



RECALCULANDO A ROÇA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

Reabilitação de sítios históricos em contexto de encolhimento urbano: Entre a preservação patrimonial e a qualidade de vida comunitária

Rehabilitation of historic sites in the context of urban shrinkage: between heritage preservation and quality of community life

Luciene Pessotti de Souza

Doutoranda em em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal da Bahia, Brasil. Docente no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU) da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES), Brasil.

[E-mail: lulucienepessotti@gmail.com](mailto:lulucienepessotti@gmail.com)

Giovana do Amaral Mattos

Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela FAESA, Brasil. Mestranda em Arquitetura e Urbanismo na Universidade Federal do Espírito Santo (UFES), Brasil.

[E-mail: giamaral54@gmail.com](mailto:giamaral54@gmail.com)

1 INTRODUÇÃO

Os sítios históricos constituem espaços portadores de valores históricos, culturais e paisagísticos fundamentais para o fortalecimento da identidade de comunidades e para a preservação da memória de determinados contextos sócio temporais. No Brasil, a proteção desses bens em nível federal é regida pelo Decreto-Lei nº 25/1937, que estabelece as bases normativas e conceituais para a preservação do patrimônio cultural. Este marco legal define: (i) instrumentos de proteção, principalmente o tombamento; (ii) de gestão; (iii) deveres de conservação e intervenção; e (iv) mecanismos de incentivo governamental.

O encolhimento urbano, segundo Pallagst, Wiechmann e Martinez-Fernandez (2016), trata-se de um fenômeno urbano global, presente em todos os continentes e caracterizado pelo declínio urbano e populacional de uma região. Os sítios históricos não estão isentos desse fenômeno, que pode ou não representar malefícios para bens tombados que necessitam de proteção.

O resumo expandido estrutura-se em três eixos: (i) categorização e manifestações do encolhimento urbano; (ii) fundamentos de preservação de sítios históricos; e (iii) análise crítica de processos de reabilitação. Conclui-se que o encolhimento urbano não constitui necessariamente um fenômeno negativo, assim como intervenções de reabilitação exclusivamente econômica. A resolução demanda planejamento que integre intrinsecamente as dificuldades e necessidades apresentadas pela população local.

2 JUSTIFICATIVA E OBJETIVOS

2.1 Justificativa

A abordagem desenvolvida neste resumo expandido articula-se com a pesquisa de mestrado em andamento de uma das autoras, visando analisar a potência do fenômeno de encolhimento urbano em sítios históricos. A investigação identificou uma lacuna significativa na literatura quanto ao tratamento desses territórios sob a perspectiva do encolhimento urbano, especialmente no que concerne aos seus impactos na preservação do patrimônio cultural, da paisagem urbana histórica e na qualidade de vida das comunidades residentes.



RECALCULANDO A ROTA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

2.2 Objetivos

O objetivo central do resumo expandido é compreender como a reabilitação pode ser concebida e implementada em sítios históricos afetados pelo encolhimento urbano, e em que medida essa abordagem constitui de fato uma solução adequada para a preservação integral desses territórios.

3 REFERENCIAL TEÓRICO

Este resumo expandido estrutura seu referencial teórico em três pilares inter-relacionados. O primeiro aborda o encolhimento urbano, investigando sua conceituação e manifestações na realidade contemporânea, com base principalmente em Pallagst, Wiechmann e Martinez-Fernandez (2016) e Pallagst et al. (2009).

O segundo eixo dedica-se ao sítio histórico, examinando sua qualificação jurídico-conceitual e os instrumentos legais previstos para sua proteção e preservação, conforme estabelecido pelo Decreto-Lei nº 25/1937 (IPHAN, 2005a) e pela análise crítica de Darling (2001).

Por fim, o terceiro pilar explora a reabilitação urbana, problematizando sua aplicabilidade como estratégia de mitigação do encolhimento urbano. A partir de estudos de caso, questiona-se se a reabilitação constitui uma resposta eficaz ou se pode gerar efeitos contraproducentes. Para esta discussão, recorre-se principalmente aos fundamentos de Benhamou (2016) e Desthuis-Francis (2001), bem como à análise crítica de Hirt e Beauregard (2021).

4 METODOLOGIA

A metodologia adotada consiste em uma pesquisa qualitativa de caráter exploratório e analítico, situada na interface entre os campos do patrimônio cultural e do planejamento urbano. O estudo baseia-se na revisão bibliográfica crítica e na análise documental, incluindo normativas de proteção do patrimônio cultural e estudos de caso. Estruturalmente, o artigo organiza-se em três partes principais: (i) a discussão conceitual sobre cidades em estagnação ou encolhimento, fundamentada principalmente nos preceitos teóricos de Pallagst, Wiechmann e Martinez-Fernandez (2016); (ii) a análise dos sítios históricos enquanto objetos de estudo, abrangendo suas definições, instrumentos normativos de proteção e sua vulnerabilidade a processos de encolhimento; (iii) A avaliação crítica das estratégias de reabilitação de sítios históricos urbanos, problematizando sua eficácia como respostas ao declínio urbano nesses contextos específicos.

5 DISCUSSÃO

5.1 Encolhimento urbano: conceitos e dimensões

As cidades são tradicionalmente entendidas como palcos do desenvolvimento, inovação, vitalidade cultural de uma comunidade, entre outros aspectos. Contudo, esse paradigma é desafiado pelo fenômeno do encolhimento urbano, que ocorre quando um aglomerado urbano não consegue acompanhar as demandas de sua população ou se torna disfuncional face às necessidades contemporâneas.

Quando uma cidade não alcança as demandas contemporâneas, como gerar oportunidades de trabalho, manter sua infraestrutura, oferecer serviços adequados, desencadeia-se um processo de êxodo populacional. Via de regra, os moradores partem em busca de melhores condições, iniciando



RECALCULANDO A ROÇA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

um ciclo de declínio. A cidade, porém, permanece: suas estruturas físicas, edifícios, ruas, praças, continuam erguidas como um testemunho material de uma realidade socioeconômica em crise ou que pode não existir mais.

Nesse estágio, a cidade entra em um processo de atrofia. A base econômica e populacional se contrai, o espaço urbano começa a apresentar sinais de vacância, subutilização e deterioração. O que sobra é uma paisagem de algo que um dia já se foi. Este é o cenário do encolhimento urbano (Pallagst et al., 2009).

O encolhimento urbano (*urban shrinkage*) constitui um processo multidimensional de contração socioespacial que acomete cidades, suas partes constituintes ou mesmo regiões metropolitanas inteiras, caracterizado por um declínio dramático em suas estruturas econômica e social (Pallagst et al., 2009). Em sua essência, o termo não se refere primariamente à redução da dimensão física ou da mancha urbana, mas sim à perda sistêmica de funções urbanas e ao definhamento do capital socioeconômico (Lêdo et al., 2023).

O debate sobre o encolhimento urbano emergiu nas décadas de 1960 e 1970, motivado pela necessidade de analisar as causas do declínio de cidades industriais na Alemanha, Inglaterra e Estados Unidos (Lêdo et al., 2023). Pallagst, Wiechmann, Martinez-Fernandez (2016) afirma que tais cidades são resultado de processos de declínio urbano, correlacionados principalmente à escassez de emprego, que induz à migração populacional. Além disso, outros fatores comuns estudados são resultados da transformação no setor de alta tecnologia e nas mudanças econômicas que ocorreram após a dissolução do sistema socialista.

Zhai et al. (2022) propõem que o encolhimento seja categorizado em cinco dimensões inter-relacionadas (econômicas, demográficas, sociais, institucionais e ambientais), as quais podem ser detalhadas em subcategorias para melhor contextualizar a realidade específica de cada conjunto urbano estudado.

O encolhimento urbano, portanto, configura-se como um fenômeno complexo e multicausal, cuja ocorrência resulta de uma miríade de fatores inter-relacionados. Embora seja possível identificar um fator principal em determinados contextos, a análise dos estudos de caso revela que os demais fatores frequentemente manifestam-se como consequências diretas ou indiretas desse processo urbano. Dessa forma, o encolhimento não pode ser atribuído a uma causa única, mas compreendido como resultado de interações dinâmicas entre dimensões econômicas, sociais, ambientais e políticas, que se entrelaçam de maneira específica e singular em cada contexto urbano investigado.

O fenômeno do encolhimento urbano não pode ser compreendido exclusivamente a partir de uma perspectiva negativa. Embora esteja frequentemente associado a desafios socioeconômicos, como elevação das taxas de desemprego e contração das atividades econômicas, observa-se um paradoxo relevante: relatos de moradores em cidades em processo de encolhimento frequentemente indicam elevados níveis de satisfação pessoal e percepção positiva da qualidade de vida (Pallagst; Wiechmann; Martinez-Fernandez, 2016).

5.2 Sítios históricos entre a preservação e o esvaziamento

Sítios históricos urbanos são locais privilegiados onde repousam experiências coletivas e princípios de identidades, detendo um significado cultural, social, político e/ou religioso. Os mais significativos são protegidos em âmbito nacional pelo Decreto-Lei nº 25 de 1947 que estabelece as diretrizes legais para a proteção do patrimônio cultural no Brasil (IPHAN, 2005a). Cabe ressaltar que estados e municípios também possuem legislação que protegem o patrimônio cultural local, em distintas instâncias.



RECALCULANDO A ROÇA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

Apesar da previsão constitucional que define a proteção do patrimônio cultural brasileiro, é notória a presença de inúmeros monumentos tombados, em diferentes níveis (federal, estadual ou municipal) em estado avançado de deterioração e abandono. Darling (2001) pontua que, restaurar e conservar o patrimônio tombado no país demandaria, em valores da época, um investimento de 65 milhões de dólares anuais por duas décadas, seguidos de 20 milhões por ano para manutenção. Contudo, o orçamento real destinado à restauração era de apenas 3 milhões de dólares anuais, expondo um abismo financeiro que inviabiliza a preservação.

Como reforça Darling (2001), o auxílio governamental constitui fator primordial para a proteção eficaz de sítios históricos, cabendo ao poder público a provisão de serviços críticos, como segurança, controle de tráfego, iluminação e coleta de lixo e a implementação de um zoneamento adequado. No Brasil, uma iniciativa emblemática nesse sentido foi o Programa Monumenta, que operou sob um modelo de cooperação federativa, no qual o governo federal arcava com 80% dos custos de preservação, cabendo aos municípios os 20% restantes.

A despeito de seu encerramento em 2011, o legado do Monumenta foi parcialmente absorvido pelo Programa de Aceleração do Crescimento das Cidades Históricas (PAC-CH), que ampliou seu escopo para atuar em 44 cidades de 20 estados. O programa teve como objetivo central a conservação de bens tombados e a revitalização urbana, buscando devolver a vitalidade socioeconômica a esses territórios (IPHAN, 2015).

O encolhimento urbano de sítios históricos constitui um dos principais desafios da urbanização contemporânea global, especialmente devido aos impactos da expansão urbana na qualidade de vida e nos padrões socioeconômicos. Em contextos em que áreas históricas enfrentam maiores riscos de degradação ambiental, social e cultural, observa-se que a ocupação de edificações patrimoniais é significativamente inferior quando comparada à demanda por novas áreas em distritos modernos (Barvika; Bondars; Bondare, 2018).

5.3 Reabilitação como resposta? Análises e dilemas

Reabilitação, conforme definido pelo, IPHAN (2005), trata-se de um conjunto de operações que visa adaptar um bem patrimonial a um novo uso, distinto daquele para o qual foi concebido originalmente. Herdando os preceitos de Gustavo Giovannoni, este conceito defende que a arquitetura deve ser protegida e restaurada, mas também atualizada para atender às necessidades contemporâneas. Em suma, a reabilitação não se limita à requalificação física da obra, ela promove sua regeneração e revitalização urbana, integrando-a novamente ao contexto sociocultural e econômico presente (Aguiar, 2014).

Para promover uma nova funcionalidade para sítios históricos, é necessário investigar estratégias de reabilitação que, simultaneamente, garantam a sua proteção e minimizem impactos disruptivos na vida da população residente.

Conforme salienta Darling (2001), o fator crucial para assegurar a sustentabilidade de áreas históricas reside na estimulação da economia local, de modo a gerar um interesse econômico que fortaleça o vínculo da comunidade com o território.

É importante relativizar esses preceitos em conjunto com os conceitos apresentados por Benhamou (2016) que alerta sobre os riscos inerentes à priorização excessiva de uma interferência exclusivamente e excessivamente focada nas dimensões econômicas, especialmente a partir de um viés relacionado ao turismo.

A preservação de sítios históricos e do patrimônio cultural em geral constitui uma premissa fundamental para a manutenção da memória coletiva e da identidade social. Tais elementos são vestígios materiais únicos do passado, portadores de valor histórico e cultural intrínseco, cuja perda



RECALCULANDO A ROÇA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

é irreparável e insubstituível por réplicas, que seriam, por definição, falsas.

Nesse contexto, Benhamou (2016) estabelece uma dicotomia central na economia do patrimônio, polarizada entre duas correntes: o conservadorismo, orientado para a preservação integral, e o desenvolvimentismo, focado na modernização e na valorização econômica do bem.

Diante dessa tensão, impõe-se que qualquer projeto de reabilitação patrimonial não se restrinja a uma intervenção pontual. É importante que ele seja concebido de forma harmônica e simbiótica com as necessidades dinâmicas da cidade contemporânea, garantindo que a salvaguarda do passado dialogue ativamente com as demandas funcionais, sociais, culturais e econômicas do presente (Benhamou, 2016).

Muito se debate sobre a reabilitação de sítios históricos com o intuito de preservar bens tombados, porém pouco se discute essa temática através das lentes do encolhimento urbano, fenômeno que motiva populações a abandonarem esses locais em busca de melhores condições de vida.

Assim como os processos de preservação e os planos de reabilitação demandam pesquisas minuciosas acerca das ações a serem implementadas, o mesmo pode ser afirmado em relação às estratégias de reabilitação destinadas a combater o encolhimento urbano. No entanto, permanecem os questionamentos sobre como tal reabilitação deve ser iniciada e se ela é, de fato, necessária.

Os problemas observados em cidades em processo de encolhimento, como desemprego, decadência urbana e degradação socioeconômica, não são exclusivos desses contextos, manifestando-se também em grandes centros urbanos considerados prósperos. Essa realidade suscita um debate fundamental sobre a relação de causalidade entre tais fenômenos: seria a emergência desses problemas que caracteriza o encolhimento urbano, ou é o processo de encolhimento que precipita e intensifica tais dinâmicas negativas? (Hirt; Beauregard, 2021).

O encolhimento urbano em sítios históricos intensifica problemáticas associadas à preservação estrutural, paisagística e da memória coletiva. Intervenções de reabilitação centradas na economia podem acentuar dinâmicas negativas, embora estudos como o de Delken (2008) apontem níveis de satisfação populacional relativamente superiores em núcleos urbanos encolhidos em comparação com centros urbanos convencionais, como observado na Alemanha Oriental e Ocidental durante a queda de Berlin em 1989.

Essa aparente contradição suscita reflexão crítica sobre a obrigatoriedade de reabilitação em todos os casos de encolhimento em sítios históricos. Propõe-se, portanto, que eventuais ações intervencionistas priorizem a compreensão das dinâmicas locais existentes, articulando a preservação do urbano, paisagístico e cultural com a manutenção de condições de habitabilidade e prosperidade econômica, sem desconsiderar os valores atribuídos pelas comunidades residentes a esses territórios.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pode concluir-se que, embora o termo "encolhimento urbano" carregue consigo conotações negativas, frequentemente atreladas a problemáticas socioeconômicas e degradação física, sua ocorrência não se qualifica integralmente como um fenômeno exclusivamente maléfico. Em contextos de sítios históricos, territórios que demandam ressalva e proteção prioritárias, verifica-se que a resposta ao encolhimento não necessariamente reside em reabilitações que visem transformar o local em grandes polos econômicos.

Tais intervenções, ainda que bem-intencionadas, podem introduzir pressões de gentrificação, turismo massificado e perda de autenticidade, gerando dificuldades e problemáticas anteriormente inexistentes. Assim, estratégias alternativas, que valorizem a escala comunitária, a manutenção de



RECALCULANDO A ROÇA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

dinâmicas sociais existentes e a conservação adaptativa, podem revelar-se mais adequadas para equilibrar preservação patrimonial e sustentabilidade socioeconômica nesses contextos sensíveis.

7 REFERÊNCIAS

AGUIAR, José. Reabilitação ou fraude? **Revista Patrimônio**, p. 56–69, jan. 2014.

BARVIKA, Sarmīte; BONDARS, Edgars; BONDARE, Santa. Contemporary Challenges in Planning for Shrinkage of Historic Places: A Review. **Architecture and Urban Planning**, v. 14, n. 1, p. 133–140, 1 dez. 2018.

BENHAMOU, Françoise. **Economia do Patrimônio Cultural**. São Paulo: Sesc São Paulo, 2016.

DARLING, Arthur. Brazil's Monumenta Program: Sustainable Preservation of Historic Cities. In: **Historic cities and sacred sites: cultural roots for urban futures**. Washington: The World Bank, 2001. p. 195–201.

DELKEN, Ellis. Happiness in shrinking cities in Germany: A research note. **Journal of Happiness Studies**, v. 9, n. 2, p. 213–218, jun. 2008.

HIRT, Sonia; BEAUREGARD, Robert. Must shrinking cities be distressed cities? A historical and conceptual critique. **International Planning Studies**, v. 26, n. 1, p. 1–13, 2021.

IPHAN. **Sítios históricos e conjuntos urbanos de monumentos nacionais: norte, nordeste e centro-oeste**. Brasília: Programa Monumenta, 2005a. v. 1

IPHAN. **Manual de elaboração de Projetos**. Brasília: Programa Monumenta, 2005b.

IPHAN. **Mais de uma década de investimentos continuados na preservação do Patrimônio Cultural**. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/noticias/detalhes/3354>>. Acesso em: 31 ago. 2025.

LÊDO, Maria Gabriela Silva et al. “Shrinking Cities”, o conceito de encolhimento urbano em diferentes realidades: uma Revisão sistemática. **Proceedings of the I Latin American Symposium on City, Architecture and Sustainability**, v. 1, n. 3, p. 1248–1261, 2023.

PALLAGST, Karina et al. **The Future of Shrinking Cities: Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context**. Disponível em: <<https://escholarship.org/uc/item/7zz6s7bm>>. Acesso em: 8 maio. 2025.

PALLGAST, Karina; WIECHMANN, Thorsten; MARTINEZ-FERNANDEZ, Cristina. **Shrinking Cities International Perspectives and Policy Implications**. Nova Iorque: Routledge, 2016.

ZHAI, Weixin et al. Satellite monitoring of shrinking cities on the globe and containment solutions. **iScience**, v. 25, n. 6, p. 104411, 17 jun. 2022.