

O CONTEXTO DA REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM ZONAS DE PROTEÇÃO: UM ESTUDO COMPARATIVO ENTRE PORTUGAL E BRASIL

Ana Gabriely Lubian Marian

Relatório Final da Dissertação apresentado à
**Escola Superior de Tecnologia e Gestão
Instituto Politécnico de Bragança**

Para obtenção do grau de Mestre em
Engenharia da Construção

No âmbito da dupla diplomação com a
Universidade Tecnológica Federal do Paraná

Trabalho realizado sob orientação de
**Professor Doutor Rui Alexandre Figueiredo de Oliveira
Professor Doutor Osmar João Consoli**

Bragança, 2026.

AGRADECIMENTOS

A conclusão deste trabalho representa muito mais do que um objetivo alcançado; é a soma de gestos, palavras, presenças e silêncios que me sustentaram ao longo de toda a jornada. Nada disso teria sido possível sem o amor e o apoio de pessoas que caminharam comigo nos momentos mais desafiadores e nos mais luminosos.

Agradeço, antes de tudo, à minha família, meu porto seguro. Aos meus pais, que me ensinaram, pelo exemplo diário, o valor do esforço, da honestidade e da perseverança. Obrigada por acreditarem em mim mesmo quando eu duvidava, por cada palavra de incentivo e por todo o amor silencioso que me impulsionou a seguir em frente.

Aos meus avós, que são sinônimo de sabedoria e ternura. Cada gesto, cada conversa e cada demonstração de orgulho foram combustível para que eu não desistisse. Carrego comigo não apenas o apoio de vocês, mas também a força das histórias e dos valores que me ensinaram.

À minha irmã, minha companheira de vida. Obrigada por estar sempre ao meu lado, por me oferecer carinho nos dias difíceis, por dividir risos nos dias leves e por me dar aquela força discreta e sincera que só irmãos sabem dar.

E deixo também minha gratidão a todos que, de alguma forma, seja com uma palavra, um gesto, um conselho ou simplesmente com sua presença, contribuíram para que este trabalho se tornasse realidade. Cada apoio, por menor que parecesse, fez diferença.

Muito obrigada!

MARIAN, A. G. L. O contexto da reabilitação de edifícios em zonas de proteção um estudo comparativo entre Portugal e Brasil. 2026. Dissertação de Mestrado – Instituto Politécnico de Bragança. Bragança, 2026.

RESUMO

Esta dissertação analisa o impacto da legislação na viabilidade da reabilitação de edifícios situados em zonas de proteção, por meio de um estudo comparativo entre os países Brasil e Portugal. A deterioração crescente do parque edificado, associada à valorização do patrimônio histórico e às exigências de sustentabilidade urbana, intensifica a necessidade de intervenções qualificadas em áreas consolidadas. Nesse contexto, os marcos legais podem atuar tanto como instrumentos de preservação quanto como barreiras técnicas, econômicas e procedimentais à reabilitação.

O objetivo central da pesquisa consiste em compreender de que forma a legislação e os instrumentos urbanísticos influenciam a viabilidade técnica, normativa e financeira das intervenções em edifícios localizados em zonas de proteção nos dois países. A metodologia adotada é de natureza mista, combinando análise documental dos marcos legais e normativos com a aplicação de questionários a 47 profissionais das áreas de arquitetura, engenharia e gestão urbana, atuantes como técnicos de construção no Brasil e em Portugal. Os dados foram analisados por meio de abordagens qualitativa e quantitativa, permitindo identificar padrões de percepção, convergências e divergências entre os contextos analisados.

Os resultados evidenciam que, embora Brasil e Portugal compartilhem princípios semelhantes de proteção patrimonial, suas estruturas de governança e operacionalização da reabilitação diferem significativamente. No Brasil, destacam-se a fragmentação normativa, a escassez de incentivos financeiros, as limitações técnicas e a baixa integração entre as esferas de governo. Em Portugal, observa-se um arcabouço legal mais consolidado, orientado por instrumentos como o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), embora persistam entraves relacionados com a rigidez normativa, a morosidade processual e os elevados custos técnicos e financeiros.

Conclui-se que a efetividade das políticas de reabilitação em zonas de proteção depende da existência de uma governança integrada, da qualificação multidisciplinar dos profissionais envolvidos e da articulação entre normas técnicas, instrumentos de incentivo e práticas de manutenção contínua. Esta dissertação contribui para o debate científico ao oferecer uma leitura crítica da relação entre legislação, técnica e preservação patrimonial, apontando caminhos para uma atuação mais equilibrada e sustentável frente às exigências urbanas contemporâneas.

Palavras-chave: Reabilitação de edifícios. Patrimônio edificado. Legislação urbana. Zonas de proteção. Brasil. Portugal.

ABSTRACT

This dissertation analyzes the impact of legislation on the feasibility of building rehabilitation in zones of protection, through a comparative study between Brazil and Portugal. The increasing deterioration of the existing building stock, combined with the growing valuation of historical heritage and the demands of urban sustainability, intensifies the need for qualified interventions in consolidated urban areas. In this context, legal frameworks may act both as instruments of preservation and as technical, economic, and procedural barriers to rehabilitation.

The main objective of this research is to understand how legislation and urban planning instruments influence the technical, regulatory, and financial feasibility of rehabilitation interventions in buildings located in zones of protection in both countries. A mixed-methods approach was adopted, combining documentary analysis of legal and regulatory frameworks with the application of questionnaires to 47 professionals in the fields of architecture, engineering, and urban management, acting as construction and rehabilitation practitioners in Brazil and Portugal. The data were analyzed using qualitative and quantitative approaches, allowing the identification of perception patterns, as well as convergences and divergences between the analyzed contexts.

The results show that, although Brazil and Portugal share similar principles of heritage protection, their governance structures and rehabilitation operationalization differ significantly. In Brazil, normative fragmentation, scarcity of financial incentives, technical limitations, and low integration between governmental levels stand out. In Portugal, a more consolidated legal framework is observed, guided by instruments such as the Legal Framework for Urban Rehabilitation (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU) and Urban Rehabilitation Areas (Áreas de Reabilitação Urbana – ARU), although constraints related to regulatory rigidity, procedural delays, and high technical and financial costs persist.

It is concluded that the effectiveness of rehabilitation policies in zones of protection depends on the existence of integrated governance, the multidisciplinary qualification of the professionals involved, and the articulation between technical standards, incentive instruments, and continuous maintenance practices. This dissertation contributes to the scientific debate by offering a critical perspective on the relations between legislation, technical practice, and heritage preservation, pointing to pathways for more balanced and sustainable action in response to contemporary urban demands.

Keywords: Building rehabilitation. Built heritage. Urban legislation. Zones of protection. Brazil. Portugal.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	1
1.1 Contextualização.....	1
1.2 Objetivos do Trabalho.....	2
1.2.1 Objetivo Geral.....	3
1.2.2 Objetivos Específicos.....	3
1.3 Metodologia de Investigação.....	3
1.4 Estrutura da Dissertação.....	4
2. REVISÃO DA LITERATURA.....	5
2.1 Contexto Temático.....	5
2.2 Fundamentos da Reabilitação de Edifícios.....	6
2.2.1 Definição de Reabilitação e Diferença Entre Outros Processos.....	6
2.2.2 Definições Conceituais e Normativas das Formas de Intervenção em Edifícios Existentes.....	11
2.2.3 Tombamento, Proteção e Classificação de Edifícios.....	12
2.2.3.1 Instrumento de Proteção Patrimonial e Implicações Jurídicas no Brasil.....	13
2.2.3.2 Tombamento e Reabilitação de Edifícios: Limites, Conflitos e Estratégias.....	14
2.2.3.3 Classificação e Proteção Patrimonial em Portugal.....	15
2.2.3.4 Análise Comparativa Entre Brasil e Portugal.....	16
2.2.4 Zonas de Proteção: Conceito, Classificação e Implicações Legais.....	17
2.2.5 Importância da Reabilitação de Edifícios no Contexto Urbano e Social.....	21
2.2.5.1 Contribuições Urbanas, Patrimoniais e Ambientais da Reabilitação de Edifícios.....	22
2.2.5.2 Dimensão Social, Direito à Cidade e Desafios da Reabilitação em Zonas de Proteção.....	23
2.2.6 Benefícios Ambientais, Econômicos e Patrimoniais da Reabilitação.....	25
2.2.7 Fundamentos Técnicos da Reabilitação de Edifícios em Contexto Patrimonial.....	30
2.3 Enquadramento Jurídico e Normativo da Reabilitação de Edifícios em Áreas Protegidas.....	32
2.3.1 Fundamentos Jurídicos, Evolução Histórica e Enquadramento Internacional da Reabilitação.....	33
2.3.2 Situação e Marcos Legais da Reabilitação em Portugal.....	36
2.3.3 Situação e Marcos Legais da Reabilitação no Brasil.....	38
2.4 Sustentabilidade, Manutenção e Desafios na Reabilitação de Edifícios em Zonas de Proteção.....	41
2.4.1 Sustentabilidade na Reabilitação de Edifícios.....	41
2.4.2 Manutenção e Conservação no Contexto da Reabilitação.....	43

2.4.3 Desafios Normativos, Técnicos e Económicos na Reabilitação em Zonas de Proteção.....	44
2.4.4 Síntese	46
2.5 Comparação Entre os Cenários Português e Brasileiro.....	48
3.METODOLOGIA DE INVESTIGAÇÃO	51
3.1 Contextualização da Metodologia de Investigação Seguida no Estudo.....	51
3.2 Desenvolvimento do Questionário.....	52
3.2.1 Fundamentação Teórica, Legal e Normativa do Questionário	53
3.2.1.1 Legislação Patrimonial (Brasil e Portugal).....	53
3.2.1.2 Normas Técnicas e Regulamentos Complementares	54
3.2.1.3 Instrumentos Urbanísticos e de Reabilitação Aplicáveis a Edifícios em Áreas Protegidas.....	54
3.2.1.4 Diretrizes Internacionais para a Conservação e Reabilitação do Património Construído.....	55
3.2.2 Incorporação Temática por Blocos Analíticos	56
3.2.2.1 Bloco 1 – Conceitos	56
3.2.2.2 Bloco 2 – Sustentabilidade na Reabilitação e Desempenho Ambiental.....	57
3.2.2.3 Bloco 3 – Edifícios Protegidos e Zonas de Proteção	58
3.2.2.4 Bloco 4 – Escala de Interesse e Articulação Institucional.....	59
3.2.2.5 Bloco 5 – Desafios Técnicos-Procedimentais e Apoios Financeiros.....	60
3.2.2.6 Bloco 6 – Manutenção Preventiva	61
3.2.2.7 Bloco 7 – Compatibilização e Qualificação Profissional	62
3.2.2.8 Estrutura Metodológica do Questionário e Fundamentação Normativa.....	62
3.3 Procedimento para Recolha de Dados	64
3.4 Critérios de Análise dos Dados Recolhidos	65
3.5 Análise Comparativa	66
3.6 Considerações Sobre a Metodologia.....	67
4.ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	68
4.1 Enquadramento da Análise e Apresentação dos Resultados	68
4.2 Análise e Resultados Obtidos no Bloco 1 – Conceitos	68
4.2.1 Análise das Respostas Obtidas no Bloco 1.....	68
4.2.2 Discussão de Resultados do Bloco 1.....	69
4.3 Análise e Resultados Obtidos no Bloco 2 – Sustentabilidade na Reabilitação e Desempenho Ambiental.....	71
4.3.1 Análise das Respostas Obtidas no Bloco 2.....	72
4.3.2 Discussão de Resultados do Bloco 2.....	73
4.4 Análise e Resultados Obtidos no Bloco 3 – Edifícios Protegidos e Zonas de Proteção.....	74
4.4.1 Análise das Respostas Obtidas no Bloco 3	75

4.4.2 Discussão de Resultados do Bloco 3.....	75
4.5 Análise e Resultados Obtidos no Bloco 4 – Escala de Interesse e Articulação Institucional.....	77
4.5.1 Análise das Respostas Obtidas no Bloco 4	77
4.5.2 Discussão de Resultados do Bloco 4.....	78
4.6 Análise e Resultados Obtidos no Bloco 5 – Desafios Técnicos e Apoios Financeiros.....	79
4.6.1 Análise das Respostas Obtidas no Bloco 5.....	80
4.6.2 Discussão de Resultados do Bloco 5.....	80
4.7 Análise e Resultados Obtidos no Bloco 6 – Manutenção Preventiva em Edifícios Reabilitados	81
4.7.1 Análise das Respostas Obtidas no Bloco 6.....	82
4.7.2 Discussão dos Resultados do Bloco 6.....	82
4.8 Análise e Resultados Obtidos no Bloco 7 – Compatibilização de Materiais e Qualificação Profissional.....	84
4.8.1 Análise das Respostas Obtidas no Bloco 7.....	84
4.8.2 Discussão e Resultados do Bloco 7.....	85
4.9 Síntese Integrada dos Resultados à luz dos Objetivos e Referenciais Teóricos.....	87
4.9.1 Síntese dos Resultados	87
4.9.2 Convergência dos Resultados com os Objetivos Estabelecidos	90
4.9.3 Discussão Final dos Resultados	91
5.CONCLUSÃO	94
5.1 Síntese Conclusiva	94
5.2 Síntese dos Principais Resultados.....	95
5.3 Contribuições e Recomendações com o Estudo da Pesquisa	96
5.4 Limitações do Estudo.....	96
5.5 Sugestões Para Pesquisas Futuras.....	97
5.6 Considerações Finais.....	97
REFERÊNCIAS	100
APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO APLICADO AO BRASIL.....	120
APÊNDICE B – QUESTIONÁRIO APLICADO A PORTUGAL	129
ANEXO A –PARECER DO ORIENTADOR	138
ANEXO B – CURRICULUM VITAE	140

ÍNDICES DE FIGURAS

Figura 1 - Exemplos de Reabilitação de Edifícios no Brasil	8
Figura 2 - Exemplos de Reabilitação de Edifícios em Portugal.....	8
Figura 3 - Exemplos de <i>Retrofit</i> no Brasil	8
Figura 4 - Exemplos de Retrofit em Portugal	9
Figura 5 - Planta Baixa de um Projeto de Restauro	9
Figura 6 - Antes e Depois da execução de um Restauro.....	9
Figura 7 - Exemplos de Restauro no Brasil	10
Figura 8 - Exemplos de Restauro em Portugal.....	10
Figura 9 - Exemplos de Bens Imóveis Tombados	13
Figura 10 - Exemplos de Bens Móveis Tombados	13
Figura 11 - Exemplos de Bens Imateriais Tombados	13
Figura 12 - Exemplos de Intervenções Caracterizadas como fachadismo, com preservação do invólucro externo e descaracterização dos espaços internos.....	15
Figura 13 - Exemplos de Reabilitação de Edifícios Tombados/Preservados com adaptação de uso e preservação de elementos arquitetônicos significativos.....	15
Figura 14 - Exemplos de Proteção Patrimonial Aplicada a Conjuntos Urbanos no Brasil e em Portugal.....	17
Figura 15 - Exemplo de delimitação de zona de proteção patrimonial e área de entorno de bem tombado.	18
Figura 16 - Exemplo de Delimitação da Zona Especial de Proteção (ZEP).....	20
Figura 17 - Conjunto urbano do Pelourinho, Centro Histórico de Salvador (BA), área tombada pelo IPHAN e inserida em zona de proteção patrimonial	21
Figura 18 - Exemplos de Edifício reabilitado inserido no tecido urbano consolidado, evidenciando a articulação entre preservação patrimonial, uso contemporâneo e dinâmica urbana.	22
Figura 19 - Exemplos de Reutilização de Estruturas Existentes como Estratégia de Redução de Consumo de Recursos e Valorização do Edificado.	23
Figura 20 - Exemplos de Apropriação Social de Edifícios Reabilitados em Áreas Urbanas Históricas, evidenciando o Fortalecimento da Identidade Local e do uso Coletivo do Espaço.	24
Figura 21 - Exemplo de Reutilização de Edifício Existente	27
Figura 22 - Exemplo de Conjunto Urbano com Valorização do Patrimônio	28
Figura 23 - Exemplos de Reabilitação de Edifícios Históricos	29
Figura 24 - Exemplo De Reabilitação Técnica Em Edifício Pombalino Na Baixa De Lisboa, Evidenciando A Preservação Dos Sistemas Construtivos Tradicionais E A Adoção De Soluções Estruturais E Funcionais Compatíveis Com O Contexto Patrimonial E Com As Exigências Da Zona Especial De Proteção (ZEP).	31
Figura 25 - Exemplo De Reabilitação De Edifício Inserido Em Contexto Patrimonial	43
Figura 26 - Fluxograma das etapas metodológicas da pesquisa	52

ÍNDICES DE QUADROS

Quadro 1 - Comparativo entre Reabilitação, <i>Retrofit</i> , Conservação e Restauro...	7
Quadro 2 - Classificação dos níveis de intervenção em reabilitação de edifícios	11
Quadro 3 - Tombamento (Brasil) x Proteção (Portugal).....	17
Quadro 4 - Síntese das Zonas de Proteção Patrimonial no Brasil e em Portugal	19
Quadro 5 - Usos do termo “reabilitação” na literatura e na prática aplicada a edifícios e contextos urbanos.....	25
Quadro 6 - Benefícios Ambientais da Reabilitação de Edifícios	26
Quadro 7 - Benefícios Econômicos da Reabilitação de Edifícios.....	27
Quadro 8 - Benefícios Patrimoniais da Reabilitação de Edifícios	29
Quadro 9 - Fundamentos Jurídicos da Reabilitação	35
Quadro 10 - Evolução Histórica da Legislação.....	35
Quadro 11 - Contexto Internacional	35
Quadro 12 - Marcos Legais e Normativos da Reabilitação em Portugal	37
Quadro 13 - Marco Legal e Normativo Brasileiro Aplicável a Reabilitação Urbana e Patrimonial.....	40
Quadro 14 - Comparação entre Sustentabilidade, Manutenção e Desafios na Reabilitação em Zonas de Proteção (Brasil x Portugal)	47
Quadro 15 - Evolução comparativa das políticas e instrumentos de reabilitação urbana no Brasil e em Portugal.....	50
Quadro 16 - Estrutura Metodológica do Questionário Aplicado	63
Quadro 17 - Síntese Comparativa das Respostas do Bloco 1 (Conceitos de Reabilitação).....	69
Quadro 18 - Síntese Comparativa das Respostas do Bloco 2 (Sustentabilidade na Reabilitação).....	72
Quadro 19 - Síntese Comparativa das Respostas do Bloco 3 (Edifícios Protegidos e Zonas de Proteção).....	75
Quadro 20 - Síntese Comparativa das Respostas do Bloco 4 (Escala de Proteção e Articulação Institucional).....	78
Quadro 21 - Síntese Comparativa das Respostas do Bloco 5 (Desafios Técnicos e Apoios Financeiros).....	80
Quadro 22- Síntese Comparativa das Respostas do Bloco 6 (Manutenção Preventiva).....	82
Quadro 23 - Síntese Comparativa das Respostas do Bloco 7 (Compatibilização e Qualificação)	85
Quadro 24 -Síntese Geral dos Resultados do Questionário (Brasil e Portugal)..	89
Quadro 25 - Convergência entre Objetivos da Pesquisa e Resultados do Questionário	91

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

- ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- APAs** – Áreas de Preservação Ambiental
- APCs** – Áreas de Preservação Cultural
- ARU** – Áreas de Reabilitação Urbana
- AQUA-HQE** – Alta Qualidade Ambiental / Haute Qualité Environnementale
- BREEAM** – Building Research Establishment Environmental Assessment Method
- CONDEPHAAT** – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico
- DGPC** – Direção-Geral do Patrimônio Cultural (Portugal)
- EIV** – Estudo de Impacto de Vizinhança
- ICMS** – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
- ICOMOS** - Conselho Internacional de Monumentos e Sítios
- IFRRU** - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização
- IGESPAR** – Instituto de Gestão do Patrimônio Arquitetônico e Arqueológico (extinto, substituído pelo DGPC)
- IMI** – Imposto Municipal sobre Imóveis
- IMT** – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis
- INMETRO** – Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia
- IHRU** – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (Portugal)
- IPHAN** – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
- IVA** – Imposto sobre o Valor Acrescentado / Imposto sobre Valor Agregado
- LEED** – Leadership in Energy and Environmental Design
- NBR** – Normas Brasileiras (Normas da ABNT)
- PAC** – Programa de Aceleração do Crescimento (Brasil)
- PARU** – Programa de Apoio à Reabilitação Urbana (Portugal)
- PBE** – Programa Brasileiro de Etiquetagem para Edificações
- PNGR** – Plano Nacional de Gestão de Resíduos
- RGPD** – Regulamento Geral de Proteção de Dados da União Europeia
- RGEU** – Regulamento Geral das Edificações Urbanas (Portugal)
- RJRU** – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Portugal)
- SCE** – Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (Portugal)
- SCNP** – Sistema Nacional de Patrimônio Cultural
- SRU** - Sociedades de Reabilitação Urbana
- UNESCO** – Organização das Nações Unidas para a Educação a Ciência e a Cultura
- ZEIC** – Zonas Especiais de Interesse Cultural (Portugal)
- ZEP** – Zonas Especiais de Proteção (Portugal)
- ZP** – Zonas gerais de Proteção (Portugal)

1. Introdução

1.1 Contextualização

A reabilitação de edificações urbanas consolidou-se, nas últimas décadas, como uma estratégia essencial para a preservação do patrimônio construído, para a qualificação dos espaços urbanos, para a promoção do desenvolvimento sustentável e para a valorização da memória coletiva. Em um contexto marcado pelo envelhecimento do parque edificado e pela crescente pressão sobre áreas urbanas consolidadas, a reabilitação de edifícios assume papel estratégico na articulação entre preservação cultural, uso contemporâneo e sustentabilidade urbana. Em especial nas zonas de proteção, que reúnem edifícios históricos e conjuntos arquitetônicos de elevado valor cultural, as intervenções exigem um equilíbrio ainda mais sensível entre a conservação dos valores patrimoniais e a adaptação dos edifícios às necessidades contemporâneas de uso, segurança e conforto.

Autores como Choay (2001) e Fonseca (2005) destacam que o patrimônio constitui uma construção cultural dinâmica, cuja preservação exige abordagens capazes de integrar passado e presente [1,2]. Nessa mesma perspectiva, Feilden (2003) e o Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS) reforçam que a conservação deve seguir princípios que assegurem a salvaguarda dos valores históricos, formais e simbólicos, mesmo quando há necessidades funcionais contemporâneas [3,4]. Esses princípios evidenciam que a reabilitação não deve ser compreendida como mera adaptação técnica, mas como um processo crítico e contextualizado de intervenção no edificado histórico.

A crescente necessidade de reabilitar edificações urbanas decorre do envelhecimento do parque edificado, da escassez de solo disponível para novas construções em áreas consolidadas e da busca por alternativas ambientalmente responsáveis à expansão horizontal das cidades, bem como da necessidade de reutilização de edifícios devolutos ou subutilizados com potencial de reaproveitamento. Estudos como os de Tiesdell, Oc e Heath (1996) e de Wise et al. (2021) demonstram que intervenções que preservam a malha urbana existente e as características fundamentais dos centros históricos contribuem para a vitalidade urbana e para a sustentabilidade territorial [5,6]. Assim, a reabilitação emerge como solução estratégica para compatibilizar preservação, funcionalidade e desempenho contemporâneo.

No entanto, intervenções em zonas de proteção são condicionadas por um conjunto de normas e diretrizes técnicas que buscam assegurar a preservação dos valores culturais associados aos bens edificados e ao seu contexto urbano. Essa regulação, embora fundamental para a salvaguarda patrimonial, impõe desafios técnicos, jurídicos e econômicos para projetistas, empreendedores e gestores públicos, especialmente quando se tenta compatibilizar a integridade patrimonial com as exigências contemporâneas de conforto, segurança, acessibilidade e eficiência energética.

Como destacam Maricato (2011) e Rolnik (2015), o arcabouço jurídico pode atuar simultaneamente como instrumento de proteção e como fator de entrave, dependendo de sua estrutura, clareza e operacionalidade [7,8]. Nesse sentido, a legislação exerce um

papel ambivalente: ao mesmo tempo em que reconhece e protege o valor histórico, artístico e social dos bens edificados, estabelece restrições que podem limitar adaptações funcionais, elevar custos e, em determinados contextos, inviabilizar economicamente as intervenções.

Essa ambivalência reforça a necessidade de analisar não apenas o conteúdo normativo, mas também sua aplicação prática, sua interpretação pelos órgãos de tutela e seus efeitos concretos sobre a viabilidade técnica, legal e financeira dos projetos de reabilitação.

Portugal e Brasil, países com identidade histórica e cultural entrelaçada, enfrentam desafios semelhantes na gestão de seus centros históricos e na proteção de seu patrimônio construído. Contudo, adotam instrumentos jurídicos e administrativos distintos. Em Portugal, o Decreto-Lei n.º 95/2019 [9] e a Lei n.º 107/2001 [10] estabelecem um regime relativamente consolidado de reabilitação e valorização cultural. No Brasil, a proteção patrimonial inicia-se com a Lei n.º 25/1937 [11] e ganha articulação com a política urbana apenas com a promulgação do Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001) [12]. Em estudos comparativos recentes, como os de Lopes (2020), Cunha, Julião e Oliveira (2020) e Pereira e Moura (2020), observa-se que as diferenças de estrutura, de instrumentos e de operacionalização influenciam diretamente a eficiência e os resultados das políticas de reabilitação [13,14,15].

Diante desse cenário, surge a questão central que orienta esta pesquisa: **como a legislação vigente em Portugal e no Brasil influencia a viabilidade técnica, legal e econômica dos projetos de reabilitação desenvolvidos em zonas de proteção?** Apesar da existência de estudos sobre políticas urbanas e preservação nos dois países, ainda são escassas as análises comparativas que examinem de maneira integrada como os marcos regulatórios influenciam a prática profissional e a execução das intervenções.

Assim, esta dissertação tem como objetivo analisar o impacto da legislação na viabilidade de projetos de reabilitação em zonas de proteção, com enfoque comparativo entre Brasil e Portugal. Parte-se da premissa de que a forma como os marcos regulatórios são estruturados, interpretados e aplicados pode representar tanto barreiras quanto oportunidades para a qualificação urbana e para a preservação sustentável do patrimônio edificado. O estudo procura, portanto, contribuir para o aprimoramento das políticas públicas e dos instrumentos legais de suporte à reabilitação, enfatizando a necessidade de compatibilização entre conservação patrimonial, viabilidade técnica e desenvolvimento urbano sustentável.

1.2 Objetivos do Trabalho

A presente pesquisa tem como foco principal a análise do impacto da legislação na viabilidade de projetos de reabilitação de edificações situadas em zonas de proteção, considerando as especificidades neste campo, no Brasil e em Portugal. Os objetivos deste trabalho estão divididos entre objetivo geral e objetivos específicos.

1.2.1 Objetivo Geral

O objetivo geral dessa dissertação é:

Analisar o impacto da legislação na viabilidade de projetos de reabilitação em zonas de proteção, considerando desafios, oportunidades e boas práticas observadas nos contextos do Brasil e de Portugal.

1.2.2 Objetivos Específicos

Os objetivos específicos dessa dissertação são:

OE1 - Analisar as principais normas que regulamentam a reabilitação de edificações situadas em zonas de proteção no Brasil e em Portugal;

OE2 - Identificar barreiras e desafios impostos pela legislação à viabilidade técnica, econômica e patrimonial dos projetos de reabilitação;

OE3 - Comparar os cenários dos dois países e sugerir possíveis melhorias no enquadramento normativo e institucional;

OE4 - Investigar, por meio de questionário aplicado, como a legislação influencia a execução dos projetos de reabilitação em zonas de proteção;

OE5 - Analisar a influência das práticas de manutenção e conservação na necessidade e na viabilidade de reabilitação de edifícios localizados em zonas de proteção, em Portugal e no Brasil.

1.3 Metodologia de Investigação

A metodologia adotada combina revisão bibliográfica, análise documental e aplicação de questionários a profissionais atuantes no Brasil e em Portugal. O percurso metodológico fundamenta-se em referenciais consolidados da pesquisa qualitativa e do estudo de caso, conforme Yin (2016), Creswell (2014) e Flick (2009), assegurando rigor analítico, a triangulação das fontes e a consistência na interpretação dos resultados [16,17,18].

Importa destacar que, no âmbito deste estudo, o termo reabilitação de edifícios é adotado como um conceito abrangente, que envolve intervenções destinadas à melhoria das condições de uso, desempenho e segurança das construções existentes. Esse conceito diferencia-se da conservação, que compreende ações de manutenção e proteção com o objetivo de prolongar a vida útil da edificação sem alterações significativas; do restauro, cujo foco reside na preservação e valorização das características históricas e culturais do patrimônio edificado; e do *retrofit*, associado principalmente à atualização tecnológica, funcional e energética das edificações [3,4,6,20,22] A distinção detalhada entre esses conceitos é apresentada no Quadro 1, no item 2.2.1.

A pesquisa desenvolve-se em duas etapas. A primeira consiste na revisão bibliográfica e na análise documental de normas, diretrizes, políticas públicas e legislação vigentes relacionadas à reabilitação de edifícios, à preservação do patrimônio e às zonas de proteção. Essa etapa envolve a análise crítica de livros, artigos científicos, relatórios

técnicos e dispositivos legais, permitindo identificar convergências e divergências nas abordagens adotadas nos dois países e fundamentar o estudo comparativo [16][17].

A primeira etapa serve de base para o desenvolvimento da segunda etapa, que corresponde à pesquisa de campo, realizada por meio do desenvolvimento e aplicação de questionários semiestruturados a profissionais das áreas de arquitetura, engenharia civil e gestão urbana, diretamente envolvidos em projetos de reabilitação em zonas protegidas. O objetivo é compreender percepções e experiências relacionadas com os desafios legislativos, burocráticos, econômicos e técnicos que influenciam a viabilidade dessas intervenções, a partir de uma amostra com perfis profissionais diversos, assegurando uma abordagem interdisciplinar [18].

1.4 Estrutura da Dissertação

O trabalho está estruturado em cinco capítulos interligados. O Capítulo 1, Introdução, apresenta a contextualização do tema, os objetivos e o escopo do estudo.

O Capítulo 2, Revisão de Literatura, aborda os fundamentos teóricos da reabilitação de edificações e a legislação aplicável, incluindo marcos históricos, políticas de preservação e referências nacionais e internacionais relevantes para a análise comparativa entre Brasil e Portugal.

O Capítulo 3, Metodologia, descreve os procedimentos adotados, como revisão bibliográfica, análise documental, elaboração e aplicação de questionários, bem como os métodos de análise dos dados.

O Capítulo 4, Análise e Discussão dos Resultados, apresenta a interpretação crítica dos dados obtidos, integrando literatura, legislação e respostas dos questionários, destacando desafios, comparações entre os contextos brasileiro e português e propostas de melhoria.

O Capítulo 5 reúne as conclusões do estudo, relacionando os objetivos aos resultados alcançados, além de apresentar contribuições, recomendações práticas e sugestões para pesquisas futuras.

A bibliografia reúne as obras utilizadas como referência. Nos apêndices encontram-se os questionários aplicados: Apêndice A (Brasil) e Apêndice B (Portugal). Nos Anexos A e B estão incluídos, respetivamente, o parecer do orientador e o curriculum vitae.

2. Revisão da Literatura

2.1 Contexto Temático

A reabilitação de edifícios em zonas de proteção configura-se como um tema complexo e de grande relevância para as políticas urbanas contemporâneas. Segundo Alves e Gomes (2017), a reabilitação urbana abrange dinâmicas regulatórias, socioeconômicas e patrimoniais que se interligam no território [19]. A preservação do patrimônio arquitetônico e urbano, associada ao desenvolvimento sustentável das cidades, exige a formulação e implementação de legislações e instrumentos capazes de promover o equilíbrio entre a conservação histórica e as necessidades de modernização das infraestruturas urbanas.

De acordo com Jokilehto (1999) e com o ICOMOS (Conselho Internacional de Monumentos e Sítios), o equilíbrio entre preservação e intervenção só é alcançado quando as ações respeitam valores culturais e construtivos, adotando princípios de mínima intervenção, compatibilidade e reversibilidade [4,20].

Este capítulo tem como objetivo apresentar o estudo da arte acerca dos principais conceitos relativos à reabilitação de edificações, bem como traçar a evolução histórica, seus fundamentos teóricos e o marco normativo aplicável em áreas protegidas. Além disso discute-se também as práticas contemporâneas adotadas em Portugal e no Brasil, com foco nos instrumentos regulatórios e na relação entre conservação patrimonial, sustentabilidade e políticas urbanas.

Para isso, a revisão está estruturada nos seguintes tópicos:

1. Contexto temático;
2. Fundamentos da reabilitação de edifícios;
3. Enquadramento Jurídico e Normativo da Reabilitação de Edifícios em Áreas Protegidas;
4. Sustentabilidade, Manutenção e Desafios na Reabilitação de Edifícios em Zonas de Proteção;
5. Comparação entre os cenários Português e Brasileiro.

Apesar do reconhecimento teórico da reabilitação como instrumento estratégico para a sustentabilidade urbana e a preservação patrimonial, a sua aplicação em zonas de proteção revela-se frequentemente condicionada por entraves normativos, institucionais e procedimentais, que afetam diretamente a viabilidade técnica e econômica das intervenções. Essa tensão entre teoria, legislação e prática profissional constitui o eixo central da análise desenvolvida neste estudo.

Essa abordagem é particularmente relevante em estudos comparativos, uma vez que os instrumentos legais e as práticas de reabilitação assumem configurações distintas conforme o contexto institucional de cada país.

2.2 Fundamentos da Reabilitação de Edifícios

A reabilitação de edifícios compreende um conjunto de intervenções destinadas a preservar, recuperar e adaptar as construções existentes às novas necessidades de uso, sem comprometer seus valores históricos, culturais e arquitetônicos. Feilden (2003) destaca que, em centros históricos, a reabilitação desempenha papel decisivo ao permitir intervenções que conciliem funcionalidade contemporânea e conservação da autenticidade, especialmente em contextos de elevada sensibilidade patrimonial [3].

Nesse sentido, a reabilitação não se configura como uma prática isolada, mas como uma abordagem abrangente que pode integrar diferentes formas de intervenções correlatas, como a conservação, o restauro e o *retrofit*, cada qual com princípios e finalidades específicos. A conservação prioriza ações preventivas e corretivas destinadas a manter a integridade física e cultural do bem ao longo do tempo, respeitando suas marcas históricas e contribuindo para sua longevidade material, conforme orientam e recomenda o ICOMOS e a Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas [4,21].

O restauro, por sua vez, busca recuperar elementos e características significativas, restituindo à edificação a um estado compatível com seu valor histórico. Essa prática segue princípios de autenticidade, compatibilidade e reversibilidade, amplamente abordados na literatura e reforçados pela Carta de Burra [22].

O *retrofit*, diferentemente, consiste na modernização tecnológica de sistemas e infraestruturas, priorizando desempenho, eficiência energética e atualização técnica, sem foco específico na preservação do caráter histórico do edifício. Estudos de Wise et al. (2021), Dang et al. (2024) e Van der Schoor et al. (2024) demonstram que esse tipo de intervenção tende a atuar predominantemente no interior das edificações, mantendo a aparência externa enquanto introduz melhorias significativas em conforto térmico, acessibilidade, isolamento e eficiência dos sistemas [6,23,24]. Em contextos de zonas de proteção, a aplicação de estratégias de *retrofit* exige cautela redobrada, uma vez que a introdução de soluções tecnológicas pode entrar em conflito com critérios de autenticidade e integridade patrimonial, afetando a aprovação dos projetos e sua viabilidade legal.

Em zonas de proteção, a complexidade dessas intervenções aumenta devido às diretrizes rígidas de preservação e aos critérios de intervenção mínima. Documentos técnicos como o Manual da Direção Geral do Patrimônio Cultural (DGPC) e estudos sobre paisagens urbanas históricas, como Pino-Cabello e Negrella (2019), ressaltam a necessidade de compatibilizar rigorosamente os valores patrimoniais com quaisquer modificações funcionais previstas [25,26]. Assim, reabilitar em zonas protegidas exige uma atuação multidisciplinar e amparada por fundamentos teóricos e normativos sólidos.

2.2.1 Definição de Reabilitação e Diferença Entre Outros Processos

A intervenção em edifícios existentes pode assumir diferentes abordagens conforme os objetivos pretendidos, como preservar, modernizar ou recuperar valores

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Revisão da Literatura

históricos, culturais e funcionais das edificações. Para orientar essa distinção, apresenta-se o Quadro 1, que sintetiza as diferenças essenciais entre Reabilitação, *Retrofit*, Conservação e Restauro, considerando finalidades, níveis de intervenção, princípios orientadores e relação com o patrimônio.

As Figuras 1 a 8 subsequentes ilustram visualmente esses conceitos, auxiliando na identificação de suas diferenças essenciais.

A compreensão clara dessas distinções é fundamental para orientar o enquadramento legal das intervenções e para evitar conflitos no processo de licenciamento, especialmente em zonas de proteção. A literatura demonstra que a falta de precisão conceitual pode gerar equívocos na definição do tipo de intervenção permitida, resultando em exigências incompatíveis com a natureza da obra ou com os valores culturais envolvidos. Assim, a diferenciação entre reabilitação, conservação, restauro e *retrofit* constitui base indispensável para o aprofundamento dos tópicos discutidos nas próximas seções.

Quadro 1 - Comparativo entre Reabilitação, *Retrofit*, Conservação e Restauro

Critério	Reabilitação	<i>Retrofit</i>	Conservação	Restauro	Ref.
Definição	Adaptação a novos usos, preservando valores culturais	Modernização tecnológica com preservação formal	Práticas de prevenção da deterioração	Recuperação fiel do estado original	[3,4,20,22]
Objetivo central	Uso, desempenho e segurança com preservação	Atualização tecnológica e eficiência	Manutenção da integridade material	Restituição formal e material	[3,6,22]
Nível de intervenção	Médio	Médio a alto	Baixo	Alto	[20,25]
Intervenções típicas	Adequação funcional e de conforto	Sistemas prediais, eficiência energética	Limpeza, controle de umidade, estabilização	Recuperação de ornamentos e materiais	[24,25,27]
Princípios orientadores	Preservação e adaptação	Eficiência e compatibilidade estética	Autenticidade e mínima intervenção	Autenticidade e reversibilidade	[4,21,22]
Relação com o patrimônio	Mantém identidade com adaptação	Mantém identidade com modernização interna	Preserva estado existente	Recupera estado original	[21,28,29]
Enquadramento legal – PT	RJRU e DL 95/2019	Não definido formalmente	DGPC	DGPC	[9,25,30]
Enquadramento legal – BR	Política urbana e função social	Uso técnico-profissional	IPHAN e cartas patrimoniais	IPHAN	[12,27]

Fonte: Autoria Própria, 2025



(a)

(b)

Figura 1 - Exemplos de Reabilitação de Edifícios no Brasil

Fonte: (a) Museu da cidade de São Paulo - Casa do Sertanista. (b) Centro Cultural Casa das Caldeiras – São Paulo. [31,32]



(a)

(b)



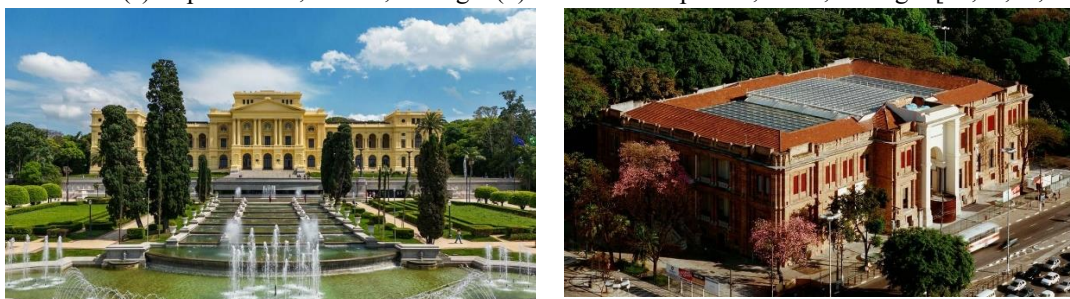
(c)



(d)

Figura 2 - Exemplos de Reabilitação de Edifícios em Portugal

Fonte: (a) Reabilitação de Casa Rural em Espiunca / ABProjectos. (b) Reabilitação de Edifício na Baixa de Lisboa. (c) República 40, Lisboa, Portugal (d) Consulado Espanhol, Porto, Portugal [33,34,35,36]



(a)

(b)

Figura 3 - Exemplos de *Retrofit* no Brasil

Fonte: (a) Museu do Ipiranga (b) Pinacoteca do Estado de São Paulo. [37]

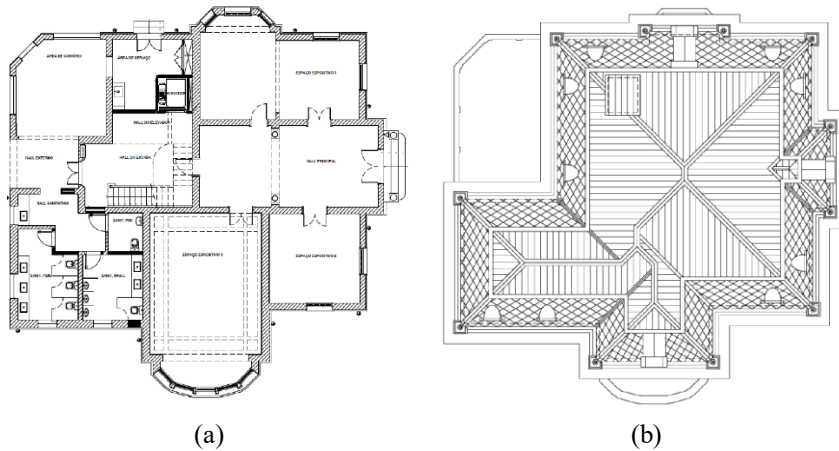


(a)

(b)

Figura 4 - Exemplos de *Retrofit* em Portugal

Fonte: (a) Salão Paroquial do Juncal, Região Rural de Portugal. (b) Câmara Municipal de Lisboa. [38,39]



(a)

(b)

Figura 5 - Planta Baixa de um Projeto de Restauro

Fonte: (a) São Paulo (imagem) Planta Atualizada do Projeto de Restauro do Pavimento Térreo do Casarão FESPSP (“Planta feita pela empresa de Arquitetura CBM”) (b) São Paulo (imagem) Planta Atualizada do Projeto de Restauro da Cobertura do Casarão FESPSP (“Planta feita pela empresa de Arquitetura CBM”). [40]



Figura 6 - Antes e Depois da execução de um Restauro

Fonte: Imagens das Salas do Sótão Destacando os Pós Restauro do Piso, Forro e a Reminiscência da Estrutura da Taipa Francesa. Silva. P. A. A; Oliveira, O. M. R et all (2024) [40]



(a)



(b)

Figura 7 - Exemplos de Restauro no Brasil

Fonte: (a) Restauro do Museu Nacional do RJ. (b) Restauro Casa do Sol. [41,42]



(a)



(b)

Figura 8 - Exemplos de Restauro em Portugal

Fonte: (a) República 37, Lisboa. (b) Castelo de Braga. [43,44]

Para além da distinção entre diferentes tipos de intervenção, a própria reabilitação pode ser classificada em diferentes níveis de profundidade, em função da extensão das obras e do grau de transformação da edificação. Nesse sentido, a literatura técnica e normativa distingue intervenções de reabilitação leve (ou superficial), média e profunda, podendo ainda incluir casos de reabilitação especial, geralmente associada a edifícios de elevado valor patrimonial ou a situações de degradação acentuada. Esses níveis variam desde ações pontuais de melhoria das condições de uso e habitabilidade até intervenções estruturais mais complexas, que podem envolver a reconfiguração espacial, a substituição de sistemas construtivos e a adequação integral às exigências normativas contemporâneas [3,9,20,25,45].

Com o objetivo de aprofundar a compreensão sobre a reabilitação de edifícios, apresenta-se o Quadro 2, que sistematiza os diferentes níveis de intervenção, considerando a intensidade das obras, as principais características associadas e seus objetivos. Essa classificação permite compreender a diversidade de abordagens dentro do próprio conceito de reabilitação, sendo particularmente relevante para a definição de estratégias de intervenção e para o enquadramento técnico e legal em contextos distintos, como Brasil e Portugal

Essa classificação evidencia que a reabilitação não constitui um processo uniforme, mas sim um conjunto de estratégias graduais, cuja aplicação depende das condições do edifício, dos objetivos do projeto e das exigências legais e patrimoniais envolvidas.

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Revisão da Literatura

Quadro 2 - Classificação dos níveis de intervenção em reabilitação de edifícios

Critério	Reabilitação Leve	Reabilitação Média	Reabilitação Profunda	Reabilitação Especial	Ref.
Definição	Intervenções pontuais com baixo impacto na estrutura e organização do edifício	Intervenções com melhoria funcional e atualização parcial de sistemas	Intervenções extensivas com alterações significativas	Intervenções complexas em edifícios degradados ou de alto valor patrimonial	[3,20,25]
Objetivo	Melhorar condições de uso e habitabilidade	Adequar o edifício a exigências atuais	Requalificar integralmente o edifício	Preservar valor patrimonial com adaptação controlada	[9,25,57]
Nível de intervenção	Baixo	Médio	Alto	Muito alto	[20,25]
Intervenções típicas	Pinturas, reparos, substituição de revestimentos	Atualização de instalações, melhorias térmicas e funcionais	Alterações estruturais, redistribuição de espaços	Restauro integrado, reforço estrutural e adequação normativa rigorosa	[3,25,57]
Impacto na estrutura	Nulo ou mínimo	Localizado	Significativo	Elevado e controlado	[20,25]
Compatibilidade patrimonial	Total	Elevada	Moderada	Muito elevada (com controle técnico rigoroso)	[3,20,25]
Exigência normativa	Baixa	Média	Alta	Muito alta	[9,45]

Fonte: Autoria Própria, 2025.

2.2.2 Definições Conceituais e Normativas das Formas de Intervenção em Edifícios Existentes

A literatura especializada reconhece que as intervenções em edifícios existentes podem assumir diferentes formas, tais como reabilitação, conservação, restauro e *retrofit*, cujas definições variam conforme o enquadramento teórico, disciplinar e normativo adotado. Autores clássicos da conservação do património, como Feilden (2003) e Jokilehto (1999), destacam que esses conceitos não são estanques, apresentando zonas de sobreposição, especialmente em contextos de centros históricos e áreas urbanas protegidas [3,20]. As cartas patrimoniais do ICOMOS reforçam essa pluralidade conceitual, ao estabelecer princípios orientadores que nem sempre correspondem a definições operacionais rígidas, mas sim a diretrizes de atuação fundamentadas na autenticidade, compatibilidade e mínima intervenção [4, 21, 22].

Do ponto de vista conceitual, a reabilitação é compreendida como um processo integrado de adaptação funcional e técnica de edifícios existentes, visando sua continuidade de uso, melhoria de desempenho e segurança, sem descaracterizar seus valores históricos, culturais e arquitetónicos [3]. A conservação, por sua vez, privilegia ações preventivas e corretivas destinadas a manter a integridade material e cultural do bem ao longo do tempo, respeitando as marcas da sua historicidade [4]. O restauro distingue-se por buscar a recuperação de elementos significativos da edificação, orientando-se pelos princípios de autenticidade, reversibilidade e compatibilidade, conforme sistematizado pela Carta de Burra [22]. Já o *retrofit* está associado à modernização tecnológica e à atualização de sistemas prediais, com foco no desempenho,

na eficiência energética e no conforto, não tendo, necessariamente, a preservação patrimonial como objetivo central [6, 23, 24].

No contexto normativo português, o Decreto-Lei n.º 95/2019 e o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) adotam uma abordagem abrangente da reabilitação, entendendo-a como um conjunto de intervenções destinadas à melhoria das condições de uso, segurança, salubridade e eficiência dos edifícios inseridos em áreas urbanas consolidadas [9,30]. Embora o termo “reabilitação” seja amplamente utilizado, a legislação portuguesa articula-o com práticas de conservação e restauro, sobretudo em imóveis classificados ou situados em zonas de proteção, cuja intervenção é regulada por pareceres técnicos da Direção-Geral do Património Cultural (DGPC) [25]. Nesse enquadramento, o restauro e a conservação assumem um carácter normativo mais rigoroso, condicionado por critérios patrimoniais específicos.

No Brasil, as definições normativas apresentam maior dispersão conceitual. O Estatuto da Cidade aborda a reabilitação principalmente sob a ótica urbanística e social, associando-a à função social da propriedade e à revitalização de áreas degradadas [12]. As práticas de conservação e restauro são predominantemente regulamentadas pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), com base em cartas patrimoniais internacionais incorporadas ao ordenamento nacional e em manuais técnicos específicos [4,27]. Diferentemente do contexto português, o termo *retrofit* não possui definição legal consolidada, sendo empregado sobretudo na literatura técnica e profissional, associado à modernização de edificações existentes, inclusive em contextos históricos, o que pode gerar tensões entre desempenho técnico e preservação patrimonial.

A coexistência de definições conceituais e normativas distintas, tanto entre a bibliografia especializada quanto entre os marcos legais de Portugal e do Brasil, evidencia a complexidade das intervenções em edifícios situados em zonas de proteção. Essa diversidade reforça a necessidade de compatibilização entre teoria, prática profissional e enquadramento legal, aspecto central para a análise comparativa desenvolvida nesta dissertação, especialmente no que se refere à viabilidade técnica, normativa e operacional dos projetos de reabilitação.

A falta de distinção clara entre essas categorias no âmbito normativo e administrativo contribui para exigências incompatíveis no processo de licenciamento, afetando prazos, custos e decisões técnicas, especialmente em zonas de proteção, onde os critérios de intervenção são mais restritivos.

2.2.3 Tombamento, Proteção e Classificação de Edifícios

O tombamento constitui um instrumento jurídico de proteção do patrimônio cultural brasileiro, instituído pelo Decreto-Lei nº 25/1937, que define como passíveis de proteção os bens móveis, imóveis e imateriais cuja conservação seja de interesse público, em razão de seu valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico ou bibliográfico [11]. Esse marco legal inaugurou a política nacional de preservação do patrimônio cultural no Brasil, posteriormente reafirmada e ampliada pela Constituição Federal de 1988, que

passou a reconhecer os bens materiais e imateriais como referências à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira [31].

No âmbito conceitual, o tombamento pode incidir sobre bens imóveis, como edificações, conjuntos urbanos, paisagens culturais e sítios históricos; bens móveis, como obras de arte, documentos e acervos; e bens imateriais, relacionados a saberes, práticas e manifestações culturais. As Figuras 9, 10 e 11 ilustram exemplos representativos dessas diferentes categorias de bens protegidos no contexto brasileiro.



(a) (b)

Figura 9 - Exemplos de Bens Imóveis Tombados

Fonte: (a) Cidade de Brasília, DF, Brasil (b) Ruínas de São Miguel das Missões, RS, Brasil. [47,48]



(a) (b)

Figura 10 - Exemplos de Bens Móveis Tombados

Fonte: (a) O Painel De Temática Musical Do Pintor Emiliano Di Cavalcanti. (b) A Estátua De Cristo Que Compõe O Acervo Do Museu Das Missões, Em São Miguel Das Missões, RS, Brasil. [49,50]



(a) (b)

Figura 11 - Exemplos de Bens Imateriais Tombados

Fonte: (a) Roda de Capoeira, mistura de dança e luta tem, entre suas origens, o período da escravidão. (b) Frevo, expressão artística do carnaval de Recife, é uma forma musical, coreográfica e poética enraizada em Pernambuco. [51]

2.2.3.1 Instrumento de Proteção Patrimonial e Implicações Jurídicas no Brasil

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, o tombamento passou a integrar explicitamente a política nacional de preservação, sendo aplicável à União, aos

estados, ao Distrito Federal e aos municípios [46]. Essa ampliação reforçou a articulação entre proteção patrimonial e planejamento urbano, sobretudo após a edição do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que incorporou a defesa do patrimônio cultural como elemento essencial da função social da cidade e do desenvolvimento urbano sustentável [12].

Do ponto de vista institucional, o Sistema Nacional de Patrimônio Cultural (SNPC), estruturado sob a coordenação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), visa promover maior integração entre os diferentes níveis de gestão e os instrumentos de preservação [52,53,54]. Além do tombamento federal, estados e municípios podem instituir seus próprios mecanismos de proteção, destacando-se, no âmbito estadual, o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT) [55].

O tombamento pode assumir caráter voluntário, compulsório ou provisório, bem como incidir sobre bens individuais ou conjuntos urbanos [11]. Uma vez protegido, o bem passa a estar sujeito a restrições quanto à demolição, modificação ou restauração, exigindo autorização prévia do órgão competente. O tombamento pode assumir caráter voluntário, compulsório ou provisório, bem como incidir sobre bens individuais ou conjuntos urbanos [11]. Uma vez protegido, o bem passa a estar sujeito a restrições quanto à demolição, modificação ou restauração, exigindo autorização prévia do órgão competente. Nesse contexto, as intervenções devem também observar requisitos técnicos aplicáveis às reformas em edificações, como os estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - Norma Brasileira (ABNT NBR) 16280 [56], que define diretrizes para o planejamento, execução e controle das obras, bem como pela Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) nº 307/2002 [57], que dispõe sobre a gestão adequada dos resíduos gerados nas intervenções. Essas normativas complementam o arcabouço jurídico patrimonial, contribuindo para a realização de intervenções mais seguras, controladas e ambientalmente responsáveis. Em contrapartida, o ordenamento jurídico brasileiro prevê instrumentos de incentivo à preservação, como a Lei Rouanet e o ICMS Cultural, que visam fomentar a conservação e a valorização do patrimônio cultural [58].

2.2.3.2 Tombamento e Reabilitação de Edifícios: Limites, Conflitos e Estratégias

No contexto da reabilitação de edifícios, o tombamento apresenta-se simultaneamente como oportunidade e desafio. Por um lado, contribui para a valorização cultural, simbólica e turística das edificações protegidas; por outro, impõe restrições técnicas, normativas e jurídicas às intervenções, que devem respeitar critérios rigorosos de preservação e estar sujeitas à aprovação dos órgãos competentes.

Essas limitações influenciam diretamente a viabilidade técnica, econômica e funcional das intervenções, condicionando as soluções projetuais adotadas. Em alguns casos, a dificuldade de compatibilizar a preservação patrimonial com novos usos resulta na adoção do chamado fachadismo, prática amplamente discutida e criticada na literatura

especializada. O fachadismo caracteriza-se pela preservação apenas do invólucro externo da edificação, com a descaracterização ou a demolição quase integral dos espaços internos, sendo frequentemente apresentado como reabilitação quando, na realidade, corresponde a uma construção nova com reaproveitamento de fachadas [28].

As Figuras 12 e 13 exemplificam, respectivamente, intervenções caracterizadas como fachadismo e casos de reabilitação que conciliam a adaptação de uso com a preservação de elementos arquitetônicos significativos. A recorrência dessa prática evidencia fragilidades na articulação entre políticas de preservação e estratégias de desenvolvimento urbano, especialmente em áreas de elevado interesse imobiliário.

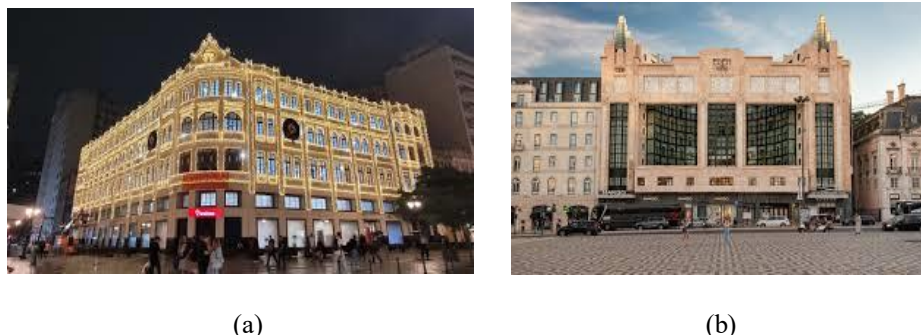


Figura 12 - Exemplos De Intervenções Caracterizadas Como Fachadismo, Com Preservação Do Invólucro Externo E Descaracterização Dos Espaços Internos

Fonte: (a) Edifício Palácio Avenida, em Curitiba, PR, Brasil. (b) Edifício Cine Eden em Lisboa, Portugal. [59,60]



Figura 13 - Exemplos De Reabilitação De Edifícios Tombados/Preservados Com Adaptação De Uso E Preservação De Elementos Arquitetônicos Significativos

Fonte: (a) Pinacoteca do Estado de São Paulo, SP, Brasil. (b) Mercado do Bolhão, Porto, Portugal. [61,62]

2.2.3.3 Classificação e Proteção Patrimonial em Portugal

Em Portugal, embora o termo “tombamento” não seja empregado, o país adota um sistema de classificação de bens culturais com objetivos equivalentes. A Constituição da República Portuguesa reconhece o patrimônio cultural como elemento fundamental da identidade, da memória coletiva e da qualidade de vida da população [63]. A Lei nº 107/2001 estabelece os princípios basilares da política de proteção e valorização do patrimônio cultural, definindo categorias de bens e formas de classificação [10].

Complementarmente, o Decreto-Lei nº 309/2009 regulamenta o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das

zonas gerais e especiais de proteção (ZP e ZEP) e dos planos de pormenor de salvaguarda [64]. Esses instrumentos asseguram uma integração mais consistente entre a proteção patrimonial e o ordenamento do território, exigindo que as intervenções em edifícios classificados ou inseridos em zonas de proteção estejam alinhadas às diretrizes urbanísticas locais.

A Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), em articulação com as autarquias locais, desempenha papel central na gestão do património classificado, reforçando uma abordagem territorial e integrada da salvaguarda patrimonial [65].

2.2.3.4 Análise Comparativa Entre Brasil e Portugal

Embora Brasil e Portugal compartilhem o objetivo de proteger e valorizar o património cultural, seus modelos de proteção apresentam diferenças estruturais relevantes. No Brasil, o tombamento incide com maior frequência sobre bens isolados, privilegiando a integridade material do objeto protegido. Já em Portugal, predomina uma abordagem territorial, voltada à preservação do conjunto urbano, de sua paisagem e das relações espaciais estabelecidas [10].

No plano institucional, observa-se no Brasil uma centralização do processo no IPHAN, ao passo que, em Portugal a DGPC atua de forma mais articulada com os municípios, favorecendo a integração entre preservação patrimonial e o planejamento urbano [25]. Outra diferença significativa refere-se à participação social, em Portugal, projetos de reabilitação urbana integrada tendem a envolver de forma mais consistente a comunidade local, enquanto no Brasil ainda são frequentes os conflitos entre preservação patrimonial e interesses do mercado imobiliário [66].

Para além dos instrumentos legais de proteção, destaca-se a importância da manutenção contínua das edificações como estratégia fundamental para a preservação do património cultural. Nesse contexto, a ABNT NBR 5674 [67] estabelece diretrizes para a gestão da manutenção predial, incluindo planejamento, inspeção e registro das intervenções, contribuindo para a conservação preventiva e para a redução da necessidade de intervenções mais invasivas. Embora não se configure como um instrumento de proteção patrimonial, essa norma complementa o arcabouço existente ao reforçar a importância da gestão técnica ao longo do ciclo de vida das edificações.

Em síntese, tanto o tombamento no Brasil quanto a classificação em Portugal constituem instrumentos essenciais à preservação da identidade e da memória coletiva. Sua efetividade, contudo, depende da capacidade de articulação com políticas urbanas, ambientais e sociais, bem como da harmonização entre valores culturais e demandas contemporâneas das cidades [1]. O Quadro 3 sintetiza, de forma comparativa, as principais características dos mecanismos de proteção patrimonial nos dois países, enquanto a Figura 14 ilustra exemplos de proteção de conjuntos urbanos no Brasil e em Portugal.

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Revisão da Literatura

Quadro 3 - Tombamento (Brasil) x Proteção (Portugal)

Aspecto	Brasil – Tombamento	Portugal – Classificação de Bens Culturais
Base Legal Principal	Decreto-Lei nº 25/1937 [11]; Constituição Federal de 1988 [27]; Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001 [12].	Constituição da República Portuguesa (1976) [63]; Lei nº 107/2001 [10]; Decreto-Lei nº 309/2009 [64].
Órgão Responsável	IPHAN (federal), órgãos estaduais (ex.: CONDEPHAAT); e conselhos municipais.[55]	Direção-Geral do Património Cultural – DGPC, com apoio das autarquias locais [65].
Natureza da Proteção	Reconhecimento jurídico de bens materiais ou imateriais cuja preservação seja de interesse público.	Sistema de classificação e inventariação que identifica bens de interesse nacional, público ou municipal.
Abrangência Territorial	Incidência frequente sobre bens isolados, podendo incluir conjuntos e áreas especiais.	Forte ênfase em conjuntos urbanos, paisagens culturais e zonas especiais de proteção [10].
Modalidades	Tombamento voluntário, compulsório ou provisório; individual ou de conjunto [11].	Classificação definitiva ou em vias de classificação; graus de proteção diferenciados [64].
Efeitos Jurídicos	Impede demolição, descaracterização ou intervenção sem autorização do órgão competente; obriga à conservação [11].	Proíbe demolição, alteração ou afetação da integridade do bem e de sua zona envolvente [10].
Articulação com Urbanismo	Integração prevista pelo Estatuto da Cidade; articulação irregular entre municípios; conflitos frequentes com desenvolvimento urbano [1,2].	Forte integração com instrumentos de gestão territorial (PDM, planos de pormenor, ZEP) [65].
Instrumentos de Apoio	Incentivos fiscais (Lei Rouanet, ICMS Cultural) e programas de preservação [58].	Programas de reabilitação urbana integrada e financiamento articulado com autarquias [25].
Desafios	Conflitos entre preservação e mercado imobiliário; fachadismo; pouca participação comunitária [68,69].	Equilíbrio entre uso econômico e preservação; processo complexo e tecnicamente exigente [14].
Enfoque Geral	Proteção jurídica do bem cultural, com forte tradição normativa e foco no objeto físico.	Proteção integrada do conjunto urbano e do contexto paisagístico, com visão territorializada.

Fonte: Autoria Própria, 2025.



Figura 14 - Exemplos de Proteção Patrimonial Aplicada a Conjuntos Urbanos no Brasil e em Portugal
 Fonte: (a) Centro Histórico de Ouro Preto, MG, Brasil. (b) Centro Histórico de Guimarães, Portugal.
 [70,71]

2.2.4 Zonas de Proteção: Conceito, Classificação e Implicações Legais

A proteção do patrimônio cultural depende não apenas do reconhecimento formal dos bens, mas também da definição de suas zonas de proteção, cuja finalidade é controlar o uso, a ocupação e as intervenções no entorno imediato e na paisagem que compõe seu contexto histórico. Essas zonas operam como camadas de salvaguarda, estabelecendo limites e diretrizes para garantir que ações de reabilitação, renovação urbana ou obras particulares não comprometam a integridade física, visual ou simbólica dos bens protegidos.

No Brasil, a noção de entorno de bens tombados está presente desde a Lei nº 25/1937 [11], que prevê a necessidade de proteção da ambiência dos bens tombados. Essa diretriz foi reforçada posteriormente pela Portaria IPHAN nº 420/2010, que estabelece

regras específicas para intervenções em bens tombados e suas áreas de entorno [27]. Além do tombamento federal, diversos municípios passaram a incorporar instrumentos urbanísticos aos seus Planos Diretores, como Áreas de Preservação Cultural e Ambiental (APCs/APAs) e Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC), fortalecendo a articulação entre gestão patrimonial e ordenamento territorial, o Estatuto da Cidade estabelece as diretrizes gerais e os instrumentos que permitem aos municípios a criação dessas zonas especiais, possibilitando a definição de áreas específicas de proteção do patrimônio cultural como ferramenta para a preservação de espaços urbanos de relevância histórica [12].

A Figura 15 apresenta um exemplo de delimitação de área de entorno de bem tombado no contexto brasileiro, evidenciando que, em determinados casos, são adotados critérios cartográficos e urbanísticos claros na definição das zonas de proteção patrimonial, especialmente em municípios que dispõem de tradição institucional e capacidade técnica consolidada no campo da preservação.

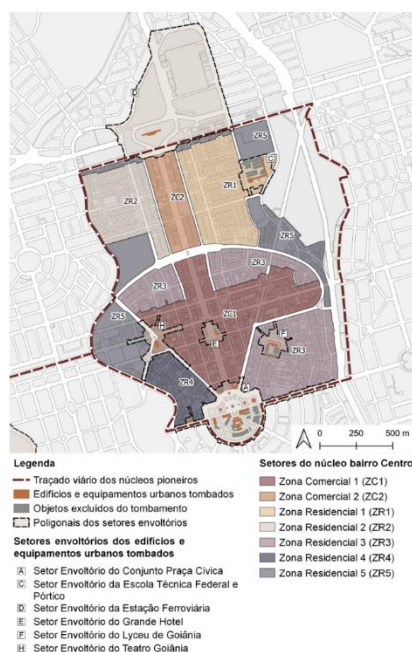


Figura 15 - Exemplo De Delimitação De Zona De Proteção Patrimonial E Área De Entorno De Bem Tombado.

Fonte: Acervo Arquitetônico e Urbanístico Art Déco de Goiânia, GO, Brasil [72]

Apesar da existência de exemplos tecnicamente bem estruturados, como o apresentado, a delimitação das áreas de entorno no Brasil nem sempre adota critérios claros e uniformes, o que pode gerar insegurança jurídica, divergências interpretativas e dificuldades para empreendedores e técnicos envolvidos em projetos de reabilitação [73]. Essa falta de uniformidade decorre, sobretudo, da ausência de diretrizes nacionais padronizadas e da forte dependência de regulamentações municipais, resultando em interpretações divergentes e incertezas no processo de licenciamento.

Em Portugal, o modelo normativo apresenta maior precisão e integração territorial. A legislação patrimonial, estruturada pela Lei nº 107/2001 [10] e regulamentada pelo Decreto-Lei nº 309/2009 [65], determina a criação das Zonas

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Revisão da Literatura

Especiais de Proteção (ZEP), áreas formalmente delimitadas que estabelecem restrições de intervenção e exigência de parecer técnico prévio da DGPC.

Em muitos casos, a ZEP inclui um perímetro mínimo, frequentemente de 50 metros ao redor do bem, e regras específicas que visam garantir a salvaguarda da integridade física, visual e paisagística dos bens classificados [74]. Esse modelo articula-se com instrumentos de planeamento urbano, como os Planos de Pormenores e as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), promovendo uma gestão mais integrada entre preservação patrimonial e desenvolvimento urbano.

A compreensão dessas zonas e de seu funcionamento é fundamental para avaliar como as exigências legais influenciam a reabilitação, uma vez que as restrições de uso, os mecanismos de licenciamento e a atuação dos órgãos de tutela moldam diretamente a viabilidade técnica, econômica e social das intervenções. O Quadro 4 sintetiza as principais diferenças entre os modelos brasileiro e português.

Quadro 4 - Síntese das Zonas de Proteção Patrimonial no Brasil e em Portugal

Aspecto	Brasil	Portugal
Base legal principal	Lei nº 25/1937 (entorno de bens tombados) [11]; Portaria IPHAN nº 420/2010 (intervenções) [27]; diretrizes teóricas de Choay [1].	Lei nº 107/2001 (bases da política patrimonial) [10]; Decreto-Lei nº 309/2009 (classificação) [65]; Princípios ICOMOS (2003) [4].
Tipo de proteção	Tombamento federal, estadual ou municipal; criação de APCs/APAs e ZEIC nos Planos Diretores [8,27].	Classificação patrimonial: Monumento Nacional, Imóvel de Interesse Público ou Municipal; criação de Zonas Especiais de Proteção (ZEP) [65,74].
Objetivo da zona de proteção	Compatibilizar preservação cultural com desenvolvimento urbano; proteção do entorno e da ambiência [1,27].	Salvaguardar integridade física, visual e paisagística dos bens classificados e de sua envolvente urbana [4,25].
Delimitação espacial	Prevista na Lei nº 25/1937 (art. 18), mas frequentemente não objetiva, variando conforme o órgão local; pode gerar insegurança jurídica [73].	Delimitação formal e obrigatória; perímetros mínimos costumam incluir faixa de 50 metros ao redor do bem, com regras rígidas de intervenção [74].
Controle e licenciamento	Intervenções dependem de autorização do órgão de tutela (IPHAN/Estado/Município); diretrizes complementares da Portaria 420/2010 [27].	Qualquer alteração em ZEP exige parecer técnico prévio e licenciamento pela DGPC e autarquias locais [74].
Integração com planeamento urbano	APCs/APAs e ZEIC integram o Plano Diretor, mas ainda de forma irregular; políticas de reabilitação pouco institucionalizadas [8,75].	Forte integração com planos territoriais (PDM, planos de pormenor, ARU); política consolidada de reabilitação urbana [9,65].
Instrumentos de apoio	Programas como PAC Cidades Históricas e iniciativas municipais; proteção depende do contexto local [75].	ARUs com incentivos fiscais, financiamento facilitado e planos estratégicos próprios [9].
Desafios principais	Delimitações inconsistentes; sobreposição de competências; conflitos entre preservação e mercado imobiliário [8,73].	Exigência técnica elevada; necessidade de harmonizar proteção com uso contemporâneo das cidades históricas [76].
Enfoque geral	Proteção voltada ao bem tombado e seu entorno imediato.	Proteção integrada e territorializada, abrangendo contexto urbano e paisagístico.

Fonte: Autoria Própria, 2025

A delimitação espacial das áreas de proteção em Portugal é definida por um conjunto normativo sólido, estabelecido pela Lei nº 107/2001 [10] e regulamentado pelo Decreto-Lei nº 309/2009 [65], que determina critérios, procedimentos e perímetros de salvaguarda para os bens culturais classificados.

Essas zonas, conhecidas como ZEP, funcionam como áreas de restrição destinadas a preservar a integridade física, visual e paisagística do bem e de sua envolvente urbana, conforme orientam também os Princípios do ICOMOS para Análise, Conservação e Restauro das Estruturas do Patrimônio Arquitetônico [4].

A DGPC é responsável pela definição cartográfica e aprovação técnica dessas áreas, assegurando que qualquer intervenção realizada dentro dos seus limites seja previamente avaliada e compatível com a salvaguarda dos valores patrimoniais envolvidos [74]. As exigências ao nível de intervenção em edifícios inseridos nessa zona são similares e muito próximas das do edifício classificado, pois é importante preservar a envolvente e o contexto do edifício, que só faz sentido nesse contexto.

As diferenças entre os modelos de delimitação das zonas de proteção em Portugal e no Brasil refletem níveis distintos de maturidade institucional e integração territorial, com impactos diretos na previsibilidade normativa, na segurança jurídica e na viabilidade dos projetos de reabilitação.

A Figura 16 exemplifica uma Zona Especial de Proteção (ZEP) em Portugal, evidenciando a precisão cartográfica e o rigor normativo que caracterizam o modelo português de tutela patrimonial, no qual os limites de proteção e as condicionantes urbanísticas são claramente definidos e formalmente integrados aos instrumentos de planeamento territorial.

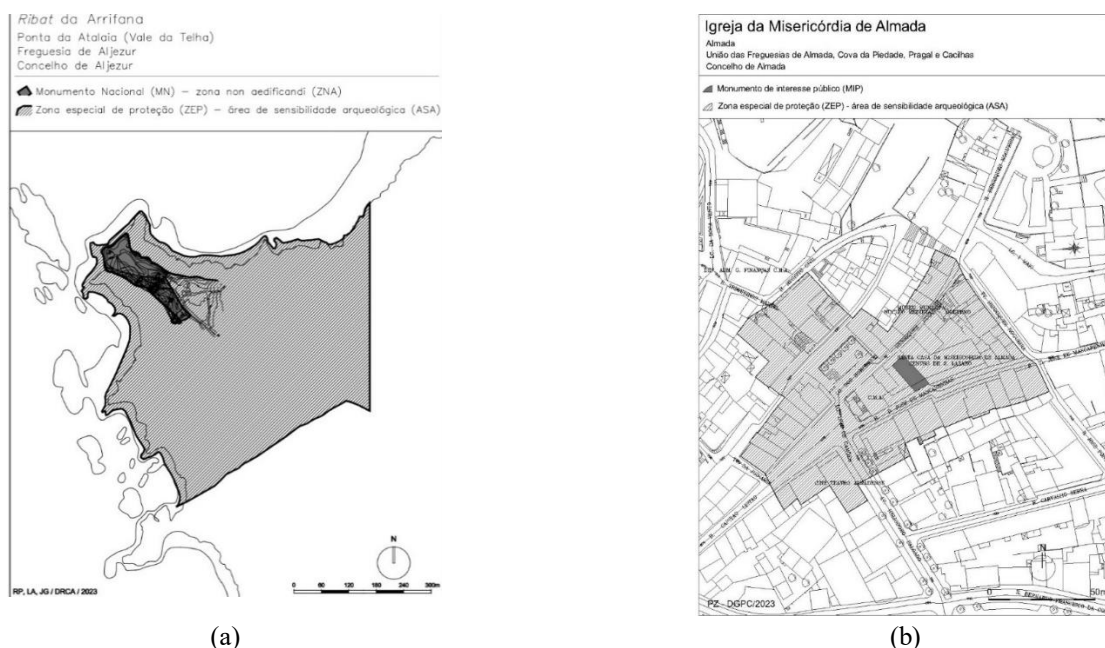


Figura 16 - Exemplo de Delimitação da Zona Especial de Proteção (ZEP)

Fonte: (a) Ribat Da Arrifana, Faro, Aljezur (b) Igreja da Misericórdia de Almada, Lisboa, Almada
Direção-Geral do Património Cultural – “Diplomas de Zonas Especiais de Proteção (ZEP)”, Conselho de Ministros [77]

A Figura 17 ilustra o conjunto urbano do Pelourinho, em Salvador, evidenciando um caso brasileiro em que a proteção patrimonial se manifesta de forma mais abrangente e normativa, incidindo fortemente sobre o uso, a ocupação e as intervenções no tecido urbano histórico. Embora o tombamento imponha restrições relevantes e reconhecidas internacionalmente, a delimitação das áreas de entorno nem sempre é acompanhada por

instrumentos cartográficos detalhados, o que reforça a dependência de interpretações técnicas e administrativas no processo de licenciamento.

Dessa forma, embora existam casos brasileiros com delimitações cartográficas claras e instrumentos urbanísticos bem estruturados, a falta de padronização e de integração entre as diferentes esferas administrativas faz com que a aplicação dessas áreas de proteção varie significativamente entre municípios, gerando insegurança jurídica, divergências interpretativas e dificuldades no processo de licenciamento e reabilitação de edificações localizadas em zonas de proteção.



Figura 17 - Conjunto urbano do Pelourinho, Centro Histórico de Salvador (BA), área tombada pelo IPHAN e inserida em zona de proteção patrimonial
Fonte: Salvador, BA, Brasil. Espacialidade (Instagram). [78]

2.2.5 Importância da Reabilitação de Edifícios no Contexto Urbano e Social

Embora a reabilitação urbana constitua um conceito amplo, que envolve intervenções em tecidos urbanos, espaço público e dinâmicas sociais, neste trabalho o enfoque recai sobre a reabilitação de edifícios existentes, compreendida como parte integrante dessas estratégias urbanas mais abrangentes. Assim, a análise desenvolvida a seguir aborda os impactos urbanos e sociais da reabilitação a partir da escala do edifício, especialmente quando este se encontra inserido em zonas de proteção patrimonial.

O termo “reabilitação”, amplamente difundido na literatura técnica, nos instrumentos legais e nas políticas públicas, é frequentemente utilizado como designação genérica para intervenções em edifícios existentes, ainda que o conteúdo dessas operações nem sempre corresponda, em sentido estrito, ao conceito clássico de reabilitação. Autores como Choay (2001) e Jokilehto (1999) alertam para a imprecisão terminológica recorrente nas práticas contemporâneas de intervenção no patrimônio construído, nas quais processos distintos, como conservação, restauro, *retrofit* ou reconstrução parcial, acabam sendo genericamente enquadrados sob a mesma denominação [1,20].

No contexto urbano recente, essa ampliação semântica também é observada por Bonduki (2012) e Ferreira (2020), que destacam que muitas operações classificadas como reabilitação respondem prioritariamente a objetivos de valorização imobiliária, modernização funcional ou eficiência energética, afastando-se, por vezes, de uma abordagem integrada de preservação patrimonial e uso social [79,80,81]. Reconhecendo essa ambiguidade conceitual, a presente investigação adota o termo “reabilitação” conforme consagrado na legislação e na literatura dominante em Portugal e no Brasil, partindo, contudo, de uma abordagem crítica que distingue o enquadramento formal da intervenção de seu conteúdo técnico, social e patrimonial efetivo.

2.2.5.1 Contribuições Urbanas, Patrimoniais e Ambientais da Reabilitação de Edifícios

A reabilitação de edifícios inseridos em contextos urbanos exerce papel fundamental no cenário contemporâneo das cidades, configurando-se como uma estratégia multifacetada que ultrapassa a simples renovação física do edificado. Entre suas principais contribuições destacam-se a preservação do patrimônio histórico e cultural, a promoção da sustentabilidade ambiental, a valorização da identidade urbana e a melhoria da qualidade de vida.

No âmbito patrimonial, a reabilitação representa uma forma eficaz de conservar os valores simbólicos e culturais associados às edificações que compõem a memória coletiva das cidades. Segundo Bonduki (2012), esse tipo de intervenção permite articular passado e presente, assegurando a permanência de referências materiais e imateriais fundamentais à identidade local. Ferreira (2020) reforça que a reabilitação vai além do tratamento físico das construções, incorporando a valorização das significações históricas e culturais inscritas nos espaços urbanos [80,81].

Além da dimensão patrimonial, a reabilitação de edifícios configura-se como uma resposta eficiente à degradação de determinadas áreas urbanas. Conforme destacado por Tiesdell, Oc e Heath (1996), essas intervenções contribuem para a revitalização de zonas deterioradas, evitando a expansão horizontal das cidades e reduzindo a pressão sobre áreas periféricas [5]. A Figura 18 ilustra exemplos de edifícios reabilitados inseridos em tecidos urbanos consolidados, evidenciando a articulação entre a preservação patrimonial, a adaptação funcional e a dinamização da vida urbana.



(a)



(b)

Figura 18 - Exemplos de Edifício Reabilitado Inserido no Tecido Urbano Consolidado, Evidenciando a Articulação Entre Preservação Patrimonial, uso Contemporâneo e Dinâmica Urbana.

Fonte: (a) Quarteirão das Cardosas, Porto, Portugal. (b) SESC Pompeia, SP, Brasil. [82,83]

No campo ambiental, a reabilitação é amplamente reconhecida como estratégia alinhada aos princípios da sustentabilidade. A reutilização de estruturas existentes reduz significativamente o consumo de recursos naturais, a geração de resíduos e a ocupação de novos solos. Ferreira (2020) destaca que, quando associada ao *retrofit* energético, a reabilitação contribui para a redução da pegada ecológica urbana, por meio da melhoria do desempenho térmico, da eficiência energética e da incorporação de tecnologias sustentáveis [81].

No contexto apresentado, intervenções voltadas à melhoria do desempenho energético podem também contribuir para a qualificação do uso dos edifícios e para a permanência das populações, ao promover maior conforto e redução de custos operacionais. Do ponto de vista técnico, tais intervenções enquadram-se, em geral, como reabilitação leve ou média, podendo também ser caracterizadas como retrofit quando associadas à incorporação de novas tecnologias, sem alteração significativa dos valores patrimoniais do edifício.

A Figura 19 exemplifica intervenções desse tipo, evidenciando o reaproveitamento da estrutura original e a adaptação a novos usos.



Figura 19 - Exemplos de Reutilização de Estruturas Existentes como Estratégia de Redução de Consumo de Recursos e Valorização do Edificado.

Fonte: (a) Museu da Língua Portuguesa, Bragança, Portugal. (b) Parque do Engenho de Piracicaba – Teatro Erotides de Campos, SP, Brasil. [84,85]

2.2.5.2 Dimensão Social, Direito à Cidade e Desafios da Reabilitação em Zonas de Proteção

Do ponto de vista social, a reabilitação de edifícios desempenha papel relevante no fortalecimento do sentimento de pertencimento e da identidade das comunidades urbanas. Estudos como os de Menezes e Salgueiro (2020) indicam que a requalificação do edificado e dos espaços de uso coletivo incentiva a apropriação social do território, fortalece vínculos comunitários e promove o uso democrático dos espaços urbanos [86]. A Figura 20 apresenta exemplos em que edifícios reabilitados desempenham papel ativo na vida urbana cotidiana, contribuindo para a valorização da identidade local.



Figura 20 - Exemplos de Apropriação Social de Edifícios Reabilitados em Áreas Urbanas Históricas, evidenciando o Fortalecimento da Identidade Local e do uso Coletivo do Espaço.

Fonte: (a) Recuperação Urbana no bairro do Chiado, Lisboa, Portugal (b) Centro Histórico de Paraty, RJ, Brasil. [87,88]

A reabilitação em zonas de proteção patrimonial deve ser compreendida não apenas como uma operação técnica, mas também como um direito urbanístico associado ao direito à cidade. Bonduki (2012) argumenta que a proteção do patrimônio cultural constitui um bem coletivo e deve assegurar acesso equitativo aos benefícios urbanos, evitando processos de exclusão territorial e de elitização dos centros históricos [80]. Nesse sentido, a reabilitação deve priorizar usos socialmente relevantes e possibilitar a permanência das populações tradicionais nos territórios historicamente ocupados.

No contexto normativo, observa-se em Portugal a adoção de instrumentos que buscam articular preservação patrimonial, dinamização social e acesso à habitação, como o Decreto-Lei nº 95/2019, as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e programas de habitação acessível [9]. No Brasil, o Estatuto da Cidade e iniciativas como o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) Cidades Históricas visam integrar conservação patrimonial e inclusão socioespacial, embora a literatura aponte limitações associadas à descontinuidade das políticas públicas e à fragilidade da gestão urbana [12,75].

Apesar de seus benefícios potenciais, os processos de reabilitação podem gerar efeitos socioeconômicos adversos, especialmente quando associados à valorização imobiliária. Um dos principais riscos é a gentrificação, fenômeno descrito por Lees, Slater e Wyly (2007), caracterizado pelo deslocamento de populações de menor renda em decorrência do aumento dos custos habitacionais [89]. Assim, os efeitos da reabilitação não devem ser avaliados isoladamente, mas à luz dos instrumentos normativos, das políticas públicas e dos mecanismos de gestão que regulam o uso, a ocupação e a transformação do edificado.

Nesse contexto, o enquadramento legal assume papel central na mediação entre a preservação patrimonial, o uso contemporâneo e a justiça socioespacial, sobretudo em áreas protegidas. Para evitar abordagens fragmentadas, Queiroz (2009) defende uma perspectiva de conservação urbana integrada, que articule as escalas do edifício, do espaço público e do tecido urbano [90].

O Quadro 5 sistematiza as distinções entre a abordagem integrada de reabilitação de edifícios e o uso ampliado do termo na prática contemporânea, evidenciando os diferentes enfoques, impactos e implicações normativas dessas intervenções.

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Revisão da Literatura

Quadro 5 - Usos do termo “reabilitação” na literatura e na prática aplicada a edifícios e contextos urbanos

Aspecto	Reabilitação de Edifícios – abordagem integrada (conceito de referência)	Uso ampliado do termo “reabilitação” na prática contemporânea
Escala de intervenção	Edifício individual ou conjunto edificado, compreendido em relação ao seu contexto urbano e patrimonial	Escala variável, frequentemente associada a operações urbanas ou imobiliárias amplas
Enfoque principal	Conservação dos valores patrimoniais, adaptação funcional e cumprimento da função social do edifício	Modernização, valorização imobiliária, eficiência econômica ou energética
Relação com o patrimônio	Central e condicionante das decisões de projeto e obra	Secundária ou instrumental, subordinada à viabilidade econômica
Tipo de intervenção	Compatível com a pré-existência: conservação, restauro, adaptação de uso e melhoria do desempenho	Pode incluir <i>retrofit</i> intensivo, reconstrução parcial ou manutenção apenas do invólucro
Integração urbana	Articulada com políticas urbanas, sociais e ambientais, conforme abordagem integrada	Pontual ou fragmentada, sem articulação consistente com o território
Impactos sociais	Promoção da permanência das populações, uso social e valorização cultural	Risco de gentrificação, substituição social e elitização dos espaços
Enquadramento normativo	Orientada por legislação patrimonial e urbanística, especialmente em zonas de proteção	Frequentemente limitada ao cumprimento mínimo de exigências legais
Equipes Envolvidas	Equipe multidisciplinar, envolvendo arquitetos, engenheiros, especialistas em patrimônio, urbanistas e, quando necessário, sociólogos e gestores públicos	Equipes predominantemente técnicas e orientadas ao mercado, com menor integração entre diferentes áreas do conhecimento
Autores de referência	Choay (2001 [1]), Jokilehto (1999 [20]), Ferreira (2020 [81]) Queiros (2009 [90])	Bonduki (2012 [80]), Lees et al. (2007 [89])

Fonte: Autoria Própria, 2025

Em síntese, a reabilitação de edifícios em zonas de proteção constitui um processo condicionado por múltiplas dimensões, patrimonial, ambiental, social, econômica e normativa, cuja articulação varia conforme o contexto institucional. As diferenças observadas entre Portugal e Brasil influenciam diretamente a viabilidade e os impactos dessas intervenções, tornando fundamental compreender como a legislação e as políticas públicas moldam o papel da reabilitação urbana, objetivo central desta dissertação.

2.2.6 Benefícios Ambientais, Econômicos e Patrimoniais da Reabilitação

Os benefícios ambientais associados à reabilitação de edifícios têm sido amplamente reconhecidos pela literatura contemporânea, especialmente no contexto da construção sustentável. A reutilização de estruturas existentes reduz impactos típicos da construção nova, contribui para a eficiência energética, preserva o valor histórico dos edifícios e favorece uma ocupação urbana mais racional. Além disso, a reabilitação pode contribuir para a ampliação da vida útil das edificações, ao adequar seu desempenho às exigências atuais, em consonância com os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 15575 [91], que define parâmetros relacionados à vida útil de projeto, durabilidade e desempenho dos sistemas construtivos, estabelecendo, por exemplo, valores mínimos de referência que podem atingir 50 anos para sistemas estruturais. Nesse contexto, a realização de intervenções associadas à manutenção preventiva mostra-se fundamental para o prolongamento da vida útil das edificações, em consonância também com as

diretrizes da ABNT NBR 5674 [67], que estabelece a importância da manutenção sistemática para a conservação do desempenho ao longo do tempo, contribuindo para a redução da necessidade de novas construções e, conseqüentemente, para a diminuição do consumo de recursos naturais ao longo do ciclo de vida da edificação, alinhando-se aos princípios da economia circular na construção civil, ao promover a extensão do ciclo de vida dos materiais e a redução da geração de resíduos.

A partir dessa perspectiva, a análise dos benefícios associados à reabilitação de edifícios permite compreender por que essa estratégia tem sido amplamente promovida em políticas urbanas contemporâneas, especialmente em áreas consolidadas e zonas de proteção. Esses benefícios manifestam-se de forma interdependente nas dimensões ambientais, econômicas e patrimoniais, conforme sistematizado a seguir.

O Quadro 6 a seguir sintetiza esses benefícios, reunindo contribuições identificadas em diferentes estudos internacionais.

Quadro 6 - Benefícios Ambientais da Reabilitação de Edifícios

Dimensão Ambiental	Descrição Resumida	Referências
Redução de resíduos e consumo de recursos naturais	A reabilitação minimiza a demolição e reduz significativamente a produção de resíduos e o uso de novos materiais, promovendo o reaproveitamento de estruturas existentes.	Prof. Dr. Isabella M. Lami (2022) [92]
Eficiência energética e redução de emissões	A modernização de sistemas térmicos, iluminação e isolamento aumenta a eficiência energética do edifício e reduz emissões de carbono.	Kadri-Ann Kertsmik, et al. (2024) [93]
Preservação do valor histórico com menor impacto ambiental	A reabilitação de edifícios históricos conserva a integridade arquitetônica e simbólica, evitando impactos ambientais associados a novas construções e reforçando o valor ecológico da reutilização adaptativa.	Ayesha Agha Shah, et al (2023) [94]
Sustentabilidade urbana e contenção da expansão urbana	A regeneração de áreas consolidadas evita a ocupação de novas áreas, reduz pressões sobre zonas verdes e promove densidade urbana mais sustentável.	K. Pulles, D. Ikiz Kaya et al (2023) [76]
Minimização de impactos ambientais da construção nova	A reabilitação evita desmatamento, poluição e consumo intensivo de matérias-primas, reutilizando infraestrutura consolidada e reduzindo a pegada ecológica urbana.	Ana Martha Carneiro Pires de Oliveira, et al. (2024) [45]

Fonte: Autoria Própria, 2025

A sistematização dos benefícios ambientais associados à reabilitação de edifícios evidencia que essa prática constitui uma estratégia fundamental para a mitigação dos impactos ambientais da construção civil, especialmente em áreas urbanas consolidadas e zonas de proteção patrimonial. A redução do consumo de recursos naturais, a minimização da produção de resíduos e a diminuição das emissões de carbono reforçam o papel da reabilitação como alternativa sustentável à demolição e à construção nova.

A Figura 21 apresenta o Convento do Beato, em Lisboa, edifício histórico reabilitado e adaptado a novos usos, exemplificando a reutilização do edificado existente como estratégia de redução do consumo de recursos naturais e de minimização dos impactos ambientais associados à construção nova.



Figura 21 - Exemplo de Reutilização de Edifício Existente

Fonte: Convento do Beato, Lisboa, Portugal. [95]

No entanto, em zonas de proteção, a incorporação de soluções voltadas à eficiência energética e à sustentabilidade ambiental encontra limites impostos pelas exigências de preservação patrimonial, como restrições à alteração de fachadas, volumetrias e sistemas construtivos originais. Assim, embora os benefícios ambientais sejam amplamente reconhecidos, sua concretização depende diretamente do enquadramento normativo e da flexibilidade dos instrumentos legais, que devem permitir a adoção de soluções técnicas compatíveis com os valores históricos do edificado. Essa tensão entre desempenho ambiental e conservação patrimonial evidencia a importância da legislação como elemento mediador da viabilidade ambiental dos projetos de reabilitação.

O Quadro 7 apresenta uma síntese dos principais benefícios econômicos reconhecidos pela literatura recente.

Quadro 7 - Benefícios Econômicos da Reabilitação de Edifícios

Dimensão Econômica	Descrição Resumida	Referências
Valorização imobiliária	Edifícios reabilitados em áreas centrais e históricas apresentam valorização superior em comparação com imóveis não intervencionados, devido à combinação de localização estratégica e qualidade arquitetônica renovada.	Janusz Sobieraj, Marcos Fernandes et al. (2025) [96]
Geração de empregos diretos e indiretos	A reabilitação demanda mão de obra intensiva e qualificada (arquitetos, engenheiros, restauradores, carpinteiros), empregando mais pessoas por milhão investido do que a construção nova e fortalecendo pequenas e médias empresas locais.	M. J. Stern e S. C. Seifert (2013) [97]
Redução de custos operacionais e de manutenção	Tecnologias e sistemas modernizados reduzem despesas recorrentes (hidráulica, elétrica, climatização, isolamento). Intervenções de <i>retrofit</i> podem reduzir até 70% do consumo energético.	Daniel Herrera-Avellanosa, Alexandra Troi et al. (2024) [98]
Efeito multiplicador na economia urbana	A reabilitação atrai novos negócios, impulsiona o comércio local, aumenta a arrecadação fiscal e estimula redesenvolvimento de áreas degradadas. Incentivos governamentais ampliam o investimento privado.	Adnan Qamar et al. (2023) [99]

Fonte: Autoria Própria, 2025

A análise desses benefícios demonstra que a reabilitação de edifícios pode atuar como vetor de dinamização econômica urbana, promovendo valorização imobiliária, geração de emprego e fortalecimento das economias locais. Em áreas históricas e centrais, a reabilitação tende a potencializar o valor dos imóveis ao combinar localização estratégica com a preservação de atributos culturais, tornando-se atrativa para investidores e usuários.

A Figura 22 ilustra o conjunto urbano do Pelourinho, em Salvador, evidenciando como processos de reabilitação em áreas patrimoniais podem gerar efeitos econômicos positivos, associados à valorização do patrimônio, ao turismo cultural e à ativação do comércio local.



Figura 22 - Exemplo de Conjunto Urbano com Valorização do Patrimônio - Pelourinho

Fonte: Salvador, BA, Brasil. [100]

Todavia, em zonas de proteção patrimonial, os custos adicionais decorrentes das exigências legais, dos processos de licenciamento e das soluções técnicas específicas podem comprometer a viabilidade econômica dos projetos. A necessidade de mão de obra especializada, de materiais compatíveis e de aprovação por múltiplos órgãos de tutela frequentemente eleva prazos e investimentos iniciais. Dessa forma, a efetivação dos benefícios econômicos da reabilitação está condicionada à existência de mecanismos de incentivo, simplificação administrativa e apoio institucional, evidenciando novamente o papel central da legislação na transformação do potencial econômico em resultados concretos.

Os benefícios patrimoniais da reabilitação transcendem a conservação física dos edifícios, envolvendo dimensões culturais, simbólicas e sociais essenciais para a identidade urbana. Ao recuperar construções históricas, preservam-se memórias coletivas, revitalizam-se territórios culturais e ampliam-se oportunidades de turismo e educação patrimonial. Entretanto, a viabilidade dessas intervenções está associada à adequada gestão de riscos técnicos, econômicos e legais, incluindo incertezas relacionadas ao estado de conservação das edificações, à compatibilidade de técnicas construtivas e às restrições impostas pelos instrumentos de proteção. Nesse contexto, a avaliação prévia da viabilidade torna-se fundamental para orientar a tomada de decisão e garantir o equilíbrio entre preservação patrimonial e sustentabilidade econômica dos projetos.

A Figura 23 ilustra exemplos de reabilitação de edifícios históricos no Brasil e em Portugal, destacando o papel dessas intervenções na conservação dos valores patrimoniais e na ressignificação do patrimônio construído como elemento ativo da vida urbana, para além de sua preservação meramente formal.



Figura 23 - Exemplos de Reabilitação de Edifícios Históricos

Fonte: (a) Mercado do Bolhão, Porto, Portugal. (b) Estação da Luz, SP, Brasil. [101,102]

Esses processos reforçam vínculos comunitários e contribuem para a valorização do patrimônio como ativo urbano estratégico. O Quadro 8 sintetiza essas contribuições, conforme evidenciado por estudos contemporâneos.

Quadro 8 - Benefícios Patrimoniais da Reabilitação de Edifícios

Categoria Patrimonial	Descrição Resumida	Efeitos Observados	Referências
Memória coletiva	Reabilitação preserva edifícios como testemunhos históricos e culturais, mantendo vínculos com diferentes períodos e práticas sociais.	Fortalecimento da identidade, continuidade simbólica e sentimento de pertencimento das comunidades.	Oliveira, Mussi e Engeroff (2020) [103]
Valorização cultural	Recuperação de imóveis degradados reforça significados culturais, resgata narrativas urbanas e amplia a relevância simbólica do patrimônio.	Atração de investimentos, fortalecimento da reputação urbana e promoção da identidade cultural.	Brito & Botelho (2020) [104]
Revitalização territorial	Requalificação de áreas patrimoniais subutilizadas, integrando-as novamente ao tecido urbano contemporâneo.	Dinamização socioeconômica, novos usos urbanos, aumento da atratividade e ressignificação do território.	The Guardian (2023) [105]
Turismo cultural	Preservação de edifícios históricos fortalece a atratividade turística por meio de experiências autênticas e valorização do patrimônio.	Geração de renda, aumento do fluxo turístico e reforço da autenticidade cultural.	Timothy e Boyd (2015) [106]
Função educativa	Edifícios reabilitados atuam como espaços de aprendizado, comunicação e sensibilização sobre história e arquitetura.	Educação patrimonial, consciência crítica, engajamento comunitário e preservação intergeracional.	Historic Resources Branch – Manitoba (2025) [107]

Fonte: Autoria Própria, 2025

Os benefícios patrimoniais da reabilitação de edifícios assumem especial relevância em zonas de proteção, uma vez que essas áreas concentram valores históricos, simbólicos e identitários fundamentais para a memória coletiva urbana. A reabilitação permite não apenas a conservação material dos bens edificados, mas também a reativação de seus significados culturais, promovendo a continuidade do uso e a integração do patrimônio à vida contemporânea das cidades.

Contudo, a concretização desses benefícios depende de abordagens que superem a preservação meramente formal ou estética, evitando práticas como o fachadismo e intervenções que descaracterizam os espaços internos. Nesse sentido, os instrumentos legais e os critérios técnicos adotados pelos órgãos de tutela patrimonial exercem papel determinante ao definir os limites e as possibilidades de intervenção. A forma como a

legislação orienta, restringe ou flexibiliza as ações de reabilitação influencia diretamente se o patrimônio será tratado como elemento vivo e funcional da cidade ou como objeto isolado, desvinculado de sua dimensão social e urbana.

A análise integrada dos benefícios ambientais, econômicos e patrimoniais evidencia que a reabilitação de edifícios em zonas de proteção possui elevado potencial de contribuição para o desenvolvimento urbano sustentável. Entretanto, a efetivação desses benefícios não é automática, estando fortemente condicionada ao enquadramento normativo, aos instrumentos de gestão territorial e às políticas públicas adotadas em cada contexto nacional. Assim, compreender como a legislação influencia a viabilidade e os resultados das intervenções de reabilitação torna-se essencial não apenas para avaliar criticamente os modelos adotados em Portugal e no Brasil, mas também para identificar caminhos que permitam conciliar preservação patrimonial, desempenho ambiental e viabilidade econômica, tema que fundamenta as análises desenvolvidas nos capítulos subsequentes desta dissertação.

2.2.7 Fundamentos Técnicos da Reabilitação de Edifícios em Contexto Patrimonial

A reabilitação técnica de edifícios, especialmente em contextos patrimoniais e zonas de proteção, exige abordagens específicas que conciliem a preservação dos valores históricos e construtivos com as exigências contemporâneas de segurança, conforto e desempenho. Diferentemente da construção nova, a intervenção em edifícios existentes pressupõe o conhecimento aprofundado dos sistemas construtivos originais, dos materiais empregados e dos mecanismos de degradação ao longo do tempo.

Autores como Feilden (2003), Jokilehto (1995) e Delgado (2017) destacam que a prática da reabilitação deve ser orientada por princípios técnicos fundamentais, entre os quais se destacam a mínima intervenção, a compatibilidade entre materiais, a reversibilidade das soluções adotadas e a legibilidade das intervenções [3,108,109]. Esses princípios visam garantir que as soluções técnicas introduzidas não comprometam a autenticidade, a integridade física e o valor cultural do edifício, permitindo, sempre que possível, a reversão das intervenções futuras.

No que se refere aos materiais e sistemas construtivos, a literatura aponta a importância da manutenção e valorização dos materiais tradicionais, como alvenarias históricas, argamassas à base de cal, estruturas de madeira e sistemas construtivos vernaculares, frequentemente mais compatíveis com o comportamento higrotérmico dos edifícios antigos [3,108]. A introdução de materiais contemporâneos deve ser cuidadosamente avaliada, uma vez que soluções inadequadas, como argamassas rígidas, impermeabilizações não compatíveis ou sistemas de isolamento mal dimensionados, podem acelerar processos de degradação, como fissuração, retenção de umidade e patologias construtivas. Nesse contexto, critérios de desempenho estabelecidos pela ABNT NBR 15575 [91] podem ser adotados como referência orientativa para intervenções de reabilitação e *retrofit*, especialmente no que se refere ao desempenho

térmico, acústico e à durabilidade, não sendo, contudo, integralmente aplicáveis, devendo ser adaptados às limitações construtivas e aos valores patrimoniais do edifício.

Além disso, a definição adequada das estratégias de intervenção em edifícios existentes depende diretamente de um diagnóstico técnico rigoroso das condições da edificação. Metodologias de diagnóstico de patologias construtivas, como as abordagens sistematizadas na literatura especializada, permitem identificar manifestações patológicas, suas causas e mecanismos de degradação, subsidiando a tomada de decisão quanto às técnicas de reabilitação mais adequadas [3,108,109]. Nesse sentido, o diagnóstico prévio constitui etapa fundamental para a redução de riscos técnicos e econômicos, garantindo maior previsibilidade das intervenções e contribuindo para a compatibilidade entre as soluções adotadas, o desempenho esperado e a preservação dos valores patrimoniais.

A Figura 24 exemplifica, na prática, a aplicação dos princípios de compatibilidade material e de preservação dos sistemas construtivos tradicionais em edifícios históricos reabilitados, evidenciando a importância da compatibilidade material e do respeito ao comportamento higrotérmico das construções existentes.



Figura 24 - Exemplo De Reabilitação Técnica Em Edifício Pombalino Na Baixa De Lisboa, Evidenciando A Preservação Dos Sistemas Construtivos Tradicionais E A Adoção De Soluções Estruturais E Funcionais Compatíveis Com O Contexto Patrimonial E Com As Exigências Da Zona Especial De Proteção (ZEP).

Fonte: Edifício Pombalina, Lisboa, Portugal. [110]

As soluções técnicas de reabilitação incluem, de forma recorrente, intervenções de reforço estrutural, atualização das redes prediais, melhoria do desempenho térmico e acústico, reabilitação de coberturas e fachadas e adaptação às normas de acessibilidade e segurança. Em contextos patrimoniais, essas soluções são frequentemente condicionadas por restrições normativas, exigindo estratégias específicas, como a aplicação de sistemas reversíveis, intervenções pelo interior do edifício ou soluções não invasivas [29,109].

Em zonas de proteção, os desafios técnicos são ampliados pelas exigências legais e pelos pareceres dos órgãos de tutela patrimonial, que podem limitar o uso de determinadas tecnologias ou impor soluções mais conservadoras. Essas condicionantes técnicas refletem-se diretamente nos custos, nos prazos e na complexidade dos projetos, influenciando de forma significativa a viabilidade econômica das intervenções, especialmente em contextos patrimoniais protegidos, reforçando a necessidade de equipes multidisciplinares e de planejamento integrado desde as fases iniciais da intervenção.

Nesse contexto, destaca-se também a influência das exigências de acessibilidade, que representam um dos principais desafios técnicos na reabilitação de edifícios em zonas de proteção. A adaptação de edificações existentes para atender às normas de acessibilidade, como rampas, elevadores e adequações de circulação, muitas vezes entra em conflito com a preservação das características arquitetônicas originais, especialmente em edifícios históricos com limitações espaciais e construtivas [111,112]. Assim, a incorporação de soluções acessíveis exige abordagens técnicas criativas e compatíveis com o patrimônio, de modo a garantir a inclusão e a funcionalidade dos espaços sem comprometer seus valores culturais e históricos.

Dessa forma, a compreensão dos fundamentos técnicos da reabilitação constitui elemento essencial para a avaliação da viabilidade das intervenções em edifícios protegidos, estabelecendo a ponte entre os referenciais teóricos, normativos e a prática projetual, que será aprofundada nos capítulos analíticos desta dissertação.

Os fundamentos conceituais, técnicos e patrimoniais da reabilitação de edifícios evidenciam que as intervenções em contextos protegidos não se limitam a decisões construtivas, mas envolvem um conjunto de condicionantes normativas, institucionais e econômicas. Na prática, esses fundamentos orientam as possibilidades de intervenção, influenciando diretamente a viabilidade técnica e financeira dos projetos de reabilitação. Assim, a reabilitação em contextos patrimoniais exige não apenas soluções técnicas adequadas, mas também um enquadramento jurídico capaz de articular proteção, funcionalidade e viabilidade. Nesse sentido, os fundamentos da reabilitação em contexto patrimonial demonstram que as limitações impostas não decorrem exclusivamente da necessidade de proteção, mas da forma como os instrumentos normativos condicionam as decisões técnicas e econômicas ao longo do processo de intervenção.

2.3 Enquadramento Jurídico e Normativo da Reabilitação de Edifícios em Áreas Protegidas

A viabilidade da reabilitação de edifícios em áreas protegidas está diretamente condicionada ao enquadramento jurídico e normativo que regula as intervenções no edificado existente. Em contextos patrimoniais, a legislação não apenas estabelece limites e condicionantes técnicos, mas também define instrumentos de incentivo, procedimentos administrativos e modelos de governança que podem facilitar ou restringir a reabilitação de edifícios em áreas protegidas.

Nesse sentido, compreender os fundamentos jurídicos, a evolução histórica da proteção patrimonial e as diretrizes internacionais que orientam a reabilitação constitui etapa essencial para a análise comparativa proposta nesta dissertação. Este subcapítulo apresenta, inicialmente, os fundamentos jurídicos e normativos da reabilitação em áreas protegidas, para, em seguida, examinar os marcos legais específicos de Portugal e do Brasil, evidenciando convergências, diferenças estruturais e implicações para a viabilidade das intervenções.

2.3.1 Fundamentos Jurídicos, Evolução Histórica e Enquadramento Internacional da Reabilitação

Embora o termo reabilitação ser atualmente o mais utilizado na literatura técnica, nos instrumentos normativos e nas políticas urbanas para designar intervenções em edifícios existentes. Diversos autores alertam que nem todas as operações assim denominadas correspondem, de fato, ao conceito estrito de reabilitação.

Em muitos contextos, práticas como *retrofit* tecnológico, renovação urbana, reconstrução parcial ou mesmo construção nova com reaproveitamento de fachadas são classificadas como reabilitação, ainda que seus objetivos, métodos e impactos patrimoniais sejam substancialmente distintos.

Apesar do termo reabilitação ser atualmente o mais utilizado na literatura técnica, nos instrumentos normativos e nas políticas urbanas para designar intervenções em edifícios existentes, diversos autores alertam que nem todas as operações assim denominadas correspondem, de facto, ao conceito estrito de reabilitação. Autores como Choay (2001) e Jokilehto (1999) analisam a evolução histórica da conservação patrimonial, enquanto reflexões posteriores de Jokilehto (1995) aprofundam os princípios deontológicos que orientam as intervenções contemporâneas em bens culturais [1,20,108]. Em muitos contextos, práticas como *retrofit* tecnológico, renovação urbana, reconstrução parcial ou mesmo construção nova com reaproveitamento de fachadas são classificadas como reabilitação, ainda que seus objetivos, métodos e impactos patrimoniais sejam substancialmente distintos. Delgado (2017) e Bandarin e Van Oers (2012) destacam que essa ampliação semântica do termo, embora funcional do ponto de vista político e urbanístico, pode gerar ambiguidades conceituais e normativas [29,109]. Assim, neste trabalho, adota-se o termo reabilitação como conceito operativo abrangente, consciente de suas imprecisões, mas fundamentado nos princípios jurídicos, históricos e internacionais que orientam as intervenções em áreas protegidas.

A reabilitação de edifícios inseridos em áreas protegidas desenvolveu-se a partir de uma articulação entre o direito urbanístico, o direito do patrimônio cultural, e as diretrizes internacionais de conservação. Esses três pilares foram sendo consolidados à medida que as cidades envelheciam, a institucionalização da proteção patrimonial avançava e organismos internacionais passavam a influenciar legislações nacionais.

No plano jurídico, a reabilitação depende da harmonização entre normas urbanísticas e normas de proteção cultural. A primeira regula o planejamento territorial, o uso do solo e os parâmetros construtivos, enquanto a segunda se volta à salvaguarda dos valores históricos, simbólicos e identitários dos bens patrimoniais. Autores como Fonseca (2005), Silva (2019) e Costa (2020) destacam que essa interseção é determinante para o desenho de mecanismos de licenciamento, para a definição de diretrizes técnicas e para o estabelecimento de condicionantes específicas para intervenções em imóveis classificados e suas zonas de proteção, tanto no Brasil quanto em Portugal [2,10,11,12,113,114].

A evolução histórica da legislação acompanha transformações sociais, urbanas e tecnológicas. No século XIX e início do século XX, a proteção concentrava-se na conservação de monumentos e conjuntos simbólicos, influenciada por visões românticas e nacionalistas, como analisa Choay (2001) [1]. Com a criação de organismos específicos de gestão patrimonial, notadamente o IPHAN no Brasil, em 1937, e o IGESPAR (Instituto de Gestão do Patrimônio Arquitetônico e Arqueológico) que posteriormente se tornou DGPC em Portugal, foram estabelecidos critérios formais de proteção, incluindo tombamento, classificação e delimitação de áreas de proteção [25,115,116]. Ao longo da segunda metade do século XX, as políticas patrimoniais passaram a incorporar dimensões sociais e urbanas mais amplas, aproximando-se de agendas de reabilitação urbana, inclusão social e melhoria das condições habitacionais [114,117].

No contexto internacional, orientações emitidas pela Organização das Nações Unidas para a Educação a Ciência e a Cultura (UNESCO), pelo ICOMOS e pela Organização das Nações Unidas (ONU) Habitat desempenham papel estruturante na definição de parâmetros para intervenções em áreas históricas. Feilden (2003) e Bandarin e Van Oers (2012) enfatizam princípios como autenticidade, mínima intervenção, conservação preventiva e integração entre patrimônio cultural e desenvolvimento urbano sustentável [3,29].

A Recomendação sobre a Paisagem Urbana Histórica e Convenção Para a Proteção Do Patrimônio Mundial, Cultural E Natural da UNESCO [118,119], os Princípios para a Análise, Conservação e Restauro das Estruturas do Patrimônio Arquitetônico do ICOMOS [4] e a Convenção de Faro, do Conselho da Europa, que reconhece o patrimônio como direito cultural e comunitário [120], ampliaram o entendimento de patrimônio para além do objeto edificado, incluindo dimensões sociais, comunitárias e paisagísticas. Reflexões de Jokilehto (1995) e Delgado (2017) reforçam essa visão ampliada, na qual o patrimônio passa a ser entendido como recurso para o desenvolvimento sustentável e não apenas como bem a ser preservado [108,109].

A comparação entre experiências internacionais, especialmente no contexto europeu, evidencia modelos mais consolidados de articulação entre gestão territorial, políticas fiscais, participação cidadã e governança urbana. Bandarin e Van Oers (2012) destacam casos como Florença, Paris e Barcelona, nos quais planos de gestão integrada, instrumentos de proteção territorializada e incentivos econômicos específicos se articulam para garantir a reabilitação de centros históricos com participação comunitária e estratégias de turismo sustentável [1,29].

Dessa forma, a reabilitação de edifícios em áreas protegidas consolidou-se como um campo interdisciplinar, resultante da convergência entre diferentes áreas do conhecimento, nomeadamente o direito urbanístico, o direito do patrimônio cultural, o planejamento urbano, a engenharia civil, a arquitetura e o urbanismo, bem como diretrizes internacionais de conservação. Essa base integrada permite que a prática da reabilitação evolua continuamente, alinhando preservação cultural, sustentabilidade, inclusão social e inovação. A seguir os Quadros 9, 10 e 11 sintetizam esses fundamentos sob as

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Revisão da Literatura

perspectivas jurídica, histórica e internacional, evidenciando como esses elementos estruturam o enquadramento normativo da reabilitação em áreas protegidas.

A compreensão desses elementos permite estruturar o enquadramento normativo da reabilitação de edifícios em áreas protegidas, conforme sintetizado a seguir.

Quadro 9 - Fundamentos Jurídicos da Reabilitação

Categoria	Descrição	Referências
Direito Urbanístico	Regula uso do solo, parâmetros construtivos, plano diretor, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), ordenamento territorial.	[12,113].
Direito do Patrimônio Cultural	Protege bens materiais e imateriais; define tombamento/classificação; regula intervenções em bens e áreas protegidas.	[2,10,11,109,114].
Interseção jurídica	Exige compatibilização entre normas de preservação e normas urbanísticas, bem como coordenação institucional entre órgãos de planejamento e patrimônio.	[7,12].
Aplicação no Brasil	Estatuto da Cidade; tombamento federal, estadual ou municipal; Portaria 420/2010.	[6,7,19,121]
Aplicação em Portugal	Lei 107/2001; Decreto-Lei 95/2019; atuação da DGPC.	[9,10]

Fonte: Autoria Própria, 2025

Quadro 10 - Evolução Histórica da Legislação

Período	Características Principais	Referências
Séc. XIX–XX (origem)	Conservação de monumentos; influência do romantismo europeu; primeiros regulamentos voltados à proteção simbólica de edificações e sítios.	Choay e Jokilehto [1,108].
Marco inicial Brasil	Criação do IPHAN (1937); institucionalização do tombamento e início da política federal de preservação.	Fonseca; IPHAN [2,114].
Marco inicial Portugal	Consolidação de organismos nacionais de gestão patrimonial (IGESPAR/DGPC) e organização da proteção em escala urbana.	Choay, IGESPAR [1,116].
1960–1980	Consolidação técnica; integração entre preservação e reabilitação urbana; surgimento de políticas de revitalização de centros históricos.	Fonseca; Chuva; políticas em centros históricos [1,2,114,122].
1990–Atual	Incorporação de sustentabilidade, eficiência energética, ARU (Portugal), Estatuto da Cidade (Brasil) e abordagens integradas de reabilitação.	[12,114,117,123]

Fonte: Autoria Própria, 2025

Quadro 11 - Contexto Internacional

Órgãos	Documento / Diretrizes	Contribuições para a Reabilitação	Refs.
UNESCO	Recomendação 2011 – Paisagens Urbanas Históricas, Convenção Para a Proteção Do Patrimônio Mundial, Cultural E Natural	Integração entre proteção patrimonial, paisagem, participação social e sustentabilidade urbana.	[118,119,124]
ICOMOS	Princípios de 2003 para a Análise, Conservação e Restauro; cartas e textos doutrinários (incluindo Carta das Cidades Históricas e Carta de Burra)	Consolidação de princípios de autenticidade, mínima intervenção, compatibilidade técnica e gestão integrada do patrimônio.	[4,21,22,124].
Conselho da Europa	Convenção de Faro (2005)	Patrimônio como direito cultural e comunitário.	[120]
ONU-Habitat	World Cities Report (2020)	Reabilitação como eixo da sustentabilidade urbana.	[124]
Modelos europeus	Florença, Paris, Barcelona	Gestão integrada, incentivos fiscais, planos de gestão.	[1,29]

Fonte: Autoria Própria, 2025

2.3.2 Situação e Marcos Legais da Reabilitação em Portugal

A reabilitação urbana em Portugal é regida por um conjunto robusto de diplomas legais e normas técnicas que articulam proteção patrimonial, qualificação urbana e sustentabilidade. Embora o enquadramento jurídico seja predominantemente urbano e territorial, esses instrumentos têm impacto direto nas intervenções em edifícios existentes, particularmente naqueles inseridos em áreas classificadas ou zonas de proteção patrimonial, que constituem o foco da presente investigação. O eixo central desse quadro jurídico é a Lei n.º 107/2001, que estabelece as bases da política de proteção e valorização do património cultural, reconhecendo o património como elemento estruturante da identidade nacional e da coesão social [10].

Complementarmente, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), instituído pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 e atualizado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, define instrumentos e princípios para intervenções integradas, priorizando a revitalização de áreas urbanas degradadas, a sustentabilidade ambiental, a valorização do edificado e a simplificação administrativa [9,30]. Nesse contexto, a criação das ARU constitui mecanismo central para operacionalizar incentivos fiscais e orientar estratégias de reabilitação com enfoque territorial, que podem abranger edifícios classificados, imóveis situados em zonas de proteção patrimonial e, ainda, edifícios não classificados inseridos em ARU.

O Decreto-Lei n.º 95/2019 assume caráter eminentemente técnico-operacional, ao estabelecer critérios objetivos para a classificação das operações de reabilitação, tipologias de obras e respetivos impactos no edificado existente [9]. A sua aplicação é complementada por um conjunto de portarias regulamentares, nomeadamente as Portarias n.º 301/2019 a 305/2019, que detalham procedimentos, metodologias de avaliação do estado de conservação, critérios de elegibilidade das intervenções e parâmetros técnicos aplicáveis às obras de reabilitação urbana [125-129]. Esses instrumentos desempenham papel fundamental na uniformização da prática projetual e na operacionalização dos incentivos previstos no RJRU, conferindo maior previsibilidade técnica e jurídica aos processos de reabilitação [30].

Além do enquadramento jurídico, Portugal dispõe de um conjunto de normas técnicas que orientam a prática projetual. O Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), Decreto-Lei n.º 38.382/1951, permanece como referência para requisitos mínimos de segurança, salubridade e conforto, embora seja complementado por regulamentos mais recentes adaptados às exigências contemporâneas [130]. Entre estes, destacam-se:

- Decreto-Lei n.º 101-D/2020, que estabelece requisitos para desempenho energético e integra o Sistema de Certificação Energética (SCE) [131];
- Regime da Acessibilidade (Decreto-Lei n.º 163/2006), aplicável também a intervenções em edifícios existentes, desde que tecnicamente viáveis e compatíveis com o valor patrimonial [132];

No campo econômico, os incentivos à reabilitação desempenham papel estruturante. Imóveis situados em ARU podem beneficiar-se de isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período determinado, além de isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) para aquisições destinadas à reabilitação e aplicação de taxa reduzida de Imposto sobre o Valor Acrescentado / Imposto sobre Valor Agregado (IVA) (6%) para empreitadas que promovam melhoria do estado de conservação e eficiência energética [74,132]. Estes mecanismos foram reforçados por programas específicos e orientações técnicas do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e de municípios que definem quadros próprios de benefícios [123,133].

Apesar desses avanços, persistem desafios significativos, como a multiplicidade de pareceres obrigatórios, especialmente em áreas classificadas, em que a atuação da DGPC é determinante. Estudos de Silva (2019) e Carvalho e Rodrigues (2020) apontam que a complexidade dos procedimentos, a sobreposição de exigências normativas e a rigidez de certas interpretações podem prolongar prazos, aumentar custos e desincentivar alguns investidores [134,135]. A articulação entre exigências patrimoniais, requisitos técnicos e metas de sustentabilidade continua a exigir processos especializados e equipes multidisciplinares.

Em termos comparativos, o quadro legal português caracteriza-se por uma abordagem integrada, que combina proteção patrimonial, planejamento urbano e mecanismos fiscais, constituindo um modelo relativamente consolidado e, em muitos aspectos, mais maduro do que o brasileiro, como indicam Pereira e Moura (2020) [15]. Essa característica será relevante nas análises comparativas desenvolvidas nos capítulos seguintes.

Dada a complexidade e a abrangência do quadro normativo português, torna-se pertinente sua sistematização. O Quadro 12 apresenta uma visão integrada dos principais marcos legais e regulamentares que sustentam a reabilitação urbana, evidenciando como cada instrumento contribui para a proteção patrimonial, a eficiência energética, a acessibilidade e a valorização urbana.

Quadro 12 - Marcos Legais e Normativos da Reabilitação em Portugal

Eixo de Regulação	Diploma/Norma	Contribuição Principal
Proteção do Patrimônio	Lei n.º 107/2001[10]	Estabelece as bases da política de proteção e valorização do património cultural; define princípios de salvaguarda e intervenção.
Reabilitação Urbana	DL n.º 307/2009 [30]; DL n.º 95/2019 + Portarias n.º 301/2019 a 305/2019 [9,125-129]	Estabelece critérios técnicos para a classificação das operações de reabilitação, tipologias de obras, avaliação do estado de conservação e procedimentos operacionais
Desempenho Técnico	RGEU DL n.º 38328/1951 [130]	Define requisitos mínimos de segurança, salubridade e conforto para edificações, aplicáveis a edifícios existentes.
Eficiência Energética	DL n.º 101-D/2020 (SCE) [131]	Define requisitos de desempenho energético e integra o Sistema de Certificação Energética aplicável à reabilitação.
Acessibilidade	DL n.º 163/2006 [112]	Estabelece parâmetros obrigatórios de acessibilidade física, aplicáveis a edifícios existentes, quando técnica e patrimonialmente compatíveis.
Incentivos Fiscais	ARU / IMI / IMT / IVA reduzido	Instrumentos fiscais de estímulo à reabilitação urbana e à valorização do edificado existente.

Fonte: Autoria Própria, 2025

Esse conjunto normativo evidencia que a reabilitação urbana em Portugal se apoia em uma estrutura legal integrada e relativamente consolidada, na qual instrumentos de proteção patrimonial, exigências técnicas e incentivos fiscais operam de forma articulada. A seguir, analisa-se o enquadramento jurídico da reabilitação no contexto brasileiro, cujas características institucionais e operacionais apresentam diferenças significativas.

2.3.3 Situação e Marcos Legais da Reabilitação no Brasil

A reabilitação de edifícios no Brasil apoia-se em um conjunto de instrumentos legais que articulam proteção patrimonial, regulação urbanística e gestão técnica das edificações. O marco estruturante desse sistema é a Lei n.º 25/1937, que organiza a tutela do patrimônio histórico e artístico nacional e estabelece as bases conceituais e operacionais do tombamento, definindo direitos, deveres e limitações administrativas aplicáveis aos bens culturais [11]. Esse regime se articula com os arts. 20, 23 e 216 da Constituição Federal de 1988, que reconhece o patrimônio cultural como bem de interesse público e repartem competências entre os entes federativos [46].

No âmbito municipal, o Plano Diretor configura-se como instrumento central do planejamento urbano, estabelecendo diretrizes para o uso e ocupação do solo, a proteção do patrimônio cultural e a aplicação de instrumentos urbanísticos, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), fundamentais para a gestão de intervenções em áreas protegidas [12].

A atuação do IPHAN consolida esse quadro por meio de portarias e instruções normativas, como a Portaria n.º 420/2010, que estabelece critérios para intervenções em bens tombados e em suas áreas de entorno [27]. Nos casos em que a reabilitação envolve sítios arqueológicos ou áreas com potencial arqueológico, acrescentam-se ainda as disposições específicas da lei n.º 3924/1961, voltada a proteção do patrimônio arqueológico brasileiro [121].

No campo urbanístico, entretanto, o cenário brasileiro ainda revela fragilidades significativas na integração entre as políticas de preservação, os instrumentos urbanísticos e as práticas de planejamento municipal. Autores como Fernandes (2007) e Fonseca (2005) destacam que a articulação entre governos federal, estadual e municipal é frequentemente limitada, resultando em sobreposições normativas, divergências interpretativas e morosidade nos processos de licenciamento em áreas protegidas [2,136]. Essa fragmentação institucional impacta diretamente a reabilitação urbana, tornando-a um processo mais lento, oneroso e dependente de análises técnicas descontínuas.

Outro desafio relevante refere-se à reduzida participação do setor privado em iniciativas de reabilitação. Estudos apontam que a insegurança jurídica, a ausência de incentivos fiscais robustos e a dificuldade de enquadrar projetos nos mecanismos existentes, como isenções tributárias, financiamentos específicos ou regimes diferenciados, reduzem a atratividade de investimentos e limitam a escala das ações em centros históricos [7,137]. Comparativamente ao contexto português, caracterizado por

forte coerência normativa e incentivos consolidados, o panorama brasileiro revela um modelo menos integrado e com menor suporte fiscal e administrativo [138].

Apesar desses entraves, o Brasil dispõe de um conjunto expressivo de normas técnicas que complementam o marco legal e constituem referência essencial para o diagnóstico, manutenção e desempenho das edificações reabilitadas. Entre os principais instrumentos, destacam-se:

- ABNT NBR 5674:2024 — estabelece diretrizes para a gestão da manutenção, incluindo planos preventivos e corretivos alinhados ao uso e às características do edifício [67] (Associação Brasileira de Normas Técnicas; Normas Brasileiras);
- ABNT NBR 16747:2020 — define o procedimento de inspeção predial, orientando etapas de diagnóstico, identificação de anomalias e avaliação do estado de conservação [139];
- ABNT NBR 15575:2021 — regula os requisitos mínimos de desempenho térmico, acústico, estrutural e de segurança das edificações habitacionais, sendo de elevada relevância na compatibilização entre padrões contemporâneos e características de imóveis antigos [91];
- ABNT NBR 17170:2022 — trata da avaliação de durabilidade e da vida útil dos sistemas construtivos, contribuindo para decisões estratégicas em projetos de reabilitação [140];
- ABNT NBR 16280:2014 — trata da gestão de reformas em edificações estabelecendo requisitos para planejamento, execução e registro das intervenções, especialmente quando envolvem alterações de sistemas, desempenho ou condições de segurança [141].

Além dessas normas centrais, documentos como a ABNT NBR 14037:2011, relativa à elaboração de manuais de uso, operação e manutenção, [142] e normas regulamentadoras de segurança do trabalho quando aplicáveis às atividades técnicas envolvidas, especialmente em intervenções que exigem controle de risco ou procedimentos específicos.

Esse conjunto normativo constitui suporte técnico indispensável para intervenções em zonas de proteção, possibilitando diagnósticos mais precisos, projetos mais completos e planos de manutenção mais eficazes. No caso da ABNT NBR 16280:2014 [141], sua aplicação é especialmente relevante em edifícios multifamiliares e em empreendimentos com múltiplos usuários, ao organizar responsabilidades, documentação e fluxo de aprovação de reformas internas. Entretanto, em imóveis tombados ou situados em áreas de proteção, sua implementação plena pode ser tensionada por diretrizes específicas de preservação, exigindo compatibilizações entre exigências de segurança, desempenho e conservação de valores históricos. Na prática, essas compatibilizações enfrentam limitações, sobretudo em edificações tombadas ou multifamiliares, onde os custos de implementação, a ausência de cultura de manutenção e conflitos entre normativas contemporâneas e características históricas representam obstáculos significativos.

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Revisão da Literatura

Assim, a situação brasileira caracteriza-se por um arcabouço legal e técnico consistente, porém marcado por desafios operacionais, baixa integração entre políticas públicas e insuficiência de incentivos à reabilitação. Esses elementos serão fundamentais para a análise comparativa com o contexto português e para a compreensão dos obstáculos estruturais que condicionam a reabilitação de edifícios em zonas de proteção no Brasil.

Dada essa complexidade, torna-se pertinente sistematizar os principais instrumentos normativos que orientam a reabilitação urbana e patrimonial no país. O Quadro 13 apresenta uma síntese integrada da legislação e das normas técnicas aplicáveis, destacando suas funções e implicações para intervenções em áreas protegidas.

Quadro 13 - Marco Legal e Normativo Brasileiro Aplicável a Reabilitação Urbana e Patrimonial

Categoria	Legislação / Norma (síntese)	Conteúdo essencial	Aplicação na reabilitação
Preservação do patrimônio cultural	Constituição Federal (arts. 20, 23 e 216) [46]; Decreto-Lei nº 25/1937 [11]	Reconhece o patrimônio cultural como bem de interesse público; institui o tombamento e define competências federativas.	Base jurídico-constitucional das intervenções em bens tombados e áreas de entorno.
	Lei nº 3.924/1961 [121]	Proteção do patrimônio arqueológico.	Aplicável em reabilitações em centros históricos com potencial arqueológico.
	Portaria IPHAN nº 420/2010 e Instruções Normativas do IPHAN [27]	Diretrizes e procedimentos técnicos para intervenções em bens protegidos.	Define limites, critérios técnicos e procedimentos de aprovação de projetos.
Planejamento e política urbana	Constituição Federal (arts. 182 e 183) [46]; Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001 [12]	Função social da propriedade; instrumentos urbanísticos (EIV, ZEIS, operações urbanas).	Fundamenta políticas de reabilitação integrada e preservação em áreas centrais e históricas.
Normas técnicas (ABNT)	NBR 5674:2024 [67]; NBR 16747:2020 [139]	Manutenção de edificações e inspeção predial.	Base para diagnóstico técnico e planos de manutenção pós-reabilitação.
	NBR 15575:2021 [139]; NBR 17170:2022 [140]	Desempenho, durabilidade e vida útil dos sistemas construtivos.	Aplicáveis com adaptações em edifícios existentes e históricos.
	NBR 16280:2014 [141]; NBR 14037:2011 [142]	Gestão de reformas e manuais de uso, operação e manutenção.	Orientam intervenções internas e a gestão do edifício reabilitado.
Legislação ambiental e sustentabilidade	Lei nº 12.305/2010 [143]; Lei nº 10.295/2001 [144]	Gestão de resíduos e eficiência energética.	Fundamenta práticas de obra sustentável e <i>retrofit</i> energético.
Incentivos e instrumentos econômicos	Leis municipais (ex.: isenção de IPTU); programas federais (PAC Cidades Históricas, Pró-Cultura)	Incentivos fiscais, financiamento e apoio técnico.	Estímulo econômico à reabilitação, sobretudo em bens públicos e áreas históricas.

Fonte: Autoria Própria, 2025.

Esse conjunto de fatores evidencia que, embora o Brasil disponha de um arcabouço legal e técnico abrangente, a fragmentação institucional, a fragilidade dos incentivos e as dificuldades operacionais condicionam de forma significativa a viabilidade da reabilitação em zonas de proteção. Esses aspectos contrastam com o modelo português, marcado por maior integração normativa e fiscal, e serão aprofundados na análise comparativa desenvolvida nos capítulos seguintes.

A análise dos marcos legais e normativos em Portugal e no Brasil evidencia que a legislação patrimonial exerce influência direta sobre os processos de reabilitação em áreas protegidas. No entanto, os seus efeitos práticos não se manifestam de forma uniforme, variando em função da clareza normativa, da articulação institucional e da existência de mecanismos de apoio à intervenção. Nesse sentido, a legislação pode assumir tanto um papel orientador e facilitador da reabilitação quanto configurar-se como um fator limitador, condicionando a viabilidade técnica, económica e temporal das intervenções. Assim, os impactos da legislação patrimonial ultrapassam a fase de projeto, refletindo-se em todo o ciclo da reabilitação.

2.4 Sustentabilidade, Manutenção e Desafios na Reabilitação de Edifícios em Zonas de Proteção

A reabilitação de edifícios em zonas de proteção exige a articulação entre sustentabilidade, conservação patrimonial e requisitos normativos, envolvendo dimensões ambientais, sociais, económicas e técnico-construtivas. Tanto no Brasil quanto em Portugal, observa-se que a sustentabilidade constitui um eixo estruturante das políticas urbanas contemporâneas, ao passo que a manutenção preventiva e a gestão do edificado ainda se apresentam como desafios pouco consolidados, sobretudo em áreas históricas, onde coexistem condicionantes legais e limitações técnicas específicas [22,104,105]. Esta secção integra essas três dimensões de forma comparativa e analítica, evidenciando como sustentabilidade, manutenção e enquadramento normativo condicionam a viabilidade e a eficácia das intervenções em patrimônios edificados.

2.4.1 Sustentabilidade na Reabilitação de Edifícios

A sustentabilidade na reabilitação traduz-se na adoção de práticas que reduzem impactos ambientais, promovem eficiência energética, valorizam a economia circular e preservam a identidade histórica e social das áreas urbanas. Em Portugal, o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 101-D/2020, estabelece requisitos para a redução de consumos e emissões, orientando intervenções voltadas à melhoria do desempenho térmico e energético do edificado [131]. Programas como o Programa de Apoio à Reabilitação Urbana (PARU) reforçam essa estratégia ao financiar intervenções em isolamento, caixilharias eficientes e sistemas de energias renováveis [147].

Do ponto de vista técnico, a sustentabilidade na reabilitação de edifícios em zonas de proteção não se limita à incorporação de tecnologias eficientes, mas envolve decisões estratégicas relacionadas à reutilização de materiais, à valorização de sistemas construtivos existentes e à redução de intervenções invasivas. Autores como Feilden (2003) e Jokilehto (1999) destacam que a preservação do edificado existente, associada a intervenções compatíveis, constitui uma das formas mais eficazes de reduzir impactos ambientais, custos e riscos patrimoniais [3,20]. Estudos recentes reforçam que a reutilização de elementos construtivos e a adaptação de soluções técnicas às pré-

existências contribuem significativamente para a viabilidade económica e ambiental da reabilitação, especialmente em contextos protegidos [6].

No Brasil, embora existam instrumentos como a Política Nacional de Conservação e Uso Racional de Energia (Lei n.º 10.295/2001) [144] e o Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE Edifica) [148], sua aplicação em edifícios históricos enfrenta limitações significativas, decorrentes de elevados custos iniciais, da ausência de incentivos específicos e às restrições impostas pelo tombamento, conforme diretrizes do IPHAN [11,71]. A norma ABNT NBR 15575 [91], apesar de fornecer parâmetros de desempenho, necessita de adaptações quando aplicada a edifícios antigos, em função das pré-existências construtivas.

A economia circular assume relevância em ambos os contextos. Em Portugal, o Plano Nacional de Gestão de Resíduos (PNGR 2030), incentiva a reutilização e a reciclagem de materiais, reforçando a compatibilidade entre conservação e mitigação de impactos ambientais [149]. No Brasil, a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei n.º 12.305/2010) estabelece diretrizes claras, embora a operacionalização ainda seja limitada pela falta de infraestrutura e por entraves culturais [143].

No âmbito da sustentabilidade aplicada à reabilitação de edifícios em zonas de proteção, a reutilização de materiais existentes constitui estratégia relevante, mas tecnicamente condicionada. Nem todos os materiais presentes em edificações históricas admitem reaproveitamento direto, sendo frequente a necessidade de ensaios laboratoriais e diagnósticos específicos para avaliar sua aptidão estrutural, durabilidade e compatibilidade com sistemas construtivos contemporâneos. Elementos em madeira, alvenarias tradicionais, argamassas históricas e componentes metálicos antigos, por exemplo, demandam avaliações técnicas que podem incluir ensaios de resistência, análise de umidade, caracterização físico-química e verificação de patologias, o que impacta custos, prazos e decisões de projeto [3,22,29].

Além disso, a inexistência de normas específicas para materiais reutilizados ou a dificuldade de certificação desses elementos pode limitar sua aplicação, especialmente em contextos normativos mais exigentes, como edifícios classificados ou situados em zonas de proteção. Dessa forma, embora a reutilização de materiais contribua para a redução de resíduos e para a economia circular, sua viabilidade depende da articulação entre diagnóstico técnico, enquadramento legal e avaliação económica, reforçando a necessidade de abordagens integradas na reabilitação sustentável [81,118].

A preservação do património e da identidade local constitui dimensão indispensável da sustentabilidade social. Em Portugal, o RJRU valoriza a autenticidade e a integridade das Zonas Especiais de Proteção, articulando valores culturais e qualificação do espaço público [64]. No Brasil, o Decreto-Lei n.º 25/1937 e a Lei n.º 9.605/1998 oferecem suporte jurídico, mas desafios ligados a recursos, fiscalização e capacitação técnica dificultam a manutenção da integridade e da leitura histórica dos centros urbanos [11,150].

Certificações ambientais como Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) Alta Qualidade Ambiental/Haute Qualité Environnementale (AQUA-HQE), SBTool – Sustainable Building Tool, entre outros, reforçam a adoção de práticas sustentáveis nos dois países, embora seus custos iniciais e a exigência de elevada capacidade técnica representem limitações importantes [151,152]. No contexto brasileiro, destaca-se o avanço recente da certificação LEED, com empreendimentos de referência em cidades como Curitiba [153]. Em Portugal, a sustentabilidade é reforçada pela conjugação entre SCE, programas de financiamento e incentivos fiscais associados às ARU [138]. Embora a certificação ambiental não seja obrigatória, tem sido progressivamente exigida, sobretudo em obras públicas e empreendimentos de maior escala.

Dessa forma, a sustentabilidade na reabilitação de edifícios em zonas de proteção depende não apenas de soluções técnicas isoladas, mas da articulação entre instrumentos normativos, incentivos públicos, práticas de conservação e participação comunitária, assumindo contornos mais interligados em Portugal e mais fragmentada no Brasil.

A Figura 25 ilustra um exemplo de reabilitação de edifício inserido em contexto patrimonial, no qual a reutilização da estrutura existente, a adaptação funcional e a integração de soluções compatíveis com o valor histórico evidenciam a articulação entre sustentabilidade ambiental, preservação patrimonial e enquadramento normativo, conforme discutido neste subitem.



Figura 25 - Exemplo De Reabilitação De Edifício Inserido Em Contexto Patrimonial
Fonte: Santa Clara-a-Velha, Portugal. [154]

2.4.2 Manutenção e Conservação no Contexto da Reabilitação

Para além de sua dimensão técnica e patrimonial, a manutenção assume um papel determinante na viabilidade económica da reabilitação em zonas de proteção. A literatura aponta que a ausência de políticas de manutenção sistemática conduz à degradação acelerada do edificado, exigindo intervenções mais profundas, dispendiosas e, frequentemente, incompatíveis com os princípios da conservação patrimonial [3,22]. Nesse sentido, a manutenção preventiva deve ser compreendida como instrumento estratégico de redução de custos ao longo do ciclo de vida do edifício e de mitigação de conflitos normativos em futuras intervenções.

A manutenção constitui componente estruturante da reabilitação sustentável e da conservação patrimonial. No Brasil, a ABNT NBR 5674:2024 define diretrizes para a gestão da manutenção, prevendo planos de manutenção preventiva, corretiva e preditiva [67]. De forma complementar, a ABNT NBR 14037:2011 exige a elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção desde a fase de projeto, sendo essencial para a prolongação da vida útil das edificações [142]. Estudos sobre manutenção em edifícios históricos indicam que práticas preventivas reduzem significativamente a complexidade e o custo das reabilitações, sobretudo em construções antigas e em centros históricos [155].

Em Portugal, embora o RGEU e a Portaria n.º 255/2023 abordem questões relacionadas à conservação do edificado, não existe uma norma técnica específica equivalente às brasileiras, o que contribui para a fragilidade da cultura de manutenção sistemática, especialmente em zonas protegidas, onde a intervenção tardia tende a gerar soluções mais invasivas e dispendiosas [156]. A inexistência de planos estruturados tende a gerar degradação acelerada, o que gera obras mais invasivas, o que contraria os princípios de intervenção mínima, autenticidade e reversibilidade defendidos pelo ICOMOS [22,157].

Em ambos os países, a prática da manutenção é limitada por carência de fiscalização, recursos financeiros, capacitação técnica e políticas públicas contínuas. Essas lacunas impactam diretamente a viabilidade das reabilitações, ao elevar custos, ao aumentar riscos estruturais e ao comprometendo os valores culturais protegidos.

Nesse sentido, a manutenção sistemática configura-se não apenas como estratégia técnica, mas como instrumento fundamental de salvaguarda patrimonial e de viabilização econômica da reabilitação em zonas de proteção.

2.4.3 Desafios Normativos, Técnicos e Económicos na Reabilitação em Zonas de Proteção

A reabilitação de edifícios em zonas de proteção enfrenta desafios estruturais que decorrem da interação entre exigências normativas, condicionantes técnicas e limitações económicas, afetando diretamente a viabilidade, o custo e o prazo dos projetos. Embora esses desafios se manifestem de forma distinta nos contextos brasileiro e português, ambos revelam dificuldades comuns associadas à complexidade regulatória, à compatibilização técnica e à sustentabilidade económica dos projetos.

No Brasil, a aplicação de normas técnicas como a ABNT NBR 5674:2024, relativa à gestão da manutenção, e a ABNT NBR 16747:2020, voltada à inspeção predial, pode representar uma barreira significativa em contextos marcados por baixa capacidade técnica e restrições financeiras [67,139]. A exigência de diagnósticos aprofundados, levantamentos detalhados e controle sistemático do ciclo de vida das edificações implica custos iniciais elevados, frequentemente incompatíveis com a realidade de proprietários de imóveis históricos ou localizados em centros urbanos consolidados [139,158]. Em edificações tombadas, essa complexidade é ampliada pelas diretrizes do IPHAN, que

impõem restrições ao uso de materiais, técnicas construtivas e soluções contemporâneas, em nome da preservação da autenticidade e da integridade dos bens culturais [115].

Além disso, a fragmentação institucional entre os níveis federal, estadual e municipal dificulta a previsibilidade dos processos de licenciamento, aumentando a insegurança jurídica e desestimulando investimentos privados. A ausência de incentivos fiscais robustos e de linhas de financiamento específicas para reabilitação sustentável agrava esse cenário, tornando a intervenção em zonas protegidas, muitas vezes, economicamente inviável quando comparada à construção nova em áreas periféricas.

Em Portugal, apesar da existência de um quadro legal mais consolidado, sustentado pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), pelo Sistema de Certificação Energética (SCE) e pelos instrumentos de planeamento territorial, persistem desafios relevantes. A aplicação do Decreto-Lei n.º 95/2019 [9], complementado pelas Portarias n.º 301/2019 a 305/2019 [125-129], introduziu critérios técnicos mais rigorosos para a classificação das operações de reabilitação, a avaliação do estado de conservação dos edifícios e a definição das tipologias de intervenção. Embora essas portarias tenham contribuído para maior uniformização técnica e transparência nos procedimentos, diversos autores apontam que a sua aplicação pode implicar aumento dos custos iniciais, maior complexidade documental e necessidade de equipas técnicas especializadas, especialmente em edifícios inseridos em zonas classificadas [134,135].

A exigência de comprovação objetiva do estado de conservação e da natureza da intervenção, condição necessária para o acesso a incentivos fiscais associados às ARU, pode representar um entrave adicional para pequenos proprietários e investidores de menor escala. Soma-se a isso a multiplicidade de pareceres obrigatórios, particularmente em áreas sob tutela da Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), bem como a rigidez interpretativa de algumas normas, fatores que contribuem para a morosidade dos processos e para o aumento dos riscos associados ao investimento.

Do ponto de vista técnico, a compatibilização entre requisitos de eficiência energética, acessibilidade universal, segurança estrutural e preservação patrimonial constitui um dos desafios centrais enfrentados pelas equipas projetuais em ambos os países. Soluções tecnicamente adequadas em termos de desempenho nem sempre são compatíveis com as exigências de conservação, exigindo adaptações específicas, maior especialização profissional e, frequentemente, aumento dos custos de execução.

Em termos económicos, a insuficiência de incentivos financeiros estáveis, a elevada carga tributária associada às intervenções e a falta de articulação entre políticas urbanas, patrimoniais e ambientais limitam a escala e a frequência das reabilitações em zonas de proteção. Esse contexto contribui para a degradação progressiva do edificado e reforça ciclos de abandono, aumentando a necessidade de intervenções futuras mais complexas e invasivas.

Dessa forma, os desafios normativos, técnicos e económicos da reabilitação em zonas de proteção evidenciam a necessidade de abordagens intersetoriais que integrem sustentabilidade, manutenção preventiva e proteção patrimonial. A superação desses

entraves depende não apenas do aperfeiçoamento dos instrumentos legais, mas também do fortalecimento da governança, da capacitação técnica e da criação de mecanismos económicos que tornem a reabilitação uma alternativa viável e competitiva frente a outros modelos de desenvolvimento urbano.

2.4.4 Síntese

A análise das dimensões de sustentabilidade, manutenção e desafios normativos evidencia que Brasil e Portugal apresentam avanços significativos, mas também lacunas estruturais distintas no tratamento da reabilitação de edifícios em zonas de proteção.

Para facilitar a visualização comparativa, o Quadro 14 sintetiza os principais aspetos analisados, destacando como cada país articula eficiência energética, economia circular, preservação patrimonial, gestão da manutenção e enfrentamento das barreiras técnicas e institucionais. Essa sistematização apoia a compreensão dos fatores críticos que influenciam a viabilidade, a qualidade e a sustentabilidade das reabilitações em contextos patrimoniais sensíveis.

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Revisão da Literatura

Quadro 14 - Comparação entre Sustentabilidade, Manutenção e Desafios na Reabilitação em Zonas de Proteção (Brasil x Portugal)

Tema	Portugal	Brasil	Implicações para a Reabilitação
Enquadramento da sustentabilidade	Sustentabilidade integrada ao RJRU e aos instrumentos de reabilitação, articulada às metas europeias de eficiência energética e economia circular [64,131].	Sustentabilidade presente em políticas gerais (PNRS, PNE, Lei nº 10.295/2001), com fraca articulação a programas específicos de reabilitação e zonas de proteção [144,159,160].	Portugal adota estrutura integrada; no Brasil predominam ações isoladas, dificultando reabilitações sustentáveis em áreas históricas.
Eficiência energética	Sistema de Certificação Energética (SCE), exigências do DL nº 101-D/2020 e incentivos como PARU e PNEC [67,131].	Aplicação da NBR 15575 com restrições em imóveis protegidos; presença do Programa Brasileiro de Etiquetagem de Edificações (PBE Edifica) entaves legais e custos elevados para <i>retrofit</i> energético em bens tombados [11,91 161].	Maior previsibilidade normativa em Portugal; no Brasil persistem incompatibilidades entre desempenho e tutela patrimonial.
Economia circular e materiais	Incentivo à reutilização e à redução de resíduos por meio do PNCR 2030 e diretrizes patrimoniais [149].	PNRS orienta a gestão de resíduos, porém com aplicação limitada por infraestrutura insuficiente e ausência de normas específicas para materiais reciclados [144].	Economia circular consolidada em Portugal; no Brasil há avanços pontuais e lacunas operacionais.
Proteção patrimonial e identidade local	ZEP e atuação da DGPC asseguram preservação e autenticidade, com articulação entre políticas culturais e urbanas [25,74].	Proteção pelo Decreto-Lei nº 25/1937 e pelo IPHAN, com limitações de recursos, fiscalização e articulação urbana [11].	O modelo português oferece maior previsibilidade; no Brasil, a insegurança jurídica limita investimentos privados.
Aspectos sociais e econômicos	Reabilitação como instrumento de regeneração urbana, geração de emprego e permanência da população; incentivos fiscais [9,132,162].	Potencial relevante, porém, com políticas fragmentadas, risco de gentrificação e escassez de incentivos estruturados [139,163].	Portugal apresenta ambiente econômico mais favorável; no Brasil predominam iniciativas locais pontuais.
Normas e certificações sustentáveis	Sistema regulatório coeso, com articulação do SCE a certificações como BREEAM, LEED e AQUA-HQE [138].	Uso de LEED e AQUA-HQE; normas ABNT (NBR 15575, ISO 14001) com baixa integração às políticas urbanas [91].	As certificações avançam em ambos os países, com maior integração institucional em Portugal.
Manutenção e conservação	Ausência de norma técnica específica; dependência do RGEU e portarias, com cultura preventiva incipiente [156].	Normas consolidadas (NBR 5674 e NBR 14037), porém com aplicação prática limitada e fiscalização reduzida [67].	Portugal carece de sistematização técnica; o Brasil possui base normativa robusta, mas baixa efetividade.
Principais desafios normativos	Rigor da DGPC, multiplicidade de pareceres e prazos extensos em áreas classificadas [134,135].	Burocracia elevada, insegurança jurídica, fraca articulação federativa e poucos incentivos ao setor privado [136,137].	Em ambos os países, persiste o desafio de compatibilizar tutela patrimonial e viabilidade técnica.

Fonte: Autoria Própria, 2025

A análise dos aspectos de sustentabilidade, de manutenção e dos desafios associados à reabilitação em zonas de proteção evidencia que grande parte das dificuldades enfrentadas não decorrem exclusivamente das exigências normativas. Na prática, os entraves identificados resultam, em grande medida, da forma como a legislação é interpretada, operacionalizada e integrada aos processos de gestão e licenciamento.

Assim, a viabilidade da reabilitação revela-se fortemente dependente da articulação entre exigências legais, capacidade técnica dos intervenientes e existência de instrumentos de incentivo, reforçando o carácter relativo da legislação enquanto entrave ou instrumento de qualificação da intervenção. Nesse contexto, observa-se que, mesmo diante de restrições normativas, intervenções tecnicamente adequadas podem resultar em ganhos significativos de desempenho, como a redução do consumo energético, evidenciando o potencial da reabilitação como estratégia sustentável quando adequadamente planejada.

2.5 Comparação Entre os Cenários Português e Brasileiro

A reabilitação de edifícios em zonas de proteção no Brasil e em Portugal apresenta desafios semelhantes, ainda que decorrentes de contextos institucionais, normativos e operacionais distintos. Em ambos os países, as exigências técnicas, os custos elevados e a morosidade dos processos de licenciamento configuram entraves estruturais que comprometem a viabilidade das intervenções e condicionam o ritmo das ações de conservação continuada [55,134,135]. Todavia, a natureza desses entraves e a forma como são enfrentados diferem significativamente entre os dois contextos.

No Brasil, normas como a ABNT NBR 5674:2024 e a ABNT NBR 16747:2020 representam avanços relevantes ao sistematizar a gestão da manutenção e a inspeção predial. Contudo, essas mesmas normas impõem obrigações que incluem inspeções periódicas, planos detalhados de manutenção e a necessidade de equipes especializadas, o que eleva os custos iniciais e operacionais e dificulta sua aplicação em imóveis históricos e multifamiliares [67,139]. Além disso, a ausência de diretrizes específicas para edificações protegidas nessas normas, aliada à fragmentação federativa e à escassez de incentivos fiscais e financeiros, limita a capacidade dos proprietários de cumprir as exigências e de sustentar estratégias de conservação contínua [136,137].

Apesar desse cenário, o Brasil tem buscado implementar programas de revitalização de centros históricos que, embora recentes e ainda em consolidação, sinalizam esforços institucionais para dinamizar áreas protegidas e incentivar a reabilitação. Entre os exemplos mais relevantes destacam-se o programa Reviver Centro [164], voltado à reocupação habitacional e à simplificação de procedimentos para obras em edifícios antigos, e o Requalifica Centro [165], que combina incentivos urbanísticos, estímulos à reocupação habitacional e mecanismos de flexibilização para intervenções em edificações existentes. Essas iniciativas somam-se a uma trajetória mais ampla de políticas de revitalização desenvolvidas no país desde a década de 1990, incluindo o Programa Monumenta [166], o PAC Cidades Históricas [75] e diferentes planos municipais de reabilitação de centros históricos, que buscaram integrar preservação patrimonial, dinamização económica e reocupação habitacional [115,150]. Ainda assim, tais políticas permanecem fragmentadas e fortemente dependentes de contextos locais específicos.

Em Portugal, embora o arcabouço legal seja mais robusto, com destaque para o Decreto-Lei n.º 95/2019 e para a Lei n.º 107/2001, persistem desafios técnicos associados

às tipologias construtivas antigas, à necessidade de compatibilizar requisitos de segurança, acessibilidade e eficiência energética com a preservação do valor patrimonial e à ausência de normalização técnica específica para a reabilitação de edifícios históricos [9,10,22]. Mesmo com instrumentos financeiros relevantes e programas de apoio à reabilitação urbana, muitos promotores enfrentam dificuldades para cumprir exigências técnicas ou para aceder a crédito, o que pode tornar projetos de reabilitação mais onerosos e menos previsíveis do que a construção nova [132,165].

Esse quadro resulta de uma trajetória consolidada de políticas públicas iniciadas nos anos 2000, marcada pela criação das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) [167], pela institucionalização do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) [30], pela implementação de instrumentos financeiros como o IFRRU e pelo reforço de incentivos fiscais associados à recuperação do edificado em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU). Esses mecanismos estruturaram o modelo português contemporâneo de intervenção nos centros históricos, conferindo maior previsibilidade normativa e estabilidade institucional às ações de reabilitação [132,138].

Comparativamente, Portugal apresenta maior integração institucional, articulação entre entidades de tutela e instrumentos de incentivo mais estruturados, o que favorece uma abordagem mais consistente à reabilitação urbana e à sustentabilidade ambiental [29]. No Brasil, por outro lado, a fragmentação normativa, a baixa articulação entre políticas urbanas, ambientais e patrimoniais e a ausência de incentivos consolidados dificultam a consolidação de práticas contínuas de conservação e de gestão do edificado [55,136].

Assim, enquanto Portugal enfrenta entraves predominantemente técnicos e económicos, apesar de contar com instrumentos legais avançados, o Brasil lida com limitações institucionais, normativas e financeiras mais profundas. A comparação evidencia a necessidade brasileira de consolidar protocolos específicos de reabilitação patrimonial, fortalecer incentivos e integrar políticas urbanas, ao passo que Portugal necessita avançar na normatização técnica da reabilitação e na simplificação de procedimentos administrativos, reduzindo tempos de licenciamento e aumentando a previsibilidade para proprietários e investidores [22,134].

O Quadro 15 apresenta, de forma paralela, a evolução histórica das políticas, programas e instrumentos legais direcionados à revitalização de centros históricos e áreas urbanas consolidadas nos dois países, evidenciando diferenças estruturais nos modelos de gestão e momentos de convergência no fortalecimento das políticas de reabilitação urbana.

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Revisão da Literatura

Quadro 15 - Evolução comparativa das políticas e instrumentos de reabilitação urbana no Brasil e em Portugal

Período	Brasil – principais políticas e programas	Portugal – principais políticas e instrumentos	Características predominantes
Até 1980	Atuação inicial do IPHAN; foco no tombamento e na preservação monumental [115,150]	Primeiras estruturas legais de proteção patrimonial; bases da tutela do patrimônio cultural [9,64]	Ênfase na proteção do bem isolado
1990–2000	Programa Monumenta; ampliação da escala urbana da preservação [166]	Consolidação das políticas patrimoniais urbanas; reforço da dimensão urbana da proteção [30,64]	Integração inicial entre patrimônio e cidade
2000–2010	Estatuto da Cidade; PAC Cidades Históricas [75,136]	Criação das SRU; consolidação do RJRU [30,167]	Reabilitação urbana como política pública
2010–Atual	Planos municipais de revitalização; Reviver Centro; Requalifica Centro [164,165]	ARU; instrumentos financeiros (IFRRU); DL n.º 95/2019 [30,132,165]	Sustentabilidade, habitação e incentivo à reabilitação

Fonte: Autoria Própria, 2025.

A comparação entre os cenários portugueses e brasileiros permite concluir que a legislação patrimonial não deve ser interpretada de forma absoluta como entrave à reabilitação em zonas de proteção. Em ambos os contextos, os impactos das normas sobre a viabilidade das intervenções revelam-se condicionados pela forma como estas são aplicadas, pela clareza dos procedimentos, pela articulação institucional e pela existência de mecanismos de apoio técnico e financeiro. Dessa forma, a legislação assume um carácter relativo, podendo tanto limitar quanto viabilizar a reabilitação, conforme o contexto normativo e institucional em que se insere. Assim, a legislação patrimonial não se configura, por si só, como entrave à reabilitação, mas pode tornar-se limitadora quando aplicada de forma excessivamente rígida, fragmentada ou dissociada de instrumentos de apoio, reforçando o carácter contextual e relativo da sua influência sobre a viabilidade dos projetos.

3. Metodologia de Investigação

3.1 Contextualização da Metodologia de Investigação Seguida no Estudo

A presente investigação adota uma abordagem mista, combinando métodos qualitativos e quantitativos, estratégia amplamente utilizada em estudos que envolvem fenómenos complexos e contextualmente condicionados, como a reabilitação de edifícios em zonas de proteção. Segundo Creswell (2014), a abordagem mista permite integrar diferentes tipos de dados, ampliando a robustez analítica e favorecendo interpretações mais consistentes [17].

Do ponto de vista metodológico, o estudo assume também um carácter comparativo entre dois contextos nacionais distintos, Brasil e Portugal, o que justifica a adoção de procedimentos exploratórios e descritivos. Conforme defendido por Yin (2016), investigações comparativas em contextos reais são particularmente adequadas quando o objetivo é compreender como fatores normativos, institucionais e técnicos influenciam práticas profissionais, sem dissociá-las do seu enquadramento territorial e legal [16].

A dimensão qualitativa da pesquisa permite compreender percepções, interpretações e experiências dos profissionais envolvidos na prática da reabilitação patrimonial, enquanto a dimensão quantitativa possibilita mensurar a frequência de opiniões, identificar padrões e comparar tendências entre os dois países, conforme orientam Flick (2009) e Gil (2008) [18,168]. Essa combinação metodológica revela-se particularmente adequada diante da complexidade normativa, técnica e institucional discutida no Capítulo 2.

Trata-se de uma pesquisa exploratória e descritiva, cujo objetivo é identificar, descrever e comparar os fatores legais, técnicos, ambientais e institucionais que condicionam a reabilitação urbana em contextos protegidos, a partir da perspectiva de profissionais diretamente envolvidos nesses processos.

Os dados empíricos foram obtidos por meio de um questionário estruturado, aplicado a profissionais atuantes em obras de reabilitação no Brasil e em Portugal, incluindo arquitetos, engenheiros, técnicos municipais, consultores, investigadores e especialistas em património cultural. A amostra foi composta por 47 profissionais, sendo 25 inquiridos do Brasil e 22 de Portugal. Os participantes responderam voluntariamente, de forma anónima, mediante aceite de termo de consentimento livre e esclarecido, garantindo-se confidencialidade e conformidade com os dispositivos éticos vigentes.

A metodologia adotada permite uma compreensão integrada das normas técnicas, das práticas profissionais e dos desafios institucionais associados à reabilitação de edifícios em zonas de proteção, favorecendo a identificação de convergências e divergências entre os contextos brasileiro e português, em consonância com os objetivos definidos no Capítulo 1.

Este capítulo apresenta a metodologia adotada na investigação, descrevendo de forma estruturada o percurso metodológico desde a concepção do instrumento de recolha de dados até os procedimentos de análise e comparação dos resultados.

A Figura 26 sintetiza a lógica sequencial da metodologia aplicada, evidenciando a integração entre abordagem mista, fundamentação teórica e normativa, construção do questionário, recolha de dados, tratamento estatístico, análise qualitativa e comparação entre os contextos brasileiro e português, destacando o tratamento, a organização e a preparação dos dados para posterior análise estatística e qualitativa, desenvolvida no Capítulo 4.

Todo o desenvolvimento metodológico apresentado neste capítulo encontra-se diretamente articulado com os referenciais discutidos nos Capítulos 1 e 2, assegurando coerência científica entre o enquadramento teórico e as opções metodológicas adotadas.

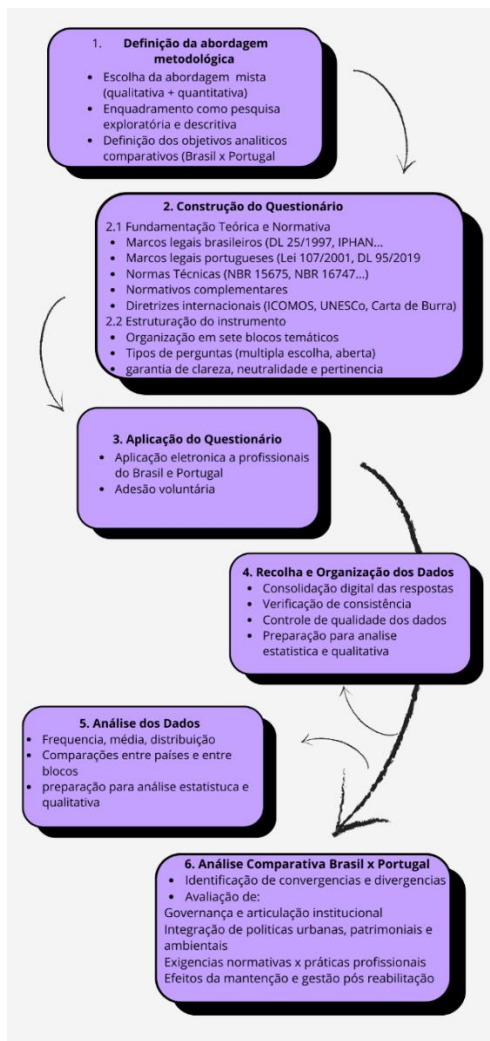


Figura 26 - Fluxograma das etapas metodológicas da pesquisa

Fonte: Autoria Própria, 2025

3.2 Desenvolvimento do Questionário

O questionário utilizado na investigação foi concebido com base nos marcos teóricos, legais e normativos apresentados nos Capítulos 1 e 2, assegurando coerência metodológica entre o enquadramento teórico e o instrumento de recolha de dados. A sua elaboração priorizou o rigor metodológico, a clareza conceitual e a pertinência temática, de modo a captar percepções especializadas sobre a reabilitação de edifícios localizados

em centros históricos e zonas de proteção patrimonial nos contextos de Portugal e do Brasil.

A construção das perguntas foi orientada por um equilíbrio intencional entre os dois contextos nacionais, considerando as especificações legislativas, institucionais e técnicas de cada país, sem comprometer a compatibilidade dos resultados. Para tal, o questionário foi estruturado a partir de fundamentos comuns, complementados por normativos específicos de cada realidade, conforme detalhado nos itens seguintes.

3.2.1 Fundamentação Teórica, Legal e Normativa do Questionário

A elaboração do questionário apoiou-se em quatro eixos principais de fundamentação:

- (i) Legislação patrimonial (ponto 3.2.1.1);
- (ii) Normas técnicas e regulamentos complementares (ponto 3.2.1.2);
- (iii) Instrumentos urbanísticos e de reabilitação aplicáveis a edifícios em áreas protegidas (ponto 3.2.1.3); e
- (iv) Diretrizes internacionais para a conservação e reabilitação do patrimônio construído (ponto 3.2.1.4).

3.2.1.1 Legislação Patrimonial (Brasil e Portugal)

No eixo da legislação patrimonial, o questionário foi fundamentado em diplomas legais que regulam a proteção de bens culturais e as intervenções em edifícios classificados e suas zonas de proteção, considerando as especificidades institucionais do Brasil e de Portugal.

No contexto brasileiro, adotaram-se como referência o Decreto-Lei nº 25/1937, que institui o regime de proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, bem como as Portarias do IPHAN nº 420/2010, a Instrução Normativa nº 01/2015 e a IN nº 07/2016, que disciplinam procedimentos de intervenção em bens tombados e áreas de entorno [9,27]. Complementarmente, considerou-se a Lei nº 9.605/1998, relativa aos crimes ambientais, cujas disposições impactam diretamente intervenções em áreas protegidas [150].

Em Portugal, o enquadramento legislativo baseou-se na Lei n.º 107/2001 (Lei de Bases do Património Cultural), no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e no Decreto-Lei n.º 95/2019, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, bem como nas disposições relativas às Zonas Especiais de Proteção (ZEP) [9,10,30].

3.2.1.2 Normas Técnicas e Regulamentos Complementares

No âmbito das normas técnicas, o questionário incorporou requisitos relacionados ao desempenho, à inspeção e à manutenção do edificado, fundamentais para avaliar a viabilidade técnica da reabilitação em edifícios existentes.

No Brasil, foram consideradas as normas Associação Brasileira de Normas Técnicas, Normas Brasileiras (ABNT NBR) 15575:2021 (Desempenho) [91], ABNT NBR 16747:2020 (Inspeção Predial) [139], ABNT NBR 5674:2024 (Manutenção de Edificações) [67] e ABNT NBR 14037:2011 (Manual de Uso, Operação e Manutenção) [142].

Em Portugal, adotaram-se como referência o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) [130], o Decreto-Lei n.º 101-D/2020 [131], relativo ao desempenho energético, e o Decreto-Lei n.º 163/2006 [112], referente à acessibilidade.

3.2.1.3 Instrumentos Urbanísticos e de Reabilitação Aplicáveis a Edifícios em Áreas Protegidas

A construção do questionário incorporou, como terceiro eixo de fundamentação, os instrumentos urbanísticos e de reabilitação aplicáveis a edifícios inseridos em áreas protegidas, uma vez que esses instrumentos condicionam diretamente os procedimentos administrativos, os parâmetros de intervenção e a viabilidade técnica e econômica das operações de reabilitação.

No contexto brasileiro, foram considerados instrumentos municipais e locais voltados à gestão e à preservação de centros históricos e áreas culturalmente protegidas, tais como as Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APACs), os planos de preservação de sítios históricos e as normas urbanísticas específicas para imóveis tombados ou localizados em seus entornos. Esses instrumentos estabelecem regras relativas ao uso e ocupação do solo, parâmetros construtivos, limitações volumétricas e critérios de intervenção no edificado, influenciando diretamente as decisões técnicas e projetuais adotadas pelos profissionais [169–175].

Para o contexto português, foram considerados os instrumentos associados ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) [30], com destaque para as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), os Planos de Pormenor de Reabilitação e as normativas complementares emitidas por entidades gestoras, como as Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) [167]. Esses instrumentos definem estratégias territoriais de reabilitação, enquadram incentivos fiscais e financeiros e estabelecem diretrizes específicas para a intervenção em edifícios classificados ou inseridos em zonas de proteção patrimonial [9,176–180].

A incorporação desses instrumentos no questionário permitiu captar não apenas o enquadramento legal abstrato, mas também as condições operacionais concretas enfrentadas na prática profissional, especialmente no que se refere à articulação entre exigências patrimoniais, normas urbanísticas e políticas municipais de reabilitação. Dessa

forma, o questionário pôde refletir as especificidades institucionais de cada país, sem comprometer a comparabilidade dos resultados.

A consideração desses instrumentos urbanísticos e de reabilitação refletiu-se diretamente na estrutura temática do questionário, em especial nos blocos relativos a Edifícios Protegidos e Zonas de Proteção, Escala de Interesse e Articulação Institucional e Desafios Técnicos-Procedimentais e Apoios Financeiros. As perguntas associadas a esses blocos procuraram identificar de que forma os regulamentos municipais, os planos de reabilitação e os mecanismos territoriais condicionam as opções projetuais, os procedimentos de licenciamento e a viabilidade das intervenções em edifícios situados em áreas protegidas, nos contextos brasileiro e português.

3.2.1.4 Diretrizes Internacionais para a Conservação e Reabilitação do Patrimônio Construído

O quarto eixo de fundamentação do questionário baseou-se nas diretrizes internacionais de conservação e reabilitação do patrimônio construído, amplamente reconhecidas como referência para a definição de boas práticas em intervenções sobre edifícios históricos e áreas urbanas protegidas.

Foram consideradas, em especial, as orientações emanadas pelo ICOMOS, nomeadamente os Princípios para a Análise, Conservação e Restauro das Estruturas do Patrimônio Arquitetônico [4], bem como as cartas doutrinárias associadas, como a Carta de Burra, que enfatizam conceitos como autenticidade, mínima intervenção, compatibilidade técnica, reversibilidade e manutenção preventiva como fundamentos da intervenção patrimonial.

Complementarmente, foram incorporadas as recomendações da UNESCO, com destaque para a Recomendação sobre a Paisagem Urbana Histórica e Convenção Para a Proteção Do Patrimônio Mundial, Cultural E Natural [118,119] que amplia a abordagem da conservação para além do objeto edificado, integrando dimensões sociais, ambientais e paisagísticas e reforçando a necessidade de articulação entre proteção patrimonial, desenvolvimento urbano sustentável e participação comunitária.

A inclusão dessas diretrizes no questionário teve como objetivo assegurar que as percepções recolhidas junto aos profissionais fossem analisadas à luz de princípios internacionalmente consolidados, permitindo avaliar o grau de alinhamento entre as práticas adotadas nos contextos brasileiro e português e os referenciais normativos internacionais de conservação do patrimônio.

Dessa forma, as diretrizes internacionais funcionam como um referencial transversal de análise, contribuindo para a interpretação crítica dos resultados e para a comparação entre os diferentes contextos institucionais examinados nesta investigação.

3.2.2 Incorporação Temática por Blocos Analíticos

A consideração das normas legais, técnicas, urbanísticas e das diretrizes internacionais descritas no item 3.2.1 assegurou que o questionário refletisse especificidades operacionais relevantes de cada contexto nacional, aproximando o instrumento da realidade normativa aplicada na prática profissional. Esse embasamento orientou diretamente a estruturação dos blocos temáticos do questionário.

As definições conceituais, a legislação patrimonial e as diretrizes internacionais fundamentaram os blocos relativos aos conceitos de reabilitação, aos edifícios protegidos e às zonas de proteção. As normas técnicas de desempenho, inspeção e manutenção sustentaram os blocos associados à sustentabilidade, ao desempenho ambiental e à manutenção preventiva. Os instrumentos urbanísticos e de reabilitação, por sua vez, orientaram os blocos relacionados à articulação institucional, aos desafios técnico-procedimentais e aos mecanismos de apoio financeiro. O bloco dedicado à compatibilização e qualificação profissional reflete a necessidade de atuação multidisciplinar imposta pelo enquadramento normativo e técnico analisado.

O questionário foi estruturado em sete blocos temáticos, nomeadamente: (1) Conceitos, (2) Sustentabilidade na Reabilitação e Desempenho Ambiental, (3) Edifícios Protegidos e Zonas de Proteção, (4) Escala de Interesse e Articulação Institucional, (5) Desafios Técnicos-Procedimentais e Apoios Financeiros, (6) Manutenção Preventiva em Edifícios Reabilitados e (7) Compatibilização e Qualificação Profissional. A elaboração privilegiou neutralidade e linguagem objetiva, recorrendo a escalas e formatos adequados à mensuração das percepções dos inquiridos.

Embora estruturalmente tenha sido desenvolvido um único questionário, este foi ajustado aos contextos de Portugal e do Brasil, considerando as particularidades legislativas e institucionais de cada país, sem comprometer a comparabilidade dos resultados.

3.2.2.1 Bloco 1 – Conceitos

O Bloco 1 teve como objetivo analisar a compreensão dos profissionais acerca dos conceitos fundamentais relacionados à intervenção em edifícios antigos e em centros históricos, com ênfase nos termos reabilitação, conservação, restauro e patrimônio edificado. A construção deste bloco baseou-se nos referenciais conceituais do ICOMOS e da UNESCO, bem como nas definições presentes na legislação patrimonial do Brasil e de Portugal, permitindo identificar convergências e divergências conceituais entre os dois contextos analisados.

As perguntas que compõem este bloco buscaram captar tanto percepções conceituais quanto entendimentos práticos sobre os objetivos da reabilitação e os usos atribuídos aos edifícios reabilitados nos centros históricos. Os dados obtidos permitiram analisar como os profissionais relacionam a reabilitação a funções sociais, culturais, econômicas e urbanísticas, bem como identificar tendências de uso predominantes, como habitação, turismo e comércio.

Adicionalmente, o bloco contemplou questões voltadas à avaliação crítica de práticas recorrentes no contexto da reabilitação urbana, como a preservação exclusiva de fachadas (fachadismo), e à percepção dos profissionais sobre o enquadramento normativo dos planos de pormenor e das diferentes categorias de proteção patrimonial. As respostas possibilitaram discutir a coerência dos instrumentos legais e urbanísticos, bem como a tensão entre interesses públicos e privados na intervenção em áreas historicamente protegidas.

3.2.2.2 Bloco 2 – Sustentabilidade na Reabilitação e Desempenho Ambiental

O segundo bloco do questionário teve como objetivo analisar a incorporação de princípios de sustentabilidade, eficiência energética, economia circular e desempenho ambiental nas intervenções de reabilitação de edifícios situados em zonas de proteção. As questões foram fundamentadas em referenciais normativos e técnicos vigentes em Portugal e no Brasil, bem como em diretrizes internacionais que incentivam práticas sustentáveis compatíveis com a salvaguarda do patrimônio edificado. No contexto português, destacam-se o Decreto-Lei n.º 95/2019 [9] e as portarias regulamentares associadas, enquanto no contexto brasileiro o bloco dialoga com diretrizes do IPHAN e normas técnicas da ABNT aplicáveis à sustentabilidade, ao desempenho e à manutenção de edificações e a Lei nº 25/1937 [11].

De forma integrada, o bloco buscou avaliar o grau de aplicabilidade das orientações legais relacionadas à sustentabilidade, permitindo identificar a percepção dos profissionais quanto à viabilidade prática dessas diretrizes e às principais barreiras técnicas, legais ou operacionais encontradas no contexto da reabilitação. As respostas possibilitaram analisar a distância entre o enquadramento normativo e a prática efetiva, contribuindo para a avaliação da eficácia das políticas públicas voltadas à sustentabilidade no ambiente construído histórico.

As perguntas também permitiram mapear as estratégias ambientais mais recorrentes adotadas nas intervenções, como a gestão de resíduos, a reutilização de materiais e a melhoria do desempenho energético, bem como identificar quais elementos construtivos são prioritariamente preservados e de que forma essa preservação é tecnicamente aplicada. Esses dados contribuirão para compreender as escolhas técnicas predominantes e as soluções consideradas compatíveis com edifícios protegidos.

Adicionalmente, o bloco investigou a influência das zonas de proteção, como centros históricos e áreas de entorno de bens classificados, na adoção de soluções contemporâneas, incluindo painéis solares, isolamento térmico e janelas eficientes. As respostas permitiram evidenciar conflitos e estratégias de compatibilização entre exigências de conservação patrimonial e metas de sustentabilidade, bem como identificar soluções alternativas empregadas pelos profissionais para conciliar inovação técnica e salvaguarda dos valores históricos.

Por fim, o bloco abordou a reutilização de materiais sob a perspectiva do rigor técnico, analisando a realização de ensaios e avaliações conforme boas práticas da

construção e normativos técnicos aplicáveis. Os dados obtidos possibilitaram avaliar o grau de adoção dessas práticas, identificar os materiais que mais demandam verificação técnica e compreender o peso efetivo dos resultados dos ensaios nas decisões de projeto, contribuindo para uma análise crítica da qualidade técnica e da segurança das intervenções de reabilitação em zonas protegidas.

3.2.2.3 Bloco 3 – Edifícios Protegidos e Zonas de Proteção

Este bloco do questionário teve como objetivo analisar as práticas de intervenção em edifícios tombados, classificados ou inseridos em zonas de proteção patrimonial, incluindo Zonas Especiais de Proteção (ZEP) e áreas de entorno, a partir da percepção de profissionais atuantes no Brasil e em Portugal. As questões foram elaboradas com base na legislação patrimonial nacional de cada país, nas normas dos órgãos de tutela e nos instrumentos municipais de proteção, permitindo avaliar o nível de conhecimento técnico, normativo e procedimental dos inquiridos.

No contexto português, o bloco dialoga principalmente com o Decreto-Lei n.º 107/2001, que estabelece os regimes de classificação, proteção e salvaguarda do património cultural, bem como com portarias regulamentares que disciplinam os procedimentos administrativos junto à Direção-Geral do Património Cultural (DGPC). No contexto brasileiro, as perguntas relacionam-se às diretrizes do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), dos órgãos estaduais de tutela, como o IEPHA e o CONDEPHAAT [35], e aos dispositivos da Lei n.º 25/1937 [11], que fundamenta a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional.

De forma integrada, o bloco buscou identificar como a classificação patrimonial e a inserção em zonas de proteção influenciam o desenvolvimento dos projetos de reabilitação, especialmente no que se refere aos limites impostos às intervenções, à necessidade de pareceres prévios dos órgãos de tutela e ao impacto dessas exigências sobre as soluções técnicas adotadas. As respostas permitiram analisar a percepção dos profissionais quanto ao equilíbrio, ou conflito, entre a salvaguarda dos valores patrimoniais e a incorporação de requisitos contemporâneos de desempenho técnico, como conforto térmico, acústico, acessibilidade e segurança.

O bloco também possibilitou avaliar o grau de clareza, coerência e aplicabilidade das regras associadas às zonas de proteção, em especial no que diz respeito às Zonas Especiais de Proteção e às áreas de entorno. As respostas forneceram subsídios para uma análise crítica sobre a objetividade da legislação, a previsibilidade dos procedimentos e a existência de interpretações variáveis por parte dos órgãos de tutela, contribuindo para a identificação de entraves normativos e institucionais à viabilidade das intervenções.

Adicionalmente, investigou-se a experiência prática dos profissionais com os processos administrativos de licenciamento e emissão de pareceres, permitindo avaliar a eficiência, a burocracia e a duração dos trâmites legais. Esses dados contribuíram para compreender o impacto da governança patrimonial na dinâmica dos projetos de

reabilitação, bem como as dificuldades associadas à articulação entre projetistas, municípios e órgãos de proteção.

Por fim, o bloco abordou de forma específica a questão do patrimônio arqueológico, analisando a exigência de estudos prévios, o acompanhamento arqueológico em obra e os efeitos da identificação de vestígios durante a execução das intervenções. As respostas possibilitaram identificar entraves técnicos, financeiros e procedimentais associados à arqueologia preventiva, bem como avaliar em que medida essas exigências podem atuar como condicionantes ao investimento e à reabilitação de edifícios em zonas de proteção patrimonial.

3.2.2.4 Bloco 4 – Escala de Interesse e Articulação Institucional

O quarto bloco do questionário teve como objetivo analisar a governança patrimonial associada aos processos de reabilitação de edifícios em zonas de proteção, com especial atenção à articulação entre diferentes níveis institucionais e à atuação dos órgãos públicos responsáveis pela tutela, licenciamento e acompanhamento das intervenções. As questões foram fundamentadas em princípios de gestão urbana, políticas públicas de reabilitação e instrumentos legais vigentes no Brasil e em Portugal, permitindo uma leitura comparativa dos modelos institucionais adotados em cada contexto.

De forma integrada, o bloco buscou identificar o escopo institucional no qual se inserem os projetos de reabilitação desenvolvidos pelos profissionais inquiridos, considerando diferentes níveis de proteção patrimonial, municipal, nacional e internacional, bem como a sobreposição entre esses níveis. As respostas permitiram mapear o grau de complexidade administrativa enfrentado pelos profissionais, evidenciando como a multiplicidade de instâncias de tutela influencia os processos de aprovação e licenciamento.

O bloco também possibilitou analisar a relação entre o nível de proteção patrimonial e a complexidade procedimental dos projetos, permitindo avaliar em que medida exigências normativas, pareceres técnicos e instâncias decisórias impactam a viabilidade técnica, temporal e econômica das intervenções. Esses dados forneceram subsídios para compreender os efeitos práticos da hierarquização patrimonial sobre o desenvolvimento dos projetos de reabilitação.

Adicionalmente, investigou-se a percepção dos profissionais quanto à articulação entre os diferentes níveis institucionais envolvidos nos processos de reabilitação, considerando políticas públicas, legislações, normas técnicas e programas de financiamento. As respostas permitiram avaliar o grau de integração, ou fragmentação, entre instâncias municipais, nacionais e internacionais, incluindo, no contexto português, a atuação conjunta das câmaras municipais e da Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), e, no contexto brasileiro, a interação entre os municípios, os órgãos estaduais de tutela e o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

De forma geral, o bloco contribuiu para identificar fragilidades e potencialidades nos modelos de governança patrimonial adotados nos dois países, fornecendo uma base empírica para discutir a necessidade de estruturas de coordenação multinível mais eficientes, capazes de conciliar salvaguarda patrimonial, viabilidade dos projetos e objetivos de reabilitação urbana sustentável.

3.2.2.5 Bloco 5 – Desafios Técnicos-Procedimentais e Apoios Financeiros

O quinto bloco do questionário teve como objetivo identificar e analisar os principais entraves técnicos, normativos, burocráticos e econômicos associados à reabilitação de edifícios inseridos em zonas de proteção, bem como avaliar a existência, utilização e eficácia de mecanismos de incentivo e financiamento destinados a esse tipo de intervenção. A formulação das questões baseou-se em normas técnicas de reabilitação, desempenho, acessibilidade e segurança, além de instrumentos legais e programas públicos de apoio vigentes no Brasil e em Portugal.

De forma integrada, o bloco permitiu avaliar a distância entre as flexibilizações previstas em lei para edifícios existentes, particularmente aqueles construídos antes da consolidação de normativos contemporâneos, e a sua aplicação efetiva na prática profissional. As respostas forneceram subsídios para analisar se as possibilidades de adaptação previstas nos regimes legais, como soluções alternativas para acessibilidade, conforto térmico e segurança, são efetivamente incorporadas aos projetos ou se permanecem limitadas por condicionantes técnicas, construtivas ou interpretativas.

O bloco também investigou a utilização prática de programas e instrumentos de incentivo financeiro à reabilitação, permitindo mapear o grau de adesão dos profissionais a mecanismos públicos de apoio, bem como avaliar a percepção quanto à sua eficiência operacional. Esses dados contribuíram para uma análise crítica da coerência entre as políticas públicas de incentivo e as necessidades reais do setor, evidenciando se tais instrumentos funcionam como facilitadores ou se permanecem subutilizados devido a entraves burocráticos, limitações de alcance ou dificuldades de acesso.

Adicionalmente, o bloco abordou o impacto de exigências técnicas específicas, como avaliações estruturais ou sísmicas em edifícios antigos, sobre a viabilidade econômica e técnica dos projetos de reabilitação. As respostas possibilitaram identificar situações em que normas concebidas para edificações novas se tornam fatores de inviabilização em contextos patrimoniais, bem como mapear alternativas e estratégias adaptativas adotadas pelos profissionais para compatibilizar segurança, desempenho e preservação.

No contexto comparativo, o bloco permitiu confrontar o enquadramento português, marcado por regimes específicos de reabilitação urbana e instrumentos financeiros direcionados, com o contexto brasileiro, no qual normas de desempenho e acessibilidade coexistem com mecanismos de incentivo ainda fragmentados e desigualmente aplicados. Dessa forma, o Bloco 5 contribuiu para compreender como entraves técnicos e institucionais, aliados, ou não, a políticas de apoio eficazes,

influenciam diretamente a viabilidade e a atratividade das intervenções de reabilitação em áreas protegidas.

3.2.2.6 Bloco 6 – Manutenção Preventiva

O sexto bloco do questionário teve como foco a análise das práticas de manutenção preventiva adotadas após a reabilitação de edifícios inseridos em zonas de proteção, bem como a cultura de conservação e a gestão do ciclo de vida do patrimônio edificado. As questões foram fundamentadas em normas técnicas e diretrizes nacionais e internacionais que reconhecem a manutenção como elemento estruturante da sustentabilidade, da durabilidade e da autenticidade das intervenções em edifícios históricos.

De forma integrada, o bloco permitiu avaliar a percepção dos profissionais quanto ao nível de exigência de manutenção desses edifícios em comparação às construções contemporâneas, fornecendo subsídios para discutir impactos técnicos, econômicos e operacionais associados ao pós-obra. As respostas possibilitaram analisar se a reabilitação patrimonial é compreendida como um processo contínuo, que se estende para além da execução da obra, ou se ainda predomina uma abordagem centrada exclusivamente na intervenção inicial.

O bloco também investigou a existência de planos formais de manutenção preventiva previstos nos projetos de reabilitação, bem como as formas práticas de sua implementação quando existentes. Esses dados permitiram avaliar o grau de incorporação do conceito de ciclo de vida das edificações no planejamento das intervenções, além de identificar práticas recorrentes, níveis de sistematização e a presença, ou ausência, de acompanhamento técnico contínuo após a conclusão das obras.

Adicionalmente, as questões abordaram o suporte oferecido pela legislação e pelas políticas públicas para a inclusão de planos de manutenção preventiva nos projetos, possibilitando um diagnóstico sobre a eficácia dos instrumentos normativos na promoção da conservação continuada. No contexto brasileiro, a análise dialoga diretamente com normas técnicas como a ABNT NBR 16747:2020 (Inspeção Predial), a ABNT NBR 5674:2024 (Manutenção de Edificações) e a ABNT NBR 14037:2011 (Manual de Uso, Operação e Manutenção), enquanto, no contexto português, considera-se a ausência de obrigatoriedade legal específica, compensada parcialmente por uma cultura técnica mais consolidada no acompanhamento do patrimônio edificado [67,91,139].

Por fim, o bloco permitiu identificar os elementos construtivos que demandam maior atenção na manutenção preventiva de edifícios protegidos, mapeando pontos críticos associados à exposição ambiental, ao envelhecimento dos materiais e à preservação da autenticidade arquitetônica. Esses resultados fornecem base técnica para a discussão sobre vulnerabilidades recorrentes em edifícios reabilitados e reforçam a importância da manutenção preventiva como estratégia fundamental para garantir a durabilidade, a segurança e a salvaguarda dos valores patrimoniais ao longo do tempo.

3.2.2.7 Bloco 7 – Compatibilização e Qualificação Profissional

O sétimo bloco do questionário teve como objetivo analisar a qualificação profissional, a formação técnica disponível e as práticas de compatibilização entre materiais e técnicas contemporâneas e a preservação do patrimônio edificado em zonas de proteção. As questões foram fundamentadas em estudos clássicos e contemporâneos sobre conservação e reabilitação patrimonial, com destaque para a importância da interdisciplinaridade, da experiência prática e do domínio técnico-normativo no processo de intervenção em edifícios históricos.

De forma integrada, o bloco permitiu examinar como os profissionais lidam com a compatibilização entre materiais existentes e novos materiais durante intervenções de reabilitação, identificando critérios técnicos adotados, dificuldades recorrentes e limites práticos impostos pela natureza construtiva do patrimônio edificado. As respostas forneceram subsídios para compreender os desafios associados à escolha de soluções compatíveis, tanto do ponto de vista estrutural e físico-químico quanto estético e patrimonial, reforçando a complexidade técnica inerente às intervenções em áreas protegidas.

O bloco também investigou a disponibilidade e a qualificação da mão de obra envolvida em obras de reabilitação, permitindo avaliar a capacidade técnica instalada no mercado e identificar lacunas formativas tanto no âmbito da formação acadêmica quanto na experiência prática das empresas e profissionais atuantes. Esses dados possibilitaram uma leitura crítica sobre a relação entre qualificação profissional, qualidade das intervenções e riscos associados à descaracterização do patrimônio edificado.

Adicionalmente, as questões abordaram a experiência prévia e a especialização das equipes técnicas responsáveis por projetos e obras de reabilitação, permitindo avaliar se a atuação nesse campo é tratada como uma especialidade técnica ou se permanece subordinada a práticas generalistas da construção civil. Essa análise contribui diretamente para o debate sobre a necessidade de critérios mínimos de qualificação profissional e de reconhecimento da reabilitação patrimonial como um campo específico de atuação.

Por fim, o bloco permitiu aprofundar a discussão conceitual sobre o significado de reabilitação, a partir da percepção dos profissionais acerca de práticas como o denominado “fachadismo” e dos critérios considerados essenciais para que uma intervenção seja efetivamente caracterizada como reabilitação. As respostas possibilitaram confrontar a compreensão técnica e conceitual dos profissionais com práticas recorrentes do mercado, fornecendo base empírica para a análise crítica da autenticidade das intervenções e da adequação do uso do termo “reabilitação” no contexto contemporâneo.

3.2.2.8 Estrutura Metodológica do Questionário e Fundamentação Normativa

Com o objetivo de sistematizar a estrutura do questionário aplicado e evidenciar a correspondência entre os temas abordados, os objetivos analíticos e a fundamentação teórica e normativa adotada, apresenta-se o Quadro 16.

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Metodologia de investigação

O quadro sintetiza os sete blocos temáticos que compõem o instrumento de coleta de dados, indicando, para cada bloco, o tema central, o objetivo analítico, o tipo de perguntas utilizadas e as principais referências teóricas e normativas consideradas nos contextos brasileiro e português. Essa sistematização assegura a coerência metodológica do instrumento e reforça a comparabilidade entre os dois contextos analisados.

A estrutura apresentada permitiu alinhar o questionário aos objetivos da pesquisa, garantindo que os dados obtidos contribuíssem diretamente para a análise das práticas de reabilitação de edifícios em zonas de proteção, sob as perspectivas técnica, normativa e profissional.

Quadro 16 - Estrutura Metodológica do Questionário Aplicado

Bloco	Tema	Objetivo Analítico	Tipo de Perguntas	Base Teórica / Normativa – Brasil	Base Teórica / Normativa – Portugal
1	Conceitos	Identificar definições de reabilitação e património edificado	Múltipla escolha e abertas	Choay; Jokilehto; Fonseca; ICOMOS; UNESCO; DL n° 25/1937; CF/1988	Choay; Jokilehto; ICOMOS; UNESCO; Lei n° 107/2001
2	Sustentabilidade e desempenho ambiental	Avaliar percepções sobre eficiência energética, reutilização e economia circular	Fechadas, abertas e múltipla escolha	Ferreira; Bonduki; ABNT NBR 15575:2021; princípios de sustentabilidade	Ferreira; Bandarin & Van Oers; DL n° 101-D/2020; EPBD
3	Edifícios protegidos / zonas de proteção	Verificar práticas em áreas tombadas ou classificadas	Fechadas, abertas e múltipla escolha	Fonseca; Maricato; Rolnik; Portaria IPHAN n° 420/2010; IN IPHAN n° 01/2015 e n° 07/2016	Lei n° 107/2001; DL n° 309/2009; ZEP; proteção integrada
4	Escala de interesse e articulação institucional	Identificar governança, articulação institucional e conflitos normativos	Fechadas e abertas	Estatuto da Cidade (Lei n° 10.257/2001); SNPC; Maricato	RJRU (DL n° 307/2009; DL n° 95/2019); DGPC–Municípios; Pereira & Moura
5	Desafios técnicos-procedimentais e apoios financeiros	Identificar entraves técnicos, normativos e económicos	Fechadas e abertas	ABNT NBR 16747:2020; ABNT NBR 5674:2024; legislação ambiental; viabilidade económica	DL n° 95/2019; RGEU; portarias complementares; custos e licenciamento
6	Manutenção preventiva	Avaliar práticas de manutenção pós-reabilitação	Abertas	ABNT NBR 14037:2011; ABNT NBR 5674:2024; Carta de Burra; conservação preventiva	Carta de Burra; conservação preventiva; práticas em edifícios históricos
7	Compatibilização e qualificação profissional	Examinar lacunas formativas e capacitação técnica	Abertas, fechadas e múltipla escolha	Feilden; Silva; Brito; formação técnica em reabilitação	Feilden; práticas europeias de qualificação profissional

Fonte: Autoria Própria, 2025

Os questionários completos aplicados nos contextos brasileiro e português encontram-se apresentados, respetivamente, nos Apêndices A e B, permitindo a verificação integral da estrutura, do conteúdo das perguntas e das adaptações realizadas para cada realidade nacional.

3.3 Procedimento para Recolha de Dados

A recolha de dados foi realizada por meio da aplicação de um questionário estruturado, desenvolvido conforme descrito no item 3.1, direcionado a profissionais com atuação ou experiência em reabilitação de edifícios localizados em centros históricos e zonas de proteção patrimonial no Brasil e em Portugal. O questionário foi disponibilizado em formato eletrônico, por meio de plataforma digital, o que permitiu ampliar o alcance geográfico da investigação e facilitar a participação dos inquiridos.

Antes do início da recolha, os potenciais participantes foram informados sobre os objetivos da pesquisa, a natureza académica do estudo, a voluntariedade da participação e a garantia de anonimato das respostas. O acesso ao questionário foi condicionado à concordância explícita com o Termo de Consentimento Informado, apresentado na página inicial do instrumento, assegurando que apenas respostas de participantes devidamente esclarecidos fossem consideradas na investigação.

A aplicação do questionário ocorreu de forma não presencial, sendo o convite à participação disseminado por meio de contatos profissionais, redes académicas e associações relacionadas às áreas de engenharia, arquitetura, gestão do património e reabilitação urbana. Esse procedimento possibilitou alcançar profissionais atuantes em diferentes contextos institucionais e territoriais nos dois países analisados. No Brasil, a maior parte das respostas foi proveniente de profissionais atuantes no Estado do Paraná, região que concentra um número significativo de intervenções em edifícios protegidos e ações consolidadas de preservação patrimonial. Em Portugal, as respostas abrangeram profissionais distribuídos por diferentes distritos, com destaque para Lisboa, Porto e Coimbra, refletindo diversidade territorial e institucional.

Após o encerramento do período de recolha, os dados obtidos foram compilados em ambiente digital, permitindo a organização, sistematização e verificação da integridade das respostas [181]. O formato eletrônico contribuiu para o controlo de qualidade dos dados, reduzindo inconsistências e respostas incompletas, bem como facilitando o tratamento estatístico posterior [17]. Em seguida, os dados foram submetidos a análises estatísticas descritivas, incluindo frequências absolutas e relativas, médias e distribuições percentuais, bem como a análises comparativas entre os contextos brasileiro e português, com o objetivo de identificar convergências e divergências nas percepções dos profissionais.

No que se refere aos aspetos éticos e à proteção dos dados, a pesquisa seguiu os princípios de confidencialidade e anonimização das informações recolhidas. No contexto brasileiro, foram observadas as diretrizes da Resolução nº 466/2012 do Conselho Nacional de Saúde [182]. Em Portugal e no âmbito da União Europeia, a recolha e o tratamento dos dados atenderam à legislação aplicável em matéria de proteção de dados pessoais, nomeadamente o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD) [183,184]. Em todos os casos, não foram recolhidas informações que permitissem a identificação direta ou indireta dos participantes.

Ressalta-se que o questionário não incluiu a identificação da formação profissional específica dos participantes (por exemplo, arquitetura, engenharia ou áreas afins), tendo sido priorizada a experiência prática na reabilitação de edifícios em zonas de proteção como critério de elegibilidade. Embora essa opção tenha permitido ampliar a participação e abranger diferentes perfis de atuação, reconhece-se que a ausência dessa caracterização limita análises mais detalhadas sobre possíveis diferenças de percepção entre categorias profissionais, constituindo uma limitação metodológica do estudo.

A adoção desses procedimentos assegurou transparência, rigor metodológico e conformidade ética à investigação, reforçando a credibilidade dos resultados obtidos e a validade científica do estudo.

3.4 Critérios de Análise dos Dados Recolhidos

A análise dos dados recolhidos por meio do questionário adotou uma abordagem mista, integrando métodos quantitativos e qualitativos, de modo a ampliar a compreensão dos fenómenos investigados e reforçar a robustez interpretativa dos resultados, conforme recomendado na literatura metodológica [168].

No âmbito quantitativo, as respostas às perguntas fechadas e às escalas do tipo Likert foram tratadas por meio de estatística descritiva, incluindo o cálculo de frequências absolutas e relativas, distribuição percentual das respostas e identificação de tendências centrais. Essa etapa permitiu caracterizar o perfil geral das percepções dos profissionais e comparar padrões de resposta entre os contextos brasileiro e português.

Para as respostas abertas, foi aplicada a análise de conteúdo, seguindo as etapas de pré-análise, exploração do material e tratamento e interpretação dos resultados, conforme proposta por Bardin [185]. As respostas textuais foram inicialmente analisadas de forma exaustiva, sendo posteriormente codificadas e agrupadas em categorias temáticas, definidas a partir da recorrência de termos, ideias e sentidos associados aos temas centrais da investigação, como desafios normativos, condicionantes técnicas, práticas de manutenção e articulação institucional.

A integração entre os resultados quantitativos e qualitativos foi realizada por meio de triangulação metodológica, relacionando os dados estatísticos com as categorias emergentes da análise de conteúdo. Essa estratégia permitiu verificar convergências e divergências entre percepções expressas numericamente e narrativas descritivas, fortalecendo a consistência analítica e reduzindo vieses interpretativos [168].

As análises foram organizadas por blocos temáticos do questionário, possibilitando uma leitura estruturada e comparativa dos resultados. Ao final de cada bloco, elaborou-se uma síntese interpretativa integradora, relacionando os achados empíricos com o referencial teórico, legal e normativo apresentado nos capítulos anteriores, assegurando coerência entre fundamentação, método e discussão dos resultados.

A leitura integrada dos dados permitiu identificar não apenas tendências e recorrências, mas também padrões estruturais relacionados às forças, fragilidades, oportunidades e condicionantes que caracterizam a reabilitação de edifícios em zonas de proteção patrimonial. Essa abordagem analítica possibilitou uma interpretação crítica dos resultados, indo além da descrição dos dados e permitindo compreender de que forma os enquadramentos legais, institucionais e técnicos influenciam a viabilidade das intervenções nos contextos brasileiro e português.

Dessa forma, a metodologia adotada mostrou-se adequada para sustentar uma análise comparativa consistente, capaz de evidenciar diferenças estruturais entre os dois países sem comprometer a coerência analítica e a comparabilidade dos dados.

3.5 Análise Comparativa

A análise comparativa entre os contextos brasileiro e português foi realizada a partir da organização dos dados por país e por bloco temático, permitindo a confrontação sistemática das percepções dos profissionais relativamente às práticas de reabilitação de edifícios localizados em zonas de proteção patrimonial.

Inicialmente, os resultados quantitativos foram comparados por meio da análise das frequências e distribuições percentuais das respostas obtidas em cada país, possibilitando identificar convergências e divergências nos padrões de resposta associados a cada dimensão analítica do questionário. Em seguida, os resultados qualitativos provenientes das respostas abertas foram examinados de forma comparativa, considerando a recorrência de categorias temáticas, a ênfase atribuída a determinados problemas e as especificidades contextuais mencionadas pelos participantes.

A triangulação entre dados quantitativos e qualitativos permitiu aprofundar a leitura comparativa, relacionando as tendências observadas nos resultados estatísticos com os argumentos, justificativas e experiências relatadas pelos profissionais [18,186]. Esse procedimento possibilitou compreender não apenas o que difere entre os contextos, mas também como e por que essas diferenças se manifestam na prática profissional.

A partir desse processo analítico, foi possível identificar:

- Diferenças nos modelos de governança e na estrutura institucional de proteção patrimonial;
- Variações no grau de integração entre políticas urbanas, patrimoniais e ambientais;
- Tensões entre exigências normativas e práticas profissionais efetivamente adotadas;
- Impactos dos incentivos e instrumentos financeiros na viabilidade das intervenções;
- Lacunas relacionadas à manutenção preventiva pós-reabilitação e à gestão continuada do edificado.

Essa abordagem comparativa fundamenta a discussão crítica desenvolvida nos capítulos subsequentes, permitindo compreender de que forma os contextos nacionais e locais condicionam as práticas de reabilitação e influenciam a tomada de decisão técnica e institucional em zonas de proteção patrimonial.

3.6 Considerações Sobre a Metodologia

A metodologia de investigação adotada mostrou-se adequada para captar as múltiplas dimensões envolvidas na reabilitação de edifícios localizados em zonas de proteção patrimonial, combinando rigor técnico, abrangência temática e profundidade interpretativa. A utilização de uma abordagem mista permitiu integrar análises objetivas e interpretações qualitativas, reforçando a validade e a confiabilidade dos resultados obtidos.

A estruturação do questionário em sete blocos temáticos assegurou coerência direta com os conteúdos discutidos no Capítulo 2, uma vez que cada bloco foi construído a partir de marcos teóricos, legais e normativos específicos relacionados à sustentabilidade, proteção patrimonial, governança, desafios técnicos, manutenção e qualificação profissional.

A aplicação do questionário a 25 profissionais no Brasil e 22 em Portugal possibilitou uma leitura comparativa consistente, respeitando as particularidades institucionais de cada país sem comprometer a comparabilidade dos resultados.

Dessa forma, o desenho metodológico adotado sustenta de forma consistente a análise dos resultados apresentada no Capítulo 4, garantindo coerência entre objetivos, método e interpretação dos dados.

4. Análise e Discussão dos Resultados

4.1 Enquadramento da Análise e Apresentação dos Resultados

Este capítulo apresenta a análise e a discussão dos resultados obtidos da aplicação de questionários a profissionais envolvidos em processos de reabilitação de edifícios em zonas de proteção, nos contextos português e brasileiro. Os dados recolhidos permitem identificar percepções, dificuldades e estratégias associadas à intervenção em contextos patrimoniais, contribuindo para a compreensão dos impactos práticos da legislação reabilitação.

A análise dos resultados é desenvolvida à luz do enquadramento teórico e normativo apresentado no Capítulo 2, com especial ênfase na relação entre as exigências legais, os processos de licenciamento e a viabilidade técnica, económica e temporal das intervenções. Nesse sentido, procura-se compreender de que forma a legislação patrimonial é percebida pelos profissionais, avaliando se atua predominantemente como entrave ou como instrumento orientador da reabilitação, considerando as especificidades institucionais e normativas de cada país.

A discussão dos resultados privilegia uma abordagem comparativa entre Portugal e Brasil, permitindo evidenciar semelhanças e diferenças na aplicação dos instrumentos legais e nos desafios enfrentados pelos intervenientes. Dessa forma, o capítulo contribui para uma leitura crítica dos efeitos da legislação patrimonial na prática da reabilitação, reforçando o carácter contextual e relativo da sua influência viabilidade dos projetos em zonas de proteção.

4.2 Análise e Resultados Obtidos no Bloco 1 – Conceitos

O Bloco 1 procurou compreender como profissionais brasileiros e portugueses definem a reabilitação de edifícios antigos, seus objetivos, usos potenciais e a relação com a preservação patrimonial. Essas percepções são fundamentais, pois orientam a tomada de decisão técnica e legal durante os projetos, especialmente em áreas de proteção ou centros históricos. Ao revelar a base conceitual que sustenta a prática profissional, esse bloco permite compreender como valores culturais, exigências normativas e contextos institucionais moldam as estratégias de intervenção adotadas.

A análise comparativa entre os dois países permite identificar convergências conceituais, diferenças culturais e impactos das legislações vigentes sobre a prática projetual.

4.2.1 Análise das Respostas Obtidas no Bloco 1

O Quadro 17 sistematiza os resultados das perguntas P1 a P6, permitindo visualizar de forma clara as convergências e diferenças conceituais entre Brasil e Portugal no entendimento da reabilitação patrimonial.

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Análise e discussão dos resultados

Quadro 17 - Síntese Comparativa das Respostas do Bloco 1 (Conceitos de Reabilitação)

Pergunta	Brasil	Portugal
P1 – O que é reabilitação?	Preservação da memória, identidade e valor simbólico (88% - 22); adaptação ao uso contemporâneo (76% - 19); Revitalização urbana (56% - 14) ênfase técnica/funcional (28% - 7)	Recuperação técnica e funcional (91% - 20), manutenção da identidade arquitetônica (77% - 17) conformidade normativa/legal (64% - 14 pessoas), sustentabilidade e eficiência energética (41% - 9), valorização urbana e econômica (45% - 10).
P2 – Objetivos da reabilitação	Preservação histórica (92% - 23), revitalização urbana (72% - 18), turismo (36% - 9), sustentabilidade (60% - 15), adaptação a novos usos (56% - 14) valorização social (52% - 13).	Funcionalidade, segurança e desempenho (91% - 20), perseverança patrimonial (86% - 19), sustentabilidade urbana (73% - 16), recuperação e densificação urbana (68% - 15), conformidade legal e regulatória (59% - 13) e valorização econômica (45% - 10)
P3 – Usos possíveis	Turismo (60% - 15), comércio (40% - 10), habitação (20% - 5), serviços (20% - 5).	Habitação (80% - 18), turismo (20% - 4), comércio/serviços (0%).
P4 – Fachadismo é suficiente?	Não (92% - 23). Rejeição total ao fachadismo; preservação deve incluir interior, tipologia e materialidade.	Não (100% - 22). Crítica técnica ao fachadismo; integridade e autenticidade são essenciais.
P5 – Interesse do setor privado	Lucro (80% - 20), marketing/preservação (20% - 5).	Lucro (100% - 22).
P6 – Papel do IPHAN / Planos de Proteção	Essencial e necessária (96% - 24), garante segurança técnica e legal (84% - 21), burocrático/fragilizado (48% - 12) e necessita atualização/melhor estrutura (40% - 10)	Instrumentos essenciais (91% - 20), adequados se bem fundamentados (77% - 17), necessita revisão periódica (64% - 14) e simplifica realidades complexas (41% - 9)

Fonte: Autoria Própria, 2025

Nota: Questão de múltipla escolha, os percentuais referem-se ao total de inquiridos por país (Brasil: n = 25; Portugal: n = 22), sendo possível a seleção de mais de uma alternativa por participante. As questões P1, P2, P4, e P6 de natureza aberta, foram analisadas por meio de categorização temática das respostas, seguida de contabilização da frequência de ocorrência de cada categoria. Ressalta-se que um mesmo respondente pôde mencionar mais de um aspeto, razão pela qual os percentuais apresentados não totalizam 100%.

4.2.2 Discussão de Resultados do Bloco 1

Os resultados do Bloco 1 permitem analisar de forma comparativa os conceitos de reabilitação mobilizados por profissionais do Brasil e de Portugal, à luz do enquadramento teórico apresentado no Capítulo 2. Embora a reabilitação seja reconhecida em ambos os contextos como instrumento central de preservação patrimonial e revitalização urbana, os dados evidenciam matrizes conceptuais distintas, fortemente condicionadas pelos enquadramentos institucionais, normativos e culturais de cada país.

No contexto brasileiro, observa-se a predominância de uma abordagem simbólica e cultural da reabilitação. A preservação da memória, identidade e valor simbólico é referida por 88% (n=22) dos inquiridos, e a preservação histórica surge como principal objetivo para 92% (n=23) da amostra. Esses resultados confirmam a concepção de patrimônio enquanto construção social e cultural dinâmica, conforme defendido por Choay (2001) e Jokilehto (1999), na qual o valor patrimonial ultrapassa a dimensão

material do bem [1,20]. Tal entendimento reflete, simultaneamente, a riqueza do patrimônio histórico brasileiro e a fragilidade dos instrumentos estruturados de política urbana, fazendo com que a reabilitação dependa fortemente da sensibilização cultural e da iniciativa dos agentes envolvidos.

Em Portugal, por sua vez, a reabilitação é compreendida predominantemente sob uma perspectiva técnico-normativa. A recuperação técnica e funcional é mencionada por 91% (n=20) dos inquiridos, e a funcionalidade, segurança e desempenho do edificado constituem o principal objetivo para igual percentagem da amostra. Além disso, 64% (n=14) referem explicitamente a conformidade legal e regulatória, evidenciando a centralidade do enquadramento jurídico discutido no Capítulo 2, nomeadamente o papel das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e do Decreto-Lei n.º 95/2019 [9]. Esses dados demonstram que, em Portugal, a reabilitação se encontra mais claramente institucionalizada enquanto política pública, com maior previsibilidade normativa e operacional.

Essas diferenças conceituais refletem-se diretamente nos usos atribuídos aos edifícios reabilitados. No Brasil, o turismo surge como uso predominante (60%; n=15), seguido pelo comércio (40%; n=10), revelando uma lógica de valorização simbólica e económica frequentemente associada a intervenções pontuais. Em Portugal, a habitação assume papel central (80%; n=18), evidenciando a utilização da reabilitação como instrumento estratégico de política urbana, orientado para a reocupação dos centros históricos e a contenção da expansão urbana, conforme discutido no enquadramento teórico.

No que se refere ao fachadismo, verifica-se um consenso técnico significativo nos dois contextos. A prática é rejeitada por 92% (n=23) dos inquiridos brasileiros e por 100% (n=22) dos portugueses, demonstrando alinhamento com os princípios de integridade e autenticidade do patrimônio, amplamente defendidos pelos documentos internacionais de conservação, como os do ICOMOS. Esse resultado indica a existência de uma base conceitual comum no entendimento da reabilitação patrimonial, independentemente das diferenças normativas nacionais.

Quanto ao papel do setor privado, o lucro é apontado como principal motivador dos investimentos tanto no Brasil (80%; n=20) quanto em Portugal (100%; n=22). No entanto, no contexto brasileiro, 20% (n=5) dos inquiridos associam a preservação patrimonial a estratégias de marketing imobiliário, o que pode reforçar processos de valorização simbólica, mas também intensificar fenómenos de gentrificação na ausência de políticas públicas eficazes. Em Portugal, a centralidade do lucro está mais diretamente associada à existência de incentivos fiscais e instrumentos urbanísticos consolidados, o que tende a reduzir incertezas e aumentar a previsibilidade do investimento.

Por fim, a avaliação dos instrumentos de proteção patrimonial evidencia percepções distintas. No Brasil, o IPHAN é considerado essencial por 96% (n=24) dos inquiridos, embora 48% (n=12) o percebam como burocrático ou institucionalmente fragilizado. Em Portugal, os instrumentos de proteção são vistos como eficazes por 91%

(n=20), ainda que 64% (n=14) apontem a necessidade de revisão periódica, refletindo uma abordagem mais técnica e adaptativa da tutela patrimonial.

De forma geral, os resultados do Bloco 1 demonstram que, apesar das diferenças conceptuais identificadas, Brasil e Portugal partilham o entendimento de que a reabilitação deve ir além da conservação estética, integrando valores culturais, desempenho técnico e sustentabilidade. Essas distinções ajudam a compreender os resultados observados nos blocos subsequentes, particularmente no que se refere à sustentabilidade, à viabilidade económica e à articulação institucional das intervenções.

Nesse sentido, as diferenças conceptuais identificadas no Bloco 1 ajudam a compreender os distintos modos como a legislação patrimonial é percebida e operacionalizada nos contextos brasileiro e português. Enquanto no Brasil a forte valorização simbólica e cultural da reabilitação tende a coexistir com fragilidades institucionais e maior incerteza procedimental, em Portugal a abordagem técnico-normativa revela uma relação mais estruturada entre conceitos, instrumentos legais e prática projetual. Na prática, essas diferenças influenciam diretamente a forma como os profissionais enfrentam os processos de licenciamento, avaliam riscos e tomam decisões técnicas e económicas, demonstrando que os entraves associados à legislação não decorrem apenas do seu conteúdo, mas também da articulação entre conceitos, instituições e mecanismos de apoio à intervenção.

4.3 Análise e Resultados Obtidos no Bloco 2 – Sustentabilidade na Reabilitação e Desempenho Ambiental

A sustentabilidade aplicada à reabilitação de edificações em zonas de proteção surge como elemento essencial no contexto contemporâneo da construção civil. Além de preservar o patrimônio construído, a reabilitação sustentável busca reduzir impactos ambientais, promover eficiência energética e valorizar recursos materiais existentes, alinhando-se aos princípios da economia circular. Nesse sentido, a sustentabilidade deve ser compreendida não apenas como requisito ambiental, mas também como componente estratégico da conservação patrimonial a longo prazo.

Tanto o Estatuto da Cidade Lei n.º 10.257/2001, no Brasil [7], quanto o Decreto-Lei 95/2019, em Portugal [8] reforçam a função socioambiental da propriedade e a necessidade de práticas sustentáveis nas intervenções urbanas. Entretanto, a forma como esses princípios são operacionalizados difere substancialmente entre os dois países, influenciando diretamente as soluções adotadas nos projetos de reabilitação.

Este bloco analisa as percepções dos profissionais sobre a compatibilização entre preservação patrimonial e sustentabilidade, comparando os contextos brasileiro e português.

4.3.1 Análise das Respostas Obtidas no Bloco 2

O Quadro 18 sintetiza as respostas das perguntas P7 a P15, evidenciando as principais convergências e diferenças entre Brasil e Portugal no que diz respeito à sustentabilidade aplicada à reabilitação patrimonial.

Quadro 18 - Síntese Comparativa das Respostas do Bloco 2 (Sustentabilidade na Reabilitação)

Pergunta	Brasil	Portugal
P7 – A legislação favorece práticas sustentáveis?	100% (25) afirmam que sim; legislação percebida como permissiva e favorável.	60% (13) apontam barreiras; 20% (4) veem aplicação plena; 20% (5) indicam não aplicação.
P8 – Estratégias ambientais mais adotadas	Reutilização de materiais (44% – 11); preservação estética com soluções modernas (36% – 9); gestão de resíduos (32% – 8); substituição de janelas/eficiência energética (28% – 7); reforço estrutural (24% – 6); atualização de instalações (24% – 6); tratamento de patologias (20% – 5); conforto ambiental (16% – 4).	Eficiência energética (45% – 10); substituição de janelas/caixilharias (41% – 9); preservação de fachadas (32% – 7); tecnologias energéticas discretas (27% – 6); isolamento térmico interior (23% – 5); reutilização de materiais (18% – 4); gestão de resíduos (18% – 4); reforço estrutural compatível (14% – 3).
P9 – Há incentivo à reutilização de materiais?	80% (20) reconhecem incentivos pouco práticos; 20% (5) identificam incentivos financeiros.	60% (13) reconhecem incentivo com dificuldades; 40% (9) apontam barreiras jurídicas/técnicas.
P10 – Elementos mais preservados	Pisos históricos (48% – 12); esquadrias (40% – 10); revestimentos/azulejos (36% – 9); fachadas (32% – 8); elementos decorativos (28% – 7); coberturas (24% – 6); estruturas/paredes (16% – 4).	Fachadas (64% – 14); paredes exteriores (32% – 7); pisos antigos (27% – 6); esquadrias exteriores (23% – 5); cantarias (18% – 4); coberturas (14% – 3); elementos decorativos interiores (14% – 3).
P11 – Zonas de proteção limitam tecnologias sustentáveis?	60% (15) dizem que não; 40% (10) indicam viabilidade com adaptações.	40% (9) dizem que sim; 40% (9) indicam viabilidade com adaptações; 20% (4) apenas se não visíveis.
P12 – Soluções para conciliar sustentabilidade e patrimônio	Mínima intervenção (44% – 11); tecnologias discretas (40% – 10); isolamento interior (36% – 9); réplicas de esquadrias (32% – 8); materiais compatíveis (28% – 7); sistemas não visíveis (24% – 6); adequação interna sem alteração volumétrica (24% – 6); reversibilidade (20% – 5).	Tecnologias discretas (36% – 9); isolamento térmico (32% – 7); restrições severas/pouca intervenção (27% – 6); substituição de caixilharias mantendo desenho (27% – 6); sistemas fora da vista pública (23% – 5); técnicas reversíveis (18% – 4); reforço estrutural interno (14% – 3).
P13 – Ensaios técnicos são realizados?	40% (10) realizam; 60% (15) conhecem, mas não executam por falta de recursos/laboratórios.	60% (13) reconhecem necessidade, mas não realizam por custo ou falta de laboratórios; 40% (9) não aplicável.
P14 – Materiais que exigem ensaios	Cerâmica (100% – 25); madeira (60% – 15); concreto/pedra (60% – 15); argamassa/metals (20% – 5).	Beton/concreto (60% – 13); madeira (40% – 9); não reutilizam materiais (40% – 9); cerâmica e pedra raramente reutilizadas.
P15 – Ensaios influenciam a reutilização?	Sempre (20% – 5); na maioria dos casos (80% – 20).	Sempre (20% – 4); na maioria dos casos (60% – 13); não sabem responder (20% – 5).

Fonte: Autoria Própria, 2025

Nota: Questões P14 de múltipla escolha, os percentuais referem-se ao total de inquiridos por país (Brasil: n = 25; Portugal: n = 22), sendo possível a seleção de mais de uma alternativa. As questões P8, P10 e P12, de natureza aberta, foram analisadas por meio de categorização temática das respostas, seguida de contabilização da frequência de ocorrência de cada categoria. Ressalta-se que um mesmo respondente pôde mencionar mais de um aspeto, razão pela qual os percentuais apresentados não totalizam 100%.

4.3.2 Discussão de Resultados do Bloco 2

Os resultados do Bloco 2 permitem analisar de forma empírica os princípios teóricos discutidos no Capítulo 2, nomeadamente a sustentabilidade aplicada à reabilitação patrimonial, entendida como um equilíbrio entre conservação da autenticidade, desempenho ambiental e viabilidade técnica, conforme defendido por Jokilehto (1999) e pelos documentos do ICOMOS, que enfatizam os princípios da conservação integrada, da mínima intervenção, da compatibilidade e da reversibilidade [4,20].

No contexto brasileiro, a percepção de que a legislação favorece práticas sustentáveis é unânime (100%, n = 25), o que revela uma leitura positiva e flexível do enquadramento normativo. Este resultado confirma a abordagem discutida no Capítulo 2, segundo a qual a reabilitação no Brasil tende a apoiar-se mais na interpretação técnica e cultural do que em mecanismos normativos estritamente operacionais. Contudo, os dados evidenciam um desfasamento entre discurso e prática: apenas 40% (n=10) dos profissionais realizam ensaios técnicos, enquanto 60% (n=15) reconhecem a sua importância, mas não os executam, sobretudo por limitações estruturais, custos ou ausência de exigência formal. Tal situação corrobora a literatura que aponta fragilidades institucionais como entrave à efetivação da sustentabilidade em intervenções patrimoniais.

Em Portugal, os resultados refletem um enquadramento distinto, mais alinhado com o modelo normativo apresentado no Capítulo 2. A maioria dos inquiridos (60%, n = 13) identifica barreiras técnicas ou legais à aplicação plena das práticas sustentáveis, enquanto apenas 20% consideram que estas são efetivamente implementadas. Esse dado evidencia um contexto de maior rigor regulatório, no qual a sustentabilidade está fortemente associada ao cumprimento de requisitos técnicos, sobretudo no domínio da eficiência energética e do desempenho térmico. Essa orientação materializa-se na adoção de estratégias normatizadas, como a melhoria da eficiência energética (45%; n=10) e a substituição de caixilharias por soluções mais eficientes (41%; n=9), ainda que condicionadas pelas restrições impostas pelas zonas de proteção.

No que se refere à economia circular e à reutilização de materiais, tema central do Capítulo 2, os resultados indicam que, apesar do reconhecimento generalizado da sua relevância ambiental, a aplicação prática permanece limitada. No Brasil, 80% (n=20) dos profissionais reconhecem a existência de incentivos, mas classificam-nos como pouco operacionais, enquanto apenas 20% (n=5) identificam incentivos financeiros efetivos. Em Portugal, embora 60% (n=13) reconheçam incentivos parciais, 40% (n=9) apontam barreiras jurídicas ou técnicas. Esses dados confirmam o que a literatura assinala como um dos principais desafios da reabilitação sustentável em edifícios históricos: a dificuldade de compatibilizar reutilização de materiais com exigências de desempenho, certificação e responsabilidade técnica.

A influência das zonas de proteção na adoção de soluções sustentáveis evidencia também diferenças conceptuais relevantes. No Brasil, a maioria dos inquiridos (60%; n=15) entende que as zonas de proteção não constituem um impedimento significativo,

desde que as soluções sejam compatibilizadas com o patrimônio, refletindo uma aplicação mais flexível do princípio da mínima intervenção discutido no Capítulo 2. Em Portugal, essa percepção é mais restritiva, com 40% (n=9) dos profissionais considerando que as zonas de proteção limitam efetivamente a adoção de tecnologias sustentáveis, sobretudo quando implicam impacto visual, reforçando a centralidade dos critérios de autenticidade e integridade patrimonial defendidos pelos organismos internacionais de conservação.

De forma geral, os resultados demonstram que os princípios teóricos da sustentabilidade na reabilitação, apresentados no Capítulo 2, são amplamente reconhecidos nos dois países, mas a sua operacionalização varia significativamente. Enquanto no Brasil predominam soluções de menor complexidade tecnológica e maior adaptabilidade em obra, em Portugal observa-se maior dependência de estratégias normatizadas e controladas. Essa distinção ajuda a compreender os diferentes desafios técnicos e institucionais enfrentados na reabilitação sustentável de edifícios em zonas de proteção e fornece base empírica para a análise crítica desenvolvida nos blocos seguintes.

Os resultados do Bloco 2 evidenciam que os principais entraves à sustentabilidade na reabilitação de edifícios em zonas de proteção não decorrem da ausência de enquadramento teórico ou normativo, mas das condições institucionais e operacionais que limitam a sua aplicação prática. A dificuldade de acesso a incentivos eficazes, a escassez de infraestruturas técnicas e laboratoriais, bem como a rigidez ou fragmentação dos processos de licenciamento, condicionam a adoção de soluções sustentáveis, sobretudo aquelas associadas à reutilização de materiais e à economia circular. Assim, a legislação patrimonial influencia a sustentabilidade de forma indireta, podendo atuar tanto como facilitadora quanto como limitadora da reabilitação, em função do grau de articulação entre exigências normativas, capacidade técnica e viabilidade econômica das intervenções.

4.4 Análise e Resultados Obtidos no Bloco 3 – Edifícios Protegidos e Zonas de Proteção

A reabilitação de edifícios protegidos constitui um dos temas mais complexos e sensíveis no campo da preservação patrimonial, pois envolve a conciliação entre valores históricos, culturais e as exigências técnicas e funcionais da vida contemporânea. No contexto de zonas de proteção patrimonial, que incluem áreas tombadas, conjuntos urbanos ou imóveis classificados, as restrições legais e os procedimentos de aprovação se tornam determinantes para a viabilidade técnica e econômica das intervenções.

Nesse cenário, o grau de proteção atribuído ao bem e a forma como as diretrizes são interpretadas pelos órgãos de tutela influenciam diretamente as soluções projetuais adotadas, os custos envolvidos e os prazos de execução.

Tanto em Portugal quanto no Brasil, a proteção patrimonial é regida por legislações específicas que, embora compartilhem princípios de salvaguarda, diferem quanto à estrutura institucional e ao grau de centralização dos processos decisórios. Este bloco analisa as percepções dos profissionais sobre como o nível de proteção, as

exigências técnicas e a atuação dos órgãos de tutela influenciam o desenvolvimento dos projetos de reabilitação.

4.4.1 Análise das Respostas Obtidas no Bloco 3

O Quadro 19, a seguir, apresenta uma síntese das análises das perguntas 16 a 24, pertencentes a este bloco, reunindo as principais recorrências identificadas nas respostas dos profissionais no Brasil e em Portugal.

Quadro 19 - Síntese Comparativa das Respostas do Bloco 3 (Edifícios Protegidos e Zonas de Proteção)

Pergunta	Brasil	Portugal
P16 Classificação patrimonial	Restringe: 60% (15); depende da articulação local: 40% (10)	Restringe fortemente: 80% (18); flexível: 20% (4)
P17 – Exigências x desempenho técnico	Dificultam: 40% (10); permitem adaptação: 40% (10); dependem de estudos: 20% (5)	Limitam fortemente: 80% (18); adaptação mínima: 20% (4)
P18 – Zonas de proteção	Claras: 40% (10); variáveis: 40% (10); pouco claras: 20% (5)	Claras: 20% (4); variáveis: 20% (4); pouco claras: 60% (14)
P19 – Pareceres técnicos	Consistentes: 60% (15); ocasionais problemas: 20% (5); contraditórios: 20% (5)	Alto impacto restritivo: 60% (13); médio: 20% (4); baixo: 20% (5)
P20 – Áreas de entorno / ZEP	Eficazes: 20% (5); parcialmente eficazes: 80% (20); ineficazes: 0% (0)	Eficazes: 20% (4); parcialmente eficazes: 60% (13); arbitrarias: 20% (5)
P21 – Tramitação com órgãos	Razoável/lenta: 80% (20); burocrática: 20% (5); ágil: 0% (0)	Razoável/lenta: 60% (13); burocrática: 40% (9); ágil: 0% (0)
P22 – Diretrizes de proteção	Desconhecidas: 60% (15); rígidas: 40% (10); claras: 0% (0)	Contraditórias: 60% (13); rígidas: 20% (4); desconhecidas: 20% (5); claras: 0% (0)
P23 – Estudos arqueológicos	Caso a caso: 56% (14); ↑ custos/prazos: 40% (10); necessários: 44% (11); afastam investidores: 24% (6); não automáticos: 36% (9)	↑ custos: 68% (15); burocráticos: 55% (12); afastam investidores: 64% (14); casos específicos: 27% (6); importantes, mas pesados: 36% (8)
P24 – Vestígios arqueológicos	Atrasos: 40% (10); custos: 20% (5); alterações de projeto: 20% (5); falta de diretrizes: 20% (5); licenças: 20% (5); sem experiência: 20% (5)	Falta de articulação normativa: 40% (9); adaptação de projeto: 20% (4); atrasos: 20% (4); desconhecem: 20% (5)

Fonte: Autoria Própria, 2025

Nota: Questões P24 de múltipla escolha, os percentuais referem-se ao total de inquiridos por país (Brasil: n=25; Portugal: n=22), sendo possível a seleção de mais de uma alternativa. A questão P23, de natureza aberta, foi analisada por meio de categorização temática das respostas, seguida de contabilização da frequência de ocorrência de cada categoria. Ressalta-se que um mesmo respondente pôde mencionar mais de um aspeto, razão pela qual os percentuais apresentados não totalizam 100%.

4.4.2 Discussão de Resultados do Bloco 3

Os resultados do Bloco 3 evidenciam que a proteção patrimonial exerce influência direta e significativa na viabilidade técnica, económica e processual dos projetos de reabilitação, tanto no Brasil quanto em Portugal, embora de formas distintas. Essa influência manifesta-se não apenas no conteúdo técnico das soluções adotadas, mas,

sobretudo, na previsibilidade dos processos administrativos e na segurança jurídica dos investimentos.

No Brasil, a maioria dos inquiridos (60%, n=15) reconhece que quanto maior o nível de classificação do imóvel, maiores são as restrições impostas ao projeto, enquanto 40% (n=10) indicam que a viabilidade depende da articulação entre os diferentes órgãos de tutela. Essa percepção reflete um sistema descentralizado, no qual a flexibilidade interpretativa permite soluções adaptativas, mas compromete a previsibilidade e a uniformidade dos processos. Tal característica evidencia um paradoxo recorrente no contexto brasileiro: a possibilidade de negociação técnica coexistindo com a insegurança procedimental.

Em Portugal, observa-se um quadro mais rigoroso e centralizado. Embora 80% dos inquiridos (n=18) admitam a possibilidade de alterações discretas mediante aprovação da Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), 80% (n=18) também consideram que as exigências impostas afetam negativamente o desempenho técnico dos edifícios, sobretudo em termos de conforto térmico, acústico e acessibilidade. Esses dados reforçam a percepção de que, apesar da clareza normativa, o modelo português impõe limitações significativas à adaptação funcional do edificado histórico

As áreas de entorno e as zonas especiais de proteção (ZEP) são percebidas como parcialmente eficazes em ambos os países. No Brasil, 80% dos profissionais (n=20) reconhecem que essas áreas carecem de avaliação caso a caso, enquanto, em Portugal, 60% (n=13) apontam que os limites automáticos das ZEP são genéricos e pouco sensíveis às especificidades dos edifícios e dos contextos urbanos. Esse resultado indica que a delimitação excessivamente padronizada pode comprometer a adequação das intervenções e gerar conflitos desnecessários.

A tramitação processual junto aos órgãos de tutela surge como um dos principais entraves à reabilitação. Em ambos os países, a maioria dos inquiridos classifica os procedimentos como razoáveis, porém lentos (Brasil: 80%, n=20; Portugal: 60%, n=13), evidenciando que a morosidade administrativa compromete prazos, custos e a atratividade dos investimentos. Essa lentidão tende a afastar investidores de menor porte e limitar a escala das intervenções.

No que se refere à exigência de estudos arqueológicos, os resultados revelam um contraste significativo entre os contextos. No Brasil, embora 56% dos inquiridos (n=14) defendam a avaliação caso a caso, há reconhecimento simultâneo da importância da arqueologia para a salvaguarda patrimonial (44%, n=11). Em Portugal, a exigência é amplamente percebida como um fator desmotivador do investimento, associada ao aumento de custos (68%, n=15) e à burocracia excessiva (55%, n=12), ainda que sua relevância técnica seja reconhecida. Em ambos os países, observa-se que a crítica não recai sobre o valor científico da arqueologia, mas sobre sua aplicação automática e pouco proporcional.

De forma geral, conclui-se que a eficácia das políticas de proteção patrimonial não depende exclusivamente do rigor normativo, mas sobretudo da capacidade de articulação

entre agentes, clareza procedimental e proporcionalidade das exigências. A conciliação entre preservação e uso contemporâneo exige instrumentos mais flexíveis, critérios técnicos objetivos e canais de diálogo contínuo entre projetistas e órgãos de tutela, condição essencial para promover uma reabilitação sustentável, viável e culturalmente qualificada em ambos os países.

À luz dos resultados obtidos, verifica-se que a proteção patrimonial, por si só, não constitui necessariamente um entrave absoluto à reabilitação de edifícios em zonas de proteção, mas torna-se um fator crítico quando associada à rigidez procedimental, à falta de clareza das diretrizes e à baixa previsibilidade dos processos decisórios. Tanto no Brasil quanto em Portugal, os profissionais não questionam os princípios de salvaguarda patrimonial, mas apontam limitações estruturais e institucionais que afetam diretamente a viabilidade técnica, económica e temporal das intervenções. Assim, os entraves identificados decorrem menos do conteúdo da legislação e mais da forma como esta é operacionalizada, evidenciando que a eficácia da proteção patrimonial depende de critérios proporcionais, articulação entre entidades e mecanismos de diálogo técnico que permitam conciliar preservação, uso contemporâneo e viabilidade dos projetos de reabilitação.

4.5 Análise e Resultados Obtidos no Bloco 4 – Escala de Interesse e Articulação Institucional

O Bloco 4 aborda a escala de proteção patrimonial e a articulação institucional entre os diferentes níveis de governo, destacando como a sobreposição de competências e a fragmentação normativa influenciam os processos de aprovação e execução dos projetos de reabilitação.

A multiplicidade de instâncias decisórias, quando não acompanhada de mecanismos eficazes de coordenação, tende a ampliar a burocracia e a incerteza procedimental.

A gestão do patrimônio edificado, especialmente em centros históricos e zonas de proteção, depende da atuação conjunta de órgãos municipais, estaduais/federais (no Brasil) e nacionais/locais (em Portugal). Entretanto, a falta de integração entre essas instâncias é frequentemente apontada como um dos maiores entraves à efetividade das políticas de reabilitação. Este bloco analisa as percepções dos profissionais acerca da complexidade administrativa, da burocracia nos trâmites de aprovação e da eficácia dos mecanismos de coordenação institucional entre os entes responsáveis pela salvaguarda do patrimônio.

4.5.1 Análise das Respostas Obtidas no Bloco 4

O Quadro 20 apresenta uma síntese das respostas das perguntas P25 a P28, evidenciando como os profissionais percebem a escala de proteção e o grau de articulação institucional nos processos de reabilitação no Brasil e em Portugal.

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Análise e discussão dos resultados

Quadro 20 - Síntese Comparativa das Respostas do Bloco 4 (Escala de Proteção e Articulação Institucional)

Pergunta	Brasil	Portugal
P25 – Nível de proteção dos imóveis	60% (15) atuam em bens sob tutela municipal; 40% (10) relatam sobreposição entre esferas. Processos mais lentos quanto maior o nível de proteção.	60% (13) atuam em zonas municipais; 20% (4) sob tutela direta da DGPC; 20% (5) relatam sobreposição. Processo visto como burocrático e redundante.
P26 – O nível de proteção aumenta a complexidade?	100% (25) afirmam que sim. Falta de fluxos claros, profissionais especializados e coordenação entre órgãos.	100% (22) afirmam aumento significativo da burocracia; atrasos e critérios divergentes entre DGPC e municípios.
P27 – Atuação simultânea de diferentes esferas dificulta o processo?	100% (25) dizem que dificulta muito. Duplicidade de pareceres, sobreposição de exigências, pouca comunicação e revisões constantes do projeto.	Questão não aplicada ao contexto português
P28 – Articulação entre níveis municipal, nacional e internacional	40% (10) veem atuação desconexa; 40% (10) não sabem avaliar; apenas 20% (5) percebem articulação parcial. Forte fragmentação e falta de estratégia nacional.	60% (13) percebem articulação parcial; 40% (9) veem desconexão. Influência positiva de instrumentos europeus, mas ainda sem coordenação plena.

Fonte: Autoria Própria, 2025

Nota: As questões P26 e P27, de natureza aberta, foram analisadas por meio de categorização temática das respostas, seguida de contabilização da frequência de ocorrência de cada categoria. Ressalta-se que um mesmo respondente pôde mencionar mais de um aspeto, razão pela qual os percentuais apresentados não totalizam 100%.

4.5.2 Discussão de Resultados do Bloco 4

Os resultados do Bloco 4 permitem analisar empiricamente os efeitos da escala de proteção patrimonial e da articulação institucional sobre os processos de reabilitação, à luz do enquadramento teórico apresentado no Capítulo 2. Conforme discutido anteriormente, a eficácia das políticas de reabilitação depende não apenas da existência de instrumentos legais de tutela, mas da capacidade de coordenação entre as diferentes instâncias responsáveis pela sua aplicação.

No contexto brasileiro, a totalidade dos profissionais (100%; n=25) reconhece que o nível de proteção do imóvel aumenta significativamente a complexidade dos processos de aprovação. Esse resultado confirma as limitações estruturais apontadas no Capítulo 2, relacionadas à fragmentação institucional e à sobreposição de competências entre os níveis municipal, estadual e federal. A duplicidade de pareceres, a ausência de fluxos integrados e a insegurança normativa, especialmente em áreas de entorno e centros históricos, contribuem para atrasos e revisões sucessivas dos projetos, comprometendo a previsibilidade e a eficiência das intervenções.

Em Portugal, apesar de uma estrutura administrativa mais centralizada, os dados indicam que a complexidade processual também é elevada. A unanimidade dos inquiridos (100%; n=22) quanto ao aumento da burocracia associado ao nível de proteção evidencia que a centralização, embora promova maior uniformidade técnica, não elimina entraves procedimentais. A dependência de pareceres vinculativos da DGPC e a articulação nem sempre fluida com os municípios são apontadas como fatores que prolongam os processos

de aprovação, confirmando as limitações operacionais do modelo discutido no Capítulo 2 [44].

A comparação entre os dois contextos revela que os entraves assumem naturezas distintas. No Brasil, a principal fragilidade reside na fragmentação institucional e na ausência de coordenação entre as diferentes esferas de tutela, enquanto em Portugal o desafio está associado ao rigor excessivo e à lentidão processual decorrente da centralização decisória. Em ambos os casos, a articulação insuficiente compromete a eficiência das políticas de reabilitação e afeta diretamente a viabilidade técnica e económica das intervenções.

No que se refere à articulação entre escalas municipal, nacional e internacional, os resultados reforçam essa leitura crítica. No Brasil, apenas 20% (n=5) dos profissionais percebem alguma articulação efetiva, evidenciando a inexistência de uma estratégia nacional integrada para a reabilitação patrimonial. Em Portugal, embora 60% (n=13) reconheçam articulação parcial, influenciada sobretudo por diretrizes e financiamentos europeus, a percepção de desconexão ainda é significativa (40%; n=9), indicando que a coordenação entre níveis permanece incompleta.

De forma geral, os resultados do Bloco 4 confirmam que a escala de proteção patrimonial, quando não acompanhada de mecanismos eficazes de coordenação institucional, tende a ampliar a burocracia e a incerteza procedimental. Essa constatação reforça os argumentos teóricos apresentados no Capítulo 2 e ajuda a compreender os entraves administrativos que condicionam a implementação efetiva da reabilitação em zonas de proteção, nos dois contextos analisados.

A partir da análise dos resultados, observa-se que os entraves associados à escala de proteção patrimonial não decorrem exclusivamente da existência de múltiplos níveis de tutela, mas, sobretudo, da ausência de mecanismos eficazes de coordenação institucional. Tanto no modelo brasileiro, marcado pela fragmentação entre esferas administrativas, quanto no modelo português, caracterizado por maior centralização decisória, a falta de fluxos claros, de critérios articulados e de canais de comunicação consistentes compromete a previsibilidade e a eficiência dos processos de reabilitação. Assim, a complexidade institucional emerge como um fator estruturante dos entraves à reabilitação em zonas de proteção, evidenciando que a eficácia das políticas patrimoniais depende menos do número de instâncias envolvidas e mais da qualidade da governança e da articulação entre os agentes responsáveis.

4.6 Análise e Resultados Obtidos no Bloco 5 – Desafios Técnicos e Apoios Financeiros

A reabilitação de edifícios em zonas de proteção enfrenta barreiras que ultrapassam o campo técnico e alcançam dimensões económicas, normativas e institucionais. O Bloco 5 tem por objetivo identificar os principais entraves percebidos pelos profissionais, analisando tanto as dificuldades técnicas quanto a disponibilidade e a efetividade dos apoios financeiros públicos. Esse bloco é fundamental para compreender

a viabilidade prática da reabilitação enquanto política urbana e não apenas como exceção pontual.

4.6.1 Análise das Respostas Obtidas no Bloco 5

O Quadro 21 sintetiza as respostas das perguntas P29 a P33, reunindo os principais desafios técnicos, estruturais e financeiros mencionados pelos profissionais em ambos os países.

Quadro 21 - Síntese Comparativa das Respostas do Bloco 5 (Desafios Técnicos e Apoios Financeiros)

Pergunta	Brasil	Portugal
P29 – Flexibilização das normas de desempenho e acessibilidade	Não permitem flexibilização: 60% (15); parcial: 20% (5); existe margem técnica: 20% (5)	DL 95/2019 permite adaptações parciais: 80% (18); margem técnica plena: 20% (4)
P30 – Uso de programas e incentivos financeiros	Não utilizam incentivos (IFR, FNRE, fiscais): 100% (25); forte desconhecimento	Não utilizam: 91% (20); conhecimento pontual (REHABITA, RECREIA, SOLARH): 9% (2)
P31 – Eficiência dos programas financeiros	Pouco eficientes/burocráticos: 84% (21); não sabem avaliar: 16% (4)	Fracos/insuficientes: 81% (18); reconhecem potencial limitado: 19% (4)
P32 – Exigências patrimoniais × normas estruturais	Conflitos pontuais/tensão técnica: 68% (17); sem conflito direto: 32% (8)	Podem inviabilizar casos específicos: 41% (9); encarecem/dificultam, mas não inviabilizam: 59% (13)
P33 – Alternativas estruturais e sísmicas	Reforços reversíveis: 72% (18); soluções não invasivas: 56% (14); criatividade técnica caso a caso: 48% (12)	Tecnologias avançadas: 64% (14); reforços seletivos: 50% (11); demolição controlada pontual: 18% (4)

Fonte: Autoria Própria, 2025

Nota: As questões P30, P31, P32 e P33, de natureza aberta, foram analisadas por meio de categorização temática das respostas, seguida de contabilização da frequência de ocorrência de cada categoria. Ressalta-se que um mesmo respondente pôde mencionar mais de um aspeto, razão pela qual os percentuais apresentados não totalizam 100%.

4.6.2 Discussão de Resultados do Bloco 5

Os resultados do Bloco 5 evidenciam que os desafios técnicos e financeiros constituem um dos principais entraves à reabilitação de edifícios em zonas de proteção, afetando diretamente a viabilidade econômica e a escala das intervenções tanto no Brasil quanto em Portugal. Observa-se convergência na percepção de que as exigências técnicas não são acompanhadas por mecanismos financeiros compatíveis.

No Brasil, a maioria dos inquiridos (60%; n=25) considera que as normas de desempenho e acessibilidade não permitem soluções flexíveis em edifícios tombados. Esse cenário evidencia um descompasso entre a normativa técnica geral e a realidade física do patrimônio edificado.

Em Portugal, embora o Decreto-Lei n.º 95/2019 permita adaptações parciais, a flexibilização plena permanece exceção. A previsibilidade normativa não elimina o impacto financeiro das exigências técnicas, sobretudo em edifícios com vulnerabilidade sísmica.

No que se refere aos apoios financeiros, os resultados revelam fragilidade significativa em ambos os países. No Brasil, a totalidade dos inquiridos aponta desconhecimento ou inexistência prática de incentivos, enquanto em Portugal, apesar da existência de programas estruturados, estes são percebidos como burocráticos e pouco acessíveis. Em ambos os contextos, a reabilitação permanece fortemente dependente de capital privado.

Assim, o Bloco 5 reforça que a sustentabilidade da reabilitação patrimonial depende da articulação entre normas técnicas flexíveis, políticas de incentivo financeiro efetivas e procedimentos administrativos simplificados. Sem essa integração, a reabilitação tende a permanecer como prática excepcional, limitada a contextos de elevado poder económico, em vez de se consolidar como instrumento estruturante da política urbana.

A análise conjunta dos desafios técnicos e dos apoios financeiros evidencia que os entraves à reabilitação em zonas de proteção não decorrem exclusivamente da complexidade das exigências normativas, mas também da ausência de um modelo integrado que articule rigor técnico, flexibilidade normativa e suporte financeiro adequado. Tanto no Brasil quanto em Portugal, observa-se que as exigências estruturais, de desempenho e de acessibilidade recaem integralmente sobre os promotores das intervenções, sem que existam mecanismos públicos proporcionais de mitigação dos custos associados. Esse desequilíbrio contribui para a seletividade das operações de reabilitação, favorecendo apenas contextos de maior capacidade económica e limitando a consolidação da reabilitação patrimonial como política urbana abrangente e inclusiva.

4.7 Análise e Resultados Obtidos no Bloco 6 – Manutenção Preventiva em Edifícios Reabilitados

A manutenção preventiva constitui um elemento estruturante para a durabilidade, o desempenho técnico e a integridade das intervenções realizadas em edifícios reabilitados, sobretudo naqueles inseridos em zonas de proteção patrimonial. A literatura e a prática profissional apontam que a inexistência de planos sistemáticos de manutenção representa um dos principais fatores de comprometimento da eficácia das ações de reabilitação, conduzindo à degradação precoce das obras, ao aumento dos custos futuros e à progressiva perda de valor histórico, cultural e económico do edificado.

Nesse contexto, o Bloco 6 do questionário teve como objetivo identificar as percepções dos profissionais acerca da importância da manutenção preventiva, o grau de formalização e acompanhamento dessas práticas, bem como as diferenças observadas entre Brasil e Portugal no que se refere às políticas públicas, exigências legais e cultura técnica associadas à conservação do património edificado.

4.7.1 Análise das Respostas Obtidas no Bloco 6

O Quadro 22 apresenta uma síntese comparativa das respostas às perguntas P34 a P38, evidenciando como Brasil e Portugal percebem, estruturam e aplicam práticas de manutenção preventiva em edifícios reabilitados localizados em zonas de proteção.

Quadro 22- Síntese Comparativa das Respostas do Bloco 6 (Manutenção Preventiva)

Pergunta	Brasil	Portugal
P34 – Nível de manutenção exigido	Maior necessidade de manutenção devido a sistemas construtivos antigos e pouca cultura de conservação; quando bem executada, pode igualar construções contemporâneas.	Também exige maior manutenção; elementos originais (madeira, revestimentos tradicionais) demandam atenção contínua, mas não obrigatória por lei.
P35 – Existência de planos formais de manutenção	Prática pouco formalizada; depende de exigência do órgão de tutela. Ausência de padronização nacional.	Reconhecimento maior da importância; planos são recomendados, mas nem sempre obrigatórios.
P36 – Como os planos são implementados	Aplicados de forma pontual, com inspeções e revisões técnicas, mas sem sistematização contínua.	Processo estruturado: cronogramas, inspeções periódicas, relatórios e acompanhamento técnico constante.
P37 – Exigências legais para incluir manutenção	Ausência de exigência legal clara; iniciativas pontuais. Falta de uniformidade entre municípios e estados.	Não é obrigatória, mas há cultura técnica consolidada; profissionais defendem que deveria ser exigência formal.
P38 – Elementos que exigem maior atenção	Fachadas, coberturas, esquadrias, drenagem e elementos decorativos — foco visual e prático.	Fachadas, madeira estrutural, elementos expostos ao clima; abordagem mais técnica e contextualizada.

Fonte: Autoria Própria, 2025.

4.7.2 Discussão dos Resultados do Bloco 6

Considerando que as questões deste bloco são predominantemente abertas, a análise foi conduzida de forma qualitativa, com base na identificação de padrões recorrentes, convergências interpretativas e especificidades contextuais entre os dois países analisados.

Os resultados do Bloco 6 evidenciam que a manutenção preventiva se configura como um dos elos mais frágeis e, simultaneamente, mais decisivos no processo de reabilitação de edifícios em zonas de proteção, tanto no Brasil quanto em Portugal. Embora haja reconhecimento quase consensual, por parte dos profissionais, de que a manutenção é fundamental para garantir durabilidade, a segurança e a preservação da autenticidade do patrimônio, essa prática permanece, na maioria dos casos, dissociada do processo formal de reabilitação, sendo tratada como uma etapa posterior e não como componente integrante da estratégia de conservação.

No contexto brasileiro, observa-se que a ausência de exigências normativas claras e de políticas públicas estruturadas favorece a predominância de ações corretivas e pontuais, geralmente acionadas apenas quando as patologias já se encontram em estágio avançado. Essa abordagem reativa compromete a eficiência técnica das intervenções e fragiliza sua racionalidade econômica, uma vez que soluções tardias tendem a ser mais onerosas, invasivas e incompatíveis com os princípios da conservação patrimonial. Ademais, a inexistência de padronização nacional e a dependência de exigências isoladas

dos órgãos de tutela resultam em práticas desiguais, fortemente condicionadas à iniciativa individual dos proprietários ou à sensibilidade técnica dos profissionais envolvidos.

Em Portugal, embora os resultados indiquem a presença de uma cultura técnica mais consolidada no que se refere à manutenção preventiva, caracterizada por inspeções periódicas, acompanhamento técnico e elaboração de relatórios, a ausência de obrigatoriedade legal limita a uniformidade e a continuidade dessas práticas. Essa lacuna torna-se particularmente evidente em edifícios de menor visibilidade patrimonial, nos quais a manutenção tende a ser postergada, apesar do reconhecimento generalizado de sua importância para a preservação de elementos originais, como estruturas em madeira, fachadas e revestimentos tradicionais.

A análise comparativa revela, ainda, uma contradição relevante entre a fragilidade dos planos de manutenção preventiva e os princípios de sustentabilidade frequentemente associados à reabilitação de edifícios patrimoniais. A inexistência de manutenção sistemática implica, inevitavelmente, a necessidade de intervenções futuras mais extensas, com maior consumo de materiais, energia e recursos financeiros, comprometendo os benefícios ambientais e econômicos inicialmente atribuídos à reabilitação. Nesse sentido, a manutenção preventiva deve ser compreendida como componente essencial da sustentabilidade, ao permitir a extensão da vida útil dos edifícios e a mitigação de impactos ao longo de seu ciclo de vida.

Além disso, os resultados sugerem que a ausência de exigências formais relacionadas à manutenção influencia negativamente o processo decisório de proprietários e investidores, que tendem a priorizar soluções imediatas em detrimento de estratégias de conservação de longo prazo. Esse cenário afeta diretamente a viabilidade técnica e econômica da reabilitação em zonas de proteção, onde os custos iniciais já são elevados em função das restrições legais, técnicas e patrimoniais impostas.

Nesse sentido, observa-se que a ausência de exigências legais claras relativas à manutenção preventiva funciona como um entrave indireto à reabilitação sustentável, na medida em que fragiliza a continuidade das intervenções e reduz o retorno técnico, econômico e patrimonial dos investimentos realizados. Dessa forma, evidencia-se que a reabilitação patrimonial não se encerra na execução da obra, mas estende-se ao longo de todo o ciclo de vida do edifício, exigindo estratégias permanentes de conservação. A integração de planos de manutenção preventiva aos processos de licenciamento, aliada à capacitação técnica dos profissionais, à fiscalização contínua e à criação de mecanismos de incentivo financeiro, mostra-se fundamental para assegurar que os investimentos realizados em reabilitação produzam efeitos duradouros e compatíveis com os objetivos de preservação.

Conclui-se, portanto, que a consolidação da reabilitação como política urbana e patrimonial sustentável depende da institucionalização da manutenção preventiva como prática contínua, planejada e tecnicamente acompanhada. Mais do que preservar o passado, a manutenção preventiva revela-se um instrumento estratégico para garantir a viabilidade futura do patrimônio edificado em zonas de proteção, articulando conservação, sustentabilidade e racionalidade econômica.

4.8 Análise e Resultados Obtidos no Bloco 7 – Compatibilização de Materiais e Qualificação Profissional

O último bloco do questionário aborda dois eixos estruturantes e interdependentes do processo de reabilitação de edifícios em zonas de proteção: a compatibilização entre materiais antigos e novos e a qualificação técnica dos profissionais envolvidos nas intervenções. Esses fatores são determinantes para assegurar a estabilidade, a durabilidade e a autenticidade do patrimônio edificado, bem como para evitar patologias construtivas, descaracterizações arquitetônicas e perdas irreversíveis de valor cultural. Esses aspetos encontram respaldo no enquadramento teórico apresentado no Capítulo 2, que discute os princípios da compatibilidade material, da reversibilidade, da mínima intervenção e da qualificação técnica como fundamentos essenciais da reabilitação patrimonial.

A literatura especializada indica que, tanto no Brasil quanto em Portugal, persistem lacunas relevantes na formação técnica e na difusão de conhecimento específico sobre reabilitação patrimonial, o que frequentemente resulta na adoção de soluções inadequadas, incompatibilidades físico-químicas entre materiais e aplicação de lógicas próprias da obra nova em contextos históricos.

A análise deste bloco permite, portanto, compreender como os profissionais percebem essas fragilidades, identificar entraves recorrentes à compatibilização técnica e avaliar, de forma comparativa, as condições institucionais, formativas e operacionais existentes nos dois contextos nacionais.

4.8.1 Análise das Respostas Obtidas no Bloco 7

O Quadro 23 apresenta uma síntese comparativa das respostas às perguntas P39 a P46, evidenciando as percepções dos profissionais acerca da compatibilização de materiais e da qualificação técnica no Brasil e em Portugal.

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Análise e discussão dos resultados

Quadro 23 - Síntese Comparativa das Respostas do Bloco 7 (Compatibilização e Qualificação)

Pergunta	Brasil	Portugal
P39 – Compatibilização entre materiais antigos e novos	Diagnósticos/ensaios: 72% (18); técnicas tradicionais/materiais compatíveis: 60% (15); reversibilidade/mínima intervenção: 40% (10); integração estética: 36% (9); tutela patrimonial: 12% (3)	Processo normatizado/tutela: 59% (13); diagnósticos/ensaios: 73% (16); técnicas tradicionais: 64% (14); soluções reversíveis: 55% (12)
P40 – Dificuldades na compatibilização	Diferenças físico-químicas/mecânicas: 68% (17); escassez/custo de materiais: 64% (16); falta de estudos: 56% (14); risco de patologias: 48% (12)	Diferenças de comportamento: 68% (15); restrições legais/tutela: 64% (14); falta de estudos: 59% (13); custos elevados: 50% (11)
P41 – Mão de obra especializada	Escassez severa: 88% (22); perda de técnicas tradicionais: 60% (15); concentração regional: 56% (14); alto custo: 36% (9)	Escassez significativa: 77% (17); concentração regional: 55% (12); perda de técnicas tradicionais: 50% (11); especialistas pontuais: 32% (7)
P42 – Execução com qualificação limitada	Empresas pouco especializadas: 72% (18); treinamento contínuo: 64% (16); lógica de obra nova: 56% (14); exigências da tutela: 40% (10)	Empresas pouco especializadas: 73% (16); lógica de obra nova: 77% (17); exigências legais/patrimoniais: 68% (15); ritmo incompatível: 64% (14)
P43 – Experiência das empresas	Sim, ocasionalmente: 60% (15); raramente: 20% (5); não se aplica: 20% (5)	Sim, maioria dos casos: 40% (9); ocasionalmente: 20% (4); raramente: 40% (9)
P44 – Competências do projetista	Conhecimento técnico: 100% (25); normas/legislação: 80% (20); formação complementar: 80% (20); experiência prática: 60% (15); diálogo com órgãos: 60% (15)	Conhecimento técnico: 80% (18); conhecimento normativo: 60% (13); técnicas compatíveis: 60% (13); experiência prática: 40% (9); formação complementar: 40% (9)
P45 – “Fachadismo” na reabilitação	Frequentemente: 40% (10); às vezes: 60% (15)	Frequentemente: 60% (13); às vezes: 40% (9)
P46 – Elementos essenciais da reabilitação	Materiais originais: 100% (25); características arquitetônicas: 100% (25); integração urbana/histórica: 100% (25); estrutura existente: 80% (20)	Características arquitetônicas: 80% (18); integração urbana/histórica: 80% (18); técnicas compatíveis: 60% (13); materiais originais: 60% (13); estrutura existente: 40% (9)

Fonte: Autoria Própria, 2025

Nota: As questões P39, P40, P41 e P42, de natureza aberta, foram analisadas por meio de categorização temática das respostas, seguida de contabilização da frequência de ocorrência de cada categoria. Ressalta-se que um mesmo respondente pôde mencionar mais de um aspeto, razão pela qual os percentuais apresentados não totalizam 100%. Questões P43, P44 e P46 de múltipla escolha. Os percentuais referem-se ao total de inquiridos por país (Brasil: n = 25; Portugal: n = 22), sendo possível a seleção de mais de uma alternativa.

4.8.2 Discussão e Resultados do Bloco 7

Os resultados do Bloco 7 confirmam, à luz do enquadramento teórico apresentado no Capítulo 2, que a compatibilização entre materiais antigos e novos e a qualificação profissional constituem condicionantes centrais da qualidade técnica, da durabilidade e da autenticidade das intervenções de reabilitação em zonas de proteção. Em ambos os países, esses fatores deixam de ser aspetos operacionais secundários e assumem caráter estrutural no sucesso ou fracasso das intervenções.

No que se refere à compatibilização de materiais, observa-se elevado consenso quanto à necessidade de diagnósticos prévios, estudos técnicos e ensaios específicos, referidos por 72% (n=18) dos profissionais no Brasil e por 73% (n=16) em Portugal. Esse resultado corrobora os princípios discutidos no Capítulo 2, nomeadamente os da compatibilidade físico-química, da mínima intervenção e da reversibilidade, amplamente reconhecidos na literatura de conservação como fundamentais para evitar patologias construtivas e perdas de valor patrimonial. No entanto, os dados revelam diferenças relevantes na operacionalização desses princípios. No Brasil, a compatibilização depende fortemente da experiência individual do projetista e da disponibilidade pontual de especialistas, refletindo a ausência de protocolos técnicos sistematizados. Em Portugal, por sua vez, o processo mostra-se mais normatizado e condicionado pela atuação da entidade de tutela, mencionada por 59% (n=13) dos inquiridos.

As dificuldades identificadas reforçam esse contraste institucional. As incompatibilidades entre materiais antigos e contemporâneos surgem como principal entrave técnico em ambos os contextos, sendo referidas por 68% (n=32) dos inquiridos. No Brasil, destacam-se ainda a escassez e o elevado custo de materiais compatíveis e a carência de estudos técnicos aplicados, o que evidencia fragilidades no suporte produtivo e científico à reabilitação. Em Portugal, embora essas limitações também existam, ganham maior peso as restrições legais e as exigências impostas pelos órgãos de tutela, revelando que o rigor normativo, quando aplicado de forma pouco contextualizada, pode limitar soluções tecnicamente adequadas, conforme problematizado no Capítulo 2.

A análise da qualificação profissional revela um cenário crítico nos dois países, particularmente no Brasil. A escassez de mão de obra especializada é apontada por 88% (n=22) dos profissionais brasileiros e por 77% (n=17) dos portugueses, sendo associada à perda de técnicas tradicionais e à concentração regional de especialistas. Esses dados confirmam as lacunas formativas discutidas no enquadramento teórico, evidenciando que a ausência de investimento estruturado em capacitação compromete não apenas a execução das obras, mas a consolidação de uma cultura técnica própria da reabilitação.

Essas fragilidades refletem-se diretamente na execução das intervenções. A adoção de lógicas produtivas próprias da obra nova, referida por mais da metade dos inquiridos em ambos os países, confirma a inadequação da transposição direta de métodos construtivos contemporâneos para edifícios históricos, crítica recorrente na literatura de reabilitação. No Brasil, essa situação traduz-se na necessidade frequente de treinamento em obra, enquanto em Portugal é agravada pelo descompasso entre as exigências legais e a capacidade técnica das empresas pouco especializadas.

No que se refere às competências do projetista, observa-se consenso quanto à centralidade do conhecimento técnico em conservação e reabilitação, reconhecido por 100% dos inquiridos brasileiros e por 80% dos portugueses. No Brasil, há maior valorização da formação complementar e da capacidade de diálogo com os órgãos de tutela, refletindo um contexto institucional mais fragmentado. Em Portugal, a atuação do projetista apresenta-se mais fortemente condicionada pelo enquadramento normativo, evidenciando uma abordagem mais regulada e previsível.

Por fim, a recorrência de práticas classificadas como “fachadismo”, identificadas como frequentes por 40% (n=10) dos inquiridos brasileiros e por 60% (n=13) dos portugueses, reforça a crítica desenvolvida no Capítulo 2 quanto à priorização da imagem urbana em detrimento da integridade construtiva e funcional do edifício. Esses resultados indicam que tal prática não deve ser entendida como exceção, mas como reflexo de sistemas regulatórios e produtivos que ainda não incorporam plenamente os princípios técnicos da reabilitação patrimonial.

De forma sintética, os resultados do Bloco 7 demonstram que a compatibilização de materiais e a qualificação profissional constituem eixos estruturantes da reabilitação em zonas de proteção, influenciando diretamente a qualidade técnica, a durabilidade e a autenticidade das intervenções. Contudo, os dados evidenciam que essas dimensões não dependem apenas do conhecimento técnico individual, mas são fortemente condicionadas pelo enquadramento institucional, pela clareza das exigências legais e pela existência, ou ausência, de políticas públicas de formação e especialização. A fragilidade desses mecanismos contribui para a reprodução de práticas inadequadas, como o fachadismo e a aplicação de lógicas de obra nova, comprometendo a viabilidade técnica e patrimonial da reabilitação. Assim, reforça-se a necessidade, discutida no Capítulo 2, de estratégias integradas que articulem enquadramento normativo, capacitação profissional e práticas construtivas compatíveis com o valor cultural do edificado existente.

4.9 Síntese Integrada dos Resultados à luz dos Objetivos e Referenciais Teóricos

Este item tem como finalidade integrar e sistematizar os resultados obtidos ao longo dos sete blocos do questionário, estabelecendo uma leitura articulada entre os dados empíricos, os objetivos gerais e específicos da investigação e o referencial teórico que fundamenta o estudo. Diferentemente das análises anteriores, organizadas por blocos temáticos, a presente síntese assume caráter transversal e interpretativo, permitindo avaliar de forma global em que medida os resultados respondem às questões de investigação e corroboram, ou tensionam, os pressupostos teóricos adotados.

4.9.1 Síntese dos Resultados

Com o objetivo de consolidar os dados obtidos por meio do questionário, este subitem apresenta uma síntese quantitativa e comparativa dos resultados, considerando as percentagens e os valores absolutos das respostas por pergunta, nos contextos do Brasil e de Portugal. Essa sistematização permite uma leitura integrada dos sete blocos temáticos, facilitando a identificação de padrões recorrentes, convergências estruturais e divergências contextuais entre os dois países.

O Quadro 24 organiza, para cada pergunta do questionário, o número total de inquiridos em cada país, as categorias de resposta identificadas, incluindo aquelas provenientes de perguntas abertas, analisadas por meio de categorização temática, e os respectivos valores absolutos e percentuais. No caso das perguntas abertas, as respostas

foram agrupadas em categorias analíticas recorrentes, permitindo a conversão de dados qualitativos em indicadores quantitativos comparáveis, sem perda da complexidade interpretativa.

Essa abordagem possibilita uma visão global do comportamento das respostas e do grau de consenso entre os profissionais, evidenciando tendências predominantes e áreas de maior dispersão de percepções. Ressalta-se que, em determinadas perguntas, foi admitida a seleção de múltiplas alternativas, razão pela qual a soma das percentagens pode ultrapassar 100%, refletindo a natureza multidimensional dos temas abordados, especialmente nos blocos relacionados à sustentabilidade, compatibilização técnica, manutenção preventiva e qualificação profissional.

De forma geral, a síntese quantitativa confirma os resultados discutidos nos subitens anteriores, reforçando a existência de diferenças estruturais entre Brasil e Portugal quanto à maturidade normativa, à cultura técnica e à operacionalização da reabilitação em zonas de proteção. Ao mesmo tempo, evidencia desafios comuns aos dois contextos, particularmente no que se refere à articulação institucional, à viabilidade econômica das intervenções, à escassez de mão de obra especializada e à fragilidade das políticas de manutenção contínua.

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Análise e discussão dos resultados

Quadro 24 - Síntese Geral dos Resultados do Questionário (Brasil e Portugal)

Blocos	Brasil (n = 25)	Portugal (n = 22)	Comparação
Bloco 1	Predomínio da associação da reabilitação à preservação da memória e identidade cultural (≈70%), combinada à adaptação funcional e atualização técnica (≈60%). O fachadismo é reconhecido como prática recorrente (≈65%).	Ênfase na adequação normativa e funcional (≈75%), associada à preservação formal do património (≈55%). O fachadismo também é reconhecido como prática presente (≈55%).	Em ambos os países, a reabilitação é compreendida como conciliação entre preservação e adaptação funcional. O fachadismo revela tensões entre conservação patrimonial, uso contemporâneo e viabilidade técnica.
Bloco 2	68% apontam interferência significativa dos órgãos de tutela nos projetos; 32% consideram impacto moderado.	82% indicam forte condicionamento técnico e procedimental; 18% percebem impacto moderado.	As zonas de proteção impõem restrições relevantes em ambos os contextos. Portugal apresenta maior rigor e previsibilidade; no Brasil observa-se maior variabilidade institucional.
Bloco 3	100% consideram a legislação favorável à sustentabilidade, embora 80% reconheçam incentivos pouco práticos. Estratégias mais citadas: reutilização de materiais (44%) e gestão de resíduos (32%).	60% apontam barreiras à aplicação da sustentabilidade; estratégias predominantes incluem eficiência energética (45%) e substituição de caixilharias (41%).	O Brasil demonstra percepção positiva da legislação, mas limitações operacionais; Portugal apresenta enquadramento normativo mais estruturado, com dificuldades práticas de aplicação.
Bloco 4	Preservação prioritária de pisos (48%), esquadrias (40%) e fachadas (32%). A maioria considera possível a adoção de tecnologias com adaptações (60%). As soluções conciliatórias mais citadas são mínima intervenção (44%), tecnologias discretas (40%) e isolamento pelo interior (36%).	Preservação predominante de fachadas (64%) e paredes exteriores (32%). 40% afirmam que as zonas de proteção limitam tecnologias; 20% aceitam apenas soluções não visíveis. Tecnologias discretas (36%) e isolamento térmico (32%) são as principais soluções conciliatórias.	As diferenças refletem distintos níveis de rigor e articulação institucional. Portugal privilegia a preservação formal; o Brasil adota maior flexibilidade técnica, condicionada à negociação institucional.
Bloco 5	40% realizam ensaios; 60% conhecem, mas não executam. Cerâmica é o material mais citado (100%), seguida de madeira e concreto/pedra (60%). Todos afirmam que os ensaios influenciam a reutilização.	60% reconhecem a necessidade de ensaios, mas não os realizam; 40% não reutilizam materiais. Concreto (60%) e madeira (40%) são os materiais mais citados.	Apesar do reconhecimento técnico da importância dos ensaios, sua aplicação prática é limitada, restringindo a reutilização sistemática de materiais.
Bloco 6	Predomínio de ações corretivas e pontuais, com ausência de planos formais de manutenção para mais de 70% dos inquiridos.	Reconhecimento técnico mais amplo da importância da manutenção preventiva (≈65–70%), embora sem aplicação sistemática.	O Brasil apresenta base normativa com baixa efetividade prática; Portugal demonstra maior consciência técnica, mas carece de mecanismos de obrigatoriedade.
Bloco 7	Ênfase em diagnósticos e ensaios (72%), uso de materiais compatíveis (60%) e mínima intervenção (40%). Principais dificuldades: incompatibilidades físico-químicas (68%) e escassez de mão de obra especializada (88%).	Forte condicionamento pela tutela patrimonial (59%), com uso frequente de técnicas tradicionais (64%). Dificuldades centradas nas exigências normativas (64%) e compatibilização de materiais (68%).	A compatibilização técnica é etapa crítica em ambos os países, com entraves distintos: operacionais no Brasil e normativos em Portugal.

Fonte: Autoria Própria, 2025.

Nota: O quadro-síntese comparativo foi elaborado a partir da análise integrada dos resultados do questionário, organizado em sete blocos temáticos. Embora o instrumento de coleta seja composto por 45 perguntas, nem todas as questões são

apresentadas individualmente no quadro, uma vez que algumas foram analisadas de forma conjunta, em função de sua complementaridade temática e analítica. Essa estratégia visa conferir maior clareza interpretativa e evitar a fragmentação excessiva dos resultados, assegurando, contudo, que todas as perguntas do questionário estejam representadas nos eixos analíticos considerados. Em perguntas de múltipla escolha e perguntas abertas analisadas por categorização temática, a soma das percentagens pode ultrapassar 100%, uma vez que um mesmo respondente pôde selecionar ou mencionar mais de uma categoria.

4.9.2 Convergência dos Resultados com os Objetivos Estabelecidos

Este subitem tem como finalidade demonstrar de forma explícita a correspondência entre os resultados empíricos obtidos e os objetivos geral e específicos definidos na fase metodológica da investigação, reforçando a coerência interna do estudo e a adequação do instrumento de coleta de dados. Para esse fim, foi elaborado um quadro-síntese que relaciona cada objetivo específico às perguntas do questionário que contribuiriam diretamente para o seu atendimento, bem como aos principais resultados observados.

O Quadro 25 evidencia que os objetivos estabelecidos foram plenamente contemplados pelo questionário aplicado, uma vez que cada dimensão analítica da investigação, conceitual, normativa, técnica, institucional, ambiental e operacional, encontra respaldo em um conjunto coerente de perguntas distribuídas ao longo dos sete blocos temáticos. As percentagens associadas às respostas permitem avaliar não apenas o grau de concordância dos profissionais, mas também a intensidade com que determinados fatores são percebidos como condicionantes da reabilitação em zonas de proteção.

Essa articulação entre objetivos e resultados demonstra que o instrumento de pesquisa foi capaz de captar tanto percepções gerais quanto aspectos estruturais e operacionais da prática profissional, possibilitando uma análise comparativa consistente entre Brasil e Portugal. Além disso, o quadro reforça que os dados empíricos dialogam diretamente com o referencial teórico adotado, validando as hipóteses implícitas do estudo e conferindo robustez científica às análises desenvolvidas ao longo do Capítulo 4.

Ressalta-se que um mesmo objetivo específico pode ser atendido por mais de uma pergunta do questionário, assim como uma mesma pergunta pode contribuir para mais de um objetivo, refletindo a natureza transversal dos temas investigados.

O contexto da Reabilitação de Edifícios em zonas de proteção: um estudo comparativo entre Portugal e Brasil – Análise e discussão dos resultados

Quadro 25 - Convergência entre Objetivos da Pesquisa e Resultados do Questionário

Objetivo Específico	Perguntas Relacionadas	Principais Resultados Observados
OE1 – Levantar e analisar as principais normas que regulamentam a reabilitação de edificações situadas em zonas de proteção no Brasil e em Portugal	P6, P7, P11, P16, P17, P18, P19, P20	Diferenças claras de enquadramento normativo: maior flexibilidade interpretativa no Brasil e maior rigor técnico-procedimental em Portugal, com forte influência dos instrumentos legais e da tutela patrimonial.
OE2 – Identificar barreiras e desafios impostos pela legislação à viabilidade técnica, econômica e patrimonial dos projetos de reabilitação	P4, P5, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P21, P22, P23, P24	Zonas de proteção aumentam a complexidade dos projetos em ambos os países; fragmentação institucional no Brasil e burocracia processual em Portugal são apontadas como principais entraves.
OE3 – Comparar os cenários dos dois países e sugerir possíveis melhorias no enquadramento normativo e institucional	P1, P2, P3, P25, P26, P28, P29, P30, P31, P32, P33, P45, P46	Brasil apresenta abordagem mais simbólica e cultural, enquanto Portugal adota modelo técnico-normativo mais estruturado; ambos carecem de maior articulação institucional e simplificação procedimental.
OE4 – Investigar, por meio de questionário aplicado, como a legislação influencia a execução dos projetos de reabilitação em zonas de proteção	P4, P6, P11, P25, P26, P27, P34, P35, P36, P37, P38, P43, P44	A legislação influencia diretamente decisões projetuais, prazos e soluções técnicas; percepção generalizada de que os processos de aprovação condicionam fortemente a viabilidade das intervenções.
OE5 – Analisar a influência das práticas de manutenção e conservação na necessidade e na viabilidade de reabilitação de edifícios localizados em zonas de proteção, em Portugal e no Brasil	P34, P35, P36, P37, P38	Predomínio de manutenção corretiva e ausência de planos formais em ambos os países; a falta de manutenção preventiva contribui para o agravamento das patologias e aumento dos custos de reabilitação.
OE5 – Analisar a influência das práticas de manutenção e conservação na necessidade e na viabilidade de reabilitação de edifícios localizados em zonas de proteção, em Portugal e no Brasil	P39, P40, P41, P42	Dificuldades na compatibilização de materiais e escassez de mão de obra especializada afetam a durabilidade e a qualidade das intervenções, reforçando a importância da manutenção qualificada e contínua.

Fonte: Autoria Própria, 2025.

Nota: A análise quantitativa detalhada, incluindo percentagens e distribuição das respostas por questão, encontra-se apresentada nos quadros e gráficos específicos do Capítulo 4, organizados por blocos temáticos.

4.9.3 Discussão Final dos Resultados

A análise integrada dos sete blocos do questionário evidencia que Brasil e Portugal compartilham desafios estruturais que dificultam a consolidação da reabilitação de edifícios em zonas de proteção como uma prática contínua, sistêmica e plenamente articulada às políticas urbanas, patrimoniais e ambientais. Esses desafios manifestam-se de forma transversal nas dimensões da sustentabilidade, da compatibilização técnica, da governança institucional e da manutenção preventiva, estabelecendo uma relação direta com os referenciais teóricos e normativos que fundamentam o debate contemporâneo sobre conservação do patrimônio edificado.

No plano conceitual, os resultados confirmam a compreensão da reabilitação como um processo que deve equilibrar preservação da memória, adequação funcional e desempenho técnico. Essa perspectiva está alinhada à concepção de patrimônio como construção histórica e cultural dinâmica, defendida por Choay (2001) e aprofundada por Jokilehto (1999), segundo a qual a conservação não se limita à integridade material, mas envolve valores sociais, simbólicos e de uso. As respostas dos profissionais revelam abordagens distintas entre os países [1,20]. No Brasil, predomina uma leitura fortemente associada à identidade cultural e à memória urbana, alinhada à trajetória histórica das políticas patrimoniais nacionais [2,40,70]. Em Portugal, observa-se uma abordagem mais normativa e técnico-funcional, fortemente orientada pelos instrumentos legais de ordenamento do território e pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, evidenciando maior institucionalização do conceito de reabilitação [9,30,38,39].

No campo da sustentabilidade, os resultados indicam consenso quanto à importância da eficiência energética, da reutilização de materiais e da adoção de princípios da economia circular em intervenções patrimoniais, em consonância com diretrizes internacionais da UNESCO e do ICOMOS [4,21,22,74,75]. Contudo, as diferenças entre os países tornam-se evidentes na aplicação prática dessas diretrizes. Portugal apresenta maior maturidade institucional, impulsionada pelo Sistema de Certificação Energética dos Edifícios e por programas públicos de incentivo à reabilitação urbana [87,105,106], enquanto no Brasil, apesar da existência de marcos legais relacionados à eficiência energética e à gestão de resíduos [102,103], a implementação permanece fragmentada, o que confirma diagnósticos anteriores sobre a dificuldade de operacionalização da sustentabilidade na construção e na reabilitação [104,118].

A análise institucional e procedimental revela que contextos distintos produzem efeitos convergentes. No Brasil, a fragmentação de competências entre entes federativos, associada à fragilidade da coordenação institucional, gera insegurança jurídica, morosidade processual e interpretações divergentes dos órgãos de tutela [7,14,32,33,43]. Em Portugal, embora exista maior clareza normativa, o excesso de burocracia e a rigidez dos processos em zonas de proteção frequentemente dificultam a viabilidade técnica e econômica das intervenções [19,41,42]. Esses resultados corroboram a literatura internacional, que aponta a governança multinível e a articulação entre políticas urbanas, patrimoniais e ambientais como condições essenciais para a eficácia da reabilitação urbana e patrimonial [26,29,76].

No que se refere à manutenção preventiva, os resultados do Bloco 6 revelam um dos achados mais consistentes da investigação. Em ambos os países, os profissionais reconhecem que a ausência de planos sistemáticos de manutenção compromete a durabilidade das intervenções, eleva custos futuros e ameaça a autenticidade do patrimônio edificado. Tal constatação converge diretamente com os princípios da conservação preventiva defendidos por Feilden (2003) e com os normativos técnicos brasileiros, especialmente a ABNT NBR 5674, que estabelece a manutenção como elemento estruturante do ciclo de vida das edificações [3,96]. A fragilidade institucional dessa dimensão evidencia um descompasso entre o discurso da preservação e a prática

cotidiana da gestão do patrimônio, conforme também apontam estudos recentes sobre manutenção predial em contextos históricos [113,116].

De forma integrada, os resultados obtidos permitem afirmar que os objetivos gerais e específicos desta investigação foram plenamente alcançados. O objetivo geral, analisar comparativamente a reabilitação de edifícios em zonas de proteção no Brasil e em Portugal, considerando dimensões legais, técnicas, institucionais e ambientais, foi atendido por meio da articulação entre referencial teórico, marco normativo e evidências empíricas obtidas junto a profissionais atuantes nos dois contextos nacionais. Os objetivos específicos também foram contemplados: (i) identificaram-se as abordagens conceituais de reabilitação adotadas nos dois países; (ii) analisaram-se estratégias de sustentabilidade e desempenho ambiental aplicadas ao patrimônio edificado; (iii) examinaram-se os impactos das zonas de proteção e dos órgãos de tutela na viabilidade das intervenções; (iv) identificaram-se entraves técnicos, procedimentais e financeiros; (v) avaliou-se a presença, ou ausência, de políticas de manutenção contínua; e (vi) investigou-se a compatibilização de materiais e o nível de qualificação profissional disponível.

Assim, a investigação produziu um diagnóstico comparativo consistente, coerente e teoricamente fundamentado, contribuindo para o aprofundamento crítico do debate sobre reabilitação de edifícios em zonas de proteção e oferecendo bases sólidas para as conclusões e recomendações apresentadas no capítulo final.

5. Conclusão

5.1 Síntese Conclusiva

O presente capítulo apresenta as considerações finais desta investigação, integrando os resultados obtidos ao longo da análise comparativa entre Brasil e Portugal e evidenciando suas implicações teóricas, técnicas e institucionais para o campo da reabilitação de edifícios em zonas de proteção. O objetivo central da pesquisa consistiu em compreender de que forma fatores legislativos, normativos, culturais e administrativos influenciam as práticas de reabilitação patrimonial, considerando a atuação dos órgãos de tutela, dos profissionais técnicos e dos agentes do setor privado.

Os resultados desta investigação demonstram que o impacto da legislação na viabilidade dos projetos de reabilitação em zonas de proteção não é intrinsecamente negativo ou positivo, mas estruturalmente condicionado pela forma como os marcos normativos são articulados, interpretados e operacionalizados em cada contexto institucional.

A investigação demonstrou que, embora Brasil e Portugal compartilhem o propósito comum de preservar o patrimônio edificado e adaptá-lo às exigências contemporâneas de uso, conforto e desempenho, suas trajetórias institucionais apresentam diferenças significativas. No contexto brasileiro, destacam-se a fragilidade normativa, a baixa integração entre esferas administrativas e a insuficiência de políticas públicas de incentivo. Em Portugal, por sua vez, observa-se uma estrutura normativa e institucional mais consolidada, embora marcada por rigidez procedimental, complexidade burocrática e elevados custos técnicos e financeiros, que frequentemente limitam a viabilidade das intervenções [2,14,15].

De forma integrada, os resultados evidenciam que os entraves à reabilitação em zonas de proteção não decorrem exclusivamente da existência de normas restritivas ou de limitações técnicas inerentes aos edifícios históricos, mas sobretudo da forma como os sistemas institucionais, os instrumentos financeiros, os processos de licenciamento e a capacitação profissional se articulam, ou deixam de se articular, em cada contexto nacional. Assim, a reabilitação patrimonial revela-se um fenômeno complexo e interdisciplinar, que transcende a intervenção arquitetônica ou estrutural, envolvendo dimensões de governança urbana, sustentabilidade ambiental, cultura técnica e gestão integrada do edificado [1,3,20].

Ao final, este capítulo reúne a síntese dos principais achados da investigação, as contribuições científicas e práticas do estudo, suas limitações metodológicas e as sugestões para pesquisas futuras, encerrando a dissertação com uma reflexão crítica sobre a reabilitação como instrumento de preservação da memória urbana, coesão territorial e sustentabilidade cultural.

5.2 Síntese dos Principais Resultados

A análise comparativa revelou que Brasil e Portugal compartilham uma compreensão semelhante da reabilitação como processo que combina preservação patrimonial e adaptação funcional, buscando prolongar a vida útil do edifício sem comprometer sua autenticidade [1,21,22,118]. No entanto, os países diferem profundamente no modo como organizam, normatizam e operacionalizam esse processo.

No Brasil, predominam fragilidade institucional, ausência de diretrizes integradas e forte dependência de interpretações locais [2,7,79,80]. As iniciativas são pontuais e muitas vezes motivadas por interesses turísticos ou mercadológicos, evidenciando falta de continuidade das políticas públicas e a limitada institucionalização da reabilitação como política urbana estruturante.

Em Portugal, a reabilitação é estruturada como política pública, apoiada em legislação técnica detalhada, incentivos fiscais e instrumentos como as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) [19,65,68]. Contudo, a rigidez normativa, a sobreposição de pareceres técnicos e os elevados custos associados aos processos de licenciamento e execução constituem entraves relevantes à sua implementação plena.

A análise comparativa evidencia que, enquanto no Brasil os principais entraves à reabilitação decorrem da fragmentação institucional, da sobreposição de competências e da insegurança interpretativa, em Portugal as dificuldades estão associadas sobretudo ao rigor procedimental e à morosidade dos processos decisórios, resultantes de um modelo mais centralizado. Em ambos os casos, verifica-se que a ausência de mecanismos de articulação eficazes compromete a previsibilidade e a viabilidade das intervenções.

O cruzamento dos dados empíricos revelou, ainda, que: (i) normas de desempenho, acessibilidade e eficiência energética enfrentam limites práticos quando aplicadas a edifícios protegidos [4,91]; (ii) os incentivos financeiros disponíveis apresentam baixa eficácia operacional em ambos os países; (iii) estudos e diagnósticos técnicos, embora reconhecidos como fundamentais, são frequentemente insuficientes ou economicamente onerosos; (iv) a compatibilização entre materiais tradicionais e soluções contemporâneas constitui um dos desafios centrais das intervenções; (v) a escassez de mão de obra qualificada compromete o desempenho técnico e a fidelidade patrimonial das obras; e (vi) a manutenção preventiva, apesar de amplamente reconhecida como essencial, permanece pouco consolidada na prática [67,155,158].

De forma integrada, os resultados demonstram que os entraves à reabilitação patrimonial não atuam de maneira isolada, mas de forma cumulativa. A rigidez normativa, quando associada à ausência de incentivos financeiros efetivos, à limitação de capacitação profissional e à inexistência de políticas sistemáticas de manutenção preventiva, compromete não apenas a viabilidade econômica das intervenções, mas também sua qualidade técnica e sua coerência com os princípios da conservação do patrimônio edificado.

5.3 Contribuições e Recomendações com o Estudo da Pesquisa

A presente investigação oferece contribuições relevantes, tanto do ponto de vista científico quanto prático, para o campo da reabilitação patrimonial.

Do ponto de vista científico, o estudo promove uma leitura comparativa aprofundada entre Brasil e Portugal, articulando marco legal, prática profissional e cultura técnica, evidenciando como a maturidade institucional e a capacidade de governança influenciam diretamente a viabilidade das intervenções em zonas de proteção. E demonstra que a eficácia da reabilitação depende da articulação entre legislação, gestão pública, capacitação profissional e sustentabilidade e os consolida num instrumento metodológico baseado em blocos temáticos, capaz de converter percepções qualitativas em indicadores comparáveis, contribuindo para pesquisas empíricas em contextos normativos distintos.

Do ponto de vista prático, a investigação: (i) identifica lacunas normativas e institucionais, apontando eixos de aprimoramento nos processos de licenciamento e nas políticas de incentivo; (ii) fornece subsídios técnicos para a revisão de diretrizes de entorno, planos de proteção e critérios de compatibilidade material; (iii) apresenta um modelo metodológico replicável em diagnósticos técnicos, planos municipais e estudos futuros; (iv) destaca a importância de programas de formação continuada e do fortalecimento das equipes técnicas dos órgãos de tutela; e (v) evidencia a necessidade de integrar planos de manutenção preventiva aos processos de licenciamento e aos instrumentos de incentivo financeiro, como condição para a sustentabilidade das reabilitações em zonas de proteção.

Ao articular percepções empíricas de profissionais brasileiros e portugueses com os referenciais legais e teóricos, esta pesquisa oferece um referencial técnico-científico consistente para subsidiar políticas públicas, aprimorar a prática profissional e qualificar o ensino da reabilitação patrimonial.

Com base nos resultados obtidos, recomenda-se o fortalecimento de mecanismos de articulação institucional entre os órgãos de tutela patrimonial e as entidades municipais, bem como a definição de fluxos de licenciamento mais claros e integrados. Adicionalmente, a adoção de instrumentos de apoio técnico e financeiro, aliados a diretrizes normativas mais objetivas, pode contribuir significativamente para reduzir incertezas, prazos excessivos e entraves operacionais, promovendo maior viabilidade técnica e econômica aos projetos de reabilitação em zonas de proteção.

5.4 Limitações do Estudo

As limitações desta pesquisa relacionam-se principalmente a aspectos metodológicos e contextuais. O número de inquiridos, embora adequado aos objetivos qualitativos e analíticos do estudo, não permite generalizações estatísticas amplas, restringindo-se à interpretação das percepções profissionais. Ademais, o recorte geográfico adotado não contempla integralmente a diversidade regional e institucional existente em ambos os países.

Observa-se também disparidade na disponibilidade e na sistematização de dados oficiais, especialmente no contexto brasileiro, marcado por fragmentação entre esferas de governo e limitada transparência em programas de reabilitação. Soma-se a isso o desafio inerente à comparação entre sistemas jurídicos e administrativos distintos, que exige interpretação contextualizada das normas e práticas.

No Brasil, a maior parte das respostas concentrou-se em profissionais atuantes no estado do Paraná, região com tradição em ações de preservação patrimonial. Em Portugal, as respostas abrangeram profissionais distribuídos por diferentes distritos, como Lisboa, Porto e Coimbra, o que contribuiu para maior diversidade de perspectivas, mas também evidencia a necessidade de amostras mais amplas e equilibradas em investigações futuras.

Apesar dessas limitações, a consistência metodológica, o cruzamento de fontes e a triangulação dos resultados conferem robustez às conclusões apresentadas, delimitando claramente o alcance e o caráter técnico-analítico da investigação.

5.5 Sugestões Para Pesquisas Futuras

Considerando a crescente centralidade da reabilitação patrimonial nas agendas de sustentabilidade urbana, economia circular e adaptação climática, esta pesquisa aponta como linhas prioritárias para investigações futuras: (i) ampliação quantitativa da amostra, com distribuição territorial mais equilibrada; (ii) avaliações econômicas e ambientais sobre a eficácia real dos programas de incentivo; (iii) estudos técnicos aprofundados sobre compatibilidade, durabilidade e desempenho de materiais aplicados à reabilitação; (iv) pesquisas sobre manutenção pós-reabilitação e desenvolvimento de protocolos de conservação preventiva; (v) investigações sobre formação e qualificação profissional, incluindo análise curricular e programas de capacitação; e (vi) estudos comparativos internacionais envolvendo outros países europeus e latino-americanos.

Essas abordagens contribuem para o fortalecimento do campo interdisciplinar da reabilitação patrimonial e para a formulação de políticas públicas mais eficazes.

5.6 Considerações Finais

A reabilitação de edifícios localizados em zonas de proteção, conforme discutido ao longo do Capítulo 2, ultrapassa a dimensão estritamente técnica da intervenção construtiva, constituindo-se como um processo complexo, atravessado por valores culturais, enquadramentos normativos, condicionantes institucionais e interesses econômicos. Os resultados desta investigação confirmam que a forma como esses elementos se articula influencia decisivamente a viabilidade, a qualidade e a sustentabilidade das intervenções, evidenciando que a reabilitação patrimonial não pode ser compreendida como prática neutra ou universal, mas como um fenómeno profundamente condicionado pelo contexto político-administrativo e cultural de cada país [1,2,108].

No caso brasileiro, os dados empíricos reforçam a concepção teórica apresentada no Capítulo 2, segundo a qual o patrimônio é frequentemente mobilizado a partir de valores simbólicos, identitários e culturais, muitas vezes dissociados de instrumentos urbanísticos e econômicos estruturados. Embora essa abordagem contribua para a valorização da memória coletiva e para a sensibilização social em torno do patrimônio edificado, ela também revela limitações significativas, sobretudo no que se refere à operacionalização da reabilitação como política pública contínua. A fragmentação institucional, a sobreposição de competências e a ausência de fluxos administrativos claros dificultam a previsibilidade dos processos, aumentando a incerteza técnica e econômica das intervenções. Nesse contexto, a reabilitação tende a ocorrer de forma pontual, dependente de iniciativas isoladas e fortemente condicionada pela capacidade de mediação dos profissionais envolvidos.

Em Portugal, por sua vez, a análise evidencia a existência de um enquadramento normativo e institucional mais consolidado, conforme descrito no Capítulo 2, no qual a reabilitação se insere como instrumento de política urbana e de ordenamento do território. A centralidade dos mecanismos legais, como as Áreas de Reabilitação Urbana e o Decreto-Lei n.º 95/2019, confere maior previsibilidade procedimental e uniformidade técnica às intervenções. Contudo, a análise crítica dos dados evidencia que esse modelo, ao privilegiar o rigor normativo e o controlo formal, pode gerar efeitos contraproducentes, como a excessiva burocratização, a rigidez decisória e a limitação da adaptabilidade técnica necessária à diversidade do edificado histórico. Assim, a proteção patrimonial, quando aplicada de forma pouco contextualizada, pode transformar-se em obstáculo à própria reabilitação que pretende promover.

A comparação entre os dois contextos permite concluir que os desafios da reabilitação em zonas de proteção não residem exclusivamente na ausência ou presença de normas, mas sobretudo na forma como estas são interpretadas, articuladas e operacionalizadas. Tal constatação dialoga diretamente com a literatura discutida no Capítulo 2, que aponta a necessidade de modelos de tutela patrimonial mais flexíveis, integrados e sensíveis às especificidades técnicas, sociais e econômicas dos edifícios existentes. A investigação demonstra que tanto a flexibilidade excessiva, observada no contexto brasileiro, quanto o rigor normativo exacerbado, identificado em Portugal, podem comprometer a qualidade e a sustentabilidade das intervenções quando não acompanhados por mecanismos eficazes de coordenação institucional e apoio técnico.

No domínio da sustentabilidade, da compatibilização de materiais e da qualificação profissional, os dados empíricos indicam uma crítica recorrente na literatura especializada: a persistência de um descompasso entre os princípios teóricos da conservação e as práticas efetivamente adotadas em obra. Apesar do reconhecimento generalizado da importância da mínima intervenção, da reversibilidade e da compatibilidade físico-química dos materiais, a aplicação desses princípios permanece limitada por fatores estruturais, como a escassez de mão de obra especializada, a perda de técnicas construtivas tradicionais, os custos elevados dos ensaios técnicos e a inexistência de protocolos amplamente difundidos [3,4,22]. Esse cenário evidencia que a sustentabilidade da reabilitação patrimonial depende menos da inovação tecnológica

isolada e mais do fortalecimento de uma cultura técnica específica, conforme defendido no referencial teórico.

Dessa forma, a reabilitação patrimonial deve ser compreendida, de modo crítico, como uma política pública estruturante e contínua, e não como um conjunto de intervenções excepcionais ou meramente reativas [29,118,119]. Preservar não significa congelar o passado nem reduzir o patrimônio à sua dimensão imagética, mas permitir que o edificado histórico seja reinterpretado, adaptado e integrado de forma qualificada à dinâmica urbana contemporânea. Tal entendimento implica reconhecer que a conservação do patrimônio está intrinsecamente associada à sua capacidade de uso, manutenção e apropriação social, conforme discutido no Capítulo 2.

Por fim, esta investigação contribui para o avanço do debate acadêmico e técnico ao evidenciar que os principais entraves à reabilitação em zonas de proteção não são exclusivamente de ordem técnica, mas sobretudo institucionais, formativos e culturais. Ao articular análise normativa, dados empíricos e reflexão crítica, o estudo reforça a necessidade de estratégias integradas que conciliem tutela patrimonial, viabilidade econômica, sustentabilidade ambiental e qualificação profissional. Espera-se que a leitura comparativa aqui apresentada possa subsidiar futuras investigações, apoiar a revisão de instrumentos normativos e contribuir para a construção de modelos de reabilitação mais equilibrados, adaptativos e socialmente comprometidos.

Conclui-se, portanto, que a legislação patrimonial, quando articulada a políticas urbanas, instrumentos de apoio e práticas de manutenção preventiva, pode atuar como elemento estruturante da reabilitação sustentável em zonas de proteção. A sua eficácia depende menos do grau de restrição normativa e mais da capacidade institucional de compatibilizar conservação, viabilidade técnica e desenvolvimento urbano, reforçando o caráter contextual e relativo da sua influência nos processos de reabilitação.

REFERÊNCIAS

- [1] CHOAY, Françoise. *A alegoria do patrimônio*. Tradução de Luciano Vieira Machado. São Paulo: Estação Liberdade; UNESP, 2001. 283 p. ISBN 85-7448-0304. Disponível em: https://konektacommerce.nyc3.cdn.digitaloceanspaces.com/TEXT_SAMPLE_CONTENT/alegoria-do-patrimonio-a-94269-1.pdf Acesso em: 2 abr. 2025
- [2] FONSECA, Maria Cecília Londres. *O patrimônio em processo: trajetória da política federal de preservação no Brasil*. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora UFRJ; Iphan, 2005. 294 p. ISBN 8571081492. Disponível em: https://www.google.com.br/books/edition/O_patrim%C3%B4nio_em_processo/LPQrAAAAYAAJ?hl=pt-BR&gbpv=1&bsq=FONSECA,+Maria+Cec%C3%ADlia+Londres.+O+patrim%C3%B4nio+em+processo:+trajet%C3%B3ria+da+pol%C3%ADtica+federal+de+preserva%C3%A7%C3%A3o+no+Brasil.+2.+ed.+Rio+de+Janeiro:+Editora+UFRJ%3B+Iphan,+2005.+294+p.+ISBN+8571081492.&dq=FONSECA,+Maria+Cec%C3%ADlia+Londres.+O+patrim%C3%B4nio+em+processo:+trajet%C3%B3ria+da+pol%C3%ADtica+federal+de+preserva%C3%A7%C3%A3o+no+Brasil.+2.+ed.+Rio+de+Janeiro:+Editora+UFRJ%3B+Iphan,+2005.+294+p.+ISBN+8571081492.&printsec=frontcover Acesso em: 2 abr. 2025
- [3] FEILDEN, Bernard M. *Conservation of Historic Buildings*. 3. ed. Oxford: Butterworth-Heinemann, 2003. Disponível em: https://www.google.com.br/books/edition/Conservation_of_Historic_Buildings/vwgKT4ouVt4C?hl=pt-BR&gbpv=1&dq=FEILDEN,+Bernard+M.+Conservation+of+Historic+Buildings.+3.+ed.+Oxford:+Butterworth-Heinemann,+2003.&printsec=frontcover Acesso em: 2 abr. 2025
- [4] ICOMOS. *Princípios para a Análise, Conservação e Restauro das Estruturas do Patrimônio Arquitetônico (Princípios de 2003)*. Paris: ICOMOS, 2003. Disponível em: https://www.icomos.org/charters/structures2003_portugues.pdf Acesso em: 20 abr. 2025
- [5] TIESDELL, Steve; OC, Taner; HEATH, Tim. *Revitalising Historic Urban Quarters*. Oxford: Architectural Press, 1996.
- [6] WISE, Freya et al. *Rethinking retrofit of residential heritage buildings. Buildings and Cities*, v. 2, n. 1, 2021. DOI: <https://doi.org/10.5334/bc.94> Acesso em: 2 abr. 2025.
- [7] MARICATO, Ermínia. *O impasse da política urbana no Brasil*. 2. Ed. Petrópolis: Vozes, 2011. Disponível em: https://www.google.com.br/books/edition/O_impasse_da_pol%C3%ADtica_urbana_no_Brasil/j4wwDwAAQBAJ?hl=pt-BR&gbpv=1&dq=MARICATO,+Erm%C3%ADnia.+O+impasse+da+pol%C3%ADtica

[+urbana+no+Brasil.+2.+Ed.+Petr%C3%B3polis:+Vozes,+2011.&printsec=frontcover](#)

Acesso em: 2 abr. 2025

[8] ROLNIK, R. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015. Disponível em:

https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=lang_pt&id=EvFFDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT2&dq=ROLNIK,+R.+Guerra+dos+lugares:+a+coloniza%C3%A7%C3%A3o+da+terra+e+da+moradia+na+era+das+finan%C3%A7as.+S%C3%A3o+Paulo:+Boitempo,+2015&ots=MdR47BUdhy&sig=HWCVO0TzKv3fYwH6-7RDryxNvbl#v=onepage&q&f=false Acesso em: 3 abr. 2025

[9] PORTUGAL. *Decreto-Lei nº 95, de 18 de julho de 2019. Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas*. Diário da República Eletrónico, Lisboa, 18 jul. 2019. Disponível em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/95-2019-123279819> . Acesso em: 2 abr. 2025.

[10] PORTUGAL. *Lei nº 107, de 8 de setembro de 2001. Estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural*. Diário da República Eletrónico, Lisboa, 8 set. 2001. Disponível em: <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/107-2001-346911> . Acesso em: 2 abr. 2025.

[11] BRASIL. *Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional*. Diário Oficial da União: seção 1, Rio de Janeiro, 6 dez. 1937. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm . Acesso em: 2 abr. 2025.

[12] BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade)*. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, 11 jul. 2001.

Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm . Acesso em: 2 abr. 2025.

[13] LOPES, Dulce Margarida de Jesus. *Habitação, regularização e reabilitação: tendências em Portugal e no Brasil*. Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, v. 115, p. 335-351, jan./dez. 2020. Disponível em: <https://www.periodicos.usp.br/rfdusp/article/view/189368>. Acesso em: 5 abr. 2025.

[14] CUNHA, Egláisa Micheline Pontes Cunha; JULIÃO, Rui Pedro; OLIVEIRA, Francisco Henrique. *A política urbana no Brasil e em Portugal: contexto e evolução histórica*. Cidades, Comunidades e Territórios, n. 40, 2020. Disponível em: <https://journals.openedition.org/cidades/2427> Acesso em: 5 abr. 2025.

[15] PEREIRA, Sara; MOURA, Susana. *Reabilitação Urbana em Portugal e Brasil: Perspectivas Comparadas*. Cadernos de Geografia, Coimbra v. 40, n. 2, p. 55–72, 2020.

- [16] YIN, Robert K. *Estudo de Caso: Planejamento e Métodos*. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2016. Disponível em: https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=EtOyBQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=YIN,+Robert+K.+Estudo+de+Caso:+Planejamento+e+M%C3%A9todos.+5+ed&ots=-maoisF_xz&sig=6qHPIpuyJoph_2WNnW1cOz4xAA0#v=onepage&q&f=false Acesso em: 15 abr. 2025
- [17] CRESWELL, John W. *Research design: qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. 4. ed. Thousand Oaks, CA: SAGE Publications, 2014. Disponível em: https://books.google.com/books/about/Research_Design.html?id=4uB76IC_pOQC Acesso em: 20 abr. 2025.
- [18] FLICK, Uwe. *Introdução à Pesquisa Qualitativa*. 3 ed. Porto Alegre: Artmed, 2009. Disponível em: https://www.google.com.br/books/edition/Introdu%C3%A7%C3%A3o_%C3%A0_Pesquisa_Qualitativa_3_e/dKmqDAAAQBAJ?hl=pt-BR&gbpv=1&dq=FLICK,+Uwe.+Introdu%C3%A7%C3%A3o+%C3%A0+Pesquisa+Qualitativa.+Porto+Alegre:+Artmed,+2009.&printsec=frontcover Acesso em: 20 abr. 2025
- [19] ALVES, Sónia; BRANCO, Rosa. *Urban rehabilitation, governance, and housing affordability: lessons from Portugal*. 2018. Disponível em: <https://repositorio.ulisboa.pt/entities/publication/c0c86353-b5a8-4129-b4ab-43053f171fb5> acesso em: 20 abr. 2025.
- [20] JOKILEHTO, J. *A History of Architectural Conservation*. Oxford: Butterworth-Heinemann, 1999.
- [21] ICOMOS. *Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas*. Disponível em: <https://www.icomos.pt/images/pdfs/2021/28%20Carta%20cidades%20hist%C3%B3ricas%20-%20ICOMOS%201987.pdf> Acesso em: 20 abr. 2025.
- [22] ICOMOS. *The Burra Charter: The Australia ICOMOS Charter for Places of Cultural Significance*. 2013. Disponível em: <https://5cidade.wordpress.com/wp-content/uploads/2008/03/carta-de-burra.pdf> Acesso em: 20 abr. 2025
- [23] DANG, M.; VAN DEN DOBBELSTEEN, A.; VOSKUILEN, P. *A parametric modelling approach for energy retrofitting heritage buildings: The case of Amsterdam City Centre*. *Energies*, v. 17, n. 5, 2024. Disponível em: <https://www.mdpi.com/1996-1073/17/5/994> Acesso em: 20 abr. 2025
- [24] VAN DER SCHOOR, Tineke C.; PEINE, Alexander; VAN LENTE, Harro. *Contested commensuration: the case of a valuation instrument for historical buildings*. *Valuation Studies*, Linköping, v. 11, n. 1, p. 138-161, 2024. Disponível em: <https://valuationstudies.liu.se/article/view/388>. Acesso em: 25 abr. 2025.

- [25] DGPC – Direção-Geral do Património Cultural. *Manual de Apoio à Classificação: critérios de avaliação, categorias e graus de proteção*. Lisboa: DGPC, 2017.
- [26] PINO-CABELLO, S.; NEGRELLA, P. *Historic urban landscapes and conservation challenges: governance and regulatory issues*. *International Journal of Heritage Studies*, v. 25, n. 9, p. 945–961, 2019.
- [27] IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. *Portaria n° 420, de 22 de dezembro de 2010*. Dispõe sobre os procedimentos a serem observados para a concessão de autorização para realização de intervenções em bens edificados tombados e nas respectivas áreas de entorno. *Brasília: IPHAN, 2010*. Disponível em: https://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/Portaria_n_420_de_22_de_dezembro_de_2010.pdf. Acesso em: 7 mai. 2025
- [28] MENEGUELLO, Cristina. *Patrimônio urbano entre fronteiras*. *Revista Especialidades*. V. 4n. 03 (2011): Mundo Urbano. Disponível em: https://periodicos.ufrn.br/espacialidades/article/view/17747?utm_source=chatgpt.com. Acesso em: 7 mai. 2025
- [29] BANDARIN, F.; VAN OERS, R. *The Historic Urban Landscape: Managing Heritage in an Urban Century*. Wiley-Blackwell, 2012. Disponível em: https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=g3ceRmPa4Q4C&oi=fnd&pg=PR7&dq=BANDARIN,+F.%3B+VAN+OERS,+R.+The+Historic+Urban+Landscape:+Managing+Heritage+in+an+Urban+Century.+Wiley-Blackwell,+2012&ots=SHBYelrA6y&sig=FPwjny_SwXTRuMBaxx9uojPIj6Y#v=onepage&q&f=false. Acesso em: 7 mai. 2025
- [30] PORTUGAL. *Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. Estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)*. Lisboa: Diário da República. Disponível em: <https://dre.tretas.org/dre/263124/decreto-lei-307-2009-de-23-de-outubro>. Acesso em: 12 mai. 2025.
- [31] MUSEU DA CIDADE DE SÃO PAULO. Casa do Sertanista. Disponível em: https://www.museudacidade.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/06/casa_do_sertanista6.jpg. Acesso em: 16 mai. 2025
- [32] UOL. Centro Cultural Casa das Caldeiras. Disponível em: https://cultura.uol.com.br/turismo/noticias/2022/02/17/95_8-patrimonios-historicos-para-visitar-na-cidade-de-sao-paulo.html. Acesso em: 16 mai. 2025.
- [33] ARCHDAILY BRASIL. Reabilitação de casa rural em Espinunca. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/782533/reabilitacao-de-casa-rural-em-espinunca-abprojectos?ad_medium=gallery. Acesso em: 16 mai. 2025.

- [34] CONSTRUÇÃO MAGAZINE. Reabilitação de Edifício na Baixa de Lisboa. Disponível em: <https://www.construcaomagazine.pt/noticias/reabilitacao-de-edificio-na-baixa-de-lisboa/>. Acesso em: 16 mai. 2025
- [35] KALAM. República 40, Lisboa, Portugal. Disponível em: <https://kalam.pt/obra/republica-40-lisboa-portugal/> . Acesso em: 16 mai. 2025
- [36] KALAM. Consulado Espanhol, Porto, Portugal. Disponível em: <https://kalam.pt/obra/consulado-espanhol-porto-portugal/> . Acesso em: 16 mai. 2025
- [37] ARCHSHOP. Exemplos de Retrofit do Brasil. Disponível em: <https://archshop.com.br/3-exemplos-de-retrofit-no-brasil?srsltid=AfmBOooYmyFofusIsP6d1hCNtNbnJVsmFs9fO52J498tvjTI9tvnP8fq> . Acesso em: 17 mai. 2025
- [38] REVISTA PROJETO. Retrofit: Salão Paroquial do Juncal. Disponível em: <https://revistaprojeto.com.br/acervo/retrofit-recupera-multiplas-funcionalidades-de-salao-paroquial/> . Acesso em: 17 mai. 2025.
- [39] CITIES TODAY. Retrofit: Câmara Municipal de Lisboa. Disponível em: <https://cities-today.com/retrofit-cuts-energy-use-by-36-percent-at-lisbons-city-hall/>. Acesso em: 17 mai. 2025
- [40] REVISTA FT. Restauro do Edifício Casarão FESPSP. Disponível em: <https://revistaft.com.br/restauro-do-edificio-casarao-fespsp/> . Acesso em: 17 mai. 2025
- [41] AECWEB. Restauro do Museu Nacional do Rio de Janeiro. Disponível em: <https://www.aecweb.com.br/revista/noticias/unesco-anuncia-responsaveis-pelo-projeto-de-restauro-do-museu-nacional-do-rj/20775> Acesso em: 17 mai. 2025
- [42] ARCHDAILY. Restauro Casa do Sol. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/1036378/restauro-casa-do-sol-hilda-hilst-tapera-arquitetura-e-patrimonio-cultural>. Acesso em: 17 mai. 2025
- [43] ARCHDAILY. República 37, Lisboa, Portugal. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/891413/republica-37-frederico-valsassina-arquitectos>. Acesso em 18 mai. 2025
- [44] OMINHO. Castelo de Braga. Disponível em: <https://ominho.pt/restauro-de-parte-do-edificio-do-castelo-de-braga-arranca-com-rigorous-plano-tecnico/> Acesso em 18 mai. 2025
- [45] OLIVEIRA, A. M. C. P.; LANZINHA, J. C. G.; KERN, A. P. Building Rehabilitation: A Sustainable Strategy for the Preservation of the Built Environment. Sustainability, v. 16, n. 2, p. 553, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.3390/su16020553> . Acesso em 18 mai. 2025

- [46] BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1503907193/constituicao-federal-constituicao-da-republica-federativa-do-brasil-1988#cap%C3%ADtulo-i-44> Acesso em: 19 mai. 2025
- [47] FORMA ARQUITETURA LEGAL. Patrimônio Histórico: Cidade de Brasília, DF, Brasil. Disponível em: <https://formaarquitecturallegal.com.br/forma-arquitetura-blog/arquitetura-consultiva/patrimonio-historico-qual-o-papel-da-legalizacao-imobiliaria-na-preservacao-dos-bens-tombados/>. Acesso em: 23 mai. 2025
- [48] GOV BR. Patrimônios da Humanidade que Ficam no Brasil. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/secretaria-especial-da-cultura/assuntos/noticias/conheca-23-patrimonios-da-humanidade-que-ficam-no-brasil>. Acesso em: 23 mai. 2025
- [49] INEPAC RJ. Bens Tombados. Disponível em: http://www.inepac.rj.gov.br/index.php/bens_tombados/detalhar/245 Acesso em: 23 mai. 2025
- [50] PORTAL IPHAN. A Estátua de Cristo Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/589>. Acesso em: 23 mai. 2025.
- [51] GOV BR. Patrimônios Imateriais da Humanidade no Brasil. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/assuntos/noticias/conheca-os-05-patrimonios-imateriais-da-humanidade-no-brasil> Acesso em 23 mai. 2025
- [52] BRASIL. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). *Sistema Nacional de Patrimônio Cultural – SNPC*. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/217> Acesso em: 23. mai. 2025.
- [53] INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (Brasil); WEBER, Sutti (coord.). *I Fórum Nacional do Patrimônio Cultural: sistema nacional de patrimônio cultural: desafios, estratégias e experiências para uma nova gestão*, Ouro Preto/MG, 2009. Brasília: Iphan, 2012. 3 v. Disponível em: <https://bibliotecadigital.iphan.gov.br/handle/123456789/1063> . Acesso em: 25 mai. 2025.
- [54] FÓRUM de Entidades em Defesa do Patrimônio Cultural Brasileiro. Nota do Fórum de Entidades em Defesa do Patrimônio Cultural Brasileiro sobre as recentes nomeações para o IPHAN. 20 abr. 2020. Disponível em: <https://abgc.org.br/wp-content/uploads/2020/05/posicionamentos-manifestação-fórum-de-entidades-em-defesa.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2025.
- [55] SÃO PAULO (Estado). *Decreto nº 13.426, de 16 de março de 1979. Cria o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT)*. Diário Oficial do Estado, São Paulo, 1979. Disponível em:

<https://leisestaduais.com.br/sp/decreto-n-13426-1979-sao-paulo-cria-a-secretaria-de-estado-da-cultura-e-da-providencias-correlatas> Acesso em: 3 jun. 2025

[56] ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 16280: Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas. Rio de Janeiro, 2015. BRASIL. Disponível em: <https://www.sacres.com.br/wp-content/uploads/2019/03/Norma-ABNT-NBR-16280.pdf> Acesso em: 3 jun. 2025.

[57] Conselho Nacional do Meio Ambiente. Resolução nº 307, de 5 de julho de 2002. Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil. Disponível em: https://conama.mma.gov.br/?option=com_sisconama&task=arquivo.download&id=305 Acesso em: 3 jun. 2025.

[58] CALABRE, Lia. *Políticas culturais no Brasil*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2009. Disponível em: https://www.google.com.br/books/edition/Pol%C3%ADticas_culturais_no_Brasil_dos_anos/5YllDwAAQBAJ?hl=pt-BR&gbpv=1&dq=CALABRE,+Lia.+Pol%C3%ADticas+culturais+no+Brasil.+Rio+de+Janeiro:+Editora+FGV,+2009.&printsec=frontcover Acesso em: 3 jun. 2025

[59] CURITIBA CULT. Palácio da Avenida, em Curitiba, PR. Disponível em: <https://curitibacult.com.br/palacio-avenida-a-historia-de-um-dos-maiores-simbolos-do-natal-em-curitiba/>. Acesso em: 5 jun. 2025

[60] MEER. Fachadismo em Arquitectura: Edifício Cine Eden. Disponível em: <https://www.meer.com/pt/39159-fachadismo-em-arquitectura>. Acesso em: 5 jun. 2025

[61] SP ARTE. Pinacoteca do Estado de São Paulo. Disponível em: <https://www.sp-arte.com/editorial/de-olho-na-historia-pinacoteca-de-sao-paulo> . Acesso em: 5 jun. 2025.

[62] ETCETAL JORNAL. Reabilitação do Mercado do Bolhão. Disponível em: <https://etcetaljornal.pt/j/2015/05/finalmente-obras-de-reabilitacao-do-mercado-do-bolhao-vao-arrancar-intervencao-orcada-em-20-milhoes-de-euros>. Acesso em: 5 jun. 2025

[63] PORTUGAL. *Constituição da República Portuguesa (1976)*. Lisboa: Assembleia da República, 1976. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-aprovacao-constituicao/1976-34520775-43894075> Acesso em: 5 jun. 2025

[64] PORTUGAL. *Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro. Aprova o regime jurídico de classificação de bens de interesse cultural*. Diário da República, Lisboa, 2009. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/309-2009-483153> . Acesso em: 7 jun. 2025

- [65] PORTUGAL. *Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. Aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*. Diário da República, Lisboa, 2015. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/80-2015-67212743> Acesso em: 7 jun. 2025
- [66] CHUVA, Márcia. *A invenção do patrimônio: continuidades e rupturas na política de preservação no Brasil (1937-1968)*. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2009. Disponível em: [https://www.google.com.br/books/edition/A_inven%C3%A7%C3%A3o_do_patrim%C3%B4nio/a0ksAAAAYAAJ?hl=pt-BR&gbpv=1&bsq=CHUVA,+M%C3%A1rcia.+A+inven%C3%A7%C3%A3o+do+patrim%C3%B4nio:+continuidades+e+rupturas+na+pol%C3%ADtica+de+preserva%C3%A7%C3%A3o+no+Brasil+\(1937-1968\).+Rio+de+Janeiro:+Editora+UFRJ,+2009.&dq=CHUVA,+M%C3%A1rcia.+A+inven%C3%A7%C3%A3o+do+patrim%C3%B4nio:+continuidades+e+rupturas+na+pol%C3%ADtica+de+preserva%C3%A7%C3%A3o+no+Brasil+\(1937-1968\).+Rio+de+Janeiro:+Editora+UFRJ,+2009.&printsec=frontcover](https://www.google.com.br/books/edition/A_inven%C3%A7%C3%A3o_do_patrim%C3%B4nio/a0ksAAAAYAAJ?hl=pt-BR&gbpv=1&bsq=CHUVA,+M%C3%A1rcia.+A+inven%C3%A7%C3%A3o+do+patrim%C3%B4nio:+continuidades+e+rupturas+na+pol%C3%ADtica+de+preserva%C3%A7%C3%A3o+no+Brasil+(1937-1968).+Rio+de+Janeiro:+Editora+UFRJ,+2009.&dq=CHUVA,+M%C3%A1rcia.+A+inven%C3%A7%C3%A3o+do+patrim%C3%B4nio:+continuidades+e+rupturas+na+pol%C3%ADtica+de+preserva%C3%A7%C3%A3o+no+Brasil+(1937-1968).+Rio+de+Janeiro:+Editora+UFRJ,+2009.&printsec=frontcover) Acesso em: 9 jun. 2025
- [67] ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *ABNT NBR 5674:2024 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção*. Rio de Janeiro, 23 jan. 2024. Disponível em <https://www.macedoadministradora.com.br/arquivos/leis/Norma%20ABNT%20NBR%205674.pdf> Acesso em: 9 jun. 2025
- [68] SANTOS, Helena M. dos. A reabilitação urbana e os desafios da legislação em Portugal. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, n. 118, p. 75-98, 2019. DOI: <https://doi.org/10.4000/rccs.10436>. Acesso em: 9 jun. 2025.
- [69] COSTA, Eduarda Marques da; ANTONELLO, Ideni. Avaliação das políticas de ordenamento do território: uma análise comparativa aplicada entre Portugal e o Brasil. *Sociedade & Natureza*, v. 30, n. 1, p. 29-52, 2018. Disponível em: https://www.scielo.br/j/sn/a/Mbpgp8TjHPGhWF43yG6FyVJ/?format=pdf&lang=pt&utm_source=chatgpt.com Acesso em: 12 jun. 2025.
- [70] PORTAL IPHAN. *Centro Histórico de Ouro Preto, MG, Brasil*. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1293>. Acesso em: 12 jun. 2025
- [71] VIAGENS E CAMINHOS. *Centro Histórico de Guimarães*. Disponível em: <https://www.viagensecaminhos.com/guimaraes-portugal/>. Acesso em 12 jun. 2025.
- [72] GOV BR. *Acervo Arquitetônico e Urbanístico Art Déco de Goiânia, GO, Brasil* Disponível em: <https://www.gov.br/iphan/pt-br/centrais-de-conteudo/legislacao/atos-normativos/2024/portaria-iphan-no-201-de-25-de-outubro-de-2024>. Acesso em: 12 jun. 2025

- [73] SILVA, Josianne G. *O entorno de bens tombados no Brasil: questões jurídicas e urbanísticas*. Revista CPC, São Paulo, n. 22, p. 115–132, 2016.
- [74] DGPC – *Direção-Geral do Património Cultural*. (2023). Zonas Especiais de Proteção (ZEP). Disponível em: <http://www.patrimoniocultural.gov.pt> Acesso em: 15 jun. 2025
- [75] BRASIL. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). *PAC Cidades Históricas: ações e investimentos na preservação do patrimônio cultural brasileiro*. Brasília: IPHAN, 2013. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/PAC_2_Cidades_Historicas.pdf Acesso em: 15 jun. 2025
- [76] Pulles. K et al. Emerging Strategies for Regeneration of Historic Urban Sites. *Procedia Environmental Science, Engineering and Management*, v. 10, n. 2, p. 257–266, 2023. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877916623000383>. Acesso em: 22 jun. 2025.
- [77] PATRIMÔNIO CULTURAL GOV PT. *Salvuarda*. Disponível em: <https://www.patrimoniocultural.gov.pt/salvuarda/consultar/diplomas-de-zep/> Acesso em: 22 jun. 2025
- [78] ESPECIALIDADE. *Salvador, BA, Brasil*. Disponível em: Espacialidade (Instagram) https://www.instagram.com/p/DKVL_rQPNSG/. Acesso em: 22 jun. 2025
- [79] BONDUKI, Nabil. *Intervenções urbanas em centros históricos no Brasil: balanço e perspectivas*. Arqtextos, São Paulo, ano 13, n. 152.00, 2012. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/ColArq3_Intervencoes_Urbanas_na_Recuperacao_de_Centros_Historicos_m.pdf Acesso em: 22 jun. 2025
- [80] BONDUKI, Nabil. *A luta pela reforma urbana no Brasil*. São Paulo: Instituto Polis, 2012. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetrolopoles.net.br/wp-content/uploads/2021/01/A-luta-pela-reforma-urbana-no-Brasil-Miolo-Completo-Final.pdf> Acesso em: 22 jun. 2025
- [81] FERREIRA, Carlos Henriques. *Reabilitação Urbana e Património: Arquiteturas da Memória*. Lisboa: Caleidoscópio, 2020. Disponível em: <https://www.wook.pt/livro/reabilitacao-urbana-e-patrimonio-carlos-henriques-ferreira/24524379>. Acesso em: 22 jun. 2025
- [82] ARQUITECTOS PT. *Quarteirão das Cardosas, Porto, Portugal*. Disponível em: <https://www.fa-arquitectos.pt/portfolio/quarteirao-das-cardosas/>. Acesso em 24 jun. 2025.

- [83] CASACOR. *SESC Pompeia, SP, Brasil*. Disponível em: <https://casacor.abril.com.br/pt-BR/noticias/cultura/sesc-pompeia-conheca-o-espaco-que-une-arquitetura-e-cultura>. Acesso 24 jun. 2025
- [84] UP PT. *Museu da Língua Portuguesa, Bragança, Portugal*. Disponível em: <https://www.up.pt/portuguesuporto/2019/11/15/museu-da-lingua-portuguesa-em-braganca/>. Acesso em: 24 jun. 2025
- [85] BOOKS OPENEDITION ORG. *Parque do Engenho de Piracicaba – Teatro Erotídes de Campos, SP, Brasil*. Disponível em: <https://books.openedition.org/cidehus/13492>. Acesso em: 25 jun. 2025
- [86] MENEZES, Isabel; SALGUEIRO, João. Heritage, communities and identity in urban transformations. *International Journal of Heritage Studies*, v. 26, n. 5, p. 407–424, 2020
- [87] ARCHDAILY. *Recuperação Urbana no bairro do Chiado, Lisboa, Portugal*. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/954498/recuperacao-urbana-no-bairro-do-chiado-carlos-castanheira-plus-alvaro-siza-plus-clara-bastai/5ff481e163c017259000057e-recuperacao-urbana-no-bairro-do-chiado-carlos-castanheira-plus-alvaro-siza-plus-clara-bastai-foto?next_project=no Acesso em 28 jun. 2025
- [88] CENTRO HISTÓRICO DE PARATY. *Centro Histórico de Paraty, RJ, Brasil*. Disponível em: [O que fazer no Centro Histórico de Paraty - RJ](#). Acesso em: 28 jun. 2025
- [89] LEES, Loretta; SLATER, Tom; WYLY, Elvin. *Gentrification*. New York: Routledge, 2007. Disponível em: https://southwarknotes.wordpress.com/wp-content/uploads/2009/12/loretta_lees_tom_slater_elvin_wyly-gentrification_-_routledge2007.pdf Acesso em: 2 jul. 2025
- [90] QUEIROZ, Francisco; PORTELA, Ana Margarida. *Conservação urbana e territorial integrada: reflexões sobre salvaguarda, reabilitação e gestão de centros históricos em Portugal*. Lisboa: Livros Horizonte, 2008. ISBN 978-972-24-1597-2. Disponível em: [Livros Horizonte+1](#) Acesso em: 2 jul. 2025
- [91] ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). *NBR 15575:2013 – Edificações habitacionais – Desempenho*. Rio de Janeiro: ABNT, 2013. Disponível em: https://normadesempenho.com.br/download-nbr-15575/?utm_source=chatgpt.com Acesso em: 2 jul. 2025
- [92] Lami, I. M *Sustainable Reuse of Historical Buildings. Sustainability, Basel*, v. 14, n. 4, 2022. Disponível em: https://www.mdpi.com/journal/sustainability/special_issues/reuse_historical_buildings. Acesso em: 2 jul. 2025.

- [93] Kertismik, K. A. et al. *Low Carbon Emission Renovation of Historical Residential Buildings*. *Journal of Building Engineering*, v. 86, 2024, 108706 Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2352484724001719>. Acesso em: 2 jul. 2025.
- [94] Shah, A. A. et al. *Adaptive reuse of historic buildings: an ecological indicator*. *Springer*. 2023 Disponível em: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-031-29422-8_6. Acesso em: 12 jul. 2025.
- [95] ARCHDAILY. *Convento do Beato, Lisboa, Portugal*. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/991209/centro-de-eventos-do-convento-do-beato-risco> Acesso em: 12 jul. 2025
- [96] SOBIERAJ, J; FERNANDEZ, M; METELSKI, D. *The Economics of Adaptive Reuse—Comparative Cost Analysis of Revitalization vs. Demolition and Reconstruction at Radex Park Marywilka*. *Buildings*, v. 15, n. 16, p. 2828, 2025. Disponível em: <https://www.mdpi.com/2075-5309/15/16/2828>. Acesso em: 15 jul. 2025.
- [97] STERN, M. J.; SEIFERT, S. C. *Rehabilitation and Job Creation in Urban Contexts: Labor-Intensive Dynamics of Preservation*. *Journal of the American Planning Association*, v. 79, n. 2, p. 158-171, 2013.
- [98] TROI, A; BROSTROM, T.; et al. *Evaluating the Implementation of Energy Retrofits in Historic Buildings: A Demonstration of the Energy Conservation Potential and Lessons Learned for Upscaling*. *Heritage*, v. 7, n. 2, p. 48, 2024. Disponível em: <https://www.mdpi.com/2571-9408/7/2/48>. Acesso em: 26 jul. 2025.
- [99] QAMAR, A; RAZZAQ, I.; et al. *Reduction in energy consumption and CO₂ emissions by retrofitting an existing building to a net zero energy building for the implementation of SDGs 7 and 13*. *Frontiers in Environmental Science*, v. 10, 2022. Disponível em: <https://www.frontiersin.org/articles/10.3389/fenvs.2022.1028793/full> Acesso em: 26 jul. 2025.
- [100] ARCHDAILY. *Salvador, BA, Brasil*. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/1001370/o-pelourinho-em-salvador-da-arquitetura-colonial-ao-olodum>. Acesso em: 26 jul. 2025
- [101] PORTO ALITIES. *Mercado do Bolhão, Porto, Portugal*. Disponível em: <https://portoalities.com/pt/melhores-coisas-fazer-mercado-bolhao/>. Acesso em: 26 jul. 2025
- [102] CIDADE DE SÃO PAULO. *Estação da Luz, SP, Brasil*. Disponível em: <https://cidadedesao paulo.com/places/estacao-da-luz/>. Acesso em: 26 jul. 2025
- [103] OLIVEIRA, T; MUSSI, A; ENGERROFF, F. *A preservação do patrimônio arquitetônico e suas relações com o planejamento e desenvolvimento urbano*. *Revista*

Missioneira, Santo Ângelo, v. 22, n. 1, p. 23–34, jan./jun. 2020. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/343680099_A_PRESERVACAO_DO_PATRI MONIO_ARQUITETONICO_E_SUAS_RELACOES_COM_O_PLANEJAMENTO_E_DESENVOLVIMENTO_URBANO. Acesso em: 6 ago. 2025.

[104] BRITO, J. de; BOTELHO, T. R. *Patrimônio cultural, planejamento urbano e reabilitação: desafios contemporâneos*. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 22, n. 1, p. 1-20, 2020.

[105] THE GUARDIAN. *Historic buildings can be catalysts for economic revival, says new heritage report*. 17 Oct. 2023

[106] TIMOTHY, Dallen J.; BOYD, Stephen W. *Heritage Tourism*. 2. ed. London: Routledge, 2003

[107] MANITOBA. Historic Resources Branch. *Benefits of Heritage Building Conservation*. Winnipeg, [s.d.]. Disponível em: <https://www.gov.mb.ca/chc/hrb/benefits.html> . Acesso em: 6 ago. 2025.

[108] JOKILEHTO, J. *Comments on the Venice Charter with illustrations*. Roma, 1995. Disponível em: https://publ.icomos.org/publicomos/jlbSai?html=Bur&base=technica&ref=43624&file=2273.pdf&path=ICOMOS_Sc_J_v4_Venice_Charter_08_Jokilehto_p61-76.pdf Acesso em: 8 ago. 2025

[109] DELGADO, Maria. *Planos de Gestão do Patrimônio Cultural: Práticas, Metodologias e Desafios*. Coimbra: Imprensa da Universidade de Coimbra, 2017.

[110] IDEALISTA PT. *Edifício Pombalina, Lisboa, Portugal*. Disponível em: <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/construcao/2019/07/05/40174-edificio-pombalino-convertido-em-predio-de-luxo-na-baixa-de-lisboa-mais-12>. Acesso em: 9 ago. 2025

[111] ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). *NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos*. Rio de Janeiro: ABNT, 2020. Disponível em: https://drive.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/NBR9050_20.pdf Acesso em: 9 ago. 2026.

[112] PORTUGAL. Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto. Define as condições de acessibilidade e mobilidade para pessoas com deficiência. Diário da República, Lisboa, 2006. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/163-2006-538624> . Acesso em: 9 ago. 2025

- [113] SILVA, José A. *Direito urbanístico brasileiro*. 8. ed. São Paulo: Malheiros, 2019. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/632282744/LIVRO-Direito-Urbanistico-Brasileiro-Jose-Afonso-da-Silva-1-pdf> Acesso em: 9 ago. 2025
- [114] COSTA, Claudio R. *Patrimônio cultural no Brasil: entre memória e identidade*. Revista CPC, São Paulo, v. 15, p. 25-42, 2020
- [115] BRASIL. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Disponível em: <https://www.gov.br/iphan/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/revista-do-patrimonio>. Acesso em: 10 ago. 2025.
- [116] PORTUGAL. Instituto de Gestão do Patrimônio Arquitetónico e Arqueológico (IGESPAR). Página do IGESPAR. Disponível em: <https://arquivo.cienciaviva.pt/index.php/instituto-de-gestao-do-patrimonio-arquitetonico-e-arqueologico-i-p>. Acesso em: 18 ago. 2025.
- [117] MONTEIRO, L. R. *Reabilitação urbana e sustentabilidade: desafios e oportunidades no contexto contemporâneo*. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 20, n. 1, p. 45-61, 2018.
- [118] UNESCO. Recomendação sobre as Paisagens Urbanas Históricas. Disponível em: <https://www.icomos.pt/images/pdfs/2021/52%20Recomenda%C3%A7%C3%A3o%20paisagens%20urbanas%20hist%C3%B3ricas%20-%20UNESCO%202011.pdf> . Acesso em: 18 ago. 2025.
- [119] UNESCO. *Convenção para a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural*. Paris, 1972. Disponível em: <https://whc.unesco.org/archive/convention-pt.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2025.
- [120] Conselho da Europa. *Convenção sobre o Valor do Patrimônio Cultural para a Sociedade (Convenção de Faro)*. 2005. Disponível em: <https://www.coe.int/en/web/culture-and-heritage/faro-convention> Acesso em: 20 ago. 2025
- [121] SILVA, R, C, P, da. *Compatibilizando os instrumentos legais de preservação arqueológica no Brasil: Decreto-Lei nº 25/37 e Lei nº 3.924/1961*. Revista de Arqueologia, v. 9, n. 1, p. 9-23, 1998. Disponível em: revista.sabnet.org. Acesso em: 20 ago. 2025
- [122] PORTUGAL. Câmara Municipal de Lisboa. *Plano de Ação para a Reabilitação Urbana da Cidade de Lisboa (PRU-CHL)*. Lisboa: 2018. Disponível em: https://lisboa.pcp.pt/wp-content/uploads/2018/05/P_160-2018_-_Revisao_PARU_Lisboa.pdf Acesso em: 20 ago. 2025

- [123] INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA (IHRU). *Incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana: orientações técnicas*. Lisboa: IHRU, 2021. Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt>. Acesso em: 23 ago. 2025.
- [124] ICOMOS. *Charters and doctrinal texts*. Disponível em: <https://www.icomos.org/charters-and-doctrinal-texts/> Acesso em: 23 ago. 2025
- [125] PORTARIA n.º 301/2019, de 12 de setembro. *Diário da República*, n.º 175/2019, Série I, pp. 128-133, 12 set. 2019. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/301-2019-124642990>. Acesso em: 25 ago. 2025.
- [126] PORTARIA n.º 302/2019, de 12 de setembro. *Diário da República*, n.º 175/2019, Série I, p. 134, 12 set. 2019. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/302-2019-124642991>. Acesso em: 25 ago. 2025.
- [127] PORTARIA n.º 303/2019, de 12 de setembro. *Diário da República*, n.º 175/2019, Série I, pp. 135-136, 12 set. 2019. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/303-2019-124642992>. Acesso em: 25 ago. 2025
- [128] PORTARIA n.º 304/2019, de 12 de setembro. *Diário da República*, n.º 175/2019, Série I, 12 set. 2019. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/304-2019-124642993>. Acesso em: 25 ago. 2025
- [129] PORTARIA n.º 305/2019, de 12 de setembro. *Diário da República*, n.º 175/2019, Série I, 12 set. 2019. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/305-2019-124642994>. Acesso em: 25 ago. 2025
- [130] PORTUGAL. *Decreto-Lei n.º 38.382/1951, de 7 de agosto*. Aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU). *Diário da República*, Lisboa, 1951. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/38382-1951-289214> Acesso em: 25 ago. 2025
- [131] PORTUGAL. Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro. Estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios. *Diário da República*, 2020. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/101-d-2020-150570704> . Acesso em: 30 ago. 2025.
- [132] CÂMARA MUNICIPAL DE ARGANIL. *Quadro de Benefícios e Incentivos Fiscais para Reabilitação Urbana em ARU*. Disponível em: <https://aru.cm-arganil.pt/esclarecimentos-procedimentos/> . Acesso em: 2 set. 2025

- [133] CÂMARA MUNICIPAL DE MATOSINHOS. *Benefícios Fiscais para Imóveis a Reabilitar Situados em ARU*. Disponível em: <https://www.cm-matosinhos.pt/>. Acesso em: 2 set. 2025.
- [134] SILVA, Filipe Ramos. *Desafios da Reabilitação Urbana em Centros Históricos*. Revista Portuguesa de Estudos Regionais, n. 52, p. 35–52, 2019.
- [135] CARVALHO, M.; RODRIGUES, P. *Barreiras legais e burocráticas nos processos de reabilitação urbana*. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 22, n. 3, p. 154–170, 2020.
- [136] FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia. *Direito Urbanístico Brasileiro: Estudos Brasileiros e Internacionais*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2006.
- [137] SILVA, M, S. *Concessões e Parcerias Públicas – Privadas*. 2022. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/bitstreams/c8e6b03b-63c2-4d59-8395-637dcd8f3ec1/download>. Acesso em: 5 set. 2025.
- [138] ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. 3. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2003. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=zp-AvZyg38oC&oi=fnd&pg=PA15&dq=ROLNIK,+Raquel,+A+cidade+e+a+lei:+legisla%C3%A7%C3%A3o,+pol%C3%ADtica+urbana+e+territ%C3%B3rios+na+cidade+de+S%C3%A3o+Paulo.+3.+ed.+S%C3%A3o+Paulo:+Studio+Nobel,+2003.&ots=10X5ApXl2z&sig=H5VO9BnFbUCaw-TxHsrirlAvG-Q#v=onepage&q&f=false> Acesso em: 5 set. 2025
- [139] ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *ABNT NBR 16747:2020 – Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento*. Rio de Janeiro, 21 maio 2020. Disponível em: <https://biblioteca.ibape-nacional.com.br/wp-content/uploads/2021/11/Norma-ABNT-NBR-16747-Inspe%C3%A7%C3%A3o-Predial-e-o-Desenvolvimento-de-suas-novas-partes-Antonio-Carlos-Dolacio.pdf> Acesso em: 5 set. 2025
- [140] ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *ABNT NBR 17170:2022 – Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes*. Rio de Janeiro, dez. 2022. Disponível em: https://normadedesempenho.com.br/wp-content/uploads/2023/01/ABNT_NBR_17170_2022-Garantias.pdf Acesso em: 10 set 2025
- [141] ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *ABNT NBR 16280:2014 – Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas – Requisitos*. Rio de Janeiro: ABNT, 2014. Disponível em: <https://rethinkminnovation.com/wp-content/uploads/2024/04/Norma-ABNT-16280-%E2%80%93-Reforma-em-edificacoes.pdf> Acesso em: 10 set. 2025

- [142] ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR 14037: Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações — Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos*. Rio de Janeiro: ABNT, 2011. Disponível em: <https://ufsb.edu.br/propa/images/dinfra/coman/Legisla%C3%A7%C3%B5es/NBR14037-1.pdf> . Acesso em: 10 set. 2025
- [143] BRASIL. *Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010. Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos*. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/112305.htm . Acesso em: 15 set 2025.
- [144] BRASIL. *Lei nº 10.295, de 17 de outubro de 2001. Dispõe sobre a Política Nacional de Conservação e Uso Racional de Energia e dá outras providências*. Brasília, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10295.htm . Acesso em: 10 set. 2025.
- [145] QUALHARINI, E, L; OSCAR L, H, C; SILVA, M, R. *Rehabilitation of building as an alternative to sustainability in Brazilian constructions. De Gruyter, 2019*. Disponível em: <https://www.degruyterbrill.com/document/doi/10.1515/eng-2019-0017/html> . Acesso em: 17 set. 2025.
- [146] PORTUGAL. Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG). *Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE): guia e enquadramento legal*. Lisboa: DGEG, 2013.
- [147] PORTUGAL. *Programa de Apoio à Reabilitação Urbana (PARU)*. Lisboa 2020. Disponível em: <https://lisboa.portugal2020.pt/np4/680.html> . Acesso em: 17 set 2025.
- [148] INMETRO. *Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE)*. Disponível em: <https://pbeedifica.com.br/> . Acesso em: 17 set 2025.
- [149] AGÊNCIA PORTUGUESA DO AMBIENTE. *Plano Nacional de Gestão de Resíduos (PNGR 2030)*. Disponível em: <https://apambiente.pt/residuos/plano-nacional-de-gestao-de-residuos-pngr> . Acesso em: 17 set. 2025.
- [150] BRASIL. *Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente*. Diário Oficial da União, 12 fev. 1998. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=608627 . Acesso em: 20 set. 2025.
- [151] U.S. GREEN BUILDING COUNCIL (USGBC). *LEED v4 – Leadership in Energy and Environmental Design*. Washington, D.C.: USGBC, [c2020]. Disponível em: <https://www.usgbc.org/leed/v4>. Acesso em: 20 set. 2025

- [152] CERQUAL QUALITEL CERTIFICATION. *Certificação HQE Residencial Internacional*. Paris: Cerqual, [s.d.]. Disponível em: <https://www.qualitel.org/professionnels/certificacao-hqe-residencial-internacional/>. Acesso em: 20 set. 2025.
- [153] VERDINEZ, D. GREEN BUILDING COUNCIL – BRAZIL. *Brazil ranks among the Top 10 in the 2024 global LEED green building ranking*. GBC Brazil, 5 fev. 2025. Disponível em: <https://www.gbci.org/brazil-ranks-among-top-10-2024-global-leed-green-building-ranking>. Acesso em: 23 set. 2025.
- [154] RADIO REGIONAL CENTRO PT. Santa Clara-a-Velha, Portugal. Disponível em: <https://www.radioregionalcentro.pt/noticias/mosteiro-santa-clara-a-velha-comemora-dia-internacional-dos-monumentos-e-sitios/>. Acesso em: 23 set. 2025
- [155] SILVA, Luís M.; BRITO, Jorge de. *Building maintenance in Lisbon: survey, analysis and strategy proposal*. Journal of Building Appraisal, v. 10, p. 115–127, 2015.
- [156] PORTUGAL. *Portaria n.º 255/2023, de 7 de agosto*. Aprova o conteúdo obrigatório do projeto de execução e normas de projetos de obras públicas. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 152, p. 18-108, 07 ago. 2023. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/255-2023-216770690>. Acesso em: 23 set. 2025
- [157] AGUIAR, José; BRAGANÇA, Luís; MATEUS, Ricardo. *Sustainable rehabilitation of Portuguese building stock*. In: CIB W070 Conference in Facilities Management, 2008, Heraklion. Proceedings... Heraklion: CIB, 2008. p. 1–10.
- [158] LOPES, J. *A importância da manutenção predial na gestão de edifícios históricos*. Revista Técnico-Científica do CREA-PR, Curitiba, v. 10, n. 1, p. 55–70, 2023.
- [159] ARRUDA, B. M.; DECOUSSAU, A. R.; RUTKOWSKI, E. W. *Local Approaches to Achieve the SDGs: Reuse of Solid Waste as Building Materials in Brazilian Ecovillages*. Revista de Gestão Social e Ambiental, v. 18, n. 11, e09909, 2024. DOI: <https://doi.org/10.24857/rgsa.v18n11-168>. Acesso em: 3 out. 2025.
- [160] DORANOVA, M. R.; TAVARES, S. F.; et al. *Analysis of Brazilian public policies related to the implementation of circular economy in construction sector*. Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 22, n. 2, p. 129–142, abr./jun. 2022.
- [161] BRASIL. Ministério de Minas e Energia. *Programa Brasileiro de Etiquetagem de Edificações (PBE Edifica)*. Brasília: Eletrobras/PROCEL, 2021. Disponível em: <https://www.pbeedifica.com.br>. Acesso em: 28 mar. 2026.
- [162] PORTUGAL. *Agência para a Reabilitação Urbana (ARU). Reabilitação Urbana: Impactos Económicos e Emprego*. Lisboa: ARU, 2018. Disponível em: <https://www.portugal.gov.pt>. Acesso em: 3 out. 2025.

- [163] OLIVEIRA, Húrbio Rodrigues de. *Cidade, ambiente e injustiça: o papel do planejamento urbano na qualidade ambiental*. 2023. Disponível em: <https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/ageteo/article/download/16648/12620/89680>. Acesso em: 3 out. 2025.
- [164] BRASIL. *Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011*. Altera a Lei nº 11.977/2009 e dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, regularização fundiária e incentivos urbanísticos. Diário Oficial da União, Brasília, 2011. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm Acesso em: 3 out. 2025
- [165] RIO DE JANEIRO (Município). *Lei Complementar nº 219/2021. Institui o Programa Reviver Centro*. Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/rj/r/rio-de-janeiro/lei-complementar/2021/22/229/lei-complementar-n-229-2021-institui-o-programa-reviver-centro-que-estabelece-diretrizes-para-a-requalificacao-urbana-e-ambiental-incentivos-a-conservacao-e-reconversao-das-edificacoes-existentis-e-a-producao-de-unidades-residenciais-na-area-da-ii-regiao-administrativa-ii-r-a-bairros-do-centro-e-lapa-autoriza-a-realizacao-de-operacao-interligada-e-da-outras-providencias> Acesso em: 3 out. 2025
- [165] SÃO PAULO (Município). *Lei nº 17577/2021 Projeto de Intervenção Urbana – PIU Requalifica Centro*. São Paulo: Prefeitura Municipal, 2022. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/programa-requalifica-centro/> Acesso em: 3 out. 2025
- [167] PORTUGAL. *Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio. Estabelece o regime jurídico aplicável às sociedades de reabilitação urbana e define as suas competências, organização e funcionamento*. Diário da República, Lisboa, 2004. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/104-2004-301786> Acesso em: 3 out 2025
- [168] GIL, Antônio Carlos. *Métodos e técnicas de pesquisa social*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008. Disponível em: <https://epage.pub/doc/livro-metodos-e-tecnicas-de-pesquisa-sociaal-gil-2008-y1mrpgq19m> . Acesso em: 3 out. 2025.
- [169] Hermes, M. *Guia das Áreas de Proteção do Ambiente Cultural – APAC*. Disponível em: <https://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/6433361/4179003/APAC17MARECHAL.pdf> Acesso em: 3 out. 2025
- [170] ANDRADE, S, C de M; SILVA, L, F, M, de; PENA, J, D.. *Requalificação Do Centro Antigo De Salvador Através De Instrumentos Do Estatuto Da Cidade*. Disponível em: <https://upcommons.upc.edu/server/api/core/bitstreams/9871ed9b-e09d-4e07-b67d-4164d81f74be/content> Acesso em: 5 out. 2025

- [171] OLINDA (Município). *Lei nº 4849/1992. Legislação Urbanística para os Sítios Históricos Exposição de Motivos*. Disponível em: http://www.upenet.com.br/concursos/24_Olinda/Complementos/Lei%204849-92%20-%20S%C3%ADtios%20Hist%C3%B3ricos.pdf Acesso em: 5 out. 2025
- [172] CARVALHO, K, D; SIMÕES, M, de L, N. *Análise Do Modelo De Preservação Do Centro Histórico De São Luís Do Maranhão: Uso Social E Uso Turístico*. 2012 Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/2610/261056074005.pdf> Acesso em: 5 out. 2025
- [173] IPHAN. *Acordo entre Iphan e Prefeitura de Paraty busca garantir mais transparência e agilidade na gestão do Patrimônio Cultural*. 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/iphan/pt-br/assuntos/noticias/acordo-entre-iphan-e-prefeitura-de-paraty-busca-garantir-mais-transparencia-e-agilidade-na-gestao-do-patrimonio-cultural> Acesso em: 7 out. 2025
- [174] DISTRITO FEDERAL. Decreto nº 10.829, de 14 de outubro de 1987. Dispõe sobre o tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília. Diário Oficial do DF, 1987. Disponível em: https://www.sinj.df.gov.br/sinj/norma/15139/decreto_10829_14_10_1987.html Acesso em: 7 out. 2025
- [175] IPHAN. *Ouro Preto (MG) ganha novas regras para preservação de seu patrimônio cultural*. 2010. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/noticias/detalhes/3055/ouro-preto-mg-ganha-novas-regras-para-preservacao-de-seu-patrimonio-cultural> Acesso em: 8 out. 2025
- [176] LISBOA. *Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina*. Lisboa: CML, 2010. Disponível em: <https://files.diariodarepublica.pt/2s/2010/08/152000000/4244942449.pdf> Acesso em: 8 out. 2025
- [177] SANTOS, A, B de A. *A reabilitação urbana no porto (2015- 2020) potenciada pelo modelo de turismo massificado: caracterização das práticas de reabilitação e princípios de sustentabilidade no edificado histórico e comum contemporâneo*. 2022 Disponível em: [file:///C:/Users/edeso/Downloads/content%20\(5\).pdf](file:///C:/Users/edeso/Downloads/content%20(5).pdf) Acesso em: 9 out. 2025
- [178] COIMBRA (Município). *Área de Reabilitação Urbana – ARU do Centro Histórico*. Coimbra: CMC, 2012. Disponível em: https://www.cm-coimbra.pt/wp-content/uploads/2012/11/coimbra.old_joomlatools-files_docman-files_Coimbra_BAIXA_dossier_B.pdf Acesso em: 9 out. 2025
- [179] BRAGA (Município). *Área De Reabilitação Urbana Expansão Da Cidade Estratégia De Reabilitação Urbana*. Braga Cidade autêntica, 2023. Disponível em: https://www.cm-braga.pt/archive/doc/ERU_Expansao_da_Cidade_Relatorio.pdf Acesso em: 10 out. 2025

- [180] ÉVORA (Município). Regulamento n° 47/2008. *Revisão do Plano Diretor Municipal de Évora*. Évora, 2008. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/regulamento/47-2008-2637721> Acesso em: 10 out. 2025
- [181] HAIR, JR., Joseph F.; HULT, M. Tomas G.; RINGLE, Christian M.; SARSTEDT, Marko. *A Primer on Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS-SEM)*. 2. ed. Thousand Oaks: Sage, 2014. Disponível em: https://eli.johogo.com/Class/CCU/SEM/_A%20Primer%20on%20Partial%20Least%20Squares%20Structural%20Equation%20Modeling_Hair.pdf Acesso em: 13 out. 2025
- [182] BRASIL. Conselho Nacional de Saúde. Resolução n° 466, de 12 de dezembro de 2012. *Diretrizes e normas regulamentadoras de pesquisas envolvendo seres humanos*. Diário Oficial da União, Brasília, 13 jun. 2013. Disponível em: <https://conselho.saude.gov.br/resolucoes/2012/Reso466.pdf>. Acesso em: 19 out. 2025
- [183] PORTUGAL. Assembleia da República. Lei n.º 67/98, de 26 de outubro. *Lei da Proteção de Dados Pessoais*. Diário da República, Lisboa, 1998. Disponível em: https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=109&tabela=leis. Acesso em: 19 out. 2025
- [184] UNIÃO EUROPEIA. Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016. *Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD)*. Jornal Oficial da União Europeia, 2016. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A32016R0679> Acesso em: 23 out. 2025
- [185] BARDIN, Laurence. *Análise de conteúdo*. São Paulo: Edições 70, 2011. Disponível em: <https://ia802902.us.archive.org/8/items/bardin-laurence-analise-de-conteudo/bardin-laurence-analise-de-conteudo.pdf> Acesso em: 23 out. 2025
- [186] MILES, Matthew B.; HUBERMAN, A. Michael; SALDANA, Johnny. *Qualitative Data Analysis: Sourcebook Methods*. 3. ed. Thousand Oaks: Sage, 2014. Disponível em: <https://www.metodos.work/wp-content/uploads/2024/01/Qualitative-Data-Analysis.pdf> Acesso em: 23 out. 2025

APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO APLICADO AO BRASIL

QUESTIONÁRIO COMPARATIVO – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM ZONAS DE PROTEÇÃO

Este documento contém um questionário para aplicação no Brasil, estruturado em blocos temáticos

1 Objetivo da Aplicação do Questionário

O presente questionário tem como objetivo compreender, a partir da experiência de profissionais atuantes no setor da construção, arquitetura, engenharia, planejamento urbano e gestão do patrimônio, os principais desafios, restrições e oportunidades associados à reabilitação de edifícios localizados em zonas de proteção patrimonial.

A participação nesta pesquisa é voluntária, anônima e não envolve qualquer forma de identificação pessoal ou institucional dos inquiridos. As informações fornecidas serão utilizadas exclusivamente para fins acadêmicos, no âmbito de uma dissertação de mestrado, sendo tratadas de forma confidencial e analisadas de maneira agregada.

Ao prosseguir com o preenchimento do questionário, o(a) participante declara estar ciente dos objetivos da pesquisa e consente livremente com a utilização das suas respostas para os fins científicos descritos, podendo interromper a participação a qualquer momento, sem qualquer prejuízo.

Para fins deste estudo, consideram-se zonas de proteção as áreas legalmente reconhecidas pela sua relevância histórica, cultural, arquitetônica ou urbanística, nas quais as intervenções construtivas estão sujeitas a condicionantes específicas. Essas zonas incluem, entre outras:

- Centros históricos tombados ou preservados por legislações federais, estaduais ou municipais;
- Zonas de entorno de bens classificados, conforme definições do IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) ou de entidades estaduais e municipais de proteção do patrimônio (como CONDEPHAAT, COMPPAC, entre outras);
- Áreas de proteção de conjuntos urbanos, tais como Áreas de Preservação Cultural, Áreas de Reabilitação Urbana ou Áreas de Diretrizes Especiais.

Esses contextos podem envolver restrições relativas ao uso de materiais, técnicas construtivas, gabarito, uso e ocupação do solo, alterações volumétricas, intervenções em fachadas e demais exigências normativas.

Ao responder às questões, solicita-se que o(a) participante considere a sua experiência profissional em projetos de reabilitação de edifícios inseridos nesses contextos protegidos, contribuindo com a sua percepção técnica e prática sobre o tema.

2 Objetivo de cada Bloco:

Bloco 1 – Conceitos: Investigar a compreensão dos profissionais sobre o conceito de reabilitação e sua atuação específica em projetos voltados exclusivamente para a reabilitação de fachadas.

Bloco 2 – Sustentabilidade na Reabilitação e Desempenho Ambiental: Abordar as técnicas e práticas sustentáveis mais utilizadas, os elementos construtivos com maior frequência de reabilitação ou reaproveitamento, a facilidade (ou não) de seguir as normas ambientais, bem como a consideração da reutilização de materiais nos projetos.

Bloco 3 - Edifícios Protegidos e Zonas de Proteção: Explorar as exigências legais e normativas associadas às zonas de proteção, as dificuldades enfrentadas na intervenção em áreas protegidas e a eventual ocorrência de achados arqueológicos durante as obras.

Bloco 4 – Escala de Interesse e Articulação Institucional: Analisar o grau de proteção aplicado aos imóveis e a existência (ou ausência) de diálogo entre os diversos órgãos e entidades envolvidas no processo de reabilitação.

Bloco 5 – Desafios Técnicos-Procedimentais e Apoios Financeiros: Focar na adaptação dos edifícios às normas de acessibilidade, na existência de programas de incentivo para reabilitação e nas intervenções estruturais necessárias para atender às exigências legais.

Bloco 6 – Manutenção Preventiva em Edifícios Reabilitados: Tratar das implementações de estratégias de manutenção preventiva, suas exigências normativas e a presença (ou não) de planos específicos de manutenção nos edifícios reabilitados.

Bloco 7 – Compatibilização e Qualificação Profissional: Discutir os desafios relacionados à compatibilização de materiais antigos e novos, bem como a disponibilidade e qualificação da mão de obra envolvida nas obras de reabilitação.

Bloco 1 – Perguntas gerais

P1: O que é, na sua opinião, a reabilitação de edifícios antigos ou em centros históricos?

P2: Quais são os principais objetivos e finalidades da reabilitação de edifícios antigos ou em centros históricos?

P3: De que maneira os edifícios reabilitados podem ser utilizados nos centros históricos, considerando aspectos funcionais, culturais e urbanísticos?

- Para Turismo/Visitas
- Para Habitação
- Para Lojas Comerciais
- Para Serviços
- Para Outros fins

P4: Na sua visão, a preservação da fachada é suficiente para que um edifício seja considerado reabilitado? Justifique

P5: Quais são, em sua opinião, os principais interesses dos promotores imobiliários, na vertente privada, ao investir em projetos nos centros históricos?

- Lucro
- Reduzir condicionantes
- Compra de terreno abaixo do valor
- Outros

P6: O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), por exemplo, estabelece as diretrizes gerais para o ordenamento territorial e o desenvolvimento urbano das cidades brasileiras, incluindo normas sobre preservação e recuperação do patrimônio urbano e arquitetônico. O IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) especifica que, para os bens tombados, qualquer intervenção no imóvel ou área tombada, seja a fachada ou o interior, deve ser previamente autorizada por ele. Sobre isso, como você avalia esse enquadramento?

Bloco 2 – Sustentabilidade na Reabilitação e Desempenho Ambiental

P7: As diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e do Decreto-Lei 25/1937 favorecem práticas sustentáveis em bens tombados ou em áreas de entorno?

- Sim, favorecem claramente
- Parcialmente, com limitações
- Não favorecem, dificultam a aplicação

Resumo da norma: O Estatuto da Cidade (Art. 2º, VI) estabelece a função socioambiental da propriedade; o DL 25/1937 exige preservação integral, o que pode dificultar alterações sustentáveis.

P8: Levando em consideração a pergunta anterior, o que é possível fazer em uma reabilitação de edifício e quais são as práticas mais utilizadas? (gestão de resíduos, reutilização de materiais, substituição de janelas para aumento de eficiência energética...)

P9: A legislação brasileira (DL 25/1937, IN IPHAN 01/2015 e 07/2016) incentiva a reutilização de componentes construtivos em bens protegidos?

- Sim, com incentivos financeiros fáceis de obter
- Parcialmente, há incentivos, mas faltam meios práticos para sua execução
- Não, há obstáculos técnicos/jurídicos para sua implementação

Resumo da norma: A IN IPHAN 01/2015 permite, sob análise técnica, a substituição e reaproveitamento de materiais, desde que respeitada a autenticidade do bem.

P10: Levando em consideração a pergunta anterior, quais elementos são mais preservados e como é aplicada essa preservação a nível de seus materiais? (fachadas, pisos...)

P11: As zonas de proteção, tais como centros históricos e edifícios tombados, limitam o uso de soluções como painéis solares, janelas eficientes ou isolamento térmico?

- Sim, impedem tais soluções
- Parcialmente, com adaptações
- Não, desde que as soluções sejam enquadradas e valorizem o patrimônio existente

P12: Em relação a pergunta anterior, quais soluções são promovidas para esse tipo de situação?

Resumo da norma: O DL 25/1937 (Art. 17 e 18) exige prévia autorização para intervenções em bens tombados e seu entorno, incluindo alterações de fachada e volumetria.

P13: A reutilização de materiais em obras de reabilitação pode exigir a realização de ensaios técnicos conforme normas brasileiras, como as da ABNT. As questões a seguir visam compreender se esses procedimentos são adotados pelos profissionais da área. Costuma realizar ou solicitar ensaios técnicos para avaliar a possibilidade de reutilização de materiais em projetos de reabilitação?

- Sim, com frequência
- Sim, pontualmente
- Não, mas conheço os procedimentos
- Não realizo nem conheço
- Não aplicável

P14: Na sua experiência, que materiais reutilizáveis mais exigem ensaios técnicos antes de serem reaproveitados? (*Pode selecionar mais do que uma opção*)

- Concreto
- Madeira
- Cerâmica (tijolos, telhas, azulejos)
- Pedra natural
- Metais
- Vidros
- Outros: _____
- Não costumo reutilizar materiais

P15: Os resultados desses ensaios influenciam diretamente na decisão de reutilização dos materiais no projeto?

- Sim, sempre
- Sim, na maioria dos casos
- Raramente influenciam
- Não influenciam
- Não sei responder

Bloco 3 - Edifícios Tombados e Áreas de Entorno

P16: A classificação do imóvel (municipal, estadual ou federal) influencia na viabilidade técnica e econômica do projeto de reabilitação?

- Sim, quanto maior a instância, maior a restrição
- Parcialmente, depende da articulação local
- Não interfere significativamente

Resumo da norma: O DL 25/1937 delega competências diferentes às instâncias federais, estaduais e municipais, impactando o nível de exigência normativa.

P17: As exigências dos órgãos de proteção como IPHAN (instituto do patrimônio histórico e artístico) afetam negativamente o desempenho técnico (acústico, térmico, acessibilidade) enquanto obras de reabilitação em zonas de proteção?

- Sim, dificultam melhorias técnicas
- Parcialmente, com adaptações possíveis
- Não, é possível alcançar bom desempenho técnico – objeto de estudo de projeto

Resumo da norma: DL 107/2001 prioriza a salvaguarda do valor patrimonial, o que pode limitar alterações estruturais, volumétricas e tecnológicas.

P18: Como você considera as exigências das áreas de entorno previstas no DL 25/1937 (art. 18º)?

- Claras e aplicáveis
- Interpretadas de forma variável
- Pouco claras, dificultam a aplicação

Resumo da norma: O Art. 18 define que o entorno deve preservar a ambiência e a volumetria do bem, cabendo ao IPHAN aprovar intervenções nessas áreas.

P19: Na sua experiência, os pareceres do IPHAN ou dos órgãos estaduais sobre intervenções no entorno são:

- Tecnicamente consistentes
- Ocasionalmente problemáticos
- Inconstantes ou contraditórios

Resumo da norma: O parecer técnico é obrigatório e vinculativo para intervenções no entorno (Art. 18 do DL 25/1937).

P20: A delimitação legal das áreas de entorno tem sido eficaz para a proteção e valorização do bem tombado?

- Sim, preserva o contexto histórico e a imagem evidente do edifício classificado
- Parcialmente, depende do controle urbano
- Não, dificulta projetos sem proteger de fato

P21: Como você considera a tramitação entre projetistas e órgãos de patrimônio como IPHAN (instituto do patrimônio histórico e artístico), IEPHA (instituto estadual do patrimônio histórico e artístico) CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico)?

- Eficiente e ágil
- Razoável, mas lenta
- Burocrática e demorada

Observação: O processo de aprovação pode variar muito de um estado para outro e depende da cultura institucional de cada órgão.

P22: Na sua experiência, as exigências dos órgãos de proteção (como IPHAN ou estaduais) para intervenção em edifícios localizados em áreas de entorno são:

- Claras
- Rígidas
- Contraditórias
- Não conheço essas exigências

P23: Considera que a exigência de estudo arqueológico em fase de projeto e necessidade de acompanhamento em obra por um arqueólogo, é uma condicionante para investimento desses locais? Justifique

P24: Na sua experiência, quais são as principais dificuldades enfrentadas durante a reabilitação de edifícios em zonas onde foram identificados vestígios arqueológicos?

- Dificuldade em obter licenças devido a entraves legais ou normativos
- Exigência de alterações no projeto original para preservar achados arqueológicos
- Custos adicionais com escavações, estudos ou acompanhamento arqueológico
- Atrasos no cronograma de obra por exigência de avaliação técnica
- Falta de diretrizes claras para compatibilização entre obra e conservação
- Outros (especifique): _____

Bloco 4 – Escala de Interesse e Articulação Institucional

P25: Os edifícios com os quais você trabalha frequentemente estão sob proteção de que nível? Esse nível de proteção influencia a complexidade de aprovação de

projeto? A atuação simultânea de órgãos municipais, estaduais e federais dificulta os processos de aprovação?

- Municipal
- Estadual
- Federal (IPHAN)
- Internacional
- Mais de um nível

Contexto: Sobreposição de competências pode gerar atrasos e insegurança normativa, especialmente quando há divergência entre pareceres técnicos.

P26: Sobre a questão anterior, esse nível de proteção influencia a complexidade de aprovação de projeto? Justifique

P27: A atuação simultânea de órgãos municipais, estaduais e federais dificulta os processos de aprovação?

P28: Como você avalia a articulação entre os níveis municipal, nacional e internacional nos processos de reabilitação em que atua ou conhece? (*Considere políticas públicas, normas técnicas, legislações e programas de financiamento.*)

- Muito articulados — há boa integração entre os níveis
- Parcialmente articulados — há esforço de articulação, mas com falhas
- Pouco articulados — os níveis atuam de forma desconexa
- Não há articulação perceptível entre os níveis
- Não sei responder

Bloco 5 – Desafios Técnicos-Procedimentais e Apoios Financeiros

P29: As normas de desempenho (NBR 15575) e acessibilidade (NBR 9050) permite soluções flexíveis para acessibilidade (mobilidade reduzida), conforto térmico e segurança em edifícios Tombados?

- Existe margem técnica nos edifícios para adaptação dessas soluções
- Parcialmente, apenas algumas soluções são de simples implementação
- Não, prevalecem condicionantes no edifício que não permitem a sua implementação ou a implementação dessas funções

Resumo das normas: A NBR 15575 define padrões mínimos de desempenho habitacional. A NBR 9050 trata da acessibilidade. Em bens tombados, flexibilizações são permitidas mediante justificativas técnicas e aprovação prévia.

P30: Os programas como IFR (Instrumento Financeiro para a Reabilitação), Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) ou Incentivos Fiscais (podem incluir isenções de IMI) têm sido utilizados nos projetos em que atua?

P31: Como você avalia a eficiência e funcionamento na prática dos programas de incentivo financeiro para reabilitação?

P32: Em imóveis tombados que exigem reforço estrutural, as exigências do IPHAN conflitam com as normas técnicas de engenharia? Justifique

P33: Se você respondeu sim à pergunta anterior, quais alternativas existem para esse tipo de situação?

Bloco 6 – Manutenção Preventiva em Edifícios Reabilitados

P34: Em obras de reabilitação considera que estes edifícios exigem maiores níveis de manutenção que os tradicionais? Justifique

P35: Os projetos de reabilitação em edifícios tombados e áreas de entorno preveem planos formais de manutenção preventiva?

P36: Se você respondeu sim à pergunta anterior, como isso é feito?

P37: Existe algum incentivo ou exigência por parte da legislação, para incluir planos de manutenção no projeto?

P38: Quais elementos exigem maior atenção na manutenção preventiva de edifícios inseridos em zonas de proteção?

Bloco 7 – Compatibilização e Qualificação Profissional

P39: Como é feita a compatibilização de materiais existentes e a manutenção com novos materiais durante uma reabilitação em edifícios tombados ou áreas de entorno?

P40: Quais são as dificuldades enfrentadas na hora de compatibilizar materiais existentes com novos?

P41: Existe mão de obra qualificada para intervir em uma obra de reabilitação?

P42: Quais são as maiores dificuldades enfrentadas na hora de executar uma obra de reabilitação, na parte de mão de obra qualificada e da qualificação na área pela própria empresa que faz a empreitada?

P43: Considerando a sua experiência, é comum que as empresas responsáveis por projetos de reabilitação apresentem qualificações específicas ou experiência anterior nesse tipo de intervenção?

- Sim, na maioria dos casos
- Sim, ocasionalmente
- Raramente
- Nunca observei essa preocupação
- Não se aplica

P44: Na sua opinião, quais competências são mais importantes para um projetista que atua em reabilitação de edifícios em zonas de proteção? (*pode marcar mais de uma opção*)

- Conhecimento técnico em conservação e reabilitação
- Conhecimento em normas e legislações específicas (patrimônio, segurança, acessibilidade etc.)
- Experiência prática anterior em obras similares
- Formação acadêmica complementar (ex: pós-graduação em reabilitação)
- Capacidade de diálogo com entidades públicas e órgãos de patrimônio
- Nenhuma das anteriores
- Outros: _____

P45: Em sua experiência, é comum que projetos classificados como “reabilitação” sejam, na prática, novas construções que apenas mantêm a fachada original por exigência legal?

- Sim, frequentemente
- Às vezes
- Raramente
- Nunca observei isso
- Não sei responder

P46: Quais elementos você considera essenciais para que um projeto seja, de fato, caracterizado como uma reabilitação? (*Pode marcar mais de uma opção*)

- Aproveitamento da estrutura existente
- Manutenção de elementos construtivos e materiais originais
- Preservação de características arquitetônicas relevantes
- Integração com o contexto histórico e urbano
- Utilização de técnicas compatíveis com a pré-existência
- Outros: _____
- Nenhum — reabilitação é o que a legislação permitir

APÊNDICE B – QUESTIONÁRIO APLICADO A PORTUGAL

QUESTIONÁRIO COMPARATIVO – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM ZONAS DE PROTEÇÃO

Este documento contém um questionário para aplicação em Portugal, estruturado em blocos temáticos

1 Objetivo da Aplicação do Questionário

O presente questionário tem como objetivo compreender, a partir da experiência de profissionais atuantes no setor da construção, arquitetura, engenharia, planejamento urbano e gestão do patrimônio, os principais desafios, restrições e oportunidades associados à reabilitação de edifícios localizados em zonas de proteção patrimonial.

A participação nesta pesquisa é voluntária, anônima e não envolve qualquer forma de identificação pessoal ou institucional dos inquiridos. As informações fornecidas serão utilizadas exclusivamente para fins acadêmicos, no âmbito de uma dissertação de mestrado, sendo tratadas de forma confidencial e analisadas de maneira agregada.

Ao prosseguir com o preenchimento do questionário, o(a) participante declara estar ciente dos objetivos da pesquisa e consente livremente com a utilização das suas respostas para os fins científicos descritos, podendo interromper a participação a qualquer momento, sem qualquer prejuízo.

Para fins deste estudo, consideram-se zonas de proteção as áreas legalmente reconhecidas pela sua relevância histórica, cultural, arquitetônica ou urbanística, nas quais as intervenções construtivas estão sujeitas a condicionantes específicas. Essas zonas incluem, entre outras:

- Centros históricos tombados ou preservados por legislações federais, estaduais ou municipais;
- Zonas de entorno de bens classificados, conforme definições do IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) ou de entidades estaduais e municipais de proteção do patrimônio (como CONDEPHAAT, COMPPAC, entre outras);
- Áreas de proteção de conjuntos urbanos, tais como Áreas de Preservação Cultural, Áreas de Reabilitação Urbana ou Áreas de Diretrizes Especiais.

Esses contextos podem envolver restrições relativas ao uso de materiais, técnicas construtivas, gabarito, uso e ocupação do solo, alterações volumétricas, intervenções em fachadas e demais exigências normativas.

Ao responder às questões, solicita-se que o(a) participante considere a sua experiência profissional em projetos de reabilitação de edifícios inseridos nesses contextos protegidos, contribuindo com a sua percepção técnica e prática sobre o tema.

2 Objetivo de cada Bloco:

Bloco 1 – Conceitos: Investigar a compreensão dos profissionais sobre o conceito de reabilitação e sua atuação específica em projetos voltados exclusivamente para a reabilitação de fachadas.

Bloco 2 – Sustentabilidade na Reabilitação e Desempenho Ambiental: Abordar as técnicas e práticas sustentáveis mais utilizadas, os elementos construtivos com maior frequência de reabilitação ou reaproveitamento, a facilidade (ou não) de seguir as normas ambientais, bem como a consideração da reutilização de materiais nos projetos.

Bloco 3 - Edifícios Protegidos e Zonas de Proteção: Explorar as exigências legais e normativas associadas às zonas de proteção, as dificuldades enfrentadas na intervenção em áreas protegidas e a eventual ocorrência de achados arqueológicos durante as obras.

Bloco 4 – Escala de Interesse e Articulação Institucional: Analisar o grau de proteção aplicado aos imóveis e a existência (ou ausência) de diálogo entre os diversos órgãos e entidades envolvidas no processo de reabilitação.

Bloco 5 – Desafios Técnicos-Procedimentais e Apoios Financeiros: Focar na adaptação dos edifícios às normas de acessibilidade, na existência de programas de incentivo para reabilitação e nas intervenções estruturais necessárias para atender às exigências legais.

Bloco 6 – Manutenção Preventiva em Edifícios Reabilitados: Tratar das implementações de estratégias de manutenção preventiva, suas exigências normativas e a presença (ou não) de planos específicos de manutenção nos edifícios reabilitados.

Bloco 7 – Compatibilização e Qualificação Profissional: Discutir os desafios relacionados à compatibilização de materiais antigos e novos, bem como a disponibilidade e qualificação da mão de obra envolvida nas obras de reabilitação.

Bloco 1 – Conceitos

P1: O que é, na sua opinião, a reabilitação de edifícios antigos ou em centros históricos?

P2: Quais são os principais objetivos e finalidades da reabilitação de edifícios antigos ou em centros históricos?

P3: De que maneira os edifícios reabilitados podem ser utilizados nos centros históricos, considerando aspectos funcionais, culturais e urbanísticos?

- Para Turismo/Visitas
- Para Habitação
- Para Lojas Comerciais
- Para Outros fins

P4: Na sua visão, a preservação da fachada é suficiente para que um edifício seja considerado reabilitado? Justifique

P5: Quais são, em sua opinião, os principais interesses dos promotores imobiliários, na vertente privada, ao investir em projetos nos centros históricos?

- Lucro
- Reduzir condicionantes
- Compra de terreno abaixo do valor
- Outros

P6: Sobre o plano pormenor de um centro histórico, por exemplo, algumas áreas recebem classificação de proteção e reparação total, enquanto outras exigem apenas a preservação de fachada. Como você avalia esse enquadramento?

Bloco 2 – Sustentabilidade na Reabilitação e Desempenho Ambiental

P7: O DL 95/2019 orienta que a reabilitação deve adotar práticas sustentáveis como a reutilização de materiais, eficiência energética e gestão de resíduos. Na sua experiência, essas orientações:

- São facilmente aplicadas
- São aplicadas parcialmente
- Enfrentam barreiras técnicas ou legais
- Não são aplicadas

Resumo da norma: DL 95/2019, art. 5.º, incentiva o uso racional de recursos, reuso de materiais e soluções eficientes do ponto de vista energético

P8: Levando em consideração a pergunta anterior, o que é possível fazer em uma reabilitação de um edifício e quais são as práticas mais utilizadas? (gestão de resíduos, reutilização de materiais, substituição de janelas para aumento de eficiência energética...)

P9: A legislação (DL 95/2019 e Portarias 301-305/2019) favorece a reutilização de elementos construtivos existentes? (pisos, janelas, fachadas)

- Sim, com incentivos financeiros fáceis de obter
- Parcialmente, há incentivos, mas faltam meios práticos para sua execução
- Não, há obstáculos técnicos/jurídicos para sua implementação

Resumo da norma: DL 95/2019, art. 4.º-A, menciona a valorização de elementos existentes; Portaria 303/2019 trata da análise técnica para aproveitamento construtivo.

P10: Levando em consideração a pergunta anterior, quais elementos construtivos são mais preservados e como é aplicada essa preservação a nível de seus materiais? (fachadas, pisos...)

P11: As zonas de proteção, tais como centros históricos e edifícios em zonas de proteção de edifícios classificados, limitam o uso de soluções como painéis solares, janelas eficientes ou isolamento térmico?

- Sim, impedem tais soluções

- Parcialmente, com adaptações
- Não, desde que as soluções sejam enquadradas e valorizem o patrimônio existente

P12: Em relação a pergunta anterior, quais soluções são promovidas para esse tipo de situação?

Resumo da norma: O DL 95/2019 permite adaptações sustentáveis, mas estas não podem comprometer a salvaguarda patrimonial (Art. 5.º e 6.º); zonas ZEP têm restrições visuais e volumétricas.

P13: A reutilização de materiais em intervenções de reabilitação pode exigir a realização de ensaios técnicos, conforme boas práticas da construção e normativos como os Euro códigos. Você costuma realizar ou solicitar ensaios técnicos para avaliar a possibilidade de reutilização de materiais em projetos de reabilitação?

- Sim, com frequência
- Sim, pontualmente
- Não, mas conheço os procedimentos
- Não aplicável

P14: Na sua experiência, que materiais reutilizáveis mais exigem ensaios técnicos antes de serem reaproveitados? (*Pode selecionar mais do que uma opção*)

- Betão
- Madeira
- Cerâmica (tijolos, telhas, azulejos)
- Pedra natural
- Metais
- Vidros
- Outros: _____
- Não costumo reutilizar materiais

P15: Os resultados desses ensaios influenciam diretamente na decisão de reutilização dos materiais no projeto?

- Sim, sempre
- Sim, na maioria dos casos
- Raramente influenciam
- Não influenciam
- Não sei responder

Bloco 3 - Edifícios em Centros Históricos e Edifícios em Zonas de Proteção

P16: Quando um imóvel é classificado como monumento, conjunto ou sítio (DL 107/2001), como isso afeta o projeto de reabilitação dos edifícios inseridos na sua zona de proteção?

- Impede alterações relevantes

- Permite alterações discretas com aprovação da DGPC (direção geral do patrimônio cultural)
- Não impede intervenções, desde que respeitado o valor patrimonial

Resumo da norma: DL 107/2001 estabelece diferentes graus de proteção conforme o tipo de classificação (Art. 15.º a 17.º), exigindo parecer da DGPC para alterações.

P17: As exigências da DGPC (direção geral do patrimônio cultural) e do DL 107/2001 afetam negativamente o desempenho técnico (acústico, térmico, acessibilidade) enquanto obras de reabilitação em zonas de proteção?

- Sim, dificultam melhorias técnicas
- Parcialmente, com adaptações possíveis
- Não, é possível alcançar bom desempenho técnico – objeto de estudo de projeto

Resumo da norma: DL 107/2001 prioriza a salvaguarda do valor patrimonial, o que pode limitar alterações estruturais, volumétricas e tecnológicas.

P18: Como você considera as regras sobre as ZEP (zonas especiais de proteção) de acordo com o DL 107/2001, Art. 43.º?

- Claras e aplicáveis
- Interpretadas de forma variável
- Pouco claras, dificultam a aplicação

Resumo da norma: A ZEP (zonas especiais de proteção) é uma área de 50 metros em torno do bem protegido, com restrições automáticas e necessidade de parecer prévio da DGPC.

P19: Qual o impacto da exigência sobre edifícios classificados de parecer prévio da DGPC (direção geral do patrimônio cultural) para intervenções dentro da ZEP (zonas especiais de proteção - 50m)?

- Alto – inviabiliza projetos
- Médio – exige ajustes, mas é possível
- Baixo – não interfere significativamente

P20: Você considera que os limites automáticos de 50 metros (ZEP) são eficazes para proteger e salvaguardar o bem cultural?

- Sim, preservam a ambiência e imagem evidente do edifício classificado
- Parcialmente, mas carecem de avaliação caso a caso
- Não, são arbitrários e dificultam projetos

Resumo da norma: DL 107/2001 define a ZEP como área onde qualquer alteração depende de parecer vinculativo da DGPC.

P21: Como você considera a tramitação (comunicação e parte legal) entre projetistas e a DGPC (direção geral do patrimônio cultural), com base na Portaria 304/2019?

- Eficiente e ágil
- Razoável, mas lenta
- Burocrática e demorada

Resumo da norma: A Portaria 304/2019 regula prazos e procedimentos para pareceres técnicos da DGPC, buscando maior previsibilidade

P22: Como você considera as diretrizes locais, para intervenções em edifícios localizados em zonas de proteção?

- Claras
- Rígidas
- Contraditórias
- Desconheço

P23: Considera que a exigência de estudo arqueológico em fase de projeto e necessidade de acompanhamento em obra por um arqueólogo, é uma condicionante para investimento desses locais? Justifique

P24: Na sua experiência em intervenções em zonas de proteção em Portugal, quais são as principais dificuldades enfrentadas quando são identificados vestígios arqueológicos durante a reabilitação de edifícios?

Dificuldade em obter pareceres ou licenças da Direção-Geral do Património Cultural (DGPC)

Necessidade de adaptar o projeto para preservar os achados arqueológicos

Atrasos provocados por exigências de acompanhamento arqueológico em obra

Aumento de custos devido a estudos e escavações arqueológicas

Falta de articulação entre as normas de proteção patrimonial (nomeadamente o Decreto-Lei n.º 309/2009 e o Decreto-Lei n.º 140/2009) e as normas técnicas de construção

Falta de clareza ou previsibilidade nos procedimentos legais

Outros (especifique): _____

Bloco 4 – Escala de Interesse e Articulação Institucional

P25: Os edifícios com os quais você trabalha frequentemente estão sob proteção de que nível?

- Inseridos em zonas de proteção, centros históricos ou zonas de proteção em edifícios classificados
- Municipal
- Nacional (DGPC)

Internacional (UNESCO)

Mais de um nível

Resumo: Projetos em ARU (área de reabilitação urbana) e ZEP (zonas especiais de proteção) requerem pareceres distintos e interações diferenciadas com a DGPC e com as câmaras municipais

P26: Sobre a questão anterior, esse nível de proteção influencia a complexidade de aprovação de projeto? Justifique

P27: Como você avalia a articulação entre os níveis municipal, nacional e internacional nos processos de reabilitação em que atua ou conhece? (*Considere políticas públicas, normas técnicas, legislações e programas de financiamento.*)

Muito articulados — há boa integração entre os níveis

Parcialmente articulados — há esforço de articulação, mas com falhas

Pouco articulados — os níveis atuam de forma desconexa

Não há articulação perceptível entre os níveis

Não sei responder

Bloco 5 – Desafios Técnicos-Procedimentais e Apoios Financeiros

P28: O DL 95/2019 permite soluções flexíveis para acessibilidade (mobilidade reduzida), conforto térmico e segurança em edifícios anteriores a 1977. Isso é respeitado na prática?

Existe margem técnica nos edifícios para adaptação dessas soluções

Parcialmente, apenas algumas soluções são de simples implementação

Não, prevalecem condicionantes no edifício que não permitem a sua implementação ou a implementação dessas funções

Resumo da norma: DL 95/2019, art. 9.º-A permite soluções adaptadas em edifícios existentes, desde que justificado tecnicamente.

P29: Os programas como REHABITA, RECREIA ou SOLARH têm sido utilizados nos projetos em que atua?

P30: Como você avalia a eficiência e funcionamento na prática dos programas de incentivo financeiro para reabilitação?

P31: A exigência de relatório de avaliação sísmica em edifícios antigos inviabiliza a realização de projetos de reabilitação? Justifique

P32: Se você respondeu sim à pergunta anterior, quais alternativas existem para esse tipo de situação?

Bloco 6 – Manutenção Preventiva em Edifícios Reabilitados

P33: Em obras de reabilitação considera que estes edifícios exigem maiores níveis de manutenção que os tradicionais? Justifique

P34: Os projetos de reabilitação em zonas de proteção preveem planos formais de manutenção preventiva?

P35: Se você respondeu sim à pergunta anterior, como isso é feito?

P36: Existe algum incentivo ou exigência por parte da legislação, para incluir planos de manutenção no projeto?

P37: Quais elementos exigem maior atenção na manutenção preventiva de edifícios inseridos em zonas de proteção?

Bloco 7 – Compatibilização e Qualificação Profissional

P38: Como é feita a compatibilização de materiais existentes e a manutenção com novos materiais durante uma reabilitação em edifícios em zonas de proteção?

P39: Quais são as dificuldades enfrentadas na hora de compatibilizar materiais existentes com novos?

P40: Existe mão de obra qualificada para intervir em uma obra de reabilitação?

P41:Quais são as maiores dificuldades enfrentadas na hora de executar uma obra de reabilitação, na parte de mão de obra qualificada e da qualificação na área pela Propriária empresa que faz a empreitada?

P42:Considerando a sua experiência, é comum que as empresas responsáveis por projetos de reabilitação apresentem qualificações específicas ou experiência anterior nesse tipo de intervenção?

- Sim, na maioria dos casos
- Sim, ocasionalmente
- Raramente
- Nunca observei essa preocupação
- Não se aplica

P43:Na sua opinião, quais competências são mais importantes para um projetista que atua em reabilitação de edifícios em zonas de proteção? (*pode marcar mais de uma opção*)

- Conhecimento técnico em conservação e reabilitação
- Conhecimento em normas e legislações específicas (patrimônio, segurança, acessibilidade etc.)
- Experiência prática anterior em obras similares
- Formação acadêmica complementar (ex: pós-graduação em reabilitação)
- Capacidade de diálogo com entidades públicas e órgãos de patrimônio
- Nenhuma das anteriores

Outros: _____

P44: Em sua experiência, é comum que projetos classificados como “reabilitação” sejam, na prática, novas construções que apenas mantêm a fachada original por exigência legal?

Sim, frequentemente

Às vezes

Raramente

Nunca observei isso

Não sei responder

P45: Quais elementos você considera essenciais para que um projeto seja, de fato, caracterizado como uma reabilitação? (*Pode marcar mais de uma opção*)

Aproveitamento da estrutura existente

Manutenção de elementos construtivos e materiais originais

Preservação de características arquitetônicas relevantes

Integração com o contexto histórico e urbano

Utilização de técnicas compatíveis com a pré-existência

Outros: _____

Nenhum — reabilitação é o que a legislação permitir

ANEXO A –PARECER DO ORIENTADOR

Parecer do orientador do Relatório Final de Projeto para obtenção do grau de Mestre em Engenharia da Construção

Rui Alexandre Figueiredo de Oliveira, orientador da dissertação de Mestrado da aluna Ana Gabriely Lubian Marian, com o n.º mecanográfico a65444, considera que a versão final do Relatório Final de Projeto para obtenção do grau de mestre em Engenharia da Construção pelo Instituto Politécnico de Bragança, com o título “O CONTEXTO DA REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM ZONAS DE PROTEÇÃO UM ESTUDO COMPARATIVO ENTRE PORTUGAL E BRASIL”, cumpre por parte do orientador os requisitos mínimos para apresentação e discussão pública.

Bragança, 20 de Janeiro de 2026

O Orientador

Rui Alexandre Figueiredo de Oliveira

Assinado por: **Rui Alexandre Figueiredo de Oliveira**
Num. de Identificação: 10936239
Data: 2026.01.20 15:25:34+00'00'

ANEXO B – CURRICULUM VITAE

Nome completo:

Ana Gabriely Lubian Marian

Formação Acadêmica:

Mestrado em Engenharia da Construção – Instituto Politécnico de Bragança (em conclusão).

Graduação em Engenharia Civil – Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Campus Pato Branco (em curso).

Produção Científica:

MARIAN, A. G. L.; CONSOLI, O. J.; OLIVEIRA, R. A. F. *Constrangimentos e oportunidades na reabilitação de edifícios localizados em centros históricos: perspectivas em Portugal e no Brasil.* In: **Construction Pathology, Rehabilitation Technology and Heritage Management**, Bilbao, Espanha, 26–29 maio 2026. **Artigo aceite para apresentação em congresso internacional.**