



**UFOP**  
Universidade Federal  
de Ouro Preto

UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO  
ESCOLA DE MINAS  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO



MARIA LAURA BARRETO DA CUNHA

**ACESSO À TERRA URBANA E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA:  
ANÁLISE SOBRE OS PARCELAMENTOS IRREGULARES EM LAVRAS NOVAS,  
OURO PRETO**

OURO PRETO  
2026

MARIA LAURA BARRETO DA CUNHA

**ACESSO À TERRA URBANA E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA:  
ANÁLISE SOBRE OS PARCELAMENTOS IRREGULARES EM LAVRAS NOVAS,  
OURO PRETO**

Trabalho Final de Graduação II apresentado ao Curso Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof. Dra. Ana Paula Silva de Assis

OURO PRETO  
2026

## SISBIN - SISTEMA DE BIBLIOTECAS E INFORMAÇÃO

C972a Cunha, Maria Laura Barreto da.  
Acesso à terra urbana e especulação imobiliária [manuscrito]: análise sobre os parcelamentos irregulares em Lavras Novas, Ouro Preto. / Maria Laura Barreto da Cunha. - 2026.  
85 f.: il.: color., mapa.

Orientadora: Profa. Dra. Ana Paula Silva de Assis.  
Monografia (Bacharelado). Universidade Federal de Ouro Preto.  
Escola de Minas. Graduação em Arquitetura e Urbanismo .

1. Turismo e planejamento urbano. 2. Crescimento urbano. 3. Bens imóveis - Preços. 4. Loteamento - Legislação. I. Assis, Ana Paula Silva de. II. Universidade Federal de Ouro Preto. III. Título.

CDU 72:711.4

Bibliotecário(a) Responsável: Soraya Fernanda Ferreira e Souza - CRB6/2322



## FOLHA DE APROVAÇÃO

**Maria Laura Barreto da Cunha**

**Acesso à terra urbana e especulação imobiliária: análise sobre os parcelamentos irregulares em Lavras Novas, Ouro Preto**

Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de Arquiteta e Urbanista

Aprovada em 26 de fevereiro de 2026

### Membros da banca

Dra Ana Paula Silva de Assis - Orientadora - Universidade Federal de Ouro Preto  
Dra Raissa Pereira Cintra - Universidade Federal de Ouro Preto  
Arquiteta e Urbanista - Isabelle Nascimento Machado - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ouro Preto

Dra Ana Paula Silva de Assis, orientadora do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 26/02/2026



Documento assinado eletronicamente por **Ana Paula Silva de Assis, PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 26/02/2026, às 16:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.ufop.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1065846** e o código CRC **8F6E9F8D**.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço, em primeiro lugar, a Deus, que sempre me conduziu com amor, cuidado e sabedoria, colocando cada coisa em seu devido lugar e me ensinando lições de paciência e esperança ao longo desta trajetória.

Aos meus pais, Carla e Antônio, por estarem ao meu lado em todos os momentos, nas conquistas e nos desafios, e por apoiarem minhas escolhas muito além da graduação, acreditando em mim mesmo quando eu duvidava. Minha gratidão também à minha querida avó Maria, pelo carinho que sempre me fortaleceu, e a todos os meus familiares que, de alguma forma, se fizeram presentes, trazendo alegria nos momentos de maior sobrecarga. Aos meus padrinhos, Mafalda e João Paulo, por toda a bênção e presença constante ao longo de toda a minha vida. Às minhas primas Ana, Fernanda e Lívia, por serem um alívio e leveza no meio do caos. Ao Danilo, por todo o amor, cuidado e parceria de todos os dias, por ser meu porto seguro nos momentos difíceis e por transformar cada passo dessa caminhada em algo mais leve, bonito e cheio de sentido.

Às minhas amigas que caminharam comigo durante todos os anos de faculdade, minha gratidão mais sincera. Em especial à Amanda Furtado e Débora, que estiveram comigo em todos os dias e em todas as horas, dividindo cada surto, cada insegurança e cada conquista. À Amanda Diniz, Isadora, Júlia e Marcela, que sempre estiveram presentes para alegrar os intervalos e lembrar que estar ali era muito mais do que estudo, era sobre amizade e conexões que levarei para a vida.

Às minhas queridas “Susies” e às minhas grandes amigas Larissa, Maria Clara e Maria Fernanda, amigadas que me acompanham desde muito antes da faculdade e que permanecem presentes em todas as fases da minha vida. Vocês são inspiração para que eu me torne uma pessoa melhor, tanto pessoal quanto profissionalmente.

À Isabelle Machado, por ter cedido parte de seu tempo para compartilhar seu conhecimento e contribuir com a construção deste trabalho.

À minha prezada orientadora, Prof<sup>a</sup> Ana Assis, que aceitou caminhar comigo nesta pesquisa, agradeço a paciência, compreensão e pelas valiosas trocas ao longo de todo o processo, fundamentais para a construção deste trabalho e para meu crescimento pessoal e acadêmico.

## RESUMO

Este trabalho analisa os impactos do crescimento urbano desordenado, associado à valorização fundiária e à fragilidade dos mecanismos de controle urbanístico, e sua relação com a proliferação de parcelamentos irregulares, especialmente em áreas de relevância patrimonial e paisagística, bem como de proteção ambiental, tomando como referência o distrito de Lavras Novas em Ouro Preto-MG. A pesquisa articula revisão teórica sobre o processo de urbanização no Brasil com a análise das legislações relativas ao parcelamento do solo, tendo como foco principal o contexto local de Ouro Preto e seus desdobramentos sobre o distrito, considerando suas especificidades históricas e territoriais. A partir de levantamentos cartográficos, análise de dados institucionais e estudo das áreas investigadas, o trabalho identifica padrões de informalidade, impactos sobre infraestrutura, mobilidade e meio ambiente, bem como os conflitos entre desenvolvimento urbano e proteção patrimonial e ambiental. A metodologia compreende revisão bibliográfica, análise normativa e pesquisa de campo, articulando referenciais teóricos do planejamento urbano com a leitura crítica do território. Como contribuição, o estudo evidencia a necessidade de instrumentos de planejamento e fiscalização mais eficazes, garantindo um desenvolvimento territorial mais alinhado à legislação e mais justo para a população.

**Palavras-chave:** parcelamento irregular, planejamento urbano, turismo, especulação imobiliária, Ouro Preto, Lavras Novas, infraestrutura.

## ABSTRACT

This study analyzes the impacts of disordered urban growth associated with land valorization and the fragility of urban planning control mechanisms, and its relationship with the proliferation of irregular subdivisions, particularly in areas of patrimonial and landscape significance, as well as environmental protection, taking the district of Lavras Novas in Ouro Preto, Minas Gerais, as a case study. The research articulates a theoretical review of the urbanization process in Brazil with an analysis of legislation related to land subdivision, focusing primarily on the local context of Ouro Preto and its implications for the district, considering its historical and territorial specificities. Based on cartographic surveys, analysis of institutional data, and field investigation of the studied areas, the work identifies patterns of informality, impacts on infrastructure, mobility, and the environment, as well as conflicts between urban development and patrimonial and environmental protection. The methodology comprises bibliographic review, normative analysis, and field research, integrating theoretical frameworks from urban planning with a critical reading of the territory. As a contribution, the study highlights the need for more effective planning and enforcement instruments to ensure territorial development that is more aligned with legislation and socially just for the population.

**Keywords:** irregular land subdivision, urban planning, tourism, real estate speculation, Ouro Preto, Lavras Novas, infrastructure.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa Perímetro de Tombamento de Ouro Preto .....	18
Figura 2 - Tabela de evolução populacional e densidade demográfica do município de Ouro Preto .....	19
Figura 3 - Mapa de áreas urbanizadas e zonas rurais no município de Ouro Preto .	23
Figura 4 - Evolução da pavimentação do acesso a Lavras Novas e Chapada.....	26
Figura 5 - Pousadas encontradas em Lavras Novas .....	27
Figura 6 - Pousadas encontradas na Chapada .....	27
Figura 7 - Ulysses Guimarães e o texto consolidado da Constituição.....	30
Figura 8 - Mapa de Zoneamento Urbano de Ouro Preto .....	35
Figura 9 - Mapa de indicativos de parcelamentos irregulares em Ouro Preto .....	38
Figura 10 - Mapa de Poligonais de Tombamento e de Entorno .....	41
Figura 11 - Perímetro da Chapada.....	42
Figura 12 – Mapa da Comarca de Vila Rica .....	43
Figura 13 - Igreja de Nossa Senhora dos Prazeres, Lavras Novas .....	44
Figura 14 - Capela de Sant’ana, Chapada, subdistrito de Lavras Novas .....	44
Figura 15 - Síntese do processo de formação de parcelamentos irregulares .....	48
Figura 16 - Parcelamentos Irregulares identificados em Lavras Novas e na Chapada/OP .....	49
Figura 17 - Parcelamento Irregular 1 - Chapada/MG .....	51
Figura 18 - Parcelamento Irregular 2 - Chapada/MG .....	53
Figura 19 - Parcelamento Irregular 3 - Estrada para Chapada .....	56
Figura 20 - Parcelamento Irregular 4 - Estrada para Chapada .....	58
Figura 21 - Parcelamento Irregular 5 - Chapada/MG .....	60
Figura 22 - Parcelamento Irregular 6 - Loteamento do Trevo .....	62
Figura 23 - Parcelamento Irregular 7 - Caminho de Chapada .....	65
Figura 24 - Parcelamento Irregular 8 - Lavras Novas/MG.....	68
Figura 25 - Empreendimentos de hospedagens identificados no loteamento irregular .....	70
Figura 26 - Parcelamento Irregular 9 - Rua Nossa Senhora dos Prazeres .....	72

Figura 27 - Área do PI9, 2016 .....	74
Figura 28 - Área do PI9, 2017.....	74
Figura 29 - Área do PI9, 2018 .....	74
Figura 30 - Área do PI9, 2023 .....	74
Figura 31 - Empreendimentos de hospedagem no PI9 .....	75
Figura 32 - Parcelamento Irregular 10 - Rua Nossa Senhora dos Prazeres .....	76
Figura 33 - Descarte irregular de resíduos e danos estruturais no leito carroçável .	78
Figura 34 - Obras de infraestrutura em Lavras Novas .....	79

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CMOP	Câmara Municipal de Ouro Preto
COMPATRI	Conselho Municipal de Preservação, Patrimônio Cultural e Natural de Ouro Preto
FJP	Fundação João Pinheiro
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
KML	Keyhole Markup Language
LC	Lei Complementar
PI1	Parcelamento Irregular 1
PMOP	Prefeitura Municipal de Ouro Preto
SEMMA	Secretaria Municipal de Meio Ambiente
SMDUH	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura
ZAR1	Zona de Adensamento Restrito 1
ZAR2	Zona de Adensamento Restrito 2
ZAR3	Zona de Adensamento Restrito 3
ZIE	Zona de Intervenção Especial
ZIM	Zona de Interesse Mineral
ZPAM	Zona de Proteção Ambiental
ZPE	Zona de Proteção Especial

## SUMÁRIO

<b>1. Introdução</b> .....	10
<b>2. Do processo de urbanização à especulação imobiliária: produção irregular do espaço no Brasil e em Ouro Preto</b> .....	13
2.1. Processo de urbanização no Brasil.....	13
2.2. Urbanização em Ouro Preto e os mecanismos da especulação imobiliária .....	15
2.3. Áreas urbanas e rurais: limites normativos e efeitos sobre o acesso à terra . .....	21
2.4. Condições atuais do crescimento desordenado: turismo e gentrificação em cidades históricas .....	24
<b>3. Legislação sobre Parcelamento do Solo</b> .....	29
3.1. As primeiras legislações de regulamentação de parcelamento do solo.....	29
3.2. A legislação municipal de Ouro Preto e sua aplicação .....	31
3.3. Conservação patrimonial e preservação ambiental .....	37
3.4. Os parcelamentos irregulares do município.....	38
<b>4. Estudo de Caso: Distrito de Lavras Novas</b> .....	40
4.1. Caracterização do distrito e expansão urbana.....	40
4.2. Indícios de especulação imobiliária no local .....	45
4.3. Parcelamentos Irregulares e consequências urbanas da informalidade ....	47
<b>5. Considerações Finais</b> .....	80
<b>6. Referências Bibliográficas</b> .....	82

## 1. Introdução

Ouro Preto é uma cidade histórica localizada no centro de Minas Gerais. O histórico de urbanização da cidade se iniciou no século XVII, onde os portugueses iniciaram a corrida e exploração do ouro, ocorrendo uma expansão territorial de forma exponencial, porém, desorganizada. Por outro lado, em virtude do rápido crescimento, a cidade em si não foi planejada, ocasionando problemas que persistem até o presente momento. Tais problemas são uma preocupação e deveriam ser constantemente analisados pelos departamentos responsáveis pelo planejamento e ordenamento da cidade. Ouro Preto além de uma cidade histórica, também é uma cidade universitária, o que agrava ainda mais a falta de terrenos para o crescimento populacional. Pela escassez de terrenos e loteamentos regulares a preço acessível, a população ouropretana acaba buscando outros locais para habitação, como por exemplo áreas de risco, áreas de preservação e outras tantas. Entretanto, a busca, compra e posterior construção de moradias estão sendo feitas na grande maioria de forma irregular, gerando processos e discussões que envolvem os âmbitos de meio ambiente, civil e público.

A justificativa deste trabalho deve-se ao crescimento de parcelamentos no distrito de Lavras Novas, pertencente ao município de Ouro Preto. As condições topográficas e um local fortemente explorado por atividades extrativistas, atividades universitárias e à falta de políticas públicas efetivas, culminam na escassez de possibilidades de acesso à moradia, jogando, de certa forma, obrigatoriamente, a população para as áreas mais suscetíveis a vulnerabilidades e que são deixadas de lado pelo poder público.

O objetivo geral do trabalho é analisar os efeitos da especulação imobiliária e da produção irregular do espaço urbano, com foco nos impactos territoriais, sociais e urbanísticos decorrentes dessa valorização imobiliária, da informalidade e da ausência de planejamento urbano e fiscalização adequada no distrito de Lavras Novas. Os objetivos específicos consistem em investigar o contexto histórico da urbanização no Brasil e seus reflexos no município de Ouro Preto, analisar os instrumentos legais que regem o parcelamento do solo, bem como compreender como o adensamento urbano não planejado decorrente dos parcelamentos irregulares impacta a infraestrutura urbana existente e sobrecarrega a atuação do

poder público na provisão de serviços, fiscalização e ordenamento territorial. Paralelamente, será apresentado o mapeamento e a identificação dos parcelamentos irregulares em Lavras Novas e em seu subdistrito Chapada, com base nos documentos da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMDUH), o que possibilitou, por meio de pranchas analíticas, avaliar os impactos territoriais e urbanísticos gerados, permitindo compreender, de maneira concreta, como a informalidade se materializa no espaço e afeta o território.

A metodologia adotada engloba uma revisão bibliográfica sobre a urbanização brasileira e, em específico, o impacto desse processo no município, bem como uma revisão das legislações que tratam do parcelamento do solo em âmbito municipal. Além disso, inclui um mapeamento das ocupações no distrito de Lavras Novas, e seu subdistrito Chapada, por meio de documentos da SMDUH, aos quais foi possível ter acesso em razão da atuação como estagiária dessa secretaria, o que facilitou a obtenção e a análise das informações, além de denúncias da fiscalização que complementaram o levantamento.

Para análise dos parcelamentos, foram examinados diferentes tipos de documentos técnicos, tais como levantamentos planialtimétricos, quando existentes, contratos de compra e venda, arquivos em formato KML com delimitação das áreas, relatórios elaborados pela fiscalização municipal e notificações, incluindo, em alguns casos, boletins de denúncia. O conjunto dos documentos utilizados compreende o período entre 2023 e 2025.

A pesquisa também contou com visitas de campo realizadas tanto em vistorias acompanhadas pela SMDUH quanto por iniciativa própria. No primeiro caso, foi possível acessar parcelamentos de acesso restrito e, já nas visitas independentes, o acesso aos locais foi limitado, o que restringiu a observação direta de algumas áreas.

A seleção dos parcelamentos analisados ocorreu a partir de duas frentes principais, sendo a primeira: indicações de informalidade apontadas pela própria fiscalização municipal e a segunda, identificação de irregularidades decorrentes da análise de protocolos administrativos inicialmente abertos com outros propósitos, mas que revelaram situações problemáticas relacionadas ao parcelamento do solo.

O trabalho está estruturado em 3 capítulos principais, além desta introdução (capítulo 1), das Considerações Finais e Referências Bibliográficas disponibilizadas nos capítulos 5 e 6 respectivamente. O capítulo seguinte (capítulo 2), aborda brevemente o processo de urbanização no Brasil, como base para compreender a produção irregular do espaço e o avanço da especulação imobiliária, como um dos principais vetores da produção irregular do espaço, explorando seus conceitos e mecanismos de funcionamento, estabelecendo um diálogo direto com a formação urbanística de Ouro Preto. Será discutido, ainda que brevemente, como o turismo e a gentrificação têm transformado cidades históricas, intensificando os efeitos da especulação e deslocando populações tradicionais como consequência da valorização imobiliária. O capítulo problematiza ainda os limites normativos entre áreas urbanas e rurais e suas implicações sobre o acesso à terra, culminando na análise das condições atuais do crescimento desordenado, marcadas pela articulação entre turismo, gentrificação e transformação das cidades históricas.

No terceiro capítulo serão apresentadas as legislações que regulam o parcelamento do solo no Brasil, desde seu surgimento até as principais diretrizes vigentes, evidenciando os limites e desafios impostos para o acesso à terra formal. Na sequência, aprofunda-se a análise da legislação municipal de Ouro Preto, discutindo sua estrutura, instrumentos e modos de aplicação no controle do uso e ocupação do solo. Também serão detalhados o perímetro de tombamento e as áreas de preservação permanente, destacando suas implicações sociais e ambientais na conformação do espaço urbano.

O quarto capítulo desenvolve um estudo de caso sobre o distrito de Lavras Novas e seu subdistrito, a Chapada, analisando o processo histórico de ocupação e as transformações recentes de sua paisagem urbana. Inicialmente, apresenta-se uma caracterização territorial do distrito e de sua expansão urbana ao longo do tempo, articulando dados qualitativos e quantitativos para compreender as dinâmicas de crescimento. Em seguida, são examinados indícios de especulação imobiliária no local, relacionando-os ao interesse turístico e à valorização do solo. Por fim, o capítulo se dedica à análise detalhada dos parcelamentos irregulares identificados na região, avaliando caso a caso seus impactos e as consequências urbanísticas e ambientais decorrentes da informalidade na produção do espaço.

## **2. Do processo de urbanização à especulação imobiliária: produção irregular do espaço no Brasil e em Ouro Preto**

Neste capítulo será abordado, de forma breve, o processo de urbanização brasileira, buscando compreender como ele se materializa na formação urbanística de Ouro Preto e de que maneira contribuiu para o surgimento e a consolidação da especulação imobiliária no município. A análise parte dos impactos gerais da urbanização sobre a organização do território, discute os limites entre áreas urbanas e rurais, e culmina na compreensão das condições atuais do crescimento desordenado, marcadas pela relação entre turismo e gentrificação nas cidades históricas.

### **2.1. Processo de urbanização no Brasil**

A urbanização das cidades brasileiras se deu de forma tardia, comparado aos países europeus, e aconteceu de forma desordenada e caótica (Oliveira; Sobreira, 2014). Impulsionada pela industrialização, a partir da década de 50, a população foi se concentrando nas grandes metrópoles. Até então, o país tinha uma economia essencialmente agrária, com a população majoritariamente rural, sendo esta, superada pela população urbana por volta de 1970, como apontado por Milton Santos (1993). O processo de industrialização contribuiu para a concentração populacional nas cidades, principalmente nas regiões Sudeste e Sul, onde ocorreram as principais dinâmicas de crescimento urbano, de acordo com Corrêa (1997). Concentrada em poucas metrópoles, como Belo Horizonte, Rio de Janeiro e São Paulo, esse fenômeno atraiu pessoas do campo para as cidades, configurando o que hoje conhecemos como êxodo rural, que trazia a promessa de melhores condições de vida e de trabalho urbano.

Dado este movimento, as metrópoles, com o passar do tempo, passaram a concentrar os investimentos públicos e privados, criando pólos urbanos que se expandiram sem planejamento. Essa expansão levou à saturação dos espaços urbanizados e à deficiência nos serviços, levando as pessoas à procurarem áreas livres nas periferias, para se estabelecerem por meio de loteamentos improvisados e moradias auto-construídas. Dessa forma, a disputa por território acentua a desigualdade social, levando à expulsão da população de menor poder aquisitivo para

as periferias ou para as áreas mais distantes e vulneráveis, tornando o ambiente urbano segregado.

Nessas áreas decorrentes da segregação socioespacial, há uma marcante ausência da ação do Estado, que resulta em estrutura urbana precária e infraestrutura insuficiente, comprometendo a qualidade de vida da população. Desde então, o processo de urbanização brasileiro se seguiu de forma desigual, e entende-se que, atualmente, a valorização fundiária decorrente da pressão do mercado imobiliário, é uma das principais causas da potencialização dessa desigualdade. Maricato (2000) afirma:

As reformas urbanas, realizadas em diversas cidades brasileiras entre o final do século XIX e início do século XX, lançaram as bases de um urbanismo moderno “à moda” da periferia. Realizavam-se obras de saneamento básico para eliminação de epidemias, ao mesmo tempo em que se promovia o embelezamento paisagístico e eram implantadas as bases legais para um mercado imobiliário de corte capitalista. A população excluída desse processo era expulsa para os morros e franjas da cidade (Maricato, 2000, p. 22).

O Brasil hoje é um país urbanizado, mas marcado por enormes desigualdades. Como aponta Maricato (2011, p. 17), “Urbanizamos com exclusão social, e as marcas desse processo ainda estruturam nossas cidades.”

É nesse cenário que o avanço da urbanização, associado ao aumento da demanda por moradia, intensifica os problemas relacionados ao déficit habitacional, não necessariamente pela escassez de terras, mas sobretudo pelas dificuldades de acesso a terrenos com a devida infraestrutura. Para que uma área possa ser ocupada legalmente, são necessárias condições mínimas, como pavimentação, iluminação pública, abastecimento de água e esgotamento sanitário, requisitos que parte da população não consegue ter acesso. Nesse cenário, surgem os vazios urbanos, que se tornam territórios estratégicos para a atuação do mercado imobiliário e da especulação fundiária.

Na prática, a especulação imobiliária ocorre quando terrenos são adquiridos e mantidos sem uso, aguardando a valorização da área em função de investimentos públicos, melhorias de infraestrutura, chegada de serviços, comércios e novos moradores. À medida que esses elementos se consolidam, a demanda por imóveis

se intensifica, permitindo que os proprietários obtenham lucros elevados com a venda dos terrenos.

Nesse contexto, estratégias como a venda por etapas e o adiamento proposital da comercialização dos lotes tornam-se recorrentes, possibilitando a obtenção de ganhos progressivos com a valorização do solo urbano. Diversos agentes participam desse processo, como proprietários de terras, incorporadores, construtores, financiadores e investidores, todos orientados pela lógica da valorização imobiliária.

Dentre esses agentes, os incorporadores desempenham um papel central, pois são responsáveis por organizar a ocupação urbana, controlar a terra e direcionar seu uso de acordo com interesses econômicos. Ao transformar áreas com potencial de valorização, esses agentes se beneficiam dos ganhos associados à localização.

## **2.2. Urbanização em Ouro Preto e os mecanismos da especulação imobiliária**

A ocupação de Ouro Preto, primeiramente denominada Vila Rica, ocorreu com a descoberta do ouro no final do século XVII, marcando o início da corrida do ouro<sup>1</sup>. Sua urbanização deu-se de forma desordenada e esparsa, sem planejamento formal, próxima a córregos utilizados para exploração minerária e em suas áreas serranas, especialmente na Serra de Ouro Preto, onde havia maior potencial aurífero. A partir disso, tornou-se o segundo maior centro populacional da América Latina e foi consagrada como capital da Província de Minas Gerais (Oliveira; Sobreira, 2014). Estima-se que, em meados de 1730, Vila Rica abrigava cerca de 40 mil habitantes (Meneses, 2023).

No final do século XVIII, com o declínio do ciclo do ouro, devido ao esgotamento das jazidas auríferas, Ouro Preto entrou em decadência. A transferência da capital para Belo Horizonte, em 1897, fez com que o local perdesse sua importância econômica e política. Além do esvaziamento populacional, houve

---

<sup>1</sup> A chamada “Corrida do Ouro no Brasil” teve início com a chegada dos portugueses e atingiu seu auge entre fins do século XVII e a primeira metade do século XVIII. Durante o ciclo do ouro, entre 1700 e 1850, o Brasil foi o maior produtor mundial chegando a produzir 16 t anuais provenientes principalmente de aluviões e outros depósitos superficiais explorados pelos Bandeirantes na região do Quadrilátero Ferrífero, em Minas Gerais.

estagnação urbanística e ambiental. Posteriormente, seu reconhecimento como patrimônio mundial agravou ainda mais os obstáculos ao desenvolvimento local.

Sua fase de recuperação populacional teve início a partir da década de 1940, impulsionada pela industrialização e pela chegada da empresa Alcan, segundo Oliveira e Sobreira (2014). A criação dos bairros Saramenha, Vila dos Engenheiros e Vila Operária decorreu da instalação do setor minero-metalúrgico, que atraiu um expressivo contingente populacional, em sua maioria homens, que trabalhavam como mão de obra para a empresa, acompanhados por suas famílias.

Outro fator relevante para o crescimento urbano e populacional foi a fundação da Escola Técnica Federal, em 1944 (atual Instituto Federal de Minas Gerais - IFMG), e da Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP), em 1969, resultante da fusão entre a Escola de Farmácia (1839) e a Escola de Minas (1876). A área hoje conhecida como Morro do Cruzeiro - nome do bairro dado apenas ao perímetro ocupado pelas instituições - deu origem à Vila Itacolomy, cuja ocupação só foi possível após o esgotamento da cava de mineração de bauxita existente no local.

A partir da década de 1970, a ocupação do território de Ouro Preto voltou a correr de forma desordenada, com ocupações em áreas de risco geológico e encostas, incluindo cavas de mineração abandonadas, além da expansão ao longo da BR-356, atual Rua Padre Rolim. Esse processo deu origem aos bairros São Cristóvão, São Francisco, Morro da Queimada e Taquaral. Na década de 1990, iniciaram-se ocupações no entorno do Parque Estadual do Itacolomy, resultando na destruição de sítios arqueológicos. Como apontado por Sobreira (2014):

Ouro Preto, por exemplo, possui um dos maiores números de áreas de risco geológico do Brasil, com milhares de moradores suscetíveis a deslizamentos. (Meneses, 2023; Ferreira, 2024; Oliveira & Sobreira, 2014).

Ao longo dos séculos, a cidade consolidou-se como um importante símbolo da história, cultura e do patrimônio nacionais, razão pela qual foi declarada Monumento Nacional pela União em 1933 e, posteriormente, tombada integralmente pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) em 1938. Em 1980, foi reconhecida como Patrimônio Mundial pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO), em razão de seu conjunto arquitetônico

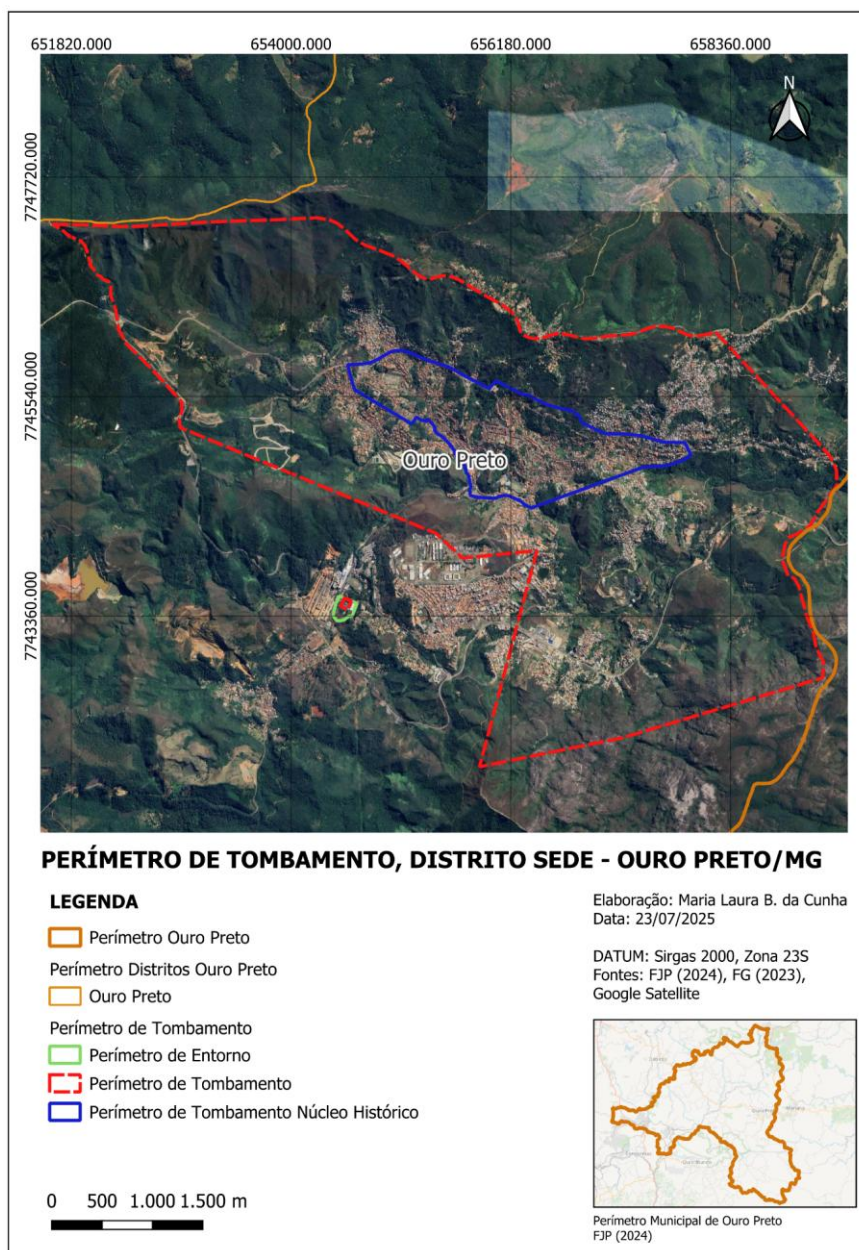
barroco, com destaque para as obras de Aleijadinho, suas igrejas e o Museu da Inconfidência<sup>2</sup>.

O perímetro de tombamento na sede corresponde a 60% de sua área territorial. É dividido em Perímetro de Tombamento do Núcleo Histórico e Perímetro de Tombamento, conforme o mapa da Figura 01, sendo o núcleo contemplado pelos bairros Água Limpa, Antônio Dias, Cabeças, Rosário, Centro, e por uma porção dos bairros Pilar, São Cristóvão, São Francisco, Dores, Barra, Padre Faria, Alto da Cruz, 13 de Maio, Piedade, Nossa Senhora de Lourdes.

---

<sup>2</sup> A Inconfidência Mineira foi um movimento de elite em Minas Gerais, no século XVIII, contra os altos impostos cobrados por Portugal, que buscava a independência da região. Seu principal mártir foi Tiradentes, executado e esquartejado em 1792. O Museu da Inconfidência preserva a memória do movimento, guardando documentos históricos e os restos mortais de Tiradentes e outros inconfidentes.

**Figura 1: Mapa Perímetro de Tombamento de Ouro Preto**



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Além da sede administrativa, o município de Ouro Preto é composto por 12 distritos - Amarantina, Antônio Pereira, Cachoeira do Campo, Engenheiro Corrêa, Glaura, Lavras Novas, Miguel Burnier, Rodrigo Silva, Santa Rita de Ouro Preto, Santo Antônio do Leite, Santo Antônio do Salto e São Bartolomeu. A formação desses territórios ocorreu de forma paralela ao crescimento da sede ao longo das rotas de exploração minerária. Surgiram pequenos povoados e arraiais em pontos estratégicos, impulsionados pelas descobertas minerais ou pela implantação de áreas

agrícolas. Com o tempo essas localidades se consolidaram como importantes distritos, cada um com características próprias, desempenhando importantes papéis no contexto econômico e cultural do município.

A ocupação decorrente da mineração também teve impacto significativo no surgimento desses distritos, que se tornaram áreas importantes de produção agrícola no século XVIII. Os bandeirantes foram desbravando essas regiões por meio dos caminhos de exploração que percorriam, o que contribuiu para que esses locais se consolidassem como centros regionais em expansão. Foi o caso dos distritos de Cachoeira do Campo, Amarantina, Santo Antônio do Leite, Glaura e São Bartolomeu, que aumentaram ainda mais sua densidade populacional, com o início da produção de pedra-sabão e ferro (Agostinho, 2021).

Com o passar dos anos, a população de cada distrito foi se expandindo gradualmente, aproximando-se do número de habitantes que compõem o território atualmente. Esse crescimento não foi interrompido com a paralisação de parte das atividades minerárias, que, em um primeiro momento, poderia sugerir estagnação demográfica. Pelo contrário, algumas continuaram ativas e, somadas a outros fatores de atração populacional, com destaque o distrito de Lavras Novas, contribuíram para a permanência e o aumento do número de moradores. Assim, mesmo diante das transformações econômicas, a dinâmica populacional manteve-se em movimento, como é possível ser observado pela Figura 2, consolidando a configuração urbana e demográfica que caracteriza o município hoje.

**Figura 2:** Tabela de evolução populacional e densidade demográfica do município de Ouro Preto

Distritos de Ouro Preto	Área Km <sup>2</sup>	censo 2010 Pop. Aprox.	Censo 2000 Pop. Aprox.	Porc. Pop. Total 2010	Var. Pop. Total 2000/2010	Densidade Hab/Km <sup>2</sup>
Amarantina	62.747866	3577	2940	5.09%	21.67%	57.01
Antônio Pereira	121.062069	4480	3905	6.37%	14.72%	37.01
Cachoeira do Campo	64.334924	8923	7704	12.70%	15.82%	138.70
Engenheiro Corrêa	45.394591	403	392	0.57%	2.81%	8.88
Glaura	69.582621	1418	1290	2.02%	9.92%	20.38
Lavras novas	34.8459086	929	-	1.32%	-	26.66
Miguel Burnier	196.341658	809	954	1.15%	-15.20%	4.12
Rodrigo Silva	109.338094	1080	1267	1.54%	-14.76%	9.88
Santa Rita de Ouro Preto	186.476314	4243	4589	6.04%	-7.54%	22.75
Santo Antônio do Leite	37.700586	1705	1481	2.43%	15.12%	45.22
Santo Antônio do Salto	56.999921	1068	1167	1.52%	-8.48%	18.74
São Bartolomeu	161.916506	730	786	1.04%	-7.12%	4.51
Sede - Ouro Preto	120.3156	40916	39802	58.22%	2.80%	340.07
<b>Total</b>	<b>1267.05666</b>	<b>70281</b>	<b>66277</b>	<b>100.00%</b>		<b>55.47</b>

Fonte: IBGE, 2021 apud Agostinho, 2021.

Esse processo histórico de crescimento urbano, marcado por ciclos econômicos, crescimento acelerado e ocupações desordenadas, estruturam o território de forma desigual. Gonçalves (2002) nos diz que “a ocupação indiscriminada de várzeas, encostas de morros, áreas de proteção de mananciais, beira de córregos por grande parte da população é uma consequência da falta de alternativas no mercado legal de moradia.” Ou seja, em muitos casos, o capital imobiliário exerce influência direta sobre o poder público, interferindo na definição das políticas urbanas e no direcionamento de investimentos para áreas que favorecem seus empreendimentos, evidenciando a articulação entre interesses privados e decisões estatais.

Em Ouro Preto, os efeitos da especulação imobiliária adquirem características específicas em razão de suas condições territoriais, históricas e normativas. A combinação entre relevo acidentado, áreas de risco geológico, grande parcela do território sob tombamento e proteção ambiental, além da concentração de infraestrutura nas áreas consolidadas, restringe significativamente a oferta de solo urbano apto à ocupação legal. Essa limitação espacial intensifica a valorização de determinadas áreas e cria um ambiente favorável à retenção especulativa de terrenos.

Os vazios urbanos localizados em áreas com maior potencial construtivo, dotadas de infraestrutura e fora das zonas de maior restrição ambiental ou patrimonial, tornam-se alvos estratégicos da especulação. Nesses espaços, proprietários mantêm terrenos subutilizados ou sem uso à espera da valorização decorrente de investimentos públicos, da expansão urbana ou da implantação de equipamentos urbanos. Esse processo pressiona o mercado imobiliário, eleva os preços dos lotes e dificulta ainda mais o acesso da população à terra urbanizada.

Paralelamente, a valorização seletiva do solo impulsiona a ocupação de áreas periféricas, ambientalmente frágeis ou de risco, onde o valor da terra é menor e a fiscalização, muitas vezes, é insuficiente. Assim, a população excluída do mercado formal passa a buscar alternativas por meio de ocupações irregulares, loteamentos clandestinos e parcelamentos informais, frequentemente implantados sem infraestrutura básica e em desacordo com a legislação urbanística.

A presença do turismo e das atividades relacionadas ao setor de serviços também intensifica esse processo, ao elevar a demanda por imóveis no núcleo histórico e em áreas próximas aos principais eixos de circulação, contribuindo para a substituição do uso residencial por usos comerciais, de hospedagem e de aluguel temporário. Esse fenômeno reforça a valorização imobiliária nessas áreas e desloca progressivamente a população residente para regiões cada vez mais afastadas e menos valorizadas.

Dessa forma, em Ouro Preto, a especulação imobiliária não se manifesta apenas pela retenção de terrenos vazios, mas também pela produção seletiva do espaço urbano, pela mercantilização do território histórico e pela indução indireta de ocupações irregulares em áreas inadequadas. Esse processo aprofunda a segregação socioespacial, amplia a vulnerabilidade ambiental e contribui para a reprodução do padrão de crescimento urbano desigual observado historicamente no município.

### **2.3. Áreas urbanas e rurais: limites normativos e efeitos sobre o acesso à terra**

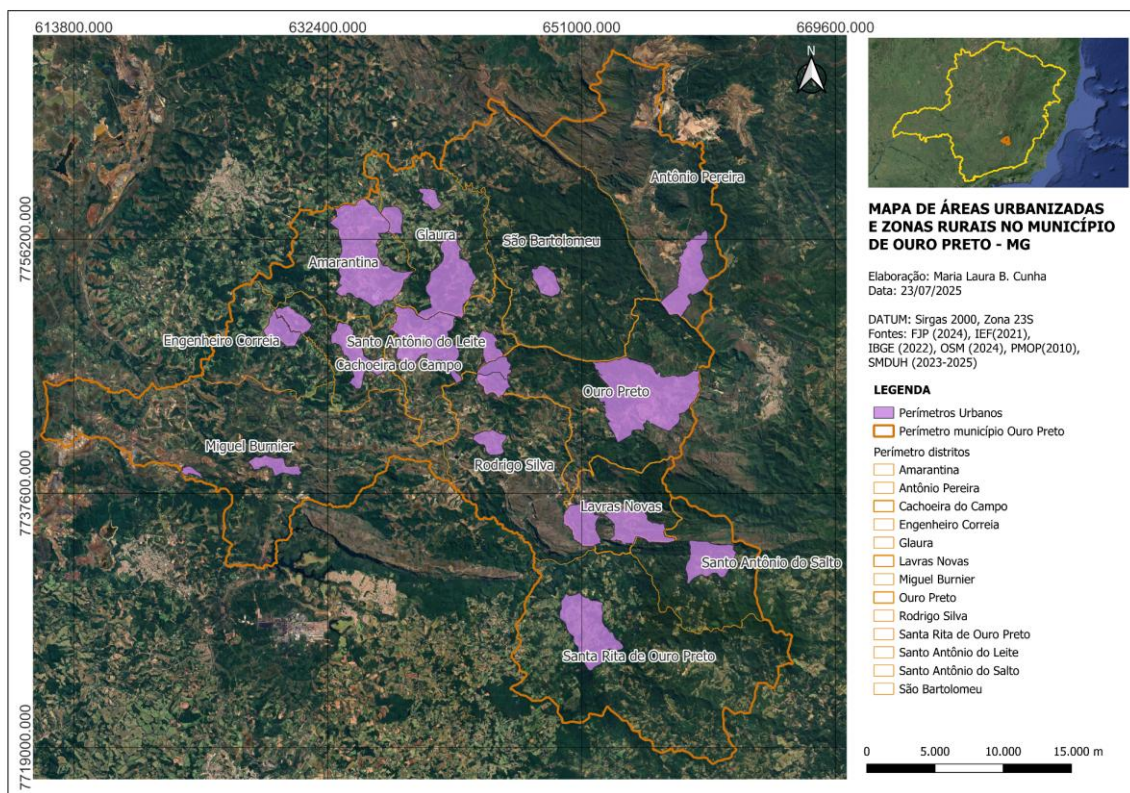
A separação entre áreas urbanas e rurais vai além de uma divisão territorial: ela implica em diferenças políticas, na definição de direitos, nos modos de apropriação do solo e na incidência de impostos. O município de Ouro Preto é composto por localidades que remetem à colonialidade, com economia baseada no extrativismo mineral para exportação convivendo com a agricultura familiar e a produção de subsistência. O crescimento acelerado de um modelo de mineração predatória implantado nas zonas rurais do município tem gerado críticas recorrentes por não contemplar, nesse zoneamento nenhum tipo de limites restritivos ou de conservação, transformando tais áreas em uma terra sem lei, onde tudo é permitido em nome da arrecadação municipal que, por sua vez corrobora com o cenário da minero-dependência, na medida em que tem incentivado e facilitado a implantação dos empreendimentos minerários. No atual processo de revisão do plano diretor do município, a proposta de criação de Zonas de Interesse Mineral (ZIM), que preveem objetivos estritamente tributários, desconsidera os impactos ambientais irreversíveis em áreas ambientalmente relevantes para a conservação dos recursos hídricos e da biodiversidade, além de ignorar a existência de comunidades próximas aos

empreendimentos. Essas zonas acabam reduzindo ainda mais a extensão das áreas rurais relevantes para a conservação e preservação socioambiental (Agostinho, 2021).

Ouro Preto possui uma área urbanizada de 22,69 km<sup>2</sup> (IBGE, 2019), dentro de um território total de 1.245,865 km<sup>2</sup> (IBGE, 2024). As áreas rurais correspondem às regiões externas aos perímetros urbanos delimitados por legislação municipal conforme o mapa da FIG. 2. Desde a década de 1970, o número de habitantes em área urbana supera o das áreas rurais, com a população urbana representando atualmente cerca de 87% do total.

No que se refere ao parcelamento do solo na zona rural, o município está inserido na região imediata de Sabará-Ouro Preto (código 310003) de acordo com a Instrução Especial n°5, de 29 de julho de 2022, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), a qual institui a fração mínima de parcelamento para zonas típicas de módulos rurais de 2 hectares (INCRA, 2022). Isso significa que, para que um parcelamento seja legalmente aprovado em zona rural, cada gleba resultante deve possuir área igual ou superior a esse limite, não sendo permitida a formação de lotes menores. Tal exigência visa garantir a preservação da área rural que muitas vezes pode ser sobreposta a áreas de preservação e, controlar o crescimento urbano desordenado.

**Figura 3:** Mapa de áreas urbanizadas e zonas rurais no município de Ouro Preto



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

O mapa evidencia a distribuição das áreas urbanizadas a partir das manchas, no território do município de Ouro Preto. Observa-se que essas manchas urbanas são maiores principalmente na parte norte, região que abarca os distritos de Cachoeira do Campo, Amarantina, Glaura e o distrito Sede. A porção das áreas urbanizadas é significativamente reduzida no território. Em contraste, as zonas rurais abrangem a maior parte da área municipal, o que ressalta a predominância do espaço rural em relação ao urbano. O limite do perímetro municipal é definido pela Fundação João Pinheiro (FJP, 2024), enquanto os contornos urbanos foram definidos pela Prefeitura Municipal de Ouro Preto (PMOP, 2010). A leitura espacial dessa distribuição é fundamental para a compreensão da organização e ocupação territorial de Ouro Preto, destacando a importância de um olhar mais cuidadoso em relação à conservação ambiental das zonas rurais.

#### **2.4. Condições atuais do crescimento desordenado: turismo e gentrificação em cidades históricas**

O turismo é uma atividade econômica de grande expressividade no município e uma das principais fontes de geração de renda local. Trata-se, sobretudo, de uma atividade socioespacial, que promove transformações significativas no território, resultando em constantes embates quanto à sua viabilidade como alternativa de desenvolvimento econômico e social. Sua exploração, muitas vezes, provoca o aumento da demanda por terra urbanizada, a valorização fundiária e a consequente ocupação desordenada do território, forçando a expansão das áreas urbanas sobre áreas de preservação ambiental e até mesmo zonas de risco geológico. A constatação desse avanço tem gerado uma preocupação tardia com o ambiente, seja ele natural, urbano ou cultural, ocasionando alterações econômicas, físicas e sociais. Dessa forma, o turismo interfere diretamente no objeto desse estudo – o espaço urbano – promovendo reconfigurações territoriais. Como apontado por Cruz (2001) apud. Cordeiro (2008):

O turismo acaba por causar transformações, diretamente, a pelo menos três porções do espaço geográfico: sobre os pólos emissores de fluxos, os espaços de deslocamento e, principalmente, sobre os núcleos receptores de turistas” (CRUZ, 2001 apud CORDEIRO, 2008).

Em muitas regiões, originalmente ocupadas por comunidades tradicionais, a atividade turística passa a atuar como um processo de expropriação da população original do território, promovendo transformações profundas nos usos do espaço. Nesses contextos, o lugar tende a ser convertido em área de segundas residências, com a implantação de empreendimentos de hospedagem e a intensificação de serviços comerciais voltados ao atendimento das demandas dos turistas, processo esse denominado de “turistificação” (Cordeiro, 2008).

A partir da intensificação desse processo, observa-se a ocorrência do fenômeno da gentrificação. Embora o turismo possa trazer vantagens significativas ao município, como o aumento da arrecadação, a dinamização da economia local e a ampliação da oferta de serviços e empregos, seus efeitos não se restringem apenas aos aspectos positivos. A valorização acelerada do solo urbano e a crescente atratividade da área para novos empreendimentos impulsionam transformações no uso e na ocupação do solo por atividades comerciais, de hospedagem e de lazer.

Nesse contexto, a população de menor poder aquisitivo passa a enfrentar dificuldade de permanência nos territórios valorizados, seja pelo aumento dos aluguéis, seja pela pressão do mercado imobiliário para a realocação dos moradores. Assim, áreas tradicionalmente ocupadas por comunidades tradicionais passam a ser exploradas como espaços de investimento e consumo turístico, favorecendo novas construções e intervenções voltadas a esse fim, promovendo a reconfiguração socioespacial do território (Cordeiro, 2008).

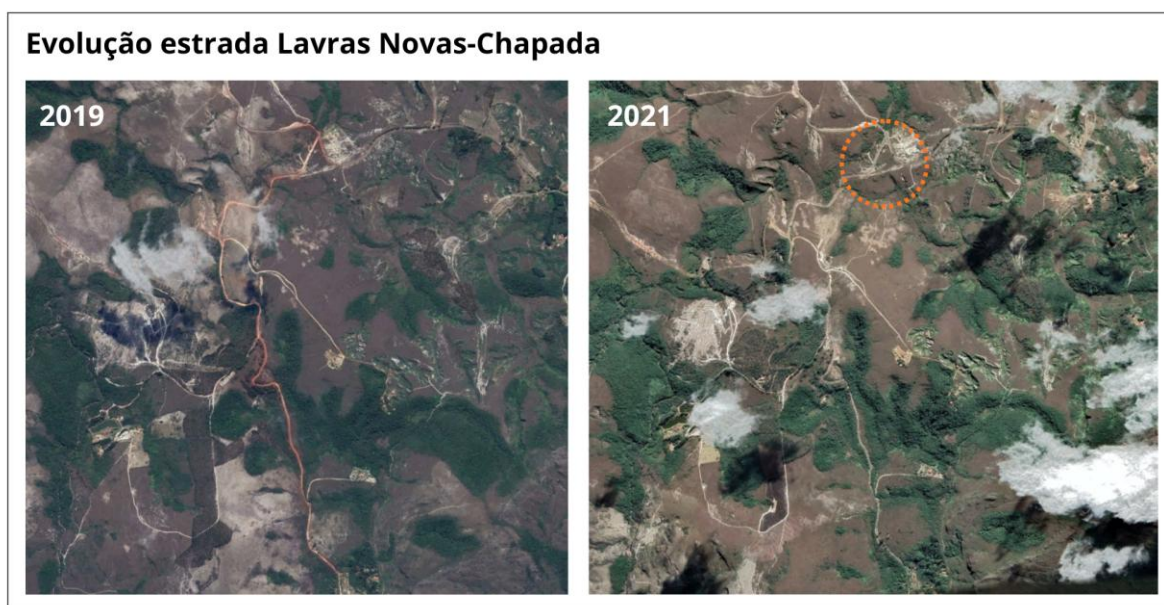
O processo de gentrificação associado à turistificação envolve também a exploração do patrimônio histórico. Projetos de revitalização priorizam interesses econômicos em detrimento da preservação dos valores históricos, sociais e simbólicos. Nesses casos, as intervenções urbanas tendem a priorizar a atratividade turística e a valorização imobiliária, transformando o patrimônio em mercadoria e colocando em risco a autenticidade e a integridade da identidade local. Além disso, os moradores vivenciam a descaracterização progressiva de seus territórios, sendo levados a resistir para manter suas práticas, modos de vida e referências culturais.

Como desdobramento desse processo, as manifestações culturais e a identidade das populações locais são frequentemente ofuscadas por eventos e atividades organizados de acordo com a lógica da turistificação, voltados principalmente ao consumo externo. Em muitos casos, a cultura local passa a ser, apropriada, espetacularizada ou substituída por usos e representações que atendem prioritariamente ao mercado turístico, enfraquecendo o vínculo entre o território, seus moradores e sua memória coletiva. Moradores relatam preocupação com a perda da identidade local, uma vez que os eventos são planejados para atender visitantes, fazendo com que se sintam pouco ouvidos e limitados em sugerir mudanças. Destacam ainda, que tais eventos, não são compatíveis com a estrutura necessária e a quantidade de pessoas esperadas, sobrecarregando o abastecimento de água e outros equipamentos urbanos essenciais (Galvão, 2025).

É notório que dentre as consequências desse turismo, de forma negativa, a paisagem vem sendo descaracterizada, tanto pela transformação das fachadas que não seguem mais o padrão colonial, composto por construções de adobe e pau-a-pique (Ferreira; Teixeira-da-Silva, 2022), quanto pela expansão das vias de acesso visando favorecer a captação do turismo (Agostinho, 2022). No caso do distrito de

Lavras Novas, principal objeto deste estudo, esse processo também refletiu na qualidade da estrada de acesso ao local, com a realização do asfaltamento, o que facilitou a circulação de veículos e tornou mais ágil o deslocamento entre o distrito e seu subdistrito. O asfaltamento, conforme se observa na evolução registrada em imagens de satélite (FIG. 4), ocorreu em 2021, onde a antiga estrada de terra vermelha passou a ser uma via asfaltada.

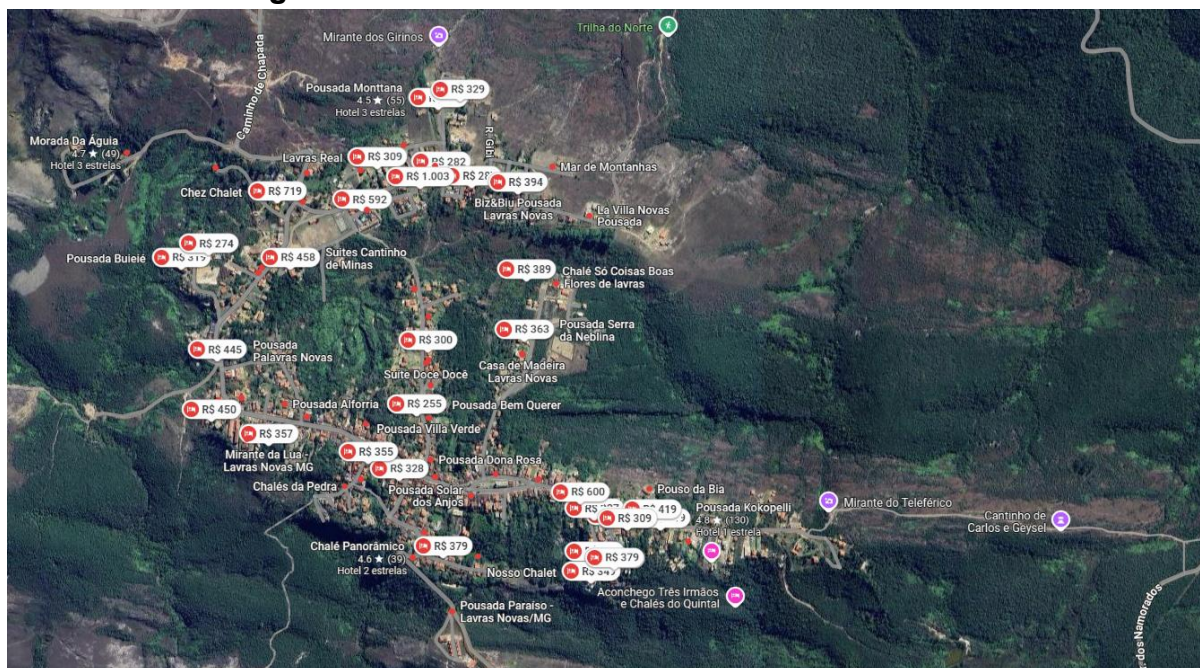
**Figura 4:** Evolução da pavimentação do acesso a Lavras Novas e Chapada



Fonte: Google Earth, 2025. Adaptado pela autora.

Associado a essas transformações na acessibilidade e na paisagem, intensificou-se também a oferta turística no local. Nesse panorama de forte atividade turística, e com base em pesquisa realizada em plataformas online até o momento deste levantamento, identificou-se que Lavras Novas concentra, em média, 80 empreendimentos de hospedagem. Alguns desses empreendimentos encontram-se destacados na figura abaixo (FIG. 5).

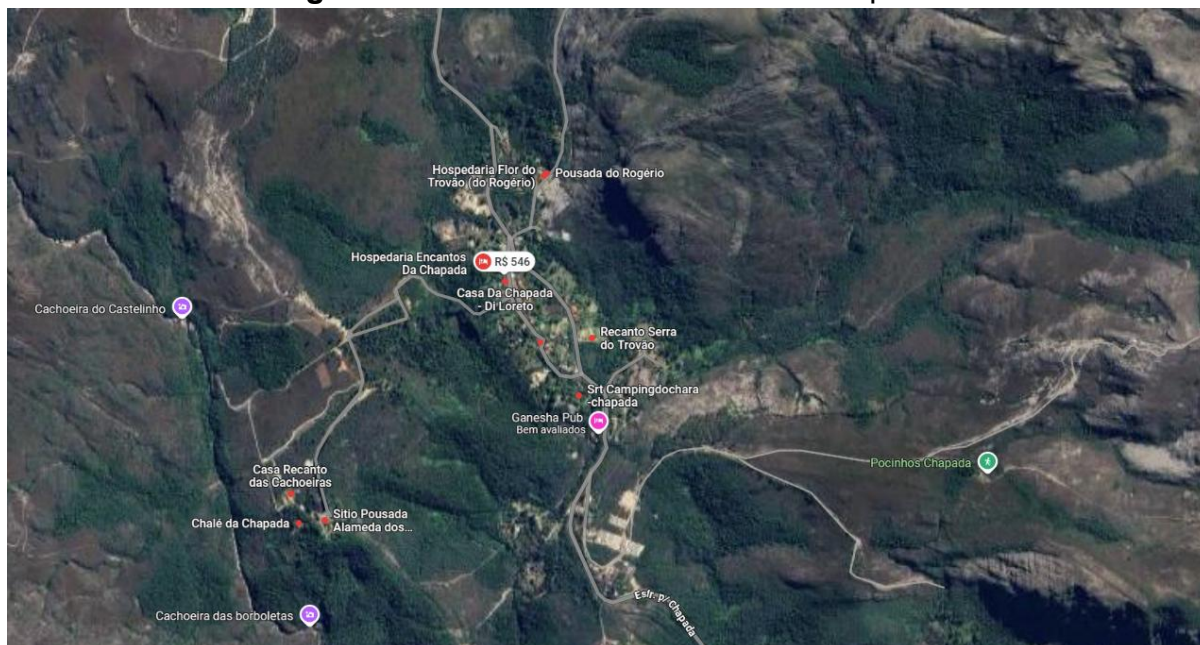
**Figura 5 - Pousadas encontradas em Lavras Novas**



Fonte: Google, 2025

Na Chapada, a partir da mesma consulta ao Google, foram identificados 15 empreendimentos, predominantemente caracterizados como pousadas e chalés.

**Figura 6 - Pousadas encontradas na Chapada**



Fonte: Google, 2025

Em síntese, a turistificação e a gentrificação têm provocado uma reconfiguração dos usos do solo, orientada sobretudo pela valorização financeira associada à atividade turística, frequentemente em detrimento da permanência da comunidade local e de seus valores e modos de vida. Nesse sentido, as alterações na morfologia urbana e nas práticas culturais deixam evidente que o turismo não se restringe apenas a uma dimensão econômica, mas impõe desafios à preservação da identidade e das referências culturais.

### **3. Legislação sobre Parcelamento do Solo**

Este capítulo apresenta a evolução das legislações relacionadas ao parcelamento do solo, iniciando pelas primeiras legislações que estabeleceram os princípios e diretrizes para a organização e ocupação do território. Em seguida, são analisadas as normas específicas do município de Ouro Preto, destacando como ela é estruturada e aplicada, além de examinar a realidade dos parcelamentos irregulares na cidade, buscando compreender a relação entre a normatização do solo e os desafios enfrentados no contexto urbano.

#### **3.1. As primeiras legislações de regulamentação de parcelamento do solo**

A Lei nº 1766 de 1979, conhecida como Lei de Parcelamento do Solo Urbano, foi a primeira legislação para regulamentar nacionalmente os parcelamentos, com foco em coibir os loteamentos irregulares da época, estabelecendo regras técnicas sobre dimensão dos lotes, infraestrutura mínima, áreas públicas, com foco na organização do crescimento urbano.

Porém, ao longo dos anos de sua aplicação, muitos desafios foram encontrados, visto que os municípios tinham dificuldade em fiscalizar pela falta de estrutura técnica e financeira. Segundo Durazzo (2025), como consequência desse problema, muitas áreas se expandiram sem o planejamento adequado, gerando precariedade habitacional e deixando a população em situação de vulnerabilidade. Essa situação não se restringe às limitações administrativas locais, mas expressa um padrão mais amplo da urbanização brasileira, no qual, como aponta Maricato (2011), a cidade ilegal não é exceção, mas regra. Essa realidade se insere em um período de intensas transformações políticas no Brasil, em que a busca por direitos ganhou força.

No contexto do Brasil pós regime militar, as manifestações pelas “Diretas Já”<sup>3</sup>, iniciadas em 1983, fortaleceram o movimento por uma nova ordem democrática. Em 1985, Tancredo Neves foi eleito presidente de forma indireta pelo Colégio Eleitoral, simbolizando de vez o fim do militarismo. No entanto, devido ao seu falecimento antes

---

<sup>3</sup> Diretas Já foi um movimento político popular que ocorreu em 1983 durante a ditadura militar (1964-1985), que teve como objetivo a retomada das eleições diretas ao cargo de Presidente da República do Brasil.

da posse, o cargo foi assumido por José Sarney. Nesse mesmo ano, por meio da Emenda Constitucional nº26, foi convocada a Assembleia Nacional Constituinte, que trabalhou até a promulgação da nova Constituição, em 5 de outubro de 1988. Conhecida como Constituição Cidadã, foi amplamente acolhida pela população por consolidar direitos civis, políticos e sociais, estabelecer a separação dos poderes, reforçar o Estado democrático e a descentralização, e garantir liberdade de expressão, o voto universal e a participação popular (Durazzo, 2025).

A constituição define direitos e deveres fundamentais dos cidadãos e organiza a atuação dos três poderes: Executivo, Legislativo e Judiciário. Ela se relaciona diretamente com a organização e o planejamento do território brasileiro, especialmente por meio do seu artigo 182, que estabelece as diretrizes que orientam o desenvolvimento das cidades, com o objetivo de ordenar suas funções sociais e garantir o bem-estar da população.

**Figura 7:** Ulysses Guimarães e o texto consolidado da Constituição



Fonte: CNN Brasil, Célio Azevedo (Abril, 1988).

O Estatuto da Cidade é a Lei Federal nº 10.257, promulgada em 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Suas diretrizes também estão interligadas com a política urbana do Brasil, tendo o objetivo de assegurar que o desenvolvimento das cidades ocorra de forma ordenada. Como destacado por Álvares e Souza (2019), essa nova lei, de forma qualitativa, marca a

mudança nos marcos institucionais e jurídicos dos municípios a partir da afirmação de instrumentos voltados para o impulso do direito à cidade. No capítulo I, onde aborda as diretrizes gerais, tem-se:

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (BRASIL, 2001).

O Plano Diretor é a principal ferramenta de planejamento urbano dos municípios, sendo previsto pelo Estatuto da Cidade, estabelecendo diretrizes para o uso e a ocupação do solo, zoneamento, parcelamento, regularização fundiária e proteção ambiental. Também prevê a participação popular em sua construção, revisão e fiscalização.

Do ponto de vista jurídico, os parcelamentos irregulares não atendem à função social da propriedade nem da cidade, conforme estabelecido pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Isso porque o cumprimento dessa função exige o uso conforme da legislação urbana, respeitando o que é determinado pelo Plano Diretor, como a infraestrutura mínima, segurança ambiental e acesso aos serviços básicos. Assim, por não obedecerem a essas exigências, os parcelamentos irregulares descumprem as diretrizes legais e podem gerar riscos à população.

Por outro lado, sob a perspectiva social, esses parcelamentos atendem parcialmente ao direito à moradia ao oferecer uma alternativa habitacional para famílias excluídas do mercado formal de terras. Como discute Maricato (2000), o solo urbano tende a ser tratado como mercadoria, fazendo com que a lógica do mercado prevaleça sobre o interesse público e fragilize a efetivação da função social da propriedade.

### **3.2. A legislação municipal de Ouro Preto e sua aplicação**

O Plano Diretor de Ouro Preto, instituído em 2006 por meio da Lei Complementar nº 29, é o principal instrumento de planejamento urbano e territorial do município. Ele estabelece as diretrizes e estratégias para o desenvolvimento ordenado e integrado da cidade. Como princípios fundamentais o plano incorpora a sustentabilidade, a harmonia entre as atividades urbanas e rurais, e a equidade. Os

objetivos descritos no plano incluem a promoção do desenvolvimento econômico que esteja compatível com a proteção das áreas de interesse cultural, natural e das áreas tombadas, o fortalecimento da integração urbana e rural, o cumprimento da função social da cidade, assegurando que o uso do solo atenda às necessidades coletivas, a adequação da ocupação do solo, a autonomia dos distritos e melhoria da qualidade de vida, a garantia das áreas de lazer, esporte, saúde e contemplação, o acesso à moradia de qualidade e a gestão pública democrática, fomentando a participação na gestão urbana. Além disso, desempenha papel fundamental no controle do crescimento urbano, garantindo que a expansão ocorra de maneira planejada e compatível com as especificidades ambientais, culturais e históricas (Ouro Preto, 2006).

Entre os principais aspectos abordados pelo Plano Diretor, estão a definição dos perímetros urbanos e rurais, a regulamentação do uso e ocupação do solo, as políticas de habitação, mobilidade, infraestrutura e muitos outros. Além disso, ele orienta a elaboração de legislações complementares, como a Lei nº 93/2011, que detalha o parcelamento do solo, assegurando que as intervenções urbanísticas aconteçam de forma alinhada aos objetivos do município.

O Plano Diretor também estabelece a Política da Produção da Cidade, cujo objetivo é promover a geração e manutenção de assentamentos urbanos social e funcionalmente diversificados, oferecendo condições adequadas de habitabilidade, sustentabilidade e oportunidades para o desenvolvimento econômico e social. Essa política abrange um conjunto integrado de diretrizes relacionadas ao parcelamento, ocupação e uso do solo, expansão urbana e habitação de interesse social, sempre em consonância com a proteção do patrimônio cultural e natural do município (Ouro Preto, 2006).

A Lei Complementar nº 93 de 2011, complementa as diretrizes federais e estaduais, estabelecendo normas específicas para garantir o desenvolvimento ordenado do território. Ela define as áreas urbanas, de expansão urbana e rurais, além de disciplinar as modalidades de parcelamento, como loteamento e desmembramento, e estabelecer parâmetros urbanísticos, zoneamentos, proteção ambiental e condições para alteração do uso do solo. A aplicação dessa lei visa promover a organização espacial do município, assegurando a infraestrutura, além

de tentar promover equilíbrio entre crescimento urbano e conservação ambiental (Ouro Preto, 2011).

No que se refere às áreas urbanas e de expansão, a lei em questão determina em seu artigo 2º, que as áreas urbanas e de expansão urbana do município são aquelas compreendidas pelos perímetros urbanos dos núcleos urbanos de Ouro Preto e seus 12 distritos, além de suas localidades como Chapada, Bocaina, Caiera, Serra do Siqueira, Vale do Tropeiro, Rio Mango, Soares e Mota. As áreas externas a esses perímetros são consideradas rurais, não sendo admitido o parcelamento, uso ou ocupação para fins urbanos.

Quanto às modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos pode ser realizado por meio de loteamento ou desmembramento, exclusivamente nas áreas consideradas urbanas e de expansão urbana. Segundo o Capítulo III, Art, 18, tem-se que:

**§1º** Considera-se "loteamento" a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

**§2º** Considera-se "desmembramento" a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes (OURO PRETO, 2011).

Em termos simples, o loteamento pode ser definido como a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação que implique abertura de vias de circulação ou de logradouros públicos. Essa modalidade de parcelamento pressupõe um processo mais complexo de planejamento e aprovação, uma vez que a criação de novos lotes tende a gerar adensamento urbano e, conseqüentemente, demanda a implantação ou ampliação de sistemas de infraestrutura básica. No artigo 22 da LC 93/2011 ficam claras as diretrizes que regem essa ação, ao estabelecer que, nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao município de, no mínimo, 35% da área total do imóvel para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação, áreas verdes e espaços livres de uso público (Ouro Preto, 2011). Tais equipamentos incluem redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, reforçando a necessidade de estudos

técnicos e análise de viabilidade para garantir que o novo parcelamento seja adequadamente integrado às redes existentes sem sobrecarregá-las.

Cabe destacar que, dentro dessa categoria, os condomínios urbanos podem ser compreendidos como um subgrupo dos loteamentos, porém com uma diferença fundamental: embora possam prever vias internas de circulação, estas são de caráter particular, não se configurando como logradouros públicos. Nesse caso, a responsabilidade pela implantação, manutenção e gestão da infraestrutura interna recai integralmente sobre o proprietário ou o condomínio, não cabendo ao poder público municipal a obrigação de administrá-las como faria com ruas e espaços públicos tradicionais.

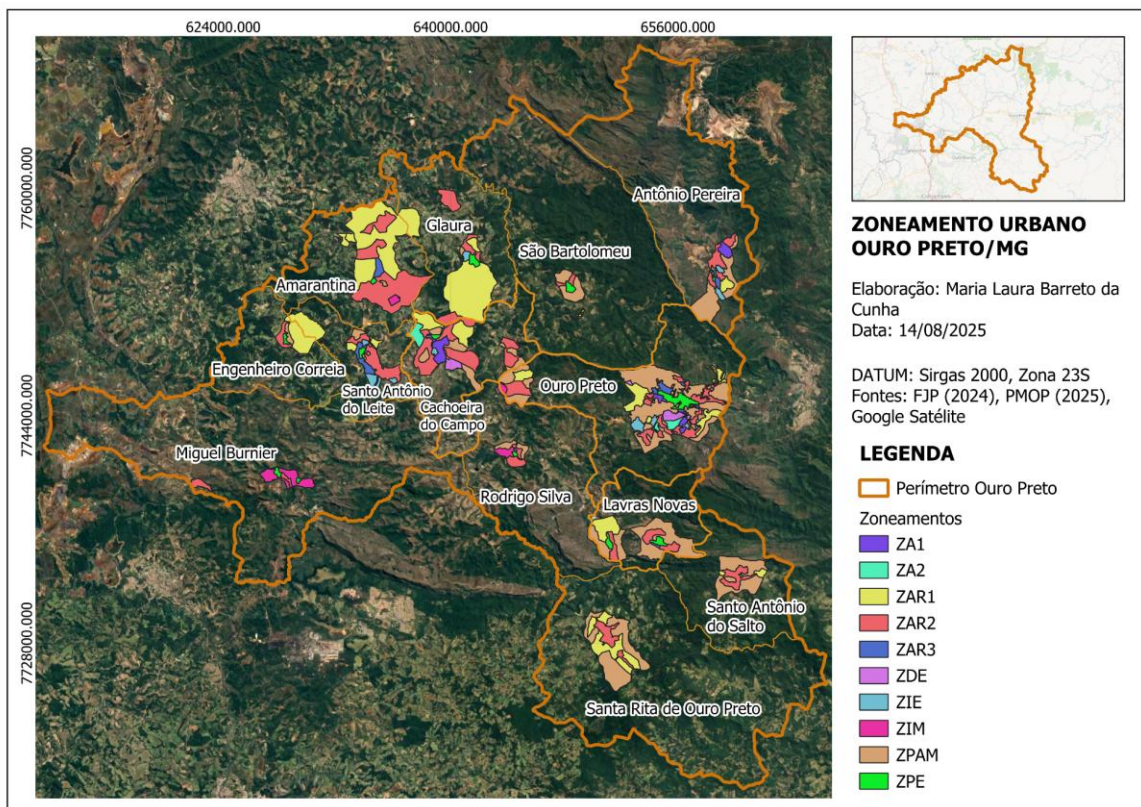
Já o desmembramento caracteriza-se como a subdivisão de gleba em lotes para edificação que aproveite o sistema viário existente, sem abertura de vias ou logradouros públicos, implicando, em geral, menor impacto sobre a infraestrutura instalada.

A lei também estabelece um sistema em que o município é subdividido em zonas definidas a partir de condicionantes geoambientais, capacidade de adensamento, infraestrutura existente e potencial, demandas de preservação e proteção do patrimônio cultural, natural e ambiental, e localização de usos. As zonas são classificadas no Capítulo II, artigo 6º, em:

- I. Zona de Proteção Especial - ZPE;
  - II. Zona de Proteção Ambiental - ZPAM;
  - III. Zona de Adensamento Restrito - ZAR;
  - IV. Zona de Adensamento - ZA;
  - V. Zona de Desenvolvimento Educacional - ZDE;
  - VI. Zona de Intervenção Especial - ZIE;
  - VII. Zona de Interesse Mineral - ZIM;
  - VIII. Zona de Especial Interesse Social - ZEIS.”
- (OURO PRETO, 2011)

Os artigos 7º a 14 apresentam as subclassificações do zoneamento ilustrado na FIG. 8, que determinam as diferentes categorias de uso e ocupação do solo. Cada uma dessas zonas possui parâmetros específicos que orientam a atividade permitida, os índices urbanísticos aplicáveis, e as condições para o parcelamento.

**Figura 8:** Mapa de Zoneamento Urbano de Ouro Preto



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Além disso, o mapeamento das áreas de risco geológico, sob artigo 17, conforme a Carta Geotécnica de Ouro Preto, sobrepõe-se ao zoneamento definido, complementando-o para efeito de análise dos parâmetros de parcelamento, ocupação e uso do solo.

No que diz respeito à alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende de prévia anuência do INCRA e da aprovação da Prefeitura Municipal. Essa alteração deve ser procedida por meio de lei complementar específica, transformando a área pertencente à zona rural em zona urbana ou de expansão urbana, como citado no artigo 4.

**Art. 4º** - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anuência do INCRA e da aprovação da Prefeitura Municipal.

**Parágrafo único** - A alteração prevista no caput deste artigo deverá ser procedida por meio de lei complementar específica, transformando a área pertencente à zona rural em zona urbana ou de expansão urbana.

Com isso, a falta de autorização municipal para parcelamento implica em autuações pertinentes a cada caso. O município realiza ações de fiscalização para

coibir e punir infratores que realizam parcelamentos irregulares. A Seção II, especificamente o artigo 147, estabelece as sanções e medidas que podem ser impostas aos infratores, visando coibir irregularidades como loteamentos não autorizados, ocupações indevidas e descumprimento dos parâmetros urbanísticos.

**Art. 147** - A realização de parcelamento sem aprovação do Poder Executivo enseja a notificação do seu proprietário, ou de qualquer de seus responsáveis, para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

É importante destacar que todas essas legislações se encontram vigentes no momento da elaboração deste trabalho, podendo sofrer alterações futuras à medida que avança o processo de revisão do Plano Diretor, iniciado em 2021, e seus instrumentos complementares.

Portanto, o Plano Diretor de Ouro Preto, junto à LC n° 93/2011, constitui a base normativa para o ordenamento urbano e territorial do município. Esses instrumentos estabelecem diretrizes essenciais para o uso e a ocupação do solo, delimitando perímetros, modalidades de parcelamento, zoneamentos e parâmetros urbanísticos. Contudo, na prática, observa-se uma ausência de padronização e um desordenamento na expansão territorial, o que evidencia o crescimento dos parcelamentos irregulares. Esse fenômeno mostra os desafios na aplicação efetiva da legislação vigente e reforça a necessidade de análises e propostas para fortalecer o planejamento urbano e garantir um desenvolvimento mais ordenado em Ouro Preto.

Atualmente, o Plano Diretor está passando por um processo de revisão, dividido em 3 fases (Preparação, Diagnóstico e Proposições), para atualização das diretrizes urbanísticas e atender de forma mais efetiva às necessidades da comunidade. Como parte dessa revisão, foram realizados 13 Fóruns Participativos, um em cada distrito, além da sede, promovendo um diálogo aberto e construtivo sobre os desafios urbanos e os rumos que a cidade vem tomando e poderá seguir nos próximos anos (PMOP, 2025).

### 3.3. Conservação patrimonial e preservação ambiental

Álvares e Souza (2019) destacam que a Constituição Federal trata de patrimônio cultural, material e imaterial, e ambiental de forma separada. Essas questões são apresentadas pelo Capítulo III, Seção II, Artigo 216, onde se vê:

**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 (BRASIL, 1988).

Já o Estatuto da Cidade apresenta em conjunto os artigos que se relacionam ao patrimônio e preservação, colocando na mesma categoria o conjunto do patrimônio natural, cultural, material e imaterial.

O Plano Diretor, por sua vez, destaca a preservação e a valorização do patrimônio cultural como condição para a evolução social e econômica, para geração de trabalho, impactando na qualidade de vida dos habitantes. É estabelecido como uma das diretrizes a ser cumprida pelo município a elaboração de planos de preservação dos patrimônios, sejam eles quais forem, estimulando o conhecimento e a capacitação técnica de atividades relacionadas à conservação e a proteção, além do gerenciamento desses patrimônios (Plano diretor, 2006).

Em relação à Lei Complementar nº 93/2011, que estabelece normas e condições para o parcelamento, a ocupação e o uso do solo urbano, tem-se a designação das zonas urbanas com a intenção de preservar o patrimônio cultural e o natural. Nesse contexto, destacam-se a Zona de Proteção Especial (ZPE), a Zona de Proteção Ambiental (ZPAM), Zona de Intervenção Especial (ZIE) e as Zonas de Adensamento Restrito (ZAR), que se subdivide em ZAR-1, ZAR-2 e ZAR-3.

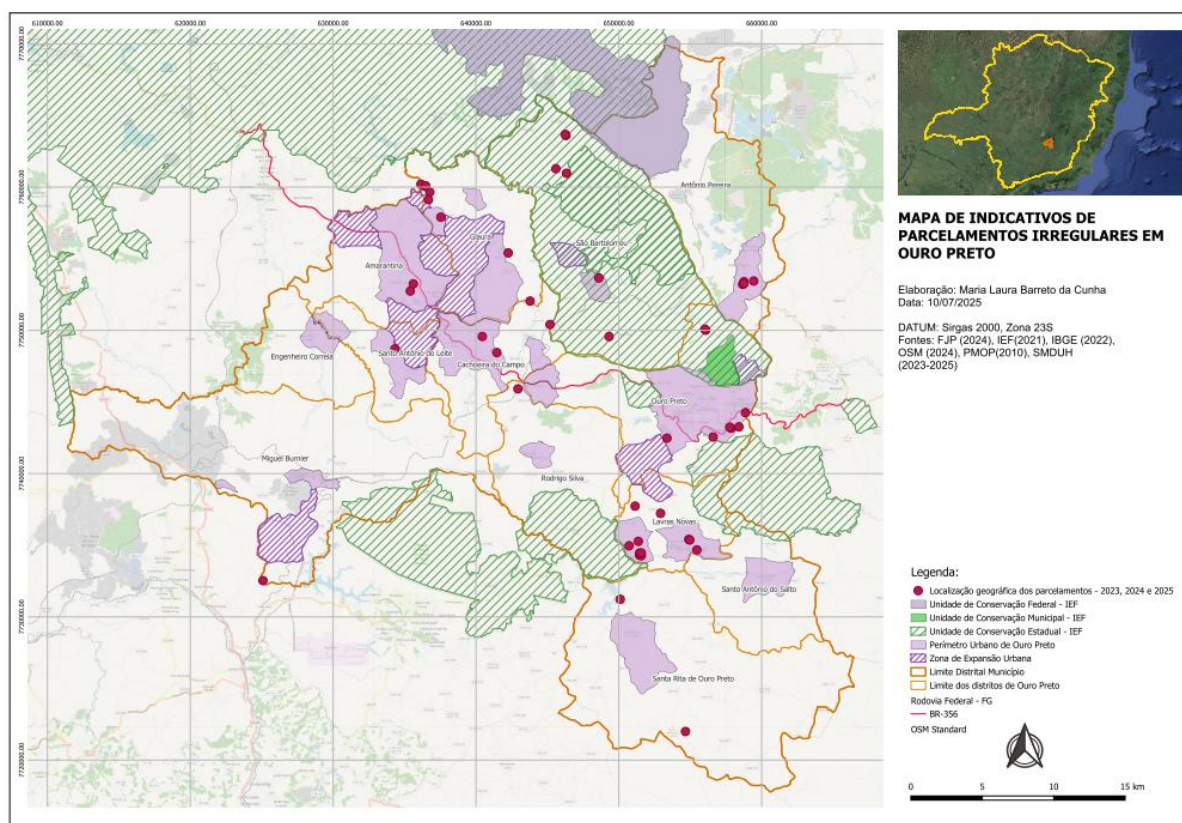
Portanto, com isso, evidencia-se a relação entre a proteção do patrimônio cultural e natural e as legislações urbanas, que demonstram sua abrangência e interligações. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), desempenha um papel central na proteção do patrimônio natural e na implementação das políticas ambientais. Entre suas competências estão a execução da política municipal, planejamento e coordenação de ações de preservação e recuperação ambiental,

fiscalização de atividades poluidoras, além de manter relação com órgãos estaduais e federais responsáveis pela preservação.

### 3.4. Os parcelamentos irregulares do município

Apesar da existência de legislações que atuam como instrumentos de regulação e ordenamento territorial, observa-se um aumento expressivo dos parcelamentos irregulares no município. Essa tendência é evidenciada por dados recebidos pela SMDUH, seja por meio de denúncias encaminhadas à fiscalização - posteriormente repassadas ao Departamento de Planejamento Urbano -, seja por protocolos formalizados por requerentes e proprietários. Essas informações foram sistematizadas e serviram de base para a elaboração da imagem apresentada a seguir (FIG. 9), que ilustra a abrangência dessas irregularidades pelos distritos de Ouro Preto.

**Figura 9:** Mapa de indicativos de parcelamentos irregulares em Ouro Preto



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Observa-se que os distritos de Lavras Novas, São Bartolomeu, Glaura, Cachoeira do Campo e a Sede concentram a maior quantidade de parcelamentos

irregulares, identificados até o momento. Com exceção de Lavras Novas, todos os demais se localizam ao longo da BR-356, principal eixo viário que conecta Ouro Preto a Belo Horizonte, fator que pode ser considerado um agravante para a intensificação desse crescimento, devido à facilidade de acesso e à valorização estratégica dessas áreas.

Esses parcelamentos ocorrem tanto na mancha urbana quanto em áreas rurais, havendo, em alguns casos, sobreposição à Unidade de Conservação Estadual, o que acentua os desafios territoriais e de preservação ambiental.

Embora o crescimento dos parcelamentos irregulares se espalhe por todo o território municipal e possa ser explicado por múltiplas causas como a segregação socioespacial, a escassez de moradias adequadas, a falta de acesso a áreas regularizadas, o avanço da mineração que desloca comunidades para ampliar minas e operações, e a especulação imobiliária, que se intensifica a cada ano, este trabalho direciona seu olhar para o distrito de Lavras Novas. A relevância da especulação imobiliária nesse contexto específico, impulsionada pela alta atividade turística que vem se consolidando na região e que, ao mesmo tempo em que promove o desenvolvimento econômico, pressiona o território e agrava a disputa pelo solo.

#### **4. Estudo de Caso: Distrito de Lavras Novas**

Neste capítulo, será abordado o processo histórico e o desenvolvimento da ocupação no distrito de Lavras Novas e seu subdistrito, a Chapada. Serão realizadas análises qualitativas e quantitativas para compreender o crescimento urbano ao longo do tempo. A partir dessa análise, será apresentado um estudo de caso focado nos parcelamentos irregulares que ocorrem na região, avaliando seus impactos e as consequências ambientais e urbanísticas geradas por esses processos de ocupação desordenada.

##### **4.1. Caracterização do distrito e expansão urbana**

O distrito de Lavras Novas, pertencente ao município de Ouro Preto, localiza-se geograficamente nas coordenadas 654.762,55m E e 7.735.006,64m S (UTM Sirgas 2000, Zona 23K) estando situado a 1.350 metros de altitude. Seu principal acesso é feito pela rodovia municipal MG-129, que liga Ouro Preto a Ouro Branco, estando a cerca de 19 quilômetros de Ouro Preto. Além disso, está aproximadamente 110 quilômetros de Belo Horizonte, passando pela Serra do Trovão.

Atualmente, sua população é estimada em 1.500 habitantes (Dossiê de Tombamento do Núcleo Urbano de Lavras Novas, 2023), o que em 2010 eram aproximadamente 922 habitantes (IBGE, 2010), além da população flutuante atraída pelo circuito turístico da Estrada Real e pela natureza exuberante da região, caracterizada por sua rica hidrografia, que forma diversas cachoeiras ao redor do distrito.

O centro urbano de Lavras Novas é margeado pela Serra da Chapada e pela Serra do Itacolomi. O solo local é constituído por rochas do grupo Itacolomi, compostas por quartzitos e metapelitos. Como resultado, apresentam-se solos pouco desenvolvidos, restringindo atividades agrícolas por serem pouco férteis e muito favoráveis a processos erosivos (Varajão; Diniz, 2013).

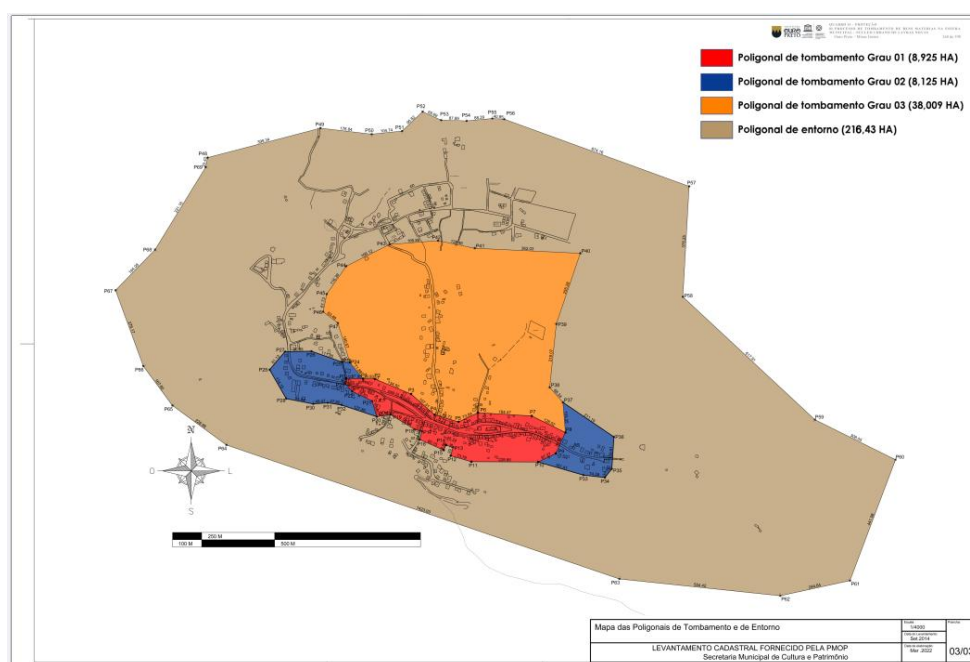
Seu núcleo vem sendo visado, há algum tempo, pelo crescimento da demanda turística e pelo aumento das casas de segunda residência, seja para abrigar turistas, seja para acomodar a população temporária. Esse processo tem impulsionado novas

transformações associadas à urbanização extensiva, proveniente da região perimetropolitana de Belo Horizonte, resultando no aumento de parcelamentos irregulares, devido à alta demanda por ocupação e hospedagem na área.

Lavras Novas ganhou o título de distrito somente em 2005, em 14 de outubro, por iniciativa do vereador Flávio Andrade, que expôs suas percepções sobre o local, pontuando que ele tinha crescido mais que todos os outros distritos de Ouro Preto nos últimos anos.

Pelo decreto nº 6.678 de 13 de outubro de 2022, ficou homologado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural e Natural de Ouro Preto (COMPATRI), que o Núcleo Urbano de Lavras Novas fosse inscrito no Livro do Tombo dos Bens Históricos, Artísticos e Arquitetônicos e no Livro do Tombo dos Bens Arqueológicos, Paleontológicos, Etnográficos e Paisagísticos, por conta de suas edificações, cultura e paisagens. O perímetro de tombamento está detalhado do Dossiê de Tombamento do Núcleo Urbano de Lavras Novas. Ele é caracterizado pela poligonal de entorno, poligonal de tombamento grau 01, poligonal de tombamento grau 02 e poligonal de tombamento grau 03 (FIG. 10), que definem em diferentes parâmetros o que é possível de ser parcelado ou construído, e de que forma.

**Figura 10** - Mapa de Poligonais de Tombamento e de Entorno



Fonte: Mapa retirado do Dossiê de Tombamento do Núcleo Urbano de Lavras Novas, 2023, p. 266

O fator determinante para a ocupação da região segue o mesmo padrão histórico do processo de urbanização do distrito Sede, estando diretamente relacionado à atividade de extração mineral, o ouro.

A ocupação ocorreu de forma desordenada, como também se observa na formação histórica de Ouro Preto, dando origem aos povoados, como a Chapada, que segundo dados do IBGE (2003), era composta por uma população de 1.000 habitantes, enquanto Lavras Novas apresentava o dobro, aproximadamente 2.000 habitantes.

O subdistrito da Chapada está localizado há 8,7 km do núcleo histórico de Lavras Novas, sendo caracterizado como uma pequena vila de predominância residencial, ruas com pavimentação colonial, casas mais antigas da arquitetura típica do século XVIII (SECRETARIA MUNICIPAL DE PATRIMÔNIO E DESENVOLVIMENTO, 2022). Em sua localidade encontra-se um patrimônio material, tombado a nível municipal, a Capela de Sant'Ana, com o intuito de resguardar a memória e a história local (Ferreira; Teixeira-da-Silva, 2022).

**Figura 11:** Perímetro da Chapada

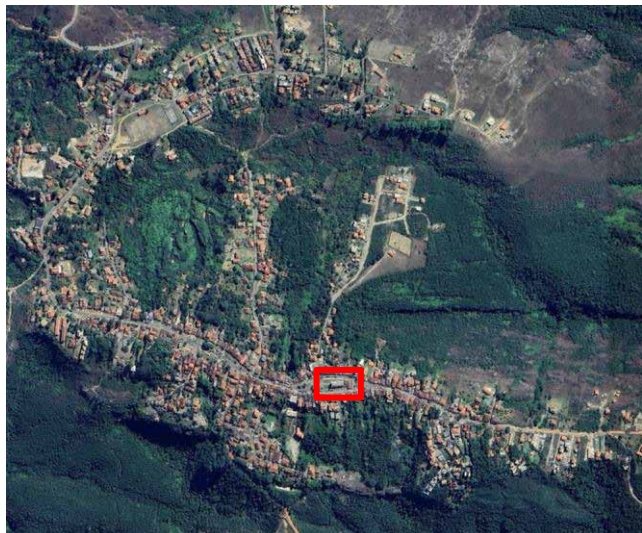


Fonte: Google Maps, 2025. Adaptado pela autora.

A região de Lavras Novas foi descoberta pelos filhos do coronel Furtado, Antônio Fernandes Furtado e Feliciano, em 1704, às margens do Ribeirão dos



**Figura 13** – Igreja de Nossa Senhora dos Prazeres, Lavras Novas



Fonte: Google Earth, 2025. Adaptado pela autora.

**Figura 14** – Capela de Sant'ana, Chapada, subdistrito de Lavras Novas



Fonte: Google Earth, 2025. Adaptado pela autora.

Com o declínio da mineração, a população do núcleo estagnou, o que favoreceu a formação de uma comunidade formada pela miscigenação entre escravos alforriados, portugueses e indígenas (Tárcia, 2003 apud Varajão; Diniz, 2013).

Diante da escassez de atividades econômicas, as terras foram apropriadas pela comunidade durante o século XIX, embora a administração tenha sido feita pela Irmandade. No início do século XX, a situação econômica ainda era precária, e os moradores sobreviviam à base da agricultura de subsistência e, ainda, não dispunham de alguns elementos de infraestrutura básica, como sistema de saneamento e fornecimento de energia elétrica.

Somente em 1950, com a instalação da siderúrgica Alcan no bairro de Saramenha, em Ouro Preto, o distrito de Lavras Novas passou a receber essa infraestrutura, mesmo que de forma precária, à medida que os homens foram contratados como mão de obra. No entanto, a mudança urbanística mais significativa ocorreu somente na década de 1980, quando a empresa Cemig iniciou suas atividades no distrito e promoveu melhorias no fornecimento de energia elétrica (Tárcia, 2003 apud Varajão; Diniz, 2013).

Foi nessa mesma época que se registraram os primeiros turistas no distrito e o interesse pela região começou a crescer. Os visitantes demonstraram interesse em

adquirir terrenos, e a Irmandade, até então responsável por essas terras, passou a vendê-las, visando uma oportunidade econômica para o desenvolvimento do distrito.

Essas vendas começaram ainda na década de 1970, mas desencadearam um processo de ocupação desordenada, sobretudo quando alguns adquirentes passaram a revender os lotes ou dividi-los em porções menores com o intuito de obter lucro. Ao longo dos anos, especialmente na década de 1990, já se observava a instalação de empreendimentos hoteleiros e de serviços instalados no local, o que estimulou a especulação imobiliária e a gentrificação, processos que atualmente ainda ocorrem de forma gradativa, mas intensa, no distrito.

Em 2006, com a elaboração do Plano Diretor de Ouro Preto, a venda dos lotes passou a obedecer às diretrizes específicas, sendo obrigatório o registro em cartório. Isso burocratizou o processo de venda dos lotes, fazendo com que os parcelamentos irregulares ganhassem força e, com isso, trazendo novamente a precariedade de infraestrutura disponível aos habitantes.

Entre 1986 e 2006, a área construída do distrito passou de 16,9 hectares para 42 hectares, representando um crescimento significativo, conforme aponta Varajão (2013). Em relação à população, havia aproximadamente 661 habitantes em 1991, segundo Vieira Filho (2005 apud Varajão; Diniz, 2013), enquanto dados mais recentes do IBGE (2010) registram 922 moradores, demonstrando a evolução demográfica ao longo do tempo.

#### **4.2. Índícios de especulação imobiliária no local**

Os dados apresentados anteriormente demonstram que a atividade turística na região tem feito com que a área urbana aumente cada vez mais e a população se mantenha estagnada. Isso se deve ao fato de que, atualmente, a maior parte dos frequentadores é composta por uma população flutuante, ou seja, visitantes que ficam por um final de semana ou poucos dias, e retornam aos locais de origem.

O turismo pode ser associado ao processo de desenvolvimento e urbanização das cidades, visto que atrai pessoas a conhecerem uma nova região, cultura e paisagens naturais. Além disso, estimula, mesmo que indiretamente, a criação de novos serviços, como restaurantes e hospedagens, suprimindo as necessidades dos

viajantes. Dessa forma, o turismo contribui para que os espaços sejam transformados e valorizados (Cordeiro, 2008).

Nos distritos de Ouro Preto, tendo regiões predominantemente rurais, há uma forte preservação do patrimônio material e imaterial, resguardando o valor histórico e sentimental. De acordo com Cordeiro (2008), o ambiente rural, no contexto turístico, configura uma “nova ruralidade”, com o propósito de resgatar e valorizar a identidade própria local (Cordeiro 2008 apud Ferreira; Teixeira-da-Silva, 2019). Em Lavras Novas, essa dinâmica está voltada para o seu núcleo central, que abriga o patrimônio cultural e as belezas naturais como as cachoeiras do Castelinho, Três Pingos, do Falcão e dos Namorados.

Um dos fatores que contribuíram para o acesso ao distrito foi a pavimentação da rodovia MG-129 (Estrada Real), em novembro de 2001. Essa obra facilitou o fluxo de visitantes e incentivou, mesmo que indiretamente, o interesse pela aquisição de terrenos na região, que desde então se encontra em constante desenvolvimento (Castro, 2019).

Com a burocratização criada pelas legislações municipais que surgiram a partir de 2006, as terras foram cada vez mais sendo repartidas e vendidas, adquiridas na expectativa de crescimento urbano e valorização da área com o crescimento do turismo, ou seja, a especulação imobiliária incidente na área alterando o traçado urbano.

Além dos impactos na malha urbana, observa-se também uma transformação na paisagem arquitetônica que também sofreu alterações. As edificações tradicionais de pau-a-pique, geralmente térreas, passaram a ter varandas e múltiplos pavimentos, perdendo suas características construtivas originais, adaptando-se às exigências de conforto criadas pela cultura do turismo.

Retomando a discussão sobre os impactos urbanísticos, os parcelamentos vêm aumentando expressivamente, sem planejamento previsto e estão ocupando áreas de declividade acentuada e em topos de morro, ou em áreas de preservação, como exposto por Fernandes e Alfonsin (2007). Como consequência, há a supressão da cobertura vegetal, além de promover processos erosivos ou mesmo assoreamentos dos cursos d'água inseridos no núcleo urbano. Além disso, esse

processo resulta na exclusão da população local, o que, futuramente, pode caracterizar o distrito como um “lugar fantasma”.

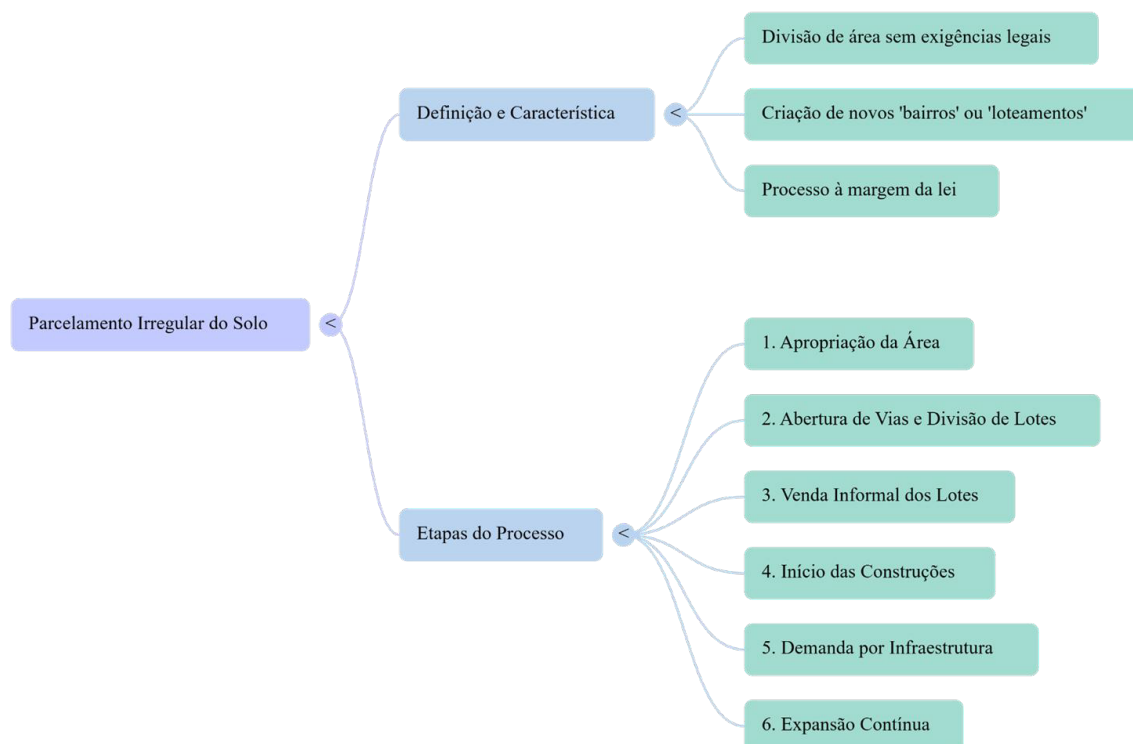
#### **4.3. Parcelamentos Irregulares e consequências urbanas da informalidade**

A identificação dos pontos correspondentes aos parcelamentos irregulares no distrito foi possível a partir da análise de diferentes fontes de informação disponibilizadas pela SMDUH e pela Fiscalização da prefeitura de Ouro Preto. Parte desses registros teve origem em protocolos encaminhados à Secretaria, que não possuem relação com pedidos de regularização, possibilitando a constatação da existência de parcelamentos irregulares. Esses protocolos, em geral, estavam vinculados a solicitação de outros tipos de documentação, seja aprovação de projeto arquitetônico ou consultas, mas acabaram revelando indícios de parcelamentos realizados em desconformidade com a legislação. Outra parte dos registros foi identificada por meio de ações recorrentes de fiscalização conduzidas pelo setor responsável, cujo trabalho de monitoramento do território tem caráter contínuo e tem finalidade de detectar e coibir as práticas de ocupação irregular. Além disso, esses reconhecimentos podem acontecer por apontamentos decorrentes de denúncias encaminhadas por terceiros, sejam vizinhos ou demais interessados que observam a ocorrência nessas determinadas áreas.

O cruzamento dessas diferentes fontes de informação possibilitou o mapeamento dos locais de forma mais precisa, onde se verificam as situações de irregularidade, contribuindo para o diagnóstico territorial apresentado neste trabalho.

Para compreender o que caracteriza um parcelamento irregular, é necessário, inicialmente, reconhecer que a aprovação formal de um loteamento envolve um trâmite junto ao poder público, com estudos prévios, análise do zoneamento, definição de infraestrutura e registro imobiliário adequado. Nos parcelamentos irregulares analisados neste trabalho, contudo, observa-se que esse processo é total ou parcialmente ignorado, uma vez que os agentes envolvidos pulam etapas fundamentais de planejamento e controle, produzindo divisões do solo à margem da legislação.

**Figura 15:** Síntese do processo de formação de parcelamentos irregulares



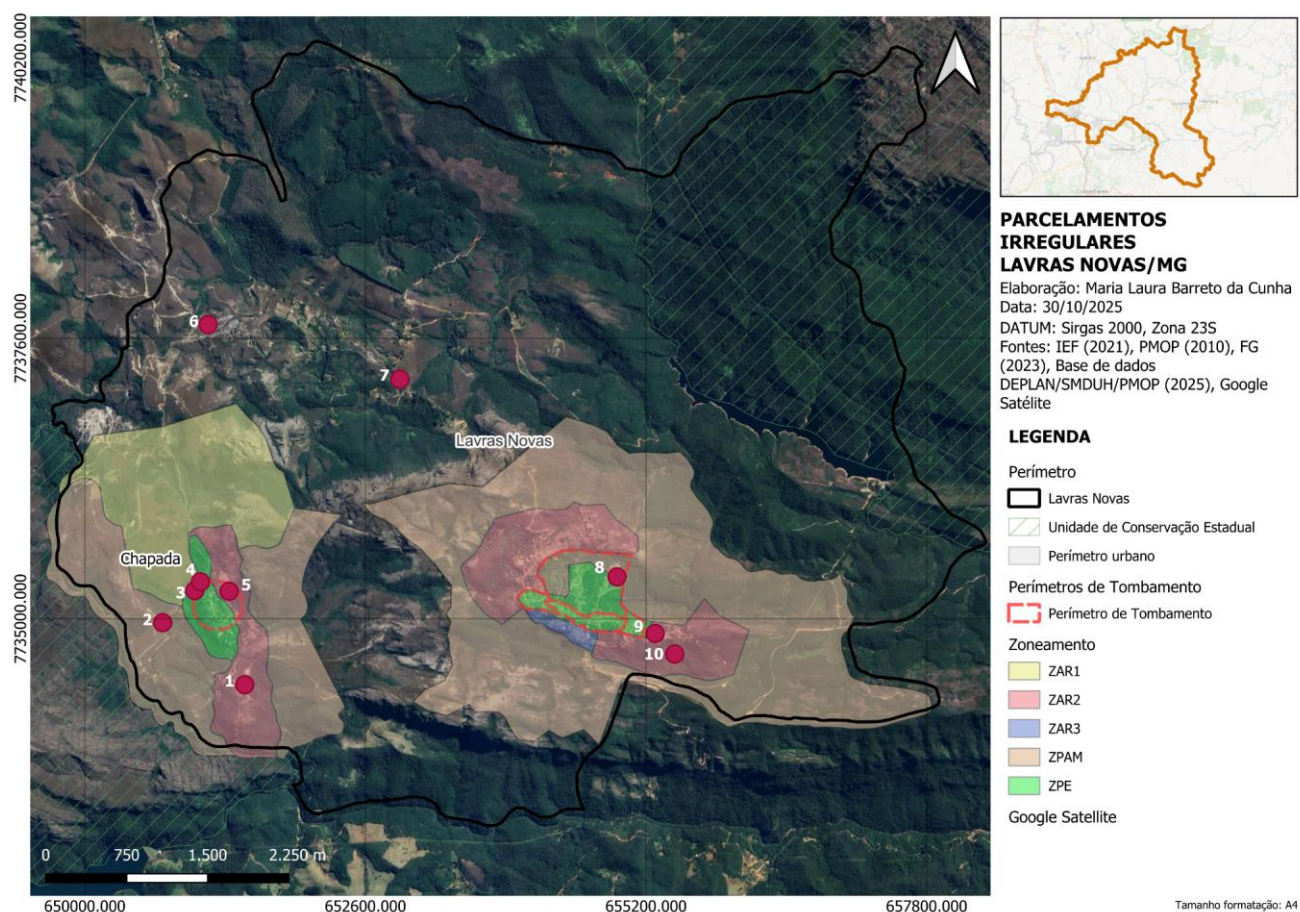
Fonte: Elaborado pela autora, 2026.

De maneira geral, os parcelamentos irregulares seguem um percurso recorrente, como destacado na figura anterior (FIG. 15): inicia-se com a apropriação e delimitação informal de uma área considerada “disponível”, muitas vezes marcada por cercamentos ou demarcações físicas. Em seguida, são abertas vias sem autorização municipal, o que já configura juridicamente um loteamento, ainda que sem aprovação oficial. Posteriormente, ocorre o fracionamento dos lotes, frequentemente em desacordo com os parâmetros mínimos estabelecidos pelo zoneamento vigente. Esses lotes então são comercializados por meio de contratos particulares, sem registro imobiliário e sem matrícula individual, o que os torna inexistentes para o poder público. A partir da aquisição, os compradores iniciam a construção sem alvará, ocupando áreas inadequadas ou sem análise técnica prévia. Com o avanço das edificações, surgem demandas por infraestrutura básica como saneamento, acesso viário, água e energia elétrica, que, por não terem sido planejados previamente, agravam os problemas ambientais e sanitários locais. Por fim, esse processo tende a se reproduzir e se expandir continuamente, uma vez que

a ausência de consequências imediatas estimula novas ocupações e consolida o crescimento urbano desordenado.

Somado a isso, observa-se que, em muitos casos, esses assentamentos também apresentam usos do solo inadequados ou incompatíveis com o zoneamento vigente. Atividades comerciais, turísticas ou de serviços passam a operar sem licença formal de funcionamento, alvará ou autorização, reforçando um duplo padrão de ilegalidade: tanto na divisão do solo quanto na forma de ocupação e utilização do terreno. Assim, o parcelamento irregular não se restringe à questão fundiária, mas está diretamente associado a um uso igualmente informal.

**Figura 16:** Parcelamentos Irregulares identificados em Lavras Novas e na Chapada/OP



Fonte: Elaborado pela autora com as informações disponibilizadas pela SMDUH, 2025.

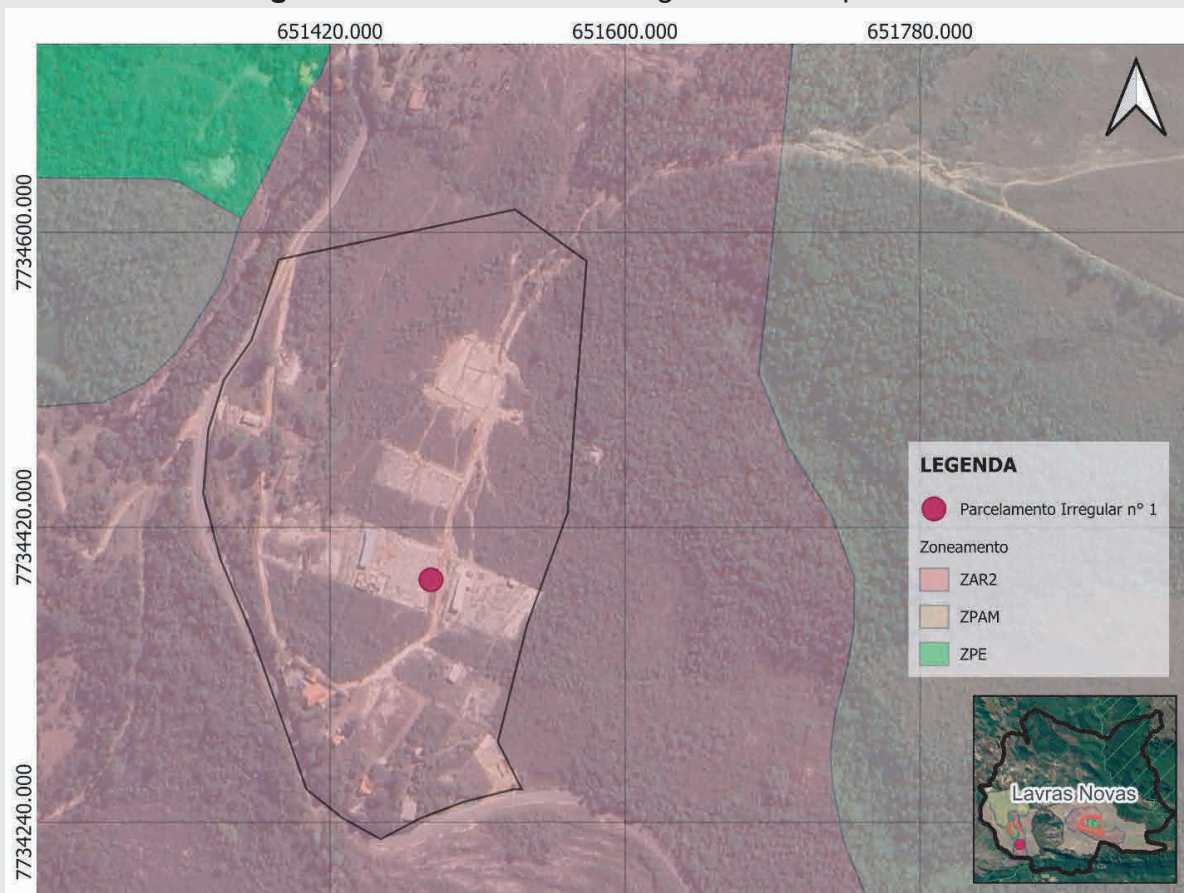
A partir da construção do mapa (FIG. 16) podemos notar que os parcelamentos irregulares estão tanto em perímetro urbano consolidado e reconhecido pelo município, quanto em área rural. Mesmo que a maior parte deles se concentre em perímetro urbano, tanto em Lavras Novas quanto em seu subdistrito Chapada, a

irregularidade pode se caracterizar por diferentes situações, de forma que o Poder Público não tenha conhecimento de tal execução.

A análise dos pontos de parcelamento irregulares identificados no mapa acima (FIG. 16) possibilita uma leitura mais aprofundada do território, permitindo observar, de maneira visual e comparativa, as características que marcam cada ambiente e os fatores que contribuem para suas diferenças ou semelhanças em relação aos demais casos encontrados.

Em seguida, os parcelamentos irregulares identificados acima serão analisados por meio de pranchas individuais, organizadas de acordo com a numeração e a ordem apresentadas na figura anterior (FIG. 16). O primeiro parcelamento a ser analisado, em Lavras Novas, é o que se localiza próximo ao Cemitério, na Rua Antônio de Jesus Gomes.

**Figura 17: Parcelamento Irregular 1 - Chapada/MG**



**PARCELAMENTO IRREGULAR 1 (PI1)**



CARACTERÍSTICAS DO PARCELAMENTO		
Instrumento Urbanístico	Possui?	
	Sim	Não
Pavimentação		X
Energia elétrica	X	
Iluminação pública		X
Drenagem urbana		X
Abastecimento de água	X	
Projeto aprovado pela prefeitura?		X
Logradouros reconhecidos pela CMOP?		X
Documentação registrada?		X

Tamanho formatação: A4

Fonte: Elaborado pela autora, 2025, com os dados disponibilizados pela SMDUH.

Observa-se a delimitação do Parcelamento Irregular 1 (PI1) na figura acima (FIG. 17), localizado na Estrada para a Chapada, no subdistrito da Chapada, inserido em ZAR2, com proximidade de áreas classificadas como ZPAM e ZPE, conforme o zoneamento municipal vigente. A irregularidade do parcelamento é evidenciada pela ausência de infraestrutura urbana básica, como pavimentação, iluminação pública e sistema de drenagem urbana, elementos estes previstos como diretrizes obrigatórias para aprovação de loteamentos, conforme estabelecido pela legislação municipal.

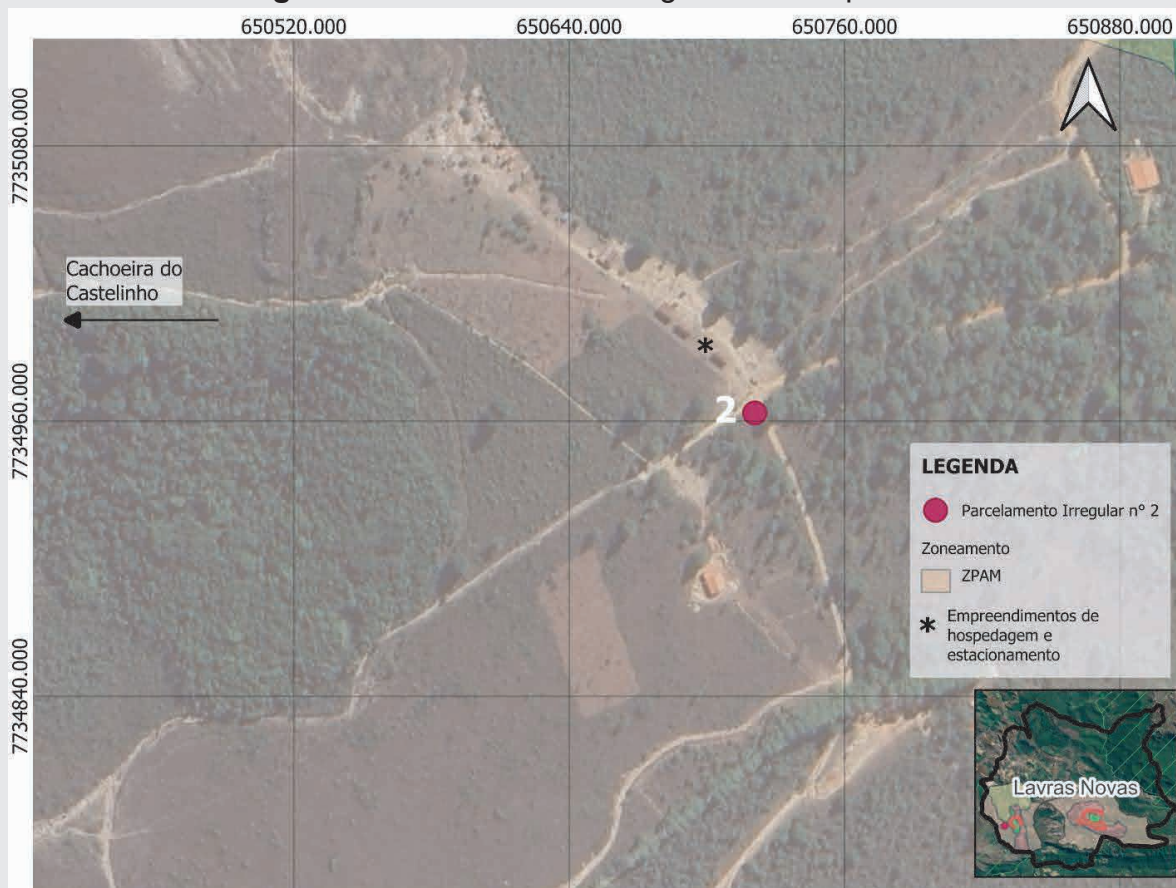
As imagens feitas em campo demonstram a abertura de vias em solo natural, além da existência de cercamentos e acessos individualizados, indicando a divisão de lotes que possivelmente serão destinados à ocupação residencial. Observa-se, ainda, a presença de características que remetem à lógica de condomínios fechados, com controle de acesso e delimitação interna dos terrenos, embora sem respaldo formal ou aprovação legal. Apesar da presença pontual de energia elétrica e abastecimento de água, tais infraestruturas não configuram regularidade urbanística, uma vez que o parcelamento não possui projeto aprovado pela prefeitura, não conta com logradouros reconhecidos pela CMOP e não apresenta documentação registrada, conforme sintetizado no quadro de características do parcelamento.

A partir da análise espacial e do reconhecimento em campo, observa-se um processo de ocupação progressiva e fragmentada, característico de parcelamentos irregulares, em que a ocupação antecede a aprovação legal e a implantação adequada de infraestrutura urbana.

Com base nos dados disponíveis no Google até o momento da análise, não foram identificados empreendimentos de hospedagem ou alimentação, o que permite classificar o parcelamento, de forma preliminar, como predominantemente residencial.

Em sequência, é analisado o Parcelamento Irregular 2 (PI2), considerando os mesmos parâmetros adotados.

**Figura 18: Parcelamento Irregular 2 - Chapada/MG**



**PARCELAMENTO IRREGULAR 2 (PI2)**



Instrumento Urbanístico	Possui?	
	Sim	Não
Pavimentação		X
Energia elétrica		
Iluminação pública		X
Drenagem urbana		X
Abastecimento de água		X
Projeto aprovado pela prefeitura?		X
Logradouros reconhecidos pela CMOP?		X
Documentação registrada?		X

Tamanho formatação: A4

Fonte: Elaborado pela autora, 2025, com os dados disponibilizados pela SMDUH.

O PI2 localiza-se em área inserida na ZPAM, em trecho de acesso à Cachoeira do Castelinho, local de lazer muito visitado pelos turistas e moradores da região, no subdistrito da Chapada, conforme indicado na figura (FIG. 18). A área é caracterizada por cobertura vegetal significativa e por vias de acesso em solo natural, ainda sem qualquer tipo de tratamento ou pavimentação.

As imagens em campo evidenciam a existência de aberturas de vias, cercamentos e acessos delimitados, elementos que indicam a fragmentação da área em lotes. Observa-se que essa ocupação ocorre de forma esparsa, acompanhando os eixos viários implantados, sem que haja indícios de planejamento urbano formal ou adequação às diretrizes ambientais estabelecidas para a zona em que o parcelamento se insere, a ZPAM. A presença de porteiros e sinalização reforça a ideia de controle de acesso aos ambientes.

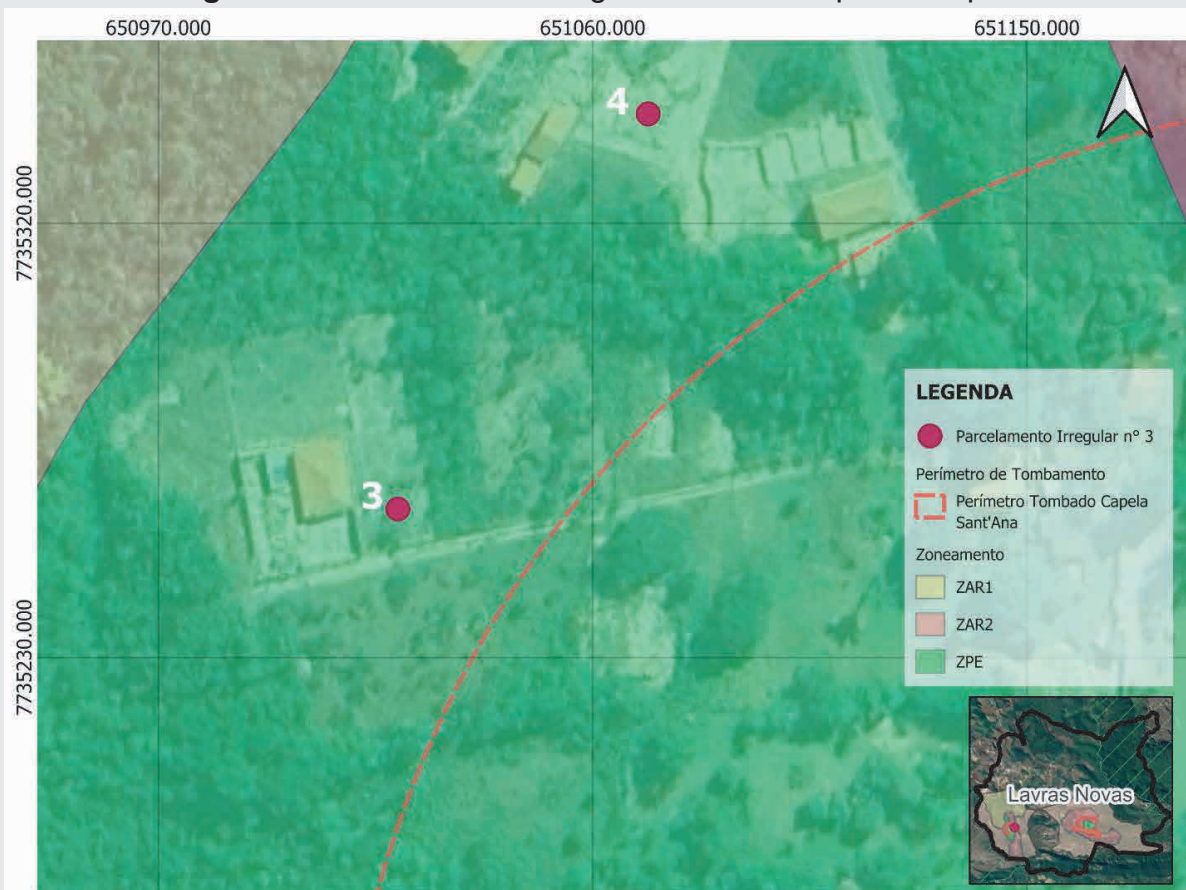
No que se refere à infraestrutura urbana, o parcelamento não conta com pavimentação, iluminação pública, sistema de drenagem urbana ou abastecimento formal de água, conforme sintetizado no quadro de características apresentado na prancha. Em consulta aos órgãos reguladores do Município, não foram identificados projetos aprovados pela prefeitura, reconhecimento dos logradouros pela CMOP ou documentação de registro, o que confirma a situação de irregularidade do parcelamento sob o ponto de vista legal urbanístico.

Cabe destacar que, neste caso, foram identificados empreendimentos de hospedagem e de estacionamento particular próximo, tanto em campo quanto por meio de consulta à base de dados do Google. Essa presença sugere uma associação direta entre o parcelamento irregular e o uso turístico, reforçando a pressão por ocupação em áreas restritas e contribuindo para a consolidação de um padrão de uso do solo incompatível com as características ambientais e a normativa vigente. Além disso, uma característica particular deste parcelamento é a restrição de acesso à cachoeira, realizada por meio de cercamento, impedindo a passagem de veículos. No entanto, no canto direito do fechamento existe apenas uma pequena abertura destinada à passagem de pedestres, suficientemente estreita para permitir a travessia de apenas uma pessoa por vez, apesar de se tratar de um bem de uso público, cujo acesso deveria ser livre à população.

A implantação do estacionamento privado evidencia um processo de apropriação informal de terrenos protegidos para a geração de renda privada, uma vez que o uso do solo passa a ser condicionado ao pagamento para permanência de veículos. Essa prática acaba por restringir o acesso de parte da população ao local, estabelecendo uma distinção de uso que não se justifica em áreas que podem ser destinadas ao usufruto coletivo. Além disso, a cobrança pelo estacionamento cria uma diferenciação indireta entre usuários, associando o acesso e a sensação de segurança à capacidade de pagamento, o que contribui para a privatização de um espaço público.

Conclui-se então, que o PI2 apresenta a implantação de vias e divisão informal do solo, associado à atividade turística na proximidade e desenvolvimento sem a observância dos instrumentos legais necessários, configurando-se como um parcelamento irregular em área de relevância ambiental.

**Figura 19: Parcelamento Irregular 3 - Estrada para Chapada**



**PARCELAMENTO IRREGULAR 3 (PI3)**



CARACTERÍSTICAS DO PARCELAMENTO		
Instrumento Urbanístico	Possui?	
	Sim	Não
Pavimentação		X
Energia elétrica		
Iluminação pública		
Drenagem urbana		
Abastecimento de água		
Projeto aprovado pela prefeitura?		X
Logradouros reconhecidos pela CMOP?		X
Documentação registrada?		X

Tamanho formatação: A4

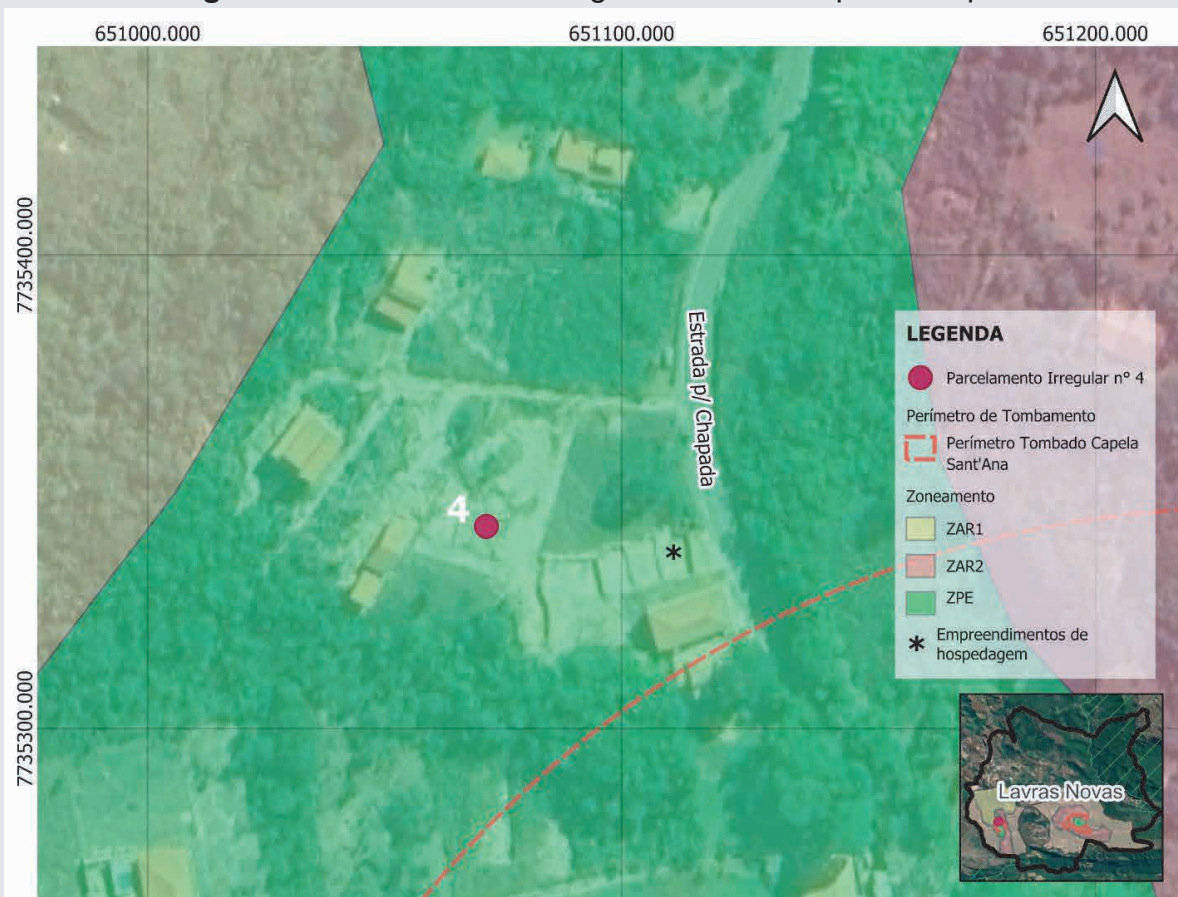
Fonte: Elaborado pela autora com imagens do acervo pessoal, 2026.

A identificação do Parcelamento Irregular 3 (PI3) foi possível por meio do pedido de certidão numérica junto ao município, que evidenciou a ausência de registros compatíveis com um parcelamento regular. A visita em campo e leitura das imagens permite levantar indícios sobre suas características urbanísticas e sua inserção no território.

A fotografia do acesso mostra uma via em solo natural com pedras e vegetação rasteira, sugerindo abertura de caminhos sem padrão técnico formal. Não foram identificados elementos de drenagem, de iluminação pública ou mesmo de energia elétrica ao longo do percurso, o que aponta a ausência de infraestrutura típica de parcelamentos aprovados. A presença de cercamentos, tanto no lote analisado quanto nos terrenos vizinhos, sugere uma divisão parcelada do terreno voltada à ocupação residencial, reforçada pela inexistência de empreendimentos de hospedagem ou de alimentação no entorno imediato. Além disso, a via não é oficialmente reconhecida pela CMOP e, portanto, não possui denominação formal.

Quando relacionado ao debate mais amplo sobre a produção do espaço urbano, o PI3 expressa situações recorrentes nas cidades brasileiras: a ocupação que antecede o planejamento. A análise combinada entre observação em campo, registro fotográfico e consulta documental permite compreender que a infraestrutura é implantada de forma fragmentada e provisória, e as formas de acesso à moradia se dão à margem dos instrumentos urbanísticos formais. Esse tipo de configuração espacial revela como a produção informal do espaço opera paralelamente às normas, materializando as limitações do mercado habitacional e das políticas públicas em garantir acesso universal à terra urbanizada.

**Figura 20: Parcelamento Irregular 4 - Estrada para Chapada**



**PARCELAMENTO IRREGULAR 4 (PI4)**



CARACTERÍSTICAS DO PARCELAMENTO		
Instrumento Urbanístico	Possui?	
	Sim	Não
Pavimentação		
Energia elétrica		
Iluminação pública		
Drenagem urbana		
Abastecimento de água		
Projeto aprovado pela prefeitura?		X
Logradouros reconhecidos pela CMOP?		X
Documentação registrada?		X

Tamanho formatação: A4

Fonte: Elaborado pela autora com imagens do acervo pessoal e Google Maps, 2026.

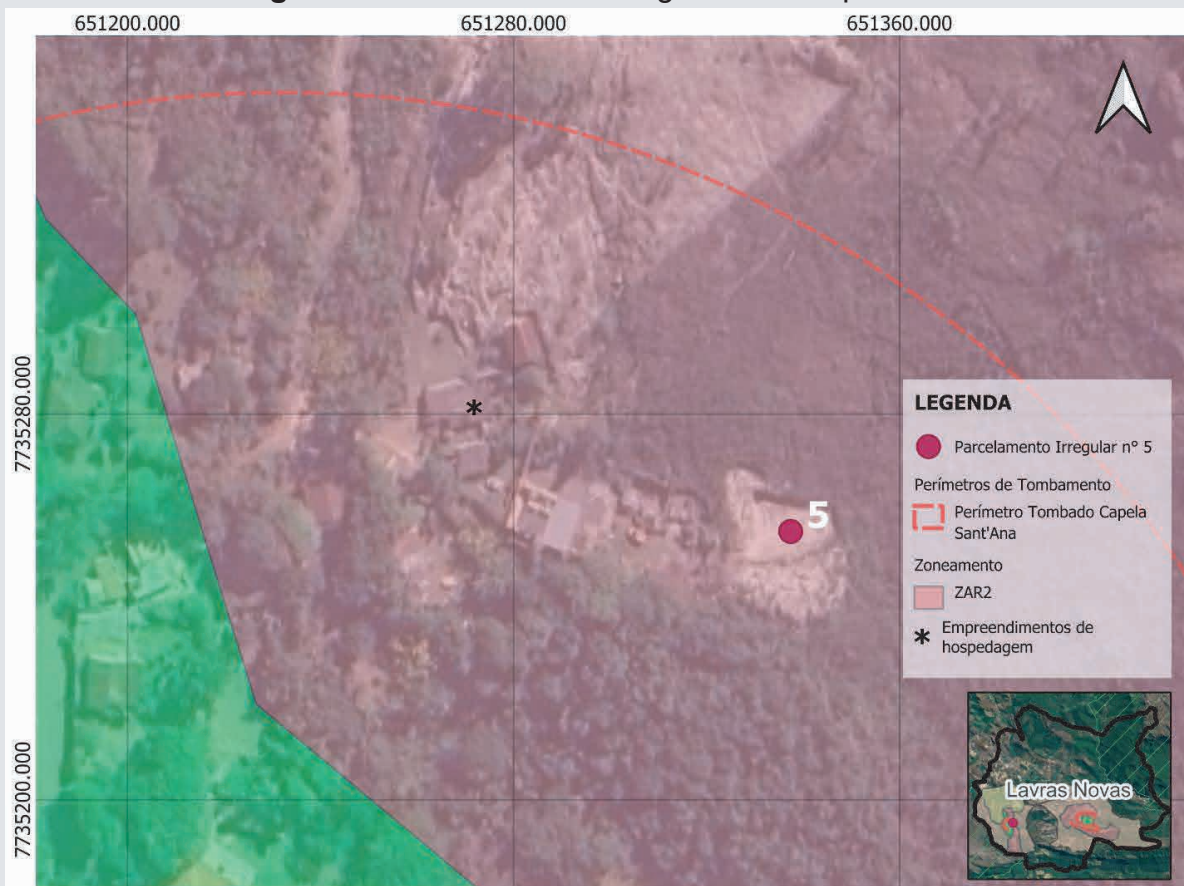
No caso do Parcelamento Irregular 4 (PI4), ilustrado pela FIG. 20, a proximidade com a estrada e a presença de empreendimento de hospedagem sugerem uma relação funcional com dinâmicas turísticas locais, tensionando uma leitura exclusivamente residencial do parcelamento e apontando para possíveis usos mistos.

A visita em campo, aliada à leitura da imagem de satélite, permite levantar indícios sobre sua configuração urbanística, com edificações padronizadas e de volumetria e materialidade semelhantes, sugerindo uma produção parcelada do solo com lógica de conjunto residencial. A disposição dos lotes, o alinhamento das construções e os cercamentos presentes reforçam a ideia de uma divisão organizada do terreno.

Embora postes e fiações sejam visíveis nas proximidades, não foi possível confirmar se a infraestrutura elétrica foi implantada de forma particular ou se houve algum trâmite de aprovação junto à concessionária responsável. Da mesma forma, não há elementos claros que indiquem a existência de abastecimento de água ou de redes urbanas planejadas. As vias são compostas por cascalhos e pedras, porém não apresentam sinais aparentes de drenagem urbana estruturada nem de iluminação pública ao longo do trecho analisado.

O PI4 evidencia, portanto, o cenário já conhecido nas cidades brasileiras, e, em especial, no próprio distrito sede, marcado também pelo fluxo de turismo associado à patrimonialidade, em que práticas informais de produção do espaço favorecem empreendimentos turísticos em detrimento do equilíbrio socioambiental da região. As dinâmicas associadas à turistificação do espaço sugerem que a área faz parte de um circuito imobiliário voltado ao turismo e lazer, o que tende a reconfigurar toda a ocupação do solo.

Figura 21: Parcelamento Irregular 5 - Chapada/MG



**PARCELAMENTO IRREGULAR 5 (PI5)**



CARACTERÍSTICAS DO PARCELAMENTO		
Instrumento Urbanístico	Possui?	
	Sim	Não
Pavimentação		
Energia elétrica		
Iluminação pública		
Drenagem urbana	X	
Abastecimento de água		
Projeto aprovado pela prefeitura?		X
Logradouros reconhecidos pela CMOP?		
Documentação registrada?		X

Tamanho formatação: A4

Fonte: Elaborado pela autora com os dados disponibilizados pela SMDUH, 2025.

O Parcelamento Irregular 5 (PI5) (FIG. 21) apresenta características distintas em relação aos demais casos, sobretudo pela ausência de informações claras quanto à sua destinação. Diferentemente dos parcelamentos voltados à ocupação residencial, este se localiza nos fundos de uma edificação já existente e consolidada, próximo ao empreendimento de hospedagem Rancho Alefer, não possuindo acesso direto a partir de via pública, sendo o acesso possível apenas mediante a travessia de propriedade privada, o que dificulta sua leitura como lote convencional. Outro ponto é que ele se encontra inserido no perímetro tombado da Capela Sant'Ana, o que conseqüentemente entende-se que o entorno deveria resguardar a história e estética local. Ademais, o imóvel está inserido em ZAR2 em que espera-se que qualquer intervenção seja cuidadosamente planejada e controlada, justamente para minimizar impactos ambientais, paisagísticos e urbanísticos.

Durante a visita em campo observou-se que a área passou por intervenções pontuais, restritas, até o momento, à abertura e vias internas, movimentação de terra, criação de platôs, supressão de vegetação e aparente implantação de rede de drenagem pluvial. Não foram identificadas edificações, demarcação formal de lotes ou indícios claros de uso, o que impossibilita a definição precisa da finalidade pretendida para a área.

Ainda assim, as intervenções realizadas caracterizam-se como ações típicas de preparação do solo, normalmente associadas a processos de parcelamento ou futura ocupação, especialmente pela criação de platôs e pela instalação de infraestrutura de drenagem. Ressalta-se que não há registro dessas atividades junto ao município, tampouco documentação ou autorização compatível com as intervenções observadas, o que configura a situação de irregularidade do parcelamento. Portanto, mesmo sem a identificação de uso definido ou intenção, o PI5 enquadra-se como irregular pela execução de obras de parcelamento e modificação do solo sem conhecimento, além da abertura de via, não ter testada para via pública reconhecida e aprovação, estando em desacordo com a legislação.

**Figura 22: Parcelamento Irregular 6 - Loteamento do Trevo**



**PARCELAMENTO IRREGULAR 6 (PI6)**



Instrumento Urbanístico	Possui?	
	Sim	Não
Pavimentação		X
Energia elétrica	X	
Iluminação pública		X
Drenagem urbana		X
Abastecimento de água	X	
Projeto aprovado pela prefeitura?		X
Logradouros reconhecidos pela CMOP?		X
Documentação registrada?		X

Tamanho formatação: A4

Fonte: Elaborado pela autora com imagens do acervo pessoal, 2026.

Localizado no trevo da Chapada em direção a Lavras Novas, o PI6 (FIG. 22) situa-se em uma área estratégica de conexão viária, o que potencializa sua atividade para usos ligados ao turismo e valorização imobiliária. O parcelamento encontra-se inserido em área rural, onde, em princípio, não é admitida a implantação de parcelamentos com fins urbanos. Nessas condições, qualquer iniciativa de divisão do solo deveria necessariamente passar por análise e autorização dos órgãos públicos competentes, uma vez que a dimensão do terreno, sua localização e sua finalidade precisam atender aos requisitos mínimos estabelecidos pela legislação.

No local, observa-se um conjunto de edificações implantadas em um terreno parcialmente desmatado, sugerindo possível supressão de vegetação, embora ainda margeado por áreas de vegetação nativa. A presença de uma via que contorna todo o conjunto e se conecta diretamente à rodovia sugere um acesso mais fácil, fator que tende a estimular as atividades econômicas no entorno.

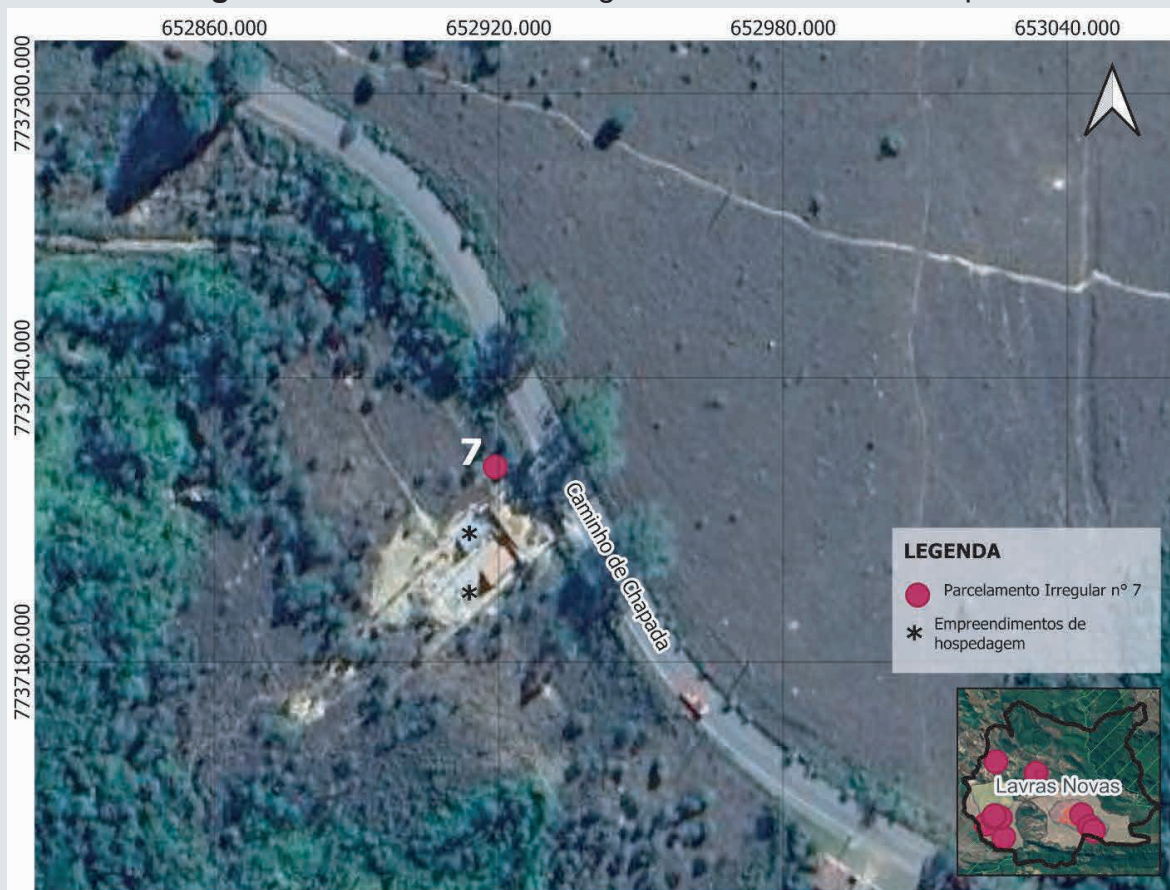
Na foto do acesso principal, nota-se a existência de um portão fechado, o que evidencia o controle e restrição de entrada ao público, reforçando o caráter privatizado do espaço. Na entrada do parcelamento há uma placa que sugere atividades de hospedagem e serviços, contudo, não foram encontradas informações ou declarações oficiais de uso do solo que autorizem formalmente tais atividades. O PI6 apresenta características semelhantes às de um condomínio urbano fechado, como acesso controlado e vias internas privadas. Contudo, por estar inserido em área rural onde a divisão do solo é regida por normas agrárias e não possui aprovação formal junto ao município, não pode ser enquadrado como tal. Só poderia ser formalmente admitido após passar pelo processo de alteração de uso do solo ou atribuição de zoneamento, o que não ocorreu neste caso, reforçando seu caráter irregular.

Concomitantemente, o parcelamento não é reconhecido pelo município, em razão da ausência de projeto urbanístico aprovado, ou mesmo de regularização fundiária, além de não terem sido encontrados documentos de posse devidamente registrados. Assim, as atividades comerciais e turísticas indicadas na sinalização existente na entrada ocorrem sem comprovação de declaração de uso do solo ou licença formal de funcionamento, caracterizando um duplo padrão de irregularidade: tanto na divisão do solo quanto no uso e ocupação do terreno.

Também não se observam elementos de urbanização planejada, como calçadas, alinhamento viário definido, sistema de drenagem aparente ou infraestrutura pública consolidada. O conjunto apresenta caráter típico de ocupações informais que se desenvolvem por iniciativa privada sem coordenação do poder público.

Nesse sentido, o PI6 pode ser compreendido dentro do processo de turistificação, no qual áreas rurais passam a ser apropriadas para fins turísticos e imobiliários, frequentemente sem controle urbanístico adequado. Esse fenômeno tende a intensificar a valorização fundiária e a pressão sobre o solo, estimulando parcelamentos irregulares e formas de ocupação que escapam à regulação urbana. Esse caso ilustra como a ocupação informal, aliada à valorização fundiária em áreas turísticas como Lavras Novas, produz configurações territoriais que escapam ao controle urbanístico.

**Figura 23: Parcelamento Irregular 7 - Caminho de Chapada**



**PARCELAMENTO IRREGULAR 7 (PI7)**



CARACTERÍSTICAS DO PARCELAMENTO		
Instrumento Urbanístico	Possui?	
	Sim	Não
Pavimentação		
Energia elétrica	X	
Iluminação pública		
Drenagem urbana		X
Abastecimento de água		
Projeto aprovado pela prefeitura?		X
Logradouros reconhecidos pela CMOP?		X
Documentação registrada?		X

Tamanho formatação: A4

Fonte: Elaborado pela autora com imagens do Google Maps, 2026.

A análise do Parcelamento Irregular 7 (PI7) permite observar convergências importantes na forma como o solo tem sido apropriado e valorizado ao longo do Caminho da Chapada, mais precisamente, na Rodovia Municipal OP-040. A presença de ocupações parceladas inseridas em áreas predominantemente rurais, com baixa densidade construída, grandes porções de terreno e acesso direto à via principal. Essa configuração sugere uma estratégia de uso do solo que combina fruição paisagística, isolamento estratégico e proximidade com os fluxos turísticos, características frequentemente associadas a empreendimentos voltados ao lazer e à hospedagem temporária.

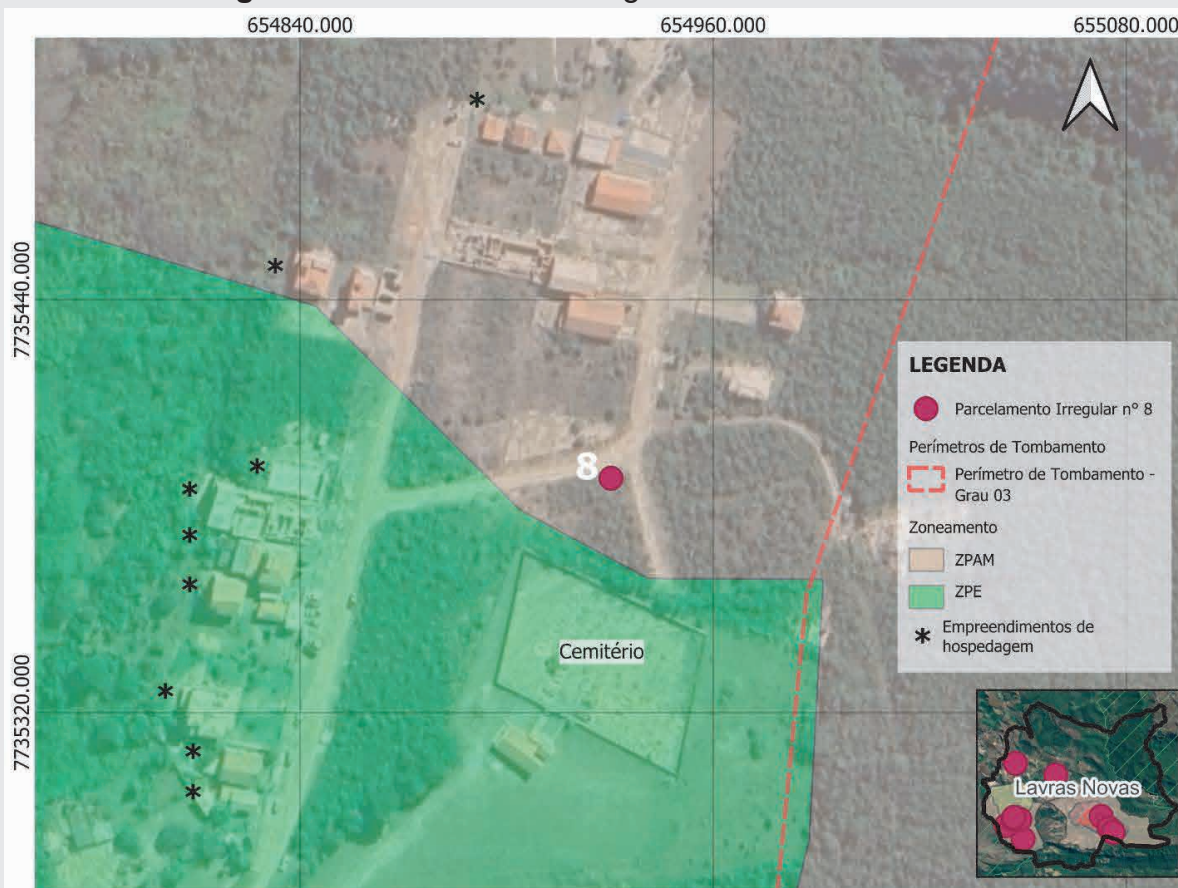
O PI7 (FIG. 23) possui maior concentração de edificações e cercamentos, ainda sem sinais claros de infraestrutura, como iluminação pública e afins. A ausência de projeto aprovado pela prefeitura, de vias formalmente instituídas e denominadas pela CMOP e de documentação registrada em ambos os casos reforça a leitura de que esses parcelamentos estão à margem dos instrumentos legais urbanísticos. Ao mesmo tempo, a existência de energia elétrica indica uma implantação de infraestrutura, o que não garante que o restante esteja em compatibilidade com os requisitos mínimos de regularidade. Essa combinação sugere uma estratégia de especulação imobiliária em duas frentes: de um lado, a ocupação gradual do solo permite capturar ganhos de valorização associados à atratividade turística de Lavras Novas. De outro, a disponibilidade de chalés e estruturas de hospedagem que atendam à demanda de visitantes, convertendo o terreno em fonte de renda contínua.

Assim, a consolidação dessa ocupação revela uma tensão entre o marco legal e as práticas concretas de apropriação territorial. Esse descompasso cria condições favoráveis à especulação imobiliária, na medida em que possibilita a exploração econômica do solo sem o cumprimento de exigências de infraestrutura, planejamento e regularização inerentes a um parcelamento formal.

À vista disso, o PI7 deixa em evidência como a turistificação de Lavras Novas reconfigura a lógica de uso do solo rural, onde o terreno deixa de ser apenas suporte para atividades agropecuárias ou de preservação e passa a integrar um mercado imobiliário voltado ao lazer. Nesse processo, a produção informal do espaço atua como meio de viabilizar economicamente essa transformação, permitindo extrair renda do território enquanto se mantém uma aparência de uso rural que contorna as

exigências de planejamento urbano para atender adequadamente o público residente ou flutuante.

**Figura 24: Parcelamento Irregular 8 - Lavras Novas/MG**



**PARCELAMENTO IRREGULAR 8 (PI8)**



Instrumento Urbanístico	Possui?	
	Sim	Não
Pavimentação		X
Energia elétrica	X	
Iluminação pública		X
Drenagem urbana		X
Abastecimento de água	X	
Projeto aprovado pela prefeitura?		X
Logradouros reconhecidos pela CMOP?		X
Documentação registrada?		X

Tamanho formatação: A4

Fonte: Elaborado pela autora com os dados disponibilizados pela SMDUH, 2025.

O Parcelamento Irregular 8 (PI8) localiza-se na área próxima ao núcleo principal do distrito de Lavras Novas, reconhecido por seu valor histórico e cultural e inserido em perímetro de tombamento e sua proximidade imediata com o núcleo tombado intensifica os impactos dessa ocupação, uma vez que altera a paisagem, a dinâmica de crescimento do distrito e compromete a integridade do conjunto urbano protegido.

As imagens tiradas em campo demonstram a inexistência de pavimentação, iluminação pública e sistema de drenagem urbana, enquanto a presença pontual de energia elétrica e abastecimento de água não configuram regularidade urbanística. Conforme indicado no quadro, o parcelamento não possui projeto aprovado pelo município, não conta com logradouros reconhecidos pela CMOP e não apresenta nenhuma documentação de registro, reforçando sua condição de irregularidade.

Destaca-se ainda que a identificação dessa área como loteamento irregular teve origem em notificações recebidas pela fiscalização. Embora tenha sido identificada a existência de planta do loteamento, esta não passou pelo processo de aprovação junto ao órgão público competente, o que inviabiliza qualquer reconhecimento legal da ocupação.

Ressalta-se ainda que o parcelamento está inserido em área submetida ao tombamento de Grau 03 que veda expressamente qualquer forma de parcelamento do solo do tipo loteamento, independentemente da existência de projeto ou de infraestrutura implantada, se caracterizando pelas seguintes características:

#### **4.1. 3 Poligonal de Tombamento (Grau 03):**

(...) Esta porção do distrito, apesar de apresentar um casario descaracterizado, com diversidade tipológica de coberturas, implantações e gabaritos, ainda preserva dois aspectos relevantes para a paisagem do distrito: os antigos arruamentos coloniais, tortuosos, estreitos e nos quintais das edificações e/ou em lotes vazios preserva-se uma considerável massa arbórea, em maciços vegetais de grande importância para a ambiência do distrito, uma vez que tais maciços emolduram o casario da Rua Nossa Senhora dos Prazeres, preservando-a das dinâmicas e pressões urbanas do entorno. (Dossiê de Tombamento do Núcleo Urbano de Lavras Novas, 2023, PMOP, p.262)

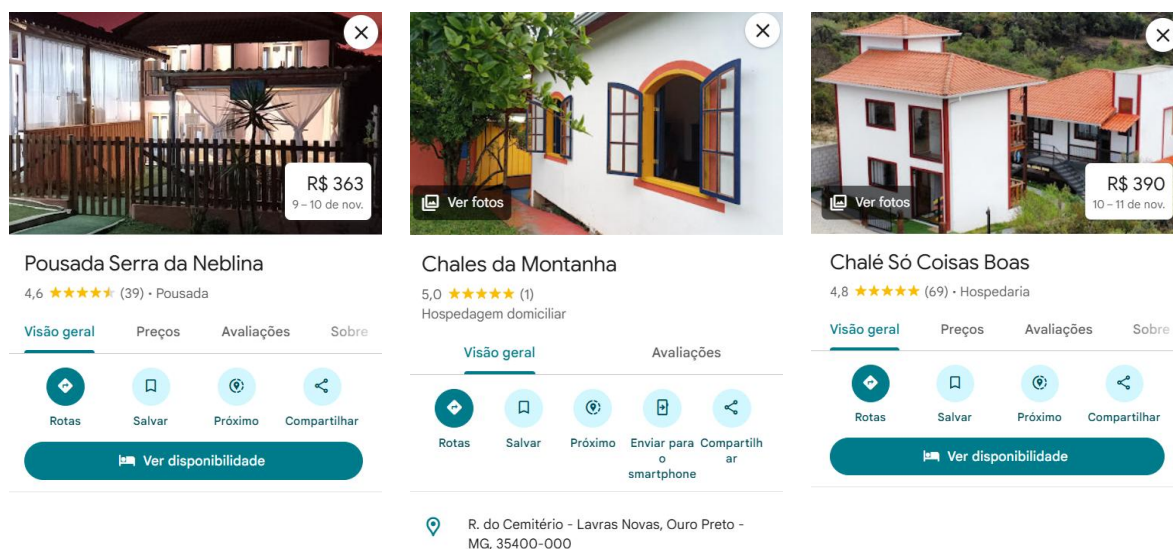
Nesse contexto, mesmo que o loteamento tivesse sido submetido a análise do órgão competente, sua aprovação seria juridicamente inviável, uma vez que a legislação de proteção do patrimônio cultural prioriza a preservação da integridade paisagística e urbana da área, conforme Dossiê de Tombamento do Núcleo Urbano de Lavras Novas (FIG. 10). Nele tem-se a seguinte diretriz desta poligonal:

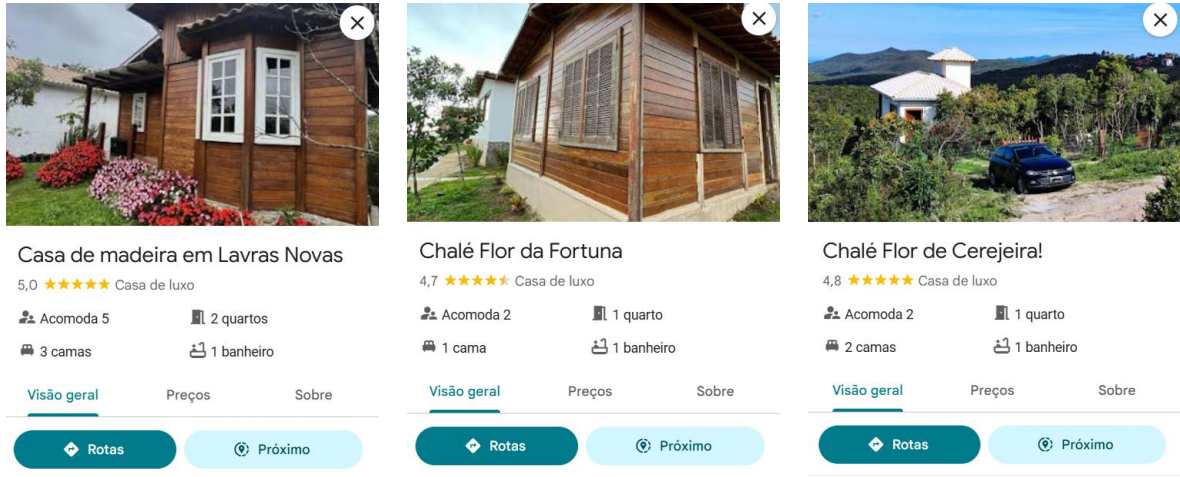
### 5.3 – Diretrizes para a poligonal de tombamento grau 03:

01 - Na área delimitada pela poligonal de tombamento grau 03, será permitida apenas a execução de desmembramento e remembramento de terrenos, mediante prévia aprovação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural e Natural de Ouro Preto e Secretaria Municipal de Regulação Urbana e habitação, sendo terminantemente proibida a execução de loteamentos. (Dossiê de Tombamento do Núcleo Urbano de Lavras Novas, 2023, PMOP, p.288)

Por fim, destaca-se a presença de diversos empreendimentos de hospedagem no loteamento, identificados tanto por meio de visita em campo quanto a partir de cadastro na base de dados do Google para reservas (2025). Essa concentração de usos turísticos pode estar diretamente relacionada à localização estratégica da área, próximo aos principais pontos de interesse da região, o que facilita a circulação e o deslocamento de visitantes. Tal contexto reforça a atratividade do local para a implantação de empreendimentos voltados ao turismo, aspecto que pode ser exemplificado pelas imagens apresentadas a seguir:

**Figura 25:** Empreendimentos de hospedagens identificados no loteamento irregular



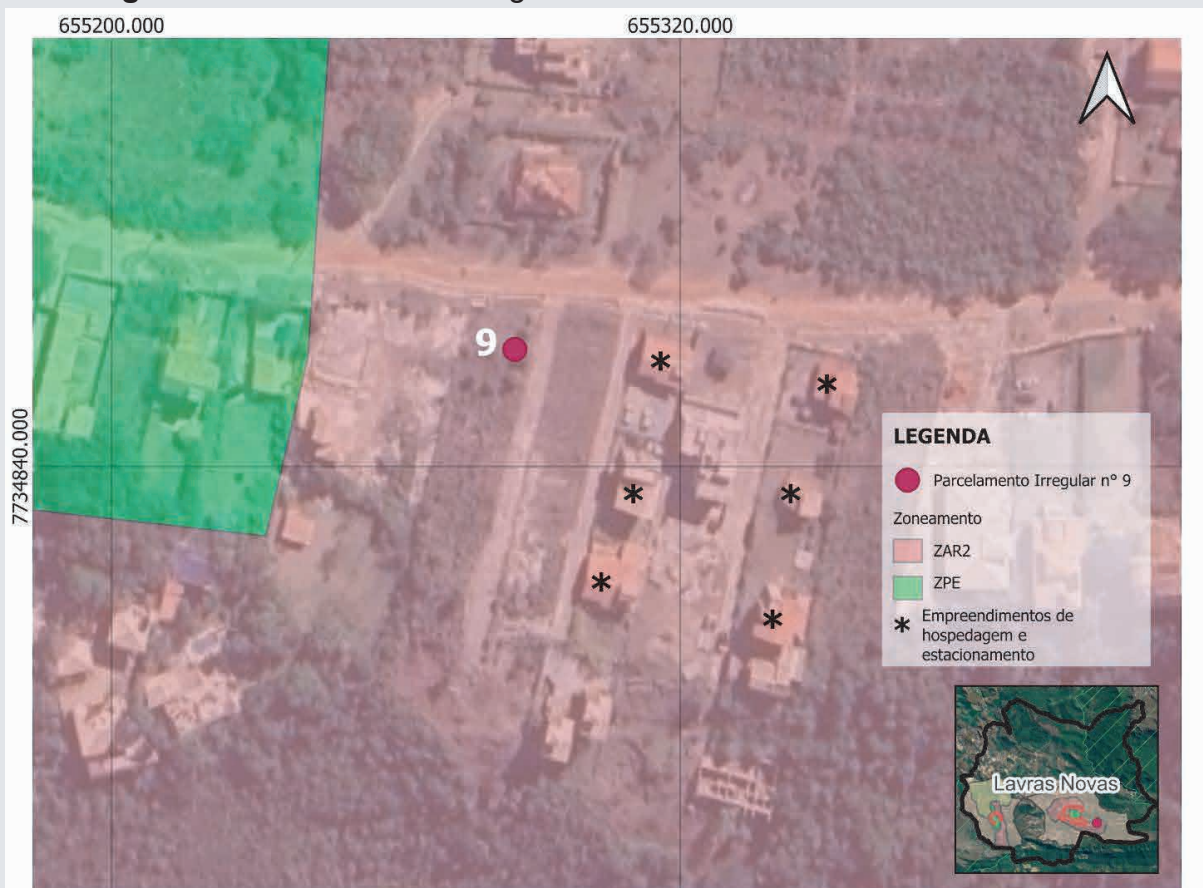


The image displays three property listings from Google Maps, each with a photo, title, rating, and details. The listings are:

- Casa de madeira em Lavras Novas**: 5,0 rating (5 stars), Casa de luxo. Acomoda 5, 2 quartos, 3 camas, 1 banheiro. Buttons: Rotas, Próximo.
- Chalé Flor da Fortuna**: 4,7 rating (5 stars), Casa de luxo. Acomoda 2, 1 quarto, 1 cama, 1 banheiro. Buttons: Rotas, Próximo.
- Chalé Flor de Cerejeira!**: 4,8 rating (5 stars), Casa de luxo. Acomoda 2, 1 quarto, 2 camas, 1 banheiro. Buttons: Rotas, Próximo.

Fonte: Base de dados do Google, visitada em 08/11/2025.

**Figura 26:** Parcelamento Irregular 9 - Rua Nossa Senhora dos Prazeres



**PARCELAMENTO IRREGULAR 9 (PI9)**



CARACTERÍSTICAS DO PARCELAMENTO		
Instrumento Urbanístico	Possui?	
	Sim	Não
Pavimentação	X	
Energia elétrica	X	
Iluminação pública		X
Drenagem urbana		X
Abastecimento de água	X	
Projeto aprovado pela prefeitura?		X
Logradouros reconhecidos pela CMOP?		X
Documentação registrada?		X

Tamanho formatação: A4

Fonte: Elaborado pela autora com imagens do acervo pessoal, 2026.

O Parcelamento Irregular 9 (PI9), localiza-se próximo ao núcleo de Lavras Novas, área de maior centralidade e intensa visitação turística do distrito. Ao longo do percurso até sua localização, já é possível observar a presença recorrente de diversas pousadas e chalés, alguns deles associados a serviços de alimentação, o que evidencia a forte inserção desse trecho no circuito turístico.

A partir da observação em campo, identificaram-se indícios de que as duas vias são de caráter particular, ambas apresentando calçamento em pé de moleque e uma rede de distribuição de energia elétrica subterrânea, cuja tubulação exposta ao final de uma das vias pode ser visualizada na figura acima (FIG. 26). As edificações ao longo das duas vias apresentam padrão construtivo elevado e, em sua maioria, voltadas ao aluguel por temporada, podendo ser encontradas em sites de reserva ou mesmo identificá-las em mapas online.

Diferentemente de outros casos analisados, o PI9 revela, em campo, um parcelamento aparentemente organizado, conservado, com infraestrutura implantada. Contudo, assim como nos demais exemplos discutidos, não houve processo formal de aprovação, tornando-se irregular sobretudo pela abertura de vias sem o prévio conhecimento e autorização dos órgãos competentes, portanto, não configurando um parcelamento registrado pelo município.

Pelas imagens de satélite, é possível reconstruir a evolução dessa ocupação ao longo do tempo. Em 2016 (FIG. 27), não se identificam ainda as vias hoje consolidadas. Em 2017 (FIG. 28), observa-se movimentação no terreno, indicando preparação para futuras construções.

**Figura 27 - Área do PI9, 2016**

Fonte: Google Earth, 2026.

**Figura 28 - Área do PI9, 2017**

Fonte: Google Earth, 2026.

**Figura 29 - Área do PI9, 2018**

Fonte: Google Earth, 2026.

**Figura 30 - Área do PI9, 2023**

Fonte: Google Earth, 2026.

Já em 2018 (FIG. 29) surgem edificações à direita, e à esquerda, abertura de mais uma via, evidenciando a progressiva consolidação do parcelamento. Na imagem mais recente disponível de satélite, de 2023 (FIG. 30), percebe-se a ampliação da ocupação, com maior número de construções consolidadas e expansão da área ocupada.

Complementarmente, foram identificados no PI9 quatro empreendimentos de hospedagem, Estância Lavras Novas, Chalé Sonho de Lavras, Chalé Villa Bella, Chalé Vila Candeia, destacados na FIG. 31. Essa identificação foi realizada com base no cadastro disponível no Google, em 2026.

**Figura 31:** Empreendimentos de hospedagem no PI9



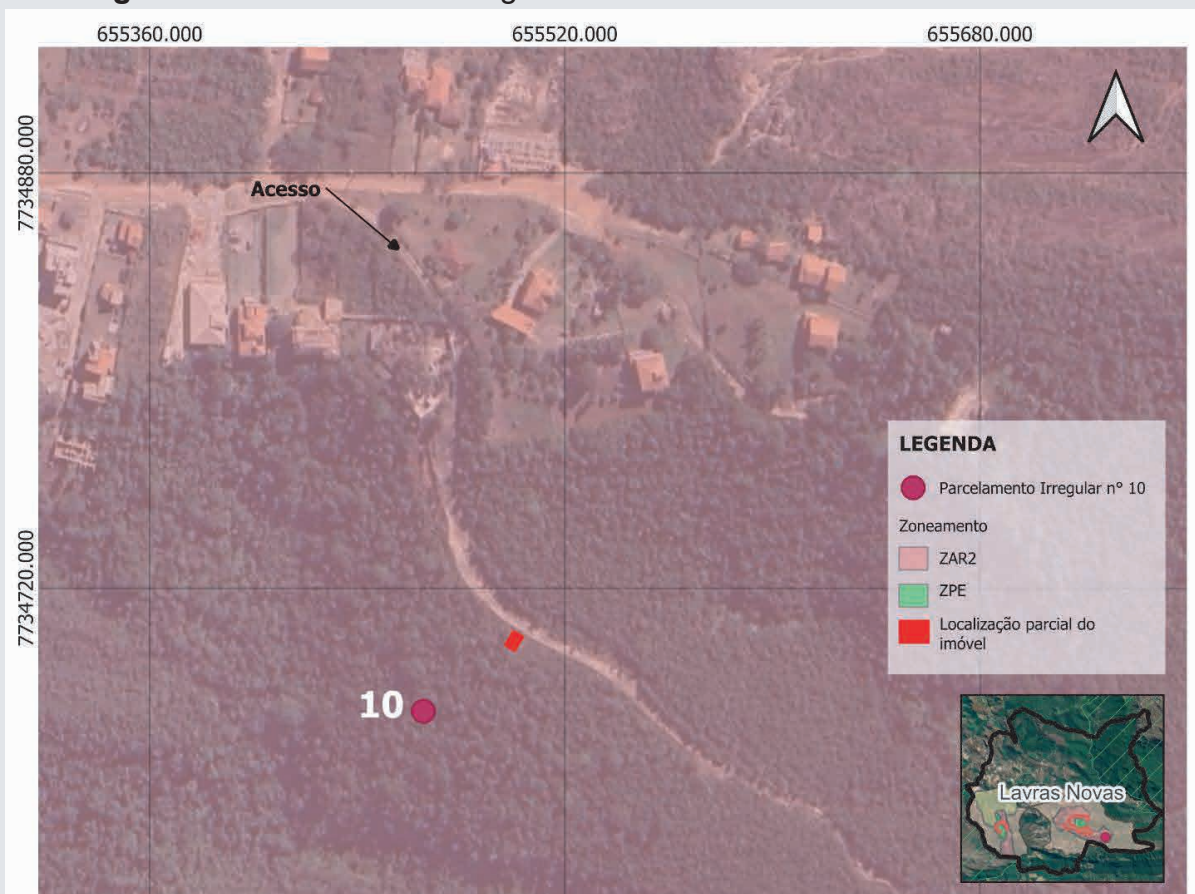
Fonte: Google Maps, 2026



Fonte: Acervo pessoal, 2026.

Assim, o PI9 demonstra uma ocupação estruturada na prática, mas que permanece irregular por não ter passado pelo rito formal de aprovação.

**Figura 32: Parcelamento Irregular 10 - Rua Nossa Senhora dos Prazeres**



**PARCELAMENTO IRREGULAR 10 (PI10)**



Instrumento Urbanístico	Possui?	
	Sim	Não
Pavimentação		X
Energia elétrica	X	
Iluminação pública		X
Drenagem urbana		X
Abastecimento de água	X	
Projeto aprovado pela prefeitura?		X
Logradouros reconhecidos pela CMOP?		X
Documentação registrada?		X

Tamanho formatação: A4

Fonte: Elaborado pela autora com imagens do acervo pessoal, 2026.

O Parcelamento Irregular 10 (PI10) está inserido em zona classificada como ZAR2, próximo à uma área de ZPE, o que impõe restrições específicas à ocupação e ao adensamento.

A observação em campo revela a existência de acessos parcialmente estruturados, com praticamente todo trecho em solo natural. A presença de cercamentos, portões e delimitações físicas sugere a subdivisão do solo em frações privadas, ainda que não reconhecidas oficialmente pelo município, reforçando os indícios de parcelamento informal. Embora haja fornecimento de energia elétrica ligada ao imóvel e captação de água, identificada pela tubulação em azul na FIG. 32, a ausência de outros elementos como iluminação pública, pavimentação e drenagem urbana evidencia que a infraestrutura foi implantada de forma inadequada e desconectada dos padrões exigidos para parcelamentos regularmente aprovados.

O PI10 não possui projeto aprovado pela prefeitura, tampouco logradouro reconhecido pela CMOP, ou documentação registrada, o que caracteriza sua condição de irregularidade. A abertura de vias e a implantação de infraestrutura básica existente sugere que foi realizada à margem dos procedimentos legais.

Isto posto, a análise dos diferentes parcelamentos irregulares em Lavras Novas evidencia um padrão recorrente de produção informal do espaço, marcado pela antecipação do uso do solo e pela atuação do mercado imobiliário à margem do planejamento estatal, visando às vantagens econômicas. Ainda que apresentem graus distintos de organização interna e infraestrutura, todos os casos examinados revelam estratégias de apropriação e valorização do solo que se apoiam na abertura de vias, subdivisão de terrenos e na implantação parcial de serviços que são necessários à vida humana, sem a devida aprovação municipal.

Dessa forma, os casos estudados demonstram que a irregularidade não é apenas um problema jurídico-administrativo, mas um fenômeno estrutural ligado à forma como o solo é apropriado, negociado e produzido, sendo um processo que combina especulação imobiliária, informalidade e pressão turística, e que desafia o planejamento urbano e rural do município.

Como consequência dessa intensificação de atividades no distrito, observam-se impactos ambientais e infraestruturais perceptíveis, como a poluição e

deterioração do pavimento viário em diversos trechos da estrada de acesso. Esse processo não pode ser atribuído exclusivamente ao aumento do fluxo de veículos relacionado ao turismo, uma vez que a mesma via também é utilizada por caminhões e veículos pesados vinculados à empresas mineradoras instaladas no entorno de Ouro Preto. Dessa forma, a sobreposição de usos contribui para o desgaste acelerado da infraestrutura rodoviária e para a ampliação dos conflitos sobre seu uso e manutenção. Essa condição pode ser observada nas imagens a seguir (FIG. 33), que registra pontos de descarte irregular de resíduos e um dos trechos da via com danos estruturais:

**Figura 33** - Descarte irregular de resíduos e danos estruturais no leito carroçável



Fonte: Acervo pessoal, 2026

Em decorrência desse cenário de sobrecarga da via e do próprio crescimento do turismo na região, que vem estimulando o surgimento de novos pontos de parcelamento do solo e levantando questionamentos sobre seus impactos urbanísticos, destaca-se que, no momento de finalização desta pesquisa, estão em andamento obras de melhoria na estrada de acesso a Lavras Novas, logo na entrada do distrito. As intervenções aparentam ter como objetivo o alargamento e o reforço da pista, de modo a acomodar com maior segurança a passagem de veículos nos

sentidos de ida e volta. Tais melhorias também sugerem uma preocupação com a experiência dos visitantes e com a imagem do local, configurando-se como um investimento voltado tanto à funcionalidade da via quanto à valorização do acesso.

**Figura 34:** Obras de infraestrutura em Lavras Novas



Fonte: Acervo pessoal, 2026.

A partir desses dados, é possível considerar que a ocupação orientada pela especulação imobiliária no distrito tem se intensificado e, em grande medida, ocorre de forma clandestina, respondendo à crescente demanda do turismo regional. Como apontado por Ferreira e Teixeira-da-Silva (2022):

“Lavras Novas está sendo incluída em um processo de crescimento e não necessariamente desenvolvimento[...], pois grande parte dos recursos obtidos pela atividade turística são para proporcionar o aumento da riqueza dos grandes investidores de origem exógena.” (Ferreira; Teixeira-da-Silva, SIMPURB, 2022, Curitiba, p. 14)

Nesse sentido, os investimentos públicos voltados ao distrito tendem a privilegiar, sobretudo, a infraestrutura destinada a viabilizar e potencializar a atividade turística e os empreendimentos de agentes externos, em detrimento de ações estruturais direcionadas às necessidades dos moradores permanentes. Essa orientação reforça a assimetria entre os benefícios gerados pelo turismo e a qualidade de vida da população local, aprofundando conflitos entre desenvolvimento econômico e justiça socioespacial.

## 5. Considerações Finais

Os resultados apresentados evidenciam que a ocupação do solo em Lavras Novas tem se consolidado à frente do planejamento urbano, por meio de investimentos pontuais e fragmentados que acabam legitimando, na prática, parcelamentos fora do ordenamento legal. Essa dinâmica, favorecida pela localização e pela fragilidade dos mecanismos de controle urbanístico, reforça processos de fragmentação territorial e intensifica pressões sobre áreas de relevância ambiental e patrimonial e gera impactos diretos sobre a infraestrutura existente, que passa a absorver um adensamento não previsto e não planejado.

O turismo consolidou-se como eixo estruturante da economia e da produção do espaço no distrito. Inicialmente impulsionado por iniciativas dos próprios moradores, que adaptaram suas residências para hospedagem e abriram pequenos comércios, o setor passou gradativamente a reconfigurar a morfologia urbana e o mercado de terras local. Esse movimento aproxima Lavras Novas do que Martins (2023) denomina como urbanização turística acelerada, na qual a atividade turística deixa de ser complementar e passa a orientar padrões de ocupação e investimentos territoriais.

Esse processo tem implicações diretas sobre sistemas urbanos básicos. O adensamento impulsionado pelos parcelamentos irregulares e pelos empreendimentos turísticos intensifica o uso das vias de acesso, agrava problemas de drenagem, amplia a pressão sobre redes de água e energia e sobre o manejo de resíduos sólidos, além da lotação das ruas com veículos estacionados, ou do grande contingente de veículos, causando pequenos engarrafamentos, tudo isso evidenciando a incompatibilidade entre o ritmo de ocupação e a capacidade de suporte das infra estruturas existentes. Assim, os impactos não se limitam à um campo, mas se materializam no cotidiano do território e na qualidade dos serviços urbanos disponíveis à população.

Entretanto, como apontam Galvão (2025) e Gomes (2024), essa dinâmica produz efeitos socioespaciais contraditórios. Embora o turismo gere renda e visibilidade ao distrito, seus benefícios tendem a ser apropriados por empreendedores externos, enquanto a população local permanece majoritariamente vinculada a trabalhos precários e de baixa remuneração, configurando processos de gentrificação

e exclusão indireta. Paralelamente, o adensamento impulsionado pelo turismo amplia pressões sobre recursos naturais, especialmente hídricos, conforme alertado por Varajão (2014).

Diante desse cenário, o trabalho indica que o enfrentamento das irregularidades passa não apenas pelo reconhecimento do problema, mas pela criação de mecanismos contínuos de monitoramento territorial. A realização sistemática de mapeamentos e atualizações cartográficas poderia subsidiar a gestão municipal na identificação precoce de novos parcelamentos e na avaliação de seus impactos sobre infraestrutura, mobilidade e meio ambiente. Nesse sentido, a implantação e o fortalecimento de instrumentos urbanísticos de controle, fiscalização e responsabilização, incluindo a aplicação de penalidades e sanções aos responsáveis por parcelamentos irregulares, configuram caminhos possíveis para reduzir os efeitos externos negativos gerados por essas práticas.

Da mesma forma, aponta-se como alternativa estratégica a integração entre universidade e poder público, por meio da criação de um observatório territorial ou grupo técnico permanente dedicado ao estudo, acompanhamento e análise das transformações espaciais. Tal articulação poderia qualificar as decisões municipais, produzir conhecimento aplicado e contribuir para o desenvolvimento de políticas mais eficazes de prevenção, regulação de uso do solo e planejamento de infraestrutura.

Em síntese, os parcelamentos analisados revelam que a expansão de Lavras Novas tem sido guiada prioritariamente por uma lógica de valorização fundiária e especulação imobiliária, na qual a terra é tratada como ativo econômico antes de cumprir sua função social. A informalidade deixa de ser exceção e passa a operar como mecanismo principal e recorrente de produção do espaço, particularmente em contextos sobrepostos ao turismo. Esse cenário reforça a urgência de instrumentos de planejamento, fiscalização e regulação mais efetivos capazes de equilibrar desenvolvimento econômico, proteção ambiental, preservação patrimonial, adequação das infraestruturas urbanas e, sobretudo, o direito de acesso à terra e à cidade para seus moradores.

## 6. Referências Bibliográficas

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília: Senado Federal, 1979.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Senado Federal, 2001.

BRASIL. Município de Ouro Preto. Lei Complementar nº 93, de 2011. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Ouro Preto. Disponível em: [sgm.ouropreto.mg.gov.br/arquivos/norma\\_juridica/NJ\\_txt\(12228\).html](http://sgm.ouropreto.mg.gov.br/arquivos/norma_juridica/NJ_txt(12228).html). Acesso em: 01 ago. 2025.

CASTRO, Roberta Ferreira de. A evolução da rede urbana de Lavras Novas e a transformação do seu patrimônio construído. 2019. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2019.

CORDEIRO, Erika Dias. O turismo como fomentador da configuração espacial do município de Ouro Preto: o novo distrito de Lavras Novas. CULTUR – Revista de Cultura e Turismo, Ilhéus, ano 2, n. 2, jul. 2008. Disponível em: <http://www.uesc.br/revistas/culturaeturismo>. Acesso em: 21 jul. 2025.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. 4. ed. São Paulo: Ática, 1997.

DURAZZO, Kelly. Os 45 anos da lei 6.766/1979: passado e futuro. Migalhas Edilícias, 17 abr. 2025. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/428547/os-45-anos-da-lei-6766-1979-passado-e-futuro>. Acesso em: 14 ago. 2025.

ESCOLA DE MINAS – UFOP. História. Disponível em: <https://em.ufop.br/historia>. Acesso em: 31 jul. 2025.

FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia. Preservação ambiental ou moradia? Um falso conflito. In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (Orgs.). Direito urbanístico: estudos brasileiros e internacionais. Belo Horizonte: Fórum, 2007. p. 356.

FERNANDES, Edésio. Política urbana na Constituição Federal de 1988 e além: implementando a agenda da reforma urbana no Brasil. Fórum de Direito Urbano e Ambiental, Belo Horizonte, v.7, n.42, p.48-57, nov./dez. 2008.

FERNANDES, Rosângela A. S.; TORRES, Thais Pinto da Rocha; FERREIRA, Fábio José Rodrigues. O mercado imobiliário para locação em Ouro Preto, Minas Gerais. Boletim Goiano de Geografia, Goiânia, v. 4, n. 1, p. 47-63, jan./jul. 2018. DOI: <https://doi.org/10.18224/bgg.v4i1.6077>.

FERREIRA, Erick Alan Moreira; TEIXEIRA-DA-SILVA, Rafael H. Turismo, patrimônio

e natureza no espaço rural: o caso do distrito de Lavras Novas – Ouro Preto (MG). In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPEGE, 2019, São Paulo. Anais [...]. São Paulo: ANPEGE, 2019.

GALVÃO, Mariana Fontanezi Machado. Urbanização turística, identidade e risco: o caso do distrito de Lavras Novas – MG. Ouro Preto, 2025. Disponível em: Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso. Acesso em: 15 dez. 2025.

GONÇALVES, Juliano Costa. A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso. 2002. 129 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2002.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Ouro Preto – MG. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/ouro-preto>. Acesso em: 01 ago. 2025.

LARA, Rafaela. Constituição federal de 1988 completa 34 anos nesta quarta-feira (5). CNN Brasil, 5 out. 2022. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/politica/constituicao-federal-de-1988-completa-34-anos-nesta-quarta-feira-5/>. Acesso em: 14 ago. 2025.

MARIA FIALHO ÁLVARES, P.; SOUZA, H. A. A legislação urbana e sua relação com a proteção do patrimônio cultural: o caso de Ouro Preto, MG. *arq.urb*, n. 16, p. 60–76, 2019. Disponível em: <https://revistaarqurb.com.br/arqurb/article/view/191>. Acesso em: 14 ago. 2025.

MARICATO, Ermínia. Conhecer para resolver a cidade ilegal. In: *Urbanização brasileira: redescobertas*. Belo Horizonte: C/Arte, 2003.

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

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias – Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2002.

OLIVEIRA, Francisco de. O vício da virtude: autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil. *Novos Estudos Cebrap*, n. 74, p. 67-71, mar. 2006.

OURO PRETO (MG). Plano Diretor Municipal. Lei Complementar nº 29, de 2006. Estabelece as diretrizes para o desenvolvimento urbano e territorial do município. Disponível em: [sgm.ouropreto.mg.gov.br/arquivos/norma\\_juridica/NJ\\_txt\(5073\).html](http://sgm.ouropreto.mg.gov.br/arquivos/norma_juridica/NJ_txt(5073).html). Acesso em: 01 ago. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO. Dossiê de Tombamento – Núcleo Urbano de Lavras Novas. Ouro Preto: Prefeitura Municipal de Ouro Preto, 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. Disponível em: <https://www.ouopreto.mg.gov.br/secretaria/0144>. Acesso em: 14 ago. 2025.

SANTOS, Milton. A urbanização brasileira. São Paulo: Hucitec, 1993.

SILVA, P. R.; GAVA, R.; DEBOÇÃ, L. P. Manifestações da identidade em processos de alterações locais: o caso do distrito de Lavras Novas, Ouro Preto (MG). Disponível em: <https://www.ivt.coppe.ufrj.br/caderno/article/view/839>. Acesso em: 15 dez. 2025.

SOUZA, João Valdir Alves de. Formação histórica dos distritos de Ouro Preto. [S.l.], [s.d.]. Documento interno. Acesso em: 31 jul. 2025.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO (UFOP). Escola de Farmácia: 184 anos de história e tradição. Disponível em: <https://ufop.br/noticias/institucional/escola-de-farmacia-184-anos-de-historia-e-tradicao>. Acesso em: 31 jul. 2025.

VARAJÃO, Guilherme Fortes Drummond Chicarino; DINIZ, Alexandre Magno Alves. A evolução da rede urbana de Lavras Novas e a transformação do seu patrimônio construído. Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, v. 20, n. 26, p. 110-122, 1º sem. 2013.