

VIII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

**DIREITO AMBIENTAL, AGRÁRIO E
SOCIOAMBIENTALISMO III**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Educação Jurídica

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - MS

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Comissão Especial

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D597

Direito ambiental, agrário e socioambientalismo III [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Carolina Medeiros Bahia; Francielle Benini Agne Tybusch; Rogério Borba. – Florianópolis: CONPEDI, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-188-2

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito Governança e Políticas de Inclusão

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito ambiental. 3. Socioambientalismo. VIII Encontro Virtual do CONPEDI (2; 2025; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

VIII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO AMBIENTAL, AGRÁRIO E SOCIOAMBIENTALISMO III

Apresentação

Durante o VIII Encontro Virtual do CONPEDI, o Grupo de Trabalho “DIREITO AMBIENTAL, AGRÁRIO E SOCIOAMBIENTALISMO III” reuniu uma ampla diversidade de estudos que abordam questões centrais como governança ambiental, justiça climática, responsabilidade civil, energias limpas, proteção de comunidades tradicionais e desafios jurídicos contemporâneos. Os trabalhos apresentados refletem a multiplicidade de olhares acadêmicos sobre a crise ecológica global e as possíveis respostas normativas no contexto brasileiro e internacional.

A seguir, apresentam-se os artigos, seus respectivos autores e os objetivos de cada pesquisa, contribuindo para o fortalecimento do diálogo interdisciplinar e da construção de soluções jurídicas sustentáveis.

No artigo “Governança Urbana e Regulação de Áreas Mistas: Proteção de Espaços Verdes e Mediação de Conflitos Socioambientais”, Cristian Kiefer da Silva e Rafaela Cristina Alves Lisboa analisam os desafios da governança urbana em territórios de uso misto, com foco na proteção de áreas verdes e na mediação de conflitos socioambientais cotidianos.

Em “Hidrogênio Verde como Fonte de Energia Sustentável e sua Utilização no Agronegócio Brasileiro”, Marcia Andrea Bühring e Amanda Stringari discutem o potencial do hidrogênio verde como alternativa energética limpa e sua viabilidade técnica e econômica para aplicação no setor agroindustrial do Brasil.

No trabalho “A Preservação Ambiental no Contrato de Arrendamento Rural: Limites e Obrigações Legais”, Marcia Andrea Bühring e Alena do Nascimento Arbo investigam como a legislação brasileira regula os aspectos ambientais desses contratos, propondo uma conciliação entre produção agrícola e sustentabilidade.

O artigo “A Problemática Jurídica da Utilização do Punitive Damage no Processo Coletivo Brasileiro: Um Estudo Crítico do Dano Ambiental no Caso Brumadinho”, de Fabrício Veiga Costa, Fernanda Resende Severino e Barbara Campolina Paulino, propõe uma análise sobre a aplicabilidade de sanções punitivas no processo coletivo ambiental brasileiro, com base no desastre de Brumadinho/MG.

Em “Comunicação de Risco no Plano de Contingência de Santa Maria/RS: Lições Nacionais e Internacionais para Desastres Climáticos”, Francielle Benini Agne Tybusch e Júlia Nobre Colnaghi defendem a importância da comunicação de risco como elemento estratégico na gestão de desastres, com propostas de aprimoramento baseadas em experiências comparadas.

No artigo “Empreendimentos Hidrelétricos e Efeitos Socioeconômicos Locais: A UHE Garibaldi e o Princípio do Poluidor-Pagador em Cerro Negro/SC”, Rogerio Borba e Fernanda Caroline Conrado analisam os impactos socioeconômicos da usina hidrelétrica Garibaldi, à luz do princípio do poluidor-pagador e dos direitos constitucionais à reparação e justiça ambiental.

Em “A Viabilidade da Gestão Compartilhada da Amazônia como Instrumento na Luta contra as Mudanças Climáticas”, Joyciane Ferreira Cavalcante Marques propõe a gestão ambiental compartilhada da Amazônia como modelo alternativo de governança frente à crise climática global, inspirado em experiências europeias.

No artigo “Educação Ambiental para um Futuro Sustentável: Fortalecendo a Cidadania Planetária e Moldando uma Sociedade Consciente”, Diana Sales Pivetta, Roselma Coelho Santana e Samya de Oliveira Sanches ressaltam o papel da educação ambiental, formal e não formal, na formação cidadã voltada à proteção ambiental e justiça social.

Em “Inteligência Artificial, Provas Tecnológicas e Responsabilidade Ambiental: Comentários ao Recurso Especial nº 1.778.729/PA”, Rachel De Paula Magrini Sanches, Deise Marcelino da Silva e Andre Luiz de Paula Magrini analisam a admissibilidade de imagens de satélite como prova judicial em processos de responsabilidade ambiental, com base em decisão do STJ.

O artigo “Aspectos Jurídicos da Energia Nuclear e do Hidrogênio como Fontes Energéticas no Brasil”, de Rodrigo Toledo da Silva Rodrigues e Monique Maria de Oliveira Dall’Acqua, examina o marco regulatório nacional e sua adequação à promoção do desenvolvimento sustentável por meio dessas fontes energéticas.

Em “A Ecosofia e os Instrumentos Jurídicos Financeiros da Gestão Inteligente do Meio Ambiente na Guiné-Bissau: O Fundo Ambiental”, Justo José de Pina discute o papel dos instrumentos financeiros ecológicos no contexto africano, propondo a ecosofia como paradigma para políticas ambientais sustentáveis.

No artigo “Os Desafios e Perspectivas da Sucessão Rural na Região de Tomé-Açu/PA”, Natalia Altieri Santos de Oliveira e Gabrielle Cristina Freitas da Silva exploram os entraves jurídicos, sociais e econômicos da sucessão rural, destacando a necessidade de políticas públicas adequadas à realidade amazônica.

Em “Sucessão Familiar Rural no Direito Brasileiro: Especificidades Jurídicas em Face da Sucessão Civil Tradicional”, Natalia Altieri Santos de Oliveira e Gabrielle Cristina Freitas da Silva comparam os regimes sucessórios rural e urbano, destacando as implicações da sucessão em propriedades agrárias familiares.

O artigo “Gestão de Resíduos de Serviços de Saúde”, de Rivanne Santos Lins e Heron José de Santana Gordilho, avalia o marco legal aplicável ao gerenciamento de resíduos hospitalares, suas interfaces com a Política Nacional de Resíduos Sólidos e os ODS da Agenda 2030.

Em “Transformação e Permanência: A Concentração Fundiária e as Raízes Históricas da Escravidão Contemporânea no Brasil”, Gabriela Ataide Almeida e Eduardo Gonçalves Rocha analisam as continuidades estruturais da escravidão moderna, relacionando-a à concentração fundiária, ausência de fiscalização e vulnerabilidade social.

No trabalho “O PMI como Propulsor de Desenvolvimento da Área Rural via PPP”, Débora Bervig e Julio Mariano Fernandes Praseres exploram o Procedimento de Manifestação de Interesse como ferramenta jurídica de fomento à infraestrutura rural por meio de parcerias público-privadas.

O artigo “Direito Ambiental: Responsabilidade Civil diante da Degradação do Meio Ambiente”, de Julio Mariano Fernandes Praseres e Débora Bervig, trata da responsabilidade civil ambiental à luz da CF/88, abordando as formas de poluição, os mecanismos preventivos e as vias de reparação dos danos causados.

Por fim, no artigo “A Tutela Jurídica do Patrimônio Genético da Pessoa Humana no Brasil: A Constitucionalidade das Pesquisas com Células-Tronco Embrionárias”, Kátia Gattás Corrêa analisa a proteção jurídica do patrimônio genético humano e a constitucionalidade do art. 5º da Lei de Biossegurança (Lei nº 11.105/2005), com foco nos princípios da dignidade humana e legalidade.

Desejamos a todas e todos uma excelente leitura!

Carolina Medeiros Bahia – Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC)

Francielle Benini Agne Tybusch – Universidade Federal de Santa Maria (UFSM)

Rogério Borba – Centro Universitário FACVEST / Centro Universitário Carioca

GOVERNANÇA URBANA E REGULAÇÃO DE ÁREAS MISTAS: PROTEÇÃO DE ESPAÇOS VERDES E MEDIAÇÃO DE CONFLITOS SOCIOAMBIENTAIS

URBAN GOVERNANCE AND REGULATION OF MIXED-USE AREAS: GREEN SPACE PROTECTION AND SOCIO-ENVIRONMENTAL CONFLICT MEDIATION

Cristian Kiefer Da Silva
Rafaela Cristina Alves Lisboa

Resumo

O presente artigo analisa os desafios da governança urbana em áreas de uso misto, com ênfase na proteção de espaços verdes e na mediação de conflitos socioambientais que emergem no cotidiano das cidades. A pesquisa parte da análise empírica de um condomínio real localizado em área ambientalmente sensível, revelando lacunas na regulação pública, na articulação entre os entes estatais e na fiscalização urbanística. Evidencia-se o papel estratégico da atuação condominial como agente complementar na gestão do território, especialmente na promoção de práticas sustentáveis e na preservação dos bens ambientais comuns. O estudo propõe diretrizes jurídicas que integrem o direito urbanístico, a legislação ambiental e mecanismos efetivos de participação cidadã, com vistas à consolidação de um modelo de governança mais inclusivo, transparente e adaptado à complexidade dos espaços urbanos contemporâneos. A pesquisa também dialoga com experiências internacionais de planejamento urbano participativo, destacando soluções inovadoras para o uso equilibrado do solo e a resolução democrática de conflitos. Nesse contexto, a atuação conjunta entre poder público, comunidades locais e organizações da sociedade civil surge como elemento essencial para o fortalecimento das políticas públicas. O trabalho contribui, assim, para a construção de uma agenda jurídica e política orientada à sustentabilidade urbana e à justiça socioambiental.

Palavras-chave: Governança urbana, Condomínios mistos, Direito ambiental, Função socioambiental da propriedade, Planejamento urbano

Abstract/Resumen/Résumé

This article analyzes the challenges of urban governance in mixed-use areas, with an emphasis on the protection of green spaces and the mediation of socio-environmental conflicts that emerge in the daily life of cities. The research is based on an empirical case study of a real condominium located in an environmentally sensitive area, revealing gaps in public regulation, coordination among state entities, and urban planning enforcement. The study highlights the strategic role of condominium management as a complementary agent in territorial governance, particularly in promoting sustainable practices and preserving common environmental goods. It proposes legal guidelines that integrate urban law, environmental legislation, and effective mechanisms for citizen participation, aiming to

consolidate a more inclusive, transparent, and adaptive model of governance suited to the complexity of contemporary urban spaces. The research also engages with international experiences of participatory urban planning, emphasizing innovative solutions for the balanced use of land and the democratic resolution of conflicts. In this context, the joint action of public authorities, local communities, and civil society organizations emerges as an essential element for strengthening public policies. Thus, the study contributes to the development of a legal and political agenda oriented toward urban sustainability and socio-environmental justice.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Urban governance, Mixed-use condominiums, Environmental law, Socio-environmental function of property, Urban planning

1 INTRODUÇÃO

O crescimento desordenado dos centros urbanos brasileiros tem desafiado a efetividade das políticas públicas voltadas ao planejamento territorial, especialmente em áreas de uso misto. Nestes espaços, a convivência entre residências, comércios e áreas ambientalmente sensíveis gera tensões permanentes, exigindo abordagens regulatórias complexas e multissetoriais. A ausência de regulação específica para essas configurações urbanas reflete um descompasso entre a realidade vivenciada pelas comunidades e os instrumentos normativos atualmente existentes na legislação.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a taxa de urbanização no Brasil alcançou 87,6 %, com incremento de uso misto em cerca de 25 % das novas expansões metropolitanas, sobretudo em regiões de média renda (IBGE, 2023). Em São Paulo, por exemplo, o bairro da Bela Vista apresenta dados que mostram a convivência entre unidades residenciais e mais de 600 atividades comerciais por quilômetro quadrado, o que tem resultado em conflitos diários relacionados ao excesso de ruído e ao descumprimento do gabarito urbanístico. (SILVA; MEDEIROS, 2022).

Com o avanço da urbanização, percebe-se que há uma “pressão” sobre o uso do solo e comprometimento considerável da preservação de espaços verdes, mesmo diante da proteção da legislação ambiental. Atualmente os chamados “condomínios mistos”, frequentemente localizados em grandes zonas de adensamento, há a colisão direta entre os interesses coletivos e privados, especialmente quando o assunto envolve o uso de áreas comuns e da vegetação remanescente. Percebe-se, pois, que a ausência de regulação específica gera conflitos cotidianos, degradação ambiental e exclusão de grupos vulneráveis, e neste sentido, a administração condominial passa a ser, muitas vezes, o único mecanismo de mediação e organização.

O que atualmente tem gerado tensões entre a preservação ambiental e interesses comerciais, principalmente dos lojistas que compõem o condomínio de maneira geral. Como bem nota Daniel Moreira Gomes, “o condomínio é uma microcomunidade que exige limites à atuação individual em prol da coletividade, sendo o síndico o gestor responsável por equilibrar esses interesses” (GOMES, 2024, p. 45). Partindo dessa experiência prática, este estudo investiga como a governança local tenta preencher as lacunas deixadas pelos órgãos estatais na conservação dos espaços verdes.

Não obstante a isso, a pesquisa científica adota uma abordagem qualitativa e exploratória, com base em revisão bibliográfica, análise documental da legislação ambiental federal, estadual e municipal, e estudo empírico da realidade condominial urbana. Utiliza-se, porém, o método de estudo de caso, tendo como objeto o condomínio *Puntarenas Residence*, localizado em Belo Horizonte/MG, com 60 apartamentos, 13 lojas, e que possui uma peculiaridade importante: a presença de uma Área de Preservação Permanente (APP) no interior da área comum do condomínio. Foi preciso um estudo minucioso da área para compreender os impactos e os desafios relacionados à proteção de Áreas de Preservação Permanente (APPs) em contextos de uso misto.

A fundamentação teórica deste estudo apoia-se em autores brasileiros, como José Afonso da Silva, e em pesquisadores internacionais, como Paavo Monkkonen, Luz Koslov e Verónica Herrera, todos vinculados à Universidade da Califórnia, Los Angeles (UCLA). O objetivo central é oferecer um enfoque específico sobre temas como direito ambiental, políticas públicas urbanas, governança, regulação e sustentabilidade. Destaca-se, nesse contexto, a importância de analisar os conflitos relacionados ao uso de Áreas de Preservação Permanente (APPs) em empreendimentos de uso misto, com ênfase na mediação entre interesses comerciais e a função socioambiental do território. Busca-se, assim, contribuir para o debate sobre a governança ambiental em áreas urbanas densamente ocupadas, por meio de uma abordagem interdisciplinar que articula direito urbanístico, direito ambiental, políticas públicas, mediação comunitária e princípios de sustentabilidade.

2 O CONCEITO DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP

As chamadas Áreas de Preservação Permanentes (APPs), conforme o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), podem ser definidas como:

Art. 3 [...] II - Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas; (BRASIL, 2012).

Nos termos do artigo 3º, inciso II, consideram-se APPs, entre outras: as faixas marginais de cursos d'água, encostas com elevada declividade, topos de morros e áreas no entorno de nascentes. A Resolução CONAMA nº 369/2006, complementada pela nº 428/2010,

também estabelece os critérios para intervenção em APPs urbanas já consolidadas, admitindo em caráter excepcional seu uso, sendo necessário o licenciamento ambiental e compensações adequadas (BRASIL, 2006).

Em âmbito estadual, encontra-se a Lei nº 20.922/2013, que instituiu a Política Florestal de Minas Gerais, e reforçou os princípios da proteção ambiental e também o uso sustentável de áreas verdes, principalmente em áreas urbanas (MINAS GERAIS, 2013).

O Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, instituído pela Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, define diretrizes específicas para a proteção de áreas ambientalmente sensíveis, incluindo as Áreas de Preservação Permanente (APPs). Entre suas principais diretrizes, destacam-se o controle do uso e ocupação do solo, a intensificação da fiscalização ambiental e a promoção de soluções integradas que articulem planejamento urbano e sustentabilidade.

Apesar da legislação ser abrangente, ela se mostra ainda genérica diante das grandes demandas, muitas vezes desconsiderando as particularidades de cada caso. A falta de regulamentação específica e clara, juntamente com a ausência de fiscalização efetiva, resulta em conflitos diários entre os diferentes grupos envolvidos — como moradores, lojistas e administradores condominiais — que disputam o direito ao uso do espaço, as regras de sua utilização e a definição de suas funções.

3 A FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA PROPRIEDADE

3.1 A FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

A função socioambiental da propriedade é um conceito fundamental no direito ambiental. No Brasil, a previsão legal se encontra na Constituição Federal de 1988, artigo 5º inciso XXIII, determinando o seguinte:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (BRASIL, 1988).

Já no artigo 170, inciso VI e parágrafo único, da Constituição Federal de 1988, é possível observar que:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;

Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei. (BRASIL, 1988).

Assim, entende-se que a Constituição Federal de 1988 estabelece que o uso da propriedade deve atender às necessidades coletivas, garantir o equilíbrio ecológico e promover o bem-estar social. Ela determina que a propriedade seja utilizada de maneira que não cause prejuízos à sociedade e ao meio ambiente, buscando conciliar o direito de propriedade com as responsabilidades ambientais e sociais. Nesse sentido, o artigo 225 da Constituição Federal de 1988 dispõe que:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. (BRASIL, 1988).

Segundo José Afonso da Silva “a função social da propriedade não se esgota no conceito de utilidade pública ou interesse social, mas se estende à função socioambiental, que exige do proprietário o respeito ao meio ambiente e ao bem-estar da coletividade” (SILVA, 2019, p. 179).

Por outro lado, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), em seu artigo 2º, ressalta que a função social da cidade e da propriedade urbana está condicionada ao bem-estar coletivo, estabelecendo que o uso do solo deve atender a esse princípio. No entanto, mesmo com essas políticas mais recentes, a comunidade enfrenta grandes dificuldades em obter o suporte necessário por parte do gestor público. A complexidade das novas formas de integração nos espaços urbanos exige uma análise que ultrapasse as estruturas formais de planejamento, levando em consideração o contexto em que estão inseridos, a coletividade envolvida e a necessidade de fiscalização efetiva (BRASIL, 2001).

3.2 A FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIOS DE USO MISTO: O CASO DO *PUNTARENAS RESIDENCE* E OS DESAFIOS NA GESTÃO DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

A propriedade, conforme delineada no ordenamento jurídico brasileiro, está subordinada à função social e ambiental, conforme previsto nos artigos 5º, inciso XXIII, e 225 da Constituição Federal de 1988. Estes dispositivos constitucionais atribuem à propriedade não apenas uma função econômica, mas também um compromisso com a preservação ambiental e o bem-estar coletivo. A função social da propriedade, portanto, implica que seu uso deve ser compatível com as necessidades sociais e com o respeito ao meio ambiente. A Constituição Federal de 1988 estabelece, assim, uma relação entre a utilização da propriedade e a responsabilidade socioambiental, exigindo que a exploração de recursos e o desenvolvimento urbano sejam conduzidos de forma sustentável.

O estudo de caso que será abordado neste artigo foca em condomínios de uso misto, como o *Puntarenas Residence*, localizado em Belo Horizonte/MG, que conta com a presença de uma Área de Preservação Permanente (APP) dentro de sua propriedade. A presença da APP gera desafios práticos e diários na efetivação da função socioambiental da propriedade, especialmente no que diz respeito à conciliação dos interesses de diferentes grupos. Moradores, lojistas e a coletividade enfrentam, no dia a dia, conflitos relativos ao uso do espaço comum, à definição de regras de convivência e à preservação ambiental. Esses desafios são ampliados pela falta de uma regulação específica para a gestão dessas áreas de preservação, o que dificulta a criação de uma abordagem integrada que contemple tanto a funcionalidade do empreendimento quanto a preservação ambiental.

Este debate, entretanto, não é exclusivo do contexto brasileiro. Em uma perspectiva internacional, modelos de autores como Paavo Monkkonen¹, professor da *University of California Los Angeles* (UCLA), destacam a importância dos instrumentos de regulação urbana, como o zoneamento e a política de uso do solo, na promoção de um desenvolvimento urbano equilibrado. Monkkonen argumenta que, quando essas ferramentas de regulação não consideram adequadamente a distribuição equitativa de recursos ambientais, elas podem perpetuar desigualdades socioespaciais, exacerbando os problemas de segregação urbana e exclusão social. A falta de uma regulação ambiental eficaz, portanto, não só agrava as desigualdades no espaço urbano, como também dificulta a implementação de práticas sustentáveis em áreas urbanas densas.

¹MONKKONEN, Paavo. *Where the Sidewalk Ends: Zoning, Permits, and the Urban Form*. *Urban Affairs Review*, v. 52, n. 6, 2016. Explora como o zoneamento e as permissões urbanas afetam o acesso ao solo e à infraestrutura ambiental, útil para discutir regulação urbana e justiça ambiental, 2020.

Além disso, a professora Liz Koslov², também da *University of California Los Angeles* (UCLA), analisa como a questão da sustentabilidade tem sido, muitas vezes, instrumentalizada para fins de valorização imobiliária, em vez de ser tratada como um princípio fundamental para a conservação ambiental. Koslov aponta que, frequentemente, a retórica da sustentabilidade é utilizada por atores privados para justificar o aumento do valor de propriedades e a legitimidade institucional, sem considerar as reais necessidades de preservação ambiental. Esse fenômeno é particularmente evidente em contextos onde a gestão de áreas protegidas, como no caso do *Puntarenas*, é transferida para a esfera privada, sem o respaldo técnico adequado ou o apoio das políticas públicas, o que abre espaço para disputas internas e soluções inadequadas para a preservação ambiental.

Verônica Herrera³, professora associada nos departamentos de *Urban Planning e Political Science* da *University of California Los Angeles* (UCLA), tem se destacado por seus estudos sobre governança hídrica e ambiental na América Latina. Em suas pesquisas, Herrera demonstra como a ausência de políticas públicas eficazes intensifica os conflitos ambientais, especialmente em áreas urbanas onde as funções de moradia, comércio e conservação se sobrepõem. A falta de uma abordagem intersetorial que integre essas múltiplas funções urbanas torna a gestão ambiental ainda mais desafiadora. No caso do *Puntarenas*, a ausência de diretrizes claras para a gestão da APP dentro do condomínio evidencia a falha do Estado em articular políticas públicas que contemplem a complexidade desses espaços urbanos. A presença de outros dois condomínios na mesma área, que também deveriam zelar pela preservação ambiental, agrava ainda mais essa questão, pois não há uma coordenação entre os diferentes atores responsáveis pela gestão da área.

Essa lacuna na regulamentação transfere para a administração condominial a responsabilidade de mediar os conflitos entre moradores, lojistas e outros usuários do espaço. A administração condominial, sem a devida orientação e suporte das políticas públicas, se vê obrigada a equilibrar interesses econômicos e a preservação ambiental, o que nem sempre é possível em um ambiente sem regulamentação clara. Esse cenário reflete os desafios observados internacionalmente, onde a falta de regulação eficaz e a ausência de políticas

² KOSLOV, Liz. *The Case for Retreat: Facing Climate Change and Displacement in Coastal Cities*. *Public Culture*, v. 31, n. 2, 2019. Analisa como narrativas de sustentabilidade são apropriadas por interesses privados, especialmente no contexto urbano costeiro e densamente habitado, 2022.

³ HERRERA, Verônica. *Water and Politics: Clientelism and Reform in Urban Mexico*. *Ann Arbor: University of Michigan Press*, 2017. Aborda como a ausência de regulação ambiental e a governança ineficaz impactam comunidades urbanas vulneráveis. Aplicável ao caso de omissão do poder público no *Puntarenas*, 2017.

públicas integradas dificultam a implementação de soluções sustentáveis e a efetivação da função socioambiental da propriedade.

Portanto, diante da experiência do *Puntarenas Residence*, fica claro que a necessidade de políticas públicas que reconheçam e apoiem a gestão sustentável de áreas verdes em empreendimentos urbanos é urgente no Brasil. A criação de diretrizes específicas para a gestão de APPs dentro de condomínios urbanos, aliada à implementação de políticas públicas intersetoriais, pode ser a chave para garantir a efetividade da função socioambiental da propriedade. Além disso, é fundamental que o Brasil alinhe suas práticas de governança ambiental e justiça socioespacial às melhores práticas internacionais, promovendo a integração entre planejamento urbano, preservação ambiental e a equidade no acesso aos recursos naturais.

4 ESTUDO DE CASO: CONDOMÍNIO PUNTARENAS RESIDENCE

Localizado na cidade de Belo Horizonte, o Condomínio *Puntarenas Residence* é um empreendimento de uso misto composto por 60 unidades residenciais, 13 estabelecimentos comerciais e uma Área de Preservação Permanente (APP) inserida na área comum do condomínio. Tal configuração urbanística, ao integrar habitação, comércio e preservação ambiental em um único espaço, representa um microcosmo dos desafios enfrentados por cidades contemporâneas que buscam conciliar desenvolvimento urbano e sustentabilidade.

A análise do caso revela um cenário marcado por múltiplas tensões entre a função social e ambiental da propriedade, prevista na Constituição Federal de 1988, e os interesses privados dos condôminos, sobretudo os lojistas. Entre os principais conflitos observados estão: a superlotação da via principal de acesso ao condomínio, o descarte inadequado de resíduos sólidos, o aumento significativo da poluição sonora, a sensação de insegurança por parte dos moradores e, especialmente, o uso indevido da área verde para fins comerciais, em descompasso com os objetivos de conservação ambiental.

Tais conflitos expõem a fragilidade das estruturas normativas e administrativas responsáveis pela gestão de empreendimentos de uso misto em áreas urbanas densas. No caso do *Puntarenas Residence*, observa-se a ausência de regulamentação condominial específica quanto ao uso da APP, o que contribui para a sua degradação e para o acirramento das disputas entre os usuários do espaço. A ausência de delimitação clara sobre os limites e as possibilidades de uso da área protegida dificulta a aplicação de sanções e compromete a eficácia da gestão ambiental.

Além disso, a atuação da administração condominial revela-se insuficiente diante da complexidade dos problemas enfrentados. Sem respaldo técnico, apoio institucional do poder público ou diretrizes integradas entre órgãos ambientais e urbanísticos, a gestão do condomínio recai em tentativas pontuais de mediação, que muitas vezes favorecem interesses econômicos em detrimento da função socioambiental. Essa lacuna institucional demonstra a necessidade de políticas públicas mais robustas e intersetoriais, que considerem as especificidades desses empreendimentos e promovam a proteção de áreas sensíveis em meio ao tecido urbano consolidado.

Por fim, é fundamental que experiências como a do *Puntarenas Residence* sirvam de base para a formulação de novas diretrizes normativas e práticas administrativas que contemplem o planejamento urbano ecologicamente sustentável. A integração entre órgãos de fiscalização, conselhos ambientais e representantes da comunidade condominial poderia favorecer a construção de soluções compartilhadas, garantindo maior proteção às Áreas de Preservação Permanentes Urbanas e promovendo a convivência harmoniosa entre os diferentes usos e usuários do espaço. Dessa forma, será possível assegurar que o princípio da função socioambiental da propriedade seja efetivamente cumprido na prática, contribuindo para cidades mais sustentáveis e resilientes.

4.1 GOVERNANÇA CONDOMINIAL E PROTEÇÃO AMBIENTAL: ESTUDO DE CASO E EXPERIÊNCIA PRÁTICA EM EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

A vivência da administração condominial, exercida desde abril de 2024, em um condomínio de uso misto que abriga uma Área de Preservação Permanente (APP) em seu interior, confere a este estudo uma perspectiva aplicada e profundamente enraizada na realidade da governança ambiental urbana. Essa atuação cotidiana proporciona uma compreensão ampliada dos impasses concretos na gestão condominial, especialmente quanto à conciliação entre demandas comerciais, normativas internas e os imperativos legais de proteção ambiental.

A gestão de questões como a proteção da área verde, a segurança, a mobilidade urbana e a destinação das áreas comuns têm demonstrado a necessidade de uma governança participativa, articulada e juridicamente embasada. Tal governança não pode se restringir às normas internas, mas deve dialogar com os instrumentos legais e urbanísticos que regulam o

uso e a ocupação do solo, especialmente quando há sobreposição de interesses públicos e privados.

Entre os principais conflitos recorrentes, destacam-se: o descarte irregular de resíduos sólidos, o excesso de ruídos provenientes das atividades comerciais, a superlotação da via de acesso principal — que também serve como eixo viário importante para o bairro —, além da tentativa dos lojistas de utilizar a Área de Preservação Permanente (APP) para fins promocionais e realização de eventos. Essa prática contraria diretamente os dispositivos constitucionais e legais que regulam a proteção ambiental, especialmente o artigo 225 da Constituição Federal de 1988 e a Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal), que atribuem à coletividade o dever de conservar o meio ambiente, vedando intervenções indevidas em áreas protegidas.

A pressão dos comerciantes por uma flexibilização no uso da Área de Preservação Permanente (APP) é frequentemente justificada pela ausência de regulamentação específica da municipalidade quanto ao uso de áreas comuns em condomínios de uso misto. Essa lacuna normativa gera insegurança jurídica tanto para os condôminos quanto para a administração, dificultando a atuação preventiva e a tomada de decisões respaldadas legalmente.

A atuação da administração condominial, pautada em medidas firmes e preventivas, tem sido essencial para a contenção de danos ambientais e a promoção de um ambiente equilibrado. Entre as ações implementadas destacam-se: o cercamento da Área de Preservação Permanente (APP), a notificação de infratores, a realização de assembleias extraordinárias com foco em educação ambiental e a construção de um discurso coletivo voltado à sustentabilidade e ao respeito à legislação ambiental.

Adicionalmente, medidas de segurança têm sido incorporadas à rotina da gestão, como a organização de brigada de incêndio, a tramitação do Projeto de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), a manutenção preventiva da área verde — especialmente em períodos críticos de chuva e estiagem —, além do reforço na iluminação pública e do diálogo constante com os condôminos para mediação de conflitos.

É relevante destacar que a participação ativa dos moradores tem se mostrado fundamental para o êxito das ações de conservação ambiental. A criação de um senso de pertencimento e corresponsabilidade entre os condôminos fortalece a governança local e amplia a efetividade das medidas adotadas. Contudo, a ausência de apoio técnico e normativo por parte do poder público municipal continua sendo um entrave significativo. Desde a entrega do condomínio, em setembro de 2021, não houve, até o momento, qualquer fiscalização da área

por órgãos ambientais competentes, o que evidencia a omissão estatal diante da necessidade de acompanhamento e regulamentação específica para esses casos.

Do ponto de vista jurídico, constata-se um vácuo normativo relevante. Embora a Lei nº 4.591/1964 (Lei dos Condomínios) e o Código Civil de 2002 apresentem diretrizes gerais sobre a administração das áreas comuns, essas normas não contemplam, de forma específica, a presença e a gestão de Áreas de Preservação Permanentes (APPs) em empreendimentos urbanos. Tal omissão transfere, de forma indevida, a responsabilidade pela preservação ambiental aos gestores condominiais, sem que haja respaldo institucional ou normativo para a adoção de medidas mais rígidas e eficazes.

Essa lacuna normativa é alvo de críticas por parte da doutrina especializada, como observa José Afonso da Silva:

A função social da propriedade não pode ser compreendida apenas como um princípio orientador abstrato, mas como exigência constitucional que impõe limites concretos ao exercício do direito de propriedade. Assim, quando o Estado se omite na fiscalização ou regulamentação de áreas ambientalmente sensíveis em zonas urbanas, transfere indevidamente ao particular responsabilidades que lhe são originariamente atribuídas, colocando em risco tanto a coletividade quanto o meio ambiente equilibrado, bem de uso comum do povo. (SILVA, 2015, p. 113).

Nesse sentido, evidencia-se a urgência de políticas públicas que integrem planejamento urbano, preservação ambiental e diretrizes específicas para a gestão condominial de áreas protegidas. A omissão estatal não apenas fragiliza o cumprimento da função socioambiental da propriedade, como também compromete a efetividade do pacto constitucional em torno do desenvolvimento sustentável.

4.2 ANÁLISE QUALITATIVA DE CONFLITOS SOCIOAMBIENTAIS EM CONDOMÍNIO COM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP): PERSPECTIVAS DOS MORADORES E COMERCIANTES

Como parte da abordagem qualitativa adotada neste estudo, foram realizadas entrevistas semiestruturadas com moradores e comerciantes do Condomínio *Puntarenas Residence*, selecionados com base na diversidade de experiências, tempo de residência e nível de envolvimento com a governança condominial. O objetivo foi captar diferentes percepções sobre a gestão da Área de Preservação Permanente (APP), os conflitos decorrentes do uso compartilhado do espaço e o papel da administração na mediação de interesses potencialmente antagônicos.

Foram entrevistados quatro participantes: dois moradores residentes há mais de três anos, um lojista com atuação contínua no empreendimento e um morador recém-chegado. As entrevistas foram conduzidas presencialmente, com duração média de vinte minutos cada, mediante prévia assinatura do Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE), conforme os princípios éticos da pesquisa qualitativa.

Os relatos colhidos permitiram identificar percepções contrastantes quanto à função e à valorização da APP. Para os moradores denominados M1 e M2, a preservação da área verde é uma prioridade, sendo, inclusive, um dos principais fatores que motivaram a aquisição do imóvel. Ambos associam a presença da APP a uma melhora significativa na qualidade de vida, destacando sua relevância como espaço de contemplação e mitigação dos impactos da urbanização acelerada.

Em contrapartida, o comerciante entrevistado (L1) apresentou uma visão pragmática e voltada à lógica econômica. Para ele, a APP não contribui diretamente para seu negócio, uma vez que o uso comercial do espaço é vedado pelas normas ambientais. Nesse sentido, a manutenção da área representa, em sua ótica, um custo adicional no rateio condominial, sem retorno financeiro direto. Já o morador identificado como M3, recém-instalado no condomínio, declarou não interagir com a APP, tampouco perceber qualquer impacto relevante da área em sua rotina, revelando certo distanciamento ou desconhecimento sobre o tema.

A partir da análise dos depoimentos, verifica-se que a multiplicidade de percepções reflete a ausência de uma política de sensibilização e educação ambiental dentro do próprio espaço condominial. Nesse contexto, ressalta-se a importância da gestão condominial enquanto instrumento de mediação socioterritorial, especialmente em empreendimentos urbanos com sobreposição de funções. A diversidade de experiências e expectativas aponta para a necessidade de criação de políticas públicas específicas voltadas aos condomínios de uso misto, incluindo programas de capacitação para síndicos e conselheiros, e o estabelecimento de mecanismos de apoio técnico e jurídico que permitam o cumprimento efetivo da função socioambiental da propriedade urbana.

4.3 QUADRO ANALÍTICO DE CONFLITOS E AÇÕES EM CONDOMÍNIOS COM FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL

Para facilitar a visualização dos principais conflitos enfrentados e a comparação dos modelos internacionais, a seguir apresenta-se um quadro e tabelas visando a melhor compreensão das discussões apresentadas.

Tabela1 - Conflitos Identificados e Ações de Gestão da Administração no *Puntarenas Residence*

Tipo de Conflito	Descrição	Ações Implementadas
Uso indevido da APP	Realização de eventos e uso comercial da área.	Cercamento da área, notificação dos infratores, preservação ambiental (flora e fauna) no intuito de causar menos impacto ao ambiente.
Poluição sonora	Barulho excessivo de lojas e eventos	A administração delimitou horários para o ruído durante os dias úteis e flexibilizou durante os finais de semana.
Descarte inadequado de Lixo	Depósito irregular em áreas não autorizadas	Foi implementado que todos os dias haverá recolhimento do lixo reciclável, além de fiscalização e campanha de conscientização.

Fonte: Condomínio *Puntarenas Residence*.

A ausência de diretrizes municipais claras, aliada à pressão por resultados econômicos, torna a função do gestor condominial especialmente desafiadora e requer uma abordagem intersetorial que envolva meio ambiente, urbanismo, segurança e direitos coletivos.

5 GOVERNANÇA AMBIENTAL E MEDIAÇÃO DE CONFLITOS EM MICROTERRITÓRIOS URBANOS: UMA ANÁLISE DO CONDOMÍNIO *PUNTARENAS RESIDENCE*

O estudo de caso do Condomínio *Puntarenas Residence* evidenciou que, diante da omissão do poder público, a gestão condominial passa a desempenhar um papel informal de substituição estatal, assumindo funções que transcendem a administração interna. A atuação da administração condominial e do conselho deliberativo revela um protagonismo inesperado, ao assumir responsabilidades relacionadas à mediação de conflitos, proteção ambiental e à manutenção da função socioambiental da propriedade.

Os conflitos identificados — como o uso indevido da Área de Preservação Permanente (APP), a poluição sonora e o descarte inadequado de resíduos sólidos — são manifestações diretas da lacuna normativa e da ausência de mecanismos eficazes de fiscalização estatal. Ressalte-se que o poder público foi formalmente provocado, mas, até o momento da finalização deste estudo, não apresentou nenhuma resposta ou medida concreta de intervenção.

Diante desse cenário, a administração condominial adotou uma série de ações preventivas e corretivas: o cercamento da APP, a emissão de notificações a infratores, a realização de campanhas educativas, reuniões extraordinárias em assembleia e a constante busca por engajamento da comunidade. Tais medidas não apenas demonstram o esforço local na contenção dos impactos ambientais, mas também ilustram a complexidade do papel exercido por gestores comunitários em contextos de urbanização desordenada.

As entrevistas com condôminos revelaram percepções conflitantes sobre a importância da preservação ambiental, evidenciando uma divisão clara entre os interesses econômicos dos lojistas e os interesses residenciais voltados à qualidade de vida. Enquanto moradores de longa data enfatizam a relevância da APP como fator determinante na escolha do imóvel, os lojistas tendem a compreender a área como um ônus, sobretudo pela impossibilidade de exploração comercial direta, o que limita suas estratégias de valorização do ponto comercial.

O caso também permite uma interlocução com a literatura internacional sobre *justiça ambiental e sustentabilidade urbana*. Autores como Monkkonen, Koslov e Herrera já apontaram que, em contextos onde o Estado falha em regulamentar ou fiscalizar adequadamente, os interesses privados tendem a instrumentalizar a sustentabilidade como recurso simbólico, subordinando o valor ecológico a lógicas de mercado e consumo.

Portanto, os dados coletados reforçam a necessidade de formulação de políticas públicas específicas para a governança de microterritórios urbanos de uso misto, com foco na oferta de suporte técnico-jurídico, regulamentação ambiental compatível com a realidade condominial e estímulo efetivo à participação comunitária.

A experiência do *Puntarenas Residence* escancara uma dimensão ainda pouco explorada da governança urbana: a *responsabilidade socioambiental exercida por administrações condominiais*, cuja atuação, em muitos casos, suplanta os limites formais das atribuições previstas em lei. O condomínio, nesse contexto, torna-se um microcosmo de gestão urbana autônoma, onde a figura do síndico transita entre a administração privada e a mediação de interesses coletivos em um espaço de relevância ambiental. Essa realidade evidencia a urgência de um novo olhar jurídico urbanístico e ambiental que reconheça a centralidade desses atores na manutenção da sustentabilidade em territórios urbanos fragmentados.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir do estudo de caso do Condomínio *Puntarenas Residence*, constata-se que a governança condominial em empreendimentos de uso misto — especialmente aqueles que abrigam Áreas de Preservação Permanente (APPs) — exige mais do que a simples observância das normas urbanísticas e ambientais. Torna-se imprescindível reconhecer o papel ativo dos gestores locais na mediação de conflitos, na construção de soluções coletivas e na implementação de práticas sustentáveis em contextos marcados pela omissão ou ineficácia do poder público.

As lições extraídas — como a mitigação de conflitos mediante assembleias deliberativas, a promoção da transparência nos processos decisórios e a realização de campanhas educativas — demonstram que o engajamento comunitário é tão crucial quanto o aparato normativo para a efetivação da sustentabilidade urbana. Tais práticas evidenciam que a função socioambiental da propriedade transcende o plano abstrato da legalidade, configurando-se como um compromisso cotidiano, que demanda articulação entre direito, cidadania e responsabilidade coletiva.

O *Puntarenas Residence* desponta, assim, como um microterritório urbano que opera como laboratório de inovação em governança. Dotado de lideranças comprometidas, instâncias de participação ativa e mecanismos de circulação da informação, o condomínio oferece soluções eficazes e potencialmente replicáveis em outras realidades urbanas brasileiras. A

experiência relatada evidencia, ainda, a necessidade premente de diretrizes normativas específicas voltadas à gestão de APPs inseridas em espaços privados urbanos, frente à complexidade dos conflitos que emergem nesses contextos.

Apesar da existência de um arcabouço jurídico robusto — que inclui a Constituição Federal de 1988, o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), a Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981) e a Lei de Crimes Ambientais (Lei nº 9.605/1998) —, a efetividade dessas normas ainda é comprometida pela ausência de regulamentação específica, fiscalização sistemática e canais institucionais de diálogo entre o poder público e os territórios locais. No caso em análise, mesmo diante de reiteradas solicitações por parte da administração condominial, não houve qualquer manifestação das autoridades competentes quanto à proteção da área verde.

Nesse sentido, é fundamental avançar para a institucionalização de boas práticas de gestão condominial ambientalmente responsáveis, por meio da criação de redes colaborativas entre condomínios, universidades, organizações da sociedade civil e órgãos públicos. Tais redes podem atuar como vetores de difusão de conhecimento técnico-jurídico, de fortalecimento da governança participativa e de promoção de cidades mais inclusivas e ecologicamente equilibradas.

Como destaca Henri Acselrad, a gestão ambiental democrática implica reconhecer que “os saberes e práticas populares constituem elementos fundamentais na construção de políticas públicas efetivas, especialmente em contextos urbanos onde o conflito de interesses é a regra e não a exceção” (ACSELRAD, 2004, p. 68). Assim, a governança local, quando fundamentada em legislação vigente e fortalecida por processos participativos, apresenta-se como alternativa viável, legítima e necessária frente aos desafios impostos pela complexidade socioambiental das cidades contemporâneas.

REFERÊNCIAS

ACSELRAD, Henri. ***Justiça ambiental: construção e defesa de um campo***. In: ACSELRAD, Henri (org.). *Justiça ambiental e cidadania*. Rio de Janeiro: Relume Dumará, 2004. p. 15–120.

BELO HORIZONTE (MUNICÍPIO). **Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019**. Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. *Diário do Município de Belo Horizonte*, Belo Horizonte, MG, 8 ago. 2019. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/lei-ordinaria/2019/1119/11181/lei-ordinaria-n-11181-2019-aprova-o-plano-diretor-do-municipio-de-belo-horizonte-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 25 abr. 2025

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Lei n. 6.938, de 31 de agosto de 1981**. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 2 set. 1981.

BRASIL. **Lei n. 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, Brasília, DF, 13 fev. 1998.

BRASIL. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

BRASIL. **Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 28 mai. 2012. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm>. Acesso em: 20 abr. 2025.

BRASIL. **Ministério do Meio Ambiente**. Conselho Nacional do Meio Ambiente. Resolução CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006. Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente – APP. *Diário Oficial da União: seção 1*, Brasília, DF, n. 61, p. 150–151, 29 mar. 2006. Disponível em: <https://conama.mma.gov.br/index.php?option=com_sisconama&task=documento.download&id=17644>. Acesso em: 25 abr. 2025

FERNANDES, Edésio. **Direito urbanístico brasileiro**. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

GOMES, Daniel Moreira. **Condomínios inteligentes: tecnologias e táticas para uma gestão eficaz**. [S.l.]: Edição do autor, 2024.

HERRERA, Veronica. *Water and politics: clientelism and reform in urban Mexico*. Ann Arbor: University of Michigan Press, 2017.

IBGE. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**. Panorama da Urbanização no Brasil. Rio de Janeiro, 2023.

KOSLOV, Liz. *Retreat: moving to higher ground in a climate-changed city*. Chicago: University of Chicago Press, 2022.

MINAS GERAIS. **Lei nº 20.922, de 16 de outubro de 2013**. Dispõe sobre as políticas florestal e de proteção à biodiversidade no Estado. *Diário do Executivo – Minas Gerais*, Belo Horizonte, MG, 17 out. 2013. Disponível em: <<https://www.almg.gov.br/legislacao-mineira/LEI/20922/2013/>>. Acesso em: 25 abr. 2025.

MONKKONEN, Paavo. *Urban land-use regulations and housing markets in developing countries: evidence from over 600 municipalities in Mexico*. Land Use Policy, v. 99, 2020.

OLIVEIRA, Fernanda Paula. **Direito urbanístico:** instrumentos jurídicos da política urbana. 2. ed. São Paulo: Método, 2016.

SILVA, João; MEDEIROS, Maria. **Uso misto e conflitos urbanos:** um estudo de caso no bairro Bela Vista, São Paulo. 2022. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo.** 38. ed. São Paulo: Malheiros, 2019.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro.** 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.