

**XIV ENCONTRO INTERNACIONAL
DO CONPEDI BARCELOS -
PORTUGAL**

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

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 Napolini - 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 urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Edson Ricardo Saleme; Irene Maria Portela; Rejaine Silva Guimaraes. – Barcelos, CONPEDI, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-218-6

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

Tema: Direito 3D Law

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Internacionais. 2. Direito urbanístico. 3. Cidade e alteridade. XIV Encontro Internacional do CONPEDI (3; 2025; Barcelos, Portugal).

CDU: 34



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

XIV ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI BARCELOS - PORTUGAL

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

Apresentação

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE I

A edição do XIV ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI BARCELOS – PORTUGAL ofereceu produções científicas inestimáveis, no âmbito do Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade. Os diversos textos apresentados refletiram o espírito dos expositores em uma conjuntura de temas e ideias necessárias à reflexão da comunidade científica sobre os problemas urbanos e as possíveis equacionamentos. Dentro deste contexto, no Grupo de Trabalho - DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE I - constatou-se qualificadas contribuições para o campo das Ciências Sociais Aplicadas, além do amplo debate de todos os presentes na sala.

O tema do XIV ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI BARCELOS – PORTUGAL contou com apresentações que abordaram diferentes temáticas relativas a assuntos que apresentaram problemáticas e sugestões de crescimento humano e desenvolvimento sustentável dentro destas áreas. Assim, o presente relatório faz destaque aos trabalhos apresentados no dia 12 de setembro de 2025 no GT “Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade”, coordenado pelos professores doutores Edson Ricardo Saleme (Unisantos), Irene Maria Portela (IPCA) e Rejane Silva Guimarães (Rio Verde).

A obra que ora apresentamos reúne os artigos selecionados através do sistema de dupla revisão cega por avaliadores ad hoc, de modo que temos certeza de que os temas a seguir apresentados são instigantes e apresentam significativas contribuições para as reflexões dos

GENTRIFICAÇÃO E DIREITO AMBIENTAL: ENTRE A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO SOCIOCULTURAL E O AVANÇO DA REVITALIZAÇÃO URBANA

GENTRIFICATION AND ENVIRONMENTAL LAW: BETWEEN THE PRESERVATION OF SOCIOCULTURAL HERITAGE AND THE ADVANCEMENT OF URBAN REVITALIZATION

Valdenio Mendes De Souza ¹
Kelley Cristina Fernandes de Souza ²
Luiz Gustavo Gonçalves Ribeiro ³

Resumo

O intuito deste artigo foi discorrer sobre o processo de gentrificação e sua relação com os princípios do Direito Ambiental. O objetivo geral desta pesquisa foi analisar os efeitos da gentrificação e das estratégias de revitalização urbana relativos à preservação do patrimônio sociocultural e ambiental, sob a perspectiva da justiça ambiental e social. Evidencia-se o aumento da urbanização e os desafios que as cidades brasileiras enfrentam para equilibrar o crescimento urbano com a valorização das identidades locais, enquanto expressão do sentimento de pertencimento, da efetiva proteção do patrimônio sociocultural e dos recursos ambientais. Tratou-se de uma pesquisa qualitativa por meio de um estudo de Revisão bibliográfica, tipo jurídico-interpretativo, método indutivo, com estudos de caso e análise de artigos científicos e obras que possuem conteúdo relacionados ao tema. As bases de pesquisa utilizadas foram: SciELO, repertório da biblioteca do STJ/ STF, e CAPES. Conclui-se ao ressaltar a importância de integrar uma visão de justiça socioambiental ao planejamento urbano que alinhada ao Direito Ambiental ajudarão a moldar um ambiente onde práticas econômicas, sociais e culturais sustentáveis se tornem não apenas viáveis, mas também desejáveis para a garantia dos direitos fundamentais estabelecidos na Constituição.

Palavras-chave: Constituição federal, Direito ambiental, Gentrificação, Políticas urbanas, Sustentabilidade

Abstract/Resumen/Résumé

analyze the effects of gentrification and urban revitalization strategies on the preservation of sociocultural and environmental heritage, from the perspective of environmental and social justice. The increase in urbanization and the challenges that Brazilian cities face in balancing urban growth with the valorization of local identities as an expression of the feeling of belonging, the effective protection of sociocultural heritage and environmental resources are highlighted. This was a qualitative research through a bibliographic review study, legal-interpretative type, inductive method, with case studies and analysis of scientific articles and works that have content related to the theme. The research databases used were: SciELO, repertoire of the STJ/STF library, and CAPES. The conclusion is to highlight the importance of integrating a vision of socio-environmental justice into urban planning that, aligned with Environmental Law, will help shape an environment where sustainable economic, social and cultural practices become not only viable, but also desirable to guarantee the fundamental rights established in the Constitution.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Federal constitution, Environmental law, Gentrification, Urban policies, Sustainability

1 INTRODUÇÃO

A gentrificação é um fenômeno urbano contemporâneo que ocorre quando pessoas de classes sociais mais vulneráveis, que habitam uma dada região, são deslocadas e substituídas por outras de *status* social mais alto. Este processo tem se agravado em várias cidades do mundo, particularmente naquelas com centros antigos, causando alterações notáveis no perfil socioeconômico e cultural de bairros que são tradicionalmente caracterizados por uma sólida identidade comunitária.

No cenário brasileiro, a conexão entre gentrificação e direito ambiental tem gerado discussões significativas acerca dos efeitos da revitalização urbana, especialmente no que se refere à conservação do patrimônio sociocultural e ambiental, numa tentativa de conciliar o progresso urbano com o equilíbrio social e a sustentabilidade.

A pergunta que norteia este estudo é: De que maneira a gentrificação e a revitalização urbana afetam a conservação do patrimônio sociocultural e ambiental, no contexto do direito ambiental? Este estudo parte da premissa de que a gentrificação, ao fomentar a revitalização de zonas urbanas, pode provocar conflitos entre os interesses de preservação ambiental e o crescimento econômico, afetando diretamente a comunidade local e o ambiente.

O estudo indica que a legislação ambiental no Brasil, se corretamente implementada, pode ser um instrumento vital para harmonizar esses interesses e assegurar a preservação tanto do patrimônio sociocultural quanto do ambiental. Ressalta-se a importância da atuação e envolvimento ativo dos agentes públicos, especialmente do Poder Executivo e das entidades ambientais, no planejamento e na supervisão das ações urbanas, para assegurar que o crescimento urbano seja equitativo, inclusivo e ambientalmente sustentável.

O objetivo geral deste trabalho é analisar os efeitos da gentrificação e das estratégias de revitalização urbana relativos à preservação do patrimônio sociocultural e ambiental, sob a perspectiva do direito ambiental. A razão para a execução deste estudo está no aumento da urbanização e nos desafios que as cidades brasileiras enfrentam para equilibrar o crescimento urbano com a valorização das identidades locais, enquanto expressão do sentimento de pertencimento, da efetiva proteção do patrimônio sociocultural e dos recursos ambientais.

A metodologia adotada será do tipo jurídico-interpretativo, dado que o estudo se propõe a interpretar normas e decisões judiciais, analisando suas implicações no contexto da gentrificação e da preservação ambiental. O método escolhido é o indutivo, por meio do qual se parte da observação de casos específicos de gentrificação e revitalização urbana. As técnicas de pesquisa incluirão a análise documental e a revisão bibliográfica, com uma

abordagem qualitativa, tendo como base a interpretação de dados relativos à legislação e estudos de caso sobre gentrificação. As bases de pesquisa que serão utilizadas incluirão: SciELO, o repertório da biblioteca do STJ/STF e a plataforma CAPES.

O referencial teórico desta pesquisa será estruturado em três partes principais: primeiro, uma análise das teorias sobre gentrificação e seus efeitos sociais e urbanos; segundo, um exame do direito ambiental aplicado à revitalização urbana e a preservação do patrimônio cultural e ambiental; e, por fim, a discussão sobre as soluções jurídicas possíveis para o equilíbrio entre revitalização e preservação, com base na legislação vigente e em experiências de outros contextos urbanos.

O trabalho está organizado em quatro seções principais. A primeira seção, intitulada "Introdução", apresenta a temática da pesquisa, a questão-problema, o objetivo principal, a justificativa e a metodologia do estudo. A segunda seção, composta pelo Referencial Teórico e intitulada "Gentrificação e Direito Ambiental: Políticas Urbanas, Sustentabilidade e Exclusão Social" e está dividida em duas subseções: "Revitalização e Sustentabilidade Urbana: Entre o Progresso e o Apagamento Cultural" e "A Proteção Jurídica do Patrimônio Urbano no Âmbito do Direito Ambiental Brasileiro".

A terceira seção, intitulada "Estudos de Caso: Análise e Reflexão", apresenta uma análise detalhada de três estudos de caso no Brasil: o Pelourinho (Salvador - BA), a região da Luz (São Paulo - SP) e o Porto Maravilha (Rio de Janeiro - RJ). Esses casos foram selecionados com base na sua relevância urbanística e nos impactos visíveis da gentrificação, sendo considerados para refletir sobre os resultados obtidos na pesquisa. Por fim, a seção final, "Considerações Finais", sintetiza os principais pontos discutidos ao longo do estudo, oferecendo sugestões e reflexões sobre o tema.

2 GENTRIFICAÇÃO E DIREITO AMBIENTAL: POLÍTICAS URBANAS, SUSTENTABILIDADE E EXCLUSÃO SOCIAL

A gentrificação, conceito criado na década de 1960, tem em Neil Smith e Peter Marcuse teóricos fundamentais que contribuem para solidificar a compreensão crítica deste fenômeno. Em termos gerais, a gentrificação é um processo de reestruturação urbana em que comunidades de baixa renda, frequentemente racializadas ou à margem da sociedade, são removidas de áreas específicas devido a mudanças estruturais promovidas por políticas governamentais, investimentos privados e táticas do mercado imobiliário. Essas mudanças

valorizam o solo e atraem novos residentes com maior capacidade de compra, levando à substituição da comunidade original (Atkinson, 2002).

A gentrificação das cidades é promovida por significativos investimentos públicos e privados, sendo respaldada pelos princípios de revitalização urbana, atualização da infraestrutura e estímulo ao turismo. Contudo, os efeitos sociais dessa intervenção evidenciam um processo de exclusão e substituição da população original residente por grupos com maior capacidade de consumo. Esse fenômeno não se limita às grandes metrópoles, mas se estende por diversas hierarquias urbanas, incluindo cidades industriais e pequenas cidades comerciais, caracterizando sua abrangência mundial e capacidade de adaptação a variados contextos regionais (Smith, 2006).

As suas raízes estão interligadas à Literatura Sociológica inglesa e é frequentemente empregada para caracterizar os processos de revitalização e burocratização de regiões urbanas centrais, especialmente em nações centrais do capitalismo global. Nelas ocorre uma mudança social e econômica, onde os habitantes de baixa renda são substituídos por grupos sociais de maior poder aquisitivo, enquanto as atividades comerciais tradicionais são substituídas por negócios *gourmet*, cadeias de *fast food* e marcas globais que uniformizam os espaços urbanos (Pontes; García-Marín; Moreno-Muñoz, 2020).

A gentrificação verde, tem aspectos semelhantes a gentrificação urbana, em seu resultado social, o deslocamento de populações de baixa renda, mas se diferencia nos mecanismos que provocam esse deslocamento. Conforme descrito por Gould e Lewis (2017), a gentrificação verde é a intersecção entre sustentabilidade e exclusão social, ao mostrar que ações focadas na renaturalização urbana ou na instalação de amenidades ambientais, como parques e espaços verdes, podem ser catalisadores de processos de valorização imobiliária e deslocamento compulsório. Apesar de se apresentarem como progresso ecológico, essas medidas muitas vezes ignoram as dinâmicas sociais já existentes e acabam beneficiando grupos com maior capacidade de compra, marginalizando as comunidades historicamente habituais nesses locais.

Esta análise destaca a relevância de integrar uma visão de justiça socioambiental ao planejamento urbano, garantindo que os ganhos ecológicos sejam distribuídos de maneira justa e não atuem como meio de segregação. Nesse contexto, o Direito Ambiental no Brasil fundamenta-se na proteção do meio ambiente em sua totalidade, abrangendo os elementos naturais, culturais e históricos. O artigo 225, da Constituição Federal (CF) de 1988, reconhece que “todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida” (Brasil, 1988).

O artigo 216 da CF de 1988 também assegura a proteção do patrimônio cultural, incluindo as formas de expressão, as maneiras de criar, produzir e viver, além das construções e dos centros históricos. A função socioambiental da propriedade, estabelecida no artigo 5º, §23, estabelece restrições ao seu uso em prol do bem coletivo (Brasil, 1988).

O Direito Ambiental pode e deve intervir para minimizar os impactos da gentrificação, por meio da regulamentação urbana, licenciamento ambiental, tombamento de patrimônio cultural, gestão participativa dos territórios e aplicação dos princípios de precaução e prevenção. A falta desses instrumentos favorece que a revitalização urbana se transforme em sinônimo de marginalização social (Milaré, 2021).

2.1 REVITALIZAÇÃO E SUSTENTABILIDADE URBANA: ENTRE O PROGRESSO E O APAGAMENTO CULTURAL

A revitalização urbana envolve uma série de ações destinadas à recuperação de áreas deterioradas da cidade. Contudo, sua utilização tem sido caracterizada por uma perspectiva excludente e focada no mercado, dando prioridade aos interesses de investidores e ao fomento do turismo, em detrimento das comunidades locais. Há três fases distintas nas intervenções urbanas, especialmente nas grandes cidades. O primeiro período, denominado de “embelezamento urbano”, sendo marcado nos últimos séculos pela grandiosidade arquitetônica e pela edificação de extensas avenidas nas áreas centrais, visando cumprir as demandas de fluidez viária impostas pela nova ordem econômica estabelecida na modernidade (Simões Júnior, 1994).

O segundo momento acontece após a Revolução Industrial e é conhecido como “renovação urbana”. Esta é uma reação às repercussões geradas pela falta de planejamento nas metrópoles agora industrializadas. Esta etapa simboliza um esforço para higienizar os antigos centros, que, devido à grande migração de trabalhadores, passaram a receber populações em condições precárias de moradia, trabalho e saneamento básico. Essas ações urbanas tinham como objetivo reorganizar o ambiente urbano e minimizar os impactos da desigualdade social presente (Simões Júnior, 1994).

O terceiro estágio é caracterizado pela revitalização urbana, também associada ao fenômeno da “gentrificação”, que constitui o objeto de estudo dessa pesquisa. Nesta fase, acontecem ações nos centros urbanos com o objetivo de aprimorar uma renovada vitalidade econômica, funcional, social e ambiental. Esta etapa também marca o surgimento de uma nova consciência urbanística, centrada no resgate da qualidade de vida, no respeito à

memória histórica, na salvaguarda do patrimônio sociocultural e na valorização da sustentabilidade ecológica (Simões Júnior, 1994).

No entanto, esses processos de revitalização frequentemente escondem uma perspectiva excludente. A gentrificação, embora promova melhorias urbanas, muitas vezes leva ao deslocamento de comunidades tradicionais, apagando memórias, histórias e culturas locais. Assim, o silenciamento dessas comunidades é uma forma de apagamento cultural, intensificando as desigualdades históricas. Ao trocar residentes de baixa renda por grupos com maior capacidade financeira, essas ações alteram drasticamente a dinâmica social dos bairros. Isso provoca uma quebra nos vínculos de comunidade e na continuidade das tradições culturais formadas ao longo dos anos (Silva *et al.*, 2021).

Ao contrário da gentrificação convencional, a ecogentrificação, também conhecida como gentrificação verde, é uma realidade urbana atual que combina práticas ecológicas com processos de valorização imobiliária e exclusão social. Essas são ações que incentivam aprimoramentos ambientais, tais como a edificação de espaços verdes, ciclovias, parques urbanos, hortas comunitárias e construções com selos ecológicos, com a finalidade de tornar as áreas urbanas mais sustentáveis e prazerosas. Porém, apesar de inicialmente parecerem vantajosas, essas medidas frequentemente levam ao aumento do custo de vida e ao deslocamento involuntário das comunidades de baixa renda que antes residiam nessas áreas (Dooling, 2009).

Neste processo, o progresso sustentável se torna seletivo, dando prioridade a interesses privados e eliminando práticas sociais e culturais consolidadas por décadas. A ecogentrificação simboliza um conflito entre a justiça ecológica e a lógica neoliberal de mercado. A escritora defende que as políticas de meio ambiente podem ser utilizadas como instrumentos de exclusão, auxiliando na perpetuação das disparidades socioespaciais. Portanto, é essencial reconsiderar as políticas urbanas para que a sustentabilidade não seja usada como um instrumento de segregação, mas sim como um meio de inclusão social e justiça territorial (Dooling, 2009).

Nessa perspectiva, o turismo, como um segmento dinâmico da economia, está em sintonia constante com essas transformações urbanas. O turismo atual, influenciado por progressos tecnológicos e novas necessidades dos consumidores, tem se alinhado aos princípios do desenvolvimento sustentável. A ideia de turismo sustentável começou a ser formulada na década de 1970, motivada pelos alertas de ambientalistas acerca dos efeitos prejudiciais do turismo. O ponto de partida desta discussão é o Relatório de Brundtland,

divulgado em 1987, que apresenta formalmente os princípios do desenvolvimento sustentável (WORLD COMMISSION ON ENVIRONMENT AND DEVELOPMENT, 1987).

No Brasil, escritores como Ruschmann (2000) enfatizam que o turismo sustentável deve ser visto como um guia prático e ético para os visitantes, e não como uma categoria particular. Esta visão busca promover comportamentos responsáveis e conscientes em variados tipos de turismo - ecológico, cultural, social, de negócios, entre outros, conciliando os interesses dos turistas com a conservação do meio ambiente e o respeito às comunidades locais. Portanto, é uma proposta que une o lazer à responsabilidade social, promovendo ações que reduzam efeitos adversos e aumentem as vantagens para as comunidades anfitriãs.

O Ministério do Turismo (2023) reafirma essa orientação ao sugerir a ideia do "turista cidadão", isto é, aquele que adota comportamentos éticos e sustentáveis não só no seu local de origem, mas também nos locais que visita. Biccum (2020) corrobora ao declarar que uma pessoa com conhecimentos, valores e atitudes, deve promover uma cidadania global por meio de ações conscientes, independente do local em questão. Essa visão engloba uma percepção transnacional, com responsabilidade social, ambiental e cultural, configurando-se como um modelo adequado para tempos marcados por intensas transformações ambientais, sociais e urbanas.

2.2 A PROTEÇÃO JURÍDICA DO PATRIMÔNIO URBANO NO ÂMBITO DO DIREITO AMBIENTAL BRASILEIRO

O Direito Ambiental, enquanto ramo jurídico especializado, tem um papel central na regulamentação das relações entre a sociedade e o meio ambiente, com o objetivo de preservar os recursos naturais e fomentar o crescimento sustentável. No ambiente urbano, essa função adquire uma importância ainda maior, devido à complexidade das interações entre o ambiente construído e o natural. Portanto, a salvaguarda do patrimônio urbano se enquadra diretamente no âmbito do Direito Ambiental, que também passa a abordar os efeitos das atividades de construção no meio ambiente e nos patrimônios culturais e históricos das cidades (Cometti, 2024).

A promulgação da Lei nº 6.938/81, que estabeleceu a Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA) e o Sistema Nacional do Meio Ambiente (SISNAMA), constitui um marco na organização legal da defesa do meio ambiente no Brasil (Brasil, 1981). Com essa legislação, o meio ambiente começou a ser protegido como um bem jurídico independente, permitindo a criação de mecanismos legais eficientes para a regulamentação das ações

humanas no território. Dentre essas ferramentas, merecem destaque o licenciamento ambiental, as avaliações de impacto ambiental e o zoneamento, que devem considerar tanto os bens ecológicos quanto os culturais, reconhecendo a interconexão entre ambos (Soares; Farias, 2022).

A integração entre o ambiente natural e o cultural tem sido reforçada pela compreensão de que ambos formam um sistema único e inseparável que sustenta a vida e a identidade social. No contexto urbano, essa percepção se torna ainda mais necessária, visto que a maioria da população do Brasil reside em cidades, onde elementos naturais e artificiais se sobrepõem e interagem com frequência. Portanto, a proteção do patrimônio edificado, incluindo prédios históricos, praças e monumentos, deve ser incluída nas avaliações ambientais como um componente fundamental para a qualidade de vida e a manutenção da memória coletiva (CNMP, 2023).

A CF de 1988 reforçou essa perspectiva ao estabelecer o patrimônio cultural como um direito fundamental, identificando como tal os bens tangíveis e intangíveis que contêm valores de identidade, memória e ação dos vários grupos que compõem a sociedade brasileira. Essa validação constitucional expandiu a noção de patrimônio e fortaleceu os mecanismos de proteção, como a intervenção do Ministério Público, que adquiriu legitimidade para defender os interesses sociais e individuais, incluindo o patrimônio cultural urbano (Brasil, 1988; CNMP, 2023).

O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), uma entidade federal ligada ao Ministério da Cultura, foi estabelecido em 1937 com o objetivo de salvaguardar e proteger o patrimônio cultural do Brasil. A sua responsabilidade inclui a identificação, o tombamento, a supervisão e a promoção de patrimônios culturais, tanto materiais quanto imateriais, incluindo construções, sítios arqueológicos e centros urbanos históricos. O IPHAN tem um papel crucial na criação de políticas públicas voltadas para a preservação da memória e da identidade coletiva, além de apoiar iniciativas de desenvolvimento urbano sustentável que honram a história das comunidades e garantem a preservação do patrimônio cultural diante das mudanças sociais e econômicas (IPHAN, 2016).

Para além das proteções constitucionais, leis como o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012)¹, a Lei de Ação Civil Pública (Lei nº 7.347/85)² e regulamentos anteriores,

¹ BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006;

como o Decreto-Lei nº 25/37³, continuam a contribuir para a proteção do patrimônio edificado urbano (Brasil, 2012; Brasil, 1985). No entanto, ainda existem obstáculos a serem vencidos, especialmente na implementação eficaz dessas regras diante das pressões do mercado imobiliário e do crescimento descontrolado das cidades. A cooperação entre as entidades federativas e entidades como o IPHAN é de suma importância para garantir a conservação de patrimônios históricos e culturais em zonas urbanas (IPHAN, 2016).

No âmbito penal, o Código Penal Brasileiro estabelece penalidades para ações que prejudicam o meio ambiente, incluindo aquelas que envolvem construções irregulares ou que não estão em conformidade com as leis ambientais. Nesse contexto a Lei nº 9.605/1998 (Lei de Crimes Ambientais) determina:

Art. 60. Construir, reformar, ampliar, instalar ou fazer funcionar, em qualquer parte do território nacional, estabelecimentos, obras ou serviços potencialmente poluidores, sem licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes, ou contrariando as normas legais e regulamentares pertinentes:
Pena - detenção, de um a seis meses, ou multa, ou ambas as penas cumulativamente (Brasil, 1998).

Isso obriga o setor da construção civil e os responsáveis legais a entender e implementar adequadamente a legislação em vigor no momento da construção, considerando a responsabilidade criminal por danos causados, mesmo que as construções tenham sido realizadas antes da implementação de novas regras (Cometti, 2024).

A preservação do patrimônio urbano também está a cargo dos municípios, encarregados de criar e implementar leis de urbanismo locais, por meio de seus planos diretores, códigos de construção e decretos. Frequentemente, essas diretrizes definem zonas de proteção ou restringem ações em áreas de relevância cultural e ecológica. É responsabilidade do poder municipal garantir o cumprimento dessas normas e garantir que eventuais alterações legais não levem à descaracterização ou destruição de bens patrimoniais significativos (Cometti, 2024).

Diante do aumento da valorização do patrimônio urbano e a ampliação da consciência ecológica, se torna fundamental que os especialistas em Direito atuem de forma proativa na interpretação e implementação das leis ambientais relacionadas ao patrimônio cultural. O

revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências (Brasil, 2012).

² BRASIL. Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985. Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico e dá outras providências (Brasil, 1985).

³ BRASIL. Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional (Brasil, 1937).

desenvolvimento urbano sustentável requer uma ação coordenada entre leis, políticas governamentais e envolvimento social, garantindo que o patrimônio edificado seja não só conservado, mas também reinterpretado como componente da identidade e da memória coletiva das cidades (Cometti, 2024).

Ao tratar o Patrimônio Ambiental como um bem difuso, não está restrito a um único detentor, mas é de interesse comum e visa a conservação de recursos de relevância para a sociedade em geral. Portanto, a proteção do patrimônio não se limita à sua valorização econômica, mas também implica no respeito aos direitos e na identidade das comunidades impactadas (Feitosa, 2023).

A CF de 1988 estabelece o princípio da função socioambiental da propriedade como um alicerce essencial do direito ambiental no Brasil. Este princípio garante que a propriedade tem uma função social e ecológica, isto é, seu uso deve favorecer o bem-estar coletivo e a sustentabilidade ambiental. Quando a propriedade é empregada de forma a prejudicar o equilíbrio ecológico ou infringir os direitos das comunidades, ela perde sua legitimidade e efetividade como ferramenta social (Fiorillo, 2017).

Além disso, a lei brasileira disponibiliza várias ferramentas para a salvaguarda do patrimônio ambiental e cultural, tais como o Estatuto da Cidade, o tombamento e o licenciamento ambiental. A Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, define orientações para a política urbana, incentivando a função social da propriedade e assegurando a participação do povo no planejamento urbano. Já o tombamento é um instrumento usado para proteção dos bens culturais de relevância histórica e artística (Brasil, 2001).

Por outro lado, o licenciamento ambiental controla atividades que possam ter impacto no meio ambiente, garantindo que projetos e construções sejam conduzidos de forma sustentável. No cenário de gentrificação, a implementação dessas ferramentas jurídicas é crucial para assegurar que as políticas de revitalização urbana não causem danos ao meio ambiente ou levem à marginalização das comunidades vulneráveis. A implementação eficaz dessas normas pode contribuir para o equilíbrio entre o progresso urbano e a conservação do patrimônio ambiental e social (Feitosa, 2023).

3 ESTUDOS DE CASO: ANÁLISE E REFLEXÃO

Frequentemente justificada pelo discurso de "revitalização urbana", a gentrificação é muito comum em áreas à beira-mar, no entanto ela também se manifesta, principalmente, em cidades antigas, com centros históricos caracterizados por um alto nível de memória

sociocultural. No entanto, esse procedimento costuma provocar um aumento nos custos de vida, especulação imobiliária e a troca dos antigos residentes por uma nova estrutura social e econômica.

Este trabalho concentra-se especificamente na análise e reflexão de três estudos de caso no Brasil: o primeiro, o Pelourinho (Salvador - BA); o segundo, a região da Luz (São Paulo - SP); e o terceiro, o Porto Maravilha (Rio de Janeiro - RJ), selecionados com base na sua importância urbanística e nos impactos evidentes da gentrificação.

O processo de gentrificação que ocorreu no Centro Histórico de Salvador (CHS) na área do Pelourinho é um exemplo emblemático de como, sob o pretexto de atrair turistas e renda para uma região específica, ocorre a segregação e o deslocamento forçado de sua população nativa. Esta é uma exclusão social disfarçada que, frequentemente, acontece sob a perspectiva de reestruturação, modernização e aprimoramento urbano.

Mourad e Baltrusis (2011) argumentam que a troca da nomenclatura de gentrificação para termos mais atraentes, como revitalização, revalorização, reciclagem e requalificação, oculta a verdadeira essência desses processos de exclusão social e higienização da população mais pobre e vulnerável das áreas urbanas e históricas.

As ações realizadas no CHS começaram em 1992 e, desde então, o objetivo principal foi remover os habitantes de baixa renda do centro da cidade. O intuito foi incrementar a apreciação da região, oferecendo serviços como restaurantes, lojas, galerias de arte, entre outros, que atraíam o público de maior renda (Mourad; Baltrusis, 2011).

Em meados de 2000, foi realizado o Seminário Internacional - IV Encontro SIRCHAL, intitulado "Requalificação, Revitalização e Sustentabilidade dos Centros Históricos: um projeto urbano - análise do caso de Salvador" sob a organização da Prefeitura Municipal. Este encontro teve como objetivo debater a necessidade de formar parceria efetiva entre o setor público e o privado, em virtude do esgotamento dos recursos do estado e da necessidade de instalar residências para assegurar a utilização constante e duradoura do centro (Mourad, 2011).

Com o propósito de prosseguir com a meta de trazer famílias com renda suficiente para obter um financiamento bancário para a compra de um imóvel restaurado, o projeto foi implementado pelo Estado e na sua 7ª etapa ocorreu a remoção de centenas de moradores de baixa renda do centro entre os anos 2000 e 2002. Dessa forma, acreditava-se que a remoção das barreiras para a revitalização urbana e a valorização da região estaria assegurada. (Mourad; Baltrusis, 2016).

Contudo, com as mudanças de liderança política, em nível federal em 2003 e estadual em 2007, aliadas à mobilização popular liderada pela Associação de Moradores e Amigos do Centro Histórico - AMACH, 103 residentes conquistaram o direito de permanecer em áreas sociais exclusivas, sendo assim, afastados das áreas mais valorizadas (Mourad, 2011). Até a conclusão deste processo, diversas batalhas foram realizadas para assegurar o direito à habitação, emprego, identidade e expressão cultural, bem como a gestão democrática.

Alves (2015) afirma que a AMACH, por meio de sua luta comunitária e representação política, conseguiu, além de assegurar a moradia dessas 103 famílias, a edificação de infraestruturas comunitárias como creche, cozinha e escola. Este pacto foi formalmente estabelecido por meio do Termo de Ajuste e Conduta assinado em 2005. A batalha pela moradia garantiu a permanência da população para uso habitacional, com o governo do estado da Bahia e a Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER) sendo identificados como responsáveis.

É importante enfatizar que o princípio do Direito Ambiental de Cooperação, neste contexto entre o setor público e privado, na proteção do meio ambiente como patrimônio cultural, não foi respeitado quando se ignoram as relações sociais de solidariedade e suporte, o estilo de vida e a marginalização de determinados grupos.

Ao contrário do que ocorreu em Salvador, conforme citado por Farias e Falcão (2018), é necessário que o planejamento urbano favoreça a utilização do solo de maneira diversificada, ou seja, misturando moradias e comércio para assegurar a circulação de cultura e capital. Assim também é possível atenuar os impactos negativos da exclusão social e da especulação imobiliária.

Dessa forma, ao adotar medidas planejadas pelos municípios para intervirem efetivamente no uso e ocupação do solo, é factível assegurar a primazia da CF 1988, em seu artigo 182, que estabelece que a proteção do patrimônio cultural que também é uma premissa constitucional (Brasil, 1988).

A situação da região da Luz, localizada no centro de São Paulo, representa um dos maiores desafios de urbanização no Brasil na atualidade. Amaral e Andreolla (2019) destacam que o “crack” surgiu na região nos anos 1990 e a região ficou conhecida como “Cracolândia” em 1995. Neste ano, o jornal “O Estado de São Paulo” publicou que “as ruas do bairro de Santa Efigênia conhecidas como Cracolândia continuam sendo percorridas pelos policiais. Os antigos casarões vêm sendo usados por traficantes para preparar pedras de crack”.

A revitalização dessa região, frequentemente justificada pelo discurso de aprimoramento do ambiente urbano, leva à "marginalização de moradores em situação de rua e usuários de drogas", sendo promovida sob o *slogan* de uma cidade "limpa" e organizada, onde aqueles indivíduos vistos como indesejáveis são afastados do espaço público. A criminalização desses grupos, realizada por meio de ações policiais e táticas de limpeza urbana, reflete uma política que contribui para uma possível exclusão social.

Este processo de exclusão está em consonância com a reflexão sugerida pelo filósofo Zygmunt Bauman, que ressalta a prevalência da "lei do mais forte" nas cidades atuais. Segundo ele:

"para tornar a distância intransponível, e escapar do perigo de perder ou de contaminar sua pureza local, pode ser útil reduzir a zero a tolerância e expulsar os sem-teto de lugares nos quais eles poderiam não apenas viver, mas também se fazer notar de modo invasivo e incômodo" (Bauman, 2009).

Este conceito de "purificação" urbana se manifesta nas práticas de gentrificação, em que as regiões revitalizadas se transformam em locais onde a presença dos mais desfavorecidos é reduzida ou até mesmo erradicada, com o objetivo de assegurar que os mais afortunados possam usufruir de um ambiente urbano projetado especificamente para suas necessidades.

Amaral e Andreolla (2020) descrevem que o movimento conhecido como revitalização da Luz se destaca principalmente por visar a higienização por meio da remoção dos residentes daquela área, estimulando a especulação imobiliária em um modelo tradicional de gentrificação. Contudo, por se tratar de uma "territorialidade móvel", a complexidade desse processo se intensifica, impulsionando a aplicação de políticas repressivas e o urbanismo militar.

As "Operações Urbanas", que são regulamentadas pelo Plano Diretor Estratégico (SEMPLA, 2004), são realizadas no âmbito da política pública municipal desde a década de 1990 e contam com as parcerias público-privadas, que priorizam os interesses da especulação imobiliária, contribuindo para a exclusão socioeconômica (Uchôa, 2014).

Sob a justificativa de "requalificação" e *upgrade* cultural da região, essas ações caracterizam o local como um bem a ser apreciado, sem levar em conta o movimento social existente. Nesta perspectiva, incentivam-se práticas de higiene, contenção militar e a remoção da população mais carente e socialmente vulnerável.

Desde o começo da década de 2000, ações policiais de repressão têm sido comuns na tentativa de expulsar do centro de São Paulo os residentes e usuários do "Crack". Nesse cenário, é importante ressaltar a disparidade de forças empregadas entre as forças policiais e a população (Almeida; Franco, 2018).

Em 2017, o projeto "Redenção" envolveu centenas de policiais equipados com balas de borracha, bombas e apoio da cavalaria e cães. A iniciativa levou à transferência da população para outros locais, além de mais de setecentas detenções por suspeita de tráfico de drogas e internações compulsórias (Almeida; Franco, 2018).

Maricato e Ferreira (2002) complementam ao afirmar que as "Operações Urbanas" podem ser benéficas ou prejudiciais, levando em conta seu caráter progressista. Contudo, o que precisa ser examinado é como são incorporadas ao Plano Diretor das cidades e o quanto contribuem para a promoção do bem-estar social.

Este processo, eufemisticamente chamado de requalificação urbana, é um exemplo marcante que apoia a teoria de Neil Smith de que "*gentrification is a return to the city not of the poor and working class but of capital*" (Smith, 1996, p.18).⁴ Iniciativas de revitalização, também chamadas de *retrofit*, e concessões de infraestrutura urbana para o setor privado evidenciam a importância do capital, elevando o valor imobiliário e a troca de habitações populares por empreendimentos voltados para a classe média e alta.

Nestas condições, comunidades locais historicamente marginalizadas, como moradores de rua, dependentes químicos e trabalhadores informais, são substituídas por elites dominantes que intensificam a imagem da "cidade revanchista" descrita por Smith (1996). Nela se destacam elementos previstos e já estabelecidos, como: política urbana favorável à especulação imobiliária, expansão dos investimentos estaduais e municipais em eventos e entidades culturais, repressão às minorias por meio de repressão policial e discursos higienistas.

De acordo com Costa (2014), o Rio de Janeiro é famoso por suas belezas naturais, particularmente pelas suas belas praias, que são elementos centrais para sua vocação turística. Em geral, todos os territórios que fazem fronteira com um recurso hídrico, como o mar, rio, canal e lago, possuem uma conexão profunda com a paisagem, os sistemas ambientais, as bacias hidrográficas e o ciclo da água.

As cidades que possuem essas características são chamadas de *waterfronts* e possuem áreas portuárias de frentes de água, que anteriormente eram utilizadas apenas para

⁴ Tradução livre: "a gentrificação é um retorno à cidade, não da classe pobre e trabalhadora, mas do capital"(Smith, 1996, p.18).

abastecimento, irrigação e transporte. De acordo com Talesnik e Gutiérrez (2002), a partir do final do século XX, as áreas portuárias começaram a se mover para regiões periféricas e limites metropolitanos mais ajustados às lógicas de produção atuais, perdendo assim sua relevância nos centros urbanos.

Dessa forma, destaca-se a situação da cidade do Rio de Janeiro e sua região portuária, conhecida como Porto Maravilha, cujo esvaziamento desses portos tem resultado em áreas abandonadas, degradadas e estigmatizadas socialmente devido à ocupação por populações consideradas “marginalizadas” pela sociedade.

Neste cenário, se materializa o projeto de revitalização da zona portuária do Rio de Janeiro que foi realizado em função dos Jogos Olímpicos de 2016. Em Porto Maravilha, o calendário olímpico impulsionou a revitalização. Segundo Paradedda (2015), os megaeventos esportivos representaram uma oportunidade única de atrair investimentos privados de bilhões de dólares e aprimorar a infraestrutura da região. Além disso, servem como estímulo à implementação do *marketing* urbano no ambiente competitivo das megalópoles globais.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa revelou que a gentrificação, um processo de reestruturação urbana que leva ao deslocamento de comunidades de baixa renda, tem crescido em escala global, estimulada por investimentos públicos e privados, além da revitalização das cidades. Apesar de ser apresentada como avanço, principalmente na revitalização de cidades com os centros antigos, e nos casos de gentrificação verde, o fenômeno tem resultado em exclusão social, marginalizando populações tradicionais dessas regiões.

O trabalho ressaltou a importância de integrar o Direito Ambiental ao planejamento urbano, assegurando a conservação do patrimônio cultural, ecológico e social. Por meio dos artigos 225 e 216, a CF de 1988 garante a proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural, enfatizando a necessidade de medidas regulatórias que garantam a justiça socioambiental. O Direito Ambiental tem a capacidade de mitigar os efeitos da gentrificação, implementando políticas públicas que assegurem a inclusão social e a manutenção dos direitos essenciais das comunidades impactadas.

O estudo concentrou-se especificamente na análise e reflexão de três estudos de caso no Brasil: o primeiro, o Pelourinho (Salvador - BA); o segundo, a região da Luz (São Paulo - SP); e o terceiro, o Porto Maravilha (Rio de Janeiro - RJ), que foram selecionados em razão de sua relevância urbanística e dos impactos evidentes provocados pela gentrificação.

No Pelourinho, situado em Salvador (BA), a revitalização promovida na década de 1990 restaurou edificações coloniais e promoveu o turismo. No entanto, resultou na remoção de moradores e na elitização do bairro. A ação negligenciou a proteção legal dos estilos de vida tradicionais, resultando na perda da identidade afro-brasileira que historicamente define a região.

O projeto "Nova Luz", em São Paulo (SP), tinha como objetivo reestruturar a região da Luz, contudo, recebeu críticas severas por desconsiderar as demandas da população em situação de vulnerabilidade social, particularmente na Cracolândia. A falta de propostas concretas para habitação e inclusão social, aliada à ausência de suporte legal no âmbito do Direito Ambiental, revelou as restrições do modelo adotado.

O projeto Porto Maravilha, realizado no Rio de Janeiro (RJ) para os Jogos Olímpicos, promoveu transformações urbanas e aprimoramentos na infraestrutura portuária, mas deixou de lado a manutenção das comunidades locais. A falta de participação popular e o incentivo à especulação imobiliária destacaram a insuficiência na utilização dos instrumentos do Direito Ambiental para proteção do patrimônio cultural e social da região.

Enfim, a gentrificação e as táticas de revitalização urbana, quando não guiadas por preceitos de justiça socioambiental, podem prejudicar a conservação do patrimônio sociocultural e ambiental, ao favorecer interesses econômicos em prejuízo das identidades locais e das práticas de sustentabilidade.

O estudo evidenciou que, no âmbito do Direito Ambiental, é fundamental que o planejamento urbano considere não apenas a revitalização física dos espaços, mas também a permanência das comunidades tradicionais como expressão de pertencimento, identidade e valorização sociocultural, além da indispensável proteção dos recursos naturais.

Portanto, a gentrificação não deve ser compreendida apenas como um fenômeno urbano associado ao apagamento cultural ou como uma consequência inevitável de ações progressistas, mas como um processo que demanda a implementação de políticas públicas inclusivas, capazes de assegurar a preservação da diversidade cultural e ambiental como pilares indispensáveis para o desenvolvimento sustentável das cidades.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Camila; FRANCO, Fernando Túlio Salva Rocha. Cotidiano e espetáculo: territórios e narrativas em disputa na Cracolândia. In: LINS, Regina Dulce; ROLNIK, Raquel (org.). **Observatório de remoções 2017-2018**: relatório bianual. São Paulo: FAU USP, 2018.

ALVES, Carina de Santana. **A política de revitalização do centro histórico de Salvador: uma análise a partir da compreensão dos moradores da região da 7ª etapa**. 2015. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2015.

AMARAL, Augusto Jobim do; ANDREOLLA, Andrey Henrique. Drogas, urbanismo militar e gentrificação: o caso da “Cracolândia” paulistana. **Revista Direito e Práxis**, Rio de Janeiro, v. 11, n. 4, p. 2162–2187, out./dez. 2020.

ATKINSON, Rowland. **Does gentrification help or harm urban neighbourhoods? An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda**. Junho, 2002. Disponível em: <<http://neighbourhoodchange.ca/wp-content/uploads/2011/06/Atkinson-2002-Gentrification-Review.pdf>>. Acesso em: 09 abr. 2025.

BAUMAN, Z. **Confiança e Medo na Cidade**. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.

BICCU, A. R. **Global citizenship**. Oxford Research Encyclopedia of International Studies. Oxford University Press, 2020. Disponível em: <<https://doi.org/10.1093/acrefore/9780190846626.013.556>>. Acesso em: 10 abr. 2025.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937**. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm>. Acesso em: 9 abr. 2025.

_____. **Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985**. Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/17347orig.htm>. Acesso em: 9 abr. 2025.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2016. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88_Livro_EC91_2016.pdf>. Acesso em: 9 abr. 2025.

_____. **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. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19605.htm>. Acesso em: 9 abr. 2025.

_____. **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. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 12 abr. 2025.

_____. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/12651.htm>. Acesso em: 9 abr. 2025.

_____. Conselho Nacional do Ministério Público. **Patrimônio Histórico e Cultural: Salvaguarda e Atuação do Ministério Público**. Brasília: CNMP, 2023. 295 p. ISBN 978-65-89260-41-7.

_____. Ministério do Turismo. **Tendências do Turismo 2025**. 6. ed. Brasília: Ministério do Turismo, 2023. Disponível em: <<https://www.gov.br/turismo/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/programas-projetos-acoes-obras-e-atividades/rede-inteligencia-mercado/RevistaTendencias2025vfinal.pdf>>. Acesso em: 10 abr. 2025.

COMETTI, Marcelo Tadeu. **Proteção do Patrimônio na Lei Ambiental: Desafios e Perspectivas**. Legale. Disponível em: <<https://legale.com.br/blog/protecao-do-patrimonio-na-lei-ambiental-desafios-e-perspectivas/>>. Acesso em: 09 abr. 2025.

COSTA, Rodrigo R. **Projetos urbanos em frentes d'água: limites e desafios ambientais: o arco Tietê em São Paulo**. 2014. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2014.

DOOLING, Sarah. Ecological gentrification: A research agenda exploring justice in the city. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 33, n. 3, p. 621-639, 2009. <<https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00860.x>>.

FARIAS, Talden Queiroz; FALCÃO, Anny Viana. Gentrificação de áreas históricas: desenvolvimento urbano e patrimônio cultural. **Revista Direito e Liberdade**, Natal, v. 20, n. 2, p. 31–52, maio/ago. 2018.

FEITOSA, J. P. Patrimônio ambiental e cultural na visão do Direito brasileiro. **Novos Cadernos NAEA**, Belém, v. 26, n. 1, p. 225-241, jan./abr. 2023. Disponível em: <<https://periodicos.ufpa.br/index.php/ncn/article/view/9586>>. Acesso em: 12 abr. 2025.

FIORILLO, C. A. P. Ocupação desordenada e a função social da propriedade. In: PEREIRA, M. S.; OLIVEIRA, R. R. (Orgs.). **Ocupação desordenada e meio ambiente**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 259-278. Disponível em: <<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:rede.virtual.bibliotecas:livro:2017;001085160>>. Acesso em: 12 abr. 2025.

GOULD, Kenneth A.; LEWIS, Tammy L. **Green gentrification: urban sustainability and the struggle for environmental justice**. Londres/Nova Iorque: Routledge, 2017.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). **Dossiê de Registro: Saberes e modos de fazer associados aos festejos do Divino Espírito Santo**. Brasília: IPHAN, 2016.

MARICATO, Ermínia; FERREIRA, João Whitaker. **Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?** In: OSORIO, Letícia Marques (org.). **Estatuto da cidade e reforma urbana**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2002. p. 215–250.

MILARÉ, Édís. **Direito do ambiente: a gestão ambiental em foco**. 12. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2021. Disponível em: <<https://milare.adv.br/acervo/direito-do-ambiente-12a-edicao/>>. Acesso em: 9 abr. 2025.

MOURAD, Laila Nazem. **O processo de gentrificação do Centro Antigo de Salvador: 2000 a 2010. 2019.** Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2011. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/handle/ri/30971>>. Acesso em: 12 abr. 2025.

MOURAD, Laila Nazem; BALTRUSIS, Nelson. Pelourinho, entre a gentrificação e coesão social. In: **ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR**, 14., 2011, Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: ANPUR, 2011. Disponível em: <<https://anpur.org.br/site/anais/ena14/ARQUIVOS/GT1-1081-692-20110106165817.pdf>>. Acesso em: 12 abr. 2025.

MOURAD, Laila Nazem; BALTRUSIS, Nelson. **O lugar do social enfraquecido: 7ª Etapa do Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador.** Cadernos do CEAS: Revista crítica de humanidades, n. 236, p. 88-107, 2016. Disponível em: <<https://portaldeperiodicos.ucsal.br/index.php/cadernosdoceas/article/view/217>>. Acesso em: 12 abr. 2025.

UCHÔA, Fabio Raddi. Espaços e imagens da gentrificação no centro de São Paulo. **Novos Olhares**, p. 47–58, 2014.

PARADEDA, Joana de Mattos. **Megaeventos, reestruturação urbana e gentrificação: o caso do Projeto Porto Maravilha - Rio de Janeiro.** 2015.

PONTES, Maria A.; GARCÍA-MARÍN, Ramon; MORENO-MUÑOZ, Daniel. Turismo, producción inmobiliaria y procesos espaciales: la difusión del modelo turístico español hacia Brasil. **EURE**, Santiago, v. 46, n. 137, p. 135-156, 2020.

RUSCHMANN, D. A experiência do turismo ecológico no Brasil: um novo nicho de mercado ou um esforço para atingir a sustentabilidade. **Turismo Visão e Ação**, Itajaí, v. 2, n. 5, p. 81-90, 2000.

SEMPLA. **Plano Diretor estratégico do município de São Paulo 2002-2012.** São Paulo: SENAC/Prefeitura de São Paulo, 2004.

SILVA, G. L. R. da *et al.* Contando histórias, resgatando memórias: arte como mediadora para o resgate de trajetórias e memórias de crianças migrantes. **Revista X**, Curitiba, v. 16, n. 2, p. 485-524, 2021.

SIMÕES JÚNIOR, J. G. Revitalização dos Centros Urbanos. **Revista Polis**, Porto Alegre, n. 19, 1994, p. 5-69.

SOARES, Inês Virgínia; FARIAS, Talden. **O Direito Ambiental brasileiro e a proteção ao patrimônio cultural.** Consultor Jurídico, 22 jan. 2022. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2022-jan-22/ambiente-juridico-direito-ambiental-brasileiro-protacao-patrimonio-cultural/>>. Acesso em: 09 abr. 2025.

SMITH, Neil. **The new urban frontier** – Gentrification and the revanchist city. Nova York: Routledge, 1996, p.18.

SMITH, Neil. **A gentrificação generalizada:** de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global. In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (org.). **De volta à cidade:** dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006. p. 59-87.

TALESNIK, Daniel; GUTIÉRREZ, Alejandro. Transformaciones de frentes de agua: la forma urbana como producto estándar. **EURE**, Santiago, v. 28, n. 84, p. 21–31, 2002.

WORLD COMMISSION ON ENVIRONMENT AND DEVELOPMENT. **Our Common Future (Brundtland Report)**. Oxford: Oxford University Press, 1987. Disponível em: <<https://ambiente.wordpress.com/wp-content/uploads/2011/03/brundtland-report-our-common-future.pdf>>. Acesso em: 10 abr. 2025.