



SICG

Sistema Integrado de Conhecimento e Gestão

Sítios Históricos tombados pelo Iphan

Legenda

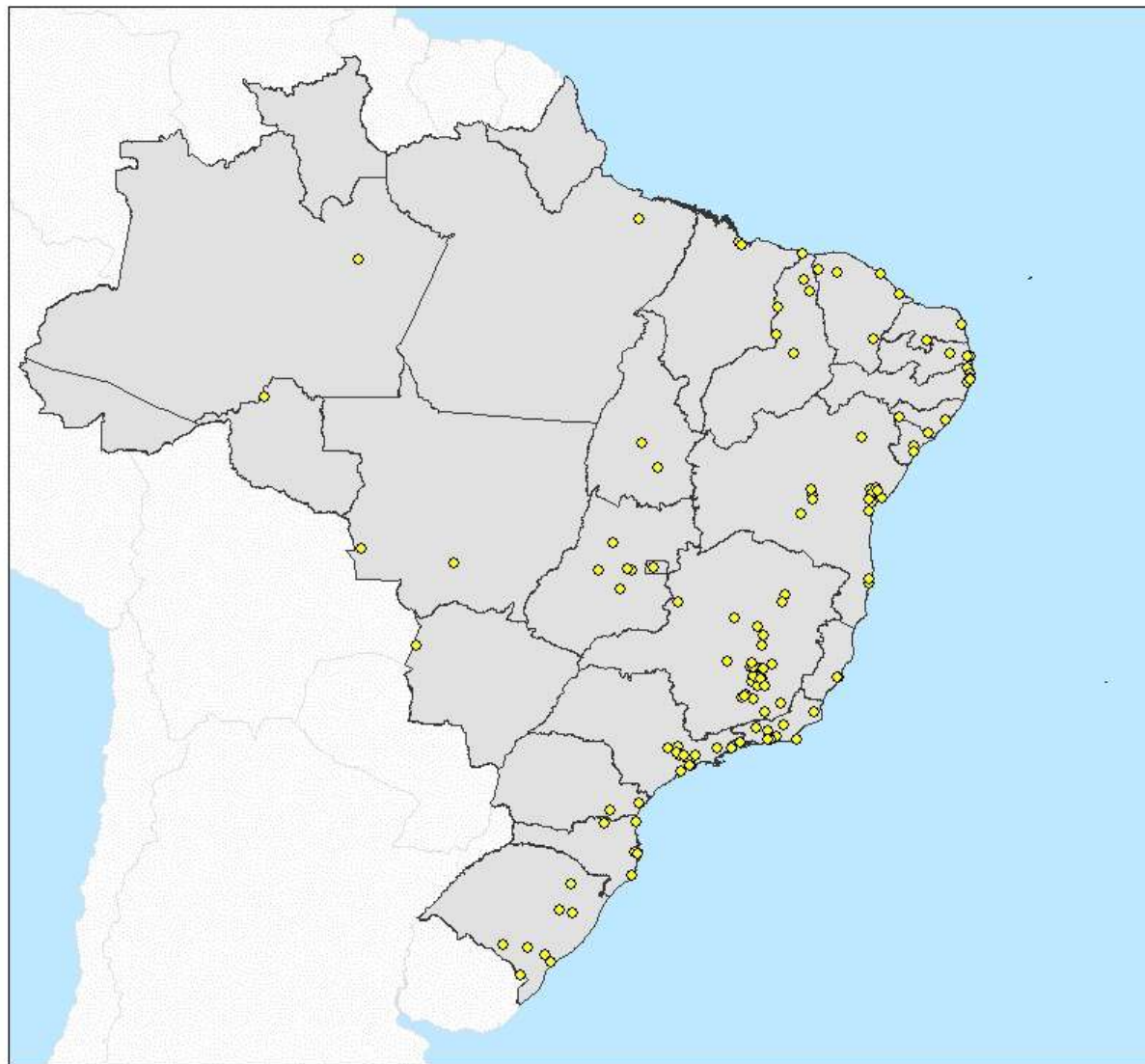
- ◆ Municípios
- Unidades Federativas
- ▨ Limites Internacionais



500 250 0 500 1.000 Km

1:25.000.000

Confeção: Depam - IPHAN





Salvador-BA



Salvador do cartão postal | Salvador da vida real



João Pessoa-PB

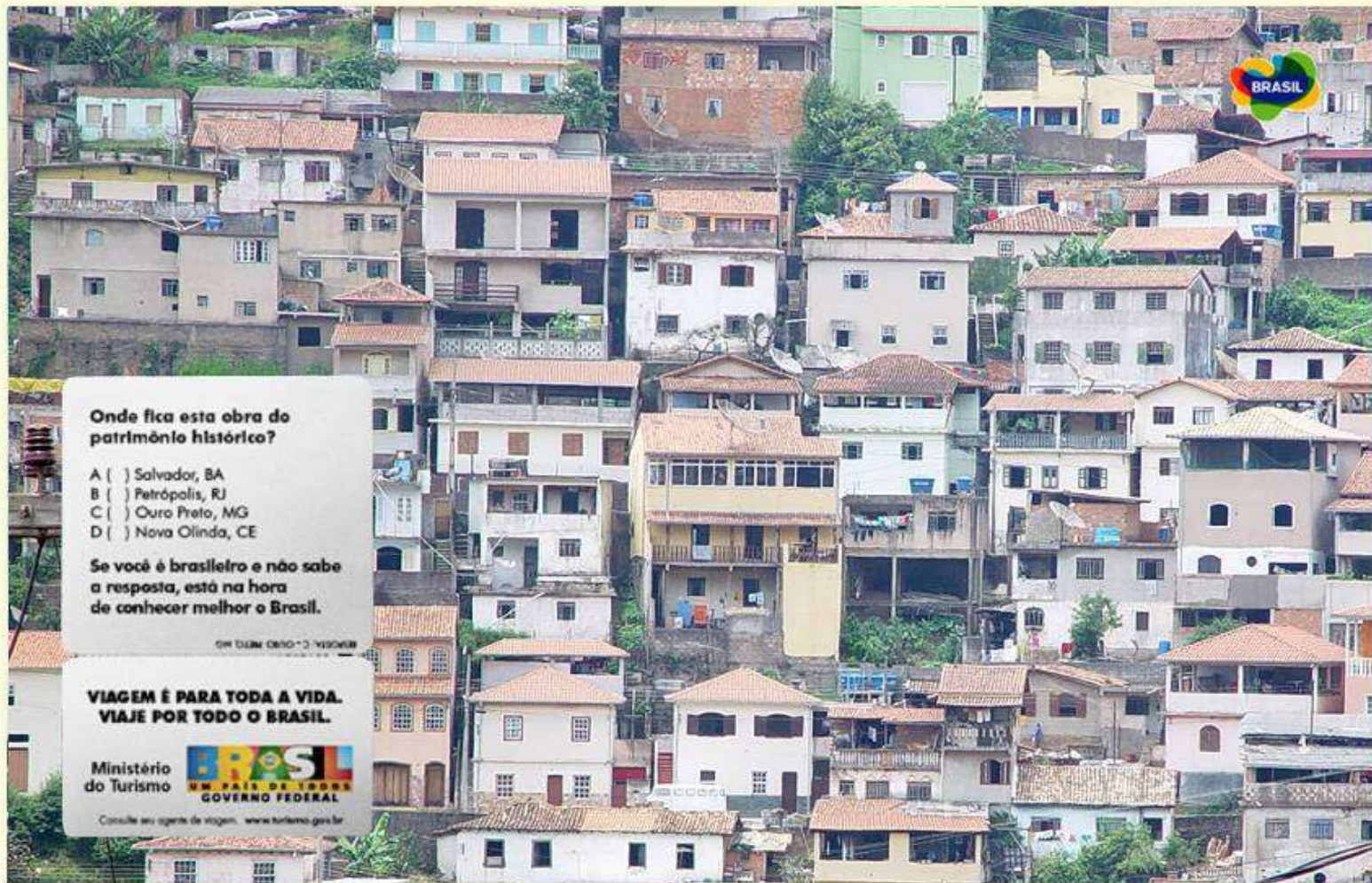


Belém-PA



Recife-PE

1. Infraestrutura urbana precária
2. Subutilização, risco de arruinamento e solução habitacional para os mais pobres
3. Centros de comércio popular: olhar elitista e baixo investimento



Onde fica esta obra do patrimônio histórico?

- A () Salvador, BA
- B () Petrópolis, RJ
- C () Ouro Preto, MG
- D () Nova Olinda, CE

Se você é brasileiro e não sabe a resposta, está na hora de conhecer melhor o Brasil.

0800 0800 0800

**VIAGEM É PARA TODA A VIDA.
VIAJE POR TODO O BRASIL.**

Ministério
do Turismo



Consulte seu agente de viagens. www.turismo.gov.br

Por que investir em patrimônio cultural?

- **Investimento amigo do meio ambiente (Rypkema,2009)**
 - Renovação de infraestruturas urbanas históricas:
 - utilizam 70% de mão de obra e 30% de materiais
 - Novos trechos urbanos:
 - Utilizam 70% de materiais e equipamentos e 30% de mão de obra
 - Obras em edificações históricas:
 - Redução de até 50% da emissão de carbono, se comparada às novas construções
 - Obras de restauração promovem a utilização de materiais renováveis como madeira e sistemas construtivos tradicionais, além do aproveitamento das estruturas já existentes. e edificações em centros históricos têm um.
- **Investimento amigo do “bolso municipal” (FMI)**
 - Aumento das receitas com turismo especializado e crescimento econômico
- **Investimento amigo da memória e afetividades**

Preservação e Desenvolvimento

Para que serve?

- Constituir base de conhecimento para o desenvolvimento de estudos integrados e simultâneos de preservação e desenvolvimento urbano – permitindo simulações e projeções - para futuras operações urbanas consorciadas.
- Refletir sobre as possibilidades de contribuição destes conjuntos para a revalorização e sua inserção no o desenvolvimento harmônico de suas cidades econômico local.
- Verificar as oportunidades de compatibilizar a preservação com o potencial construtivo remanescente, integrando a promoção imobiliária com base conservacionista.
- Reposicionar o debate da gestão e preservação das áreas urbanas tombadas por meio da criação de um instrumento prático, flexível e de fácil assimilação voltado para proposições realistas e objetivas.

Preservação e Desenvolvimento

Para que serve?

1. Elaboração de planos urbanísticos/arquitetônicos em áreas urbanas centrais e históricas voltados para a qualificação dos conjuntos urbanos;
2. Elaboração de estratégias e Normas de Preservação para os conjuntos urbanos;
3. Delimitação de áreas críticas para intervenção segundo estado de conservação e preservação dos bens e;
4. Simulações de desenvolvimento imobiliário associado à preservação dos bens culturais a partir de Instrumentos urbanísticos.

Preservação e Desenvolvimento

Quais os critérios de escolha das cidades?

- Localização em municípios sede de áreas metropolitanas;
- Presença de bens de interesse cultural e proteção federal, estadual e ou municipal e
- Proximidade a potenciais urbanas amenidades urbanas, no caso frentes d'água.



São Luís-MA



João Pessoa-PB



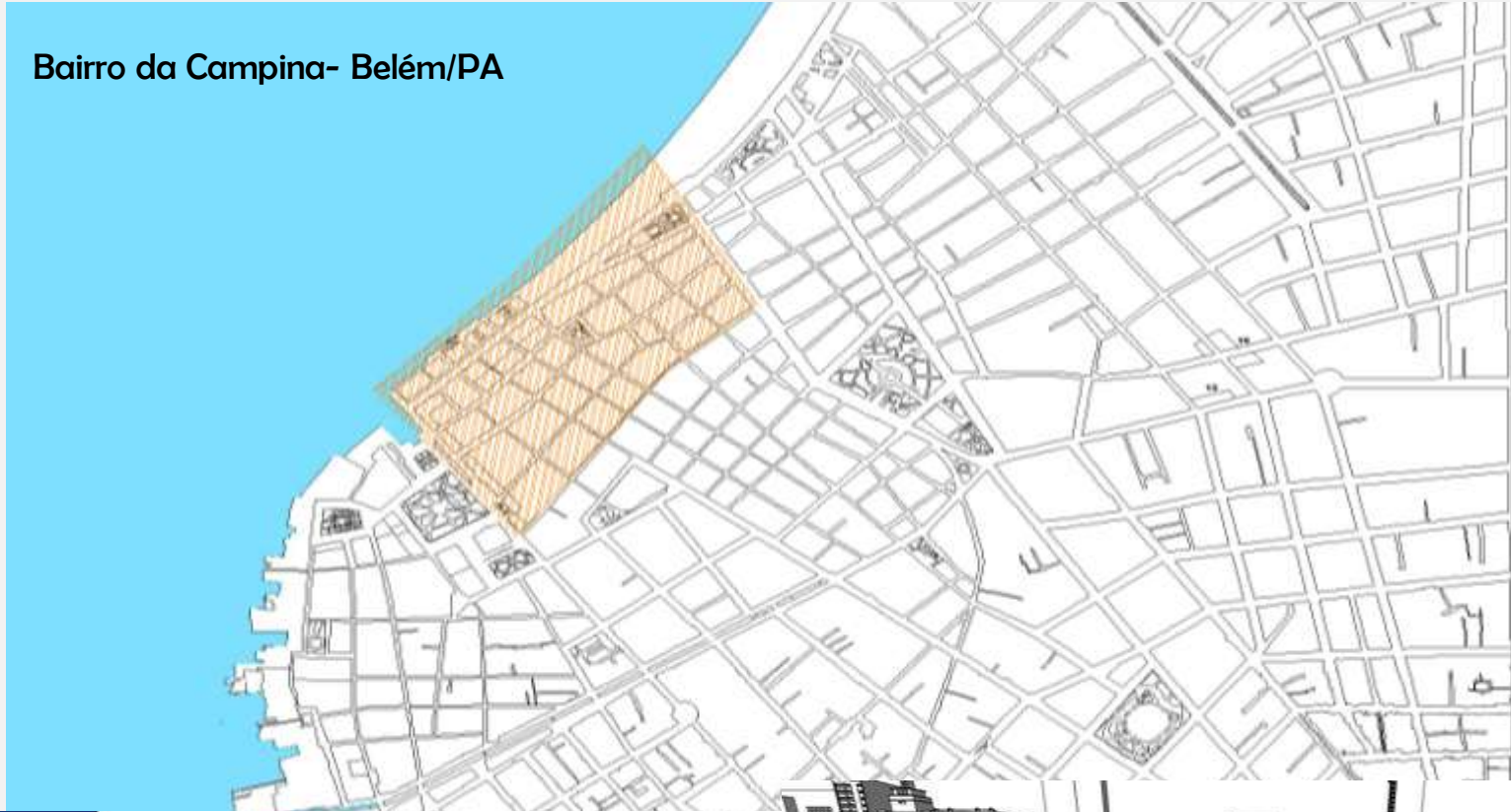
Bairro do Recife-PE



Bairro do Comércio-Salvador/BA

Preservação e Desenvolvimento Trecho Bairro da Campina

Bairro da Campina- Belém/PA



Preservação e Desenvolvimento

Quadro síntese

Conjuntos Urbanos	Nível de detalhamento da fachada		Total de edificações cadastradas
	Volume simples	Volume com aberturas e detalhes arquitetônicos	
Bairro do Recife-PE*	46 (Núcleo Brum e Entorno)	250 (Bairro do Recife)	296
João Pessoa-PB*	423	377	800
Belém-PA (trecho do Bairro da Campina)	0	683	683
São Luís-MA*	315	577	892
Salvador-BA	223	164	387
Total de edificações	1007	2051	3058

Preservação e Desenvolvimento

Qual foi a metodologia?

- **Consiste em:**
 - Levantamento cadastral;
 - Levantamento fotográfico e
 - Elaboração de maquete eletrônica.
- **Referencias para elaboração do questionário:**
 - Programa de Reabilitação das Áreas Centrais do Ministério das Cidades;
 - Agentes de financiamento como a Fundação dos Economiários Federais-FUNCEF, Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil-PREVI dentre outros;
 - Sociedade Brasileira de Engenharia de Avaliação-SOEA;
 - Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT com foco nos aspectos de valoração do estoque imobiliário com valor cultural e;
 - Associação de Empresas de Desenvolvimento Imobiliário-ADEMI.

Preservação e Desenvolvimento

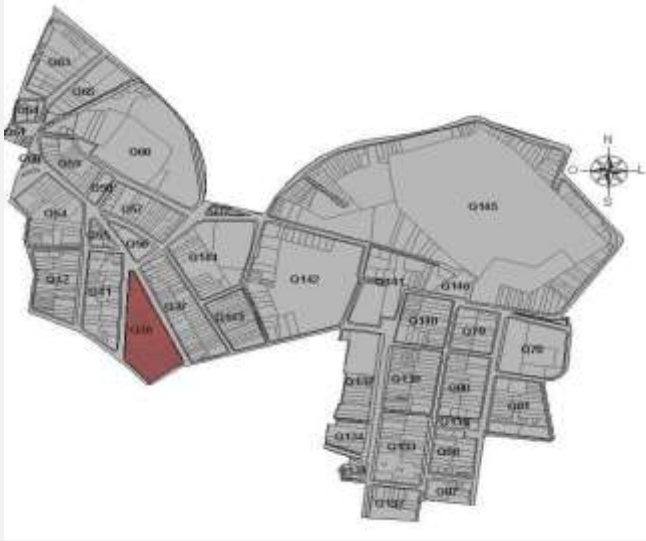
Qual foi a metodologia?

Lote*	Quadra*
Valor do terreno	Localização (bairro, localidade,logradouro, nº lote, id da quadra)
Valor venal	Área construída, não construída, lote vago
Valor do imóvel no mercado imobiliário	Infra-estrutura disponível (água,esgoto, telefonia, lógica)
Domínio (público,privado,em litígio, número de proprietários)	Presença de Equipamentos Comunitários (segurança, educação,saúde,lazer)
Vacância (desocupado, parcialmente ocupado, ocupado)	
Estado de Conservação	
Estado de Preservação	
Uso dos imóveis	
Número de Pavimentos	
Data de construção do Imóvel	

Notas: *Unidades de coleta de dados

Preservação e Desenvolvimento

Quais foram os principais resultados?



Quadra 038-João Pessoa/PB

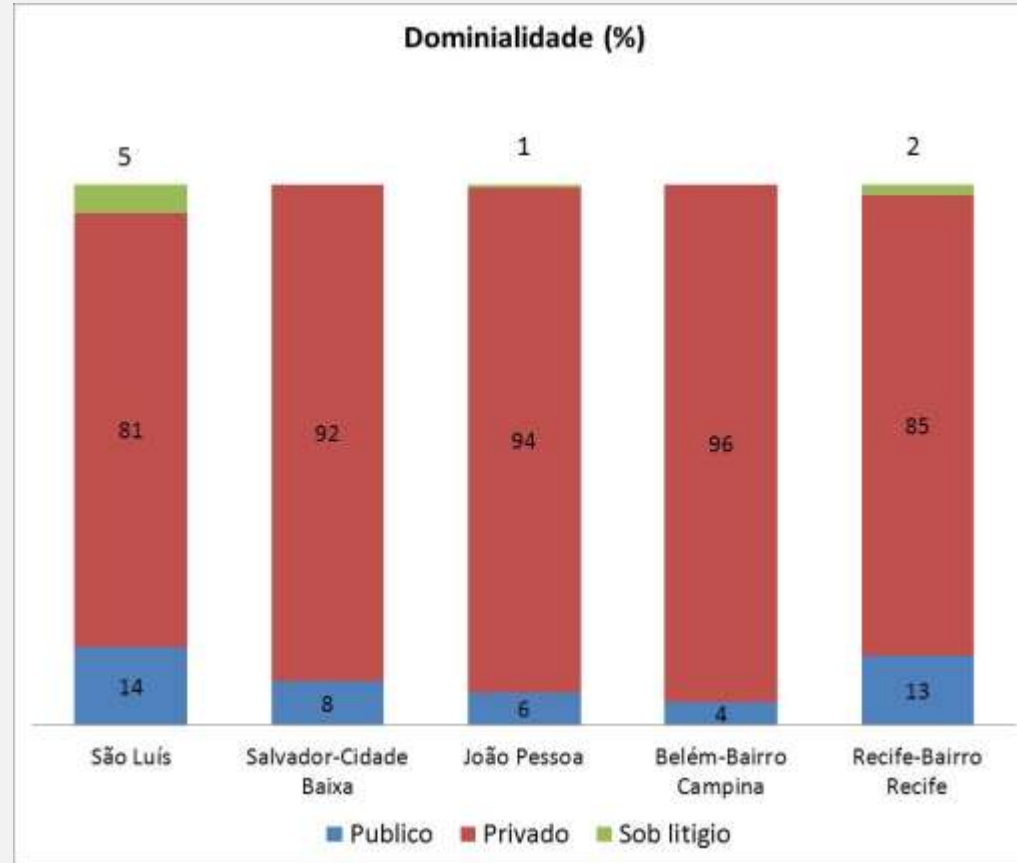
Preservação e Desenvolvimento

Quais foram os principais resultados?

Ministério da Cultura - IPHAN												Diagnóstico Sítios H				
Sistema Integrado de Conhecimento e Gestão																
1. DIMENSÃO GEOGRÁFICA						2. DIMENSÃO URBANA					3. DIMENSÃO IMOB					
1.1. Localização						2.1. Área [m2]					3.1. Valores Imobiliários [R\$]					
Código IPHAN	UF	Município	Setor (bairro, localidade, distrito...)	Logradouro	Nº lote	Identificação da Quadra	Lote	Edificação (projeção)	Área Construída	Área não construída	Lote vago (marcar com X)	Valor do terreno	Valor de Oferta no Mercado	Valor Venal/IPTU	Nº total de pavimentos	Data de construção (aproximada)
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 16	482	37	535,50	199,40	400,00	336,10		2.936,41	33.000,00	20.876,41	2	Sec. XIX
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 448	433	37	120,00	66,75	127,00	53,25		2.704,56	22.000,00	14.166,31	1	Sec. XX- 1ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 446	429	37	135,00	66,40	84,00	68,60		3.042,63	17.000,00	10.623,63	1	Sec. XX- 1ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 442	425	37	116,00	65,00	87,00	51,00		2.636,95	13.000,00	7.985,71	1	Sec. XX- 1ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 438	421	37	130,50	64,20	74,00	66,30		2.975,02	16.320,00	9.653,52	1	Sec. XX- 1ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 434	416	37	188,50	89,40	97,00	99,10		4.327,30	21.000,00	13.081,55	1	Sec. XX- 2ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 430	410	37	217,50	101,80	112,00	115,70		5.003,44	24.000,00	15.111,44	1	Sec. XX- 2ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 422	402	37	199,50	104,30	102,00	95,20		4.597,75	22.000,00	13.803,25	1	Sec. XX- 2ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 414	395	37	182,00	92,20	99,00	90,00		4.259,68	23.000,00	13.194,43	1	Sec. XX- 2ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 406	389	37	140,00	70,80	179,80	69,20		3.245,47	85.000,00	53.616,44	1	Sec. XX- 2ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 398	384	37	196,00	85,10	129,00	110,90		4.597,75	26.000,00	16.240,00	1	Sec. XX- 1ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 390	377	37	180,40	94,80	129,00	85,60		4.192,07	18.000,00	11.079,38	1	Sec. XX- 2ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 388	370	37	164,50	105,10	136,00	59,40		4.124,45	67.000,00	42.224,85	1	Sec. XX- 2ª met.
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 382	363	37	189,00	104,40	179,00	84,60		4.462,52	86.000,00	54.609,37	1	Sec. XX- 2ª met.
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 368	356	37	240,75	121,20	170,00	119,55		5.747,19	70.000,00	53.372,69	1	Sec. XX- 1ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 366	347	37	183,75	102,00	498,00	81,75		4.394,91	225.000,00	143.909,61	2	Sec. XIX (1885)
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 354	340	37	195,00	0,00	0,00	195,00		4.732,98	23.000,00	14.289,79	0	Sec. XX- 1ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 342	332	37	408,00	257,20	374,00	150,80		9.939,26	43.000,00	53.854,34	1	Sec. XX- 1ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 336	316	37	87,50	65,50	76,00	22,00		2.163,65	37.000,00	23.455,05	1	Sec. XX- 1ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 332	313	37	87,50	65,50	108,00	22,00		2.163,65	51.000,00	32.419,85	1	Sec. XX- 1ª met
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 326	309	37	196,00	78,10	102,00	117,90		4.868,21	27.000,00	17.200,01	1	Sec. XX- 2ª met.
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 320	301	37	96,00	55,90	118,30	40,10		2.434,10	42.000,00	26.803,90	1	Sec. XX- 1ª met.
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 310	297	37	180,00	126,70	204,00	53,30		4.530,14	97.000,00	61.680,74	1	Sec. XX- 1ª met.
	PB	João Pessoa	Varadouro	Rua da Areia, 308	290	37	212,00	179,00	179,00	33,00		5.071,05	34.000,00	21.225,80	1	Sec. XX- 2ª met

Preservação e Desenvolvimento

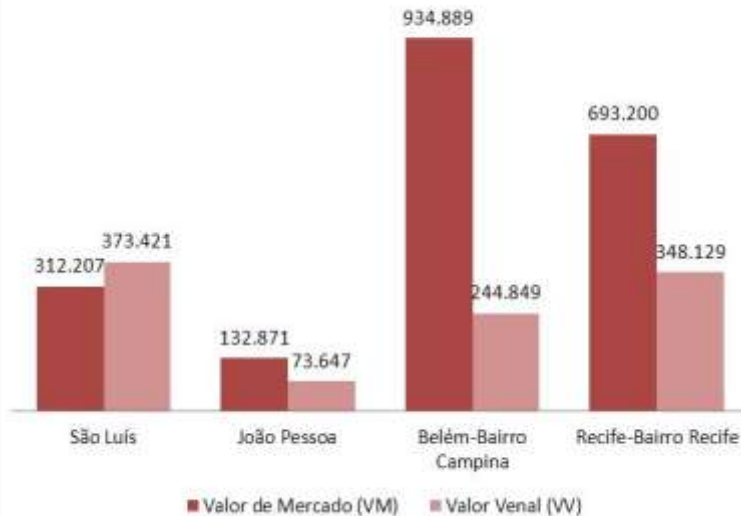
Quais foram os principais resultados?



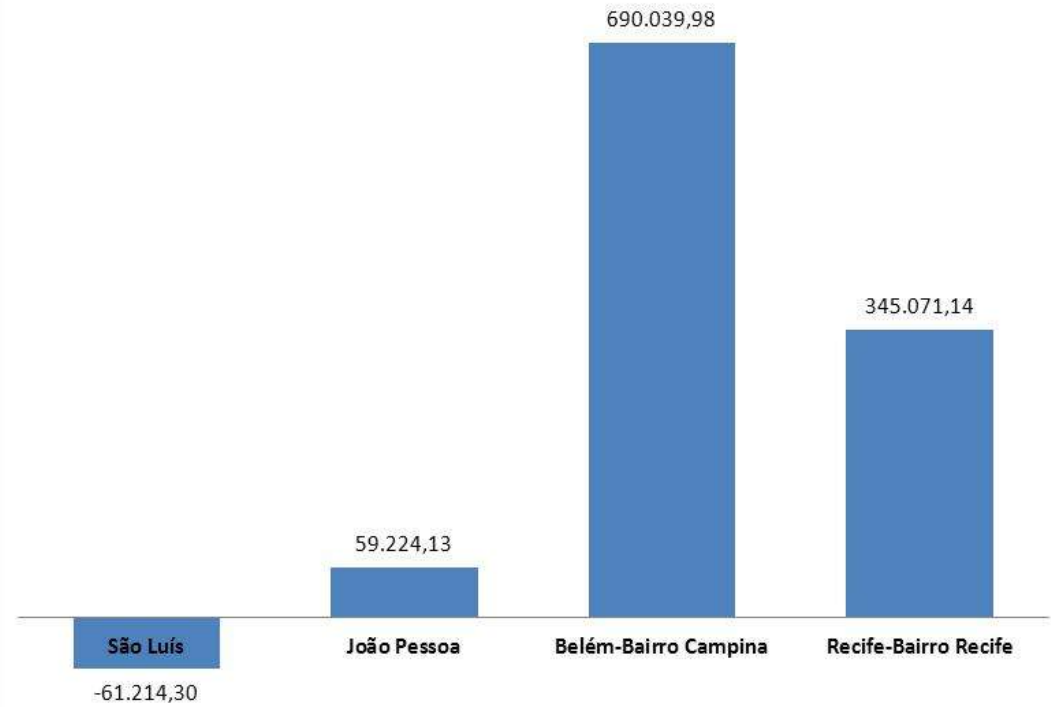
Preservação e Desenvolvimento

Quais foram os principais resultados?

Valor venal e valor de mercado (em mil reais)



Diferença entre valor de mercado e venal



Preservação e Desenvolvimento

Quais foram os principais resultados?

UF's e municípios selecionados		Pavimentos (%)			Lotes Vagos (%)
		Ocupados	Parcialmente ocupados	Desocupados	
MA	São Luís	91	0	9	1,7
BA	Salvador-Cidade Baixa	71	6	23	1,1
PB	João Pessoa	81	1	18	5,1
PA	Belém-Bairro Campina	86	3	11	0
PE	Recife-Bairro Recife	64	5	31	0
Média		79	3	18	2,1

Fonte: Iphan/Depam,2010

Preservação e Desenvolvimento

Quais foram os principais resultados?

UF's e municípios selecionados		Uso do solo (%)				
		Residencial	Comércio	Serviços	Institucional	Misto
MA	São Luís	40,6	30,9	9,6	11,2	7,7
BA	Salvador-Cidade Baixa	11,2	50,5	17,9	6,9	13,4
PB	João Pessoa	24,2	36,0	17,7	7,3	14,8
PA	Belém-Bairro Campina	7,3	76,5	6,8	1,9	7,6
PE	Recife-Bairro Recife	3,5	26,5	40,3	12,4	17,3
Média		23,1	41,1	15,9	8,3	11,6

Fonte: Iphan/Depam,2010

Preservação e Desenvolvimento

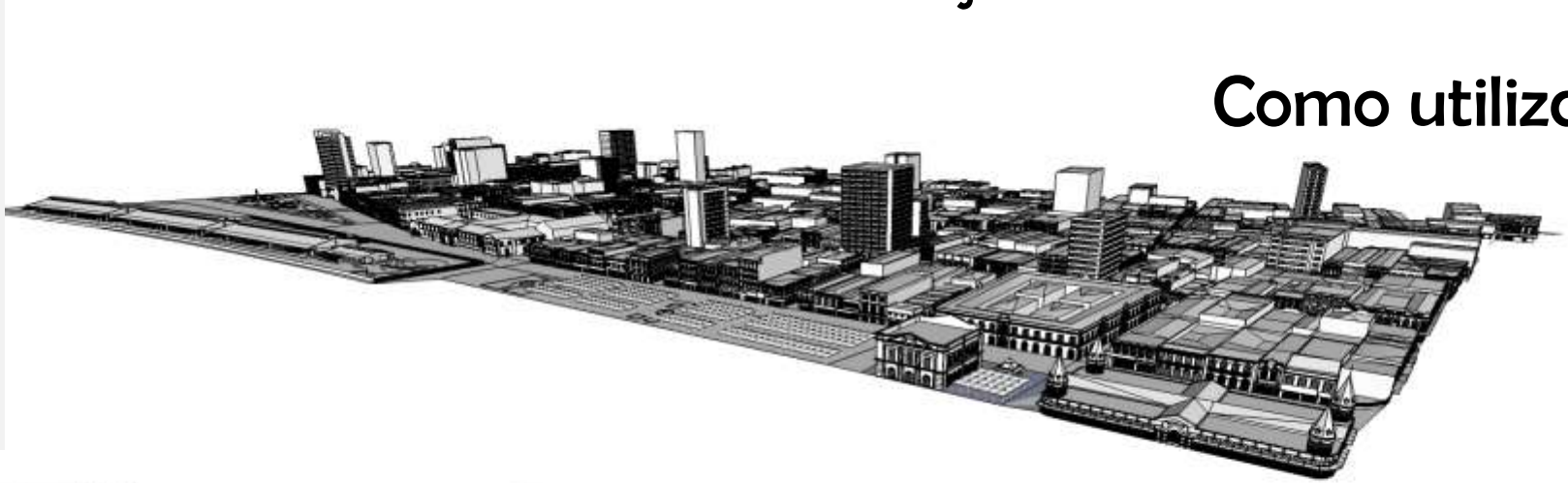
Quais foram os principais resultados?

UF's e municípios selecionados		Estado de Conservação do Imóvel				
		Ótimo	Bom	Precário	Em Arruinamento	Arruinado
MA	São Luís	30,5	40,3	19,5	8,2	1,5
BA	Salvador-Cidade Baixa	8,9	49,9	27,9	4,3	8,9
PB	João Pessoa	66,4	21,2	7,5	4,6	0,3
PA	Belém-Bairro Campina	3,1	52,9	40,6	3,1	0,3
PE	Recife-Bairro Recife	43,9	29,5	21,4	5,2	0,0
Média		35,6	36,7	20,1	5,6	2,1

Fonte: Iphan/Depam,2010

Preservação e Desenvolvimento

Como utilizar?





- [D:\IPHAN 2011\CIDADES REFERENCIA\BE-Filme.wmv](#)

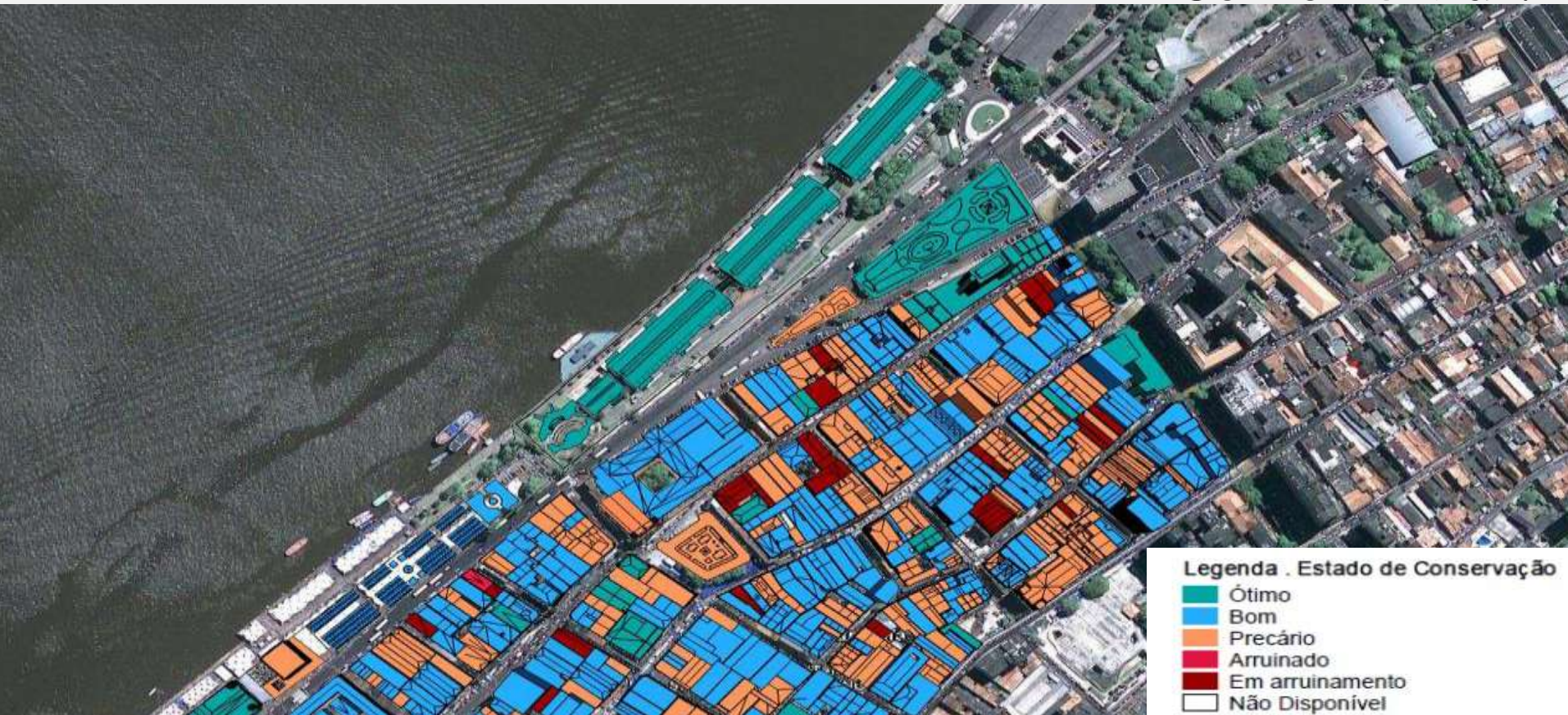
Preservação e Desenvolvimento

Como utilizar?



Preservação e Desenvolvimento

Como utilizar?



Legenda . Estado de Conservação

Ótimo

Bom

Precário

Arruinado

Em arruinamento

Não Disponível



Área de estudo : Quadra 113

Preservação e Desenvolvimento

Como utilizar?



Preservação e Desenvolvimento

Como utilizar?



Quadra 113

- Área construída: **18.036,90 m²**
- Área desocupada: **3297,36 m²** (18,3%)
- Média do valor do m² dos imóveis da quadra: **833,78R\$/m²**
- Valor da área desocupada: **R\$ 2.749.271**
- **76,5%** dos imóveis são de propriedade privada.
- **53%** dos imóveis são de uso misto.
- **20%** dos imóveis estão desocupados
- **40 %** dos imóveis estão em precário estado de conservação ou em arruinamento
- Quadra dotada de pavimentação, esgoto, rede de água pluvial, telefonia e iluminação pública

Preservação e Desenvolvimento

Como utilizar?



Situação atual

Lote 1

área do lote: 244,4 m²

área construída : 462,8 m²

Valor de oferta de mercado:

R\$114.297,72

Potencial para requalificação:

9 unidades de habitação (50m²)

Potencial construtivo = 977,6 m²

Potencial de transferência= 514,8 m²



Preservação e Desenvolvimento

Como utilizar?



Situação atual

Lote 2

área : 397,4 m²

Valor de oferta de mercado: R\$

364.598,60

Potencial construtivo: 1.192,2 m²



Qual é a sua visão de cidade?



Autoria: Eckhout

Grato pela atenção!

Andrey Rosenthal Schlee-Diretor

Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização

Yole Medeiros-Coordenadora Geral

Coordenação-Geral de Cidades

George Alex da Guia-Coordenador

Coordenação de Qualificação e Gestão Urbana

Anna Eliza Finger-Coordenadora

Coordenação de Proteção e Identificação de Cidades Históricas

Carla Rabelo Costa-Arquiteta e Urbanista

Coordenação-Geral de Cidades