

**gentrificação em alter do chão:
percepções dos moradores sobre as mudanças nos modos de vida**

**gentrification in *alter do chão*:
residents' perceptions of changes in ways of life**

Rosinete Santos dos Reis

Graduada em Gestão Pública e Desenvolvimento Regional
Universidade Federal do Oeste do Pará (UFOPA)
Santarém, PA

Orcid: <https://orcid.org/0009-0000-6265-9757>

Ana Beatriz Oliveira Reis

Professora Adjunta de Direito
Universidade Federal do Oeste do Pará (UFOPA)
Santarém, PA

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-0429-3125>

DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.20260329>

Resumo: Nos últimos anos, o debate sobre gentrificação tem sido amplamente discutido no cenário brasileiro, sendo compreendido como um processo associado à valorização imobiliária e à atração de investimentos e serviços em determinados espaços. Como efeitos, a gentrificação tem favorecido à substituição de populações de baixa renda, ao aumento do custo de vida, ao deslocamento forçado e a alterações nos modos de vida e na identidade local. Neste contexto, a gentrificação se apresenta em territórios amazônicos de interesse turístico, como no território indígena de *Alter do Chão*, vila localizada em Santarém (PA). O presente trabalho tem como objetivo geral identificar as percepções dos moradores sobre o processo de gentrificação em *Alter do Chão* e seus efeitos nos modos de vida, considerando as mudanças urbanísticas decorrentes da criação da APA e da Lei de Parcelamento do Solo do Município de Santarém – PA. São objetivos específicos: compreender a história de *Alter do Chão*, destacando seus aspectos históricos, sociais, políticos, econômicos e culturais, em relação à legislação urbanística do município de Santarém; apresentar o conceito de gentrificação e suas especificidades no contexto amazônico; discutir como a gentrificação tem ocorrido na vila de *Alter do Chão* a partir das percepções dos moradores. A abordagem adotada é qualitativa, fundamentada em análise bibliográfica e entrevistas com moradores locais. Como resultado, a pesquisa apontou indícios de que *Alter do Chão* vivencia um processo contínuo de gentrificação, marcado, segundo as percepções dos moradores, pela valorização imobiliária, por alterações nas práticas culturais e por processos de reconfiguração do território voltados aos interesses turísticos e econômicos externos ao território. Essas transformações, conforme os relatos, não se restringem à paisagem

urbana, mas também abrangem dimensões sociais, culturais e emocionais da comunidade. Conclui-se, portanto, que é urgente repensar o planejamento urbano de *Alter do Chão*, promovendo estratégias como o turismo de base comunitária que concilia a atividade turística com a permanência dos moradores tradicionais.

Palavras-chave: (1) *Alter do Chão*; (2) Amazônia; (3) Gentrificação; (4) Modos de vida; (5) Território.

Abstract: In recent years, the debate on gentrification has been widely discussed in the Brazilian context, understood as a process associated with real estate appreciation and the attraction of investments and services to certain spaces. As effects, gentrification has favored the replacement of low-income populations, an increase in the cost of living, forced displacement, and changes in ways of life and local identity. In this context, gentrification appears in Amazonian territories of tourist interest, such as the indigenous territory of *Alter do Chão*, a village located in Santarém (PA). The aim of this study is to identify residents' perceptions of the gentrification process in *Alter do Chão* and its effects on ways of life, considering the urban changes resulting from the creation of the APA and the Land Subdivision Law of the Municipality of Santarém – PA. Specific objectives are: to understand the history of *Alter do Chão*, highlighting its historical, social, political, economic, and cultural aspects in relation to the urban legislation of the municipality of Santarém; to present the concept of gentrification and its particularities in the Amazonian context; and to discuss how gentrification has occurred in the village of *Alter do Chão* based on residents' perceptions. The approach adopted is qualitative, grounded in literature review and interviews with residents. As a result, the research indicated signs that *Alter do Chão* is experiencing a continuous process of gentrification, marked, according to residents' perceptions, by real estate appreciation, changes in cultural practices, and processes of territorial reconfiguration aimed at tourism and economic interests external to the territory. These transformations, according to the accounts, are not limited to the urban landscape but also encompass social, cultural, and emotional dimensions of the community. It is therefore concluded that it is urgent to rethink urban planning in *Alter do Chão*, promoting strategies such as community-based tourism that reconcile tourism activity with the continued presence of traditional residents.

Keywords: (1) *Alter do Chão*; (2) Amazon; (3) Gentrification; (4) Ways of life; (5) Territory.

Introdução

Nos últimos anos, o debate sobre gentrificação tem sido amplamente discutido no cenário brasileiro, sendo compreendido como um processo associado à valorização imobiliária, à atração de investimentos e à reconfiguração socioespacial de áreas antes ocupadas por populações de baixa renda. Esse processo, frequentemente vinculado à promoção do turismo e a políticas de desenvolvimento urbano, tem provocado deslocamentos, elevação do custo de vida e transformações nos modos de vida e na identidade local.

Neste contexto, a gentrificação manifesta-se de forma particular em territórios de relevante interesse econômico turístico, como em Alter do Chão, vila localizada no município de Santarém (PA). A gentrificação, de maneira concreta, por meio da expansão imobiliária e do avanço de empreendimentos, reconfigura o uso e a ocupação do solo, na medida em que o crescimento do mercado imobiliário passa a orientar as transformações territoriais, redefinindo prioridades urbanas e produzindo impactos diretos sobre a permanência e as condições de vida dos moradores locais.

Ao longo dos últimos anos, a vila passou por um processo acelerado de valorização econômica e imobiliária, impulsionado pela visibilidade nacional e internacional do turismo, o que antes era um espaço marcado pela convivência comunitária e pela economia artesanal, entendida como um conjunto de atividades tradicionais, como a pesca artesanal e a produção de artesanato a partir de elementos da vegetação local, a exemplo da *envireira*, das *sete-sangrias* e de madeiras envelhecidas. Além da produção e comercialização de doces caseiros e licores, esse processo despertou o interesse do setor empresarial em atrair novos empreendimentos, residências de alto padrão e eventos de grande porte.

Alter do Chão tornou-se um local de negócios vinculados ao turismo, em razão de suas belas praias (FIGUEIRA 2004). Essa dinâmica ficou mais perceptível a partir dos anos 1990, quando Alter do Chão se destacou como um importante destino turístico da região, impulsionado tanto por intervenções públicas durante a realização da festa do *sairé*, quanto por políticas voltadas à promoção do turismo local. Conforme aponta Ribeiro (2018), a gentrificação, ainda que, nem sempre compreendida como tal pelos moradores, refere-se a um processo marcado pela valorização dos territórios e pela atração de novos investimentos, resultando de forma progressiva no deslocamento das populações tradicionais.

A projeção de Alter do Chão como destino turístico foi reforçada por reconhecimentos externos que contribui de forma significativa para ampliar sua visibilidade no cenário nacional e internacional, conforme a

reportagem do jornal britânico *The Guardian* publicada originalmente em (2009) e republicada em (2025), como uma das praias de água doce mais bonitas do mundo, além do título de “Melhor Destino Turístico Nacional” pelo Prêmio UPIS de Turismo em 2021 (REDE PARÁ 2021).

Paralelamente, com a criação da Área de Proteção Ambiental (APA) em 2003, que trouxe novas regras para proteção, ocasionou um duplo movimento: ao mesmo tempo em que buscava garantir a conservação ambiental, também abriu espaço para o aumento do interesse de empresários em fazer investimentos, impulsionando cada vez mais a valorização do turismo e se intensificou com as mudanças na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei Complementar 07/2012) do município de Santarém – Pará,

Considerando a relevância do tema para a comunidade, este trabalho se justifica pela necessidade de contribuir para o debate sobre gentrificação, um campo muito pertinente e amplamente discutido na geografia brasileira, possibilitando que a pesquisa como fonte de conhecimento possa inspirar e orientar alternativas de políticas públicas mais eficazes que respeitem as especificidades territoriais e culturais na Amazônia.

Neste contexto, o presente trabalho tem como objetivo geral identificar as percepções dos moradores sobre o processo de gentrificação em Alter do Chão e seus efeitos nos modos de vida, considerando as mudanças urbanísticas decorrentes da criação da APA e da Lei de Parcelamento do Solo do Município de Santarém – PA.

São objetivos específicos: compreender a história de Alter do Chão, destacando seus aspectos históricos, sociais, políticos e econômicos em relação à legislação urbanística do município de Santarém; apresentar o conceito de gentrificação e suas especificidades no contexto amazônico, e discutir como a gentrificação tem ocorrido na vila de Alter do Chão, a partir das percepções dos moradores.

Referencial teórico-conceitual

Conceito de gentrificação

O termo gentrificação tem sido amplamente utilizado para compreender processos de transformação urbana associados à valorização imobiliária e à reconfiguração espacial de determinados territórios. Gentrificação refere-se às transformações urbanas que ocorrem quando determinadas áreas passam por valorização econômica, social e imobiliária, resultando em mudanças no perfil de moradores e no modo de vida da comunidade. Trata-se, portanto, de um fenômeno que não se limita à reestruturação física do espaço, mas que

envolve também dimensões culturais e sociais, afetando diretamente a identidade e o pertencimento das comunidades locais (GERVEHR & BERTI 2017).

O conceito de gentrificação foi introduzido pela socióloga britânica Ruth Glass em 1964 (GLASS 1964), que identificou o processo de substituição de moradores de baixa renda por grupos sociais de maior poder aquisitivo em bairros centrais de Londres. Posteriormente, o termo passou a ser adotado em diferentes áreas de conhecimento, como sociologia, antropologia, geografia e arquitetura.

Anos mais tarde, Smith (1987) aprofundou essa discussão ao propor uma abordagem estrutural para compreender a gentrificação. Na compreensão de Pereira (2020), o autor desenvolveu a hipótese do diferencial de renda (*rent gap*), explica que esses processos são impulsionados pela diferença entre o valor real de uma propriedade e o valor potencial de mercado. Quando essa diferença cresce, surgem incentivos econômicos que tornam atrativo o reinvestimento imobiliário, favorecendo a transformação do espaço urbano e promovendo a substituição dos antigos moradores. Sob a ótica do autor, o *rent gap* pode ser entendido como um lugar que antes não tinha valor de mercado, com o passar do tempo, tornou-se mais atrativo e valorizado, aguçando o interesse de novos empreendimentos.

Para Pereira (2020), a teoria de Smith contribui para compreender que a gentrificação não resulta apenas de escolhas individuais, mas de dinâmicas econômicas mais amplas que orientam a produção e a valorização do espaço urbano. Essa perspectiva é crucial para compreender a gentrificação no contexto brasileiro e permite analisar como determinadas áreas passam a ser alvo de investimentos, desencadeando mudanças socioespaciais que afetam diretamente o modo de vida dos moradores.

Complementando essa perspectiva, Guedes (2025) explica que a gentrificação pode ser compreendida ainda como um processo de transformação da paisagem urbana, na medida em que o espaço não é apenas um cenário físico, mas também um reflexo de valores estéticos e culturais. Assim, com o processo da gentrificação, os antigos moradores são gradualmente substituídos por empresários e outros representantes das classes médias e altas, transformando a dinâmica social do território.

Gentrificação no contexto amazônico

A gentrificação nas cidades brasileiras difere do modelo clássico descrito por Glass (1964), observado em países como a Inglaterra. Nesse modelo, o processo ocorre em bairros centrais degradados e ocupados por populações de baixa renda, cujas moradias passam por reformas e

processos de valorização urbana. Como consequência, esses moradores são gradualmente deslocados, sendo substituídos por grupos com maior poder aquisitivo

No contexto amazônico, esse processo assume particularidades distintas, ocorrendo de forma mais acelerada e fortemente articulada a interesses econômicos e políticos mais amplos, como a valorização imobiliária e o crescimento urbano. Nesse sentido, Siqueira (2014) destaca que a gentrificação no Brasil ocorre de maneira distinta daquela observada nos países europeus, não seguindo necessariamente as mesmas fases observadas nos países onde o conceito se originou, mas expressando-se por meio de dinâmicas próprias, relacionadas aos contextos econômicos, políticos e urbanos.

No entanto, em Alter do Chão, esse processo assume um perfil diferente, ou seja, não houve um período de abandono, pelo contrário, houve uma supervalorização constante ligada ao turismo e à especulação imobiliária. A chegada de novos empreendimentos, eventos turísticos e de interesse econômico altera não só o espaço físico, mas também as práticas culturais e o modo de vida da comunidade

Em consonância com esse entendimento, Ocaranza (2015), descreve que a gentrificação é um processo de transformação que resulta no deslocamento de moradores originais que acabam sendo afetados e posteriormente substituídos por novos moradores com maior capacidade econômica, que altera não apenas a paisagem do território, mas também a dinâmica social, cultural e de consumo do local em espaços residenciais ou comerciais voltados para as classes médias e altas.

O fenômeno de gentrificação pode ser observado em Alter do Chão, com o crescimento do turismo e a expansão de empreendimentos imobiliários de luxo têm modificado o perfil da vila. Com o passar do tempo, Alter do Chão se tornou um destino turístico muito procurado e fez com que os terrenos e os imóveis ficassem mais valorizados. Empresários despertaram interesse em comprar áreas para construir hotéis, prédios, pousadas, condomínios, casas de luxo e postos de gasolina. O custo de vida aumentou – alimentação, energia, aluguel – e alguns moradores antigos tiveram que se mudar para áreas mais distantes do centro da vila.

Fortalecendo essa discussão, Diogenes (2019) destaca que a gentrificação se apresenta como um fenômeno global pertinente, que afeta diretamente as pessoas de baixa renda, transforma a paisagem local, os tipos de serviços oferecidos encarecem, as moradias tomam um novo padrão visualmente e economicamente privilegiado.

O que acontece, na prática, é a expulsão da população com menor poder aquisitivo de áreas valorizadas, centrais e com

infraestrutura urbana e social em direção as periferias...
(DIOGENES 2019: 3).

Esse fenômeno, na região amazônica, se embrenha disfarçado de boas intenções, como, por exemplo, em “desenvolvimento sustentável” ou “melhoria da infraestrutura”, ao trazer investimentos que afirmam melhorar a qualidade de vida e o ambiente urbano. Por outro lado, causa deslocamento de comunidades tradicionais, aumenta a desigualdade socioeconômica e reduz a diversidade cultural. Por trás de uma aparência positiva, há um impacto negativo.

Metodologia

A pesquisa que aqui se apresenta adotou uma abordagem qualitativa, fundamentada em análise bibliográfica e documental, além de entrevistas semiestruturadas. Para identificar as percepções dos moradores sobre o processo de gentrificação em Alter do Chão e seus efeitos nos modos de vida, foram realizadas entrevistas entre os anos de 2024 e 2025 com oito participantes (cinco homens e três mulheres).

A seleção dos entrevistados considerou, principalmente, o tempo de residência na comunidade, partindo do entendimento de que moradores com maior permanência no território tendem a perceber com mais clareza as transformações ocorridas ao longo dos anos. Ressalta-se que as falas não representam a totalidade dos moradores, mas contribuem para a compreensão das mudanças nos modos de vida e na dinâmica territorial.

As entrevistas seguiram um roteiro composto por oito perguntas abertas, permitindo flexibilidade para que os participantes desenvolvessem suas respostas de forma espontânea. Para garantir o anonimato, os entrevistados foram identificados por letras (Entrevistado A, B, C...), preservando suas identidades.

A análise dos dados foi realizada por meio da interpretação das narrativas, articulando-as com o referencial teórico adotado.

Alter do Chão: aspectos históricos e transformações socioespaciais

Breve histórico e identidade territorial

Alter do Chão entre os anos 1970 e 1980 era uma vila de casas simples, cobertas de palha e de paredes de barro, com famílias tradicionais de pescadores, artesãos, doceiros e comerciantes locais. Sempre teve uma característica peculiar, pela tranquilidade e pela beleza do lugar, conhecido por múltiplas denominações como vila balneária, vila turística, comunidade, paraíso amazônico e Caribe

brasileiro, tendo sua imagem frequentemente associada aos interesses do mercado imobiliário e do turismo.

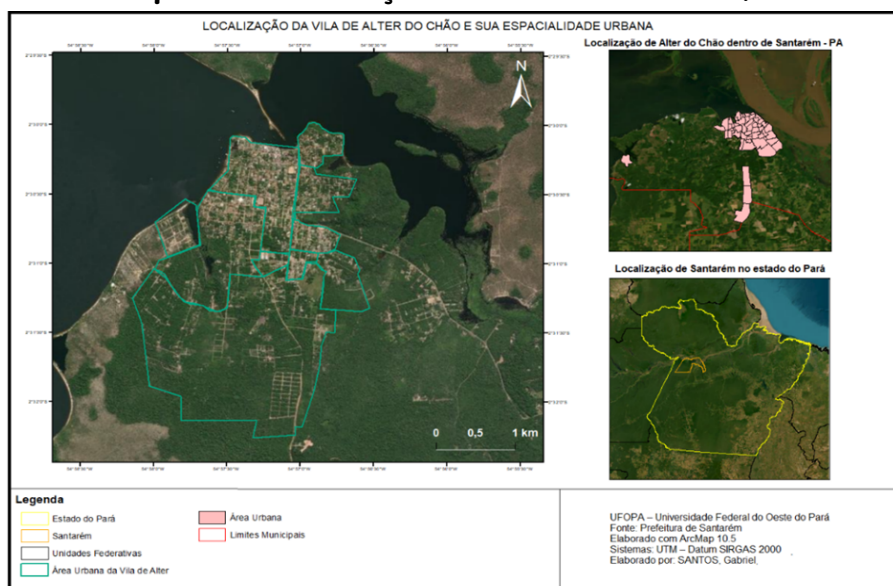
Para compreender as transformações ocorridas em Alter do Chão, é importante reafirmar que, antes de tudo, é um território indígena (NEPES 2025) e sua formação não ocorreu a partir de um espaço vazio, mas sim sobre um território tradicionalmente ocupado pelo povo Borari. No entanto, sob o ponto de vista administrativo, Alter do Chão também é um distrito do município de Santarém – Pará.

A denominação “distrito” está vinculada à divisão político-administrativa oficial do município, aparecendo em documentos estatais e censitários dos destinos mais procurados da Amazônia brasileira, amplamente conhecida por suas belas praias de água doce e por sua rica expressividade cultural, onde as práticas tradicionais coexistem com os desafios e oportunidades advindos da expansão do turismo.

Para Ferreira (2018), a trajetória histórica de Alter do Chão expressa as marcas da presença colonial sobre um território tradicionalmente ocupado pelo povo Borari, evidenciando as transformações decorrentes do processo de colonização na Amazônia, especialmente a partir da atuação dos jesuítas e da introdução de estruturas administrativas coloniais.

Alter do Chão está localizado à margem direita do Rio Tapajós, cerca de 34 km da cidade de Santarém, com acesso pela rodovia Everaldo Martins (PA-457). Assim, compreender a localização da vila não se limita a uma descrição geográfica, mas também a compreender como o território se insere em processos mais amplos de mudanças sociais e espaciais que afetam diretamente a paisagem local e os modos de vida dos moradores.

Figura 1 – Mapa da localização de Alter do Chão (Santarém-PA)



Fonte: Gabriel Santos (2025).

Em meio às transformações socioespaciais, Alter do Chão vem passando por um processo de reafirmação identitária. A Universidade Federal do Oeste do Pará (UFOPA), em parceria com lideranças do povo Borari, lançou o relatório de autodemarcação da Terra Indígena Borari de Alter do Chão, reunindo informações históricas, culturais e geográficas.

O documento foi produzido com base nos limites tradicionalmente ocupados pelo povo Borari, com o objetivo de fortalecer o “Relatório Circunstanciado pelo Grupo Técnico 776/2008”, instituído pela portaria da FUNAI iniciado em 04 de julho de 2008 (NEPES 2025). Esse reconhecimento torna-se ainda mais relevante diante da intensificação da valorização e da especulação imobiliária, que acentuam as disputas sobre o uso e a ocupação do solo. O “Relatório Circunstanciado de Identificação e Delimitação da Terra Indígena Borari de Alter do Chão” (FUNAI 2009) diz que:

A identificação e delimitação da Terra Indígena Borari feita pelo GT 776 se pautou pelas determinações da Portaria MJ nº 14 de 09/01/96, pelo Decreto nº 1.775, de 08/01/96 e pelos demais dispositivos jurídicos expressos nos artigos 3, 4, 20, 215, 216, 225 da Constituição Federal de 1988, com centralidade no artigo 231. Este último reconhece “aos índios sua organização social, costumes, línguas, crenças e tradições, e os direitos originários sobre as terras que tradicionalmente ocupam, competindo à União demarcá-las, proteger e fazer respeitar todos os seus bens (FUNAI 2009: 9).

A luta pelo reconhecimento do território está diretamente ligada às reivindicações que remontam ao final da década de 1970, quando o avanço da ocupação irregular de suas terras passou a ameaçar os modos de vida tradicionais e a integridade das áreas de uso coletivo. Potiguara (2007) destaca que negar a territorialidade é promover o apagamento da memória e da história dos povos originários.

O Sairé entre tradição e valorização turística

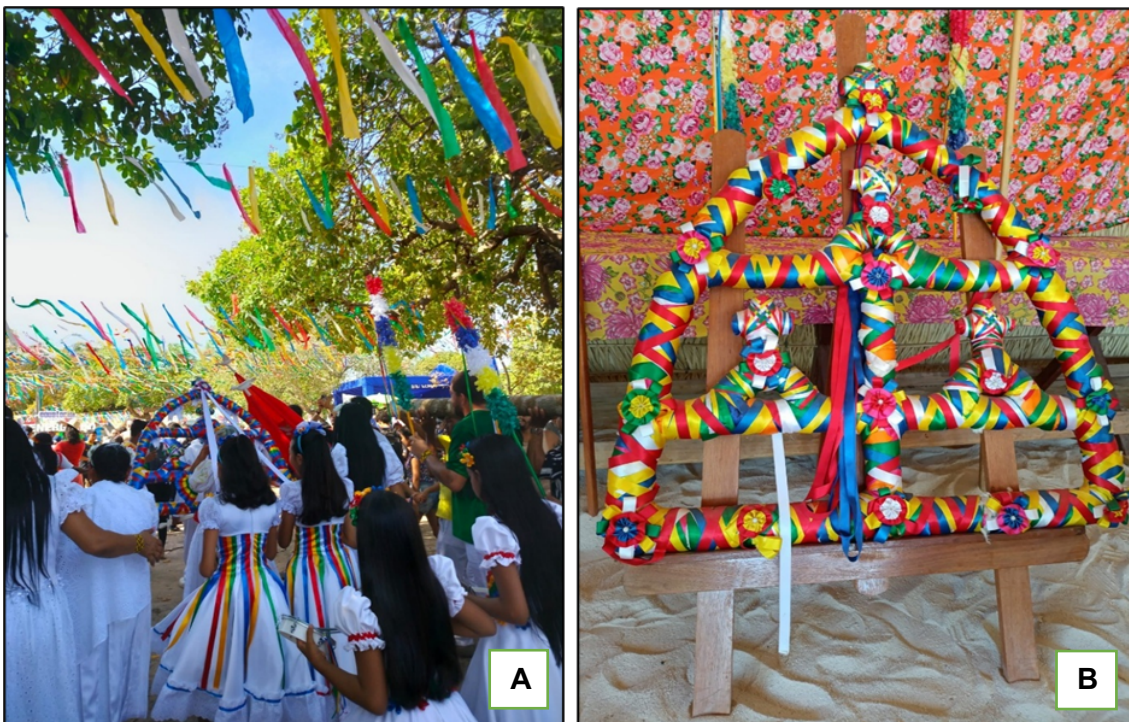
A festa do Sairé é o símbolo principal da identidade cultural e de resistência do povo Borari e está presente no cotidiano dos moradores. É uma das manifestações culturais mais significativas da Amazônia, com características próprias. O Sairé de Alter do Chão do povo Borari é uma celebração da alegria, da fartura, da fé do povo Borari, na religiosidade em devoção ao Divino Espírito Santo, símbolo enfeitado com fitas coloridas (FERREIRA 2008). O Sairé sempre ocupou um papel central na dinâmica sociocultural.

Entretanto, com o aumento da visibilidade turística, a festa passou por mudanças significativas promovidas pela prefeitura de Santarém em sua organização e espacialidade. O evento, que tradicionalmente ocorria na Praça 7 de Setembro, foi transferido a partir de 1997 para um novo espaço construído e ampliado, denominado *Sairódromo* ou *Lago dos Botos* na atual praça do *Sairé*, visando acomodar maior capacidade de público, adequada às novas demandas.

Nesse processo, foi incorporado à programação o Festival dos Botos Tucuxi e Cor-de-rosa, agregando uma dimensão competitiva e performática à celebração, alterando também a data de julho para setembro (PREFEITURA DE SANTARÉM 2025)

Importa destacar que essa incorporação não substituiu o rito religioso, que permanece como elemento central da festa, mas ampliou sua dimensão pública e turística, inserindo o *Sairé* em circuitos mais amplos de promoção cultural e atração de visitantes.

Figura 2 – Procissão da busca dos mastros e símbolo do *Sairé*



Legenda: Praça do Sairé: momento em que a Corte sai em procissão do barracão do *Sairé*, local onde é realizado o rito religioso para buscar os mastros

Fonte: Rosinete Reis, (A) 23/08/2024 e (B) 18/09/2025.

Legislação urbanística de Santarém

No contexto de Alter do Chão, o turismo, a especulação imobiliária e a expansão urbana não constituem processos isolados, mas dinâmicas inter-relacionadas que, em conjunto, têm redefinido o uso e a ocupação

do solo. O crescimento da atividade turística atua como fator indutor de investimentos e valorização imobiliária, enquanto a especulação se expressa na apropriação do território como mercadoria, resultando na expansão urbana e na infraestrutura das transformações espaciais.

Para compreender as transformações ocorridas em Alter do Chão a partir da legislação que orienta o uso e a ocupação do solo de Santarém, é essencial reconhecer que a luta pelo território está diretamente ligada às reivindicações que remontam ao final da década de 1970, quando o avanço da ocupação irregular de suas terras passou a ameaçar os modos de vida tradicionais e a integridade das áreas de uso coletivo.

Desde a criação da APA, em 02 de julho de 2003, Alter do Chão passou a integrar um conjunto de normas que visam conciliar desenvolvimento, turismo e preservação. A Lei Municipal de Santarém, Lei nº 17.771/2003, determina que a APA será supervisionada e fiscalizada pelo Instituto Socioambiental de Santarém (ISAM), com o apoio de um Conselho Gestor, composto por órgãos públicos e sociedade civil. Esta lei foi criada com o objetivo de ordenar a ocupação e promover a proteção dos recursos, como previsto no Art. 3º, inciso I, o qual dispõe:

I – Ordenar a ocupação das terras e promover a proteção dos recursos abióticos e bióticos dentro de seus limites, de modo a assegurar o bem-estar das populações humanas que ali vivem, resguardar ou incrementar as condições ecológicas locais e manter paisagem e atributos culturais relevantes (SANTARÉM 2003: 2).

Da mesma forma, em que o art. 5º no inciso III determina que, dentro da APA, fiquem proibidas ou restringidas algumas medidas para coibir atividades potencialmente impactantes “o exercício de atividades capazes de provocar acelerada erosão das terras ou acentuado assoreamento dos recursos hídricos” (Lei 17.771/2003).

De acordo com o ICMBio (s.d.), as Áreas de Proteção Ambiental (APA) são entendidas como unidade de conservação de uso sustentável, com o objetivo de proteger a diversidade biológica e regular o uso dos recursos naturais. Nessas áreas, a posse das terras pode ser pública ou privada, em que as atividades desenvolvidas devem respeitar as normas estabelecidas pelo órgão gestor e pela legislação ambiental vigente.

A (APA) de Alter do Chão foi criada com o objetivo de proteger o território diante de crescente infraestrutura para o turismo e da expansão urbana. No entanto, a efetividade desse instrumento tem sido objeto de questionamentos institucionais. Conforme o Ministério Público Federal (MPF), a APA existe há mais de duas décadas sem elaboração de plano de manejo ou de zoneamento ambiental, o que tem limitado sua

capacidade de ordenamento territorial e de prevenção de impactos ambientais.

A Lei 17.771/2003 representou um marco legal na tentativa de ordenar a ocupação do território e garantir a conservação dos recursos naturais, porém, com as alterações trazidas pela *Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo*, nº 011/2017, mudou a 07/2012, que permitiu essa flexibilização e estimulou novos empreendimentos e uso de áreas antes mais restritas.

A alteração dos limites dos gabaritos das construções foi uma das inovações mais polêmicas, sendo questionada por diversos segmentos uma vez que permitia a verticalização de grande parte da área central da cidade e, especialmente, da vila de Alter do Chão, principal ponto turístico de Santarém, com edifícios de até 19 metros de altura. Ressalta-se que nessa vila já existem construções iniciadas fora do padrão definido pela legislação urbanística municipal e usos incompatíveis com as restrições definidas pela Lei Complementar 07/2012 (REIS 2018: 272).

Figura 3 – Venda de terrenos dentro da APA, estrada de Ponta de Pedras



Fonte: Lima; Alves & Rodrigues (2022).

Diante deste cenário e da fragilidade na aplicação da Lei nº 17.771/2003, o MPF, em dezembro de 2025, recomendou ao Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima (MMA) e ao Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio) “o início imediato para a criação da Unidade de Conservação ambiental na região de Alter do Chão” (CENARIUM 2025: S.I.). A medida visa combater o avanço da

especulação ilegal, da grilagem de terras públicas e da poluição que ameaça o ecossistema local e também o modo de vida do povo Borari, Cenarium (2025).

Desse modo, é importante observar o papel das políticas públicas no ordenamento territorial, na regulação do uso e ocupação do solo e na proteção ambiental, uma vez que tais instrumentos orientam a atuação do poder público na mediação de conflitos socioambientais no território. Nesse contexto, destaca-se o Plano Diretor Participativo de Santarém aprovado pela Lei nº 20.534/2018, como principal instrumento de planejamento urbano e rural do município.

Em tese, o Plano Diretor foi elaborado de forma estratégica e ampliada para direcionar toda a territorialidade do município, com o objetivo de garantir o desenvolvimento sustentável e ordenado, ou seja, deveria evitar o crescimento, limitar ocupações irregulares e proteger áreas ambientais. No entanto, sua execução é limitada por falhas na fiscalização e na aplicação das normas. Consequentemente, faz com que as construções e os loteamentos persistam. Há uma lacuna entre o que se planeja e o que é executado.

A pressão de grupos empresariais privados faz com que o Plano Diretor seja guiado pelo interesse econômico, não pelo planejamento participativo, e compromete a função social da cidade e não dialoga com os territórios. Contudo, as alterações posteriores na legislação, especialmente na *Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo* (Lei Complementar 07/2012) acabaram fragilizando parte dessas diretrizes do Plano Diretor:

O PL 1621/2017 teve por objetivo a alteração da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar 07/2012). Entre as alterações propostas pelo projeto de lei, destaca-se a mudança do zoneamento do município, ampliando-se a zona urbana para áreas onde já existem condomínios de alto padrão irregulares, o que poderia provocar a supervalorização do preço da terra. Além disso, o PL 1621/2017 propunha a flexibilização da regulamentação. [...] Embora a articulação realizada entre representantes de segmentos sociais tenha conseguido impedir algumas mudanças, como a construção de edifícios de até 19 metros na Vila de Alter do Chão, a nova Lei passou a permitir a construção em Áreas de Preservação Ambiental, ainda que sujeitas ao Código Florestal. Fato é que a legislação urbanística do município foi alterada em tempo recorde (menos de três meses) e sem qualquer estudo prévio. Além disso, o sentido conferido ao Plano Diretor pela Constituição Federal, enquanto principal instrumento de política urbana, foi esvaziado (REIS 2018: 272).

Quando essas normas foram modificadas, ocorreu um descompasso no uso e ocupação do solo que permitiu, por exemplo, o avanço ordenado nas áreas de proteção ambiental e o surgimento de conflitos socioambientais. A rápida expansão urbana em Alter do Chão colocou em contradição a legislação urbanística de Santarém e a realidade do território. Embora inserida na Área de Proteção Ambiental, a pressão por empreendimentos imobiliários e turísticos revela lacunas na aplicação do Plano Diretor e dos instrumentos de gestão territorial.

Embora as leis tenham sido criadas com a finalidade de organizar o território, proteger áreas sensíveis e orientar o desenvolvimento urbano, as alterações promovidas ao longo dos anos, especialmente no Plano Diretor, revelam um processo de flexibilização que, em vez de conter a expansão e a valorização imobiliária, acaba por viabilizá-las. Assim, percebe-se que a aplicação das normas não conseguiu impedir esse avanço, contribuindo para a reconfiguração do espaço e dos modos de vida dos moradores.

Resultados e discussão

Alter do Chão sempre teve uma característica peculiar. Com o passar dos anos, novos empreendimentos foram sendo construídos e despertam diferentes percepções e sentimentos nos moradores. O que antes se estruturava em relações comunitárias fortes, em práticas tradicionais de organização do modo de vida local e em uma organização territorial marcada pela convivência com a floresta e com as águas, hoje convive com pressões cada vez mais intensas de crescimento urbano e de mercantilização do território. As pousadas e hotéis que surgem onde antes havia quintais produtivos deram espaço a novos empreendimentos. Cada mudança no uso do espaço passa a carregar uma história de impacto — seja na rotina, na memória ou no sentimento de pertencimento.

Figura 4 – Padrão de moradias em Alter do Chão



Fonte: Shaira Castro (06/09/2025).

Percepções dos moradores sobre as mudanças em seus modos de vida e nas dinâmicas sociais locais

Cada rua, cada casa e cada olhar guardam histórias que misturam passado e presente, natureza e urbanização, tradição e modernidade. Ao observar essa paisagem que se esvazia a cada construção, percebe-se também o quanto as relações com o território se modificam e como o desenvolvimento, quando não planejado de forma justa, pode apagar memórias e modo de vida que dão identidade ao lugar. Diante deste contexto, destaca-se o relato dos entrevistados.

Os relatos demonstram que as transformações ocorridas em Alter do Chão não se restringem à paisagem urbana, mas atingem profundamente as formas de sociabilidade e o cotidiano da comunidade. O entrevistado B, morador indígena Borari há 71 anos, lamenta as mudanças ocorridas em Alter do Chão e sente saudade da *“tranquilidade, do acolhimento, da vida pacata, da união que existia antes entre vizinhos, quando se visitavam mais”*.

O entrevistado C, gestor ambiental, embora resida em Alter do Chão há oito anos, sua relação com a comunidade é anterior, uma vez que sua família mantém vínculos com o território há cerca de 40 anos, o que contribuiu para a sua percepção sobre as transformações. Ele observa que Alter do Chão *“mudou drasticamente, restando apenas resquícios”* da sua forma original. Em seu relato, conta que a principal mudança observada se deve ao turismo, impulsionado pela fama da praia, considerada *“Caribe brasileiro”*. Isso atraiu novos residentes, altera suas características em todos os sentidos.

Segundo a opinião do entrevistado C, quem se beneficia com isso hoje, em dia, é a especulação imobiliária, que ganha rios de dinheiro, *“vende terra prometendo um monte de coisas por valores bem altos, e terras que nem são deles são do poder público, que vão sendo beneficiados”*. A maioria dos empresários não é residente. Hoje, apenas montam negócios, porém, os nativos sobrevivem do turismo que mantém Alter do Chão, que tem suas lanchas, as próprias catraias, suas vendas na praia, porque não têm mais terra pra plantar, é uma terra arenosa. Essa percepção dialoga diretamente com o que Glass (1964) descreve como o processo de transformação estrutural dos espaços, das relações sociais e do uso dos territórios alterados por agentes externos.

Para o entrevistado D, embora o desenvolvimento tenha gerado empregos, também trouxe barulho excessivo, desencadeou violência, restringiu acesso a áreas tradicionalmente utilizadas pela comunidade. O entrevistado também expressa preocupação com a ocupação desordenada próxima aos Igarapés, onde novos moradores constroem pontes e estruturas sem controle. Ele relata que *“apesar de terem feito denúncias sobre a movimentação de tratores e a construção de*

estradas, nenhuma fiscalização foi realizada pelos órgãos competentes, o que contribui para a degradação da área". Esses relatos indicam um processo de transformação social que ultrapassa e aponta para mudanças nas relações comunitárias, elemento frequentemente associado aos processos de gentrificação, nos quais a valorização econômica do território altera dinâmicas sociais historicamente estabelecidas.

Segundo o depoimento do entrevistado E, indígena Borari, corretor de imóveis, que reside há 39 anos em Alter do Chão, onde nasceu e cresceu. Ele aponta a questão do lixo como um problema diário e impactante para a comunidade, ressalta que o aumento de resíduos está diretamente ligado à ampliação do turismo.

Especulação imobiliária e deslocamento de moradores

Todos os entrevistados mencionam, de forma direta ou indireta, a especulação imobiliária como agente central das mudanças locais como um dos principais vetores das transformações ocorridas em Alter do Chão. Na percepção do entrevistado G, a especulação imobiliária é um problema histórico. Ele menciona que Alter do Chão passou por várias fases como mudanças no modo de vida, aumento da população, ampliação do turismo e intensificação da ocupação do território. A chegada de novos moradores, como grupos do sul ligados ao agronegócio, gera conflitos culturais, pois trazem outros costumes, outra cultura, uma visão diferente sobre a terra e a natureza: *"o indígena não tem seu valor pra eles e acabam indo de encontro, tá morando... quer dizer, tá morando num território indígena, mas é contra os indígenas né, então tudo isso né, afeta muito"*

Siqueira (2014) e Pereira (2020) também destacam que o turismo pode atuar como força reorganizadora do espaço, produzindo novas dinâmicas econômicas e pressões sobre as comunidades tradicionais. As falas dos entrevistados ao relatarem esses fatores apontam perda da tranquilidade, o avanço das construções e a intensa circulação de visitantes.

Para o entrevistado I, essas transformações trazem consequências diretas para a comunidade, principalmente pela especulação imobiliária, que cresce com a valorização das áreas centrais. Isso faz com que muitos moradores aceitem propostas de venda de seus terrenos e acabem sendo deslocados para áreas mais distantes da vila. *"Chega alguém com uma proposta, às vezes uma oferta muito boa, e o morador não pensa duas vezes: eu tô aqui, mas posso comprar um lote lá no final, ter uma casa melhor, uma vida mais tranquila"*.

Como observa o entrevistado, a chegada de grandes empresários tem provocado o deslocamento de moradores. *“Eu mesmo moro na casa da minha mãe e desde que estamos ali, já ouvi muitas propostas — sempre com a intenção de ficar no centro”*. Adicionalmente, os loteamentos surgem sem planejamento, muitas vezes de forma clandestina, devido à ausência de fiscalização da prefeitura. Como resultado, há degradação ambiental, invasões e expansão ordenada do território, agravadas pelo fato de a terra indígena local ainda não estar homologada.

Ele reforça ainda que a especulação imobiliária é grande causadora de destruição do território. *“Quando se abre um loteamento, não pensam em deixar área verde, uma área de preservação. Pensam só no benefício próprio.”* Esses relatos confirmam o que Oliveira (2017) discute sobre a valorização do solo urbano e o deslocamento das populações originárias — elementos característicos da gentrificação. Ocaranza (2025) acrescenta que o avanço de interesses imobiliários e de regulação cria territórios fragmentados e vulneráveis, o que se reflete na crítica recorrente à ausência de fiscalização municipal.

De modo geral, as narrativas revelam que o turismo, embora seja fonte de renda, se apresenta como elemento central da especulação imobiliária, produzindo efeitos que dialogam diretamente com os debates teóricos sobre a gentrificação em territórios amazônicos.

Considerações finais

As transformações descritas ao longo deste trabalho permitem identificar que Alter do Chão tem passado por mudanças territoriais relacionadas a marcos institucionais específicos, entre os quais se destacam a criação da Área de Proteção Ambiental (APA) em 2003 e a sanção da Lei Complementar nº 007/2012, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, e as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor do município de Santarém-PA. Esses instrumentos passaram a regular o uso do território, influenciando as formas de ocupação do espaço e as dinâmicas urbanas da vila.

Apesar de criados como mecanismos de ordenamento e proteção ambiental, tais instrumentos legais não atuam de forma a coibir o avanço na área de proteção, acabam fazendo efeito duplo, uma vez que também contribuem para o aumento no setor imobiliário de interesse turístico no território.

Os entrevistados relataram sentimentos recorrentes de perda de pertencimento, insegurança e tristeza diante da descaracterização da vila e afirmam que a luta e resistência são diárias para proteger o território contra empreendimentos de impacto ambiental. Além da insatisfação com o aumento do barulho, elevação do custo de vida e a

pressão para a venda de imóveis e terrenos, configurando um cenário que compromete a permanência da população tradicional no território. A especulação imobiliária associada ao turismo mostrou-se um dos principais fatores desse processo, promovendo deslocamentos silenciosos e aprofundando desigualdades socioespaciais.

No que se refere aos impactos territoriais e ambientais, os depoimentos indicam a degradação de igarapés, o aumento do lixo, o fluxo excessivo de embarcações e a redução das atividades tradicionais como pesca e artesanato. Observou-se no que se refere ao conjunto de leis como APA e *Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo* que, em tese, deveria “proteger” e a falta de fiscalização efetiva do poder público e de planejamento urbano tem permitido a expansão ordenada, apesar da existência da APA.

Destaca-se ainda que o histórico de crescimento da vila mostra que o planejamento urbanístico expresso na legislação de Santarém não acompanha o ritmo das transformações locais e muitas das vezes tensiona o uso e a ocupação do território entre turismo e preservação. Em outras palavras, o planejamento não tem conseguido proteger as áreas de proteção ambiental diante das transformações locais, tornando urgente a reflexão sobre os limites e possibilidades da legislação vigente. Este contexto revelou um desacordo entre desenvolvimento turístico e preservação ambiental, configurando o cenário fundamental para a compreensão das dinâmicas que se desdobram em Alter do Chão.

Neste contexto, as falas ao longo das entrevistas, evidenciam que, paralelamente aos processos de valorização imobiliária, turistificação e degradação ambiental, também se manifestam práticas de resistência e fortalecimento do território. Termos como pertencimento, resistência e identidade cultural recorrentes nas entrevistas indicam que os moradores não vivenciam as transformações de forma passiva, mas constroem estratégias coletivas de enfrentamento e permanência no território.

Diante do exposto, o fortalecimento da identidade Borari emerge como elemento central de resistência aos processos de especulação imobiliária e de reconfiguração do território orientada por interesses externos. A autodemarcação do território indígena, bem como a valorização de práticas culturais como o carimbó, as festas tradicionais e os saberes locais, constituem expressões concretas de resistência, reafirmando o território como espaço de vida, memória e luta.

Desta forma, a pesquisa permite afirmar que o processo de gentrificação em Alter do Chão não representa apenas uma transformação física do espaço, mas uma ruptura profunda nos modos de vida, na identidade cultural e na relação histórica da população com o território. O estudo evidencia que o desenvolvimento urbano e o

turismo, quando conduzidos sem critérios sociais e ambientais, intensificam processos de exclusão e violam o direito dos moradores à cidade e ao território.

Conclui-se, portanto, que é urgente repensar o planejamento urbano de Alter do Chão, promovendo estratégias que conciliem o turismo com a permanência dos moradores tradicionais. A preservação da paisagem e da cultura da vila não deve ser vista como obstáculo ao desenvolvimento, mas como seu principal valor. Alter do Chão não pode ser reduzido a uma mercadoria turística, pois é, antes de tudo, um território vivo, carregado de história, identidade e pertencimento.

Referências

DIOGENES, Marina Guerra (2019). *Gentrificação e moradia: um estudo sobre a elitização de espaços urbanos e o exemplo do Grande Pirambu em Fortaleza*. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANAPUR, 18. Anais [...]. Natal: ANAPUR. Disponível em: <http://ampur.or.br/xviiienanpur/anais>
Acesso em: 05/11/2025.

FERREIRA, Edilberto (2008). *O Berço do Çairé*. Santarém: Edição do Autor.

FIGUEIRA, Cláudia Laurido (2004). *Memória e Cultura: Sairé, espaço de poder e conflitos, 1996 a 2004*. Santarém: SEDUC/PA.

GLASS, R. (1964). *London: aspects of change*. London: Macgibbon & Kee.

GUEDES, Thiago de Andrade (2025). “Entre o comum e o distinto: uma revisão sistemática da literatura da alquimia da paisagem nos processos de gentrificação”. *Estudos Geográficos*, Rio Claro, SP, v. 23, n. 1. Disponível em:
<https://brasilescola.uol.com.br/geografia/gentrificacao.htm>
Acesso em: 16/08/2025.

GEVEHR, Daniel Luciano & BERTI, Franciele (2017). “Gentrificação: uma discussão conceitual”. *Políticas Públicas & Cidades*, v. 5, n. 1: 85–107, jul.

LEI nº 17.771 (2003), de 02 de julho. Cria a Área de Preservação Ambiental – APA de Alter do Chão e dá outras providências. Diário Oficial do Município de Santarém, Santarém. Disponível em:
<https://transparencia.santarem.pa.gov.br>
Acesso em: 01/10/2025.

LEI nº 20.534 (2018), de 17 de dezembro. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Santarém. Santarém, 17 dez. Disponível em: <https://transparencia.santarem.pa.gov.br>
Acesso em: 01/10/2025.

NEPES - NÚCLEO DE PESQUISAS SOBRE ESPAÇO, POLÍTICA E EMANCIPAÇÃO SOCIAL (2025). *Relatório de autodemarcação da terra indígena Borari de Alter do Chão*. Santarém: UFOPA. Disponível em: <https://repositorio.ufopa.edu.br/jspui/handle/123456789/2544>
Acesso em: 17/06/2025.

OCARANZA, Matias (2015). *Os limites da gentrificação na Vila Planalto*. 2015. Dissertação (mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU). Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPG) Universidade de Brasília (UnB). Brasília.

PARADEDA, Joana de Mattos (2024). *Gentrificação no Brasil: um estudo sobre o conceito e suas especificidades locais - o Projeto Porto Maravilha*. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre.

PEREIRA, Álvaro Luiz dos Santos (2020). “A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis”, *Cadernos Metrópole*.

POTIGUARA, Eliane (2007). “Identidade e voz indígena”, *Revista Filosofia Capital*, v. 2, n. 5: 72-85.

REIS, Ana Beatriz Oliveira (2018). “A lei e a produção das cidades no Baixo Amazonas: uma crítica ao direito por meio da experiência de revisão da legislação urbanística de parcelamento, uso e ocupação do solo do município de Santarém-PA”. In: *Seminário Crítica da Economia Política e do Direito 1*. Minas Gerais. Anais [...]. Minas Gerais: Universidade Federal de Minas Gerais.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo (2018). “Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil”. *Revista de Direito da Cidade*, Rio de Janeiro, vol. 10, nº 3.

SIQUEIRA, Marina Toneli (2014). “Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo”, *Cad. Metrop.*, São Paulo, v. 16, n. 32: 391-415, nov. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3205>
Acesso em: 16/11/2025.

SOARES, Benigna (2021). *Santarém: Alter do Chão é eleita o melhor destino turístico nacional 2021 pelo prêmio Upis de turismo*. Rede Pará, 29 set. 2021. Disponível em: <https://redepara.com.br/Noticia/221872/santarem-alter-do-chao-eleita-o-melhor-destino-turistico-nacional-2021-pelo-premio-upis-de-turismo>. Acesso em: 06/12/2025.

SMITH, Neil (1987). "Gentrification and the Rent Gap". *Annals of the Association of American Geographers*, v 77, n. 3: 462-465. Disponível em: <http://www.jstor.org/stable/2563438>. Acesso em: 17/11/2025.

Sobre as autoras

Rosinete Santos dos Reis possui graduação em Gestão Pública e Desenvolvimento Regional pela Universidade Federal do Oeste do Pará (UFOPA). Integrante do grupo de pesquisa Direito à Cidade (UFOPA) em Santarém - PA, articuladora social com interesse em políticas públicas.

Ana Beatriz Oliveira Reis é Professora Adjunta de Direito da Universidade Federal do Oeste do Pará (UFOPA). Doutora em Teoria e Filosofia do Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (PPGD/UERJ). Mestre em Direito Constitucional pela Universidade Federal Fluminense (PPGDC/UFF). Especialista em Política e Planejamento Urbano pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (IPPUR/UFRJ). Bacharela em Direito pela Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF). Tem experiência em ensino, pesquisa e extensão na área de Direito e Planejamento Urbano, com ênfase em Direito Urbanístico atuando principalmente com os temas direito à cidade, legislação urbanística e sujeitos coletivos.