia dos estudos (especialmente do movimento PACT-ARIM) e um consultor francês especialista em patrimônio (quando houver necessidade), orientarão o desenvolvimento dos trabalhos e, em conjunto com a coordenação da CAIXA, definirão as adaptações necessárias para a realização dos estudos, em cada cidade.

3.1.1 ETAPA INICIAL: VISITA À CIDADE (POLÍTICA E TÉCNICA)

- a) As cidades participantes do programa serão definidas pela GECOV01 ou por indicação da GIDUR, a partir de critérios de interesse patrimonial da área, do interesse político demonstrado pelo poder local, do potencial habitacional disponível na área selecionada, bem como da possibilidade dos casos estudados se tornarem realidade.
- b) Nessa primeira visita, a GIDUR e o EN local, acompanhados por representantes da GECOV01 e da cooperação francesa, participarão de reuniões com as autoridades municipais (Prefeito e/ ou Secretário de Habitação) e alguns técnicos, para apresentar a ação, a metodologia e as condicionantes exigidas para a realização dos estudos, obtendo a confirmação de interesse da Prefeitura.
- c) O **Termo de Compromisso (Anexo 1)** contém as condicionantes necessárias para a realização dos estudos, destacando-se:
 - A definição prévia da equipe técnica municipal que será responsável pelos estudos técnicos, incluindo representantes das áreas de habitação e cultura - entre outros - e indicação de um coordenador.
 - A realização dos estudos técnicos necessários, durante todas as fases do processo, nos prazos estabelecidos em cada missão.

As despesas de hospedagem para os consultores franceses durante as missões, que deverão ser, no mínimo, em número de três.

Envidar esforços para a realização das operações de crédito identificadas nos estudos dos 5 imóveis.

- d) Após essa visita, e antes da segunda, a CAIXA - através do EN local - e o Município deverão formalizar a parceria, com a assinatura do Termo de Compromisso.

3.1.2 PRIMEIRA MISSÃO: LANÇAMENTO DOS ESTUDOS

- a) Essa missão ocorrerá através de visita específica à cidade ou tomar a forma de um seminário coletivo, do qual poderão participar representantes de outras cidades.
- b) Participarão da missão os representantes da GECHOV01 e da cooperação francesa, assim como os técnicos locais envolvidos - GIDUR, EN, Prefeitura, IPHAN, Estado e Universidade (se for o caso) etc.
- c) Na ocasião, será dada uma explicação detalhada sobre a metodologia dos estudos, para a equipe técnica local, bem como a orientação para a identificação dos 15 a 20 imóveis já mencionados anteriormente.
- d) Durante essa missão, **a equipe técnica municipal receberá a primeira tarefa a ser realizada, com o apoio da CAIXA local e demais participantes:**

- Definição de uma área de estudo (preferencialmente um local aonde está ou estará ocorrendo algum tipo de intervenção urbana, de iniciativa local). Nesse perímetro delimitado, deverão ser identificados os 15 a 20 imóveis, representativos das características mais encontradas na área definida, destacando-se os seguintes aspectos:
- Estado de conservação: razoável, ruim, péssimo - as ruínas poderão ser incluídas, quando numerosas na área em estudo (ainda que se enquadrem mais numa problemática de reconstrução);
 - Valor patrimonial: área com tombamento num dos 3 níveis de governo;
 - Propriedade : proprietários moradores, co-propriedade (com proprietários moradores e/ou inquilinos), imóveis alugados (públicos ou privados), proprietários ocupantes (ou não) que têm (ou não) interesse em manter o seu imóvel;
 - Ocupação : imóveis ocupados e não ocupados por moradores.
- Cada imóvel será analisado, de forma sucinta, e relacionado conforme modelo de **Ficha Preliminar (Anexo 2)**.
- **Prazo para a realização da tarefa: um mês e meio.**

3.1.3 SEGUNDA MISSÃO : ESCOLHA DOS 5 IMÓVEIS

- a) Essa missão, com a participação de representante da GECHOV01, de **um consultor francês especializado em habitação** e de **um especialista francês em patrimônio** - se necessário - terá a duração de cerca de uma semana.
- b) Incluirá :
- Apresentação prévia das "fichas" dos 15 a 20 imóveis

- uma visita a todos os imóveis
- a seleção dos 5 (pelo menos)
- um seminário técnico para expor a política francesa de recuperação de centros históricos e a atuação do PACT-ARIM.

c) **Será dada a orientação para a missão seguinte, cabendo como tarefa o aprofundamento dos estudos e dos levantamentos sobre os 5 imóveis selecionados, constando dos itens 1 a 5 do Anexo 3 e, se for tombado, incluindo as informações do Anexo 4 e do Anexo 5:**

- estudo preliminar dos imóveis
- informações sobre a documentação e aspectos jurídicos, obtidos através dos contatos com proprietários (que deverão "ceder" o seu imóvel para os estudos)
- os levantamentos sócio-econômicos dos moradores dos imóveis ocupados
- a avaliação preliminar sobre o valor do imóvel, etc.
- **Prazo para a realização da tarefa: um mês e meio.**

3.1.4 TERCEIRA MISSÃO: ORIENTAÇÃO E CONCLUSÃO DOS DOSSIÊS

- a) **Terá a duração de uma semana, com a participação de representante da GECOV01 e de um consultor francês especialista em habitação,**
- b) **Incluirá :**
- a apresentação pela equipe local dos primeiros estudos dos imóveis selecionados, os problemas e as possíveis redefinições
 - contatos com proprietários e agentes imobiliários
 - orientações mais detalhadas para a elaboração dos dossiês e a listagem de documentos, constantes do Anexo 3 já citado
 - a manifestação real de apoio do Prefeito, para a conclusão dos estudos, as possibilidades de continuidade, o envolvimento dos órgãos de preservação de patrimônio.
- c) **Serão dadas as orientações necessárias para a conclusão dos dossiês relativos a cada um dos 5 imóveis selecionados, abordando os diversos aspectos já mencionados - técnicos, jurídicos, sócio-econômicos etc. - e as simulações de enquadramentos financeiros.**
- d) **Prazo para a realização da tarefa: um mês e meio.**

5 QUARTA MISSÃO : CONCLUSÃO DOS DOSSIÊS

Terá a duração de uma semana, e participação de representante da GECOV01 e de um consultor francês especializado em habitação.

Incluirá :

- a apresentação dos dossiês para os consultores
- um trabalho de oficina para aprimorar os dossiês, se for necessário
- uma discussão técnica e política (Prefeito e secretário de Habitação) sobre a continuidade dos estudos.

Será deixado um prazo mínimo de um mês e meio para a conclusão dos dossiês, que deverão ser encaminhados para a GECOV01, através da CAIXA local.

A Prefeitura deverá enviar, 15 dias antes da quinta missão, uma apresentação dos estudos, avaliando os seus pontos positivos e negativos, apontando as dificuldades encontradas, assim como as perspectivas de continuidade de uma segunda fase dos trabalhos.

6 QUINTA MISSÃO: SEMINÁRIO FINAL ENCERRAMENTO DOS ESTUDOS / DEFINIÇÃO DE PERSPECTIVAS

Essa missão, com a participação de representante da GECOV01, de **um consultor francês especializado em habitação** e de **um especialista francês em patrimônio**, durará cerca de uma semana.

Incluirá :

- a apresentação dos dossiês
- um seminário de avaliação local
- Uma discussão técnica e política sobre a continuidade dos estudos

Essa quinta missão poderá acontecer na forma de um **seminário coletivo**, com participação de representantes de outras cidades, para favorecer a troca de experiências.

2 SEGUNDA ETAPA : OS DESDOBRAMENTOS DOS ESTUDOS

2.1 IMPLEMENTAÇÃO DOS CASOS ESTUDADOS

O primeiro desdobramento dos estudos é a operacionalização da reabilitação dos imóveis estudados - quando possível - segundo as simulações financeiras elaboradas.

2.2 AMPLIAÇÃO DA COOPERAÇÃO

As últimas missões da primeira etapa permitirão a discussão, com técnicos e autoridades locais, sobre a continuidade dos estudos, e a definição de ações de cooperação relevantes.

ANEXO 1 - Estudos de Viabilidade
Termo de Compromisso Caixa / Prefeitura/ Governo Francês

TERMO DE COMPROMISSO QUE ENTRE SI FAZEM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E O MUNICÍPIO DE _____, COM A INTERVENIÊNCIA DO GOVERNO FRANCÊS, VISANDO A IMPLEMENTAÇÃO DE ESTUDOS DE VIABILIDADE DE REABILITAÇÃO DE HABITAÇÕES EM CENTROS HISTÓRICOS, NO ÂMBITO DA COOPERAÇÃO TÉCNICA FIRMADA ENTRE A CAIXA E O GOVERNO FRANCÊS

Aos _____ (_____) dias do mês de _____ do ano de _____, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, neste ato representada por _____ e a PREFEITURA MUNICIPAL DE _____, neste ato representada por _____, resolvem assinar o presente Termo Compromisso mediante as seguintes condições:

1 DO OBJETO

Constitui objeto do presente instrumento o conhecimento sobre a metodologia de recuperação de imóveis localizados em centros históricos, notadamente quanto aos aspectos técnicos, de patrimônio, econômico-sociais e financeiros. A capacitação dos parceiros permitirá o desenvolvimento de propostas concretas e operacionais, cujos elementos poderão contribuir para a formulação de uma política habitacional para os centros históricos brasileiros.

2 DA INTERVENIÊNCIA

O Governo Francês, mediante a participação de consultores franceses, promoverá a implantação dessa metodologia nas cidades visando à recuperação de imóveis localizados em centros históricos.

3 DAS ATRIBUIÇÕES

3.1 Caberá a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL:

- Coordenar em nível nacional, através da GECOV01, a implantação desses estudos nas cidades brasileiras.
- Atuar localmente em conjunto com os consultores franceses como orientadora do processo.
- Promover e coordenar a articulação entre parceiros na busca de recursos financeiros e ou subsidiados que permitirão o desenvolvimento das operações.
- Arcar com as despesas relativas ao serviço profissional de tradução durante o período de realização das missões.
- Promover a avaliação conjunta dos resultados obtidos, assim como o acompanhamento da operacionalização dessas ações

3.2 Caberá ao MUNICÍPIO DE

- Definir previamente a equipe técnica municipal incluindo, em especial, representantes das áreas de habitação e cultura entre outros, para participar dos trabalhos.
- Realizar, através de sua equipe, os estudos técnicos necessários em todas as fases do processo, nos prazos estabelecidos durante as missões.
- Arcar com as despesas de hospedagem para os consultores franceses durante as missões (mínimo de 3)
- Envidar esforços para a operacionalização das ações ao término dos estudos.

3.3 Caberá à COOPERAÇÃO FRANCESA

- Divulgar e orientar a metodologia utilizada para a reabilitação de imóveis localizados em centros históricos visando a sua implementação.
- Arcar com as seguintes despesas:
 - passagem de avião para a equipe francesa
 - remuneração dos consultores franceses no período das missões, se for o caso
 - quaisquer outras despesas necessárias, durante permanência dos consultores franceses no Brasil, à exceção daquelas assumidas pelos demais parceiros no presente Termo de Compromisso

- Participar em conjunto com a CAIXA da avaliação dos resultados obtidos após os estudos.
- Apoiar tecnicamente, se necessário, as ações práticas decorrentes desses estudos.

PREFEITURA

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

INTERVENIENTE GOVERNO FRANCÊS

Testemunhas

ANEXO 2 - Estudos de Viabilidade

Ficha preliminar - modelo Identificação de 15 a 20 imóveis

CIDADE :

BAIRRO :

ENDEREÇO :

TIPO DE PROPRIEDADE

- ☐ Proprietário único privado
- ☐ Proprietário único público
- ☐ Copropriedade
- ☐ Proprietário institucional (nome da instituição) :
- ☐ Outros (detalhar) :

Ocupação / USO

	Térreo	1º andar	2º andar	3º andar	Etc.	Total
de unidades habitacionais						
de comércios						
de escritórios						
de atividades						
outros (detalhar)						
Vazio						
Ocupado						

Numero total de moradores no prédio :

ASPECTO FÍSICO

Tipologia arquitetônica (por exemplo colonial, século XIX, "art déco", etc.) :

Estado tipológico :

- ☐ Original
- ☐ Parcialmente alterado
- ☐ Muito alterado

Estado de conservação :

- ☐ Bom
- ☐ Regular
- ☐ Ruim
- ☐ Ruína

Tombamento :

- ☐ Federal
- ☐ Estadual
- ☐ Municipal
- ☐ Nenhum

OBSERVAÇÕES

DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

Mapa de localização na área definida para os estudos

Foto da fachada principal

Foto da fachada posterior

ANEXO 3 – Estudos de Viabilidade

Relação da Documentação dos Dossiês

Individualizados para cada um dos cinco ou mais imóveis selecionados - 10 a 15 páginas, no máximo

1 - Contexto da operação

- Projetos no bairro, ações em andamento
- Contexto regulamentar (regras de urbanismo, servidões de urbanismo e patrimônio, etc.)
- Procedimentos em andamento no bairro (área IPHAN ou Monumenta ...)
- Localização
- Infraestrutura urbana e contexto urbano
- Ficha síntese de apresentação do setor estudado (anexo 4)
- Documentos gráficos : mapa do bairro com localização

2 - Apresentação do imóvel

- Descrição sumária do local
- Resumo sobre a arquitetura, sua história
- Sua inserção no sítio: documentos gráficos, levantamentos, fotos
- Tipologia do imóvel

3 - Ocupação

- Síntese das pesquisas sócio-econômica, se o imóvel for habitado
- Faixa de renda familiar
- Composição das famílias
- Síntese da expectativa das famílias em matéria de habitação
- Síntese do ponto de vista dos moradores sobre o bairro
- Documento gráfico: quadro síntese da ocupação

4 - Situação da propriedade

- Quem é proprietário, herança, etc ...
- Pendências jurídicas sobre o imóvel
- Procedimentos em andamento, risco, perigo, problemas de herança

5 - Programa a ser considerado

segundo o tamanho e o nível de renda das famílias que já moram no local, e as necessidades definidas para o bairro (tamanho e nível de renda de novas famílias), definição de tipologia de apartamentos compatível com essas necessidades e a estrutura do prédio :

- tamanho dos apartamentos
- disposição (andar, etc.)
- nível de prestação (garagem, nível de acabamento, etc.)

Anteprojeto arquitetônico

Esboço simples segundo a tipologia anterior, tomando em conta as condições técnicas e arquitetônicas do imóvel

Documentos gráficos : planta, esboço antes e após obras

Resumo descritivo das obras

Alvenaria

1. Fundações
2. Paredes
3. Vigamento
4. Piso
5. Aplicação de reboco
6. Arquitetura, etc ...

Acabamento:

- ⇒ Marcenaria
- ⇒ Encanamento, saneamento
- ⇒ Eletricidade
- ⇒ Reboco interno, etc.

- Definição dos custos

Partes comuns exteriores :

- Alvenaria
- Arquitetura

Partes comuns internas (pisos, fundações,...)

Partes internas dos apartamentos

Outras despesas : custos jurídicos, estudos, seguros ...

- Custo global do imóvel / por apartamento / do m2
- Definição do custo máximo aceitável para o operador (Caixa, proprietário,...)

9 – Definição do programa definitivo da operação

Se for necessário, com modificação do programa (ou do nível de prestação e de acabamento) para tê-lo caber no custo máximo aceitável.

10 – Escolhas operacionais

- Por conta do proprietário
- Por conta de uma família moradora
- Outro sistema: concessão, troca, dação
- Capacidade financeira das famílias identificadas
- Montagem financeiro (financiamentos mobilizáveis, juros, etc.)
- Conclusões : viável, não viável

11 – Outras orientações de substituição

não for viável com a escolha operacional do ponto 10 :

- Venda, valor venal
- Qual comprador / operador

12 – Síntese : equilíbrio econômico a médio ou longo prazo

- Custo de investimento
- Financiamento do investimento (empréstimos, subsídios, fundos próprios)
- Despesas anuais (impostos, manutenção do prédio, gestão, provisões para obras,... e reembolso dos empréstimos e juros)
- Recursos (alugueis,...)
- Equilíbrio de operação

13 – Participantes e atores da operação

- Parceria : Prefeitura (acompanhamento,...), CAIXA, IPHAN, etc...
- Infra-estrutura urbana

14 – Conclusões

15 – Anexos - Fichas

ANEXO 4 – Estudos de Viabilidade

Ficha síntese de apresentação da área estudada

CIDADE :

- **Número de habitantes :**
- **Superfície do Município :**
- **Superfície da área urbana :**
- **Superfície do centro histórico :**
- **Número de prédios no centro histórico :**
- **Número de apartamentos no centro histórico :**
- **Número de habitantes no centro histórico :**
- **Superfície da área de revitalização :**
- **Número de parcelas na área de revitalização :**
- **Número de prédios na área de revitalização :**
- **Número de imóveis tombados na área de revitalização :**
 - **Nível federal :**
 - **Nível Estadual :**
 - **Nível Municipal :**
- **Número de imóveis formando o patrimônio da área de revitalização :**

ANEXO 5 – Estudos de Viabilidade

Ficha patrimonial

Lotação : Cidade : Nome do pesquisador :
 Setor envolvido : Quarteirão : Endereço :
 Nome da rua e número : Número do lote cadastrado :

DOCUMENTOS ICONOGRÁFICOS E ARQUIVÍSTICOS

- Relação dos documentos existentes relativos ao imóvel (plantas, descrições, fotos, etc., mencionando a origem do documento, data, autor e lugar onde pode ser consultado)

TIPOLOGIA DA ESTRUTURA

☐ Casa urbana ☐ Sobrado ☐ Vila ☐ Cortiço (habitação comunitária) ☐ Casa individual
☐ Prédio coletivo ☐ Outro (descrever) :

OCUPAÇÃO

☐ Uma família ☐ Várias famílias (número :) Número de habitantes :

USO

	Número e superfície					
	TÉRREO	T + 1	T + 2	T + 3	T + 4	Etc.
Comércios						
Atividades						
Serviços						
Equipamentos						
Escritórios						
Habitação						
Total						

DADOS ARQUITETÔNICOS GERAIS

Número de pavimentos ♦ frente (fachada principal / entrada) : ♦ fundos ou rua de trás :
 Ruas defasadas ☐ Ruas de mesmo nível
 Em relação aos arredores, a construção é : ☐ De altura coerente ☐ Muito alta ☐ Muito baixa
 Época de construção do edifício : Época de realização da fachada :
 Estilo (ex: colonial, barroco, art déco, etc.) :
 Prédio ainda no estilo original ☐ Prédio remanejado ☐ Estilo original muito alterado
 Fachada está no estilo de origem ? ☐ Sim ☐ Não
 Fachada está alterada ? ☐ Sim ☐ Não
 Se houver uma vitrine comercial, está no espírito do imóvel ? ☐ Sim ☐ Não
 Acesso aos andares : ☐ Através de um hall de entrada coletiva e uma escada ☐ Pela atividade do Térreo
 ☐ Outro (definir (escada de serviço por exemplo) :
 Estado de conservação do prédio :
 Ruína ☐ Somente a fachada ☐ Fachada e algumas paredes ☐ Fachadas, paredes e pisos
 Prédio inteiro em mal estado ☐ Prédio inteiro em estado razoável ☐ Prédio inteiro em bom estado

FACHADA PRINCIPAL

Materiais usados :
 Elementos de decoração :
 Relêvo em faixas ☐ Ângulos em cadeia ☐ Cornijas
 Friso saliente de telhado lavrado ☐ Varandas ☐ Pilastras ☐ Colunas
 Embasamento acentuado (Altura ☐ aproximadamente 1 metro ☐ entre 1 e 2 metros ☐ 1 nível inteiro)
 Estado atual da fachada : ☐ Bom ☐ razoável ☐ Mau

FACHADAS SEGUNDÁRIAS

ateriais utilizados :

mentos de decoração :

elêvo em faixas ☐ Ângulos em cadeia ☐ Cornijas
 riso saliente de telhado lavrado ☐ Varandas ☐ Pilastras ☐ Colunas
 mbasamento acentuado (Altura ☐ aproximadamente 1 metro ☐ entre 1 e 2 metros ☐ 1 nível inteiro)

ado atual da fachada : ☐ Bom ☐ razoável ☐ Mau

COBERTURA

drão de cobertura : ☐ Uma vertente ☐ Duas vertentes ☐ Várias vertentes
 ras de clareamento do forro : ☐ Andar emático ☐ Lucarna ☐ Madeiramento projetado
 Estado da cobertura : ☐ Bom ☐ Médio ☐ Ruim
 Material da cobertura :
 erência entre material e tipologia :

ABERTURAS

mero de vigas :

ops : ☐ Simples ☐ Emoldurados através da cor ☐ Emoldurados através de ornamento em relevo
☐ Emoldurados através de um material diferente da fachada

ação cheio / vazio : ☐ Positivo ☐ Negativo ☐ Equilibrado

	Térreo	T+1	T+2	T+3	T+4	Etc.
Proporção dos vãos :						
Quadrados						
Retangulares / Mais largos que altos						
Retangulares / Mais altos que largos						
Lintel cimbrado						
Lintel reto						
Material madeira						
Material metal						
Material plastico						
Material outro						

VENTILAÇÃO

drão de ventilação : ☐ Parede de peitoril ☐ Todo o vão
 nel : ☐ Fixo ☐ Mobil vertical ☐ Mobil projeção ☐ Mobil dobrável

OCULTAÇÃO DOS VÃOS

	TÉRREO	T+1	T+2	T+3	T+4	Etc.
Persianas lisas						
Persianas fixas						
Persianas gelosia						
Persianas corridas						
Grade de fechar						
Gradeamento reto						
Gradeamento lavrado						

Preencher com "madeira", "metal" ou "PVC"

DIVERSOS

- Elementos de decoração nas partes comuns (relacionar) / nos apartamentos (relacionar)
- Descrição da escada / do sistema de ventilação natural
- Descrição dos elementos com possibilidade de recuperação / de conserto (para o conjunto da construção)

or arquitetônico atual : ☐ Maior ☐ Fiel ☐ De acompanhamento ☐ Sem interesse
 or arquitetônico potencial : ☐ Maior ☐ Fiel ☐ De acompanhamento ☐ Sem interesse
 ado geral da construção : ☐ Bom ☐ Médio ☐ Ruim ☐ Ruína