

# O paradoxo da segregação sustentável: a gentrificação verde como mecanismo de exclusão social

## Marina Miranda Baliscei

Graduanda em Direito pela Universidade Estadual de Maringá/PR. *E-mail:* marinambaliscei@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-0617-059X>

## Antonio Rafael Marchezan Ferreira

Professor Adjunto do Departamento de Direito Privado e Processual da Universidade Estadual de Maringá-PR. Doutor em Direito Urbanístico (PUC-SP). Mestre em Direito Negocial com ênfase em Direito Processual Civil (UEL). *E-mail:* armferreira@uem.br. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7177-4239>

---

**Resumo:** A gentrificação verde é um fenômeno que relaciona projetos ambientais a processos de valorização imobiliária, resultando na exclusão de populações vulneráveis. Embora iniciativas sustentáveis sejam essenciais para enfrentar desafios climáticos e melhorar a qualidade de vida urbana, elas podem gerar especulação imobiliária e segregação social. Exemplos como o High Line Park, em Nova York, ilustram como intervenções ambientais podem impulsionar desigualdades urbanas. Este artigo tem como objetivo analisar a gentrificação verde, explorando suas implicações socioeconômicas e urbanas. Discute-se como políticas de sustentabilidade podem ser utilizadas como instrumentos de valorização imobiliária e exclusão social, além de propor estratégias para mitigar esses efeitos. A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, baseada na revisão bibliográfica e na análise de casos nacionais e internacionais. O artigo está estruturado em tópicos que abordam: o conceito de gentrificação verde e seus impactos sociais; a função socioambiental da propriedade urbana e sua relação com a justiça climática; e mecanismos jurídicos para mitigar seus efeitos. Ao final, sintetiza-se a pesquisa e propõem-se direções para políticas públicas que conciliem desenvolvimento ambiental e justiça social.

**Palavras-chave:** Gentrificação verde. Sustentabilidade urbana. Valorização imobiliária. Segregação socioespacial. Justiça climática.

**Sumário:** 1 Introdução – 2 Gentrificação verde: conceito e impactos sociais – 3 O princípio da função socioambiental da propriedade urbana e a justiça climática – 4 Mecanismos jurídicos para mitigar os impactos da gentrificação verde – 5 Considerações finais – Referências

---

## 1 Introdução

### 1.1 Contextualização da gentrificação verde

A gentrificação é um fenômeno urbano amplamente estudado que envolve a reestruturação socioespacial de determinadas áreas, geralmente resultando na substituição de populações de baixa renda por grupos de maior poder aquisitivo.

Nos últimos anos, uma nova variante desse processo tem ganhado destaque: a gentrificação verde. Esse conceito refere-se à relação entre projetos ambientais e os processos de valorização imobiliária que levam à exclusão de moradores vulneráveis. Embora as iniciativas sustentáveis sejam fundamentais para mitigar os impactos das mudanças climáticas e promover a qualidade de vida urbana, observa-se que algumas dessas intervenções acabam por gerar dinâmicas de segregação social e especulação imobiliária. Exemplos emblemáticos como o High Line Park, em Nova York e o Novo Centro Cívico – EuroGarden Maringá, ilustram como projetos ambientalmente sustentáveis podem, paradoxalmente, impulsionar a desigualdade urbana ao tornarem-se motores de transformação econômica e espacial.

## 1.2 Objetivos do artigo

Este artigo tem como objetivo principal discutir o fenômeno da gentrificação verde, explorando suas implicações socioeconômicas e seus impactos na dinâmica urbana. Busca-se compreender como as políticas de sustentabilidade podem ser instrumentalizadas como mecanismos de valorização imobiliária e exclusão social, além de propor alternativas para mitigar tais efeitos. Para isso, o trabalho examina conceitos fundamentais da gentrificação tradicional e suas conexões com a questão ambiental, bem como analisa casos concretos que evidenciam esse paradoxo da sustentabilidade. Ademais, este estudo pretende contribuir para o debate acadêmico e político ao sugerir estratégias de inclusão social e regulação urbana que possam equilibrar desenvolvimento ambiental e justiça social.

## 1.3 Metodologia e estrutura do trabalho

A pesquisa adotou uma abordagem qualitativa, baseada na revisão bibliográfica de autores clássicos e contemporâneos que discutem a gentrificação e seus desdobramentos ambientais. Foram analisados estudos acadêmicos, relatórios urbanos e legislação pertinente ao tema. Além disso, utilizou-se a análise de casos para exemplificar os efeitos da gentrificação verde em diferentes contextos urbanos, incluindo iniciativas sustentáveis implementadas no Brasil e no exterior.

O artigo está estruturado da seguinte maneira: o segundo tópico apresenta o conceito de gentrificação verde e seus impactos sociais, discutindo suas relações com a sustentabilidade urbana. O terceiro tópico aborda o princípio da função socioambiental da propriedade urbana e sua relação com a justiça climática. No quarto tópico são discutidos os mecanismos jurídicos que podem ser utilizados para mitigar os impactos da gentrificação verde e promover uma urbanização mais equitativa. Por fim, as considerações finais sintetizam os principais achados do estudo e sugerem direções para futuras pesquisas e políticas públicas.

## 2 Gentrificação verde: conceito e impactos sociais

O conceito de gentrificação, bem como os diferentes usos e apropriações que dele fazem os diversos atores sociais, apresenta uma complexidade que inviabiliza definições homogêneas ou unívocas. O termo foi cunhado em 1964 pela socióloga inglesa Ruth Glass, que, em sua obra “Aspects of Change” (1964),<sup>1</sup> utilizou a expressão “gentrification” – ainda entre aspas, para reforçar seu caráter embrionário e em desenvolvimento – a fim de descrever as transformações socioespaciais ocorridas em bairros populares de Londres. Esses espaços começaram a ser ocupados por segmentos da classe média, o que resultou em uma rápida valorização das áreas e na consequente expulsão das classes trabalhadoras que ali residiam. Glass observou que, com a chegada dos novos moradores, ocorriam mudanças significativas, como novas divisões e reformas nas residências, elevação dos preços de imóveis e serviços, além de transformações na ambiência social e cultural dos bairros. A autora alertava que, uma vez iniciado o processo de gentrificação, a expulsão dos moradores originais das classes populares tendia a ser inevitável.

Ruth Glass, influenciada por uma perspectiva marxista, buscava provocar uma reflexão crítica e, possivelmente, influenciar políticas públicas que pudessem mitigar os efeitos da gentrificação e promover maior equidade social no contexto urbano. Seu diagnóstico apontava para uma dinâmica de acumulação de capital que não apenas reconfigurava o espaço urbano, mas também intensificava as desigualdades sociais, à medida que as elites recuperavam áreas centrais degradadas – tradicionalmente associadas à sujeira, poluição e doenças – e convertiam-nas em espaços valorizados, forçando os mais pobres a se deslocarem para regiões periféricas onde o custo de vida era mais acessível. Esse fenômeno, portanto, não se limitava a uma simples questão de mobilidade ou de preferência residencial, mas revelava-se como um mecanismo de reprodução das desigualdades urbanas e sociais.

Nas décadas que se seguiram, o debate acadêmico em torno da gentrificação aprofundou-se e incorporou novas perspectivas analíticas. Na década de 1980, o geógrafo marxista Neil Smith trouxe uma importante contribuição ao destacar o papel crucial do capital na dinâmica do processo de gentrificação. Em seu estudo seminal, Smith (1979)<sup>2</sup> analisou como o investimento e o desinvestimento seletivo de capital em áreas centrais estavam articulados com os interesses das indústrias imobiliária e cultural. Ele identificou que a existência de imóveis subutilizados ou

<sup>1</sup> GLASS, R. *London: Aspects of Change*. Centre for Urban Studies. Londres: MacKibbon and Kee, 1964. p. xiii-xxlii.

<sup>2</sup> SMITH, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, v. 45, n. 4, 1979, p. 538-548.

abandonados, frequentemente localizados em bairros deteriorados, criava o cenário propício para que o capital lucrasse com a valorização posterior dessas áreas, um processo que ele denominou de *rent gap* (ou “lacuna de aluguel”).

Essa lacuna consistiria na diferença entre o valor atual de um imóvel degradado e o valor potencial que ele poderia alcançar após a revitalização. Assim, o processo de gentrificação era conduzido, em grande medida, pela lógica da maximização do lucro e pela reconfiguração do espaço urbano conforme os interesses do capital.

A análise de Smith, robusta em dados quantitativos e estruturada em uma abordagem marxista, foi complementada por pesquisadores como Butler e Hamnet (1994)<sup>3</sup> e Hamnet (1991),<sup>4</sup> que ampliaram o entendimento da gentrificação ao incorporar dimensões culturais, sociais e identitárias à discussão. Esses estudiosos, adotando uma perspectiva etnográfica, consideraram as relações de gênero, raça, estilo de vida e capital cultural na explicação das dinâmicas de ocupação das áreas centrais pelas classes médias. Assim, o fenômeno da gentrificação não se restringia à lógica econômica da acumulação de capital, mas também envolvia processos culturais relacionados à construção de identidades urbanas e à distinção social entre diferentes grupos.

Nesse contexto, surge um conceito relativamente recente que expande a compreensão da gentrificação tradicional: a gentrificação verde. Essa expressão refere-se aos processos em que projetos de sustentabilidade e revitalização ambiental desencadeiam dinâmicas de valorização imobiliária e exclusão social, muitas vezes reproduzindo e intensificando as desigualdades preexistentes. Gould e Lewis (2016)<sup>5</sup> definem a gentrificação verde como “um subconjunto de gentrificação urbana iniciado por iniciativas ecológicas que criam ou restauram amenidades ambientais. Essas amenidades atraem grupos mais ricos de residentes e expulsam os moradores de baixa renda, criando a gentrificação verde”. Diferente do processo clássico de gentrificação, em que a valorização do espaço resulta, ocasionalmente, em projetos sustentáveis, a gentrificação verde ocorre quando os próprios projetos ecológicos e sustentáveis impulsionam a valorização e, com ela, a exclusão dos moradores de baixa renda.

Para aprofundar a compreensão desse fenômeno, Gould e Lewis apresentam três perguntas centrais que orientam suas análises: (1) O “esverdeamento” embranquece uma área? (“Does greening whiten?”); (2) O “esverdeamento” gera riqueza? (“Does greening richen?”); e (3) O “esverdeamento” eleva o preço do

<sup>3</sup> BUTLER, T.; HAMNETT, C. (1994). Gentrification, class and gender: some comments on Warde’s “gentrification as consumption”. *Environment and Planning: Society and Space*, v. 12, 1994, p. 477-494.

<sup>4</sup> HAMNET, C. (1991). The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, v. 16, 1991, p. 173-189.

<sup>5</sup> GOULD, K. A.; LEWIS, T. L. (2016). *Green Gentrification: urban sustainability and the struggle for environmental justice*. Londres, Routledge, 2016.

aluguel e das moradias? (“Does greening raise rents and housing prices?”). Como exemplo dessas questões, os autores destacam o emblemático caso do High Line Park, em Manhattan. Inaugurado em 2009 em um antigo ramal elevado da linha de trem no bairro do Chelsea, o High Line rapidamente se tornou um dos principais destinos turísticos de Nova York, atraindo milhões de visitantes anualmente. O projeto, concebido como uma iniciativa de revitalização ecológica, desencadeou uma série de mudanças socioeconômicas no entorno: hotéis modernos, lojas de luxo e restaurantes sofisticados proliferaram, enquanto os valores imobiliários dispararam. De acordo com um estudo da Corporação de Desenvolvimento Econômico de Nova York, entre 2003 e 2011, as propriedades próximas ao parque tiveram aumento de valor de cerca de 103%, transformando o High Line em um símbolo global da gentrificação verde.

Assim, os debates acadêmicos sobre gentrificação e urbanização sustentável revelam que as desigualdades sociais e a exclusão urbana não são resultados inevitáveis de projetos sustentáveis. Pelo contrário, esses processos podem ser mitigados ou até revertidos quando a equidade social e a justiça ambiental são colocadas no centro das políticas urbanas. Nesse sentido, movimentos de ativismo urbano desempenham um papel crucial ao questionar e resistir às dinâmicas excludentes do capital nas cidades contemporâneas, defendendo o direito à cidade e a permanência dos moradores em seus territórios.

## 2.1 O paradoxo da sustentabilidade: benefícios ambientais x exclusão social

O conceito de sustentabilidade tem sido amplamente discutido como uma ferramenta essencial para o desenvolvimento urbano e ambiental no século XXI. Gould e Lewis (2017)<sup>6</sup> destacam que essa noção é baseada em um tripé que integra três dimensões fundamentais: integridade ecológica, segurança econômica e equidade social. Entretanto, na prática, observa-se que esses pilares nem sempre são tratados de forma equilibrada.

As iniciativas sustentáveis frequentemente priorizam a eficiência energética, o aumento de áreas verdes e a resiliência às mudanças climáticas, enquanto a equidade social tende a ser negligenciada ou reduzida a um discurso vazio e pouco aplicável. Esse desequilíbrio cria o que pode ser denominado de “sustentabilidade insustentável”, uma vez que privilegia o crescimento econômico e o *marketing* verde em detrimento de soluções sociais reais e inclusivas.

<sup>6</sup> GOULD, Kenneth A.; LEWIS, Tammy L. *Green gentrification*. Urban sustainability and the struggle for environmental justice. Londres/Nova Iorque: Routledge, 2017.

Esse paradoxo se reflete na dinâmica socioespacial das cidades, em que certos grupos marginalizados continuam a ocupar áreas periféricas e desprovidas de infraestrutura. Os conceitos de “direito à cidade”, segundo Lefebvre (1969)<sup>7</sup> e o “direito à natureza na cidade”, de acordo com Henrique (2009),<sup>8</sup> centrais para populações vulneráveis, são frequentemente ignorados em projetos urbanos que visam a sustentabilidade. Assim, a proposta de sustentabilidade, ao omitir as contradições da produção capitalista e as dinâmicas socioespaciais, esvazia-se de conteúdo social e geográfico, tornando-se superficial e, paradoxalmente, insustentável.

Esse cenário de exclusão social gerada por projetos sustentáveis pode ser observado no fenômeno da “gentrificação verde”, já explicado anteriormente, que ocorre em diferentes contextos, inclusive no Brasil. Um exemplo emblemático é o projeto “Novo Centro Cívico – EuroGarden Maringá”, concebido na cidade de Maringá, Paraná. Esse projeto nasceu da desativação do antigo Aeroporto Gastão Vidigal, cuja desafetação foi realizada pelo governo federal, liberando uma extensa área urbana que, anteriormente periférica e habitada por populações de baixa renda, foi transformada em um espaço de alto valor imobiliário e alvo de especulação.

A área foi objeto de uma Operação Urbana Consorciada (OUC), aprovada em 2013 pela Lei Complementar nº 946/2013. Essa lei previa a implantação de um Centro Cívico com grandes torres de escritórios, residências e *shoppings*, além de obras de infraestrutura viária, orçadas em mais de R\$30 milhões. Entretanto, apesar da aparente modernização e do discurso de sustentabilidade, o projeto gerou uma hipervalorização fundiária que acabou segregando as populações anteriormente residentes na área, impulsionando a especulação imobiliária e excluindo grupos mais vulneráveis do acesso à nova infraestrutura.<sup>9</sup>

O projeto, desenvolvido pela empresa Argus Empreendimentos Imobiliários em parceria com o poder público, recebeu ampla divulgação midiática e passou a ser visto como uma oportunidade de investimento e desenvolvimento urbano. No entanto, como destacam Tõws e Mendes (2015),<sup>10</sup> a desativação do aeroporto e a criação do EuroGarden transformaram a área em um polo de especulação, ignorando as questões sociais e as dinâmicas históricas do local. Embora o Plano Diretor de Maringá preveja mecanismos de defesa do direito à cidade, as articulações entre agentes públicos e privados acabaram favorecendo o mercado imobiliário em detrimento das populações mais pobres.

<sup>7</sup> LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Difel, 1969.

<sup>8</sup> HENRIQUE, Wendel. *O direito à natureza na cidade*. Salvador: Edufba, 2009.

<sup>9</sup> TÕWS, Ricardo Luiz. Ajustes regulatórios e projetos urbanos pró-mercado em Maringá (PR). In: FERREIRA, Antonio Rafael Marchezan; TONELLA, Celene (Org.). *Reforma Urbana e Direito à Cidade*. Rio de Janeiro. Letra Capital, 2022, p. 89-92.

<sup>10</sup> TÕWS, R. L.; MENDES, C. M. (2015). Reflexões sobre o Planejamento Estratégico na Cidade de Maringá (PR): o caso do Projeto EuroGarden. In: *Boletim de Geografia*, Maringá, v. 33, número especial, p. 122-138.

A revogação da Lei Complementar nº 946/2013 em 2018 demonstra como os instrumentos de política urbana podem ser utilizados de forma desvirtuada. Apesar de ter sido revogada, a lei cumpriu seu papel de viabilizar a especulação e a valorização imobiliária, legitimando, por meio do poder público, as ações dos agentes privados. Conforme observa Cordovil (2018),<sup>11</sup> a articulação entre empresários e representantes do poder público cria uma coalizão que perpetua o crescimento urbano baseado no rentismo e na dominação das leis, dificultando a participação popular e aprofundando as desigualdades socioespaciais.

A gentrificação verde, nesse sentido, perpetua o paradoxo da sustentabilidade. Ao mesmo tempo em que promove uma modernização urbana com discurso ecológico, ela exclui as populações mais vulneráveis e ignora os aspectos históricos, geográficos e sociais que deveriam ser centrais em qualquer projeto verdadeiramente sustentável. Assim, a sustentabilidade, que deveria equilibrar integridade ecológica, segurança econômica e equidade social, acaba se tornando um instrumento de exclusão e especulação no contexto urbano brasileiro.

### 3 O princípio da função socioambiental da propriedade urbana e a justiça climática

A evolução do conceito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro reflete a transição de uma visão individualista para uma perspectiva mais ampla, que incorpora a função socioambiental. O Código Civil de 2002, em sintonia com a Política Nacional Urbana e os preceitos constitucionais, evidencia essa preocupação ao estabelecer que o direito de propriedade deve ser exercido em conformidade com suas finalidades sociais e ambientais.

O artigo 1.228, §1º, do Código Civil determina que o uso da propriedade deve respeitar, além das finalidades econômicas e sociais, a preservação ambiental, abrangendo a proteção da flora, fauna, belezas naturais e equilíbrio ecológico. Essa previsão legal demonstra a consolidação da função socioambiental da propriedade, reforçada também pelo artigo 225 da Constituição Federal de 1988, que impõe ao poder público e à coletividade o dever de preservar o meio ambiente para as presentes e futuras gerações.

A doutrina também acompanha essa evolução conceitual. Milaré (2004)<sup>12</sup> destaca que a “função ambiental” se tornou um elemento essencial do direito de

<sup>11</sup> CORDOVIL, F. C. de S. *A aventura planejada: engenharia e urbanismo na construção de Maringá, PR 1947-1982*. São Carlos, 2010. 640f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – EESC/USP. São Carlos.

<sup>12</sup> MILARÉ, E. *Direito do ambiente: doutrina, jurisprudência, glossário*. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

propriedade, condicionando seu uso ao bem-estar social. Derani (2002)<sup>13</sup> reforça essa visão ao afirmar que a propriedade protegida pelo direito deve estar alinhada com uma produção social e ambientalmente sustentável. Benjamim (1993)<sup>14</sup> argumenta que a funcionalização ambiental da propriedade reflete uma transição para uma nova ordem jurídica, em que o direito de propriedade é submetido a restrições ambientais com o objetivo de garantir o equilíbrio ecológico.

A legislação urbanística também incorporou princípios ambientais como critérios essenciais para a ordenação territorial das cidades. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) impõe diretrizes ambientais para a formulação de planos diretores, assegurando que o desenvolvimento urbano ocorra de forma sustentável. Dessa forma, o princípio da função socioambiental da propriedade urbana se torna um instrumento de justiça climática, garantindo que a exploração dos recursos urbanos ocorra de maneira equilibrada e responsável.

O reconhecimento da função socioambiental da propriedade também implica a necessidade de adaptação das normas tradicionais de propriedade aos novos desafios ambientais e sociais. Conforme apontam Cavedon *et al.* (2003),<sup>15</sup> a propriedade privada ilimitada tornou-se incompatível com as demandas contemporâneas de proteção ambiental e interesse coletivo. Essa perspectiva também é reforçada por Leuzinger (2000),<sup>16</sup> que argumenta que a função socioambiental está intrinsecamente inserida na função social da propriedade, pois visa garantir a qualidade de vida e a preservação ambiental como direitos fundamentais.

No contexto da justiça climática, a função socioambiental da propriedade urbana assume um papel central. As cidades são responsáveis por grande parte das emissões de gases de efeito estufa e pela degradação ambiental, tornando essencial a adoção de políticas urbanas sustentáveis. O cumprimento da função socioambiental da propriedade contribui para a redução dos impactos climáticos, promovendo um planejamento urbano que favoreça soluções ecológicas e inclusivas.

Dessa forma, a propriedade urbana deve ser compreendida não apenas como um direito individual, mas como um instituto jurídico condicionado ao bem comum. O uso dos imóveis urbanos deve estar alinhado com as exigências ambientais e sociais, garantindo a sustentabilidade e a justiça climática. O desafio jurídico

<sup>13</sup> DERANI, C. A propriedade na Constituição Federal de 1988 e o conteúdo da função social. *Rev. Direito Amb.* 2002; 27:58-69.

<sup>14</sup> BENJAMIM, A. H. de V. *Função ambiental: prevenção, reparação e repressão*. São Paulo: Revista dos Tribunais; 1993, p. 9-82.

<sup>15</sup> CAVEDON, F. de S.; DIEHL F. P.; SIQUEIRA, C. B.; SOUZA, E. M. de. Função ambiental da propriedade urbana e áreas de preservação permanente: a proteção das águas no ambiente urbano. *In: 7º Congresso Internacional de Direito Ambiental*; 2003 junho 02 a 06; São Paulo, Brasil. São Paulo: Imprensa Oficial; 2003, p. 173-195.

<sup>16</sup> LEUZINGER, M. D. *In: II Seminário de Direito Ambiental Imobiliário*; 1999; São Paulo – Brasil. São Paulo: Centro de Estudos da Procuradoria Geral do Estado; 2000, p. 75-80. [Palestra no Painel I – A Proteção do Meio Ambiente e o Direito de Propriedade sob a Perspectiva da Constituição Federal].

contemporâneo está em garantir a efetividade desse princípio, assegurando a compatibilização entre desenvolvimento urbano e equilíbrio ambiental.

#### 4 Mecanismos jurídicos para mitigar os impactos da gentrificação verde

A gentrificação verde, ao transformar áreas urbanas por meio de projetos de revitalização ecológica, frequentemente resulta em processos de valorização imobiliária que levam à expulsão de populações vulneráveis. Para mitigar esses impactos, é essencial a implementação de mecanismos jurídicos que conciliem sustentabilidade ambiental e justiça social. O ordenamento jurídico brasileiro dispõe de instrumentos que podem ser utilizados para minimizar os efeitos da gentrificação verde, assegurando o direito à cidade e a permanência das populações de baixa renda nos territórios revitalizados.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) representa um dos principais marcos normativos para a regulação do uso e ocupação do solo urbano no Brasil. Ele estabelece instrumentos como o Plano Diretor, a Outorga Onerosa do Direito de Construir, o IPTU progressivo no tempo e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), os quais podem ser utilizados para evitar a expulsão de moradores de baixa renda das áreas afetadas pela gentrificação verde.

O Plano Diretor, obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes, pode prever diretrizes específicas para garantir que projetos de sustentabilidade contemplem a permanência das populações vulneráveis. Medidas como a destinação de áreas para moradia popular, a exigência de contrapartidas sociais em empreendimentos sustentáveis e a regulamentação do aluguel social são estratégias eficazes nesse sentido, segundo Rolnik (2019).<sup>17</sup>

As ZEIS, apresentada por Fernandes (2008),<sup>18</sup> por sua vez, são áreas demarcadas para garantir moradia digna a populações de baixa renda. A implementação de ZEIS em regiões sujeitas à valorização imobiliária decorrente de projetos ambientais pode ser uma solução para evitar a remoção de moradores tradicionais. Além disso, o IPTU progressivo no tempo desestimula a especulação imobiliária e favorece a ocupação socialmente justa do território.

A Constituição Federal de 1988 reconhece a moradia como um direito fundamental, estabelecendo que a propriedade deve cumprir sua função social (art. 5º, XXIII). Nesse contexto, políticas de regularização fundiária são fundamentais para

<sup>17</sup> ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2019.

<sup>18</sup> FERNANDES, Edésio. *Direito urbanístico: fundamentos e princípios básicos*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

evitar deslocamentos forçados resultantes da valorização imobiliária associada à gentrificação verde.

A Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana (Reurb), introduziu mecanismos para garantir segurança jurídica a moradores de áreas informais. A Reurb pode ser aplicada para proteger comunidades vulneráveis em regiões afetadas pela valorização imobiliária decorrente de projetos sustentáveis, conferindo títulos de propriedade e assegurando infraestrutura adequada, de acordo com Maricato (2015).<sup>19</sup>

Além disso, a adoção de políticas de aluguel social e subsídios habitacionais pode ser um meio eficaz para garantir que moradores de baixa renda permaneçam em áreas que passaram por processos de revitalização ambiental. Demonstra Sugrue (2014),<sup>20</sup> que em diversas cidades do mundo, como Barcelona e Berlim, políticas de controle de aluguel têm sido implementadas para evitar deslocamentos forçados.

A participação popular nos processos de planejamento urbano é essencial para garantir que os projetos de revitalização ecológica contemplem as necessidades das populações vulneráveis. O Estatuto da Cidade determina que a gestão democrática da cidade deve ocorrer por meio de conselhos, audiências e conferências públicas, garantindo transparência e controle social sobre as decisões urbanísticas.

Os Conselhos Municipais de Política Urbana e os Conselhos de Meio Ambiente desempenham um papel fundamental na definição de diretrizes para projetos sustentáveis, permitindo que a população influencie decisões que impactam diretamente seu território. Além disso, instrumentos como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) podem ser utilizados para avaliar os efeitos sociais e econômicos de empreendimentos sustentáveis antes de sua implementação, conforme exposto por Cardoso (2017).<sup>21</sup>

O conceito de justiça climática, que relaciona mudanças ambientais e desigualdades sociais, tem sido cada vez mais incorporado no debate jurídico sobre o direito à cidade. O Poder Judiciário tem um papel essencial na garantia de direitos fundamentais diante da gentrificação verde, podendo atuar na proteção de comunidades vulneráveis por meio de ações civis públicas e mandados de segurança coletivos.

Para Leite (2020),<sup>22</sup> o Ministério Público e a Defensoria Pública também podem desempenhar funções estratégicas, fiscalizando projetos urbanos e promovendo

<sup>19</sup> MARICATO, Ermínia. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2015.

<sup>20</sup> SUGRUE, Thomas. *The Origins of the Urban Crisis: Race and Inequality in Postwar Detroit*. Princeton: Princeton University Press, 2014.

<sup>21</sup> CARDOSO, João. *Planejamento urbano e sustentabilidade: desafios e perspectivas no Brasil*. São Paulo: Urbanismo, 2017.

<sup>22</sup> LEITE, Carlos. *Cidades sustentáveis, cidades inteligentes: desenvolvimento urbano sustentável na era digital*. 2. ed. São Paulo: Bookman, 2020.

ações para evitar remoções forçadas. Precedentes judiciais têm reconhecido a necessidade de compatibilizar desenvolvimento sustentável e inclusão social, reforçando a obrigação do Estado em adotar políticas que garantam a permanência das populações tradicionais em seus territórios.

A mitigação dos impactos da gentrificação verde requer uma abordagem multidisciplinar, combinando instrumentos jurídicos, políticas públicas e participação social. O ordenamento jurídico brasileiro oferece ferramentas capazes de equilibrar sustentabilidade ambiental e justiça social, desde que aplicadas de forma coerente e efetiva. A adoção de medidas como o fortalecimento das ZEIS, a regulação fundiária, o controle da especulação imobiliária e a ampliação da participação popular são fundamentais para assegurar que os benefícios ambientais dos projetos sustentáveis sejam distribuídos de maneira equitativa, evitando a reprodução de desigualdades urbanas.

## 5 Considerações finais

O fenômeno da gentrificação, ao longo das últimas décadas, revelou-se uma dinâmica complexa e multifacetada, influenciada por fatores econômicos, culturais e políticos. O conceito, inicialmente formulado por Ruth Glass na década de 1960, evoluiu significativamente, incorporando novos elementos como a perspectiva marxista de Neil Smith e as contribuições socioculturais de outros estudiosos. A gentrificação verde, um desdobramento recente dessa discussão, evidencia como iniciativas ecológicas podem, paradoxalmente, aprofundar as desigualdades urbanas ao promover a valorização imobiliária e a expulsão das populações vulneráveis.

Nesse contexto, observa-se um dilema entre a sustentabilidade ambiental e a justiça social. O discurso da sustentabilidade, muitas vezes utilizado como justificativa para projetos de revitalização urbana, pode mascarar processos de exclusão e especulação fundiária. O caso do High Line Park, em Nova York, e do projeto EuroGarden Maringá, no Brasil, exemplificam como investimentos em infraestrutura verde podem desencadear processos de gentrificação que beneficiam os setores mais abastados em detrimento das classes populares. Esse fenômeno não se limita a grandes metrópoles globais, mas também afeta cidades de médio porte, onde as transformações urbanas, sob o pretexto da sustentabilidade, podem resultar em maior segregação socioespacial.

Diante desse cenário, torna-se fundamental que os instrumentos jurídicos e as políticas urbanas busquem garantir o equilíbrio entre desenvolvimento econômico, preservação ambiental e justiça social. O Estatuto da Cidade, por meio de mecanismos como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e o IPTU progressivo, representa um importante avanço na regulamentação do uso do solo e na proteção das populações vulneráveis. No entanto, sua efetiva implementação

requer comprometimento político, transparência na gestão urbana e ampla participação popular. A governança participativa emerge, assim, como um fator essencial para garantir que os benefícios da sustentabilidade sejam acessíveis a todos e não apenas a uma parcela privilegiada da sociedade.

Além disso, a função socioambiental da propriedade emerge como um princípio essencial para a construção de cidades mais justas e sustentáveis. A legislação brasileira, especialmente com o artigo 225 da Constituição Federal e o artigo 1.228 do Código Civil, reforça a necessidade de submeter o uso da propriedade a critérios ambientais e sociais. Nesse sentido, medidas como regularização fundiária, aluguel social e controle da especulação imobiliária são instrumentos que podem minimizar os impactos negativos da gentrificação verde. A adoção de legislação mais rigorosa sobre a função social da propriedade, aliada a incentivos fiscais para habitação popular em áreas valorizadas, pode ser um caminho para mitigar os efeitos perversos desse fenômeno.

Ademais, faz-se necessário um olhar mais atento às políticas internacionais que têm conseguido avançar na conciliação entre sustentabilidade e inclusão social. Experiências europeias, como os modelos de habitação social sustentável em cidades como Viena e Amsterdã, podem servir de referência para a formulação de políticas públicas no Brasil. A incorporação de instrumentos regulatórios que promovam o desenvolvimento de espaços verdes sem excluir comunidades de baixa renda é essencial para evitar a repetição de padrões excludentes que historicamente marcam as transformações urbanas.

Por fim, a construção de um modelo urbano que harmonize crescimento econômico, proteção ambiental e equidade social requer uma abordagem integrada e multidisciplinar. O fortalecimento da participação cidadã e a adoção de mecanismos regulatórios eficazes são passos fundamentais para garantir que as cidades sejam inclusivas e sustentáveis, assegurando o direito à cidade para todos. Em um momento de agravamento das mudanças climáticas e de crescente desigualdade socioeconômica, a implementação de políticas urbanas que contemplem simultaneamente a justiça social e a sustentabilidade ambiental torna-se não apenas desejável, mas urgente e imprescindível.

---

#### **The paradox of sustainable segregation: green gentrification as a mechanism of social exclusion**

**Abstract:** Green gentrification is a phenomenon that links environmental projects to real estate appreciation processes, leading to the exclusion of vulnerable populations. While sustainable initiatives are essential for addressing climate challenges and improving urban quality of life, they can also drive real estate speculation and social segregation. Examples such as the High Line Park in New York illustrate how environmental interventions can exacerbate urban inequalities. This article aims to analyze green gentrification by exploring its socioeconomic and urban implications. It discusses how sustainability policies can be used as instruments of real estate appreciation and social exclusion while proposing strategies to mitigate these effects. The research adopts a qualitative approach based

on a literature review and case analysis from both national and international contexts. The article is structured into chapters that cover: the concept of green gentrification and its social impacts; the socio-environmental function of urban property and its relationship with climate justice; and legal mechanisms to mitigate its effects. Finally, the study synthesizes its findings and proposes policy directions that reconcile environmental development with social justice.

**Keywords:** Green gentrification. Real estate appreciation. Social exclusion. Urban sustainability. Climate justice.

## Referências

- BENJAMIM, A. H. de V. *Função ambiental: prevenção, reparação e repressão*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993, p. 9-82.
- BUTLER, T.; HAMNETT, C. Gentrification, class and gender: some comments on Warde's "gentrification as consumption". *Environment and Planning: Society and Space*, v. 12, 1994, pp. 477-494.
- CARDOSO, João. *Planejamento urbano e sustentabilidade: desafios e perspectivas no Brasil*. São Paulo: Urbanismo, 2017.
- CAVEDON, F. de S.; DIEHL, F. P.; SIQUEIRA, C. B.; SOUZA, E. M. de. *Função ambiental da propriedade urbana e áreas de preservação permanente: a proteção das águas no ambiente urbano*. In: 7º Congresso Internacional de Direito Ambiental, 2003, São Paulo, Brasil. São Paulo: Imprensa Oficial, 2003, p. 173-195.
- CORDOVIL, F. C. de S. *A aventura planejada: engenharia e urbanismo na construção de Maringá, PR 1947-1982*. São Carlos, 2010. 640f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – EESC/USP, São Carlos.
- DERANI, C. A propriedade na Constituição Federal de 1988 e o conteúdo da função social. *Revista de Direito Ambiental*, n. 27, 2002, p. 58-69.
- FERNANDES, Edésio. *Direito urbanístico: fundamentos e princípios básicos*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.
- GLASS, R. *London: Aspects of Change*. Centre for Urban Studies. Londres: MacKibbon and Kee, 1964. p. xiii-xlii.
- GOULD, K. A.; LEWIS, T. L. *Green Gentrification: urban sustainability and the struggle for environmental justice*. Londres: Routledge, 2016.
- GOULD, K. A.; LEWIS, T. L. *Green gentrification: urban sustainability and the struggle for environmental justice*. Londres/Nova Iorque: Routledge, 2017.
- HAMNET, C. The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, v. 16, 1991, pp. 173-89.
- HENRIQUE, Wendel. *O direito à natureza na cidade*. Salvador: Edufba, 2009.
- KEEN, Andrew. *Vertigem digital: por que as redes sociais estão nos dividindo, diminuindo e desorientando*. Tradução de Alexandre Martins. Rio de Janeiro: Zahar, 2012.
- LEITE, Carlos. *Cidades sustentáveis, cidades inteligentes: desenvolvimento urbano sustentável na era digital*. 2. ed. São Paulo: Bookman, 2020.
- LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Difel, 1969.
- LEUZINGER, M. D. In: *II Seminário de Direito Ambiental Imobiliário*, 1999, São Paulo, Brasil. São Paulo: Centro de Estudos da Procuradoria Geral do Estado, 2000. p. 75-80.

- MARICATO, Ermínia. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2015.
- MILARÉ, E. *Direito do ambiente: doutrina, jurisprudência, glossário*. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.
- ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2019.
- SMITH, N. Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, v. 45, n. 4, 1979, p. 538-548.
- SUGRUE, Thomas. *The Origins of the Urban Crisis: Race and Inequality in Postwar Detroit*. Princeton: Princeton University Press, 2014.
- TÖWS, Ricardo Luiz. Ajustes regulatórios e projetos urbanos pró-mercado em Maringá (PR). In: FERREIRA, Antonio Rafael Marchezan; TONELLA, Celene (Org.). *Reforma Urbana e Direito à Cidade*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. p. 89-92.
- TÖWS, R. L.; MENDES, C. M. Reflexões sobre o Planejamento Estratégico na Cidade de Maringá (PR): o caso do Projeto EuroGarden. In: *Boletim de Geografia*, Maringá, v. 33, número especial, 2015, p. 122-138.

---

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

BALISCEI, Marina Miranda; FERREIRA, Antonio Rafael Marchezan. O paradoxo da segregação sustentável: a gentrificação verde como mecanismo de exclusão social. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 11, n. 21, p. 355-368, jul./dez. 2025. DOI: 10.52028/RBDU.v11.i21.ART13.PR

---