

UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO
Departamento de Direito

Paôla Bárbara Cristo da Silva

Responsabilidade Civil do Poder Público Municipal e dos moradores nas construções
irregulares em Ouro Preto – MG.

Ouro Preto
2025

Paôla Bárbara Cristo da Silva

Responsabilidade Civil do Poder Público Municipal e dos moradores nas construções
irregulares em Ouro Preto – MG.

Trabalho de conclusão de curso (TCC) apresentado
ao curso de Direito do Departamento de Direito da
Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP).

Orientador(a): Prof. Dra. Beatriz Schettini

Co-orientador(a): Sabrina Pedrosa Dias

Ouro Preto

2025

SISBIN - SISTEMA DE BIBLIOTECAS E INFORMAÇÃO

S586r Silva, Paôla Bárbara Cristo da.
Responsabilidade civil do poder público municipal e dos moradores nas construções irregulares em Ouro Preto - MG. [manuscrito] / Paôla Bárbara Cristo da Silva. - 2025.
44 f.

Orientadora: Profa. Dra. Beatriz Schettini.

Coorientadora: Ma. Sabrina Pedrosa Dias.

Monografia (Bacharelado). Universidade Federal de Ouro Preto. Escola de Direito, Turismo e Museologia. Graduação em Direito .

1. Responsabilidade (Direito). 2. Administração municipal. 3. Direito Urbanístico - Habitações - Projetos e construção. 4. Ouro Preto (MG). 5. Patrimônio cultural. 6. Direito urbanístico - Habitação - Legislação. I. Schettini, Beatriz. II. Dias, Sabrina Pedrosa. III. Universidade Federal de Ouro Preto. IV. Título.

CDU 34

Bibliotecário(a) Responsável: Maristela Sanches Lima Mesquita - CRB-1716



FOLHA DE APROVAÇÃO

Paôla Bárbara Cristo da Silva

Responsabilidade Civil do Poder Público Municipal e dos moradores nas construções irregulares em Ouro Preto – MG.

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em Direito

Aprovada em 03 de Setembro de 2025.

Membros da banca

Doutora- Beatriz Schettini - Orientadora - Universidade Federal de Ouro Preto
Doutora - Juliana Evangelista de Almeida - Universidade Federal de Ouro Preto
Mestre - Sabrina Pedrosa Dias - Universidade Federal de Ouro Preto
Mestrando- Vinicius Pereira Teixeira - Universidade Federal de Ouro Preto

Beatriz Schettini, orientadora do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 17/03/2026



Documento assinado eletronicamente por **Beatriz Schettini, PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 17/03/2026, às 20:19, 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, informando o código verificador **1076690** e o código CRC **F3400AD3**.

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar a Deus e toda espiritualidade que sempre me guiou, protegeu e abriu meus caminhos e minha mente, me capacitando para escrever este trabalho. Escrita que só foi possível com a orientação da Prof. Dra. Beatriz Schetini e coorientação da Sabrina Pedrosa Dias, agradeço as duas pelo acolhimento e dedicação a mim e ao tema que escolhi. Agradeço a UFOP e ao Departamento de Direito pela formação jurídica que me foi dada, voltada ao desenvolvimento da autonomia e do pensamento crítico.

A Secretaria Municipal de Obras, por me permitir visualizar além dos muros da Universidade, e ao lidar diariamente com os desafios urbanísticos pudesse hoje, ainda que modestamente, dar luz a eles. Ao Carlos, que contribuiu com sua visão de cidadão ouro pretano e também de engenheiro civil.

Em especial, a minha mãe Lucimar que sempre me apoiou na jornada acadêmica e me mostrou com o próprio exemplo que a educação sempre será o caminho.

RESUMO

Este trabalho analisa a responsabilidade civil do Poder Público Municipal e dos moradores nas construções irregulares em Ouro Preto – MG. A cidade histórica, reconhecida pela UNESCO, enfrenta o desafio de conciliar a preservação do patrimônio com uma expansão urbana desordenada, resultando em ocupações informais em áreas de risco e impactos na infraestrutura. A pesquisa buscou compreender como a atuação (ou omissão) da Administração Pública e a conduta dos moradores geram responsabilidades e demandam soluções. A metodologia empregou pesquisa bibliográfica, doutrinária e jurisprudencial. Os resultados apontam para falhas na fiscalização e no planejamento urbano municipal, lacunas legais e a complexidade da responsabilidade por omissão estatal frente à vulnerabilidade social. Conclui-se que a responsabilidade dos moradores, embora subjetiva, é frequentemente mitigada por contextos de necessidade. As soluções propostas incluem a regularização fundiária através de usucapião e acordos coletivos, o planejamento urbano participativo, a conciliação entre preservação e infraestrutura, e recomendações para gestores (fiscalização proativa, políticas habitacionais) e sociedade (engajamento, conscientização), visando mitigar danos e construir um desenvolvimento mais equitativo para Ouro Preto.

Palavras-chave: Responsabilidade Civil. Poder Público Municipal. Construções Irregulares. Ouro Preto. Patrimônio Histórico.

ABSTRACT

This study analyzes the civil responsibility of the Municipal Public Power and residents regarding irregular constructions in Ouro Preto – MG. The historic city, recognized by UNESCO, faces the challenge of reconciling heritage preservation with disordered urban expansion, resulting in informal occupations in risk areas and impacts on infrastructure. The research aimed to understand how the Public Administration's actions (or omissions) and residents' conduct generate responsibilities and demand solutions. The methodology involved bibliographic, doctrinal, and jurisprudential. The findings highlight failures in municipal inspection and urban planning, legal gaps, and the complexity of state omission responsibility in the face of social vulnerability. It is concluded that residents' responsibility, while subjective, is often mitigated by contexts of necessity. Proposed solutions include land regularization through usucaption and collective agreements, participatory urban planning, conciliation between preservation and infrastructure, and recommendations for managers (proactive inspection, housing policies) and society (engagement, awareness), aiming to mitigate damages and build a more equitable development for Ouro Preto.

Keywords: Civil Responsibility. Municipal Public Power. Irregular Constructions. Ouro Preto. Historic Heritage. Urbanization.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CF/88: Constituição Federal de 1988

CONDEPHAAT: Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado

DUDH: Declaração Universal dos Direitos Humanos

FJP: Fundação João Pinheiro

FMHIS: Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IEPHA: Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico

IPHAN: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano

PGM: Procuradoria Geral do Município

PNPDEC: Política Nacional de Proteção e Defesa Civil

REsp: Recurso Especial

SMDUH: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

SMOU: Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo

STJ: Superior Tribunal de Justiça

UFOP: Universidade Federal de Ouro Preto

UNESCO: Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

SUMÁRIO

| | | |
|---|---|----|
| 1 | INTRODUÇÃO | 9 |
| 2 | CAPÍTULO I - CONTEXTO URBANO E JURÍDICO DE OURO PRETO – MG..... | 11 |
| | 2.1 Histórico e características urbanísticas da cidade..... | 12 |
| | 2.2 Expansão Urbana e Construções Irregulares: Áreas de Risco e Desrespeito Urbanístico-Arquitetônico | 14 |
| | 2.3 Desafios da Gestão Urbana e Impactos na Infraestrutura da Cidade | 15 |
| 3 | CAPÍTULO II - PROTEÇÃO LEGAL DAS CIDADES HISTÓRICAS | 17 |
| | 3.1 Legislação Federal e Estadual sobre Patrimônio Histórico | 17 |
| | 3.2 Legislação Municipal: Código de Posturas e Lei de Uso e Ocupação do Solo..... | 18 |
| | 3.3 Tombamento e suas Implicações para Obras Públicas | 19 |
| 4 | CAPÍTULO III - A RESPONSABILIDADE CIVIL NA URBANIZAÇÃO IRREGULAR | |
| | 21 | |
| | 4.1 Responsabilidade Civil: Conceito, Fundamentos e Princípios | 21 |
| | 4.2 Diferença entre responsabilidade civil subjetiva e objetiva | 22 |
| | 4.3 Responsabilidade Civil do Poder Público | 23 |
| | 4.4 Teorias da Responsabilidade Civil do Estado | 23 |
| | 4.5 Teoria do risco administrativo | 23 |
| | 4.6 Teoria do risco integral..... | 24 |
| | 4.7 Princípios aplicáveis à responsabilidade do Poder Público Municipal | 24 |
| | 4.8 Responsabilidade do Poder Público por omissão | 25 |
| | 4.9 Princípios da função social da propriedade | 26 |
| 5 | CAPÍTULO IV - ANÁLISE CRÍTICA DA ATUAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO | |
| | PÚBLICA MUNICIPAL EM OURO PRETO | 28 |
| | 5.1 Estrutura e funcionamento da fiscalização municipal | 28 |
| | 5.2 Casos de ineficiência e suas repercussões | 29 |

| | | |
|-----|--|----|
| 6 | CAPÍTULO V - RESPONSABILIDADE CIVIL DOS MORADORES POR CONSTRUÇÕES IRREGULARES..... | 31 |
| 6.1 | Normas urbanísticas e direitos dos cidadãos | 31 |
| 6.2 | Deveres e obrigações dos moradores..... | 32 |
| 6.3 | Consequências jurídicas das ações irregulares | 32 |
| 6.4 | Responsabilidade civil e possíveis defesas..... | 33 |
| 7 | CAPÍTULO VI - POLÍTICAS PÚBLICAS E POSSÍVEIS SOLUÇÕES | 36 |
| 7.1 | Regularização fundiária e urbanização de áreas informais | 36 |
| 7.2 | Planejamento urbano participativo | 36 |
| 7.3 | Propostas de conciliação entre preservação e infraestrutura | 37 |
| 7.4 | Propostas de Solução para Gestores Públicos e Sociedade | 37 |
| 8 | CONCLUSÃO | 39 |

1 INTRODUÇÃO

A cidade de Ouro Preto, reconhecida como o primeiro Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO (UNESCO, 1980), carrega em sua história a dualidade entre a glória de seu passado e os complexos desafios da contemporaneidade urbana. A cidade, marcada por uma topografia acidentada, enfrenta um cenário onde a expansão urbana, muitas vezes impulsionada pela necessidade de moradia, culmina em construções irregulares.

Esse fenômeno não apenas desrespeita as rigorosas normas urbanísticas e arquitetônicas de uma área tombada, como o Decreto-Lei nº 25/1937 (Lei do Tombamento), o Código de Posturas de Ouro Preto (Lei nº 178/80) e a Lei Complementar nº 93/2011, que estabelecem condições para o parcelamento, a ocupação e o uso do solo, mas também acarreta graves impactos socioambientais, como a ocupação de encostas e a sobrecarga de um sistema de infraestrutura já precário. Diante desse panorama, o presente trabalho se propõe a analisar a responsabilidade civil do Poder Público Municipal e dos moradores em face das construções irregulares em Ouro Preto – MG.

O eixo central reside na problemática relação entre o dever de preservação do patrimônio histórico e a demanda crescente por moradia, que, quando não atendida por políticas habitacionais eficazes, resulta em informalidade e proliferação de assentamentos precários. A ineficácia da fiscalização municipal, as lacunas no planejamento urbano e a incerteza jurídica decorrente de eventos como o incêndio do Cartório de Registro de Imóveis em 1980, contribuem para um ciclo de irregularidades e riscos à população, especialmente em áreas vulneráveis a desastres naturais, como deslizamentos e inundações.

Nesse contexto, é necessário compreender em que medida a omissão ou a ação inadequada da Administração Pública, bem como a conduta dos moradores, geram responsabilidades e demandam soluções eficazes para a conciliação entre desenvolvimento e preservação.

Com o objetivo geral de analisar a responsabilidade civil do Poder Público Municipal e dos moradores nas construções irregulares em Ouro Preto, este estudo busca desdobrar-se em objetivos específicos: (i) contextualizar o cenário urbano e jurídico de Ouro Preto, com foco na expansão e informalidade construtiva; (ii) levantar a proteção legal das cidades históricas nas esferas federal, estadual e municipal; (iii) examinar as teorias e princípios da responsabilidade civil aplicáveis ao Poder Público e as nuances de sua atuação por omissão; (iv) analisar

criticamente a estrutura e as falhas da fiscalização municipal e suas repercussões na gestão urbana local; e (v) investigar a responsabilidade civil dos moradores, suas obrigações e as consequências de ações irregulares. Por fim, o trabalho visa (vi) propor políticas públicas e contribuir para o debate acerca de soluções viváveis para o problema, o planejamento urbano participativo e a conciliação entre preservação e infraestrutura, oferecendo recomendações práticas para gestores e a sociedade civil.

A metodologia empregada nesta pesquisa caracteriza-se por sua abordagem qualitativa e por utilizar múltiplos métodos de investigação. Foi realizada uma pesquisa bibliográfica, fundamental para a construção do referencial teórico e a contextualização histórica e urbanística de Ouro Preto, assim como para a compreensão dos conceitos de responsabilidade civil e patrimônio.

A pesquisa doutrinária aprofundou as bases teóricas do Direito Administrativo, Constitucional e Civil, explorando as nuances da responsabilidade do Estado e as teorias que a fundamentam. Complementarmente, a pesquisa jurisprudencial permitiu analisar decisões de tribunais superiores, como o Superior Tribunal de Justiça, ilustrando a aplicação prática dos conceitos jurídicos em casos de ocupações irregulares e responsabilidade municipal.

Este trabalho está estruturado em seis capítulos. O Capítulo 1, "Contexto Urbano e Jurídico de Ouro Preto – MG", oferece uma visão histórica da formação da cidade, suas características urbanísticas e os desafios da expansão e das construções irregulares em áreas de risco.

O Capítulo 2, "Proteção Legal das Cidades Históricas", detalha o arcabouço normativo em âmbito federal, estadual e municipal, explorando o papel do tombamento e os conflitos entre desenvolvimento e preservação.

O Capítulo 3, "A Responsabilidade Civil na Urbanização Irregular", aprofunda os conceitos, fundamentos e teorias da responsabilidade civil, com foco na atuação do Poder Público e nas implicações da função social da propriedade.

O Capítulo 4, "Análise Crítica da Atuação da Administração Pública em Ouro Preto", examina a estrutura e as falhas da fiscalização municipal, apresentando casos de ineficiência e suas repercussões.

O Capítulo 5, "Responsabilidade Civil dos Moradores por Construções Irregulares", aborda os deveres e obrigações dos cidadãos, as consequências jurídicas de suas ações e as possíveis defesas. Por fim, o Capítulo 6, "Políticas Públicas e Possíveis Soluções", apresenta propostas e recomendações para a regularização fundiária, o planejamento urbano participativo e a conciliação entre preservação e infraestrutura, visando um futuro mais sustentável para Ouro Preto.

2 CAPÍTULO I - CONTEXTO URBANO E JURÍDICO DE OURO PRETO – MG

Além de ser um dos principais tesouros históricos de Minas Gerais, Ouro Preto foi a primeira cidade brasileira a receber o título de Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO (UNESCO, 1980). A criação da cidade se deu no final do século XVII, durante o ciclo do ouro, época que deixou como legado um traçado urbano singular: ladeiras íngremes, ruas sinuosas e um conjunto arquitetônico e artístico que atrai turistas do mundo inteiro.

A conservação desse patrimônio inestimável após 1980 passa então a ser prioridade, assegurada por um grande arcabouço legal, que será abordado neste trabalho em momento oportuno, e pela atuação de instituições como o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), responsáveis pela fiscalização e controle das intervenções na área tombada (IPHAN, 2024).

Porém, o encanto de Ouro Preto esconde um paradoxo: a cidade reflete também os impasses enfrentados pelos moradores e pelo Poder Público acerca do patrimônio edificado em meio ao desenvolvimento urbano e demandas de infraestrutura, no qual a necessidade de equilibrar a conservação do patrimônio com as necessidades de um território que é vivo e no qual se desenvolvem as dinâmicas sociais de quase 80 mil pessoas (IBGE, 2022).

Essa tensão veio à tona de forma mais pungente em 2002, quando a própria UNESCO chegou a ameaçar retirar o título de Patrimônio Cultural da Humanidade, mas segue acendendo um alerta sobre os desafios de sua preservação e gestão (UNESCO, 2002). A história da cidade, rica e complexa, moldou profundamente seu cenário urbano.

2.1 Histórico e características urbanísticas da cidade

Ouro Preto está no centro de Minas Gerais, a cerca de 90 km da capital mineira Belo Horizonte e 800 km de Brasília, no sudeste do Quadrilátero Ferrífero, uma região de imensa importância mineral no estado. Com uma extensão territorial de aproximadamente 1.245,865 km², Ouro Preto abrigava cerca de 74.821 habitantes em 2022, segundo o IBGE.

No final do século XVII, a descoberta de grandes depósitos de ouro aluvionar impulsionou a rápida ocupação e o desenvolvimento da localidade, que em pouco tempo se tornou um dos principais centros urbanos da América Latina e passou a ser a capital da Província de Minas Gerais. A ocupação inicial, como bem apontam Sobreira e Fonseca (2001) e Vasconcellos (1977), se deu de forma esparsa, com pequenos núcleos surgindo junto aos córregos onde o ouro era explorado ou próximos a morros auríferos. Assim nasce a dinâmica urbana de Vila Rica, adaptando-se de forma orgânica à topografia do terreno.

Mesmo com o declínio da mineração e o fim do ciclo do ouro, Ouro Preto conseguiu manter sua relevância ao longo do século XIX, em razão de ser centro político e administrativo da província. Porém, com a virada do século XIX para o XX o cenário mudou, ocorreu um período de esvaziamento econômico e político, especialmente com a transferência da capital para Belo Horizonte em 1897, o que gerou uma fase de estagnação.

O renascimento e um novo ciclo de desenvolvimento só viria a partir da década de 1940, impulsionados pela retomada das atividades de mineração de alumínio, ferro e outros minérios, incluindo o próprio ouro. A implantação de indústrias na região, com destaque para a Alcan – Alumínio do Brasil, foi um catalisador desse novo panorama.

A partir de 1940, a presença da empresa Alcan causou um impulso significativo, atraindo muitas pessoas, em sua maioria que serviriam de mão de obra de baixa renda. Com o núcleo urbano já densamente ocupado, as áreas adjacentes se tornaram a opção mais viável da expansão.

As décadas de 1950 e 1960 foram um período de crescimento urbano considerável, impulsionado pela indústria. A implementação da Avenida Padre Rolim e da BR-262 foi crucial para a mobilidade, desviando o tráfego do centro histórico e contribuindo para sua preservação. Isso levou a um maior adensamento de bairros já existentes e ao surgimento de outros. O crescimento se concentrou em torno da Alcan, principal vetor da expansão na região do Morro do Cruzeiro.

O núcleo histórico, que havia permanecido inalterado desde o século XVIII, também viu sua periferia expandir, aproveitando áreas com condições de ocupação. A ocupação avançou para o norte, em direção à Serra de Ouro Preto, com o surgimento e consolidação de bairros como Morro Santana, Nossa Senhora da Piedade, São José e São Cristóvão. A área urbanizada saltou de 115 hectares em 1950 para 246 hectares, um aumento impressionante de 114%, com o crescimento se direcionando para as regiões mais elevadas da serra.

Em 1978, a malha urbana de Ouro Preto expandiu-se consideravelmente, atingindo 382 hectares, um aumento de 55,3% em relação a 1969. Essa década foi marcada pela descentralização da ocupação para as áreas periféricas.

O adensamento no núcleo histórico e em seu entorno, já consolidados, impulsionou o crescimento em direção à Serra de Ouro Preto e às regiões próximas ao Morro do Cruzeiro e à Alcan. Bairros como Vila Aparecida, Nossa Senhora da Piedade, Taquaral e Morro Santana tiveram uma notável expansão, assim como os adjacentes à Alcan, como Vila Itacolomi, Saramenha e Vila dos Engenheiros. Enquanto alguns bairros, como Alto da Cruz, Água Limpa, Barra, Cabeças e Nossa Senhora do Pilar, tiveram seus territórios completamente ocupados, outros começaram a surgir, como Passa Dez de Cima, Passa Dez de Baixo e Morro São João.

Em 1986, Ouro Preto viveu um ápice de crescimento urbano, com a área ocupada alcançando 568 hectares, um aumento de 48,7% em relação a 1978. Essa expansão foi, em grande parte, resultado da migração de populações rurais e de cidades vizinhas. Bairros como Morro Santana, Morro São João, Morro da Queimada, Nossa Senhora da Piedade e Taquaral, na porção nordeste, e São Cristóvão e Morro São Sebastião, se consolidaram.

Na porção sul e sudeste, Santa Cruz, Nossa Senhora do Carmo, Novo Horizonte, Vila Itacolomi e Morro do Cruzeiro também tiveram uma participação importante, sendo os dois últimos impulsionados pela implantação da Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP).

A partir da década de 1980, a profissionalização do turismo deu um novo fôlego econômico à cidade, resultando em um aumento populacional de cerca de 48% até 2004, com a população urbana passando de 37.996 para 56.292 habitantes. Apesar desse crescimento populacional, a área urbana totalizou 687 hectares em 2004, um aumento de apenas 21% em relação a 1986, o que evidencia um significativo adensamento urbano.

A expansão mais notável em 2004 ocorreu nas margens da MG-356, com o desenvolvimento dos bairros Novo Horizonte, Nossa Senhora do Carmo e Lagoa, que eram incipientes em 1986. Com o esgotamento de áreas nos núcleos de crescimento anteriores — Serra de Ouro Preto, vale central e adjacências da Alcan —, as novas frentes de ocupação se voltaram para as margens da rodovia. Mesmo com um hiato de dezoito anos sem levantamentos aéreos detalhados entre 1986 e 2004, a comparação dos dados de crescimento de épocas anteriores confirma o adensamento da cidade, mesmo com um crescimento territorial aparentemente modesto.

Nesse intervalo, a ocupação em direção à Serra de Ouro Preto se consolidou, e bairros como Morro do São João, Nossa Senhora da Piedade, Morro São Sebastião, São Cristóvão e Morro da Queimada foram responsáveis por boa parte do adensamento populacional. Jardim Alvorada, Santa Cruz e Novo Horizonte, antes com crescimento inexpressivo, se firmaram como áreas de ocupação e adensamento em Ouro Preto, refletindo a dinâmica urbana em constante transformação.

2.2 Expansão Urbana e Construções Irregulares: Áreas de Risco e Desrespeito Urbanístico-Arquitetônico

Apesar das normas de proteção do patrimônio, Ouro Preto enfrenta problemas relacionados à expansão urbana e ao surgimento de construções irregulares. A necessidade de novas áreas urbanas, impulsionada pelo crescimento populacional gerado pela industrialização, turismo e a expansão dos centros acadêmicos a partir da década de 1960, não foi acompanhada por um planejamento adequado. Isso resultou em uma ocupação desordenada das áreas periféricas, incluindo encostas, caracterizada por construções com baixos padrões construtivos.

Essa informalidade é frequentemente motivada pela falta de políticas habitacionais práticas e pela dificuldade de acesso à moradia legalizada. Muitos moradores, buscando soluções rápidas para suas necessidades, acabam por desrespeitar as normas urbanísticas e ambientais, resultando em impactos negativos na infraestrutura da cidade.

A complexidade do licenciamento, a burocracia e, em alguns casos, a omissão ou ineficácia da fiscalização, contribuem para a proliferação dessas irregularidades. Essa condição ocasionou problemas na infraestrutura da cidade, que representam também uma série de vulnerabilidades relacionadas à questão habitacional.

A ocupação desordenada nas encostas e em áreas de mineração antiga, como nos Morros São Sebastião, Piedade e Santana, o que representa um impasse significativo, uma vez que se trata de áreas que apresentaram características morfológicas desfavoráveis, gerando problemas relacionados à segurança e estruturação do meio urbano (Oliveira, 2010).

Hoje, sabe-se que o território da Serra de Ouro Preto é marcado por áreas de risco geológico associadas às antigas estruturas de mineração. No entanto, a documentação histórica, como um edital de 1892 que promovia a ocupação de terrenos "devolutos e abandonados em toda Serra do Ouro-Preto" e antigas concessões minerárias, revela que as autoridades da época não tinham consciência das especificidades do território e dos riscos de promover a ocupação em regiões propícias a desabamentos e outros perigos aos moradores.

Paralelo a isso, o problema se estende para a questão estética da preservação, já que Código de Posturas de Ouro Preto (Lei nº 178/80) estabelece normas para a construção, reforma e conservação de imóveis, visando manter a estética e o estilo arquitetônico da Área Histórica. Contudo, o crescimento desordenado leva a edificações que contrastam com a estética da cidade.

Dando mais uma camada de complexidade à questão das construções irregulares em Ouro Preto (já agravada por aspectos geográficos e patrimoniais), um acontecimento que impactou negativamente nos aspectos jurídicos e fundiários foi o incêndio ocorrido em 1980 no Cartório do Registro de Imóveis, que destruiu grande parte dos registros imobiliárias.

Essa perda documental gerou incerteza jurídica quanto à propriedade de terrenos e edificações, afetando múltiplos interesses e grupos diversos, como os possuidores, o Poder Executivo e o Poder Judiciário. A ausência de títulos de propriedade ainda gera insegurança social e limita o acesso a serviços públicos básicos. A insegurança jurídica decorrente dessa perda documental também afeta a gestão patrimonial da cidade, que, sendo um sítio histórico tombado pela UNESCO (Prefeitura Municipal de Ouro Preto, 2025), exige regulamentação rígida sobre intervenções urbanas.

2.3 Desafios da Gestão Urbana e Impactos na Infraestrutura da Cidade

A gestão de cidades históricas como Ouro Preto é um labirinto de desafios, tanto para seus habitantes quanto para o Poder Público. A integração entre a preservação do patrimônio e as demandas urbanas é uma equação complexa. A política preservacionista da cidade, muitas

vezes influenciada por um planejamento urbano nacional que priorizava a estética e a identidade em detrimento das dinâmicas sociais e econômicas locais, acabou por desconsiderar a cidade como uma estrutura viva e ativa (Brusadin e Silva, 2012).

Essa abordagem, que historicamente não admitia o "modus vivendi" desassociado da estrutura física, levou à insustentabilidade de muitos projetos de intervenção e à continuidade de ações de salvaguarda que nem sempre dialogam com a realidade local (Paes, 2017).

Como resultado, os investimentos majoritariamente direcionados ao centro histórico produziram, ironicamente, desigualdades territoriais acentuadas e velaram processos de segregação socioespacial (Serpa, 2013). As "microterritorialidades" que emergem no espaço público contemporâneo revelam territórios fluidos, que expressam táticas segregacionistas de controle espacial.

Em Ouro Preto, essa dinâmica se traduz numa cisão: enquanto o centro histórico se transforma em um "núcleo de consumo capitalista", as populações mais vulneráveis são empurradas para bairros periféricos, carentes de infraestrutura (Brusadin e Silva, 2012; Paes, 2017).

Apesar de a Constituição Federal de 1988, em seus artigos 182 e 183, estabelecer a função social da propriedade e o direito de posse – garantindo a necessidade de um plano diretor para cidades com mais de vinte mil habitantes e o direito de posse para quem residir em imóvel urbano por mais de cinco anos ininterruptamente –, a aplicação dessas diretrizes ainda enfrenta obstáculos significativos na cidade (Constituição Federal, 1988). A implementação dessas políticas, por si só, não tem sido suficiente para solucionar os problemas de ocupação irregular e de gestão do patrimônio histórico.

3 CAPÍTULO II - PROTEÇÃO LEGAL DAS CIDADES HISTÓRICAS

3.1 Legislação Federal e Estadual sobre Patrimônio Histórico

A proteção legal concedida ao patrimônio histórico no Brasil contém uma grande estrutura normativa, que se desdobra em esferas federais e estaduais, todas visando a preservar a identidade cultural e histórica das cidades. No topo da hierarquia entre essas normas, temos a Constituição Federal de 1988, com papel central.

Em seu Artigo 225, a Carta Magna garante que "todos têm o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações". Essa norma não se limita ao ambiente natural, mas abrange o "meio ambiente cultural", que é o entorno que adquire valor especial pelo trabalho humano.

É, portanto, fundamental que a preservação do patrimônio ambiental urbano esteja articulada às questões urbanas e à dinâmica das cidades, reconhecendo que os sítios históricos são espaços vividos, concebidos e percebidos, onde as pessoas estabelecem relações sociais, econômicas e culturais, atuando na organização e reorganização do espaço.

O artigo 225 expressa uma série de posições que podem ser compreendidas como direitos sociais, e sua fundamentalidade justifica-se pela sua estrutura normativa e pelo seu papel na Ordem Social da Constituição. Não é possível alcançar um ambiente equilibrado e uma sadia qualidade de vida sem políticas públicas que concretizem os direitos sociais previstos no Artigo 6º da Constituição Federal.

Além da Constituição, a Lei nº 9.605/1998, conhecida como Lei de Crimes Ambientais, também aborda a proteção do patrimônio cultural, prevendo punições para condutas lesivas a bens especialmente protegidos por lei, ato administrativo ou decisão judicial, como museus, bibliotecas e edificações de valor histórico ou artístico. No âmbito estadual, as legislações variam, mas geralmente incluem diretrizes para a preservação de bens culturais e históricos, estabelecendo a responsabilidade dos estados em proteger e promover o patrimônio.

Como exemplo, no estado de São Paulo, a Constituição Paulista, em seu artigo 261, atribui ao Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado (CONDEPHAAT) a tarefa de pesquisar, identificar, proteger e valorizar o patrimônio cultural paulista.

3.2 Legislação Municipal: Código de Posturas e Lei de Uso e Ocupação do Solo

No nível municipal, a proteção do patrimônio histórico é regulamentada por instrumentos essenciais como o Código de Posturas e a Lei de Uso e Ocupação do Solo. O Código de Posturas de Ouro Preto (Lei nº 178/80), em seu Título I, Art. 1º, estabelece que ele "contém as disposições de polícia administrativa da competência do Município, decorrentes de sua autonomia".

Especificamente, o poder de polícia administrativa municipal, para os efeitos deste Código, abrange a atividade de limitar ou disciplinar direito, interesse ou liberdade, regulando a prática de ato ou a abstenção de fato, "em razão do interesse público concernente, de modo especial, à preservação da higiene, segurança, saúde, moralidade, sossego e conforto público e à preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural". Isso demonstra claramente o compromisso legal do município com a proteção dos seus bens culturais.

Em seu Título III, que trata da "Defesa Estética e Paisagística da Cidade", o Art. 75 declara que suas disposições têm por objetivo "estabelecer condições especiais para a utilização e conservação das edificações e espaços situados na Área Histórica, tendo em vista a preservação do patrimônio histórico e artístico da cidade"

Essas legislações municipais são cruciais para a gestão do espaço urbano, pois permitem que a administração pública controle o desenvolvimento, evitando que novas edificações comprometam a integridade dos sítios históricos.

No entanto, a aplicação dessas normas frequentemente esbarra em desafios, como a falta de fiscalização adequada e a resistência de proprietários que buscam maximizar o uso de seus imóveis, muitas vezes em detrimento da preservação. A efetivação de vários instrumentos previstos na Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que os disciplina de modo geral, depende da normatização pelas instâncias municipais.

Essa coexistência legislativa é uma característica do direito urbanístico brasileiro, tornando o Estatuto da Cidade um "conjunto normativo intermediário" que necessita de "desdobramentos legislativos ulteriores" para sua plena aplicação.

É imperativo ressaltar que o controle do uso do solo, incumbência do Município, deve evitar a utilização inadequada de imóveis urbanos que prejudique a coletividade. Do mesmo modo, as áreas de expansão urbana devem ser estabelecidas de modo a não se aproximarem de áreas usadas de forma incompatível com a concentração urbana, como os "distritos industriais". Toda cidade, seja nova, implantada ou velha, precisa ser planejada em seu desenvolvimento e funcionalidade.

3.3 Tombamento e suas Implicações para Obras Públicas

O tombamento é um dos mais importantes e eficazes instrumentos de proteção do patrimônio histórico no Brasil. Trata-se de uma intervenção do Estado na propriedade privada que limita os direitos de utilização e disposição do bem, com o objetivo de preservar seu valor artístico, turístico e paisagístico, consagrando assim a função social da propriedade.

A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios possuem competência comum para realizar o tombamento, podendo atuar paralelamente para reforçar sua eficácia. O principal instrumento que regula o tombamento no país é o Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, popularmente conhecido como Lei do Tombamento.

Uma vez tombado, um bem histórico não pode ser alterado, destruído, demolido ou mutilado sem prévia autorização dos órgãos competentes, como o IPHAN. Isso se aplica tanto a monumentos individuais quanto a conjuntos urbanos. No caso de tombamento de conjuntos, a proteção não se estende automaticamente a todas as obras dentro do perímetro, mas sim àquelas compatíveis com os valores culturais especificados no dossiê de tombamento.

Contudo, mesmo imóveis não compatíveis, por estarem dentro de um perímetro tombado, dependem de prévia autorização para intervenções. Além disso, o tombamento pode estabelecer uma área de entorno onde não poderá haver construções que obstruam ou destoem a visão (ambiência) do conjunto tombado.

As implicações do tombamento para obras públicas são significativas e geram um impasse em vários sentidos: uma demanda habitacional e de infraestrutura que colidem com a proteção dos bens culturais.

O crescimento desordenado, aliado a políticas de urbanização que frequentemente negligenciam a população de baixa renda, resultou na dicotomia entre a "cidade formal" e a "cidade real/ilegal".

Essa dualidade se manifesta na proliferação de assentamentos informais e na urbanização espontânea, muitas vezes sem qualquer intervenção estatal, que ocorrem em áreas sem interesse do mercado imobiliário ou em locais de preservação ambiental, alagadiços ou de risco. A consequência direta é o surgimento de localidades desprovidas de infraestrutura e com condições habitacionais precárias, distantes do ideal de moradia digna.

A situação em Ouro Preto é particularmente desafiadora, pois a cidade frequentemente enfrenta chuvas intensas e, conseqüentemente, deslizamentos de terra, como ocorrido com o Morro da Força em 2022 e na Avenida Padre Rolim, que em um desses episódios vitimou dois taxistas. Essa vulnerabilidade natural é agravada por um sistema de drenagem da cidade

deficitário, que na maior parte de sua extensão foi construída sem planejamento e ainda conta lançamento de esgoto, apesar de atualmente vigorar a concessão da empresa SANEOURO sobre esse serviço.

A complexidade aumenta consideravelmente com a existência de construções irregulares edificadas sobre esses sistemas de drenagem, o que inviabiliza ou dificulta enormemente a intervenção do município para realizar manutenções ou melhorias essenciais, o que gera um ciclo vicioso de riscos e limitações para a atuação do poder público.

Ademais, em relação aos conflitos urbanísticos da cidade, envolvendo direitos fundamentais como moradia, trabalho, mobilidade, há ainda a falta de clareza no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, que possuem diretrizes genéricas, também contribui para a lacuna entre o previsto legalmente e a prática.

4 CAPÍTULO III - A RESPONSABILIDADE CIVIL NA URBANIZAÇÃO IRREGULAR

4.1 Responsabilidade Civil: Conceito, Fundamentos e Princípios

A responsabilidade civil é um mecanismo que garante a indenização por danos e assegura que, ao causar prejuízo a outra pessoa, exista uma consequência jurídica. Segundo Carlos Roberto Gonçalves (2018), a responsabilidade civil se fundamenta em três pilares essenciais: a existência de um ato ilícito, o dano e o nexo causal entre ambos.

Nota-se como a ideia de responsabilidade evoluiu: de um tempo em que o soberano era quase intocável – a famosa máxima "o rei não erra" ressoava em Estados absolutistas, onde qualquer atribuição de culpa ao monarca parecia um absurdo – chegamos a um cenário em que o próprio Estado se curva à lei e deve responder por seus atos.

Na legislação brasileira, essa evolução é bem clara. Se, nas primeiras Constituições imperiais (1824 e 1891), a irresponsabilidade estatal era a regra geral, a partir da Constituição de 1934, e depois em 1937, começamos a ver a responsabilidade solidária dos entes públicos e de seus agentes por negligência, omissão ou abuso.

O grande salto veio com a Constituição de 1946, que trouxe a responsabilidade objetiva do Estado, um princípio que foi mantido e ampliado nas Constituições seguintes e na Emenda Constitucional nº 1 de 1969.

A Constituição Federal de 1988, nossa Carta Magna, não apenas ratificou essa responsabilidade em seu Artigo 37, § 6º, mas a estendeu de forma crucial: não só as pessoas jurídicas de direito público respondem, mas também as de direito privado que prestam serviços públicos.

Essa mudança foi um reflexo do desejo social por uma democracia mais plena, expressa no preâmbulo da Constituição, que assegura o bem-estar social e coloca a dignidade da pessoa humana, os direitos humanos e a igualdade como princípios fundamentais.

O Estado, agora, não é mais um poder distante, mas um ator proativo na sociedade, submetendo-se ao Direito e garantindo as condições para o desenvolvimento de seus cidadãos. No contexto da urbanização irregular, a responsabilidade civil se torna um tema central, pois

envolve tanto o Poder Público quanto os cidadãos na construção e manutenção do espaço urbano. A função social da propriedade, conforme preconiza a Constituição Federal de 1988, é um princípio que deve ser distribuído, garantindo que a utilização do solo atenda às necessidades da coletividade.

4.2 Diferença entre responsabilidade civil subjetiva e objetiva

Para assimilar a responsabilidade do Estado, é necessário diferenciar os tipos de responsabilidade civil: a subjetiva e a objetiva. A responsabilidade **subjetiva**, está ligada à ideia de culpa, exige que se comprove a culpa ou o dolo na conduta de quem causou o dano.

Neste caso, quem acusa a administração de lhe ter causado dano precisaria provar que o Estado agiu com dolo, negligência, imperícia ou imprudência. No passado, essa abordagem, presente em Constituições anteriores a 1946, via o agente público como um "representante" ou "preposto" do Estado, quase como um empregado comum no direito privado.

Já a responsabilidade objetiva, independe da culpa. O que importa aqui é o nexo de causalidade, ou seja, a ligação direta entre o ato da administração e o dano à vítima. Para que ela se configure, basta que um agente público tenha praticado um ato (lícito ou ilícito) que causou um dano específico e anormal, e que haja essa conexão direta.

Um marco fundamental para essa teoria foi o famoso Caso Blanco, na França, em 1873, que reconheceu a responsabilidade do Estado mesmo sem uma lei expressa, mas com a ressalva de que não é uma responsabilidade "geral nem absoluta", e sim regulada por "regras especiais".

Essa responsabilidade objetiva se apoia em princípios como a solidariedade e a igualdade dos encargos sociais: se os benefícios da atuação estatal se espalham por todos, os prejuízos sofridos por poucos também devem ser repartidos pela coletividade.

Segundo Maria Helena Diniz (2019), a responsabilidade objetiva é mais adequada em situações em que a atividade do agente gera riscos à coletividade, como é o caso de urbanização irregular, onde a omissão do Poder Público em fiscalizar e regularizar construções pode resultar em danos à população.

4.3 Responsabilidade Civil do Poder Público

O Poder Público, ao atuar no seio da sociedade, é um catalisador de efeitos, e às vezes, causa danos. Nesses casos, surge o seu dever de indenizar. Essa responsabilidade civil do Estado é, na maioria das vezes, extracontratual, e a necessidade de reparar as vítimas é algo amplamente reconhecido.

De acordo com a doutrina de Celso Antônio Bandeira de Mello (2018), a responsabilidade do Estado é uma consequência da função que ele exerce, devendo este responder por danos causados a particulares em decorrência de sua atuação.

Para que um dano seja considerado reparável, ele precisa ser real e efetivo, individualizado (atingir o particular, e não a coletividade em geral), anormal (ir além dos meros inconvenientes da vida em sociedade), e deve afetar uma situação juridicamente protegida e com valor econômico. Quando o Estado falha em suas obrigações, como a fiscalização de construções irregulares, ele pode ser responsabilizado por danos causados a terceiros.

4.4 Teorias da Responsabilidade Civil do Estado

Nossa Constituição de 1988, ao adotar a responsabilidade objetiva, abraçou a teoria do risco, que se manifesta em duas modalidades principais: o risco administrativo e o risco integral.

4.5 Teoria do risco administrativo

Essa é a teoria que nossa Constituição mais aplica. Ela parte do princípio de que a própria atividade do poder público, por sua natureza, gera riscos aos cidadãos. Para que o Estado seja responsabilizado, a vítima só precisa provar o dano e a ligação entre ele e a ação ou omissão estatal, sem ter que demonstrar culpa da administração ou de seus agentes.

Contudo, o Estado pode se livrar dessa responsabilidade, total ou parcialmente, se conseguir provar que a culpa foi da própria vítima, ou que houve caso de força maior ou culpa de terceiros. A teoria da culpa, embora tradicional, tem sido mostrada insuficiente em casos de urbanização irregular, onde a omissão do Poder Público em fiscalizar e regularizar construções pode resultar em danos à população.

Segundo Hely Lopes Meirelles (2018), a aplicação da teoria da culpa pode ser aplicável em situações onde a proteção dos direitos fundamentais exige uma resposta mais ágil e eficaz do Estado.

4.6 Teoria do risco integral

Esta é a teoria mais "radical" da responsabilidade objetiva. Nela, o Estado seria obrigado a indenizar qualquer dano causado por sua atividade, sem admitir nenhuma exceção – nem mesmo se a culpa fosse da própria vítima, ou se o evento fosse imprevisível (força maior). Embora não seja a regra geral em nossa Constituição, ela costuma ser aplicada em situações de danos ambientais, sob a lógica de que quem gera o risco de poluição deve arcar com todas as suas consequências.

A teoria do risco administrativo, por sua vez, afirma que o Estado deve ser responsabilizado independentemente de culpa, desde que o dano seja resultado de uma atividade administrativa. Essa teoria é mais adequada para o contexto de urbanização irregular, pois constata que uma falha na fiscalização e no planejamento urbano pode gerar consequências prejudiciais à coletividade.

Segundo a doutrina de Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2019), a responsabilidade objetiva do Estado é uma forma de garantir a proteção dos direitos dos cidadãos, especialmente em situações de risco.

4.7 Princípios aplicáveis à responsabilidade do Poder Público Municipal

O Município, por ser uma esfera autônoma da federação, tem responsabilidades específicas. A ele compete, nos termos do art. 30, inciso VIII da CF/88, “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”.

Essa atribuição não é uma opção, mas um poder-dever de agir, exercido principalmente através do poder de polícia administrativa. Esse poder vai muito além da mera fiscalização, ele permite ao Município regular e, se necessário, restringir direitos individuais para garantir o bem-estar de todos.

Um exemplo claro é a fiscalização e regularização de loteamentos irregulares: essa é uma atividade vinculada, ou seja, o Município é obrigado a fazê-lo, e sua omissão pode gerar responsabilização. A Prefeitura tem o dever de garantir os padrões urbanísticos, podendo ser compelida judicialmente caso não cumpra essa função.

Os princípios que regem a responsabilidade do Poder Público Municipal incluem a legalidade, a impessoalidade, a moralidade, a publicidade e a eficiência. Esses princípios devem ser observados na atuação do Estado, especialmente em relação à urbanização, onde a proteção do patrimônio histórico e a promoção do bem-estar social são fundamentais.

Segundo José dos Santos Carvalho Filho (2018), a observância desses princípios é essencial para garantir a legitimidade das ações do Poder Público e a proteção dos direitos dos cidadãos.

4.8 Responsabilidade do Poder Público por omissão

A responsabilidade do Poder Público por omissão é um tema ensejador de discussão doutrinária. Geralmente, ela é vista como de natureza subjetiva, baseada na culpa do serviço (*faute du service*), que se configura quando o serviço público não funciona quando deveria, funciona atrasado ou funciona mal (DI PIETRO, 2014, p. 728).

Nesses casos, o Estado responde por inércia, imperícia ou negligência de seus agentes, caracterizando a culpa *in omittendo* ou *invigilando* (CAHALI, 1996, p. 283). O ônus de provar essa culpa recai sobre a vítima, mas a prova pode ser presumida em situações de omissão flagrante ou descumprimento de normas específicas. A administração, por sua vez, pode se defender mostrando que agiu corretamente.

Para que a omissão gere responsabilidade, é fundamental que o Estado tivesse um dever legal de agir, a possibilidade de fazê-lo para evitar o dano, e que sua inação tenha sido a causa direta do prejuízo, e não mera condição (DI PIETRO, 2014, p. 728).

A omissão se torna ilícita quando o Estado falha em cumprir uma lei que o obrigava a agir. O princípio da "reserva do possível" também entra em jogo, questionando o que seria razoável exigir do Estado para impedir o dano (DI PIETRO, 2014, p. 728).

Um exemplo prático são as invasões em terras particulares: se o Estado se omite em fornecer os meios para a reintegração de posse, desrespeitando decisões judiciais, ele pode ser responsabilizado pelos danos decorrentes dessa inércia (CAHALI, 1996, p. 462-463).

No contexto de Ouro Preto, essa discussão é particularmente relevante. A cidade, frequentemente atingida por chuvas intensas e, conseqüentemente, deslizamentos de terra,

como historicamente observado em áreas como o Morro da Força e a Avenida Padre Rolim, lida com um sistema de drenagem deficiente.

A situação se agrava com as construções irregulares que, por estarem sobre esses sistemas, impedem ou dificultam enormemente a intervenção do município para realizar reparos ou melhorias essenciais. Essas ocupações, que muitas vezes desconsideram normas urbanísticas e ambientais, criam um ciclo vicioso de riscos e limitações para a atuação do poder público.

A omissão na fiscalização de construções e na implementação de políticas habitacionais pode levar a situações de risco, como perfurações de terra e degradação ambiental, responsabilizando o Estado por eventuais danos. Conforme se observa no julgamento do Superior Tribunal de Justiça (STJ, REsp nº 1.113.121/PR, 2010), a omissão do Poder Público em sua função de fiscalização pode ensejar a responsabilidade civil.

4.9 Princípios da função social da propriedade

O princípio da função social da propriedade, um dos pilares da nossa Constituição de 1988, transformou radicalmente a forma como vemos o direito de ter uma propriedade. Ele deixou de ser um direito absoluto e individualista para se tornar um direito que precisa ser exercido em benefício da coletividade, contribuindo para o bem-estar social.

Isso significa que, se uma propriedade urbana não cumpre sua função social – por exemplo, não sendo utilizada de forma adequada, segundo o plano diretor municipal – ela pode ser alvo de sanções, como IPTU progressivo no tempo ou até mesmo a desapropriação.

Nesse contexto, as ocupações de imóveis abandonados por grupos que buscam moradia podem ser vistas como uma concretização desse direito fundamental, muitas vezes se sobrepondo ao direito de propriedade que não cumpre sua função social.

O proprietário tem o dever de dar uma destinação social ao seu bem, caso contrário, ele pode ser questionado e ter sua função social "cumprida" por terceiros. O Poder Público Municipal, ao fornecer infraestrutura básica (como arruamento, saneamento, iluminação e água) a essas áreas, mesmo que inicialmente irregulares, atua em consonância com a dignidade da pessoa humana e a igualdade, promovendo o acesso à moradia adequada e ao direito à cidade.

Essa intervenção visa suprir necessidades e proporcionar o bem-estar social, assumindo uma responsabilidade objetiva baseada no risco administrativo por sua atuação.

O município tem o poder-dever de garantir que o loteamento irregular se ajuste às regulamentações, priorizando o interesse social e a dignidade humana. A desconsideração desses princípios pode resultar em construções irregulares que comprometam a qualidade de vida dos moradores e a preservação do patrimônio histórico.

5 CAPÍTULO IV - ANÁLISE CRÍTICA DA ATUAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL EM OURO PRETO

5.1 Estrutura e funcionamento da fiscalização municipal

A fiscalização municipal em Ouro Preto, assim como em qualquer município brasileiro, é uma das manifestações mais concretas do poder de polícia administrativa. Este poder-dever, conforme doutrina de Hely Lopes Meirelles (2014, p. 691-692), permite ao Estado condicionar e limitar o exercício da liberdade e da propriedade dos administrados, a fim de compatibilizá-los com o bem-estar social.

A Administração Pública Municipal, nesse contexto, tem a incumbência de desenvolver atividades que assegurem a conformidade das ações particulares com as leis, abrangendo atos preventivos, fiscalizadores e repressivos (MEIRELLES; ALEIXO; BURLE FILHO, 2014, p. 691-692).

No caso de Ouro Preto, a estrutura da fiscalização municipal é delineada pela Lei Complementar nº 218, de 24 de fevereiro de 2023, que "Dispõe sobre o modelo de gestão e a consolidação da Estrutura Organizacional da Administração Direta do Município de Ouro Preto e dá outras providências". Conforme essa Lei, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMDUH) e a Gerência de Fiscalização de Atividades Urbanas, possuem competências centrais para a fiscalização urbanística.

A SMDUH, em seu Artigo 209, é responsável pelo "desenvolvimento e a execução das políticas municipais de Planejamento Urbano e de Habitação de Interesse Social", incluindo a "coordenação e articulação das políticas de planejamento, de regulação urbana para o desenvolvimento urbano sustentável e para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade".

A ela compete ainda a "implementação da regulação e do controle urbano, por meio do ordenamento territorial e do controle do parcelamento, da ocupação e do uso do solo e do logradouro público" e a "análise e aprovação de projetos de construção, reforma e ampliação de imóveis nos perímetros urbanos e rural do município". A SMDUH também tem o dever de "promover a harmonia e o equilíbrio no espaço urbano por meio do disciplinamento das posturas municipais".

A Gerência de Fiscalização de Atividades Urbanas, subordinada à Secretaria de Segurança e Trânsito (Art. 317), possui competências específicas em relação às construções, como:

Na função obras e preservação do patrimônio: Monitorar e fiscalizar a legalidade da execução de obras, a conservação do patrimônio cultural e ambiental, a qualidade do material empregado e a fidelidade ao projeto aprovado, além de fiscalizar instalações como andaimes e toldos, depósitos de materiais de construção e, fundamentalmente, coibir invasão de terrenos públicos e ocupação irregular de encostas, e zelar pela proteção ao patrimônio histórico e ambiental.

Na função de posturas: Fiscalizar a obediência às posturas municipais em diversas atividades e estabelecimentos, monitorar periodicamente a existência de construções clandestinas, e fiscalizar anúncios e letreiros visando a defesa do panorama urbano.

Já a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo (SMOU), no Artigo 254, é incumbida do "planejamento, a coordenação, o desenvolvimento, o controle e a execução das atividades relativas à elaboração de projetos, construção, reformas e ampliações de obras públicas", e mais crucialmente, a "construção, a conservação e a fiscalização de estradas, vias, caminhos, pontes, logradouros públicos, canais e redes de drenagem".

Teoricamente, essas normas e a estrutura definida deveriam guiar uma fiscalização rigorosa, com a prerrogativa de autoexecutoriedade, permitindo que a Administração aja com seus próprios meios para fazer valer suas decisões, sem a necessidade de recorrer ao Poder Judiciário, exceto em casos que a lei assim exija (DI PIETRO, 2014, p. 127-128). O Código de Posturas (Lei nº 178/80) também detalha sanções como multas, embargo de obra ou atividade, demolição de obra e apreensão de bens.

5.2 Casos de ineficiência e suas repercussões

A omissão do Poder Público em sua função de fiscalização pode ensejar a responsabilidade civil, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que afirma que o Município tem o poder-dever de agir para fiscalizar e regularizar loteamentos irregulares, sendo essa uma atividade vinculada e não discricionária (STJ, REsp 448216/SP).

Ou seja, a omissão do município em adotar medidas efetivas para atender às diretrizes da política de desenvolvimento urbano não pode ser escusada sob a alegação de

discricionariedade administrativa, pois a discricionariedade não permite ao administrador eleger qualquer hipótese perante a situação fática, que pode, inclusive, suprimir sua liberdade de escolha (CASTRO, 2019, p. 124).

Alguns exemplos de problemas decorrentes da ineficiência da fiscalização incluem o aumento de áreas de risco e perigo à vida: a ocupação desordenada de encostas e áreas instáveis, expõe a população a perigos iminentes de deslizamentos, especialmente em períodos de chuvas intensas.

A Lei nº 12.608/12 (PNPDEC) impõe ao município o dever de "promover a fiscalização das áreas de risco de desastre e vedar novas ocupações nessas áreas" e "vistoriar edificações e áreas de risco e promover, quando for o caso, a intervenção preventiva e a evacuação da população das áreas de alto risco". A tese da "reserva do possível" não é aceita para justificar a omissão na efetivação de direitos fundamentais ligados à dignidade humana (CASTRO, 2019, p. 129).

Além disso, mesmo em situações emergenciais que exigem uma resposta rápida para garantir a segurança pública ou a integridade de uma edificação, a rigidez dos processos burocráticos para intervenção em áreas tombadas, combinada com a irregularidade das construções, pode atrasar as ações emergenciais. Isso cria um dilema, pois o atraso pode agravar os riscos à vida e os bens dos cidadãos e ao próprio patrimônio.

Ainda, o crescimento desordenado e a ocupação de áreas sem planejamento sobrecarregam os sistemas de saneamento, redes de água e esgoto, que não foram projetados para atender a uma demanda crescente e não oficial.

6 CAPÍTULO V - RESPONSABILIDADE CIVIL DOS MORADORES POR CONSTRUÇÕES IRREGULARES

6.1 Normas urbanísticas e direitos dos cidadãos

Dando sequência à nossa análise, é crucial agora voltarmos o olhar para o outro lado da responsabilidade na urbanização irregular: a dos próprios cidadãos da cidade. As normas urbanísticas, como o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, são instrumentos que delimitam onde e como se pode construir, definindo parâmetros como altura, afastamentos, densidade e padrões estéticos.

Em Ouro Preto, o Código de Posturas (Lei nº 178/80) atua como um pilar fundamental, estabelecendo em seu Título III a "Defesa Estética e Paisagística da Cidade", com o objetivo de "estabelecer condições especiais para a utilização e conservação das edificações e espaços situados na Área Histórica". Isso demonstra que a atuação do cidadão no espaço construído deve estar em conformidade com um interesse maior: a preservação de um patrimônio que pertence a todos.

Em contraponto a essas normas, existem os direitos dos cidadãos. O direito à moradia adequada, por exemplo, é uma necessidade fundamental do ser humano (PINTO, 2021, p. 9) é um direito humano reconhecido internacionalmente, vinculado diretamente à dignidade da pessoa humana (PINTO, 2021, p. 15).

Esse direito não se resume a "ter um teto sobre a cabeça", mas pressupõe acesso a serviços e infraestrutura básica, habitabilidade, acessibilidade e uma localização que permita o acesso a trabalho, saúde e educação, além de respeitar a adequação cultural (PINTO, 2021, p. 12).

No Brasil, embora a moradia tenha sido incluída como direito social no Art. 6º da Constituição Federal de 1988 apenas em 2000, sua proteção já era inferida em outros dispositivos constitucionais, como o Art. 23, IX, que trata da competência comum para promover programas de moradia e saneamento (PINTO, 2021, p. 14). Essa dualidade entre normas e direitos é crucial para entender a complexidade da urbanização irregular.

Muitas vezes, a falta de acesso à moradia formal, impulsionada por fatores sociais e econômicos (PINTO, 2021, p. 23), leva grupos mais vulneráveis a buscar satisfazer essa

necessidade de forma informal, resultando em ocupações em áreas de risco, em desrespeito às normas construtivas da cidade e muitas vezes, até sobre os dutos de drenagem pluvial e esgoto.

6.2 Deveres e obrigações dos moradores

No contexto de Ouro Preto, os moradores, sejam proprietários formais ou ocupantes informais, possuem uma série de deveres e obrigações quanto ao cumprimento das normas urbanísticas e edilícias, o que engloba a necessidade de obter licenças e alvarás para construir, reformar ou ampliar (MEIRELLES; ALEIXO; BURLE FILHO, 2014, p. 691-692), e respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo, como altura, recuos e densidade.

Especialmente no perímetro tombado, os moradores têm o dever de respeitar o estilo arquitetônico das edificações, evitando intervenções que possam desfigurá-las ou comprometer a estética e a paisagem da cidade.

No que tange a manutenção e conservação dos imóveis, o Código de Posturas de Ouro Preto estabelece que "Os proprietários, inquilinos ou ocupantes a qualquer título, são responsáveis pela manutenção da edificação, em suas áreas internas e externas, em perfeitas condições de higiene". Isso é crucial para a segurança e salubridade, e para evitar a deterioração do patrimônio.

Os moradores devem também realizar o manejo adequado de resíduos e drenagem são proibidos de "varrer, despejar ou atirar detritos de qualquer natureza sobre o leito ou ralos das ruas, becos, praças e demais logradouros públicos". Devem também garantir o escoamento adequado de águas pluviais para evitar prejuízos a logradouros públicos ou propriedades vizinhas.

6.3 Consequências jurídicas das ações irregulares

O descumprimento dos deveres e obrigações por parte dos moradores pode acarretar diversas consequências jurídicas, tanto na esfera administrativa municipal quanto na civil.

I. Consequências Administrativas:

Notificações e multas: O Código de Posturas de Ouro Preto prevê a expedição de notificações preliminares para regularização de situações irregulares e a aplicação de multas em caso de

infração. As multas podem ser aplicadas por infrações relacionadas à higiene pública (Art. 176), à defesa estética e paisagística da cidade (Art. 177), e ao bem-estar público (Art. 178).

Embargo e demolição: Em casos de construções não autorizadas, desrespeito às normas ou edificações que comprometam a segurança, a Prefeitura pode determinar o embargo da obra (interrupção) e, se necessário, a demolição da construção irregular (MEIRELLES; ALEIXO; BURLE FILHO, 2014, p. 739;). O Código de Posturas prevê a destruição de obras que impeçam ou reduzam a visibilidade da coisa tombada.

II. Consequências Civas:

Ações possessórias ou reivindicatórias: Proprietários lesados por invasões ou ocupações irregulares podem ajuizar ações de reintegração de posse ou ações reivindicatórias para reaver seu bem.

Danos a terceiros: Construções irregulares que, por exemplo, afetem a estabilidade de imóveis vizinhos, causem problemas de drenagem ou poluição, podem gerar o dever de indenizar os danos causados a outros particulares, com base na responsabilidade civil subjetiva do morador.

Dificuldade de acesso a serviços públicos: Embora o município tenha o dever de proporcionar infraestrutura básica para garantir a dignidade humana, a irregularidade da construção ou do loteamento pode dificultar a plena regularização do acesso a serviços como água, esgoto e energia elétrica.

Insegurança da posse: A ausência de um título formal de propriedade, agravada pela perda documental no Cartório de Imóveis de Ouro Preto, deixa os moradores em situação de vulnerabilidade jurídica, sujeitos a ações judiciais e à falta de segurança sobre seu imóvel. Isso impacta, por exemplo, o acesso a financiamentos e a plena fruição do bem.

6.4 Responsabilidade civil e possíveis defesas

A responsabilidade civil dos moradores por construções irregulares é, primariamente, de natureza subjetiva, baseada na culpa (negligência, imprudência ou dolo) de sua conduta. O ato ilícito do morador reside em desrespeitar as normas urbanísticas, ambientais e patrimoniais, causando um dano (à paisagem, ao patrimônio, ao ambiente, à segurança) e havendo um nexo causal entre sua ação e o prejuízo. Maria Helena Diniz (2019) reforça que a responsabilidade subjetiva exige a comprovação de culpa.

No entanto, em casos de urbanização irregular, especialmente em cidades como Ouro Preto, as defesas dos moradores podem se apoiar em argumentos que mitigam ou buscam a regularização, como alguns descritos a seguir.

- a) Vulnerabilidade e Necessidade Social: Muitos moradores são impelidos a ocupar informalmente por "circunstâncias alheias à sua vontade", diante da "falta de acesso à moradia por meio do mercado formal" (PINTO, 2021, p. 8). Essa situação de extrema necessidade, embora não justifique a ilegalidade, humaniza a questão e pode ser invocada para buscar a regularização e a garantia do direito à moradia digna, fundamentada no princípio da dignidade da pessoa humana.
- b) Omissão e Ineficiência do Poder Público: Os moradores podem argumentar que a omissão do Poder Público em fiscalizar adequadamente (como visto no Capítulo 4) ou em oferecer alternativas habitacionais viáveis contribuiu para a formação das ocupações. A jurisprudência, como o caso Magnabosco, indica que a atuação (ou inação) do Município ao longo do tempo (por exemplo, ao fornecer infraestrutura a posteriori) pode gerar responsabilidade estatal e influenciar a resolução dos conflitos (BARP, 2018, p. 75-76).
- c) Consolidação da Ocupação: Para assentamentos mais antigos e consolidados, onde o local se transformou em um bairro com vida própria e infraestrutura, a realidade fática da ocupação pode levar à impossibilidade de reintegração de posse. Nesses casos, o Poder Judiciário pode converter a ação reivindicatória em ação indenizatória para o proprietário, priorizando a função social da posse para moradia (SALOMÃO, 2017).
- d) Função Social da Propriedade Não Cumprida: Um argumento forte para os ocupantes é o de que a propriedade por eles ocupada não cumpria sua função social, ou seja, estava abandonada ou subutilizada. Nesse cenário, o direito à moradia dos ocupantes, revestido de proteção constitucional e dignidade humana, pode prevalecer sobre o direito de propriedade que não atende aos seus fins sociais (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 74; PINTO, 2021, p. 30).

Além disso, pode-se requerer a aquisição da propriedade por usucapião, que é uma das defesas mais diretas para os moradores. A usucapião especial coletiva urbana, prevista em lei, é uma alternativa para a regularização fundiária de comunidades inteiras em assentamentos informais, desde que preenchidos os requisitos legais, como o tempo de posse e a finalidade de

moradia (SANTOS, 2025). Esse instrumento busca justamente trazer segurança jurídica a quem, muitas vezes, construiu sua vida em terrenos irregulares.

Em suma, fica constatado que a responsabilidade civil dos moradores em Ouro Preto é, portanto, um tema que se equilibra entre o dever de cumprimento das normas urbanísticas e a complexa realidade social e econômica que leva a ocupações irregulares. A busca por soluções nesse contexto exige uma análise sensível que considere tanto as obrigações legais quanto os direitos fundamentais em jogo.

7 CAPÍTULO VI - POLÍTICAS PÚBLICAS E POSSÍVEIS SOLUÇÕES

7.1 Regularização fundiária e urbanização de áreas informais

A regularização fundiária surge como possibilidade de solução concreta para a problemática, visando transformar a "cidade real/ilegal" em uma "cidade formal". Trata-se de um processo que não apenas confere segurança jurídica da posse e da propriedade aos moradores, mas também integra essas áreas à malha urbana regular, permitindo o acesso pleno a serviços públicos e infraestrutura básica, como água, saneamento e energia elétrica.

Nesse contexto, a usucapião especial coletiva urbana é um instrumento jurídico vital para a regularização de comunidades inteiras que, por anos, desenvolveram seus núcleos sociais em áreas informais. Essa modalidade de usucapião reconhece a posse qualificada pela finalidade de moradia, especialmente em imóveis que não cumprem sua função social, e pode ser uma via para solucionar a incerteza jurídica decorrente da perda documental histórica na cidade.

Para Ouro Preto, isso significa enfrentar o desafio das construções em encostas e sobre sistemas de drenagem deficitários, buscando soluções de engenharia que garantam segurança e dignidade, respeitando as características do terreno.

7.2 Planejamento urbano participativo

Os instrumentos existentes, como o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, são apontados como carentes de "especificidades do cenário local e diretrizes claras", gerando uma "considerável lacuna" entre o previsto legalmente e a prática. Para reverter esse quadro, o planejamento urbano participativo emerge como uma solução indispensável. Esse modelo propõe a inclusão ativa da comunidade na discussão e definição das políticas urbanas, diferentemente de um planejamento "de cima para baixo".

A Lei Complementar nº 218/2023, que estrutura a administração municipal de Ouro Preto, já prevê formas de controle democrático do Poder Executivo, como as Audiências Públicas e a atuação de Conselhos Municipais. Esses espaços devem ser fortalecidos e utilizados como verdadeiros fóruns de diálogo, onde a voz dos moradores, especialmente daqueles em áreas informais ou de risco, seja ouvida e considerada.

A participação popular permite que as soluções urbanísticas sejam mais adequadas às reais necessidades da população, considerando o "modus vivendi" e as dinâmicas sociais e econômicas locais. É por meio desse diálogo que se pode conciliar, de forma mais eficaz, o desenvolvimento urbano com a preservação do patrimônio histórico e ambiental, mitigando conflitos e construindo um consenso sobre o futuro da cidade.

7.3 Propostas de conciliação entre preservação e infraestrutura

Ouro Preto vive uma tensão permanente entre a urgência de melhoramentos urbanos e a necessidade inegociável de preservar seu patrimônio histórico, reconhecido mundialmente. Para conciliar esses desafios, algumas propostas podem ser consideradas, como a criação de protocolos de urgência para obras em áreas tombadas, com o alinhamento entre a prefeitura e o IPHAN para desenvolvimento de fluxos processuais mais ágeis e simplificados para obras emergenciais, sem, contudo, comprometer a integridade do patrimônio.

É possível também se falar em projetos de reurbanização sensíveis ao patrimônio em áreas informais consolidadas ou que demandam intervenção, a reurbanização deve ser planejada de forma a respeitar as características culturais e sociais da comunidade, integrando a arquitetura existente ao novo planejamento, sem "descaracterizar" a identidade local. O uso de materiais e técnicas construtivas que dialoguem com o contexto histórico, mesmo em áreas não tombadas, pode contribuir para a harmonia urbanística.

7.4 Propostas de Solução para Gestores Públicos e Sociedade

Para que Ouro Preto possa começar a enfrentar as problemáticas trazidas por este trabalho, é fundamental a adoção de ações coordenadas e o engajamento de todos os atores sociais. Para Gestores Públicos Municipais, é imperativo investir na capacitação dos quadros técnicos das Secretarias de Desenvolvimento Urbano e Habitação, Obras e Urbanismo, e Meio Ambiente.

A Lei Complementar nº 218/2023 já prevê a criação de uma Diretoria de Treinamento e Desenvolvimento, que deve ser direcionada à especialização em fiscalização urbanística em contexto de patrimônio. Além disso, é crucial "promover a fiscalização das áreas de risco de desastre e vedar novas ocupações nessas áreas", atuando de forma proativa e não apenas reativa.

Para solucionar a pressão por ocupações irregulares, é fundamental que o município desenvolva uma política habitacional que inclua a formação de um banco de terras públicas ou

passíveis de regularização para moradia de interesse social. A Lei Complementar nº 218/2023, em seu Art. 216, já atribui à Gerência de Habitação a competência de "planejamento da Política Municipal de Habitação e implementação das ações para a ampliação da oferta de moradias para população de baixa renda". A gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social/FMHIS também é prevista.

É essencial também que haja uma boa articulação interinstitucional e desburocratização: Fortalecer a comunicação e a colaboração entre as secretarias municipais (SMDUH, SMOU, SMSDS, PGM), os órgãos de controle do patrimônio (IPHAN, IEPHA) e o Ministério Público, para garantir ações coordenadas e mais eficazes. A Lei Complementar nº 218/2023, no Art. 138, já estabelece a Diretoria de Interlocação com Órgão de Controle Cultural, que compete à "coordenação e a interlocação das atividades e ações, assim como o atendimento e providências das demandas e solicitações dos seguintes órgãos: do Ministério Público; do IEPHA; do IPHAN". A desburocratização dos processos internos, conforme previsto na própria Lei Complementar nº 218/2023 (Art. 14, Art. 30), é essencial para agilizar as respostas às demandas urbanas.

Para a Sociedade (Moradores) é fundamental que a população compreenda o valor inestimável do patrimônio histórico e os riscos inerentes às construções irregulares, especialmente em áreas de encosta. A responsabilidade pela preservação e pelo desenvolvimento sustentável da cidade é compartilhada e não recai apenas sobre o Poder Público.

Moradores em áreas informais devem ser incentivados e apoiados na busca pela regularização de seus imóveis, seja via usucapião ou outros programas municipais de regularização fundiária. A realização de acordos coletivos com a Prefeitura, através da Procuradoria Municipal, surge como uma via para minimizar os danos causados por construções irregulares e mitigar a prática, facilitando soluções consensuais para regularização, adaptação de construções e minimização de impactos. O conhecimento sobre seus direitos e os caminhos legais é o primeiro passo para a segurança jurídica e a melhoria da qualidade de vida.

8 CONCLUSÃO

Este trabalho buscou aprofundar a complexa questão da responsabilidade civil do Poder Público Municipal e dos moradores em face das construções irregulares em Ouro Preto – MG. Mergulhamos na dualidade de uma cidade Patrimônio Cultural da Humanidade, onde a beleza histórica colide com os desafios de uma expansão urbana muitas vezes desordenada e informal, marcada pela ocupação de áreas de risco e pelo desrespeito às normas urbanísticas e arquitetônicas.

Nossa análise revelou que, apesar de um robusto arcabouço legal de proteção do patrimônio e de prerrogativas claras de fiscalização municipal, a prática da gestão urbana em Ouro Preto enfrenta falhas significativas.

A omissão do Poder Público em coibir a informalidade e a ineficácia do planejamento, somadas a eventos históricos como o incêndio do Cartório de Registro de Imóveis, perpetuam um cenário de incerteza jurídica e vulnerabilidade, especialmente em face de riscos geológicos e de drenagem (PINTO, 2021; SANTOS, 2025, p. 8; CASTRO, 2019).

Paralelamente, os moradores, muitas vezes impelidos pela necessidade de moradia, também se veem em uma teia de deveres e consequências legais, onde sua responsabilidade se mescla com a busca por direitos fundamentais (FARIAS; ROSENVOLD, 2015). A tensão entre a preservação do patrimônio e a urgência das demandas sociais é uma realidade constante.

Diante desse cenário, as propostas de solução apresentadas visam a uma abordagem integrada e equitativa. A regularização fundiária e a urbanização de áreas informais são fundamentais para garantir segurança jurídica e dignidade (SANTOS, 2025). O planejamento urbano participativo surge como método essencial para construir soluções que reflitam as necessidades da comunidade e conciliem os interesses diversos.

Propomos estratégias que busquem a conciliação entre preservação e infraestrutura, através de protocolos de urgência para obras essenciais em áreas tombadas, e investimentos em drenagem e contenção de encostas que respeitem o patrimônio.

Para a efetivação dessas soluções, são cruciais recomendações para gestores públicos e sociedade. Aos gestores, cabe o fortalecimento da fiscalização proativa, a criação de um **banco**

de terras e fundo municipal de habitação social, o investimento em tecnologia e recuperação de dados, e a articulação interinstitucional desburocratizada. Para a sociedade, o engajamento cívico no planejamento participativo, a busca ativa pela regularização, e a conscientização sobre a corresponsabilidade na preservação são indispensáveis.

A possibilidade de acordos coletivos com a Procuradoria Municipal e o arbitramento de multas diferenciadas para indivíduos não vulneráveis despontam como instrumentos para mitigar danos e coibir a prática de irregularidades de forma justa e dialogada.

Conclui-se que o desafio da urbanização irregular em Ouro Preto transcende a mera aplicação da lei; exige uma compreensão profunda das complexidades sociais e ambientais. A responsabilidade civil do Poder Público e dos moradores não é apenas um fardo jurídico, mas um chamado à ação para construir um futuro mais sustentável, onde a cidade, Patrimônio da Humanidade, possa continuar a prosperar, honrando sua história e garantindo qualidade de vida a todos os seus habitantes.

REFERÊNCIAS

BARP, André Luis. **A responsabilidade civil do Estado sobre ocupações irregulares em áreas particulares no meio ambiente urbano**: a responsabilidade municipal na fiscalização de ocupações irregulares e o cumprimento das demandas sociais dos invasores. 2018. Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade de Caxias do Sul, Caxias do Sul, 2018.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Código Civil**: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF: Senado Federal, 2002.

BRASIL. Decreto-Lei n. 25, de 30 de novembro de 1937. Dispõe sobre o patrimônio histórico e artístico nacional. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 30 nov. 1937.

BRASIL. Lei n. 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 13 fev. 1998.

BRASIL. Lei n. 6.938, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 1981.

BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 2001.

BRASIL. Lei n. 12.608, de 10 de abril de 2012. Institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC). **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 2012.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Recurso Especial n. 1.302.736/MG, de 2017. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, DF, 2017. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?termo=1302736&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&chkordem=DESC&chkMorto=MORTO>. Acesso em: 29 jul. 2025.

CABRAL, Luciola Maria de Aquino. As garantias da propriedade e as intervenções estatais. In: MENDONÇA, Maria Lírida Calou de Araújo e (Coord.). **As garantias da propriedade e as intervenções estatais**. Curitiba: Juruá, 2012.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 32. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

CASTRO, Ricardo Manuel. A responsabilidade do município no enfrentamento das ocupações em áreas de risco. **Cadernos Jurídicos da Escola Paulista da Magistratura**, São Paulo, ano 20, n. 52, p. 117-130, nov./dez. 2019.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de responsabilidade civil**. 7. ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2007.

CAHALI, Yussef Said. **Responsabilidade civil do estado**. 2. ed. ampl., rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 1996.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 32. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro, v. 7: Responsabilidade Civil**. 33. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

DORINI, Lucas de Almeida Bertoncini. **Vulnerabilidade social e risco geológico-geotécnico: uma análise da porção urbana do distrito sede de Ouro Preto**. 2022. 52 f. Monografia (Graduação em Engenharia Ambiental) - Escola de Minas, Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2022.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil, v. 5**. 11. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015.

FERNANDES, Bernardo Gonçalves. **Curso de direito constitucional**. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

GASPARINI, Diógenes; MOTTA, Fabrício. **Direito administrativo**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

GOMES, Hellen Carolina Teixeira. **Entre o caos e o labirinto: um estudo sobre a mobilidade urbana na cidade histórica de Ouro Preto/Minas Gerais**. 2024. 118 f. Monografia

(Graduação em Engenharia Urbana) - Escola de Minas, Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade civil**. 9. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2005.

GUARDIA, Gregório Edoardo Raphael Selingardi; GUARDIA, Andrés Felipe Thiago Selingardi. O meio ambiente cultural na ordem internacional: instrumentos legais e desafios para a proteção do patrimônio histórico. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 1050, ano 112, p. 19-31, abr. 2023.

HUMBERT, Georges Louis Hage. **Curso de Direito Urbanístico e das Cidades**. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2017.

MAIA FILHO, Napoleão Nunes. **Recurso Especial nº 1.361.725-MG** (2013/0003721-9). Relator: Ministro Napoleão Nunes Maia Filho. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2013. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?termo=1361725&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&chkordem=DESC&chkMorto=MORTO>. Acesso em: 29 jul. 2025.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2013.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 43. ed. atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2018.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 20. ed. atual. por Márcio Bobbio. São Paulo: Malheiros, 2024.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. 28. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2011.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 35. ed. São Paulo: Malheiros, 2018.

MENDONÇA, Fabiano André de Souza. **Limites da responsabilidade do Estado**: teoria dos limites da responsabilidade extracontratual do Estado, na Constituição Federal Brasileira de 1988. Rio de Janeiro: Impetus, 2003.

MODELO INICIAL. **Responsabilidade por Omissão do Estado**. [S.d.]. Disponível em: <https://modeloinicial.com.br/materia/responsabilidade-civil-omissao-estado>. Acesso em: 29 jul. 2025.

OLIVEIRA, Leandro Duque de; SOBREIRA, Frederico Garcia. Crescimento urbano de Ouro Preto-MG entre 1950 e 2004 e atuais tendências. **Revista Brasileira de Cartografia**, [S. l.], v. 67, n. 4, p. 867–876, 2015. DOI: 10.14393/rbcv67n4-49114. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/revistabrasileiracartografia/article/view/49114>. Acesso em: 28 jul. 2025.

OURO PRETO (Município). Lei n. 178, de 21 de novembro de 1980. Institui o Código de Posturas de Ouro Preto. Ouro Preto, MG, 1980.

OURO PRETO (Município). Lei Complementar nº 93, de 20 de janeiro de 2011. **Estabelece normas e condições para o parcelamento, a ocupação e o uso do solo urbano no Município de Ouro Preto**. Ouro Preto, MG, 2011. Disponível em: <https://www.ouropreto.mg.gov.br/static/lei-complementar-93-parcelamento-uso-e-ocupa-o-do-solo.pdf>. Acesso em: 28 jul. 2025.

OURO PRETO (Município). Lei Complementar n. 218, de 24 de fevereiro de 2023. Dispõe sobre o modelo de gestão e a consolidação da Estrutura Organizacional da Administração Direta do Município de Ouro Preto e dá outras providências. Ouro Preto, MG: Câmara Municipal de Ouro Preto, 2023. Disponível em: [Caminho/URL do arquivo PDF local]. Acesso em: 30 jul. 2025.

PINTO, Leonardo Oliveira Moreira. **Ocupações urbanas: a fronteira entre a violação do direito de propriedade e o exercício do direito à moradia**. 2021. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2021.

PIRES, Felipe Chiarello; M., Lilian Regina Gabriel. **Novos paradigmas da regularização fundiária urbana**. São Paulo: Almedina Brasil, 2019. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788584935505/>. Acesso em: 26 fev. 2025.

SANTOS, Luana de Cássia Ferreira. **A usucapião especial coletiva urbana como alternativa adequada para o tratamento do problema fundiário na cidade de Ouro Preto**. 2025. Monografia (Graduação em Direito) – Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2025.