

ENTRE MUROS E MEMÓRIAS: ESTRATÉGIAS E DESAFIOS PARA A PROTEÇÃO DE VIZINHANÇA DOS BENS TOMBADOSⁱ

BETWEEN WALLS AND MEMORIES: STRATEGIES AND CHALLENGES FOR THE PROTECTION OF THE SURROUNDINGS OF LISTED PROPERTIES

Recebido em: 26/05/2025

Aceito em: 29/06/2025

Publicado em: 23/12/2025

Retificado em: 26/12/2025

Dandara Christine Alves de Amorim¹ 
Universidade do Oeste de Santa Catarina

Aline Rodrigues Maroneze² 
Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul

Resumo: A presente pesquisa aborda as estratégias e os desafios envolvidos na proteção das áreas de vizinhança de bens tombados, tendo como contexto o impacto das transformações urbanas e a preservação da memória coletiva. O objetivo do estudo foi analisar como o desenvolvimento urbano afeta a integridade desses patrimônios e propor diretrizes que conciliem a conservação cultural com o crescimento das cidades. A metodologia utilizada baseou-se em uma revisão bibliográfica abrangente de artigos científicos, legislações e estudos de caso relacionados à proteção do patrimônio e gestão de vizinhanças. O desenvolvimento desenfreado, a especulação imobiliária e a gentrificação são fatores que ameaçam a preservação dos entornos de bens tombados, além de demonstrar a importância da participação comunitária para a eficácia das políticas de proteção. A conclusão aponta para a necessidade de políticas públicas integradas que promovam o equilíbrio entre modernização e conservação, destacando a relevância de tecnologias sustentáveis e a valorização das memórias locais como componentes fundamentais para a gestão do patrimônio cultural.

Palavras-chave: Desenvolvimento Urbano; Gentrificação; Memória Coletiva; Participação Comunitária; Políticas Públicas.

Abstract: This paper addresses the strategies and challenges involved in protecting the neighborhoods of listed properties, taking into account the impact of urban transformations and the preservation of collective memory. The objective of the study was to analyze how urban development affects the integrity of these heritage sites and to propose guidelines that reconcile cultural conservation with the growth of cities. The methodology used was based on a comprehensive bibliographic review of scientific articles, legislation and case studies related to heritage protection and neighborhood management. Unbridled development, real estate speculation and gentrification are factors that threaten the preservation of the surroundings of listed properties, in addition to demonstrating the importance of community participation for the effectiveness of protection policies. The conclusion points to the need for integrated public policies that promote a balance between modernization and conservation, highlighting the relevance of sustainable technologies and the appreciation of local memories as fundamental components for the management of cultural heritage.

Keywords: Urban Development; Gentrification; Collective Memory; Community Participation; Public Policies.

¹ Doutoranda em Direito pela Universidade do Oeste de Santa Catarina (UNOESC). É mestre em Desenvolvimento e Planejamento Territorial pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-GO) e atualmente cursa o Mestrado em Estudos Culturais, Memória e Patrimônio pela Universidade Estadual de Goiás (UEG). É advogada regularmente inscrita na OAB/MT, exerce a função de coordenadora e professora do curso de Bacharelado em Direito do Centro Universitário do Vale do Araguaia (Univar). E-mail: advdandaraamorim@outlook.com

² Doutoranda em Direitos Humanos pela Unijuí. Bolsista integral CAPES/PDPG - Programa de Desenvolvimento da Pós-Graduação (PDPG) Emergencial de Consolidação Estratégica dos Programas de Pós-Graduação (PPGs) stricto sensu acadêmicos com notas 3 e 4 da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoas de Nível Superior. Mestre em Desenvolvimento e Políticas Públicas pela Universidade Federal da Fronteira Sul, Campus de Cerro Largo/RS (2020). Pós-graduada em Direito Processual Civil pela Unintter (2016). Professora Universitária. E-mail: aline_maroneze@yahoo.com.br

INTRODUÇÃO

A preservação do patrimônio cultural é uma questão que se manifesta de diferentes maneiras em diversas sociedades, especialmente quando se considera o impacto das transformações urbanas e a relação dos moradores com os bens tombados. O processo de tombamento tem como função proteger o valor histórico, arquitetônico e cultural de edifícios e locais de relevância para a identidade de uma comunidade. Com o crescimento das cidades e a modernização de seus espaços, surgem conflitos entre a preservação desses bens e as demandas contemporâneas de uso do solo urbano, gerando tensões na forma como esses locais são mantidos e apropriados pelas populações vizinhas (Nito, 2023).

O tombamento não se limita apenas à preservação física dos bens culturais, mas também envolve o contexto social em que estão inseridos, incluindo a percepção dos moradores locais sobre o valor e a utilidade dessas áreas. Muitos desses bens estão situados em zonas que passaram por grandes transformações ao longo dos anos, resultando em mudanças nas dinâmicas de vizinhança, na ocupação do território e nas práticas culturais da população. A falta de um diálogo efetivo entre as comunidades locais e os órgãos responsáveis pela proteção do patrimônio agrava essa desconexão, resultando em desafios tanto para os processos de preservação quanto para a qualidade de vida dos habitantes do entorno (Dutra; Porto, 2021).

A gestão de áreas vizinhas a bens tombados, portanto, deve ser pensada não apenas sob o ponto de vista técnico e legal, mas também levando em conta as dinâmicas sociais, econômicas e culturais dos bairros onde esses bens se encontram. Estratégias que busquem integrar os moradores à preservação do patrimônio, por meio de políticas participativas, podem resultar em uma maior conscientização da população sobre a importância de sua conservação. O uso de tecnologias e práticas sustentáveis, assim como a promoção de atividades culturais e educativas, podem contribuir para que a preservação do patrimônio tombado seja vista como um ativo para o desenvolvimento local (Dantas, 2020).

Um dos desafios centrais da preservação de bens tombados é o impacto do entorno sobre a integridade desses bens. As transformações nas áreas urbanas circunvizinhas, como a verticalização de edificações, a especulação imobiliária e a mudança no perfil socioeconômico dos moradores, podem interferir diretamente na preservação desses espaços históricos. Para além da manutenção física dos bens, a proteção de vizinhança se torna um elemento essencial na criação de políticas de preservação eficazes, uma vez que a harmonia entre o bem tombado e o ambiente ao seu redor é um fator determinante para a integridade do bem cultural (Seixas; Mog, 2023).

Esses processos de transformação urbana, por vezes, invisibilizam ou marginalizam a memória coletiva que esses bens tombados representam. A memória coletiva, associada ao patrimônio histórico, é um elemento que confere identidade a um determinado território, mas que pode ser enfraquecida quando o entorno do bem é descaracterizado por novas edificações e intervenções urbanísticas que não respeitam o valor simbólico desse patrimônio. A pergunta que guia este estudo é: como as estratégias de proteção de vizinhança de bens tombados podem enfrentar os desafios impostos pelas transformações urbanas e sociais nos seus entornos, garantindo a preservação da memória coletiva e o equilíbrio com o desenvolvimento local?

O tema desta pesquisa é relevante porque aborda um aspecto pouco explorado nas discussões sobre preservação patrimonial, que é a relação entre os bens tombados e seus entornos. Com a crescente urbanização e a pressão do mercado imobiliário sobre áreas históricas, é fundamental repensar as estratégias de proteção que incluam a vizinhança e as comunidades como agentes ativos na conservação do patrimônio. A preservação da memória coletiva, muitas vezes associada a esses bens, contribui para o fortalecimento da identidade local e para o desenvolvimento sustentável das cidades.

A metodologia utilizada neste estudo baseou-se em uma revisão de literatura, em que foram analisados artigos científicos, documentos oficiais, legislações e estudos de caso sobre a preservação de bens tombados e a proteção de vizinhança. A pesquisa buscou identificar as principais estratégias utilizadas por gestores públicos e privados em diferentes contextos urbanos e os desafios enfrentados para garantir a conservação do patrimônio em áreas em constante transformação. Essa abordagem permitiu uma análise crítica das políticas de preservação e a proposição de novas práticas que possam integrar o desenvolvimento urbano à proteção do patrimônio cultural.

O objetivo deste estudo foi analisar as estratégias e os desafios para a proteção de vizinhança dos bens tombados, com foco nas relações entre o patrimônio cultural e seu entorno. Pretende-se identificar as principais tensões existentes entre o desenvolvimento urbano e a preservação patrimonial, propondo diretrizes que possam contribuir para a formulação de políticas públicas mais eficazes na proteção do patrimônio cultural e da memória coletiva.

CONCEITO DE PATRIMÔNIO CULTURAL E A FUNÇÃO DO TOMBAMENTO

O patrimônio cultural pode ser compreendido como o conjunto de bens que carregam consigo um valor simbólico, histórico, artístico ou social para uma determinada comunidade. Estes bens podem ser tanto materiais, como edificações, obras de arte, monumentos e sítios

arqueológicos, quanto imateriais, como festas, tradições, saberes e manifestações culturais (Forte; Sanjad, 2020). A preservação desses bens é essencial para garantir que as gerações futuras tenham acesso a elementos que formam a base da identidade de uma sociedade. O conceito de patrimônio cultural é, portanto, um reflexo da importância que uma comunidade dá à sua própria história e aos elementos que considera essenciais para a continuidade de sua identidade (Almeida *et al.*, 2023).

O tombamento, por sua vez, é uma ferramenta jurídica que tem por finalidade a proteção dos bens culturais que foram identificados como de relevante interesse para a sociedade. Esse mecanismo de proteção impede que esses bens sejam destruídos, modificados ou descaracterizados sem a devida autorização dos órgãos competentes (Dutra; Porto, 2021). O tombamento pode ser aplicado tanto a bens de natureza material quanto imaterial, e sua função é garantir que esses elementos do patrimônio cultural permaneçam preservados para as gerações futuras. O tombamento atua como uma barreira contra as pressões sociais, econômicas e urbanísticas que possam ameaçar a integridade dos bens culturais (Oliveira; Moreira, 2023).

O tombamento não é apenas uma proteção física ou jurídica do bem, mas também um reconhecimento oficial de seu valor. Quando um bem é tombado, ele passa a ser reconhecido como um elemento de relevância não só para a comunidade local, mas para a nação como um todo. Esse reconhecimento é essencial para a consolidação de uma política de preservação do patrimônio cultural, pois confere a esses bens uma visibilidade que reforça sua importância para a identidade coletiva. O tombamento também facilita a alocação de recursos públicos e privados para a sua conservação, criando um ambiente propício para a continuidade desses bens no tempo (Thies; Souza, 2021).

A função do tombamento também se estende ao entorno dos bens culturais, já que a paisagem que os circunda é parte fundamental para a compreensão do valor histórico e simbólico desses bens. A proteção do entorno tem por objetivo preservar a ambiência e a relação visual entre o bem tombado e seu contexto imediato. Alterações significativas no entorno podem prejudicar a integridade do bem e dificultar a sua compreensão no contexto cultural ao qual pertence. O tombamento não pode ser visto de forma isolada, mas deve ser compreendido dentro de uma abordagem mais ampla de preservação que leve em consideração as relações entre o bem e seu entorno.

A memória coletiva é o conjunto de lembranças e experiências compartilhadas por um grupo social que, ao longo do tempo, contribuem para a formação de sua identidade. O patrimônio cultural é um dos principais veículos para a materialização dessa memória, pois ele

representa fisicamente as narrativas e os acontecimentos que marcaram a trajetória de uma comunidade. Ao preservar o patrimônio cultural, está-se preservando, portanto, a memória coletiva, garantindo que os elementos que formam a identidade de um grupo permaneçam vivos e acessíveis. A relação entre patrimônio, memória coletiva e identidade é, portanto, profundamente interligada, pois o primeiro serve como um elo tangível entre o presente e o passado (Tirello; Ferreira, 2021).

O tombamento de bens culturais materializa esse processo de preservação da memória coletiva. Quando um bem é tombado, ele se torna um símbolo de uma época, de uma tradição ou de um acontecimento que foi significativo para uma comunidade. Esse reconhecimento oficial fortalece o papel do patrimônio como guardião da memória coletiva, garantindo que o bem continue a ser uma referência para a identidade de uma comunidade. O tombamento atua, assim, como uma proteção não só do patrimônio físico, mas também dos significados e narrativas associadas a ele, que são essenciais para a continuidade da memória coletiva (Guimarães; Moura, 2023).

As transformações urbanas e as mudanças sociais podem, muitas vezes, ameaçar a integridade do patrimônio cultural e, conseqüentemente, da memória coletiva. O crescimento das cidades, a especulação imobiliária e a modernização das infraestruturas podem pressionar pela destruição ou descaracterização de bens culturais (Oliveira; Moreira, 2023). O tombamento surge como um instrumento essencial para garantir que o patrimônio cultural e a memória coletiva sejam preservados diante das transformações urbanas. Assim, o tombamento não apenas protege o bem em si, mas também atua como um mecanismo de resistência contra as pressões que podem comprometer a continuidade da identidade de uma comunidade (Santos *et al.*, 2022).

A proteção do patrimônio cultural é, portanto, uma forma de garantir que as gerações futuras tenham acesso a elementos que foram importantes para a formação da identidade coletiva de uma sociedade. Ao preservar os bens culturais, o tombamento assegura que a memória coletiva continue a ser transmitida e que as narrativas que moldaram uma comunidade permaneçam vivas. A relação entre patrimônio, memória coletiva e identidade é, portanto, fundamental para a compreensão da importância do tombamento como uma política pública voltada para a preservação cultural.

O IMPACTO DAS TRANSFORMAÇÕES URBANAS NO ENTORNO DOS BENS TOMBADOS

As transformações urbanas podem ter um impacto significativo no entorno de bens tombados, afetando sua integridade e o contexto em que estão inseridos. A expansão das cidades, a construção de novas infraestruturas e o crescimento populacional são alguns dos fatores que pressionam o espaço urbano e, muitas vezes, colocam em risco a preservação do patrimônio cultural. Quando o entorno de um bem tombado é alterado de maneira drástica, as conexões visuais e funcionais entre o bem e seu ambiente podem ser comprometidas. Isso pode levar à descaracterização do bem tombado, dificultando sua compreensão e sua valorização como parte de um conjunto maior de significados históricos e culturais (Thies; Souza, 2021).

A preservação do entorno de bens tombados é essencial para garantir que o patrimônio cultural continue a ser compreendido e valorizado em seu contexto original. O entorno contribui para a ambiência do bem tombado, fornecendo elementos que ajudam a compor sua história e seu valor simbólico. Quando o entorno é alterado de forma significativa, o bem pode perder parte de seu valor cultural, uma vez que o contexto em que ele se inseria passa a não mais existir. Por isso, as políticas de preservação do patrimônio precisam considerar não apenas o bem em si, mas também o espaço ao seu redor, garantindo que o conjunto de elementos que conferem valor ao bem tombado seja mantido (Oliveira; Guerber, 2023).

O impacto das transformações urbanas sobre o patrimônio cultural é particularmente visível em áreas de grande valorização imobiliária, onde a pressão para o desenvolvimento pode levar à demolição ou descaracterização de bens culturais. Em muitos casos, os interesses econômicos entram em conflito com a necessidade de preservação, gerando debates sobre o que deve ser priorizado: o crescimento urbano ou a conservação do patrimônio cultural. As cidades em crescimento rápido enfrentam o desafio de equilibrar o desenvolvimento com a proteção dos bens culturais, garantindo que o progresso não ocorra à custa da perda de elementos essenciais para a identidade e a memória coletiva de uma comunidade (Paiva; Gomes, 2024).

A legislação voltada para a proteção do patrimônio cultural busca mitigar os efeitos das transformações urbanas no entorno dos bens tombados, estabelecendo regras e diretrizes para as intervenções nas áreas protegidas. Essas normativas visam garantir que qualquer modificação no entorno seja feita de maneira a não comprometer a integridade do bem tombado e seu valor cultural. O planejamento urbano integrado com a preservação do patrimônio é fundamental para garantir que as cidades possam crescer e se modernizar sem destruir ou

descaracterizar seu passado. Dessa forma, a proteção do entorno é vista como uma extensão da proteção do próprio bem tombado, sendo essencial para a manutenção de seu valor cultural.

As zonas de amortecimento consistem em áreas delimitadas ao redor de patrimônios naturais ou culturais protegidos, com o objetivo de controlar e minimizar os impactos que possam comprometer a integridade desses espaços. A relevância dessas zonas se dá na criação de uma barreira física e regulamentar que protege o entorno imediato de bens tombados ou de interesse ambiental, ao limitar intervenções que poderiam afetar negativamente o equilíbrio estético, ecológico ou histórico. Essas áreas são fundamentais no planejamento urbano, permitindo que os bens de valor cultural e ambiental se mantenham preservados, mesmo diante de pressões urbanísticas ou turísticas (Finger; Cella, 2020).

Ao serem implementadas, as zonas de amortecimento controlam fatores como a densidade populacional, o tipo de edificações permitidas e o volume de atividades econômicas ao redor do bem protegido. Evitam que o crescimento desordenado ou intervenções urbanas inadequadas causem impactos visuais ou ambientais, preservando não apenas o bem em si, mas também sua ambiência. Isso é especialmente relevante em cidades onde a pressão por expansão urbana é alta, sendo necessário equilibrar desenvolvimento com preservação. Em muitos casos, essas zonas funcionam como reguladores de uso e ocupação do solo, prevenindo a degradação progressiva (Pereira, 2022).

Além de limitar impactos físicos diretos, as zonas de amortecimento contribuem para a conservação de valores intangíveis associados ao patrimônio. Aspectos como a paisagem histórica, as tradições culturais ligadas ao local e a memória coletiva podem ser afetados negativamente por mudanças bruscas no entorno. A preservação dessas áreas ajuda a manter a continuidade histórica e cultural, protegendo não apenas o patrimônio material, mas também a relação simbólica que ele mantém com a comunidade local. As zonas de amortecimento asseguram que o patrimônio continue cumprindo seu papel de referência identitária para as populações (Silva; Qualharini, 2021).

POLÍTICAS PÚBLICAS DE GESTÃO DE VIZINHANÇA DE BENS TOMBADOS

Políticas públicas específicas para a gestão das áreas de vizinhança de bens tombados são necessárias para garantir que o patrimônio cultural e ambiental seja protegido de forma adequada. Essas políticas envolvem a criação de normas e diretrizes que regulam o uso do solo, a construção civil e a preservação ambiental nas proximidades de bens protegidos. Ao estabelecerem parâmetros claros, essas políticas ajudam a evitar que intervenções inadequadas

comprometam a integridade dos bens tombados, assegurando que o desenvolvimento urbano ocorra de forma compatível com a preservação do patrimônio (Forte; Sanjad, 2020).

Essas políticas são geralmente implementadas por meio de legislações específicas, planos diretores municipais e zoneamentos urbanos. Elas determinam, por exemplo, quais tipos de construções podem ser realizadas nas áreas de vizinhança e sob quais condições, garantindo que novas edificações respeitem o contexto histórico ou natural do bem tombado. A regulamentação do uso do solo também impede que atividades poluentes ou de grande impacto ambiental sejam estabelecidas nessas áreas, preservando assim o equilíbrio ecológico e cultural do local. A aplicação dessas políticas depende de uma articulação entre diferentes esferas de governo e órgãos especializados, como o IPHAN no Brasil (Dantas *et al.*, 2021).

Além das diretrizes para a ocupação física, as políticas públicas de gestão de vizinhança de bens tombados também envolvem a criação de incentivos para a preservação. Programas de revitalização urbana, subsídios para a restauração de imóveis históricos e incentivos fiscais para proprietários que conservam seus bens de acordo com as normas podem ser implementados como parte dessas políticas. Essas medidas visam não apenas proteger o patrimônio, mas também incentivar a valorização econômica e cultural das áreas tombadas, promovendo seu uso sustentável e a integração com o tecido urbano (Macedo, 2023).

Além da participação direta nas decisões, a educação patrimonial é uma estratégia essencial para sensibilizar a comunidade quanto à importância de proteger e valorizar o patrimônio. Através de programas educativos, campanhas de conscientização e atividades culturais, a população pode ser informada sobre o valor histórico, cultural e ambiental dos bens tombados e da área de vizinhança. Essas ações visam criar uma cultura de preservação, onde os moradores se reconhecem como guardiões do patrimônio, agindo de maneira proativa na sua conservação. A educação patrimonial deve ser contínua e incluir diferentes grupos etários e sociais, desde crianças até adultos (Villela; Zeoti, 2021).

A integração da comunidade no processo de preservação também fortalece o senso de pertencimento e identidade local. Quando as pessoas compreendem a importância do patrimônio para a história e a cultura do lugar onde vivem, elas passam a ter uma relação mais afetiva com esses bens, o que resulta em maior engajamento nas ações de preservação. A realização de eventos culturais e artísticos que envolvam a comunidade, como festivais, feiras e exposições, também pode ser uma forma eficaz de promover a valorização do patrimônio e fortalecer os laços entre a população e o ambiente urbano (Luz *et al.*, 2024).

A participação comunitária e a educação patrimonial são, portanto, estratégias que não apenas reforçam a preservação dos bens tombados e de suas áreas de vizinhança, mas também promovem o desenvolvimento sustentável e inclusivo. Ao envolver a população local de maneira ativa e consciente, cria-se um ciclo virtuoso onde a preservação do patrimônio cultural e ambiental se torna uma prioridade compartilhada por todos, assegurando que as futuras gerações possam também usufruir desses recursos.

DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS NA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO TOMBADO

Um dos maiores desafios na preservação de áreas tombadas é a gentrificação, que consiste na substituição da população original de uma área, geralmente de baixa renda, por uma de maior poder aquisitivo, resultado de investimentos e melhorias nas infraestruturas. Esse processo é muitas vezes desencadeado pela valorização imobiliária, que, ao tornar a área mais atraente economicamente, impulsiona a especulação (Forte; Sanjad, 2020). Nas regiões históricas, essa tendência pode ser particularmente prejudicial, pois afeta diretamente o tecido social que contribui para a autenticidade e o valor cultural do local. A saída dos residentes originais enfraquece a conexão comunitária com o patrimônio, alterando a identidade do lugar (Dantas, 2020).

A especulação imobiliária, por sua vez, contribui para o aumento dos preços das propriedades, o que torna difícil para os antigos residentes e até mesmo para as pequenas empresas culturais permanecerem na área. Isso resulta na transformação das funções urbanas do espaço, com a proliferação de empreendimentos comerciais de alto padrão que nem sempre respeitam as características históricas do local (Silva; Qualharini, 2021). Embora o patrimônio arquitetônico possa ser mantido, muitas vezes a essência cultural e a relação da comunidade com o espaço são diluídas. Esse fenômeno prejudica a continuidade da função social do patrimônio tombado, que não se restringe ao edifício, mas engloba a vivência e a memória coletiva (Finger; Cella, 2020).

O turismo massificado, impulsionado pela gentrificação e pela valorização das áreas tombadas, também representa um problema significativo. O aumento no fluxo de visitantes pode gerar impactos estruturais e ambientais negativos, ao mesmo tempo em que transforma os espaços em cenários para o consumo turístico. Em muitos casos, a busca por lucro supera a preocupação com a preservação, o que leva à descaracterização dos lugares históricos, comprometendo sua integridade física e simbólica. A conversão de imóveis antigos em hotéis e restaurantes, por exemplo, é um sintoma comum desse processo (Dutra; Porto, 2021).

O fenômeno da gentrificação é frequentemente acompanhado pela desconsideração das vozes da comunidade local nos processos de tomada de decisão sobre a gestão do patrimônio. A pressão por mudanças rápidas, que atendem às demandas do mercado imobiliário, tende a marginalizar aqueles que historicamente mantêm uma relação afetiva com o lugar. A ausência de políticas inclusivas que conciliem a conservação patrimonial com o direito à cidade para todos intensifica os conflitos sociais, transformando os centros históricos em espaços elitizados e excludentes (Seixas; Mog, 2023).

Para mitigar os efeitos da gentrificação e da especulação imobiliária em áreas históricas, é necessário um planejamento urbano que promova um equilíbrio entre desenvolvimento e preservação. Políticas públicas devem garantir a revitalização dessas áreas levando em consideração as necessidades da população local, valorizando a diversidade cultural e assegurando a permanência de seus habitantes. A implementação de mecanismos regulatórios que limitem a especulação e promovam a habitação social pode ser uma estratégia eficaz para conter os danos causados por esses processos.

A integração entre desenvolvimento urbano e preservação cultural é um desafio constante na gestão do patrimônio tombado, uma vez que a urbanização crescente frequentemente entra em conflito com os esforços de conservação. As cidades, ao evoluírem e se expandirem, impõem novas demandas sobre o uso do solo, transporte e infraestrutura, o que pode gerar pressões sobre áreas históricas. A preservação de bens culturais requer uma abordagem que considere a importância do desenvolvimento urbano, mas que também proteja os valores históricos e simbólicos do patrimônio. A busca por esse equilíbrio é um dos grandes desafios contemporâneos (Oliveira; Moreira, 2023).

A compatibilização entre o crescimento urbano e a preservação do patrimônio passa, necessariamente, por um planejamento urbano sustentável, que considere tanto a modernização das cidades quanto a necessidade de preservar seus traços históricos. Esse processo envolve a criação de diretrizes que garantam que a urbanização respeite os limites das áreas tombadas e suas zonas de amortecimento. Sem essa preocupação, o risco de intervenções urbanas que comprometam a integridade do patrimônio, seja pela construção de edifícios que destoam da paisagem histórica ou pela modificação de espaços públicos tradicionais, é elevado (Tirello; Ferreira, 2021).

A participação ativa da comunidade local e de especialistas em preservação também é fundamental para a conciliação entre desenvolvimento urbano e preservação cultural. As políticas públicas voltadas à preservação precisam ser desenvolvidas em conjunto com a

sociedade civil, garantindo que as decisões sobre intervenções em áreas históricas reflitam o desejo coletivo de preservação. Isso implica em processos participativos, onde os habitantes das áreas tombadas tenham voz e influência nas decisões que afetam o seu entorno. A presença de instituições culturais e o incentivo a atividades artísticas e educacionais também contribuem para a vitalidade das áreas tombadas.

A sustentabilidade tornou-se um princípio essencial na gestão do patrimônio tombado, dado o impacto das mudanças climáticas e o esgotamento de recursos naturais. A preservação de bens culturais enfrenta desafios ambientais, como a deterioração de materiais devido a condições climáticas extremas e a escassez de recursos para a manutenção adequada. A gestão do patrimônio cultural precisa incorporar práticas sustentáveis, que garantam a preservação a longo prazo e que minimizem os impactos ambientais. Isso envolve a adoção de tecnologias que otimizem a conservação, o uso eficiente de energia e a redução de emissões de carbono (Santos *et al.*, 2022).

A integração de inovações tecnológicas na preservação do patrimônio tem proporcionado novas ferramentas para monitorar e conservar esses bens de forma mais eficaz. O uso de técnicas avançadas, como a digitalização 3D e o monitoramento por sensores, permite que se tenha um controle mais preciso sobre as condições dos monumentos e edifícios históricos (Guimarães; Moura, 2023). Essas tecnologias facilitam a identificação precoce de danos estruturais e a aplicação de medidas corretivas antes que ocorram deteriorações irreversíveis. A digitalização, além disso, possibilita a criação de réplicas digitais que podem ser utilizadas para estudos e simulações, sem a necessidade de intervenção direta nas estruturas físicas (Oliveira; Guerber, 2023).

Em vez de construir novos prédios que consomem grande quantidade de recursos, a adaptação de edifícios antigos para novas funções permite preservar o valor histórico e ao mesmo tempo atender a necessidades contemporâneas. Isso reduz o desperdício de materiais e promove um ciclo de vida mais longo para as construções, mantendo seu papel ativo na vida urbana. Essa abordagem também contribui para a redução da pegada de carbono associada ao processo de construção, uma vez que minimiza o uso de recursos naturais e a geração de resíduos (Finger; Cella, 2020).

A gestão do patrimônio cultural também pode se beneficiar da adoção de energias renováveis, como a instalação de painéis solares em edifícios históricos, desde que essa implementação seja feita de forma discreta e sem comprometer o valor estético do bem. O uso de tecnologias limpas e eficientes contribui para a redução dos custos operacionais dos

edifícios, ao mesmo tempo em que fortalece o compromisso com a sustentabilidade. Programas de eficiência energética em áreas patrimoniais podem ser integrados a políticas de preservação, garantindo que a conservação do passado esteja alinhada com os objetivos ambientais do presente.

PROTEÇÃO DE ÁREAS DE VIZINHANÇA DE BENS TOMBADOS

As zonas de amortecimento são áreas ao redor de bens tombados que, embora não sejam necessariamente protegidas com o mesmo rigor que o próprio bem, recebem um tratamento especial para evitar que alterações urbanas comprometam a integridade do patrimônio. Essas zonas funcionam como uma espécie de "cinturão de proteção", onde o controle sobre intervenções urbanísticas e arquitetônicas é intensificado. A ideia é manter o equilíbrio entre o bem cultural e seu entorno, preservando as condições visuais, paisagísticas e funcionais que permitem a apreciação plena do bem. As zonas de amortecimento atuam como uma extensão da proteção patrimonial, garantindo que o bem tombado não seja isolado ou descontextualizado por transformações urbanas (Silva; Qualharini, 2021).

A delimitação dessas zonas de amortecimento envolve um estudo detalhado sobre o bem tombado, suas características, e a relação que ele mantém com o espaço ao seu redor. Não se trata apenas de proteger o que está imediatamente ao lado do bem, mas de entender como ele dialoga com a paisagem urbana mais ampla. Esse estudo deve considerar fatores como a visibilidade do bem, a harmonia entre a edificação e o entorno, e a preservação de aspectos simbólicos ou históricos que conectam o bem ao seu contexto. Para Dantas (*et al.*, 2021), as zonas de amortecimento são essenciais para a manutenção da autenticidade e da integridade dos bens tombados, garantindo que eles permaneçam inseridos em um ambiente que valorize suas qualidades patrimoniais.

As normas de intervenção em zonas de amortecimento variam de acordo com o grau de proteção que o bem tombado necessita e a natureza das transformações urbanas que ocorrem na área. Em muitos casos, as legislações locais ou nacionais estabelecem diretrizes específicas para construções, reformas e uso do solo nessas zonas, visando minimizar o impacto visual e funcional das intervenções (Silva; Qualharini, 2021). Essas normas podem impor limitações de altura para novas construções, restrições quanto ao uso de determinados materiais e cores, e até mesmo proibições de determinadas atividades econômicas que possam causar ruídos ou poluição visual. Esse controle rigoroso garante que o patrimônio cultural continue a ser o

elemento central da paisagem, preservando sua relevância histórica e simbólica (Villela; Zeoti, 2021).

A relevância das zonas de amortecimento na proteção patrimonial também está relacionada à educação e conscientização da população local. Ao definir e proteger essas áreas, cria-se um espaço de diálogo entre o poder público, a sociedade civil e os proprietários de imóveis situados no entorno do bem tombado. O reconhecimento de que essas zonas têm valor cultural e simbólico promove uma maior valorização do patrimônio entre os cidadãos, que passam a perceber a importância de viver ou trabalhar em áreas próximas a bens tombados. A proteção dessas áreas contribui para o desenvolvimento de um turismo cultural responsável, que respeita e valoriza a integridade do patrimônio (Nito, 2023).

As zonas de amortecimento, portanto, são mais do que uma delimitação técnica no entorno de bens tombados; elas representam uma estratégia de gestão do espaço urbano que visa equilibrar a necessidade de desenvolvimento das cidades com a preservação do patrimônio cultural. Essa gestão integrada requer uma articulação constante entre diferentes esferas de governo, urbanistas, arquitetos, historiadores e a própria comunidade, de modo que o desenvolvimento urbano e a conservação do patrimônio caminhem juntos. A criação e manutenção de zonas de amortecimento são, assim, uma medida fundamental para assegurar que as transformações urbanas ocorram de maneira compatível com a preservação dos valores culturais que os bens tombados representam.

A relação entre urbanismo e patrimônio cultural é marcada por uma forte interdisciplinaridade, já que ambas as áreas buscam, de formas diferentes, organizar e regular o espaço urbano de maneira a atender aos interesses coletivos. O urbanismo tem como foco principal o planejamento e a organização das cidades, buscando conciliar as necessidades de crescimento urbano com a qualidade de vida dos cidadãos. Já o campo do patrimônio cultural tem como objetivo a preservação de bens de valor histórico, artístico e cultural, garantindo que esses bens permaneçam integrados ao tecido urbano sem perder sua autenticidade. Quando essas duas áreas se articulam, surge uma abordagem mais equilibrada de planejamento urbano, em que o crescimento das cidades é compatibilizado com a proteção e valorização do patrimônio (Dantas, 2020).

Um dos principais desafios dessa interdisciplinaridade é encontrar soluções urbanísticas que respeitem a integridade dos bens tombados e de seus entornos, ao mesmo tempo em que se atende às demandas por modernização e infraestrutura das cidades. O urbanismo, por natureza, lida com questões de crescimento populacional, mobilidade, habitação e economia, que

frequentemente entram em conflito com a preservação do patrimônio cultural. A integração dessas duas disciplinas pode resultar em projetos mais sustentáveis e harmoniosos, onde o desenvolvimento urbano não ocorre em detrimento do patrimônio, mas sim como parte de uma estratégia que reconhece e valoriza a história e a cultura locais (Almeida *et al.*, 2023).

A interdisciplinaridade entre urbanismo e patrimônio cultural também é fundamental para a criação de políticas públicas de preservação que sejam eficazes e aplicáveis. Isso envolve, por exemplo, a incorporação de diretrizes patrimoniais nos planos diretores das cidades, garantindo que o planejamento urbano leve em consideração a existência de bens tombados e suas zonas de amortecimento. A criação de mecanismos de incentivo, como isenções fiscais ou benefícios para proprietários de imóveis em áreas protegidas, pode ser uma forma de garantir que as práticas de preservação se tornem viáveis em contextos urbanos dinâmicos. O diálogo entre urbanismo e patrimônio cultural contribui para a formulação de estratégias de desenvolvimento que respeitem o passado, mas que também estejam atentas às necessidades do futuro (Thies; Souza, 2021).

A cooperação entre urbanistas e especialistas em patrimônio cultural também tem como consequência a elaboração de projetos urbanos que valorizam o patrimônio cultural como um ativo para o desenvolvimento das cidades. Em vez de serem vistos como obstáculos ao crescimento urbano, os bens tombados podem ser incorporados como elementos centrais de projetos de requalificação urbana. A recuperação de áreas degradadas, por exemplo, pode ser feita em torno de bens patrimoniais, criando novos espaços de convivência que integrem o passado e o presente da cidade. Essa abordagem valoriza o patrimônio como parte da identidade urbana, ao mesmo tempo em que atende às demandas por modernização e infraestrutura (Guimarães; Moura, 2023).

O sucesso dessa interdisciplinaridade depende, portanto, de um diálogo constante entre urbanistas, arquitetos, historiadores e gestores públicos, que devem trabalhar juntos para encontrar soluções que integrem as demandas urbanísticas com a necessidade de preservação do patrimônio cultural. O planejamento urbano não pode ser visto apenas como uma questão técnica, mas também como uma oportunidade de criar cidades que reflitam sua história e cultura, respeitando os bens tombados e suas áreas de vizinhança. A articulação entre urbanismo e patrimônio cultural pode contribuir para a criação de cidades mais justas, inclusivas e culturalmente ricas, onde o passado e o futuro coexistem de maneira equilibrada.

A paisagem é vista como um elemento dinâmico, em constante transformação, que reflete as interações sociais, culturais e econômicas de uma determinada sociedade ao longo do

tempo. A conservação de bens tombados não pode ser realizada de forma isolada, mas deve levar em consideração a paisagem em que o bem está inserido. A paisagem ao redor de um bem tombado é parte integrante de sua significância cultural e histórica, contribuindo para a forma como o bem é percebido e valorizado. As teorias de paisagem enfatizam que o entorno de um bem tombado não se limita apenas ao aspecto visual, mas envolve também questões sensoriais e simbólicas (Thies; Souza, 2021).

A forma como um bem é percebido pelos cidadãos depende de sua inserção no ambiente urbano, das conexões visuais que ele estabelece com o espaço ao redor e dos significados culturais atribuídos a essa relação. A conservação do entorno, portanto, visa preservar não apenas a integridade física do bem tombado, mas também as interações sensoriais que ele proporciona. A percepção do entorno é uma ferramenta essencial para garantir que o patrimônio cultural continue a ser apreciado de forma plena, integrando-o às experiências cotidianas dos indivíduos que circulam por essas áreas (Paiva; Gomes, 2024).

A percepção da paisagem em torno de bens tombados também está diretamente relacionada ao turismo cultural, uma vez que a experiência do visitante é profundamente influenciada pela maneira como o bem se insere no ambiente urbano. Um entorno bem preservado pode aumentar o valor de um bem tombado como atração turística, proporcionando uma experiência mais autêntica e rica para os visitantes. A descaracterização do entorno pode gerar uma percepção de isolamento do bem tombado, descontextualizando-o de seu valor histórico e cultural original. Assim, as teorias de paisagem fornecem uma base conceitual para a gestão do turismo em áreas patrimoniais, assegurando que o desenvolvimento turístico seja compatível com a preservação do ambiente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A preservação do patrimônio histórico e cultural, especialmente os bens tombados, apresenta desafios significativos no contexto urbano contemporâneo, onde a coexistência entre desenvolvimento e preservação se torna um campo de tensões constantes. No estudo de "Entre Muros e Memórias: Estratégias e Desafios para a Proteção de Vizinhaça dos Bens Tombados", emergem questões fundamentais sobre a necessidade de se encontrar um equilíbrio entre o crescimento das cidades e a conservação de espaços e construções que detêm valor histórico e cultural. A pesquisa revela que, ao redor dos bens tombados, há uma camada importante de memória coletiva que se reflete não apenas na preservação do bem em si, mas também no entorno, que compõe uma parte essencial desse tecido urbano.

Os desafios para proteger a vizinhança de bens tombados são múltiplos e complexos. Um dos principais obstáculos está relacionado à pressão do mercado imobiliário e às transformações urbanas aceleradas que frequentemente resultam na descaracterização dos espaços circundantes desses bens. A valorização dos terrenos próximos aos monumentos históricos pode incentivar a verticalização e o uso intensivo do solo, o que impacta diretamente a integridade do patrimônio. Tais dinâmicas de especulação imobiliária e falta de regulamentação eficaz agravam o risco de perda de identidade cultural nessas áreas.

Estratégias de gestão compartilhada entre o poder público, a sociedade civil e o setor privado aparecem como uma proposta viável para enfrentar esses desafios. A participação ativa da comunidade local, aliada à aplicação de políticas urbanas mais rígidas e direcionadas à proteção de áreas históricas, pode contribuir para a criação de um ambiente de cooperação que favoreça a preservação. Essas ações incluem não apenas a manutenção física dos bens tombados, mas também a valorização das paisagens urbanas que os cercam, garantindo a harmonia estética e funcional do local.

A tecnologia também surge como uma aliada na proteção dos bens tombados e de suas vizinhanças. O uso de ferramentas de mapeamento digital, drones para monitoramento e softwares de simulação para avaliar os impactos das novas construções nas áreas históricas são algumas das soluções contemporâneas que podem ser incorporadas nas estratégias de preservação. Essas inovações permitem maior precisão na tomada de decisões e garantem que os impactos potenciais sejam minimizados, mantendo a integridade dos espaços tombados.

É importante considerar que a proteção da vizinhança dos bens tombados requer uma abordagem multidisciplinar, que envolva aspectos legais, urbanísticos, sociais e econômicos. A integração de diferentes áreas do conhecimento e a colaboração entre diversos atores são fundamentais para que os desafios possam ser superados de maneira eficaz e sustentável. A preservação de memórias e identidades que se encontram "entre muros" não deve ser vista como uma tarefa isolada, mas sim como um esforço contínuo e colaborativo que busca harmonizar a história com o presente.

A pesquisa finaliza destacando que a preservação dos bens tombados e de suas vizinhanças é uma responsabilidade coletiva que deve ser incorporada no planejamento urbano das cidades. O respeito à memória e à identidade local não é incompatível com o desenvolvimento, mas exige uma abordagem consciente e estratégica que privilegie o patrimônio como um bem comum, capaz de fortalecer as relações sociais e culturais dentro do

ambiente urbano. A manutenção desses espaços históricos, portanto, se apresenta como um componente essencial para a construção de cidades mais inclusivas e culturalmente ricas.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Natasha Gimenes Goulart et al. O programa Alegria Centro e o desenvolvimento da cidade de Santos. **Unisanta Law and Social Science**, v. 12, n. 1, p. 354-369, 2023.

DANTAS, Fabiana Santos. A pintura artística em espaços urbanos tombados no Brasil: limites e possibilidades. **Revista Lusófona de Estudos Culturais/Lusophone Journal of Cultural Studies**, v. 7, n. 1, p. 207-223, 2020.

DANTAS, Hugo Stefano Monteiro et al. Uma possibilidade de paisagem na prática do IPHAN à luz da experiência de Gustavo Giovannoni. **Paisagem e Ambiente**, v. 32, n. 47, p. e176480-e176480, 2021.

DUTRA, Kelly Juliane; PORTO, Renata Maria Abrantes Baracho. Gestão da informação em perímetro de entorno de bens tombados. **Múltiplos Olhares em Ciência da Informação**, 2021.

FINGER, Otávio Martins; CELLA, André Augusto. A (in) efetividade do instituto do tombamento como forma de preservação do patrimônio histórico e cultural brasileiro. **Disciplinarum Scientia| Sociais Aplicadas**, v. 16, n. 1, p. 17-39, 2020.

FORTE, Márcia Teixeira Filgueira; SANJAD, Thais Alessandra Bastos Caminha. Trajetória do pensamento preservacionista em Belém a partir dos tombamentos individuais e em conjunto. **PosFAUUSP**, v. 27, n. 50, p. e128966-e128966, 2020.

GUIMARÃES, Maria Bárbara Thame; MOURA, Jandeivid Lourenço. Identificação, preservação e gestão do patrimônio cultural em Mato Grosso: trajetórias, avanços e desafios. **Revista Caliandra**, v. 3, n. 1, p. 11-26, 2023.

LUZ, Clarissa et al. Museu regional do norte de Minas: memória, história e identidade. **Revista Trilhas da História**, v. 13, n. 26, p. 262-278, 2024.

MACEDO, Adilson. Da ideia ao projeto urbano, um estudo de caso. **Revista Projetar-Projeto e Percepção do Ambiente**, v. 8, n. 2, p. 08-25, 2023.

NITO, Mariana Kimie. Por uma abordagem de ambiências em entorno de bens de interesse cultural. **Revista Thésis**, v. 3, n. 6, p. 34 2023.

OLIVEIRA, Matheus Augusto Wünsche; GUERBER, Patricia Minini Wechinewsky. A preservação do patrimônio cultural e o desenvolvimento regional: uma análise da proteção jurídica catarinense. **Academia de Direito**, v. 5, p. 884-908, 2023.

OLIVEIRA, Patricia Ataíde Solon; MOREIRA, Fernando Diniz. Arquitetura moderna e patrimônio na modernização do bairro de Santo Antônio no centro histórico do Recife (1946-1979). **Registros. Revista de Investigación Histórica**, v. 19, n. 2, p. 20-39, 2023.

PAIVA, Carlos Magno; GOMES, Ana Paula Trindade. O caráter instrumental do inventário do Patrimônio Cultural no Brasil: diferentes perspectivas a partir das políticas públicas e do Direito. **Revista do Tribunal Regional Federal da 3ª Região**, v. 35, n. 159, p. 191-214, 2024.

PEREIRA, Danilo Celso. Patrimônio cultural e geografia: uma análise sobre a operacionalização dos conceitos de paisagem, território e lugar nos processos de patrimonialização. **Espaço Aberto**, v. 12, n. 1, p. 81-100, 2022.

SANTOS, Bruno Azambuja et al. Entre o patrimônio e o plano: estudo argumentativo sobre Paranaguá, Paraná. **Revista Tempo e Argumento**, v. 14, n. 37, p. 1-37, 2022.

SEIXAS, Ana Luisa Jeanty; MOG, William. Entorno em disputa: reflexões sobre as políticas de preservação do centro histórico de Porto Alegre. **Revista do Instituto Histórico e Geográfico do Rio Grande do Sul**, n. 165, 2023.

SILVA, Clara Rocha; QUALHARINI, Eduardo Linhares. Proposta de Intervenção para Readequação à Proteção Contra Incêndios Urbanos na Área Do Saara-RJ. **Gestão e Gerenciamento**, v. 15, n. 15, 2021.

THIES, Cristiane Leticia Oppermann Thies; SOUZA, Daniel Maurício Viana. A proteção do patrimônio arquitetônico municipal: as particularidades de Santa Maria-RS. **Revista Direitos Culturais**, v. 16, n. 39, p. 201-224, 2021.

THIES, Cristiane Leticia Oppermann; DE SOUZA, Daniel Maurício Viana. Os meios utilizados por municípios gaúchos para documentação do seu patrimônio cultural edificado. **Mouseion**, n. 40, p. 01-17, 2021.

TIRELLO, Regina Andrade; FERREIRA, Timóteo. Aplicações de 3D laser scanning para um (re) inventário digital do patrimônio cultural edificado de Monte Santo, Bahia. **Gestão & Tecnologia de Projetos**, v. 16, n. 3, 2021.

VILLELA, Ana Teresa Cirigliano; ZEOTI, Gustavo Nogueira. Uso do SIG para o cadastro do patrimônio urbano: o Quadrilátero Central de Ribeirão Preto (SP). **Gestão & Tecnologia de Projetos**, v. 16, n. 3, 2021.

ⁱ O artigo foi retificado em 28 de dezembro de 2025, por solicitação da autora Dandara Christine Alves de Amorim, informando que por um erro seu não foi informada a coautoria de Aline Rodrigues Maroneze que participou ativamente do processo de construção do artigo em tela. Diante das comprovações apresentadas, o Editor Chefe Ewerton da Silva Ferreira procedeu com a inclusão da co-autora.