

## Habitação em Centros Históricos: uma revisão sistemática da literatura

*Housing in Historic Centers: a systematic review of the literature*

*La vivienda en los centros históricos: una revisión bibliográfica sistemática*

**Ernestina Rita Meira Engel**

Mestranda, UFSC, Brasil  
ernestinaengel@gmail.com

**Almir Francisco Reis**

Professor Doutor, UFSC, Brasil.  
almir.reis@ufsc.br

#### RESUMO

Cada vez mais, a questão do uso habitacional em centros históricos aparece como uma problemática intrínseca a esses espaços, devido às alterações nas relações de uso nos espaços centrais e ao esvaziamento residencial. O presente artigo apresenta uma breve revisão bibliográfica sistemática sobre o tema da habitação em centros históricos. Dessa forma, o objetivo é verificar os estudos sobre esse uso em centros históricos, a fim de ter um panorama do estado da arte do tema. Para uma melhor aproximação, a temática principal foi relacionada com diversos aspectos, como a vitalidade urbana, a urbanidade e a renovação urbana. Utilizaram-se métodos de seleção e análise para seleção dos trabalhos. Após os processos de seleção, filtragem e verificação da relevância, foram selecionados 12 artigos como amostra final, divididos em três eixos temáticos para análise. Os resultados mostram que existem diversos estudos sobre a temática, com diversas abordagens e correlações de fatores. Os estudos apontam lacunas importantes, que podem ser exploradas em pesquisas futuras.

**PALAVRAS-CHAVE:** Centros históricos. Habitação. Uso residencial. Vitalidade Urbana.

#### SUMMARY

*Increasingly, the issue of housing use in historic centers appears as a problem intrinsic to these spaces, due to changes in use relations in central spaces and residential emptying. The present paper presents a brief systematic bibliographic review on the subject of housing in historic centers. Thus, the objective is to verify the studies on this use in historic centers, in order to have an overview of the state of the art of the theme. For a better approach, the main theme was related to several aspects, such as urban vitality, urbanity and urban renewal. Methods of selection and analysis were used to select the papers. After the processes of selection, filtering and verification of relevance, 12 articles were selected as the final sample, divided into three thematic axes for analysis. The results show that there are several studies on the theme, with various approaches and factor correlations. The studies point out important gaps, which can be explored in future research.*

**KEYWORDS:** Historical centers. Housing. Residential use. Urban Vitality.

#### RESUMEN

*Cada vez más, la cuestión del uso de la vivienda en los centros históricos aparece como un problema intrínseco a estos espacios, debido a los cambios en las relaciones de uso en los espacios centrales y al vaciamiento residencial. El presente trabajo presenta una breve revisión bibliográfica sistemática sobre el tema de la vivienda en los centros históricos. Así, el objetivo es verificar los estudios sobre este uso en los centros históricos, para tener una visión general del estado del arte del tema. Para un mejor enfoque, el tema principal se relacionó con varios aspectos, como la vitalidad urbana, la urbanidad y la renovación urbana. Para seleccionar los trabajos se utilizaron métodos de selección y análisis. Tras los procesos de selección, filtrado y verificación de la pertinencia, se seleccionaron 12 artículos como muestra final, divididos en tres ejes temáticos para su análisis. Los resultados muestran que existen varios estudios sobre el tema, con diversos enfoques y correlaciones factoriales. Los estudios señalan importantes lagunas, que pueden explorarse en futuras investigaciones.*

**PALABRAS CLAVE:** Centros históricos. Viviendas. Uso residencial. Vitalidad urbana.

## 1 INTRODUÇÃO

Os centros históricos constituem-se como espaços fundamentais nas dinâmicas urbanas, unindo seu caráter cultural à centralidade simbólica e funcional das cidades. Entretanto, esses espaços sofrem, atualmente, de processos como a degradação e o esvaziamento habitacional (Borde e Sampaio, 2012; Farret, 2006; Salcedo, 2007; Vallejo, 2019; Vargas e Castilho, 2015). Segundo Vargas e Castilho (2006), os centros possuem importância enquanto catalisadores das diversas atividades humanas. Apesar das diversas nomenclaturas adotadas para os centros urbanos, é intrínseca sua importância nas dinâmicas dos espaços urbanos. Entretanto, com o crescimento das cidades, em combinação com o espraiamento das manchas urbanas, a noção de centro tende a diluir-se, em função da criação de novas áreas de centralidade. Em decorrência disso, surge a questão da degradação e esvaziamento dos centros urbanos. Segundo os autores, a questão vem sendo discutida desde a década de 1950 na Europa e América do Norte, e desde os anos 1980 no Brasil (Vargas e Castilho, 2006).

Dentro dessa problemática, se inserem diversos fenômenos, como a expulsão da habitação nos centros históricos, e a conseqüente perda de vitalidade urbana, gerada pelo esvaziamento dos espaços públicos em horários não comerciais. Segundo Ordóñez León (2018, p.17, tradução nossa), “a obsolescência, a gentrificação, a turistificação, a musealização e a segregação espacial, são usualmente os fenômenos mais discutidos sobre os centros históricos das cidades (...)”. Para a autora, é essencial preservar o uso habitacional nos centros antigos, entendendo-o como o uso primário das cidades, essencial para conservar, além dos edifícios, as atividades da vida urbana que os conformam (Ordóñez León, 2018). Ainda, conforme aponta Salcedo (2007, p.24), “entende-se histórico como tudo aquilo que expressa relevância na vida social e cultural de uma comunidade” (Salcedo, 2007, p.24). Assim, para além dos monumentos e edificações culturais, o conjunto arquitetônico total dos centros históricos deve ser preservado, incluindo as residências e edificações relacionadas ao cotidiano local, buscando a preservação como um todo.

Diante do exposto, para Bógus e Souza (2016), a habitação em centros históricos deve atingir o patamar de política urbana, fornecendo subsídios para o pleno direito à cidadania (Bógus e Sousa, 2016). Como resposta a isso, e amplamente discutido nas pesquisas urbanas, os usos combinados são uma alternativa frente à especialização terciária e ausência de habitação nas áreas centrais. Segundo Jacobs (2011), os usos mistos são fundamentais para a criação de oportunidades de interação e vitalidade nas cidades, propiciando encontros nos espaços públicos e gerando diversidade. Em complemento, Tenório (2012) aponta que a presença de habitação constitui um atributo dos espaços públicos, sendo importante considerar características de variedade, distribuição e densidade. Para a autora, a habitação é uma das principais condições de urbanidade e vitalidade no espaço público (Tenorio, 2012).

Dessa maneira, ao compreender como a habitação contribui para a vitalidade urbana em contextos históricos, é possível promover um desenvolvimento urbano equilibrado, alinhado com as demandas econômicas e sociais dos centros urbanos atualmente. Diversas variáveis podem acentuar a ausência de habitação nos centros urbanos com interesse de preservação, dentre eles: concorrência com outras centralidades; uso majoritário do setor terciário; dificuldades de manutenção de edificações históricas frente às políticas de preservação; especulação imobiliária; barreiras ao acesso à moradia; e o processo de gentrificação (Borde e

Sampaio, 2012; Vallejo, 2019; Vargas e Castilho, 2015; Ordóñez León, 2018).

Sendo assim, no presente trabalho, a pergunta central a ser respondida pela revisão diz respeito à relação entre a existência de habitação e a vitalidade urbana em centros históricos. Entendendo a complexidade do tema e suas inter-relações, a temática principal foi relacionada com outros aspectos das análises urbanas, como a vitalidade, a urbanidade, as renovações urbanas e as políticas públicas de planejamento. Dessa forma, esta revisão sistemática de literatura possui como objetivo analisar os estudos e a literatura existente sobre a temática da habitação em centros históricos, a fim de traçar um panorama básico do estado da arte do tema.

## 2 OBJETIVOS

O trabalho possui como objetivo reunir e sistematizar as principais pesquisas publicadas sobre Habitação em Centros Históricos. A partir disso, busca-se identificar temas relacionados e problemáticas recorrentes, identificando lacunas que possam ser exploradas em pesquisas futuras.

## 3 METODOLOGIA

A metodologia do trabalho é composta, inicialmente, pela pesquisa de artigos em bases de dados científicas, com o objetivo de desenvolver uma revisão sistemática de literatura. Se trata de uma pesquisa de caráter exploratório, visando reunir os principais artigos sobre o tema, encontrando lacunas e problemas relacionados ao tema. Dessa maneira, a pesquisa divide-se nas seguintes etapas: busca e seleção de artigos; importação de resultados; busca de referências adicionais; e, por fim, a etapa de síntese descritiva e narrativa das pesquisas analisadas.

A primeira etapa, de busca e seleção de artigos, teve como foco o objetivo de pesquisa. Para isso, as bases de dados utilizadas foram SciELO (SCIELO... 2022), Periódicos Capes (BRASIL, 2022) e Scopus (SCOPUS... 2022). As bases foram selecionadas pela quantidade de artigos disponíveis, facilidade de acesso e abrangência de dados. Para a busca, foram empregados os seguintes termos: *“historic city center”*, *“historical centers”*, *“residential buildings”*, *“urban vitality”*, *“urban life quality”*, *“urban emptying”*, *“urban renovation”* e *“housing”*. Além disso, foram utilizados os operadores booleanos *“and”* e *“or”*, gerando as combinações entre os termos principais. Buscou-se combinar 2 ou mais termos com o tema principal, *“historical centers”*, como forma de filtrar os resultados que apresentassem a interface entre o tema específico e outros aspectos relacionados à problemática de pesquisa. Assim, as combinações de termos utilizadas foram: (*“historic city center”*), (*“historical centers”* AND *“residential buildings”*), (*“historical centers”* AND *“housing”*), (*“historical centers”* AND *“urban renovation”*), (*“historical centers”* AND *“urbanity”*), (*“historical centers”* AND *“urban centrality”*), (*“historical centers”* AND *“urban emptying”*) e (*“urban emptying”*). A coleta de dados foi realizada nos meses de setembro e outubro de 2022.

Nos casos em que as buscas resultaram em grande número de artigos, foram utilizados operadores de exclusão, como exemplo: NOT *“environment”*, devido ao grande número de estudos da área ambiental em alguns termos utilizados. Como critério de inclusão, foram

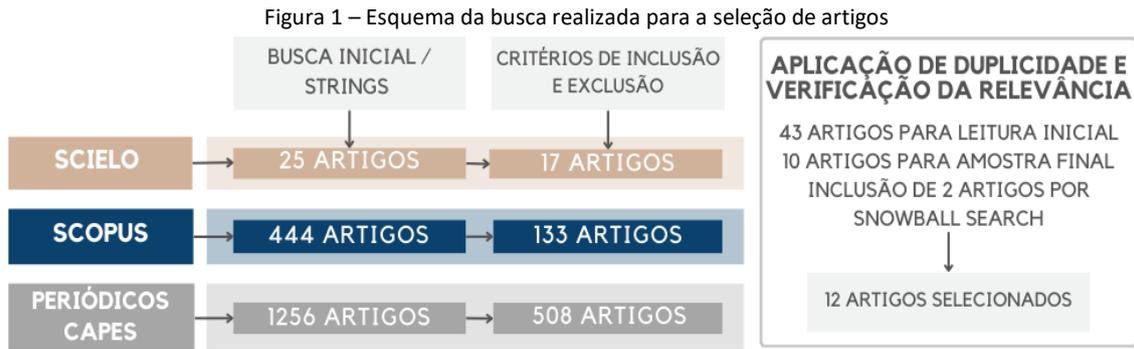
selecionados os artigos originais que tratassem de centros históricos. O recorte temporal adotado foi dos anos de 2012 a 2022, como forma de encontrar os estudos recentes sobre as principais problemáticas relacionadas aos centros históricos. Ainda, em cada busca, os trabalhos foram selecionados através do título, sendo removidos aqueles que não apresentassem estudos sobre centros históricos e relação com algum dos outros aspectos abordados.

Após a etapa de busca, inicia-se a importação de resultados. Para isso, foi utilizado o gerenciador de referências Mendeley (ELSEVIER, 2022), que permite diversas ações de organização de artigos acadêmicos e científicos. Já com os artigos no programa, foi realizada a leitura dos resumos para seleção dos artigos a serem incluídos. A seleção final resultou em 11 artigos extraídos das buscas em ferramentas de pesquisa. Os artigos selecionados passaram pela leitura integral e etapa de extração de dados, onde foi realizada a categorização dos objetivos dos artigos e seus resultados mais importantes. Os dados foram reunidos em uma tabela, para melhor visualizar a contribuição de cada artigo.

As etapas finais incluem a busca de referências adicionais, através de estratégias como a *Forward Search*, *Backward Search* e *Snowball Search*, para inclusão artigos relevantes para a temática e que não foram encontrados inicialmente pela pesquisa em bancos de dados. Assim, o número final é de 12 artigos analisados. Por fim, houve a etapa de síntese descritiva e narrativa, onde foram descritos o processo de seleção de estudos, características principais dos estudos, principais resultados e detalhes importantes para a pesquisa. Nessa etapa, os artigos foram divididos em eixos temáticos, a partir do critério de aproximação entre os elementos abordados nos estudos. O primeiro bloco trata dos trabalhos com os temas sobre o esvaziamento e as dinâmicas econômicas dos centros históricos; o segundo traz artigos que tratam especificamente da habitação em centros históricos; e o terceiro engloba aqueles que tratam de intervenções, renovações e outros processos relacionados a alterações de uso em centros históricos. A partir dos 3 eixos será realizada a análise e discussão dos resultados da pesquisa.

#### 4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

A escolha das strings de busca resultou nos primeiros resultados nas bases de dados selecionadas, chegando em um número inicial de 1725 trabalhos. Os artigos passaram pelas etapas de filtragem, com critérios de exclusão, para delimitar quais seriam incluídos na análise da pesquisa. No total, a pesquisa resultou em 1256 artigos no Periódicos Capes, 25 no SciELO e 444 no Scopus. Após a etapa de filtragem, o resultado foi de 508 artigos no Portal Periódicos Capes, 17 no Scielo e 133 no Scopus, incluindo duplicidades. Assim, após o processo de verificação de relevância e critérios de duplicidade, chegaram-se a 43 artigos selecionados para leitura preliminar, dos quais 10 foram elencados para a amostra final. Ainda, como etapa final, foram realizadas buscas de referências adicionais, através de estratégias como a *Snowball Search*. Nessa etapa, adicionou-se 2 artigos. Dessa forma, o número final analisado é de 12 artigos. A seguir está uma representação das fases de seleção e filtragem dos artigos (Figura 1).



Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

Dos artigos selecionados, a maioria foi publicada em periódicos de áreas diversas, incluindo Arquitetura e Urbanismo, Patrimônio, Urbanismo, Ciências Sociais e Estudos de População. Os artigos foram publicados nos seguintes periódicos: Revista Brasileira de Estudos de População (1), Conservar Patrimônio (1), *Architecture, City and Environment* (1), *urbe*. Revista Brasileira de Gestão Urbana (1), *Estoa*. *Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca* (3), *Cadernos Metrópole* (1), *Civitas - Revista de Ciências Sociais* (1), *Oculum ensaios* (1), *Sociologia: Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto* (1) e *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais* (1). Pode-se observar que a maioria das pesquisas possui caráter exploratório e descritivo, sendo em sua maioria análises qualitativas. Além disso, a maioria apresenta cidades como estudos de caso. A imagem a seguir apresenta, de forma esquemática, a localização dos estudos selecionados (Figura 2).



Fonte: Elaborado pelos autores, base de dados Google Maps, 2023.

Dentre os estudos realizados no Brasil, as cidades foram: Recife (PE), Santos (SP),

Salvador (BA), Florianópolis (SC) e Belo Horizonte (MG). Além disso, um estudo teve como objeto 12 regiões metropolitanas brasileiras. Na América Latina, um estudo aborda a cidade de Cuenca (Equador). Na América Central, há um estudo sobre a cidade de San Salvador (El Salvador). Outro estudo abordou os centros históricos da América Latina como um todo, selecionando alguns para estudo aprofundado. Também houveram dois estudos na Europa, em Portugal e na Espanha.

Considerando as principais temáticas e inter-relações encontradas, os artigos foram divididos em eixos temáticos, pelo critério de aproximação entre os fatores de análise e abordagem. O primeiro eixo trata dos trabalhos que possuem temas ou análises sobre as dinâmicas chamadas de esvaziamento do centro histórico, incluindo também estudos com abordagens econômicas. O segundo eixo trata da questão específica do uso habitacional nos centros históricos e como esse aspecto pode contribuir para a sustentabilidade local e a vitalidade do espaço urbano. Já o último eixo engloba as questões de intervenções e renovações e revitalizações urbanas, ou outros processos que envolvam a intervenção em centros históricos

#### **4.1 Eixo 01 - Esvaziamento e alterações de dinâmicas de uso em Centros Históricos.**

Nesse eixo temático, os artigos tratam sobre as dinâmicas de esvaziamento de centros históricos e a alteração na configuração de seus usos. A importância da temática parte da compreensão de como as alterações de usos e os diferentes atores que agem na produção do espaço urbano. Os principais dados dos estudos analisados nesta categoria foram dispostos na tabela 01, a seguir:

Quadro 1- Síntese dos artigos do Eixo 01

<b>Título</b>	<b>Autores</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Resultados/Conclusões</b>
Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades	Bernardino e Lacerda (2015).	Apresentar reflexões sobre o mercado imobiliário nos centros históricos das grandes cidades brasileiras que possuem diferenciação entre centros funcionais e históricos. O foco do estudo está nas tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. O estudo de caso é no centro da cidade de Recife/PE (Bernardino e Lacerda, 2015).	No centro de Recife, a reabilitação estratégica e construções de empreendimentos imobiliários no entorno gera um ponto de conflito. Esses fatores geraram valorização imobiliária, que pode acarretar na concorrência com usos comerciais e de serviços, além da já presente depreciação fictícia. O estudo aponta que o poder público é o grande responsável por essa problemática. Isso acontece devido ao investimento em determinadas infraestruturas e isenções fiscais, além de parâmetros urbanísticos que acentuam a divisão econômica e social no centro histórico (Bernardino e Lacerda, 2015).
Centros históricos e sustentabilidade cultural das cidades	Peixoto (2017).	Discutir sobre problemáticas relacionadas aos centros históricos e as suas atuais funções; Apontam o centro histórico como elemento central para entendimento do espaço urbano e traz suas transformações como objeto de estudo (Peixoto, 2017).	O artigo traz uma abordagem teórica e conceitual sobre o tema; Relaciona a questão do centro histórico e espaço urbano com a sustentabilidade cultural. As tendências do desenho urbano priorizam trabalhar o espaço para favorecer atividades turísticas e de lazer, indicando mudanças na economia urbana. Outro ponto abordado é a dissonância das paisagens urbanas com relação à aspectos da sustentabilidade,

			visto que as principais obras de reabilitação focam em áreas consolidadas, deixando menor prioridade para as áreas urbanizadas recentemente (Peixoto, 2017).
Concentração intraurbana de população e empregos: os centros antigos das cidades brasileiras perderam primazia?	Nadalin, Furtado e Rabetti (2018).	O objetivo principal do trabalho “é calcular, apresentar e analisar a dinâmica locacional intraurbana populacional (1991, 2000 e 2010) e de empregos (2002 e 2013) para as 12 maiores regiões metropolitanas brasileiras” (Nadalin, Furtado e Rabetti, 2018).	O trabalho analisa questões de renda e emprego nas 12 maiores regiões metropolitanas brasileiras. Além disso, aborda a perda de importância dos centros históricos, construindo modelos das centralidades e descrição da dinâmica populacional e de empregos nesses locais. O estudo mostrou que o cenário distingue bastante entre as metrópoles analisadas, dada a complexidade das relações e da diversidade de modelos urbanos (Nadalin, Furtado e Rabetti, 2018).
Esvaziamento e transformação morfológica da área central de Santos/SP: gênese e perspectivas	Barros e Carriço (2019).	O estudo possui como objetivo utilizar a análise do uso do solo como instrumento de revisão da política urbana voltada à regulação da produção, à gestão do espaço urbano e à produção cultural em Santos/SP (Barros e Carriço, 2019).	O estudo indica que não há evidências de vínculo entre a política de proteção e o esvaziamento e degradação da área. Inclusive, indica que se a política for melhorada, poderá contribuir para o repovoamento da área, a partir de novas diretrizes urbanísticas que garantam o respeito à paisagem natural e edificada, além de priorizar famílias de baixa renda. É necessária a articulação entre as políticas de proteção e habitação (Barros e Carriço, 2019).

Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

De modo geral, os trabalhos mostram como as dinâmicas econômicas dos agentes que produzem o espaço urbano, como o poder público e o mercado imobiliário, interferem nos espaços e acarretam em problemas espaciais. No artigo de Bernardino e Lacerda (2015), temos a reflexão sobre o mercado imobiliário em centros históricos, tratando da obsolescência imobiliária gerada nesses contextos. Na opinião dos autores, as diretrizes urbanísticas adotadas pelo poder público acentuam a divisão econômica e social dos centros históricos (Bernardino e Lacerda, 2015).

Em adição, Barros e Carriço (2019) focam no tema das políticas urbanas e na produção cultural da cidade de Santos/SP. O estudo aponta que as políticas de proteção não são o principal fator de degradação da área, apontando isso como um potencial para a inserção de habitação no espaço, através da articulação entre as políticas de patrimônio e habitação. Como alternativas, os autores indicam a necessidade de políticas de equidade social, destinadas às faixas de renda menores. Além disso, citam a importância de incentivar pequenos comércios e serviços na rua, para proporcionar vitalidade e uso dos espaços públicos. Ainda, citam a necessidade do governo, a nível municipal, integrar as diretrizes da cidade aos instrumentos urbanísticos disponíveis através do Estatuto da Cidade. Como exemplos de instrumentos que poderiam ser implementados, cita a Transferência do Direito de Construir e a Outorga Onerosa do Direito de Construir (Barros e Carriço, 2019).

O trabalho de Peixoto (2017), que apresenta a discussão dos centros históricos e a contribuição para a sustentabilidade cultural, com abordagem teórica e conceitual. A principal problemática apontada é a da atração de atividades turísticas, que demonstra uma nova forma

das cidades moldarem sua economia urbana. Além disso, a autora traz atenção para a necessidade de reabilitar outras áreas além das centrais (Peixoto, 2017). Relacionado a isso, está o estudo de Nadalin, Furtado e Rabetti (2018), que aborda as dinâmicas de renda e emprego nos centros das regiões metropolitanas, é apontado um cenário diverso, que mostra, de maneira geral, que os centros antigos estão perdendo força e importância frente a outras centralidades (Nadalin, Furtado e Rabetti, 2018).

#### **4.2 Eixo 02 - Habitação em Centros históricos e principais problemáticas.**

O próximo eixo temático trata do uso habitacional em Centros históricos e seus desdobramentos. Os artigos analisam os processos de reabilitação urbana e a função habitacional como elemento fundamental para a sustentabilidade dos centros históricos. Os principais dados podem ser visualizados na tabela 02, a seguir:

Quadro 2 - Síntese dos artigos do Eixo 02

<b>Título</b>	<b>Autores</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Resultados/Conclusões</b>
Habitação em centros históricos: um desafio à integração das políticas públicas	Bógus e Sousa (2016).	O artigo objetiva compreender como o habitar e a habitação constituem elementos essenciais para a sustentabilidade dos centros históricos (Bógus e Sousa, 2016).	O estudo aponta que a habitação é relevante para os centros históricos, principalmente com relação à permanência de pessoas no espaço. A partir dos estudos de caso, os autores constataam que “a habitação não deverá ser tomada somente pela sua vertente de fixação de residentes, assumindo, nessas circunstâncias, o caráter de programa de moradia, mas deve alcançar o patamar de política urbana para que os sujeitos sociais e institucionais integrem um âmbito alargado de ações, das quais participam, não como protagonistas esporádicos, mas como cidadãos e agentes de cidadania em uma perspectiva universalista de direitos” Bógus e Sousa, 2016, p.859).
Función habitacional del patrimonio cultural en el centro histórico de San Salvador	Pérez (2018).	O trabalho estuda a função habitacional como uma oportunidade de resgate do patrimônio local, melhora na qualidade de vida e recuperação da paisagem urbana histórica. O estudo de caso é a cidade de San Salvador (El Salvador) (Pérez, 2018).	No estudo, são abordadas as problemáticas de deterioração do patrimônio local. A autora destaca a necessidade de reconhecimento das necessidades atuais e das condições sociais antes de intervir na área. Assim, as legislações de restauração devem considerar a utilização de outros tipos de recursos mais acessíveis, que permitam manutenção regular no contexto social inserido. O estudo mostra a necessidade de equilíbrio entre a preservação e a realidade econômica dos habitantes locais (Pérez, 2018).
Diagnósticos de equilíbrios entre Patrimônio, habitação e turismo em centros históricos: os casos de estudo do Porto (Portugal) e de Salvador (Brasil)	Tavares, Feitosa e Costa (2018).	Analisar dois exemplos de reabilitação urbana em centros históricos, em Portugal e no Brasil, com foco na interação entre a edificação, o aluguel e o turismo (Tavares, Feitosa e Costa, 2018).	Segundo os autores, o estudo permitiu verificar que a permanência de população nos centros históricos, em conjunto com medidas de reabilitação, é importante para o equilíbrio e a sustentabilidade cultural e social desses espaços. Além disso, pontuam que o turismo não é uma resposta equilibrada, sendo necessário o controle e gestão para a preservação dos

			valores identitários dos centros históricos (Tavares, Feitosa e Costa, 2018).
La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador)	Calle (2019)	O artigo tem como objeto de estudo a cidade de Cuenca (Ecuador). Busca analisar o processo de renovação que ocorreu na cidade, tendo como foco a renovação, o uso do solo e o desafio da conservação integral (Calle, 2019).	Os processos de renovação potencializaram a valorização privada do solo. O estudo aponta que a renovação urbana foi implantada em duas dimensões: cultural e funcional. No caso da cultural, as elites saíram em defesa dos “valores culturais” da cidade; e na funcional, ou alteração da centralidade urbana, para que o centro continuasse a desempenhar um papel e atividades de comércio e serviço continuassem a existir e fossem preservados da deterioração física e social (Calle, 2019).

Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

Bógus e Sousa (2016), apontam a habitação como elemento essencial para a sustentabilidade dos centros históricos. Tratam da importância do uso habitacional enquanto gerador de fluxo e permanência de pessoas, e do favorecimento da cidadania por essa utilização do espaço urbano (Bógus e Sousa, 2016). Já o trabalho de Tavares, Feitosa e Costa (2018) analisa dois exemplos distintos: Porto, Portugal e Salvador/BA. Os autores mostram que o turismo nem sempre é a melhor escolha para a sustentabilidade social desses espaços, e apontam na permanência da população um elemento chave para a reabilitação de centros históricos (Tavares, Feitosa e Costa, 2018).

O trabalho de Pérez (2018), que estudou a função habitacional em centros históricos, aborda a necessidade de reconhecer as condições sociais locais e trazer regulações com recursos acessíveis, preservando a paisagem histórica ao mesmo tempo em que conserva a realidade social local (Pérez, 2018). Em adição, o trabalho de Calle (2019) mostra como as renovações urbanas, como o exemplo de Cuenca (Equador), acentuam os desafios de conciliar uso do solo e preservação. Além disso, o autor traz a importância de pensar em paralelo os aspectos culturais e funcionais, buscando preservar, além do patrimônio, as questões sociais intrínsecas aos centros históricos (Calle, 2019).

#### **4.3 Eixo 03 - Intervenções e renovações urbanas em Centros Históricos.**

O terceiro eixo é formado pelos estudos que tratam de temas como intervenções e renovações urbanas em centros históricos. O foco dos trabalhos são os projetos de intervenção, renovação e reabilitação urbanas. A seguir, encontra-se a tabela 03, que apresenta os principais dados encontrados.

Quadro 3- Síntese dos artigos do Eixo 03

<b>Título</b>	<b>Autores</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Resultados/Conclusões</b>
Intervenções urbanas, usos e ocupações de espaços na região central de Belo Horizonte	Jayme e Trevisan (2012).	Refletir sobre a forma como os projetos de requalificação urbana vem sendo apropriados pelos diversos atores, tendo como estudo de caso a cidade de Belo Horizonte/MG (Jayme e Trevisan, 2012).	O trabalho identificou uma visão geral da multiplicidade de atividades culturais no Centro de Belo Horizonte. Elencou algumas dessas manifestações e seus locais, mostrando a vitalidade gerada por esses usos. Assim, há muitas pessoas para o local, tanto para diversão quanto para usos com sentido político. Os autores concluem que o espaço está sendo

			apropriado por grupos de classe média e culturais. Ainda, indicam questões para investigações futuras sobre as apropriações locais (Jayme e Trevisan, 2012).
Dinámicas en el entorno construído: Renovación, gentrificación y turismo. el caso de la Barceloneta	Estaway e Solsona (2014).	O artigo busca analisar as mudanças residenciais e de uso em um bairro do centro histórico de Barcelona (La Barceloneta). Também analisa os efeitos dessas intervenções na forma urbana, identificando variáveis que determinaram a mudança da função residencial e o atrativo turístico (Estaway e Solsona, 2014).	A análise mostrou que o bairro apresenta grande capacidade de adaptação e flexibilidade às alterações do entorno. O bairro tem atraído pessoas que buscam habitação e também os costumes e tradições do espaço. Além disso, o lugar tem atraído cada vez mais turistas. Os usos compartilhados demonstram altos níveis de complexidade, e trazem a necessidade de identificar os processos e seus efeitos negativos para intervir com políticas públicas. Tais políticas devem ter como foco a preservação do território, evitando que as forças de especulação imobiliária condenem o futuro do bairro (Estaway e Solsona, 2014).
Vistas Urbanas: Um Estudo Sobre Paisagem E Urbanidade No Centro Histórico De Florianópolis	Oliveira e Zapatel (2019).	O trabalho objetiva o estudo da paisagem no Centro Histórico de Florianópolis/SC, buscando compreender os espaços urbanos sobre a questão da urbanidade (Oliveira e Zapatel, 2019).	O trabalho objetiva o estudo da paisagem no Centro Histórico de Florianópolis/SC, buscando compreender os espaços urbanos sobre a questão da urbanidade (Oliveira e Zapatel, 2019).
Una propuesta para los centros históricos latinoamericanos desde la mirada integral del paisaje.	González-Biffis (2020).	O trabalho objetiva reconhecer as intervenções desenvolvidas nos centros históricos desde as décadas de 70 e 80 até a atualidade (González-Biffis, 2020).	O artigo apresenta uma metodologia de intervenção, flexível e adaptável a diferentes contextos, tendo como foco a questão da paisagem. A autora aponta que a diversidade dos centros históricos da América Latina requer um método para diferentes escalas, características e problemáticas. Assim, são propostos diversos elementos, em três etapas: Valorização, Intervenção e Gestão. A etapa de diagnóstico é essencial nesses casos, com um olhar interdisciplinar para se aproximar das diferentes realidades onde se inserem as intervenções (González-Biffis, 2020).

Fonte: Elaborado pelos autores, 2023.

O primeiro estudo, de Jayme e Trevisan (2012) traz uma reflexão sobre os projetos de requalificação urbana em Belo Horizonte/MG. O estudo aponta que o centro possui multiplicidade de atividades culturais, que trazem uso e vitalidade (Jayme e Trevisan, 2012). O estudo de Eastway e Solsona (2014), analisa as mudanças residenciais em um bairro histórico de Barcelona. O estudo ressalta a crescente busca por habitação no local, indicando a necessidade de estudos sobre a especulação imobiliária que está sendo criada e seus possíveis desdobramentos (Estaway e Solsona, 2014).

O trabalho de Oliveira e Zapatel (2019), que trata do centro histórico de Florianópolis/SC, traz um estudo da paisagem local e as problemáticas inerentes à sua atual ocupação. O estudo destaca que a área carece de atrativos fora do horário comercial, problemática recorrente em estudos sobre a cidade. Por fim, o trabalho de González-Biffis (2020) aborda uma metodologia de intervenção para os centros históricos da América Latina. A

autora ressalta a complexidade desses espaços, trazendo um método para as diferentes escalas e características existentes. Também é ressaltado pela autora a importância do diagnóstico preliminar e de um olhar interdisciplinar em todas as intervenções (González-Biffis, 2020).

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os centros históricos constituem ambientes dinâmicos suscetíveis a influências diversas no contexto urbano. Dentro desse cenário, um desafio significativo é representado pelo fenômeno de esvaziamento habitacional, resultando em problemas sociais e urbanos. A revisão sistemática realizada no presente trabalho revela a existência de diversos estudos dedicados a essa problemática, abordando suas interconexões com outros fatores relevantes. Ao analisar os estudos de caso disponíveis, destaca-se uma predominância em cidades maiores, em sua maioria com ações de proteção de salvaguarda do patrimônio cultural a nível nacional ou mundial. No caso dessas cidades, os problemas se somam à turistificação e a musealização do espaço dos centros históricos.

Além disso, existe notável avanço na abordagem da temática, estendendo-se em diversas áreas disciplinares, como a economia, ressaltando sua relevância nas pesquisas científicas atuais. A análise dos artigos mostra um foco na relação direta entre a presença de habitação e as condições de vitalidade urbana nos centros históricos. Destaca-se, portanto, a importância de garantir a viabilidade do uso habitacional nesses locais, em conjunto com as atividades do setor terciário já estabelecidas, promovendo ambientes urbanos diversificados. Outro aspecto essencial é a inserção da temática nas discussões do planejamento urbano, com o objetivo de instrumentalizar estratégias urbanísticas que favoreçam a inclusão da habitação nesses espaços.

Ainda dentro das temáticas relacionadas, está a preservação e salvaguarda do patrimônio histórico e cultural desses espaços. A partir dos estudos, uma das possibilidades apontadas é a preservação a partir do seu uso, integrando assim essa questão com a crescente demanda por habitação em áreas centrais. Para isso, é necessário ter atenção com as legislações de preservação, para que as políticas estejam em concordância com as realidades sociais locais. Dessa maneira, ao alinhar as diretrizes urbanísticas com as necessidades sociais, é possível garantir tanto a vitalidade quanto a preservação do patrimônio dos centros históricos. Além disso, esse enfoque contribui para a oferta de habitação em áreas centrais, promovendo, assim, espaços urbanos inclusivos.

## 6 REFERÊNCIAS

BARROS, M. F.; CARRIÇO, J. M. Esvaziamento e transformação morfológica da área central de Santos/SP: gênese e perspectivas. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, [s. l.], v. 11, 2019.

BERNARDINO, I. L.; LACERDA, N. Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [s. l.], v. 17, n. 1, p. 61–61, 2015.

BÓGUS, L. M. M.; SOUSA, A. M. L. de. Habitação em centros históricos: um desafio à integração das políticas públicas. **Cadernos Metrôpole**, [s. l.], v. 18, n. 37, p. 845–861, 2016.

BORDE, A.L. P.; SAMPAIO, A. R. Políticas urbanas e patrimônio cultural: paradoxos e diálogos na área urbana central do Rio de Janeiro. In: VAZ, Lilian Fessler; REZENDE, Vera F.; MACHADO, Denise Pinheiro (Org.). **Centros Urbanos: transformações e permanências**. 1ª edição. Rio de Janeiro: Casa 8: PROURB, 2012. 300 p.

BRASIL. Capes. Ministério da Educação/Capes. **Portal .periodicos. CAPES**. 2022. Disponível em: <https://www-periodicos-capes-gov-br.ezl.periodicos.capes.gov.br/>. Acesso em: 02 out. 2022.

CALLE, F P. Housing and urban renewal in historic centers. **Esta. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca**, [s. l.], n. 15, p. 115–131, 2019.

EASTAWAY, M. P.; SOLSONA, M. S. Dinámicas en el entorno construido: Renovación, gentrificación y turismo. el caso de la barceloneta. **Architecture, City and Environment**, [s. l.], n. 26, p. 201–222, 2014.

ELSEVIER. **Mendeley**. 2022. Disponível em: <https://www.mendeley.com/search/>. Acesso em: 02 out. 2022.

FARRET, R. L. Prefácio da primeira edição. In: VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. 3ª edição. Barueri: Manole, 2015.

GONZÁLEZ-BIFFIS, A. Una propuesta para los centros históricos latinoamericanos desde la mirada integral del paisaje. **Esta. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca**, [s. l.], v. 9, n. 18, p. 21–35, 2020.

JACOBS, J. **Morte e Vida de Grandes Cidades**. 3ª edição. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011. 510 p.

JAYME, J. G.; TREVISAN, E. Intervenções urbanas, usos e ocupações de espaços na região central de Belo Horizonte. **Civitas - Revista de Ciências Sociais**, [s. l.], v. 12, n. 2, p. 359–377, 2020.

NADALIN, V. G.; FURTADO, B. A.; RABETTI, M. Concentração intraurbana de população e empregos: os centros antigos das cidades brasileiras perderam primazia?. **Revista Brasileira de Estudos de População**, [s. l.], v. 35, n. 3, p. 1–24, 2018.

OLIVEIRA, T.; ZAPATEL, J. A. Vistas Urbanas: um estudo sobre paisagem e urbanidade no Centro Histórico de Florianópolis. **Oculum ensaios**, [s. l.], v. 16, n. 2, p. 357-, 2019.

ORDÓÑEZ LEÓN, A. Habitar el casco antiguo : el uso residencial como modo de conservación contemporáneo. **TDX (Tesis Doctorals en Xarxa)**, 3 dez. 2018. Disponível em: <<https://upcommons.upc.edu/handle/2117/125839>>. Acesso em: 1 ago. 2022.

PEIXOTO, P. Centros históricos e sustentabilidade cultural das cidades. **Sociologia: Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto**, [s. l.], v. 13, n. 0, 2017.

PÉREZ, A. V. A. Función habitacional del patrimonio cultural en el centro histórico de San Salvador. **Esta. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca**, [s. l.], v. 7, n. 12, p. 71–81, 2018.

SALCEDO, R. F. B. **A reabilitação da residência nos centros históricos da América Latina: Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil)**. São Paulo: Editora UNESP, 2007. 1–261 p.

**SCIELO - Brasil**. 2022. Disponível em: <https://www.scielo.br/>. Acesso em: 02 out. 2022.

**SCOPUS**: Welcome to Scopus Preview. Elsevier, 2022. Disponível em: <https://www.scopus.com/home.uri>. Acesso em: 02 out. 2022.

TAVARES, A.; FEITOSA, M. J.; COSTA, A. Diagnosis of balance between Heritage, housing and tourism in historic centers: Case studies from Porto (Portugal) and Salvador (Brazil). **Conservar Patrimônio**, [s. l.], v. 28, p. 49–56, 2018.

TENORIO, G. S. **Ao desocupado em cima da ponte: Brasília, Arquitetura e Vida Pública**. Brasília: Universidade de Brasília, 2012.

VALLEJO, J. L. A cidade não é seus edifícios. Complexidade urbana e revitalização sustentável de centros históricos da América Latina. MOSTAFAVI, Mohsen et al. (orgs). **Urbanismo ecológico na América Latina**. Editora GG, 2019.

VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. 3ª edição. Barueri: Manole, 2015.