

O CRESCIMENTO URBANO E A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO NO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA

Maria Fernanda Rodrigues e Silva¹
Naiara Aparecida Lima Vilela²

RESUMO: O presente trabalho busca analisar a relação entre desenvolvimento urbano e preservação do patrimônio histórico no âmbito do Direito Urbanístico brasileiro, a partir do modelo constitucional instituído pela Constituição Federal de 1988. Parte-se da compreensão da cidade como espaço juridicamente construído, marcado por conflitos entre interesses públicos e privados, no qual o planejamento urbano e a função social da cidade e da propriedade assumem papel central. Nesse contexto, o patrimônio histórico é compreendido como elemento do meio ambiente urbano e como bem jurídico fundamental à memória coletiva, à identidade cultural e ao direito à cidade. A partir da metodologia da revisão bibliográfica e o método dedutivo, com fundamento em autores do Direito Urbanístico e do Urbanismo, examina-se o protagonismo municipal na execução da política urbana por meio do Plano Diretor. O estudo evidencia a dissociação entre normatividade urbanística e concretização prática, destacando a influência do mercado imobiliário, a fragilidade institucional e os limites da gestão democrática na proteção do patrimônio histórico. Como recorte de pesquisa, buscou-se analisar o município de Uberlândia, em Minas Gerais, com ênfase no bairro Fundinho, núcleo histórico submetido a intensas pressões de valorização imobiliária. Avalia-se o Plano Diretor instituído pela Lei Complementar nº 432/2006, identificando baixa densidade normativa e insuficiência de mecanismos operacionais. Examina-se, ainda, a revisão promovida pela Lei Complementar nº 797/2025, reconhecendo avanços na articulação entre desenvolvimento urbano e preservação cultural, embora persistam tendências de centralização das políticas preservacionistas. Conclui-se que a proteção do patrimônio histórico-cultural exige superação do formalismo normativo e fortalecimento institucional municipal, integrando desenvolvimento urbano, memória coletiva e justiça socioespacial.

PALAVRAS-CHAVE: Direito Urbanístico; Plano Diretor; Patrimônio Histórico-Cultural; Desenvolvimento Urbano; Uberlândia.

INTRODUÇÃO

O processo de urbanização brasileiro, marcado por intensas transformações socioespaciais, revela a cidade como espaço privilegiado de materialização de conflitos, interesses e disputas em torno da apropriação do território. Nesse contexto, o Direito Urbanístico emerge como campo normativo essencial para a ordenação das cidades,

¹ Discente do curso de Graduação em Direito pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU). E-mail: mariafernanda.rs@ufu.br

² Docente do curso de Graduação em Direito pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU). E-mail: naiara.lima.vilela@ufu.br

assumindo a função de mediar as tensões entre desenvolvimento econômico, justiça socioespacial e tutela de bens coletivos, como o meio ambiente urbano e o patrimônio histórico-cultural. A partir da Constituição Federal de 1988, esse ramo do Direito ganha centralidade ao consagrar princípios como a função social da propriedade e da cidade, o planejamento urbano democrático e o protagonismo dos Municípios na condução da política urbana, tendo o Plano Diretor como seu principal instrumento jurídico.

Entretanto, apesar da densidade do arcabouço constitucional e infraconstitucional, observa-se uma recorrente dissociação entre a normatividade urbanística e sua efetiva concretização no espaço urbano. O crescimento das cidades, frequentemente orientado pela lógica da valorização imobiliária, tende a produzir desigualdades socioespaciais e a fragilizar a proteção do patrimônio histórico-cultural, tratado, não raro, como obstáculo ao progresso. Essa tensão revela um dos desafios centrais do Direito Urbanístico contemporâneo: compatibilizar o desenvolvimento urbano com a preservação da memória coletiva e da identidade cultural, reconhecendo o patrimônio histórico como elemento estruturante do meio ambiente urbano e do direito à cidade.

Nesse cenário, a atuação do Município assume papel decisivo, uma vez que lhe compete ordenar o uso e a ocupação do solo urbano, elaborar e executar o Plano Diretor e promover políticas públicas capazes de integrar crescimento, planejamento e preservação. Todavia, a eficácia desses instrumentos depende não apenas de sua positivação normativa, mas da capacidade institucional, política e administrativa do Poder Público de implementá-los, fiscalizá-los e assegurar a participação social nos processos decisórios. A fragilidade da gestão urbana, a seletividade na aplicação das normas e a influência do mercado imobiliário comprometem a efetividade da tutela patrimonial, transformando, por vezes, os mecanismos jurídicos de proteção em medidas meramente formais ou simbólicas.

Diante desse quadro, o presente trabalho tem por objetivo analisar criticamente a relação entre desenvolvimento urbano e preservação do patrimônio histórico-cultural no âmbito do Direito Urbanístico, a partir do estudo do município de Uberlândia, em Minas Gerais. Busca-se investigar até que ponto a legislação urbanística municipal, em especial os Planos Diretores de 2006 e de 2025, tem sido eficaz na proteção do patrimônio histórico diante da constante expansão urbana, tomando como recorte o bairro Fundinho, núcleo histórico da cidade. Ao articular fundamentos do Direito Urbanístico, do Urbanismo e da política urbana constitucional com a análise normativa e institucional do caso concreto, pretende-se, com a metodologia da revisão bibliográfica e o método dedutivo, contribuir para a reflexão sobre os limites e as possibilidades de um planejamento urbano comprometido com

a justiça socioespacial, a gestão democrática da cidade e a preservação da memória coletiva como elemento vivo da cidade contemporânea.

1. O DIREITO E O URBANO

O Direito Urbanístico refere-se à compreensão do fenômeno urbano como um espaço juridicamente construído, no qual se materializam conflitos, interesses e a efetivação (ou negação) de direitos fundamentais. Nesse sentido, o Direito assume papel central na ordenação das cidades ao estabelecer normas e políticas públicas voltadas ao uso e à ocupação do solo, à promoção do desenvolvimento sustentável e à concretização da função social da cidade e da propriedade. Assim, o urbano ultrapassa sua dimensão meramente territorial ou econômica, revelando-se como um campo de disputas sociais que exige do ordenamento jurídico respostas capazes de assegurar justiça socioespacial, inclusão e dignidade humana.

Nesse sentido, Fábio Scopel Vanin³ introduz a temática explicando que o Urbanismo busca referência no Direito para garantir a execução e materialização de um determinado plano urbanístico, baseando-se em sua imperatividade jurídica, de modo a estabilizar expectativas normativas, visto que os planos urbanos são tecidos em linguagem jurídica. Mas, inicialmente, cabe entender o que é urbanismo.

Em termos gerais, se trata do campo de estudo e prática que trata do planejamento, organização e desenvolvimento das cidades e dos espaços urbanos. Ele busca pensar como as cidades funcionam, como devem crescer e como podem garantir qualidade de vida para as pessoas. Na visão de Françoise Choay⁴, o urbanismo se constitui como um conjunto de doutrinas e práticas voltadas à organização e ao desenvolvimento das cidades, visando orientar a transformação do espaço urbano conforme necessidades sociais, econômicas e culturais. Para Leonardo Benevolo⁵, o Urbanismo é o estudo e a intervenção racional no espaço das cidades, buscando harmonizar o crescimento urbano com as demandas humanas e coletivas.

É relevante destacar a distinção entre Urbano e Urbanismo. O termo Urbano refere-se à realidade social das cidades, caracterizada por relações, conflitos e práticas cotidianas; já o Urbanismo diz respeito ao conjunto de técnicas e conhecimentos aplicados à

³ VANIN, Fábio S. **Direito, Urbanismo e Política Pública**. São Paulo: Grupo Almedina, 2022. E-book. p. Capa. ISBN 9786556276366.

⁴ CHOAY, Françoise. **O Urbanismo: utopias e realidades**. São Paulo: Perspectiva, 2003.

⁵ BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. São Paulo: Perspectiva, 1993.

organização e ao planejamento do espaço urbano. Segundo Henri Lefebvre⁶, o urbano configura-se como um fenômeno social dinâmico, enquanto o urbanismo representa um instrumento técnico voltado à estruturação da cidade, embora nem sempre consiga abranger toda a complexidade inerente à vida urbana.

Na visão de Fábio S. Vanin⁷, apesar da referência do Direito para a vinculação das programações do Urbanismo, a reprodução de ilegalidades urbanísticas não se trata de exceção no Brasil, as quais decorrem de inobservância dos planos diretores, das leis de parcelamento de solo, dos códigos de obras e dos códigos de posturas, exemplos que demonstram a dificuldade para garantir a materialização concreta do Urbanismo. Assim, mesmo com legislação específica, pode ocorrer a não implementação dele.

Para minimizar isso, a atuação política é uma alternativa. A possibilidade de diminuir os riscos de conflitos entre esses aspectos aparece no que a doutrina jurídica chama de atividade ou atuação urbanística. Isso, então, conecta o Direito ao Urbanismo e exige que o Poder Público atue por meio da intervenção na propriedade privada e na elaboração de leis e planejamento urbano. Esses instrumentos normativos de política urbana tornam possível a fixação de expectativas e a garantia de que o planejamento seja cumprido, reduzindo riscos de não se obedecer às regras estabelecidas.

Nesse sentido, Elida Séguin⁸ explica que o objeto do Direito Urbanístico é o ordenamento da vida social em suas referências espaciais. Assim, o município está no primeiro nível da disciplina urbana, possuindo a atribuição de planejar o sistema geral do uso do solo e da matéria edilícia. Conforme Rodrigo Bordalo⁹, o Direito Urbanístico é o conjunto de normas que disciplinam a atividade estatal para ordenar os espaços habitáveis.

Contudo, na visão de José Afonso da Silva¹⁰, as normas urbanísticas carecem de unidade substancial, constituindo um conjunto coerente e sistematizado de dispositivos legais, ainda que dispersos, mantendo entre si uma conexão material em razão do objeto regulado. Por isso, para o autor¹¹ é prudente tratar o Direito Urbanístico como disciplina de síntese, ou ramo multidisciplinar do Direito, que, aos poucos, passa a instituir suas próprias instituições, sem deixar suas características de direito público, tendo em vista serem imperativas e cogentes.

⁶ LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

⁷ VANIN, Fábio S. **Direito, Urbanismo e Política Pública**. São Paulo: Grupo Almedina, 2022. E-book. p. Capa. ISBN 9786556276366.

⁸ SÉGUIN, Elida. **Estatuto da Cidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

⁹ BORDALO, Rodrigo. Coleção Método Essencial - **Direito Urbanístico** - 2ª Edição 2022. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2022. E-book. p.49. ISBN 9786559644667.

¹⁰ SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010.

¹¹ SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010.

No contexto brasileiro, normas voltadas às questões urbanísticas sempre estiveram presentes, ainda que por longo período se restringissem a aspectos pontuais, sobretudo relacionados às edificações.¹² Com o passar do tempo, os elementos centrais do Direito Urbanístico passaram a se consolidar de forma mais sistemática, alcançando inclusive o plano constitucional, como se observa no fortalecimento do protagonismo dos Municípios na estrutura federativa e na consagração da função social da propriedade, introduzida de maneira pioneira na Constituição de 1934. Posteriormente, a Constituição Federal de 1967 passou a contemplar previsões implícitas acerca do planejamento urbano, ao definir a repartição de competências entre União, Estados e Municípios, atribuindo a estes últimos a responsabilidade pela regulação do uso e da ocupação do solo urbano, bem como pela elaboração do Plano Diretor.

A partir disso, Rodrigo Bordalo¹³ observa que o direito urbanístico passou a relacionar-se com ramos jurídicos já consolidados, como o direito civil e o administrativo. Porém, abraçando novos enfoques, que iam além da visão eminentemente individual do regime privado e da técnica primordialmente negativa da intervenção estatal do regime público, também sendo possível inseri-lo no campo do direito ambiental, visto que o meio ambiente representa noção que incorpora vários sentidos, entre eles o urbano, resultante do espaço construído.

Nesse sentido, o artigo 182¹⁴ da Constituição Federal de 1988 faz referência direta a uma das noções fundamentais do direito urbanístico: a função social da cidade. Essa concepção consolida-se como diretriz da pluralidade, indicando, de forma clara, a coexistência das múltiplas funcionalidades dos espaços urbanos, e estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências de ordenação da cidade expressas no seu plano diretor.

Assim, como visto anteriormente, o campo do Direito Urbanístico estabelece normas destinadas à sistematização das políticas urbanas, por meio da criação de instrumentos

¹² BORDALO, Rodrigo. Coleção Método Essencial - **Direito Urbanístico** - 2ª Edição 2022. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2022. E-book. p.49. ISBN 9786559644667.

¹³ BORDALO, Rodrigo. Coleção Método Essencial - **Direito Urbanístico** - 2ª Edição 2022. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2022. E-book. p.49. ISBN 9786559644667.

¹⁴ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 1º O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor. § 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro. (BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.)

voltados à ordenação e ao planejamento do espaço habitável. Nesse contexto, também se preveem normas de intervenção que delimitam e condicionam o exercício do direito de propriedade e do direito de edificar, bem como normas de controle que disciplinam o uso do solo urbano, fixando diretrizes para o desenvolvimento das atividades nas cidades e para a convivência equilibrada dos interesses coletivos e individuais.¹⁵ Exemplo dessa estrutura normativa é o Estatuto da Cidade que consolida os principais instrumentos da política urbana no ordenamento jurídico brasileiro.

Além disso, o Direito Urbanístico organiza-se no federalismo brasileiro a partir de uma repartição cooperativa de competências. À União compete estabelecer diretrizes gerais da política urbana, fixando princípios e normas de alcance nacional, como ocorre com o Estatuto da Cidade. Aos Estados cabe atuação complementar, mediante a edição de normas suplementares, a promoção de políticas regionais de desenvolvimento urbano e o apoio técnico aos Municípios. Estes, por sua vez, assumem papel central na concretização do Direito Urbanístico, sendo responsáveis pelo ordenamento territorial, pelo controle do uso e da ocupação do solo urbano e pela elaboração e execução do Plano Diretor, instrumento básico da política urbana.¹⁶

Essa distribuição reflete que a cidade é o espaço privilegiado de realização das funções sociais da propriedade e da cidade, cabendo ao ente municipal a tarefa de compatibilizar desenvolvimento urbano, bem-estar coletivo e proteção do patrimônio cultural, conforme leciona José Afonso da Silva¹⁷, ao afirmar que o direito urbanístico se concretiza essencialmente no âmbito local, ainda que orientado por diretrizes nacionais e estaduais.

Para Gilmar Ferreira Mendes¹⁸, a Constituição Federal atribui expressamente ao Poder Público municipal a incumbência de executar a política de desenvolvimento urbano, em conformidade com as diretrizes gerais estabelecidas no Plano Diretor, nos termos do art. 182, caput e § 1º. Além disso, o texto constitucional prevê a adoção de medidas específicas voltadas ao adequado aproveitamento dos imóveis urbanos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, facultando ao Município, mediante lei específica para áreas incluídas no Plano Diretor, exigir do proprietário a promoção de seu efetivo aproveitamento, em atenção à função social da propriedade urbana.

¹⁵ SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010.

¹⁶ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

¹⁷ SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010.

¹⁸ MENDES, Gilmar F. Série IDP – Linha Administração e Políticas Públicas - **Gestão Pública e Direito Municipal: tendências e desafios**. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2016. E-book. p.37. ISBN 9788547204686

Nessa mesma linha, Rodrigo Bordalo¹⁹ destaca que o Plano Diretor constitui instrumento diretamente vinculado à diretriz urbanística do planejamento, compreendido como verdadeiro princípio estruturante do Direito Urbanístico. Segundo o autor, a atividade de planejar revela-se essencial para o crescimento racional e ordenado dos núcleos urbanos, motivo pelo qual a Constituição Federal elevou a planificação urbana, e, em especial, o Plano Diretor, à condição de instrumento jurídico indispensável à implementação das políticas urbanas, impondo sua obrigatoriedade aos municípios com população superior a 20.000 (vinte mil) habitantes.

Em complemento a essa perspectiva, Érica Séguin²⁰ ensina que o planejamento urbano desprovido de respaldo normativo está fadado à ineficácia, na medida em que a ausência de lei compromete sua força obrigatória e sua implementação concreta. Para a autora, a normatização do projeto urbanístico deve necessariamente assegurar a participação ativa da comunidade nos processos decisórios relativos ao espaço urbano que habita, bem como na preservação do meio ambiente e do patrimônio cultural, reconhecendo a identidade social e histórica dos grupos que constroem a cidade.

Tal compreensão encontra respaldo no princípio da gestão democrática da cidade, consagrado pelo Estatuto da Cidade, que impõe ao Poder Público a promoção da participação popular na formulação, execução e acompanhamento das políticas urbanas, reafirmando que o desenvolvimento urbano somente se legitima quando orientado pela inclusão social, pela proteção da memória coletiva e pelo respeito às especificidades culturais locais.

Apesar da densidade do arcabouço constitucional e infraconstitucional que estrutura o Direito Urbanístico no Brasil, observa-se uma recorrente dissociação entre a normatividade urbanística e sua efetiva concretização no espaço urbano. Conforme assinala Ermínia Maricato²¹, a existência de planos diretores e instrumentos jurídicos sofisticados não tem sido suficiente para enfrentar as desigualdades socioespaciais e conter a lógica da valorização imobiliária, que frequentemente orienta a produção da cidade à margem do interesse público.

Nesse contexto, a centralidade atribuída ao Plano Diretor e às políticas urbanas revela uma contradição estrutural: ao mesmo tempo em que o Direito Urbanístico dispõe de mecanismos voltados à ordenação racional do território e à proteção de bens coletivos, como o meio ambiente urbano e o patrimônio cultural, sua eficácia é comprometida por limitações

¹⁹ BORDALO, Rodrigo. Coleção Método Essencial - **Direito Urbanístico** - 2ª Edição 2022. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2022. E-book. p.49. ISBN 9786559644667.

²⁰ SÉGUIN, Elida. **Estatuto da Cidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

²¹ MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2011.

institucionais, seletividade na aplicação das normas e fragilidade da gestão pública. Tal cenário evidencia que a efetividade do planejamento urbano não decorre apenas da positividade normativa, mas da capacidade política e administrativa do Poder Público de implementar, fiscalizar e fazer cumprir as diretrizes urbanísticas, sob pena de o urbanismo jurídico assumir caráter meramente formal e simbólico, incapaz de coibir práticas ilegais, excludentes ou socialmente injustas.

Diante disso, constata-se que o Direito Urbanístico se configura como um campo normativo essencial à organização das cidades e à realização das funções sociais da propriedade e da cidade, exigindo uma atuação integrada entre Direito, Urbanismo e política pública. A Constituição Federal de 1988, ao atribuir protagonismo aos Municípios e instituir o Plano Diretor como eixo estruturante da política urbana, delineia um modelo que pressupõe planejamento democrático, participação social e compromisso com a justiça espacial.

Contudo, a concretização desse modelo depende da superação do distanciamento entre o planejamento normativo e a realidade urbana, impondo ao Poder Público o dever de adotar práticas efetivas de gestão, fiscalização e participação popular, em consonância com os princípios consagrados no Estatuto da Cidade. Somente a partir dessa articulação é possível promover um desenvolvimento urbano que não apenas ordene o espaço, mas também preserve a memória coletiva, assegure o bem-estar social e legitime o Direito Urbanístico como instrumento de transformação da cidade.

2. DESENVOLVIMENTO URBANO VERSUS CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

A tensão entre desenvolvimento urbano e conservação do patrimônio histórico revela um dos desafios centrais do Direito Urbanístico contemporâneo, especialmente no contexto do modelo constitucional de 1988 que trata do Direito e do Urbano na medida em que estabelece os limites, os instrumentos e as diretrizes que orientam a organização e a transformação das cidades. Embora o ordenamento jurídico atribua aos Municípios papel protagonista na condução da política urbana, tendo o Plano Diretor como instrumento estruturante, a dinâmica concreta das cidades evidencia frequentes conflitos entre interesses econômicos ligados à expansão imobiliária e a necessidade de preservação da memória coletiva e da identidade cultural.

Nesse cenário, o desenvolvimento urbano não pode ser compreendido como sinônimo de crescimento desordenado ou mera valorização do solo, devendo ser orientado

pela função social da cidade e pela tutela do patrimônio histórico, conforme as diretrizes do Estatuto da Cidade. Esse instituto é consagrado na Constituição Federal de 88 como valor essencial ao inseri-lo no conceito amplo de patrimônio cultural brasileiro previsto nos arts. 215²² e 216²³, reconhecendo bens materiais e imateriais como referências da identidade e da memória social. Além disso, atribuiu competência comum aos entes federativos para sua proteção (art. 23²⁴) e reforçou o papel dos Municípios na tutela do patrimônio histórico-cultural local (art. 30²⁵), evidenciando seu status de bem jurídico essencial à coletividade.

Segundo Gabriel Lima Giambastiani²⁶, patrimônio histórico refere-se ao conjunto de bens, tangíveis ou intangíveis, que representam a cultura de determinado grupo. Considerando a vulnerabilidade tanto da cultura quanto dos bens culturais, faz-se necessária a atuação de órgãos responsáveis por sua proteção em diferentes esferas, desde o âmbito municipal até entidades internacionais.

Embora seja possível supor que todos os bens culturais estejam automaticamente protegidos por força da previsão constitucional, tal dispositivo não possui aplicabilidade imediata e demanda regulamentação por lei específica para sua efetivação. Isso se deve à ausência no texto constitucional tanto da identificação dos bens protegidos quanto da definição dos respectivos mecanismos de proteção.²⁷ Assim, conforme o § 1º do artigo 216,

²² Art. 215, CF/88 - O Estado garantirá a todos o pleno exercício dos direitos culturais e acesso às fontes da cultura nacional, e apoiará e incentivará a valorização e a difusão das manifestações culturais. (BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.)

²³ Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem: I – as formas de expressão; II – os modos de criar, fazer e viver; III – as criações científicas, artísticas e tecnológicas; IV – as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; V – os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico. § 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação. (BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.)

²⁴ Art. 23, incisos III e IV, CF/88 - É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: III – proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural; IV – impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, artístico ou cultural. (BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.)

²⁵ Art. 30, inciso IX, CF/88 - Compete aos Municípios: IX – promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual. (BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.)

²⁶ GIAMBASTIANI, Gabriel Lima. Patrimônio cultural. In: GIAMBASTIANI, Gabriel L.; GRABASCK, Jaqueline R.; SOUZA, Dulce A.; et al. **Teoria do Restauro e do Patrimônio**. Porto Alegre: SAGAH, 2022. E-book. p.11. ISBN 9786556902685. p. 11-30

²⁷ SÉGUIN, Elida. **Estatuto da Cidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

como meio para a proteção cultural se utiliza alguns institutos como o inventário, o registro, a vigilância, o tombamento e a desapropriação, deixando possibilidade a aplicação de outros meios escolhidos pelos Estados e Municípios para esse efeito de proteção legal.

Eduardo T. Filho²⁸ expõe que essa proteção significa um marco importante na disciplina jurídica do patrimônio cultural no Brasil, pois, após o período de supressão democrática, a sociedade brasileira teve a oportunidade de discutir a questão histórica e cultural de maneira ampla e livre. Como resultado desse debate, o texto constitucional passa a dispor a necessidade da preservação do patrimônio cultural não pelo Estado, mas pela sociedade civil, de forma plural e não linear, sendo responsabilidade estatal ajudar as cidades a desenvolverem-se com respeito ao patrimônio ambiental urbano.

Insta salientar que ao mencionar patrimônio histórico e patrimônio cultural pode haver dúvida sobre esses institutos. A confusão decorre do uso indistinto de conceitos que, embora relacionados, não são sinônimos. O patrimônio cultural possui caráter mais amplo, abrangendo bens materiais e imateriais vinculados à identidade, à memória e às práticas sociais, conforme o art. 216 da Constituição, mencionado anteriormente, enquanto o patrimônio histórico constitui uma de suas espécies, tradicionalmente associada a bens materiais do passado. Por isso, pelo recorte da presente pesquisa, algumas características do patrimônio cultural por abranger o patrimônio histórico também serve a ele e são mencionados no presente estudo. Conforme ensina José Afonso da Silva²⁹, a Constituição ampliou significativamente o conceito de patrimônio, superando a visão monumentalista e integrando novas dimensões culturais, o que contribui para a recorrente sobreposição terminológica nos debates jurídicos e urbanísticos.

Voltando à proteção, ela não se deve apenas ao Estado. Conforme Eduardo T. Filho³⁰, o art. 1.228, § 1º, do Código Civil aponta que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com suas finalidades econômicas e sociais, impondo ao proprietário o dever de preservar, entre outros bens jurídicos constitucionalmente tutelados, o patrimônio histórico e artístico. Tal disposição evidencia a superação da concepção individualista da propriedade, ao integrá-la aos valores coletivos consagrados pela Constituição Federal, especialmente no que se refere à função social da propriedade urbana. No âmbito do Direito Urbanístico, esse dispositivo confere fundamento jurídico às restrições impostas ao uso e à

²⁸ FILHO, Eduardo T. **A Proteção do Patrimônio Cultural Brasileiro pelo Direito Civil**. São Paulo: Almedina Brasil, 2020. E-book. p.130. ISBN 9786556270876.

²⁹ SILVA, José Afonso da. **Ordenação constitucional da cultura**. São Paulo: Malheiros, 2001.

³⁰ FILHO, Eduardo T. **A Proteção do Patrimônio Cultural Brasileiro pelo Direito Civil**. São Paulo: Almedina Brasil, 2020. E-book. p.130. ISBN 9786556270876.

edificação em áreas de interesse histórico, demonstrando que a proteção do patrimônio cultural não configura violação ao direito de propriedade, mas expressão legítima de seu exercício constitucionalmente adequado.

Cabe destacar que, caso haja necessidade de uso direto do bem por parte da sociedade, poderá ser exigida sua desapropriação, restringindo o direito do proprietário de excluir terceiros do acesso ao bem. Nessas situações, o proprietário deverá permitir a visualização pública do bem, sendo vedada a obstrução desse acesso. Ademais, em qualquer modalidade de intervenção estatal na propriedade privada, o proprietário não está autorizado a realizar reformas inadequadas sem prévia aprovação do órgão competente, considerando os riscos de deterioração ou descaracterização do bem. O proprietário deve ainda possibilitar a realização de vistorias e inspeções pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).³¹

Contudo, ao se enfrentar a temática da preservação do patrimônio histórico-cultural, identificam-se duas forças em permanente tensão: a renovação urbana e a proteção do meio ambiente urbano.³² Conforme assinala José Afonso da Silva³³, de um lado, impõe-se a necessidade de adequar a cidade às exigências do progresso, mediante a remodelação de áreas, zonas e bairros envelhecidos; de outro, revela-se imprescindível a preservação da memória urbana, por meio da tutela do ambiente construído. Nesse sentido, a renovação urbana deve ocorrer de forma ponderada, a fim de manter o equilíbrio urbano, enquanto a preservação não pode assumir caráter estático, devendo buscar a revitalização do espaço urbano, e não apenas sua mera conservação.

Nessa perspectiva, Rodrigo Poltosi Gomes de Jesus³⁴ expõe que a ação desagregadora da paisagem urbana das cidades brasileira encontra brecha para serem realizadas nas legislações urbanísticas vigentes, sendo a descaracterização e a demolição de edificações com valor histórico-cultural utilizadas para viabilizar empreendimentos

³¹ Informação verbal fornecida pela Professora Naiara Aparecida Lima Vilela, na disciplina Direito Administrativo, ministrada no curso de Direito da Universidade Federal de Uberlândia, em Uberlândia, em 2025.

³² José Afonso da Silva conceitua o meio ambiente urbano como o espaço artificial organizado, resultante da ação humana, cuja proteção jurídica visa assegurar cidades equilibradas, seguras e socialmente justas. Nessa perspectiva, preservar o meio ambiente urbano significa planejar e regular o crescimento da cidade, compatibilizando desenvolvimento urbano com proteção da memória coletiva, do patrimônio cultural e do bem-estar dos habitantes. Ou seja, o meio ambiente urbano se trata de uma cidade como bem jurídico coletivo, cuja tutela envolve planejamento, controle do uso do solo, preservação do patrimônio histórico e promoção da qualidade de vida. (SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010.)

³³ SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010

³⁴ de JESUS, Rodrigo Poltosi Gomes. Patrimônio Ambiental Urbano e Revitalização Urbana: estratégias possíveis para o 4º Distrito. **Revista Thésis**, Rio de Janeiro, v. 2, n. 3, 2017. DOI: 10.51924/revthesis.2017.v2.74. Disponível em: <https://thesis.anparq.org.br/revista-thesis/article/view/74>. Acesso em: 27 nov. 2025.

imobiliários. Ademais, o abandono de áreas centrais, repletas de patrimônio cultural, também refletem a fragilidade dos Planos Diretores, os quais colocam-se ao lado do capital especulativo.

Ressalta-se que, conforme Eleonora Bahr Pessôa, Mariluci Neis Carelli e Dione da Rocha Bandeira³⁵, embora haja várias pesquisas nacionais sobre planos diretores, poucas tratam do plano diretor e do patrimônio cultural conjuntamente, mostrando que este tema está ausente no planejamento urbano. Assim, Mônica de Carvalho, Clarissa Gagliardi e Paulo César Garcez Marins³⁶, entendem que há um enorme desafio envolvido nesse tema, uma vez que a reapropriação desse patrimônio histórico relaciona-se não apenas à vontade e ao interesse da população, mas também aos recursos públicos. Portanto, mais do que preservar ruínas, trata-se de contraposição à expansão sem limites do capital urbano para garantir a eficácia da preservação de legados sociais e evitar novas ruínas oriundas de ações excludentes e sem qualidades. Nesse sentido, surge a problemática do presente estudo: até que ponto a legislação urbanística vigente no município de Uberlândia é eficaz para proteger o patrimônio histórico municipal diante da constante expansão urbana?

Conforme Poltosi Gomes de Jesus³⁷, embora os planos e projetos de revitalização e renovação urbana sejam indispensáveis, é imprescindível reconhecer que a preservação do patrimônio ambiental urbano constitui requisito para o próprio desenvolvimento da cidade, não podendo ser compreendida como obstáculo a esse processo. Ademais, observa-se que as iniciativas voltadas à valorização do ambiente urbano têm sido limitadas, em grande parte vinculadas à iniciativa privada e a atividades de cunho comercial, sem o devido apoio ou financiamento público, o que evidencia a necessidade de o município estabelecer uma hierarquização das prioridades de intervenção, orientando-as a partir da valorização dos bens históricos e de seu entorno.³⁸

³⁵ PESSÔA, Eleonora Bahr; CARELLI, Mariluci Neis; BANDEIRA, Dione da Rocha. Patrimônio cultural, plano diretor e o direito à cidade no Brasil: estado da arte. **Cadernos Metrôpole**, [S. l.], v. 27, n. 62, p. e6258765, 2024. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/58765>. Acesso em: 28 nov. 2025.

³⁶ CARVALHO, Mônica de; GAGLIARDI, Clarissa; MARINS, Paulo César Garcez. Patrimônio cultural e capital urbano: disputas em torno dos legados industriais. **Cadernos Metrôpole**, [S. l.], v. 27, n. 62, p. e6268275, 2024. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/68275>. Acesso em: 28 nov. 2025.

³⁷ de JESUS, Rodrigo Poltosi Gomes. Patrimônio Ambiental Urbano e Revitalização Urbana: estratégias possíveis para o 4º Distrito. **Revista Thésis**, Rio de Janeiro, v. 2, n. 3, 2017. DOI: 10.51924/revthesis.2017.v2.74. Disponível em: <https://thesis.anparq.org.br/revista-thesis/article/view/74>. Acesso em: 27 nov. 2025.

³⁸ MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2011.

Sob essa perspectiva, Maria Regina Weissheimer³⁹ sustenta que o denominado valor de contemporaneidade decorre da capacidade dos bens culturais de atender às necessidades emocionais e espirituais da sociedade atual, de modo semelhante às novas produções arquitetônicas. O reconhecimento desse valor gera a expectativa de que as obras antigas permaneçam conservadas, com mínimas marcas da ação do tempo, o que acaba por tensionar o valor de antiguidade, o qual, ao contrário, prestigia justamente os sinais do transcurso histórico. Nessa lógica, sob a ótica contemporânea, identificam-se dois desdobramentos relevantes: o valor de uso, relacionado à utilidade prática que o bem assume no presente, e o valor artístico, associado à sua expressão estética e simbólica.

Todavia, a autora⁴⁰ esclarece que o valor de uso não se contrapõe, de forma necessária, ao valor de antiguidade. Ao revés, a supressão de funções e a consequente desocupação dos bens tendem a acelerar processos de deterioração, revelando uma problemática recorrente em áreas urbanas subutilizadas ou abandonadas, marcadas pela ausência de conservação do acervo edificado e por evidentes sinais de degradação. Nesse sentido, a utilização dos bens revela-se elemento intrínseco à sua preservação, impondo que as políticas e ações de tutela do patrimônio histórico-cultural admitam transformações e adaptações a novos usos, de modo que o valor de uso atue como fator potencializador da manutenção e salvaguarda do patrimônio.

Com vistas a compreender as possibilidades de ocupação do patrimônio histórico-cultural, destaca-se o estudo de caso desenvolvido por Leonardo Freitas Neto e Maurício Ferreira Silva⁴¹ acerca do papel do patrimônio cultural no desenvolvimento local do município de Cachoeira, no estado da Bahia. Os autores concluem que a articulação entre as políticas de preservação do patrimônio cultural e outras políticas públicas voltadas ao desenvolvimento local, tais como políticas habitacionais e de acesso a bens e serviços culturais, especialmente no contexto da utilização dos imóveis recuperados pelo Programa Monumenta, evidenciou a relevância da preservação patrimonial como vetor de

³⁹ SHEIMER, Maria Regina. O patrimônio urbano no Brasil: entre transformações e preservação. 2023. **Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo)** - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023. DOI:10.11606/T.16.2023.tde-08122023-121403. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/T.16.2023.tde-08122023-121403> . Acesso em: 28 nov. 2025.

⁴⁰ SHEIMER, Maria Regina. O patrimônio urbano no Brasil: entre transformações e preservação. 2023. **Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo)** - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023. DOI:10.11606/T.16.2023.tde-08122023-121403. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/T.16.2023.tde-08122023-121403> . Acesso em: 28 nov. 2025.

⁴¹ FREITAS NETO, Leonardo; SILVA, Maurício Ferreira. O papel do patrimônio cultural no desenvolvimento local na Bahia: a experiência de cachoeira. **Revista Cadernos do Ceom, Chapecó**, v. 37, n. 60, p. 93-103, 14 jun. 2024. Cadernos do CEOM. <http://dx.doi.org/10.22562/2024.60.07>. Disponível em: <https://doi.org/10.22562/2024.60.07> . Acesso em: 28 nov. 2025.

desenvolvimento local. Tal experiência consolidou-se como referência de política pública ao demonstrar a capacidade de promover melhorias na qualidade de vida da população, sem desencadear processos de gentrificação⁴² na referida cidade.

Nesse contexto, torna-se necessário compreender o patrimônio histórico-cultural como elemento integrante do meio ambiente urbano, categoria jurídica que ultrapassa a dicotomia entre natureza e cidade. Para José Afonso da Silva⁴³, o meio ambiente urbano consiste no espaço artificial organizado, resultante da ação humana, cuja proteção jurídica visa assegurar condições adequadas de habitabilidade, mobilidade, segurança, identidade cultural e qualidade de vida. Assim, a tutela do patrimônio histórico não se restringe à salvaguarda de edificações isoladas, mas integra uma política mais ampla de ordenação do espaço urbano, capaz de harmonizar crescimento, memória e função social da cidade. Nessa perspectiva, a preservação do patrimônio histórico-cultural assume papel estruturante no planejamento urbano, constituindo verdadeiro instrumento de promoção do direito à cidade e de concretização dos objetivos fundamentais da política urbana constitucional.

Desse modo, verifica-se que a tensão entre desenvolvimento urbano e conservação do patrimônio histórico não deve ser compreendida como antagonismo insolúvel, mas como desafio normativo e político que exige soluções integradas e planejadas. A preservação do patrimônio cultural, quando articulada ao Plano Diretor e às políticas urbanas, revela-se compatível com o desenvolvimento econômico e social, funcionando como vetor de revitalização urbana, fortalecimento da identidade coletiva e promoção da qualidade de vida.

Nesse sentido, a eficácia da legislação urbanística municipal dependerá da capacidade do Poder Público de resistir às pressões do capital especulativo, fortalecer instrumentos de tutela do patrimônio ambiental urbano e promover a participação social na definição dos rumos da cidade. Assim, preservar não significa imobilizar o espaço urbano, mas qualificá-lo, assegurando que o desenvolvimento ocorra de forma sustentável, inclusiva e comprometida com a memória e a história dos grupos que constroem a cidade.

⁴² A gentrificação consiste em um processo de revalorização do espaço urbano que, impulsionado pela lógica do mercado imobiliário, promove a substituição da população de menor renda por grupos socialmente mais favorecidos, resultando no deslocamento dos moradores originários e na descaracterização do território. Conforme assinala Neil Smith, trata-se de um fenômeno diretamente vinculado à produção capitalista do espaço urbano, que transforma a cidade em mercadoria. (SMITH, Neil. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. London: Routledge, 1996)

⁴³ SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010

3. O CRESCIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA E A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

Como demonstrado, a delicada relação entre desenvolvimento urbano e preservação do patrimônio histórico constitui um dos desafios centrais enfrentados pelas cidades brasileiras contemporâneas, de modo que a necessidade de conciliar crescimento econômico, ordenação territorial e proteção de bens com valores históricos e também culturais exige a articulação de instrumentos jurídicos próprios do Direito Urbanístico, principalmente o Plano Diretor. Nesse sentido, o maior município do interior de Minas Gerais, Uberlândia, habitado por cerca de 761.835 pessoas⁴⁴, também enfrenta essa questão.

O bairro Fundinho, situado na área central de Uberlândia, destaca-se como exemplo emblemático por concentrar significativo acervo histórico-cultural e, simultaneamente, sofrer intensas pressões decorrentes da valorização imobiliária e da expansão urbana. O exame desse recorte territorial permite evidenciar como a legislação urbanística municipal, embora formalmente alinhada aos comandos constitucionais e às diretrizes do planejamento urbano, encontra dificuldades práticas de efetivação, sobretudo no que se refere à proteção do patrimônio histórico frente a interesses econômicos e à ausência de políticas públicas integradas e contínuas.

A fim de entender a relação uberlandense com seu patrimônio, Marlene Teresinha de Muno Colesanti e Sanny Rodrigues Moreira Campos⁴⁵ apontam que é possível encontrar uma memória construída pelo discurso oficial no caso cultural, o qual apresenta a cidade como progressista, e outra produzida por uma historiografia mais recente. Sob essa ótica, trata-se de uma cidade pouco atenta à questão de preservação de seus bens, em vista da ilusão do crescimento urbano e a modernização como meios para efeitos exclusivamente benéficos, aliado ao prestígio do mercado imobiliário, o que contribui para o empobrecimento da percepção dos indivíduos sobre o patrimônio material do município.

As autoras⁴⁶ também observam que recentemente surgiu um movimento de atenção voltado para os bens urbanos, destacando a dificuldade da população em lidar com

⁴⁴ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades e Estados**: Uberlândia. 2025. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mg/uberlandia.html> . Acesso em: 2 dez. 2025.

⁴⁵ COLESANTI, Marlene Teresinha de Muno; CAMPOS, Sanny Rodrigues Moreira. A Tutela do Patrimônio Cultural e o Município de Uberlândia-MG. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Uberlândia**, [S. l.], v. 40, n. 2, 2013. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/revistafadir/article/view/18609> . Acesso em: 30 nov. 2025.

⁴⁶ COLESANTI, Marlene Teresinha de Muno; CAMPOS, Sanny Rodrigues Moreira. A Tutela do Patrimônio Cultural e o Município de Uberlândia-MG. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Uberlândia**, [S. l.], v. 40, n. 2, 2013. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/revistafadir/article/view/18609> . Acesso em: 30 nov. 2025.

sua memória devido à limitada conscientização sobre o patrimônio cultural e ambiental. Do mesmo modo, a assimilação e reprodução do discurso elitista resultaram em uma ruptura com o passado por parte da sociedade local, que demonstra preferência pela renovação do tecido urbano, frequentemente manifestando resistência à preservação patrimonial.

Assim, o desenvolvimento da cidade encontra-se fortemente ancorado em uma racionalidade modernizadora, na qual a expansão econômica, a ampliação da infraestrutura e a valorização imobiliária assumiram papel central na organização do espaço urbano. Como exemplo, em 2025, de acordo com o Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação, Uberlândia é a cidade mais inteligente entre municípios do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba, fruto de uma política voltada para a inovação e progresso.⁴⁷ Entre os projetos do município, se destacam os bairros Granja Marileusa⁴⁸ e Parque Una Uberlândia⁴⁹ sendo experiências contemporâneas planejadas que materializam o conceito de cidade inteligente.

O Granja Marileusa distingue-se pela adoção de uso misto do solo, incentivo à mobilidade ativa por meio de ciclofaixas, infraestrutura moderna com fiação subterrânea e pontos de ônibus inteligentes abastecidos por energia fotovoltaica, promovendo sustentabilidade e qualidade de vida. Já o Parque Una Uberlândia, reconhecido nacionalmente ao receber o Prêmio Master Imobiliário⁵⁰ na categoria Paisagem Urbana, evidencia um modelo de urbanismo integrado que articula inovação, lazer e diversidade de usos, reforçando a centralidade do planejamento urbano como instrumento de concretização do desenvolvimento urbano sustentável.

Sob essa perspectiva, o crescimento urbano de Uberlândia não pode ser compreendido como fenômeno meramente técnico ou demográfico, mas como resultado de decisões políticas e jurídicas que orientaram a produção do espaço urbano. Conforme Henri Lefebvre⁵¹, o espaço urbano é socialmente produzido, constituindo-se como expressão concreta das relações de poder, dos interesses econômicos e das disputas sociais que atravessam a cidade.

⁴⁷ PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA. Uberlândia é a cidade mais inteligente entre municípios do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba. **Portal da Prefeitura de Uberlândia**, Uberlândia, 31 jul. 2025. Disponível em: <https://www.uberlandia.mg.gov.br/2025/07/31/uberlandia-e-a-cidade-mais-inteligente-entre-municipios-do-triangulo-mineiro-e-alto-paranaiba/>. Acesso em: 23 de janeiro de 2026.

⁴⁸ GRANJA MARILEUSA. O bairro. Uberlândia: Granja Marileusa, s.d. Disponível em: <https://www.granjamarileusa.com.br>. Acesso em: 23 jan. 2026.

⁴⁹ PARQUE UNA UBERLÂNDIA. Sobre o Parque Una. Uberlândia: Parque Una, s.d. Disponível em: <https://www.parqueuna.com.br>. Acesso em: 23 jan. 2026.

⁵⁰ SECOVI-SP. Prêmio Master Imobiliário. São Paulo: SECOVI-SP, s.d. Disponível em: <https://www.secovi.com.br>. Acesso em: 23 jan. 2026.

⁵¹ LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Tradução de Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. 2. ed. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006.

Segundo Françoise Choay⁵², o atual urbanismo, ao privilegiar a funcionalidade e a racionalidade técnica, frequentemente promove a ruptura com a história urbana e com os significados sociais inscritos no espaço construído. Como consequência, bens portadores de valor histórico-cultural passam a ser percebidos como entraves ao desenvolvimento, e não como elementos constitutivos da identidade urbana. Por isso, Ermínia Maricato⁵³, destaca que o planejamento urbano brasileiro tende a assumir caráter formalista e seletivo, servindo mais como instrumento de legitimação da valorização imobiliária do que como mecanismo efetivo de promoção da justiça socioespacial.

Segundo Paulo César Garcez Marins⁵⁴, a insuficiência de mecanismos operacionais, a carência de financiamento público contínuo e a fragilidade da fiscalização contribuem para a ineficácia da tutela patrimonial, transformando o tombamento e demais instrumentos de proteção em medidas isoladas e, por vezes, meramente simbólicas. Outrossim, conforme Claudia Andreli Muniz, Mariana Cavalcanti Pessoa e Mariana Kimie da Silva Nito⁵⁵, a simples previsão de normas patrimoniais nos instrumentos urbanísticos, como Planos Diretores e zonas especiais de preservação cultural, não tem se mostrado suficiente para conter a descaracterização de conjuntos históricos, sobretudo pela fragilidade de suas diretrizes operacionais e pela prevalência de interesses do mercado imobiliário sobre a preservação cultural.

Nesse caso, o Plano Diretor constitui o principal instrumento jurídico municipal de concretização da política urbana no ordenamento brasileiro, assumindo centralidade normativa a partir da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade. No contexto de Uberlândia, o Plano Diretor formalmente incorpora essas diretrizes, prevendo normas destinadas ao ordenamento territorial e à preservação de áreas de interesse histórico-cultural. Entretanto, a sua aplicação revela uma dissociação entre o conteúdo normativo e a efetivação prática das diretrizes.

Esse cenário reforça a percepção de que a eficácia do Plano Diretor não se limita à sua positivação, mas depende fundamentalmente da capacidade institucional do Município em executar, fiscalizar e assegurar o cumprimento de suas determinações, especialmente diante da atuação do mercado imobiliário. Sob esse enfoque, o planejamento urbano transcende a

⁵² CHOAY, Françoise. **O Urbanismo: utopias e realidades**. São Paulo: Perspectiva, 2003.

⁵³ MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2014.

⁵⁴ MARINS, Paulo César Garcez. **Trajetórias de preservação do patrimônio cultural no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2016.

⁵⁵ MUNIZ, Claudia Andreli; PESSOA, Mariana Cavalcanti; NITO, Mariana Kimie da Silva. Está tudo dentro da lei: legislação urbana e destruição do patrimônio cultural em São Paulo. **Revista CPC**, v. 19, p. 100–129, 2024.

mera atividade técnica e passa a possuir natureza jurídico-política, sujeito aos princípios da função social, sustentabilidade e gestão democrática da cidade.⁵⁶

Conforme Elida Séguin⁵⁷, a relação entre cidade e cultura é indissociável, pois o meio ambiente construído reflete manifestações sociais e registra, nas edificações, marcas do tempo e da história das comunidades. A preservação desses bens exige a conciliação entre passado, presente e futuro, razão pela qual a autora defende o uso de técnicas de restauração em prédios antigos, capazes de resguardar suas formas construtivas e significados simbólicos. Nesse sentido, identifica-se como problema urbanístico recorrente a existência de bens que devem ser preservados, sejam já tombados ou reconhecidos pela própria comunidade como dignos de proteção, o que impõe atenção à preservação do entorno, mediante restrições edilícias, zoneamento adequado e definição de gabaritos que evitem a descaracterização paisagística ou a perda de visibilidade do bem protegido.⁵⁸

Sob essa perspectiva, Alexandre Ferreira de Assumpção Alves⁵⁹ conceitua o tombamento como instrumento jurídico de proteção do patrimônio cultural e natural, pelo qual o Estado, no exercício de seu domínio eminente, submete o bem a regime especial de tutela. Tal limitação ao direito de propriedade encontra fundamento constitucional na função social da propriedade, impedindo alterações ou destruições que eliminem referências históricas, culturais ou paisagísticas de interesse coletivo.

Reiterando esse entendimento, Elida Séguin⁶⁰ esclarece que o tombamento não se confunde com a preservação em sentido amplo, podendo esta ser promovida por diferentes institutos jurídicos. Segundo ela⁶¹, é preciso uma abordagem interdisciplinar, com a participação de técnicos, legisladores e da comunidade, enfatizando a educação patrimonial, o acesso à informação e a fiscalização social como meios de efetivação da tutela.

No caso de Uberlândia, o bairro Fundinho configura-se como caso emblemático acerca da tensão entre desenvolvimento urbano e preservação do patrimônio histórico-cultural. Reconhecido como núcleo histórico da cidade, o bairro concentra edificações e conjuntos urbanos representativos da memória e da formação sociocultural local, encontrando-se, contudo, submetido a intensas pressões do mercado imobiliário em razão de sua localização central e elevado potencial de valorização do solo urbano. A

⁵⁶ SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010.

⁵⁷ SÉGUIN, Elida. **Estatuto da Cidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

⁵⁸ SÉGUIN, Elida. **Estatuto da Cidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

⁵⁹ ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. O tombamento como instrumento de proteção ao patrimônio cultural. **Revista Brasileira de Estudos Políticos**, Belo Horizonte, v. 98, p. 65–98, jul. 2008.

⁶⁰ SÉGUIN, Elida. **Estatuto da Cidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

⁶¹ SÉGUIN, Elida. **Estatuto da Cidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

fragilidade da proteção jurídica efetiva do Fundinho revela-se na recorrência de intervenções urbanísticas que resultam na descaracterização arquitetônica ou mesmo na substituição de edificações históricas por novos empreendimentos, fenômeno que evidencia limites estruturais da legislação urbanística municipal.

Essa preservação elencadas nos dispositivos constitucionais e em leis esparsas reforça a proteção, contudo sem ser suficiente para garantir a preservação do patrimônio histórico-cultural municipal, sendo indispensável a conjugação entre legislação urbanística eficaz, atuação institucional articulada e vontade política. A insuficiência de políticas públicas integradas e a prevalência de interesses econômicos na definição das transformações urbanas expõem a vulnerabilidade do patrimônio histórico-cultural local e reforçam a necessidade de fortalecimento do Plano Diretor como instrumento central de mediação entre desenvolvimento urbano e preservação da memória coletiva.

No contexto do recorte levantado, a proteção normativa do patrimônio histórico municipal enfrenta desafios práticos que evidenciam a limitação da tutela individualizada em relação à proteção sistêmica do conjunto urbano protegido constitucionalmente. Um exemplo recente é o projeto História Desvendada: Apresentando o acervo do Museu Municipal⁶², que prevê a instalação de vitrines na fachada do prédio da Reserva Técnica do Museu (edificação tombada como patrimônio histórico) de modo a expor parte do acervo ao público externo e estimular a reflexão sobre a cultura e a história locais.

A iniciativa, aprovada pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Cultural (COMPHAC) e financiada por meio de programa municipal de incentivo à cultura, busca preservar e valorizar a memória cultural do bairro Fundinho, integrando ações de promoção cultural ao planejamento urbano. Contudo, apesar de sua relevância simbólica e educacional, o caso revela a persistente separação entre intervenções pontuais de conservação e a proteção abrangente da ambiência urbana histórica, não respondendo de forma suficiente às pressões imobiliárias e à necessidade de políticas urbanísticas que incorporem o patrimônio cultural como elemento estruturante do desenvolvimento territorial municipal.

Assim, percebe-se que a relação do município de Uberlândia com seu patrimônio histórico-cultural é marcada por tensões entre modernização, identidade e memória. O discurso progressista e a valorização do mercado imobiliário, historicamente, parecem ofuscar

⁶² UBERLÂNDIA (Município). Prefeitura de Uberlândia. **Prédio da Reserva Técnica do Museu Municipal terá vitrines para expor seu acervo**. Uberlândia, 9 jun. 2025. Disponível em: <https://www.uberlandia.mg.gov.br/2025/06/09/predio-da-reserva-tecnica-do-museu-municipal-tera-vitrines-par-a-expor-seu-acervo/>. Acesso em: 23 jan. 2026.

ações e iniciativas de preservação dos bens imóveis, apesar de a permanência de práticas e expressões culturais imateriais demonstrar certo vínculo mantido entre a cidade e seu passado, mesmo que de forma fragmentada, é importante analisar os instrumentos jurídicos responsáveis pela proteção desses bens no âmbito municipal.

A Lei Complementar nº 432⁶³, promulgada em 19 de outubro de 2006, instituiu o Plano Diretor do Município e serviu como principal fundamento da política de preservação do patrimônio histórico-cultural uberlandense por aproximadamente dezenove anos. O patrimônio histórico é mencionado no art. 6º, III, ao estabelecer que os princípios gerais da política urbana devem orientar-se pela sustentabilidade municipal, promovendo o equilíbrio do desenvolvimento local em suas dimensões social, econômica e ambiental, com vistas à melhoria contínua da qualidade de vida das gerações presentes e futuras, especialmente no que se refere à recuperação, proteção, conservação e preservação dos ambientes natural e construído, abrangendo o patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

Logo mais, no art. 16, VIII⁶⁴, prevê como diretriz a identificação de áreas rurais de interesse público para proteção ambiental e preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico. Considerando que a primeira região povoada de Uberlândia surgiu em terras desmembradas da fazenda São Francisco, sede da Sesmaria de João Pereira da Rocha, região, posteriormente, adquirida por Felisberto Carrejo e seus irmãos, o qual ainda permanece na zona rural do município.⁶⁵

Assim, o conteúdo normativo da Lei Complementar nº 432/2006, embora formalmente estruturado como Plano Diretor, apresenta déficit de densidade normativa, na medida em que privilegia a formulação de diretrizes genéricas e metas programáticas, sem a correspondente previsão de normas operacionais autoaplicáveis. Lembrando que conforme José Afonso da Silva⁶⁶, o Plano Diretor constitui instrumento central da política urbana municipal, porquanto define objetivos, fixa diretrizes, estabelece prioridades e orienta a atuação do Poder Público no ordenamento territorial.

⁶³ UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006. Aprova o Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação, revoga a Lei Complementar nº 078 de 27 de abril de 1994 e dá outras providências. Uberlândia, Disponível em: <https://leismunicipa.is/pcgot>. Acesso em: 19 nov. 2025.

⁶⁴ UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006. Aprova o Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação, revoga a Lei Complementar nº 078 de 27 de abril de 1994 e dá outras providências. Uberlândia, Disponível em: <https://leismunicipa.is/pcgot>. Acesso em: 19 nov. 2025.

⁶⁵ PREFEITURA DE UBERLÂNDIA. **História de Uberlândia**. Disponível em: <https://www.uberlandia.mg.gov.br/prefeitura/secretarias/cultura-e-turismo/historia-de-uberlandia/>. Acesso em: 20 set. 2025.

⁶⁶ SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010.

Essa opção legislativa de diretrizes amplia a margem de discricionariedade administrativa, transferindo para regulamentações futuras a definição de ações concretas, prazos e mecanismos de execução, o que compromete a eficácia jurídica da política de preservação do patrimônio histórico-cultural. Desse modo, o Plano Diretor deixa de cumprir plenamente sua função diretiva, em orientação abstrata, incapaz de assegurar, por si só, a implementação sistemática e contínua das medidas de tutela patrimonial exigidas pelo modelo constitucional de desenvolvimento urbano.

Conforme sustenta Ingo Wolfgang Sarlet⁶⁷, os direitos culturais e a tutela do patrimônio cultural constituem desdobramentos dos direitos fundamentais, vinculando diretamente a atuação do Poder Público e limitando a liberdade de conformação urbanística e econômica. Nesse sentido, a preservação da memória coletiva, da identidade cultural e da paisagem urbana não pode ser tratada como elemento acessório do planejamento, mas como diretriz estruturante da política urbana, em consonância com os arts. Mencionados anteriormente da Constituição Federal, impondo ao Município o dever jurídico de compatibilizar o desenvolvimento urbano com a proteção do patrimônio histórico.

Ademais, no artigo 35⁶⁸ é estabelecida a criação de mecanismos de proteção, promoção e recuperação das memórias, da história, do patrimônio material e imaterial do município, porém, não é mencionada de forma objetiva as ações a serem tomadas.

No dispositivo seguinte⁶⁹ há a proposta de viabilizar a manutenção do convênio com o Estado e assegurar a parceria para a utilização do Teatro Rondon Pacheco, espaço o qual, após período de decadência e deterioração, acabou sendo fechado em 2016, não havendo renovação do contrato de comodato entre o Estado e a Secretaria de Cultura.

⁶⁷ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. **Direitos fundamentais e proteção do meio ambiente: teoria e prática**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

⁶⁸ UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006. Aprova o Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação, revoga a Lei Complementar nº 078 de 27 de abril de 1994 e dá outras providências. Uberlândia, Disponível em: <https://leismunicipa.is/pcgot>. Acesso em: 19 nov. 2025.

⁶⁹ Art. 36. São ações de desenvolvimento da cultura no Município de Uberlândia: I - viabilizar a manutenção do convênio com o Estado e assegurar a parceria para a utilização do Teatro Rondon Pacheco; II - promover estudos visando a realização de obras de restauro da Casa da Cultura e envidar esforços para a abertura de novos espaços para as apresentações artísticas; III - implementar projetos para a captação de recursos destinados a reiniciar os trabalhos de construção do Teatro Municipal e reforma do Teatro Grande Otelo; IV - empreender esforços para construção ou aquisição de espaços para abrigar a Biblioteca Pública e o Arquivo Público Municipal; V - incentivar, por meio de doações, a abertura de bibliotecas comunitárias e/ou salas de leitura integradas à Biblioteca Pública nos bairros, viabilizando o acesso da comunidade em geral. (UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006. Aprova o Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação, revoga a Lei Complementar nº 078 de 27 de abril de 1994 e dá outras providências. Uberlândia, Disponível em: <https://leismunicipa.is/pcgot>. Acesso em: 19 nov. 2025.)

Também é previsto no art. 36⁷⁰ a promoção de estudos visando a realização de obras de restauro da Casa da Cultura, destaca-se que neste caso o imóvel efetivamente passou por revitalização e restauração em 2011 e 2018. E finalmente, estabeleceu-se, conforme inciso III, a implementação de projetos para a captação de recursos destinados a reiniciar os trabalhos de construção do Teatro Municipal e reforma do Teatro Grande Otelo, aquele foi inaugurado em 2012, entretanto, esse ainda não teve sua reforma concluída, tendo iniciado em 2023 e enfrentado uma paralisação nas obras em 2025, situação que se arrasta desde agosto de 2018.

Um dos pontos mais relevantes do Plano Diretor é a política de uso e ocupação do solo, a qual revela um plano mais concreto e efetivamente mais tangível da preservação histórico-cultural. Destaca-se que o texto normativo privilegia a preservação do bairro Fundinho em seu art. 19⁷¹ para descaracterizar a área como corredor estrutural do transporte coletivo e recuperar sua qualidade de vida urbana. Além disso, constitui a Zona Cultural do Fundinho (ZCF), com parâmetros urbanísticos que lhe garantam especificidade cultural, nessa perspectiva.

Afonso da Silva⁷² expõe que o zoneamento é a divisão do território em parcelas onde se autorizam determinadas atividades ou interdita-se, de modo absoluto ou parcial, o exercício de outras atividades, assim, o inciso XV, proíbe a verticalização e o alargamento ou abertura de novas vias na futura Zona Cultural.

Todavia, Uberlândia é uma cidade que prestigia o mercado imobiliário e valoriza a renovação do tecido urbano, conforme discutido em tópicos anteriores, entretanto, a legislação municipal urbanística não busca integrar a proteção a outras políticas, como de habitação e desenvolvimento econômico, apesar de sugerir a importância dessa ação em seu art. 28, XIV⁷³ de modo a transparecer o objetivo de isolar a área em que estarão os monumentos históricos das localidades geradoras de riqueza para a cidade, motivo pelo qual

⁷⁰ UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006. Aprova o Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação, revoga a Lei Complementar nº 078 de 27 de abril de 1994 e dá outras providências. Uberlândia, Disponível em: <https://leismunicipa.is/pcgot>. Acesso em: 19 nov. 2025.

⁷¹ UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006. Aprova o Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação, revoga a Lei Complementar nº 078 de 27 de abril de 1994 e dá outras providências. Uberlândia, Disponível em: <https://leismunicipa.is/pcgot>. Acesso em: 19 nov. 2025.

⁷² SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010.

⁷³ UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006. Aprova o Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação, revoga a Lei Complementar nº 078 de 27 de abril de 1994 e dá outras providências. Uberlândia, Disponível em: <https://leismunicipa.is/pcgot>. Acesso em: 19 nov. 2025.

se observa que as ações de preservação e restauração fora do bairro Fundinho encontram-se em previsões abstratas e dispersas na referida legislação.

Tendo em vista as discussões expostas, observa-se que, apesar de a Lei Complementar nº 432/06 ter sido o principal instrumento de política urbana e de preservação do patrimônio histórico-cultural da cidade, tendo vigido por 9 anos a mais do que o previsto, sua estrutura normativa revelou algumas limitações quanto à falta de precisão operacional, à dependência excessiva de regulamentações posteriores e à centralização das ações no bairro Fundinho.

Desse modo, mostra-se que sua capacidade de orientar uma política abrangente e integrada de preservação permaneceu restrita, de forma a refletir as fragilidades históricas da gestão municipal e as tensões entre modernização e conservação. Porém, em 17 de julho de 2025 foi aprovada a Lei Complementar nº 797⁷⁴, o novo Plano Diretor, que representa a possibilidade de integrar a proteção do patrimônio às políticas de desenvolvimento urbano e valorização cultural.

A princípio, deve-se observar as diretrizes estabelecida pela referida lei, dispostas no art. 6^o⁷⁵, o qual prevê a sustentabilidade municipal e o desenvolvimento local equilibrado, nas dimensões sociais, econômica e ambiental, a fim de garantir melhoria contínua da qualidade de vida das gerações presentes e futuras, objetivo também previsto no Plano Diretor anterior. Entretanto, ao mencionar a preservação dos bens histórico-culturais, não se limitou a reproduzir o dispositivo presente no Estatuto da Cidade e ampliou essa diretriz em seu inciso III, expondo que a sustentabilidade municipal levará em conta o desenvolvimento territorial e ambiental, elementos cruciais para o desenvolvimento sustentável, com foco na requalificação do centro urbano, apoio ao desenvolvimento do comércio local e preservação do patrimônio ambiental e cultural.

A partir dessa nova perspectiva, pode-se perceber uma nova forma de tratar a questão da preservação, visto que o Plano Diretor anterior abordava de forma abstrata, restringindo-se a redação de princípios gerais e carecendo de indicações de ações práticas a serem realizadas. Em contraponto, o texto revisor, mesmo ao estabelecer uma diretriz, descreve os meios a serem utilizados, nesse caso, a requalificação do centro urbano, apoio ao

⁷⁴ UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 797, de 17 de julho de 2025. Aprova a revisão do Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e diretrizes para sua implantação e revoga a Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006 e suas alterações. Disponível em: <https://leismunicipa.is/2fyrm>. Acesso em: 19 nov. 2025.

⁷⁵ UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 797, de 17 de julho de 2025. Aprova a revisão do Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e diretrizes para sua implantação e revoga a Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006 e suas alterações. Disponível em: <https://leismunicipa.is/2fyrm>. Acesso em: 19 nov. 2025.

desenvolvimento do comércio local e a própria preservação do patrimônio ambiental e cultural, aproximando o desenvolvimento econômico e social a manutenção dos bens.

Outro ponto abordado é a indicação dos objetivos da Política Municipal de Cultura e dos Instrumentos de Proteção Cultural, em seu art. 98⁷⁶, o qual é claro quanto importância de proteger e conservar os bens culturais materiais e imateriais para que as próximas gerações possam usufruir e reconhecer a riqueza cultural do município, além de fomentar a diversidade cultural e integrar a cultura como elemento essencial para o bem-estar social e econômico da população.

Ademais, é previsto no art. 100⁷⁷ algumas ações para promover, preservar e valorizar o patrimônio cultural, como a implantação de projetos em escolas e com a comunidade para formação da cidadania e ampliar educação patrimonial; instituição de instrumentos normativos para a proteção dos bairros Fundinho e Patrimônio de Nossa Senhora da Abadia; criação e reforço de mecanismos de proteção; promoção e recuperação das memórias, da história, do patrimônio material e imaterial dos Distritos; assegurar a existência e funcionamento do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico; entre outros.

Ressalta-se que, apesar de trazer abordagem muito mais abrangente e tentar romper com a centralidade da preservação do bairro Fundinho, o texto legislativo revisor ainda privilegia essa localidade, o que pode ser observado no art. 99⁷⁸, IV, que prevê a manutenção das características culturais e religiosas do bairro Patrimônio de Nossa Senhora da Abadia, permitindo que seus moradores exerçam suas atividades, celebrações e festejos tradicionais, rompendo com a lógica de preservação isolada e elitizada anteriormente apresentada, porém, a localidade central ainda é posta como principal área de preservação do patrimônio imóvel e arquitetônico da cidade, o que poderia ser ampliado a outros bairros e para a zona rural, mencionada no art. 36, XI.

⁷⁶ UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 797, de 17 de julho de 2025. Aprova a revisão do Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e diretrizes para sua implantação e revoga a Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006 e suas alterações. Disponível em: <https://leismunicipa.is/2fyrn>. Acesso em: 19 nov. 2025.

⁷⁷ UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 797, de 17 de julho de 2025. Aprova a revisão do Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e diretrizes para sua implantação e revoga a Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006 e suas alterações. Disponível em: <https://leismunicipa.is/2fyrn>. Acesso em: 19 nov. 2025.

⁷⁸ UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 797, de 17 de julho de 2025. Aprova a revisão do Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e diretrizes para sua implantação e revoga a Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006 e suas alterações. Disponível em: <https://leismunicipa.is/2fyrn>. Acesso em: 19 nov. 2025.

Nesse sentido, o capítulo referente ao parcelamento e uso e ocupação do solo replica essa lógica, pois em seu art. 42⁷⁹, V, busca inovar a lógica e buscar a descentralização do centro histórico constituído ao apontar como estratégia a elaboração de inventário arquitetônico e cultural do Bairro Patrimônio da Abadia com o objetivo de definir ações de preservação e conservação, mas acaba por retomar o posicionamento anterior em seu art. 41⁸⁰, IX e X, estabelecendo como diretriz o incentivo da conservação das edificações históricas e a valorização dos Bairros Fundinho e Patrimônio da Abadia e a manutenção do centro histórico da cidade de Uberlândia.

Desse modo, por meio da análise da revisão dos Planos Diretores, observa-se que Uberlândia avançou em suas políticas de preservação do patrimônio histórico-cultural, tornando-as mais articuladas e operacionais, de forma a incorporar mecanismos que integram proteção cultural, desenvolvimento urbano e valorização social e econômica. Entretanto, apesar das melhorias, ainda se observa certa centralidade, o que indica a necessidade de um acompanhamento contínuo e de medidas e políticas complementares para assegurar a preservação de bens em toda a cidade, inclusive na zona rural.

Assim, apesar da consolidação do Direito Urbanístico no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente a partir da Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da Cidade, a efetividade da tutela do patrimônio histórico-cultural permanece marcada por contradições estruturais. Conforme assinala José Afonso da Silva, a política urbana constitucional não se esgota na previsão normativa, exigindo atuação administrativa contínua, planejamento eficaz e comprometimento político para que os princípios da função social da propriedade e da cidade se concretizem no espaço urbano. Nesse sentido, a distância entre o plano normativo e a realidade das cidades revela que a proteção do patrimônio histórico não depende apenas da existência de leis, mas da capacidade institucional do Estado de implementá-las e fiscalizá-las.

Um aspecto relevante para compreender essa problemática refere-se ao papel desempenhado pelo Poder Judiciário e pelo Ministério Público na concretização do Direito Urbanístico. Segundo Ingo Wolfgang Sarlet⁸¹, os direitos culturais e a proteção do patrimônio

⁷⁹ UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 797, de 17 de julho de 2025. Aprova a revisão do Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e diretrizes para sua implantação e revoga a Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006 e suas alterações. Disponível em: <https://leismunicipa.is/2fyrn>. Acesso em: 19 nov. 2025.

⁸⁰ UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 797, de 17 de julho de 2025. Aprova a revisão do Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e diretrizes para sua implantação e revoga a Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006 e suas alterações. Disponível em: <https://leismunicipa.is/2fyrn>. Acesso em: 19 nov. 2025.

⁸¹ SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional**. 13. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2018.

cultural integram o núcleo dos direitos fundamentais, vinculando diretamente a atuação estatal e legitimando a intervenção jurisdicional diante de omissões ou atuações insuficientes do Poder Público. No entanto, observa-se que a judicialização dos conflitos urbanísticos, embora necessária em muitos casos, enfrenta limites decorrentes da deferência judicial às escolhas técnicas e políticas do planejamento urbano. Conforme destaca Gilmar Ferreira Mendes⁸², o controle jurisdicional das políticas públicas urbanas deve respeitar a discricionariedade administrativa, o que, por vezes, resulta em uma atuação judicial tardia ou insuficiente para impedir danos irreversíveis ao patrimônio histórico.

Paralelamente, impõe-se uma análise crítica do princípio da gestão democrática da cidade, consagrado pelo Estatuto da Cidade. Para Henri Lefebvre⁸³, o direito à cidade não se resume ao acesso formal aos serviços urbanos, mas pressupõe a participação ativa dos cidadãos na produção e transformação do espaço urbano. Contudo, como observa Ermínia Maricato⁸⁴, no contexto brasileiro a participação popular tende a assumir caráter meramente formal, sendo frequentemente capturada por interesses técnicos, econômicos ou políticos. Conselhos municipais e audiências públicas, embora juridicamente previstos, nem sempre se traduzem em espaços reais de deliberação, o que compromete a legitimidade das decisões urbanísticas e fragiliza a proteção do patrimônio histórico-cultural.

Essa fragilidade participativa conecta-se diretamente à tensão entre preservação patrimonial e justiça socioespacial, especialmente no que se refere aos processos de gentrificação. Segundo Neil Smith⁸⁵, a valorização seletiva de áreas urbanas centrais, muitas vezes associada a projetos de revitalização patrimonial, tende a provocar a substituição de populações tradicionais por grupos de maior poder aquisitivo, o que pode reforçar desigualdades urbanas, transformando bens culturais em mercadorias voltadas ao turismo ou ao consumo simbólico das elites urbanas.⁸⁶ Assim, a proteção do patrimônio corre o risco de preservar a materialidade dos bens enquanto esvazia sua dimensão social e cultural.

Outro fator que compromete a efetividade das políticas patrimoniais diz respeito à dimensão orçamentária e financeira. Conforme aponta Paulo César Garcez Marins⁸⁷, a insuficiência de financiamento público contínuo transforma a tutela do patrimônio histórico em conjunto fragmentado de ações pontuais, dependentes de editais, incentivos fiscais ou

⁸² MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de direito constitucional**. 14. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

⁸³ LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2016.

⁸⁴ MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

⁸⁵ SMITH, Neil. **A nova fronteira urbana: a gentrificação e a cidade revanchista**. Tradução de Daniel de Mello Sanfelici. São Paulo: Boitempo, 2006.

⁸⁶ MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

⁸⁷ MARINS, Paulo César Garcez. **Patrimônio cultural: conceitos, políticas e instrumentos**. São Paulo: Iphan; Edusp, 2016.

parcerias com a iniciativa privada. Essa lógica seletiva tende a privilegiar bens com maior visibilidade simbólica ou potencial econômico, relegando ao abandono conjuntos urbanos e edificações que não se enquadram na lógica do mercado cultural. Tal cenário evidencia que a política de preservação, no Brasil, permanece vulnerável às oscilações econômicas e à ausência de prioridade estatal.⁸⁸

Nesse contexto, torna-se imprescindível problematizar a própria noção de desenvolvimento urbano que orienta as políticas públicas contemporâneas. Como apontado anteriormente, o urbanismo moderno, ao privilegiar a racionalidade técnica e a funcionalidade econômica, frequentemente rompe com a historicidade do espaço urbano, tratando o patrimônio como obstáculo ao progresso.⁸⁹ Essa crítica é aprofundada por David Harvey⁹⁰, ao afirmar que a cidade, no capitalismo contemporâneo, passa a ser concebida como mercadoria, subordinada à lógica da acumulação e da valorização imobiliária. Nessa perspectiva, o patrimônio histórico é incorporado de forma instrumental, seja como ativo de marketing urbano, seja como elemento descartável diante das exigências do mercado.

Por fim, impõe-se uma reflexão sobre os limites estruturais do Plano Diretor enquanto instrumento jurídico de transformação urbana. Embora reconhecido como eixo central da política urbana constitucional, o Plano Diretor, conforme observa José Afonso da Silva, não pode se reduzir a um conjunto de diretrizes genéricas e programáticas, sob pena de esvaziar sua força normativa. Para Rodrigo Bordalo, a eficácia do planejamento urbano depende da existência de normas operacionais, mecanismos de controle e capacidade administrativa, sob pena de o Plano Diretor assumir caráter meramente simbólico. Assim, a recorrente inefetividade do planejamento urbano não decorre apenas de falhas na aplicação da lei, mas também das limitações intrínsecas de um modelo jurídico que permanece condicionado às correlações de forças políticas e econômicas.

Diante desse cenário, a proteção do patrimônio histórico-cultural exige uma abordagem integrada e crítica, que reconheça sua dimensão jurídica, social e política. O direito à cidade implica o direito à memória, à permanência e à apropriação coletiva do espaço urbano.⁹¹ A efetividade do Direito Urbanístico, portanto, demanda a superação do formalismo normativo, o fortalecimento da participação social e a construção de um modelo

⁸⁸ CARVALHO, Mônica de. **Patrimônio cultural e planejamento urbano no Brasil**. São Paulo: Annablume, 2015.

⁸⁹ CHOAY, Françoise. **O urbanismo: utopias e realidades – uma antologia**. Tradução de Dafne Nascimento Rodrigues. 7. ed. São Paulo: Perspectiva, 2010.

⁹⁰ HARVEY, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. Tradução de Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

⁹¹ LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2016.

de desenvolvimento urbano comprometido com a justiça socioespacial e com a preservação da identidade cultural. Somente assim o patrimônio histórico poderá ser compreendido não como resíduo do passado, mas como elemento vivo e estruturante da cidade contemporânea.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A princípio, o presente estudo buscou analisar a relação entre o Direito e o Urbano que acaba por formar o Direito Urbanístico. Para compreender plenamente a dinâmica e a importância do Direito Urbanístico e de seus instrumentos normativos, é necessário aprofundar a análise das disposições legais referentes à preservação do patrimônio histórico-cultural, bem como destacar o papel fundamental do município na efetivação dessas políticas.

Diante desse contexto, destaca-se a importância da influência direta sobre a preservação da memória da população de Uberlândia, frequentemente afetada pela especulação imobiliária decorrente do crescimento e expansão urbana. Assim, buscou-se analisar o tratamento dessa questão desde 2006, quando o Plano Diretor entrou em vigor, bem como as perspectivas da gestão municipal a partir de 2025. Evidencia-se, portanto, tanto a relevância social quanto a relevância jurídica do tema discutido.

O desenvolvimento urbano, sob as perspectivas econômica e social, não deve ser visto como oposto à preservação do patrimônio, mas podem existir em harmonia quando pensadas com ações políticas de integração, uma vez que a desocupação de bens históricos favorece sua deterioração, ainda que protegidos por institutos normativos, resultando em edificações subutilizadas e com aparência degradada. Assim, a ocupação e utilização adequadas são fundamentais para a manutenção desses imóveis, devendo ser alinhadas às necessidades da coletividade. Nesse sentido, abordagens isoladas de preservação, sem integração com outras iniciativas do poder público, tendem a ser pouco eficazes e onerosas para a administração pública.

Outrossim, a revisão do Plano Diretor de Uberlândia evidencia um avanço significativo em relação a esse ponto, incorporando diretrizes mais detalhadas, vinculadas ao desenvolvimento urbano sustentável e à valorização social e econômica, de modo que a Lei Complementar nº 797/2025 aponta para uma tentativa de aprimorar a abordagem genérica presente no instrumento anterior, aproximando a proteção cultural das dinâmicas reais da cidade e conferindo maior efetividade às ações planejadas. Abordagem essa que pode romper

com a lógica centralizada de renovação do tecido urbano em detrimento da manutenção dos bens culturais.

Assim, a integração entre requalificação urbana, fortalecimento do comércio local, educação patrimonial e mecanismos normativos de proteção revela um esforço de articular desenvolvimento e preservação, reconhecendo o patrimônio como vetor de identidade, bem-estar e prosperidade econômica. Entretanto, apesar da ampliação do escopo territorial e do reconhecimento de novos espaços, a revisão ainda mantém certa centralidade na proteção do bairro Fundinho, reproduzindo parcialmente uma lógica de preservação concentrada, ponto que deve ser alvo de atenção para não ocasionar nova cisão entre valorização histórica e cultural do desenvolvimento e crescimento urbano.

Desse modo, o presente trabalho buscou evidenciar que a preservação do patrimônio histórico-cultural e o desenvolvimento urbano devem caminhar de forma integrada, sendo responsabilidade do Poder Público estruturar instrumentos normativos e políticas que conciliem identidade, memória coletiva e crescimento sustentável. Assim, observa-se um movimento para a conciliação desses elementos, mas ainda restam desafios quanto à distribuição equilibrada das ações preservacionistas no território municipal, evidenciando a necessidade de um planejamento urbano sensível às múltiplas camadas históricas da cidade, capaz de promover não apenas a proteção dos bens culturais, mas também a qualificação dos espaços urbanos.

REFERÊNCIAS

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. São Paulo: Perspectiva, 1993.

BORDALO, Rodrigo. Coleção Método Essencial - **Direito Urbanístico** - 2ª Edição 2022. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2022. E-book. p.49. ISBN 9786559644667. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559644667/>. Acesso em: 13 nov. 2025.

BRASIL. Constituição. República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF. Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/ConstituicaoCompilado.htm. Acesso em: 20 nov. 2025.

CARVALHO, Mônica de; GAGLIARDI, Clarissa; MARINS, Paulo César Garcez. **Patrimônio cultural e capital urbano**: disputas em torno dos legados industriais. Cadernos Metrópole, [S. l.], v. 27, n. 62, p. e6268275, 2024. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/68275>. Acesso em: 28 nov. 2025.

CHOAY, Françoise. **O Urbanismo**: utopias e realidades. São Paulo: Perspectiva, 2003.

COLESANTI, Marlene Teresinha de Muno; CAMPOS, Sanny Rodrigues Moreira. **A Tutela do Patrimônio Cultural e o Município de Uberlândia-MG**. Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Uberlândia, [S. l.], v. 40, n. 2, 2013. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/revistafadir/article/view/18609>. Acesso em: 30 nov. 2025.

DE JESUS, R. P. G. **Patrimônio Ambiental Urbano e Revitalização Urbana**: estratégias possíveis para o 4º Distrito. Revista Thésis, Rio de Janeiro, v. 2, n. 3, 2017. DOI: 10.51924/revthesis.2017.v2.74. Disponível em: <https://thesis.anparq.org.br/revista-thesis/article/view/74>. Acesso em: 27 nov. 2025.

ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. **O Tombamento como Instrumento de Proteção ao Patrimônio Cultural**. Revista Brasileira de Estudos Políticos, v. 98, p. 65-98, 1 jul. 2008.

FILHO, Eduardo T. **A Proteção do Patrimônio Cultural Brasileiro pelo Direito Civil**. São Paulo: Almedina Brasil, 2020. E-book. p.130. ISBN 9786556270876. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786556270876/>. Acesso em: 13 nov. 2025.

FREITAS NETO, Leonardo; SILVA, Maurício Ferreira. **O papel do patrimônio cultural no desenvolvimento local na Bahia**: a experiência de cachoeira. Revista Cadernos do Ceom, Chapecó, v. 37, n. 60, p. 93-103, 14 jun. 2024. Cadernos do CEOM. <http://dx.doi.org/10.22562/2024.60.07>. Disponível em: <https://doi.org/10.22562/2024.60.07>. Acesso em: 28 nov. 2025.

GIAMBASTIANI, Gabriel Lima. Patrimônio cultural. In: GIAMBASTIANI, Gabriel L.; GRABASCK, Jaqueline R.; SOUZA, Dulce A.; et al. **Teoria do Restauro e do Patrimônio**. Porto Alegre: SAGAH, 2022. E-book. p.11. ISBN 9786556902685. p. 11-30. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786556902685/>. Acesso em: 25 nov. 2025.

GRANJA MARILEUSA. **O bairro**. Uberlândia: Granja Marileusa, s.d. Disponível em: <https://www.granjamarileusa.com.br>. Acesso em: 23 jan. 2026.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. Tradução de Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades e Estados**: Uberlândia. 2025. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mg/uberlandia.html>. Acesso em: 2 dez. 2025.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2011.

MARINS, Paulo César Garcez. **Trajetórias de preservação do patrimônio cultural no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2016.

MENDES, Gilmar F. Série IDP – Linha Administração e Políticas Públicas - **Gestão Pública e Direito Municipal**: tendências e desafios. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2016. E-book. p.37. ISBN 9788547204686

MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de direito constitucional**. 14. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

MUNIZ, Claudia Andreli; PESSOA, Mariana Cavalcanti; NITO, Mariana Kimie da Silva. **Está tudo dentro da lei**: legislação urbana e destruição do patrimônio cultural em São Paulo. Revista CPC, v. 19, p. 100–129, 2024.

PARQUE UNA UBERLÂNDIA. **Sobre o Parque Una**. Uberlândia: Parque Una, s.d. Disponível em: <https://www.parqueuna.com.br> . Acesso em: 23 jan. 2026.

PESSÔA, Eleonora Bahr; CARELLI, Mariluci Neis; BANDEIRA, Dione da Rocha. **Patrimônio cultural, plano diretor e o direito à cidade no Brasil**: estado da arte. Cadernos Metrópole, [S. l.], v. 27, n. 62, p. e6258765, 2024. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/58765>. Acesso em: 28 nov. 2025.

Prefeitura de Uberlândia. **História de Uberlândia**. Disponível em: <https://www.uberlandia.mg.gov.br/prefeitura/secretarias/cultura-e-turismo/historia-de-uberlandia/>. Acesso em: 20 set. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA. **Uberlândia é a cidade mais inteligente entre municípios do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba**. Portal da Prefeitura de Uberlândia, Uberlândia, 31 jul. 2025. Disponível em: <https://www.uberlandia.mg.gov.br/2025/07/31/uberlandia-e-a-cidade-mais-inteligente-entre-municipios-do-triangulo-mineiro-e-alto-paranaiba/>. Acesso em: 23 de janeiro de 2026.

SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. **Direitos fundamentais e proteção do meio ambiente**: teoria e prática. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 13. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2018.

SECOVI-SP. **Prêmio Master Imobiliário**. São Paulo: SECOVI-SP, s.d. Disponível em: <https://www.secovi.com.br> . Acesso em: 23 jan. 2026.

SÉGUIN, Elida. **Estatuto da Cidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

SHEIMER, Maria Regina. **O patrimônio urbano no Brasil**: entre transformações e preservação. 2023. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023. DOI:10.11606/T.16.2023.tde-08122023-121403. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/T.16.2023.tde-08122023-121403>. Acesso em: 28 nov. 2025.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010.

SILVA, José Afonso da. **Ordenação constitucional da cultura**. São Paulo: Malheiros, 2001.

SMITH, Neil. **A nova fronteira urbana**: a gentrificação e a cidade revanchista. Tradução de Daniel de Mello Sanfelici. São Paulo: Boitempo, 2006.

SPOSITO, Ana Fani Alessandri Carlos, Marcelo Lopes de Souza, Maria Encarnação B. **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Editora Contexto, 2011. E-book. p.12. ISBN 9786555414905. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555414905/>. Acesso em: 13 nov. 2025.

UBERLÂNDIA (Município). Prefeitura de Uberlândia. **Prédio da Reserva Técnica do Museu Municipal terá vitrines para expor seu acervo**. Uberlândia, 9 jun. 2025. Disponível em: <https://www.uberlandia.mg.gov.br/2025/06/09/predio-da-reserva-tecnica-do-museu-municipal-tera-vitrines-para-expor-seu-acervo/> . Acesso em: 23 jan. 2026.

UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006. Aprova o Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação, revoga a Lei Complementar nº 078 de 27 de abril de 1994 e dá outras providências. Uberlândia, Disponível em: <https://leismunicipa.is/pcgot>. Acesso em: 19 nov. 2025.

UBERLÂNDIA. Lei Complementar nº 797, de 17 de julho de 2025. Aprova a revisão do Plano Diretor do Município de Uberlândia, estabelece os princípios básicos e diretrizes para sua implantação e revoga a Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006 e suas alterações. Disponível em: <https://leismunicipa.is/2fyrm>. Acesso em: 19 nov. 2025.

VANIN, Fábio S. **Direito, Urbanismo e Política Pública**. São Paulo: Grupo Almedina, 2022. E-book. p.Capa. ISBN 9786556276366. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786556276366/>. Acesso em: 13 nov. 2025.