XXI ENTAC – Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído
14 a 16 de outubro de 2026 | Goiânia-Brasil
DOI: https://doi.org/10.46421/entac.v21i1.8467

Reabilitação de edifícios subutilizados: panorama e incentivos de programas de capitais brasileiras

Rehabilitation of underutilized buildings: overview and incentives from Brazilian capital programs

Júlia Moschem Gabrieli
Universidade do Vale do Rio dos Sinos | São Leopoldo | Brasil | juliagabrieli00@edu.unisinos.br
Maria Eduarda da Silva Aimi
Universidade do Vale do Rio dos Sinos | São Leopoldo | Brasil | dudaaimi@edu.unisinos.br
Renata Postay
Centro Universitário Cesuca | Cachoeirinha | Brasil | rpostay@cesuca.edu.br
Andrea Parisi Kern
Universidade do Vale do Rio dos Sinos | São Leopoldo | Brasil | apkern@unisinos.br

Resumo

A reabilitação de edifícios subutilizados tornou-se essencial nas iniciativas atuais de desenvolvimento sustentável. Exemplos bem-sucedidos em diferentes países e no Brasil evidenciam o papel essencial do poder público, por meio de incentivos financeiros e de outros instrumentos. Este artigo investiga programas de incentivo voltados à reabilitação de prédios em cidades brasileiras, visando identificar os objetivos e os benefícios oferecidos por programas formalmente instituídos. O método utiliza a pesquisa de informações e de documentos disponibilizados pelas prefeituras das capitais. Das 27 capitais analisadas, foram encontrados programas em 11. A maioria dos programas tem por objetivo revitalizar os centros históricos e oferece diferentes incentivos, abrangendo aspectos financeiros, como isenção e redução de impostos e taxas, além da flexibilização de regras para projetos e construções. Os mecanismos utilizados para viabilizar cada programa variam entre as cidades, especialmente quanto ao grau de incentivo financeiro e de flexibilização urbanística.

Palavras-chave: Reabilitação. Edifícios subutilizados. Incentivos para reabilitação de edifícios.

Abstract

The rehabilitation of underutilized buildings has become essential to current sustainable development initiatives. Successful examples from various countries and within Brazil highlight the crucial role of public authorities, acting through financial incentives and other instruments. This article examines incentive programs aimed at fostering rehabilitation in Brazilian cities, seeking to identify their objectives and benefits. The methodology involves researching information and documents made available by the municipal governments of Brazil's state capitals. Programs were identified in 11 of the 27 capitals analyzed. Most of these programs aim to revitalize historic city centers and offer a range of incentives, including financial measures—such as tax and fee exemptions or reductions—as well as the relaxation of design and construction regulations. The mechanisms used to implement each program vary across cities, particularly in the extent of financial incentives and the level of urban planning flexibility.

Keywords: Rehabilitation. Underutilized buildings. Building rehabilitation incentives.

Como citar:
GABRIELI, J.M, AIMI, M.E.S., POSTAY, R., KERN, A.P. Reabilitação de edifícios subutilizados: panorama e incentivos de programas de capitais brasileiras. ENTAC 2026. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 21, 2026, Goiânia. **Anais**... Goiânia: ANTAC, 2026.

DOI: https://doi.org/10.46421/entac.v21i1.8467

INTRODUÇÃO

A discussão sobre cidades sustentáveis passa, obrigatoriamente, pelo uso otimizado do ambiente construído. Segundo o Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente [1], o setor da construção é responsável por cerca de 37% das emissões globais de CO_2, o que torna a reutilização de estruturas existentes uma necessidade ecológica e climática. Assim, a reabilitação de edifícios é um tema cada vez mais recorrente no debate urbano contemporâneo. Esse conceito se estende para além de edifícios e monumentos de grande valor histórico e envolve, além da dimensão técnica e arquitetônica, intervenções de âmbito social e democrático, econômico, físico, ambiental e cultural nas cidades [2].

O conceito de reabilitação predial está fortemente relacionado ao de retrofit, que diz respeito à prática de modernizar e atualizar edifícios antigos, de modo a torná-los confortáveis e funcionais, possibilitando sua reinserção na estrutura da cidade [3]. Frequentemente outros termos são adotados, como, reuso, reutilização, reciclagem, requalificação, revitalização, rearquitetura [4].

Estudos mostram que a reabilitação de um edifício pode aumentar consideravelmente sua usabilidade por meio de soluções inovadoras e melhorias funcionais e de desempenho, sem simplesmente demolir e reconstruir [5], minimizando o impacto ambiental ao promover a preservação dos recursos [6]. Além disso, a cidade compacta e a reutilização de vazios urbanos já dotados de infraestrutura são os únicos meios para evitar o esgotamento ambiental das metrópoles [7].

Mais do que uma escolha arquitetônica, a preocupação com centros degradados e o restauro de prédios abandonados, vazios, desocupados ou subutilizados tornaram-se pilares do desenvolvimento econômico e da justiça social. Globalmente, estima-se que 1,6 bilhões de pessoas vivam em habitações inadequadas, enquanto centenas de milhões de imóveis permanecem vazios em centros urbanos [8]. No Brasil, dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [9] mostram que o país conta com aproximadamente 11,4 milhões de imóveis desocupados, em contraste com os mais de 6 milhões de domicílios que totalizam o déficit habitacional brasileiro, segundo a Fundação João Pinheiro [10].

O processo de reabilitação, no entanto, é bastante complexo. Exige conhecimento, habilidade metodológica e técnica, além de considerações financeiras para um sucesso duradouro [6]. Para viabilizar a reabilitação do estoque existente, os incentivos públicos desempenham um papel crucial, uma vez que a demolição e a construção de novos edifícios são alternativas economicamente viáveis ao setor privado. Dessa forma, programas de incentivos que apresentam mecanismos como subsídios, incentivos fiscais e redução de impostos, exercem importante papel nos exemplos bem-sucedidos de reabilitação de edifícios em diversos países.

Por exemplo, na Espanha, o Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (Espanha) [11], e na Alemanha, o programa Federal Promotion for Efficient Buildings (BEG) [12] são programas com foco na eficiência energética dos edifícios existentes, ambos lançados em 2021. Na Irlanda, o programa Town Centre First Heritage Revival

Scheme (THRIVE) apoia a reimaginação dos centros urbanos, transformando edifícios históricos públicos, vazios ou abandonados, por meio de renovação, revitalização e reutilização adaptativa. Opera com financiamento por subvenções com taxa de 90% a 100% (porcentagem dos custos cobertos) [13]. Nos EUA, o Programa Federal Historical Preservation Tax Incentives baseia-se em créditos no imposto de renda (20%), crédito tributário de 10% e benefícios fiscais para servidões de preservação histórica. [14].

No Brasil, o programa nacional "Minha Casa, Minha Vida" possui uma modalidade denominada “Minha Casa Meu Retrofit”, regulamentada pela Lei nº 14.620/2023, que financia a reabilitação de prédios comerciais abandonados em moradias populares destinadas a grupos vulneráveis [15]. Além deste, as grandes cidades possuem programas de incentivo à reabilitação de edificações não utilizadas, com estratégias diversas, que constituem o objeto de estudo deste artigo.

Assim, este artigo tem por objetivo analisar os programas adotados nas capitais brasileiras, a fim de responder à questão de pesquisa: “Quais são os programas de reabilitação de prédios subutilizados nas capitais brasileiras? Quais objetivos e incentivos são propostos?”

MÉTODO

A presente pesquisa caracteriza-se como documental, de caráter descritivo-analítico. Como fonte de informações, foram pesquisados, no período de setembro de 2025 a junho de 2026, programas municipais formalmente instituídos voltados à reabilitação de edifícios subutilizados.

A amostra foi composta pelas 27 capitais brasileiras. A pesquisa foi realizada por meio de uma busca na internet, com vistas a identificar o nome do programa, a lei municipal que o institui, o ano de implementação, a descrição e os objetivos, além de analisar os incentivos adotados em cada um deles.

RESULTADOS

Foram identificados programas formalmente instituídos em 11 capitais (Figura 1): 4 da Região Nordeste, 1 do Centro-Oeste, 4 do Sudeste e 2 da Região Sul. O programa “Revitalizar” de Salvador é o mais antigo (2017), seguido pelo de São Luís, (2018) - os demais datam de 2021 a 2025.

Observa-se que em algumas das demais capitais, foram identificadas iniciativas de reabilitação que remetem ao programa nacional Minha Casa, Minha Vida, e em alguns casos, existência de leis ou projetos de lei, porém sem informações ou indícios de programas instituídos.

Figura 1: Capitais com programas de incentivo à reabilitação de prédios

DOI: https://doi.org/10.46421/entac.v21i1.8467



Fonte: as autoras.

Com exceção de Salvador, observa-se que os nomes dos programas remetem aos centros históricos das cidades, à revitalização e à moradia. Os programas mais antigos são de Salvador (2017) e de São Luís (2018), e os demais são de 2021 a 2025.

A Figura 2 apresenta as cidades estudadas, o programa (logotipo) e um resumo da descrição e dos objetivos apresentados nas páginas das prefeituras (cujos endereços estão na Figura 1).

Figura 2: Cidade, programa, descrição/objetivos

São Luís	Habitar no Centro	Políticas de revitalização de sítios históricos para incentivar o uso habitacional de imóveis ociosos e/ou degradados em áreas de preservação do patrimônio edificado
João Pessoa	viva o CENTRO	Revitalização do Centro Histórico para potencializar dimensões sociais, econômicas, ambientais e funcionais por intervenções
Recife	recentro PREFEITURA DO RECIFE	Prevê manutenção e desenvolvimento de processos sociais, culturais e econômicos à transformação urbana sustentável e inclusiva do Centro
Salvador	REVITALIZAR	Incentivos fiscais para a revitalização do Centro Histórico, estimulando a recuperação de imóveis e o desenvolvimento econômico, cultural e turístico.
Goiânia	Morar no Centro	Ocupação residencial do centro, fortalecer a vitalidade econômica, a segurança e o aproveitamento da infraestrutura urbana e incentivar a reabilitação de edifícios
Belo Horizonte	CENTRO DE TODO MUNDO	Políticas de revitalização de sítios históricos para incentivar o uso habitacional de imóveis ociosos e/ou degradados em áreas de preservação do patrimônio edificado
Vitória	Revitalização do Centro	Revitalizar e repovoar a região central, promovendo a ocupação de edifícios ociosos, a HIS, a valorização do patrimônio histórico e o desenvolvimento econômico, cultural
Rio de Janeiro	REVIVER CENTRO	Recuperar imóveis degradados no centro (risco à segurança, ameaça ao patrimônio), atrair moradores, aproveita construções existentes e terrenos vazios.
São Paulo	Requalifica Centro	Estabelecer incentivos fiscais a requalificação de prédios antigos na região central. Estimular a oferta de imóveis habitacionais para adensar e recuperar a atração de
Curitiba	CURITIBA DE VOLTA AO CENTRO	Requalificar a região central por recuperação de edifícios subutilizados, de incentivo à moradia, do desenvolvimento econômico, cultural e social e da qualificação urbana.
Porto Alegre	PRCHPA	Instrumentos urbanísticos, legais e operacionais para reabilitar o Centro Histórico, reativar imóveis ociosos e estimular uso residencial e cultural

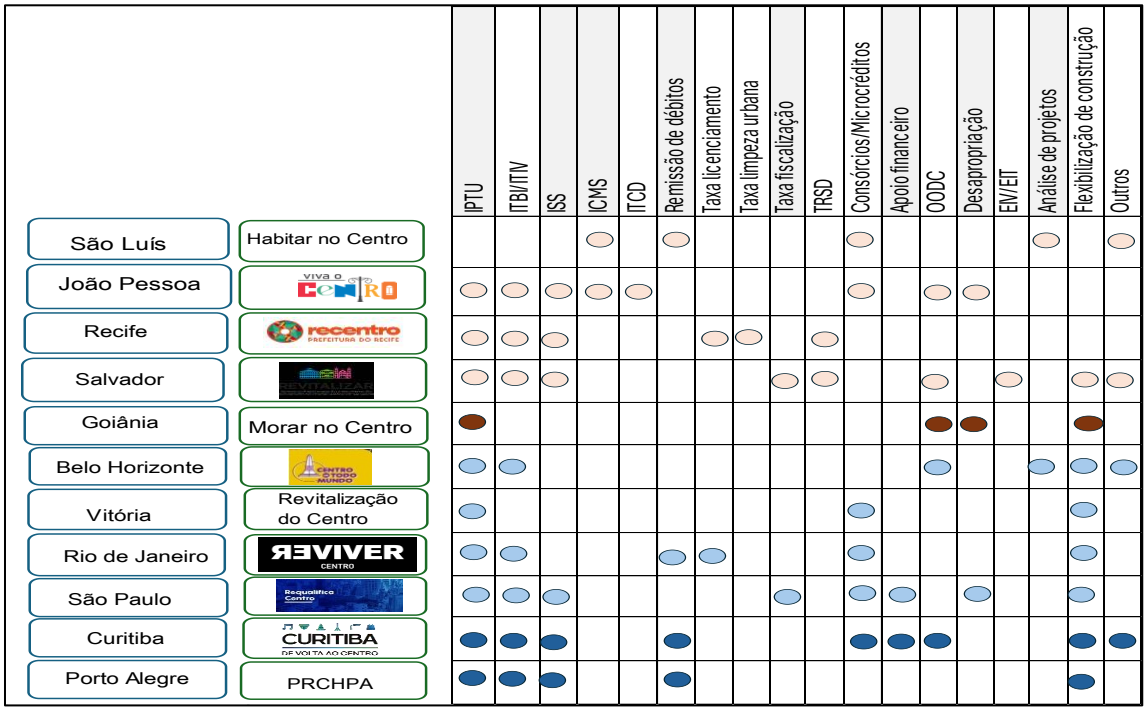
Fonte: as autoras.

Dentre os objetivos, destacam-se o desenvolvimento de processos sociais, culturais, econômicos e turísticos, o adensamento da área e a provisão de moradia.

DOI: https://doi.org/10.46421/entac.v21i1.8467

A Figura 3 apresenta os incentivos adotados, em termos de impostos e taxas isentos ou reduzidos em cada programa, bem como as possibilidades de ajuste dos índices urbanísticos.

Figura 3: Incentivos financeiros e de projeto identificados nos programas analisados



Fonte: as autoras.

Os impostos abrangidos nos programas são o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis/Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos (ITBI/ITIV), Imposto sobre Serviços (ISS), Imposto sobre Circulação de Materiais e Serviços (ICMS) e Imposto de Transmissão *Causa Mortis* e Doação (ITCD). Também foi identificado anistia a débitos, assim como dispensa de cobrança de taxas: licenciamentos, limpeza urbana, fiscalização e transporte de resíduos sólidos domésticos (TRSD). Como incentivos de projeto, observam-se flexibilização na outorga onerosa do direito de construir (OOCD), questões de desapropriação, dispensa de estudos de impactos de vizinhança e de trânsito, prioridade e simplificação na análise de projetos e flexibilização de índices construtivos, entre outros.

A incidência dos incentivos varia entre os 11 programas. Por exemplo, no programa de Recife, não foram identificados incentivos de projeto, e, nos programas de São Luís e João Pessoa, não são mencionadas dispensas de taxas.

Com exceção de São Luís, os descontos de IPTU estão presentes nos programas analisados, o ITBI/ITIV se apresenta como um incentivo recorrente, e o ISS está nos programas de João Pessoa, Recife, Salvador, São Paulo, Curitiba e Porto Alegre.

Porém, a análise das políticas de incentivo dos programas aponta diferenças na aplicação de incentivos financeiros aos projetos (Figura 4).

Figura 4: Incentivos financeiros e de projeto dos programas estudados

São Luís	**ICMS:** isenção (valor do custo da reforma). **Remissão de débitos:** administrativos e judiciais com o Estado. **Consórcios:** permissão para que pessoas físicas e jurídicas se associem para executar os projetos e dividir os benefícios.	
	Flexibilização de construção: concessão de direito real de uso e uso especial para moradia, possibilidade de renovação do prazo de concessão de uso para habitação ou misto. **Parcerias de apoio técnico:** acordos com universidades, entidades (3º setor) ou notória capacidade técnica.	
João Pessoa	**IPTU:** isenção (residentes e empreendedores). **ITBI:** isenção. **ISS:** redução de 5% para 2% para empresas instaladas na área. **ICMS**: ressarcimento de custos em obras (restauração de prédios históricos). **ITCD:** isenção sobre transmissão de bens e doações. **Microcrédito:** empréstimo com juros reduzidos (abertura ou ampliação de negócios).	
	OODC: contrapartida do beneficiário através de estudos, projetos ou obras. **Desapropriações:** autorização para aquisição de áreas para requalificação.	
Recife	**IPTU:** 60% (3 anos) para reparos ou manutenção; (10 anos) para construção, recuperação total ou parcial, ou renovação. **ITBI:** isenção para imóvel de uso residencial ou hoteleiro; devolução para imóvel de uso residencial. **ISS:** 60% (10 anos). **Taxas:** remissão e anistia de Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares (TRSD), de licenciamento urbano e ambiental.	
	Não apresenta flexibilização quanto a Plano Diretor e Código de Obras.	
Salvador	**IPTU:** remissão de débitos e isenção durante a obra; isenção (10 anos) pós-obra para imóveis residenciais. **ISS:** isenção na construção e de 2% por 5 anos após conclusão. **ITIV:** isenção na compra. **TRSD: Taxas:** TRSD (remissão de débitos, isenção durante a obra e pós-obra para imóveis residenciais); isenção da taxa de fiscalização (5 anos) para fachadas ativas. **Créditos fiscais**: conversão de investimentos em créditos fiscais para compensar tributos municipais.	
	OODC: isenção. **Análise de projetos:** prioridade para análise e conclusão. **Flexibilização de construção:** uso.	
Goiânia	**IPTU:** isenção (5 anos) e 40% (mais 3 anos) para imóveis comerciais requalificados; isenção (8 anos) e 60% (até 13 anos) para imóveis residenciais requalificados; isenção (8 anos) e 60% (do 9º ao 13º ano) para imóveis com características Art Déco nas fachadas. **Taxas:** isenção de taxas municipais (quando em Áreas de Interesse Social).	
	OODC: desconta área equivalente à fachada ativa. **Estudos de Impacto:** dispensa Estudo de Impacto de Vizinhança e de Trânsito. **Flexibilização de construção:** vagas para automóveis. **Programa Adote uma Viela:** incentiva parcerias (iniciativa privada) para a implantação, conservação e melhoria de iluminação, limpeza e segurança das vielas do Centro.	
Belo Horizonte	**IPTU:** isenção (3 anos) para imóveis em construção. **ITBI:** isenção na compra de imóveis para uso residencial ou misto. **Taxas:** isenção no 1º exame de projetos de regularização, modificação ou reconversão; isenção de pagamentos para regularização de imóveis de HIS famílias de baixa renda.	
	OODC: desconto para projetos com fachada ativa ou fruição pública. **Análise e aprovação:** licenciamento simplificado e prazos reduzidos (aprovação de projetos). **Flexibilização de construção:** exigências de vagas de carga/descarga; acessibilidade em prédios existentes; revestimentos, cômodos mínimos ou ventilação natural. **Aluguel Social:** concessão de potencial construtivo transferível para quem produzir habitação de mercado popular destinada ao aluguel (30 anos).	
Vitória	**IPTU:** isenção (5 anos) a partir do alvará de execução; progressivo para HIS com retorno gradual. **Consórcios**: fomento a parcerias entre o setor público e privado.	
	Flexibilização de construção: n° de pavimentos (pavimento extra para uso coletivo ou econômico), permissão para criar varandas e outros sobre alinhamento; novas divisões internas (unidades residenciais devem ter no mínimo 25m²).	
Rio de Janeiro	**IPTU:** suspensão de dívidas, isenção durante a obra e redução de 50% (5 anos). **ITBI:** redução para primeiros compradores (1% a 2% dependendo da renda), em alguns setores (até 5 anos). **Taxas:** isenção da Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo (TCL) e de licenciamento administrativo das obras. **Apoio financeiro**: até R$ 3.212,00/m².	
	Flexibilização de construção: Taxa de Ocupação; Estacionamento; Área Total Edificável (adicionar um pavimento para uso comum); Volumetria; Dimensões mínimas.	
São Paulo	**IPTU:** isenção (3 anos); remissão dos créditos; alíquotas progressivas (5 anos) após a isenção. **ITBI:** isenção. **ISS:** redução para 2%. **Taxas:** isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento (5 anos).	
	OODC: dispensa o pagamento de contrapartida financeira em caso de mudança de uso da edificação. **Flexibilização de construção:** não considera computáveis as áreas destinadas à instalação de usos não residenciais (pavimentos térreos e cobertura do edifício).	
Curitiba	**IPTU:** isenção; redução de 50% a 100% **ITBI:** isenção para público da COHAB-CT e 1% a 2% para baixa renda. **ISS:** redução de 60% (serviços de reformas) e isenção para autônomos do Centro. **Remissão de débitos:** perdão de dívidas IPTU mediante compromisso de restauro. **Taxas:** isenção de taxas administrativas de obra. **Apoio financeiro:** aporte financeiro para obras de requalificação de interesse público ou comercial.	
	Flexibilização de construção: vagas de garagem; ganho de área construída adicional (coeficiente) para HIS, hotéis e usos estratégicos. **Transferência de Potencial (TDC):** compra de potencial construtivo a imóveis históricos da região. **Gestão Territorial:** divisão do centro em setores temáticos (histórico, transição, baixa emissão) para aplicação de políticas específicas de ocupação.	
Porto Alegre	**IPTU:** isenção (até 10 anos). **ITBI:** fixa em 1% a alíquota para imóveis localizados no Centro (3 anos). **ISS:** 2% (2 anos). **Taxas:** isenção de taxas de aprovação e licença.	
	Flexibilização de construção: índice de aproveitamento; regime volumétrico (recuos de altura e ajardinamento, taxa de ocupação); descontos nos valores de solo criado; flexibilização no Código de Edificações.	

Fonte: as autoras.

Observa-se que, por mais que os impostos, taxas e incentivos de projetos sejam os mesmos, as modalidades de aplicação diferem no tempo do incentivo e alíquotas. Cada programa tem regras específicas de incentivos.

Os programas do Rio de Janeiro e de Curitiba oferecem apoio financeiro direto aos investidores: subsídio de até R$ 3.212,00/m², e aporte financeiro municipal para cobrir parte dos custos das obras. O programa de Curitiba apresenta o maior aporte financeiro direto entre os analisados. Vários programas isentam custos de análise de projeto, licenciamento ou fiscalização, com exceção de São Luís, João Pessoa e Vitória, que adotam incentivos voltados a consórcios e microcréditos.

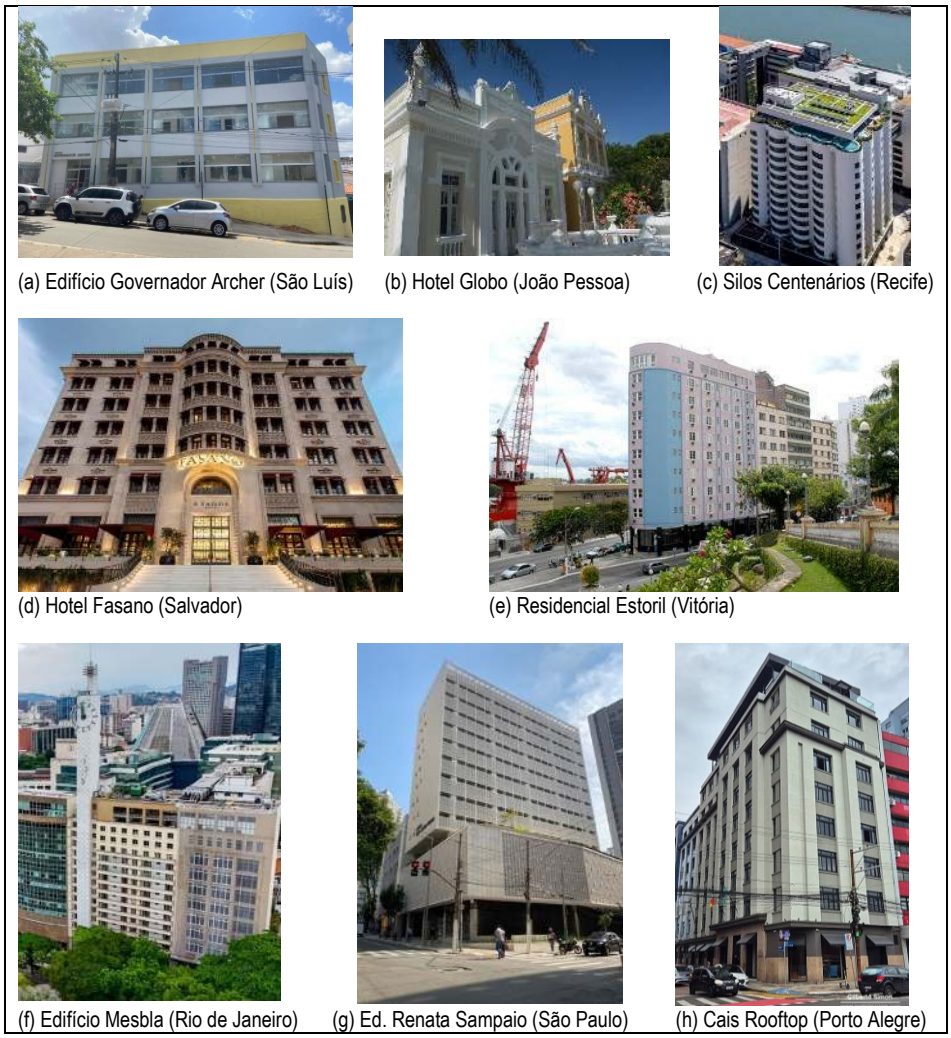
Os programas de Recife e de João Pessoa não preveem alterações no Plano Diretor nem no Código de Obras. Os demais preveem medidas como a dispensa da exigência de vagas de estacionamento, a alteração de parâmetros construtivos e a mudança de uso, entre outras. Enquanto São Luís concentra esforços em instrumentos de cooperação institucional, apoio técnico e utilização de imóveis públicos, Belo Horizonte concede o incentivo de Aluguel Social. Goiânia destaca-se pelas iniciativas de conservação e melhorias das vielas do Centro.

Os programas convergem para o objetivo de reduzir os custos da reabilitação, estimular a reutilização do estoque edificado existente e promover a reocupação das áreas centrais das cidades. De forma geral, observa-se que os programas das regiões Sul e Sudeste tendem a apresentar, além dos incentivos financeiros, maior flexibilização na construção e nos regimes urbanísticos. Os programas do Nordeste priorizam incentivos fiscais tradicionais e instrumentos de cooperação institucional.

Diferentemente da modalidade do plano nacional Minha Casa, Minha Vida, denominada Minha Casa, Meu Retrofit (com foco na moradia de grupos vulneráveis) [15], os programas de retrofit não são especificamente voltados à moradia de interesse social. Nos empreendimentos realizados no âmbito destes programas, encontram-se diferentes usos, como os exemplificados nas fotografias da Figura 5.

A título ilustrativo, a Figura 5 apresenta fotografias de prédios que permaneceram por muitos anos em estado de abandono e foram reabilitados no âmbito dos programas de incentivos em São Luís, São Paulo, Rio de Janeiro, Recife, Salvador e Porto Alegre.

Nestes exemplos, observa-se uma diversidade de prédios reabilitados, quer pela tipologia, quer pela idade, quer pelo porte, quer pela arquitetura. As informações sobre cada um também apontam, que alguns, originalmente eram públicos e outros privados, e que em muitos houve alteração do uso original pela reabilitação. Nenhum desses exemplos tinha uso originalmente residencial.



Fonte: (a) https://www.dmanapolis.com.br/noticia/8111/sao-luis-409-anos-entregue-obra-do-edificio-governador-archer-como-moradia-digna-para-14-familias-de-baixa-renda/ [16] (b) https://joaopessoa.pb.leg.br/viva-o-centro-predios-historicos-da-capital-ganham-novos-usos/ [17] (c) https://caubr.gov.br/silos-centenarios-do-moinho-recife-sao-convertidos-em-moradia-no-recife-antigo/ [18] (d) https://www.fasano.com.br/hotel/fasano-salvador/ [19] (e) https://www.vitoria.es.gov.br/noticia/moradores-realizam-sonho-ao-receberem-chaves-do-residencial-estoril-2729 [20] (f) https://www.camara.rio/comunicacao/noticias/2603-reviver-centro-antigo-edificio-mesbla-se-torna-residencial [21] (g) https://imprensa.prefeitura.sp.gov.br/noticia/prefeitura-emite-primeiro-habite-se-para-edificio-do-programa-requalifica-centro [22] (h) https://portoimagem.wordpress.com/2025/06/03/cais-rooftop-um-marco-na-revitalizacao-urbana-de-porto-alegre/ [23]

A alteração de usos para residencial ocorreu nos edifícios Edifício Archer, em São Luís, (originalmente abrigava um órgão do estado), Silos Centenários (originalmente silos para grãos), Residencial Estoril (originalmente hotel) Edifício Mesbla e Edifício Renata Sampaio (originalmente escritórios/comércio).

Já o edifício Hotel Globo, que foi utilizado originalmente como hotel, passou a abrigar um centro cultural, e o Hotel Fasano, que originalmente abrigava a sede de um jornal

em Salvador, foi reabilitado para hotel de luxo, enquanto o edifício Cais Rooftop, em Porto Alegre, originalmente um banco, foi reabilitado para hospedagem de curta temporada.

CONCLUSÃO

O trabalho analisou 11 programas formalmente instituídos por capitais brasileiras, voltados à reabilitação de prédios subutilizados. No geral, têm como objetivo revitalizar os centros históricos com desenvolvimento de processos sociais, culturais, econômicos e turísticos, e a provisão de moradia.

Para tanto, diferentes incentivos são oferecidos pelos planos, que incluem vantagens financeiras, como remissão de dívidas, isenção e redução de impostos e taxas, bem como flexibilizações de índices construtivos e de outras regras, além de simplificação e prioridade na análise de projetos. Os mecanismos utilizados para viabilizar cada programa variam entre as cidades, especialmente quanto ao grau de incentivo financeiro e de flexibilização urbanística.

AGRADECIMENTOS

As autoras agradecem o apoio financeiro dos órgãos de fomento CNPQ, Capes e Fapergs.

DECLARAÇÃO

As autoras declaram que não utilizaram IA generativa nem tecnologias assistidas por IA no processo de preparação do manuscrito.

REFERÊNCIAS

[1] UNITED NATIONS ENVIRONMENT PROGRAMME (UNEP). **Global Status Report for Buildings and Construction 2023**. Nairobi: United Nations Environment Programme, 2023. Disponível em: https://globalabc.org/sites/default/files/2024-11/global_status_report_buildings_construction_2023.pdf

[2] SOUSA, I. F. N. **Princípios da reabilitação de edifícios: aplicação a casos de estudo**. 2016. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil – Área de Especialização em Edificações) - Instituto Superior de Engenharia de Lisboa, Lisboa, 2016.

[3] SOUZA, T. C. **Retrofit e a revitalização de centros urbanos. Estudo de Caso: Reabilitação do Ed. Tupis**. Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2011. Trabalho de conclusão de curso (Engenharia Civil) - Escola de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2011.

[4] CITRON, R. S. **Patrimônio industrial, uso e habitação: Londres, Porto Alegre, Recife e Rio de Janeiro**. 2024. 264 p. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2024.

[5] FERNADEZ, S. Demolition is not always the answer: Breathing new life into a 1960s building. **Civil Engineering**, v. 171, p. 37-42, 2018. DOI: https://doi.org/10.1680/jcien.17.00017

[6] OLIVEIRA, A.M.C.P.d.; LANZINHA, J.C.G.; KERN, A.P. Building Rehabilitation: A Sustainable Strategy for the Preservation of the Built Environment. **Sustainability**, v. 16, p. 1-15, 2024. DOI: https://doi.org/10.3390/su16020553

[7] ROGERS, R. **Cidades para um pequeno planeta**. 1. ed. São Paulo: Gustavo Gili, 2001.

[8] UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME (UN-HABITAT). World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities. Nairobi: UN-Habitat, 2022. Disponível em: https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/06/wcr_2022.pdf

[9] INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. País tem 90 milhões de domicílios, 34% a mais que em 2010. Agência de Notícias IBGE, 23 jun. 2023. Disponível em: https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/37238-pais-tem-90-milhoes-de-domicilios-34-a-mais-que-em-2010. Acesso em: 10 março 2026.

[10] FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. SP e MG têm o maior déficit habitacional no Brasil. FJP – Fundação João Pinheiro, 20 jun. 2024. Disponível em: https://fjp.mg.gov.br/sp-e-mg-tem-o-maior-deficit-habitacional-no-brasil/. Acesso em: 10 março 2026.

[11] GOBIERNO DE ESPAÑA. MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030. Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. https://www.dsca.gob.es/es/derechos-sociales/inclusion/plan-recuperacion-transformacion-y-resiliencia-ue?utm_source. Acesso em: 03 fevereiro 2026.

[12] MINISTÉRIO FEDERAL DE ASSUNTOS ECONÔMICOS E AÇÃO CLIMÁTICA DA ALEMANHA. https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Downloads/E/Evaluierung-BEG/funding-effects-beg-2021.pdf?__blob=publicationFile&v=2&utm_source.Acesso em: 03 fevereiro 2026.

[13] GOVERNMENT OF IRELAND. Department of Housing, Local Government and Heritage 26 Town Centers awarded funding totalling €5 million under the Town Center First Heritage Revival Scheme (THRIVE) https://www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/press-releases/26-town-centres-awarded-funding-totalling-5-million-under-the-town-centre-first-heritage-revival-scheme-thrive/?utm_source=chatgpt.com https://www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/press-releases/five-urban-centres-awarded-funding-totalling-32-million-under-the-town-centre-first-heritage-revival-scheme/?utm_source=chatgpt.com https://www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/press-releases/thrive-projects-announced-90-million-government-eu-co-funding-awarded-to-restore-derelict-heritage-buildings-in-urban-areas/. Acesso em: 03 fevereiro 2026.

[14] NATIONAL PARK SERVICE, US DEPARTMENT OF THE INTERIOR. About the Incentives. https://www.nps.gov/subjects/taxincentives/about.htm. Acesso em: 03 fevereiro 2026.

[15] CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Apoio à Produção – Modalidade Retrofit. https://www.caixa.gov.br/empresa/construcao-civil/apoio-a-producao/retrofit/Paginas/default.aspx. Acesso em 2 de julho de 2026.

[16] SECOM MARANHÃO. São Luís 409 anos: Entregue obra do Edifício Governador Archer como moradia digna para 14 famílias de baixa renda. https://www.dmanapolis.com.br/noticia/8111/sao-luis-409-anos-entregue-obra-do-edificio-governador-archer-como-moradia-digna-para-14-familias-de-baixa-renda. Acesso em 2 de julho de 2026.

[17] CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. Viva o Centro: prédios históricos da Capital ganham novos usos. https://joaopessoa.pb.leg.br/viva-o-centro-predios-historicos-da-capital-ganham-novos-usos/. Acesso em 2 de julho de 2026.

[18] CONSELHO NACIONAL DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL. Silos centenários do Moinho Recife são convertidos em moradia no Recife Antigo. https://caubr.gov.br/silos-

centenarios-do-moinho-recife-sao-convertidos-em-moradia-no-recife-antigo/ . Acesso em 2 de julho de 2026.

[19] FASANO. https://www.fasano.com.br/hotel/fasano-salvador/ . Acesso em 2 de julho de 2026.

[20] PREFEITURA DE VITÓRIA. Moradores realizam sonho ao receberem chaves do Residencial Estoril https://www.vitoria.es.gov.br/noticia/moradores-realizam-sonho-ao-receberem-chaves-do-residencial-estoril-2729. Acesso em 2 de julho de 2026.

[21] CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. Reviver Centro: antigo Edifício Mesbla se torna residencial. https://www.camara.rio/comunicacao/noticias/2603-reviver-centro-antigo-edificio-mesbla-se-torna-residencial . Acesso em 2 de julho de 2026.

[22] CIDADE DE SÃO PAULO, SALA DE IMPRENSA. Prefeitura emite primeiro Habite-se para edifício do Programa Requalifica Centro. https://imprensa.prefeitura.sp.gov.br/noticia/prefeitura-emite-primeiro-habite-se-para-edificio-do-programa-requalifica-centro Acesso em 2 de julho de 2026.

[23] PORTO IMAGEM. Cais Rooftop – um marco na revitalização urbana de Porto Alegre. https://portoimagem.wordpress.com/2025/06/03/cais-rooftop-um-marco-na-revitalizacao-urbana-de-porto-alegre/. Acesso em 2 de julho de 2026.