



UFOP

Universidade Federal
de Ouro Preto

UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO

ESCOLA DE MINAS

DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO



FELIPE LUIZ CARNEIRO FAGUNDES

**O MORRO SÃO SEBASTIÃO (OURO PRETO/MG) E A REFORMA DA ESTRADA
DA PURIFICAÇÃO: ESPECULANDO SOBRE ESPECULAÇÕES**

OURO PRETO
2023

FELIPE LUIZ CARNEIRO FAGUNDES

**O MORRO SÃO SEBASTIÃO (OURO PRETO/MG) E A REFORMA DA ESTRADA
DA PURIFICAÇÃO: ESPECULANDO SOBRE ESPECULAÇÕES**

Trabalho Final de Graduação apresentado ao
Curso de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade Federal de Ouro Preto, como
requisito parcial para obtenção do grau de
Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.
Orientadora: Prof.^a Dra. Karine Carneiro

OURO PRETO
2022



FOLHA DE APROVAÇÃO

Felipe Luiz Carneiro Fagundes

O Morro São Sebastião (Ouro Preto/MG) e a reforma da Estrada da Purificação: especulando sobre especulações

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

Aprovada em 25 de agosto de 2023

Membros da banca

Profa. Dra. Karine Gonçalves Carneiro - Orientadora (Universidade Federal de Ouro Preto)
Profa. Dra. Ana Paula Silva de Assis - (Universidade Federal de Ouro Preto)
Ms. Henrique Domingos - Advogado Popular

Profa. Dra. Karine Gonçalves Carneiro, orientadora do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 01/11/2023



Documento assinado eletronicamente por **Karine Gonçalves Carneiro, PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 04/11/2023, às 15:12, 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 **0619334** e o código CRC **8798B397**.

Dedico este trabalho primeiramente à comunidade do Morro São Sebastião, em apoio a manutenção de seus modos de vida; em especial à Cristina Cairo, por me acompanhar no processo deste trabalho. À minha orientadora Karine Carneiro, por todo o suporte neste processo final de minha graduação. À minha família, que sempre apoiou meus estudos, em especial minha irmã Isadora, minha maior inspiração como pessoa. Ao Hudson, meu suporte emocional, que me ajudou nos momentos em que achei que eu não era capaz. Aos meus amigos, em especial o Caio, que seguiram comigo de perto neste momento tão importante de minha graduação. A todos vocês!

RESUMO

Este Trabalho Final de Graduação tem como objetivo analisar os impactos alusivos à especulação imobiliária no Morro São Sebastião em Ouro preto – MG, causados pela pavimentação da Estrada da Purificação, que interliga o distrito sede ao distrito de Antônio Pereira. A pavimentação da estrada é uma obra de responsabilidade da mineradora Samarco S.A., uma das responsáveis pelo rompimento da Barragem de Fundão em Bento Rodrigues, Mariana – MG. A comunidade do Morro São Sebastião vem questionando a maneira que as obras vêm sendo conduzidas, sem a apresentação de um Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental, além da falta de participação popular em todo o processo. Foi neste cenário que a população do Morro São Sebastião se organizou para questionar “Qual estrada queremos?”, solicitando ao Poder Público o a construção de uma estrada que atenda, a cima de tudo, a população ouropretana.

Palavras-chave: Morro São Sebastião, Estrada da Purificação, Estudo de Impacto de Vizinhança, Especulação Imobiliária.

ABSTRACT

This Final Graduation Work aims to analyze the impacts related to real estate speculation in Morro São Sebastião in Ouro Preto - MG, caused by the paving of the Estrada da Purificação, which connects the district headquarters to the district of Antônio Pereira. The paving of the road is a responsibility of the mining company Samarco S.A., one of those responsible for the rupture of the Fundão Dam in Bento Rodrigues, Mariana - MG. The Morro São Sebastião's Community has been questioning the way in which the works have been carried out, without the presentation of a Neighborhood and Environmental Impact Study, in addition to the lack of popular participation in the whole process. It was in this scenario that the population of Morro São Sebastião organized itself to ask "Which road do we want?", asking the Public Power to build a road that serves, above all, the population of Ouro Preto.

Keywords: Morro São Sebastião, Estrada da Purificação, Neighborhood Impact Study, Real Estate Speculation.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Quadrilátero Ferrífero.....	8
Figura 2 - Trajeto percorrido pela lama após o rompimento da barragem	9
Figura 3 - Percurso da Estrada da Purificação.....	10
Figura 4 - Reunião Comunitária no Morro São Sebastião.....	14
Figura 5 - Reunião comunitária no Morro São Sebastião para passar os vídeos produzidos pela turma de PUR II	14
Figura 6 - Comunidade do Morro São Sebastião participando da oficina proposta pela turma de PUR II.....	15
Figura 7 - Trecho da Estrada da Purificação.....	16
Figura 8 - Vista do núcleo histórico de Ouro Preto a partir do Mirante do Morro São Sebastião	20
Figura 9 - Capela de São Sebastião	21
Figura 10 - Condicionante 57 para a retomada das atividades da Samarco.....	24
Figura 11 - Entrada da Estrada da Purificação pela MG-129.....	25
Figura 12 - Edificação próxima a entrada da Estrada da Purificação na MG-129.....	26
Figura 13 - Sítio/Recanto na Estrada da Purificação pela entrada da MG-129 no Bairro Alvorada	26
Figura 14 - Sítio na Estrada da Purificação pela entrada da MG-129 no condomínio	27
Figura 15 - Fazenda próxima ao distrito-sede de Ouro Preto	27
Figura 16 - Portaria do Condomínio Campo Grande de Vila Rica.....	28
Figura 17 - Estrada da Purificação com leito em terra	28
Figura 18 - Placa apontando área de proteção de cavidade ao longo da Estrada da Purificação.....	30
Figura 19 - Estrada da Purificação com leito pavimentado indo até o Condomínio Campo Grande.....	30
Figura 20 - Pavimentação em blocos de concreto intertravado na Estrada da Purificação.....	31
Figura 21 - Vista da serra pela Estrada da Purificação	32
Figura 22 - Paisagem observada pela Estrada da Purificação.....	32
Figura 23 - Inauguração da Estrada da Purificação	34
Figura 24 - Caminhão para até 16 toneladas	38
Figura 26 - Trecho da Estrada da Purificação antes da pavimentação de seu leito..	39
Figura 27 - Trecho da Estrada da Purificação após a pavimentação de seu leito.....	40

LISTA DE MAPAS

MAPA 1 - Localização do Morro São Sebastião.....	19
MAPA 2 - Primeiros arraiais responsáveis pela formação da Antiga Vila Rica	19
MAPA 3 - Rotas de acesso para o Morro São Sebastião.....	22
MAPA 4 - Rota realizada para o acesso da comunidade de Antônio Pereira ao distrito sede de ouro preto MG-129	25
MAPA 5 - Projeto de ligação da Estrada de Granjeiras à Estrada da Purificação....	36
MAPA 6 - Condomínios fechados e áreas de expansão próximas a Estrada da Purificação.....	45
MAPA 7 - Ofertas de hospedagem via AIRBNB no Morro São Sebastião	47

SUMÁRIO

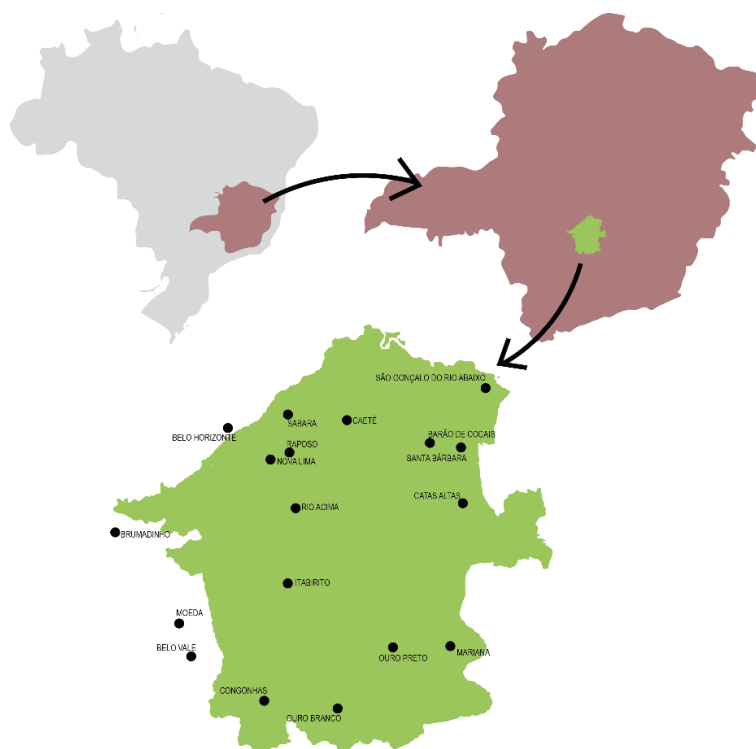
1. INTRODUÇÃO.....	8
2. O MORRO SÃO SEBASTIÃO E A ESTRADA DA PURIFICAÇÃO	18
2.1. O MORRO SÃO SEBASTIÃO	18
2.2. A ESTRADA DA PURIFICAÇÃO	23
2.3. A ESTRADA DA PURIFICAÇÃO E O MORRO SÃO SEBASTIÃO: DO SOSSEGO À INSEGURANÇA.....	33
2.4. A ESTRADA DA PURIFICAÇÃO: UM OLHAR SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	37
3. OS PERIGOS DA FINANCEIRIZAÇÃO NO MORRO SÃO SEBASTIÃO	42
3.1 OS PROCESSOS DE ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	42
3.2 OS PROCESSOS DE ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E OS PERIGOS DA FINANCEIRIZAÇÃO NO MORRO SÃO SEBASTIÃO: ENTRE CONDOMÍNIOS FECHADOS E AIRBNBS	44
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	49
5. REFERÊNCIAS	50

1. INTRODUÇÃO

Para compreender o contexto no qual o tema desta monografia se insere, a saber, os impactos da reforma da Estradada da Purificação no Morro de São Sebastião (MSS), em Ouro Preto/MG, é necessário descrever, de forma mais ampla, a região na qual esse local se localiza e um acontecimento que ocorreu no ano de 2015, o rompimento da barragem de Fundão em Mariana/MG.

Os municípios de Ouro Preto e Mariana, localizados no estado de Minas Gerais, estão inseridos em uma região denominada quadrilátero ferrífero¹ (Fig. 1), sendo uma das maiores províncias minerais do mundo. A atividade de extração mineral na região foi influenciada principalmente pela grande quantidade de jazidas de ferro e ouro. Além desses metais, são explorados também pedras preciosas como esmeralda e topázio (ROESER E ROESER, 2010).

Figura 1 - Quadrilátero Ferrífero



Fonte: Produzido pelo autor

¹ O quadrilátero ferrífero localiza-se na região centro-sul do estado de Minas Gerais, possuindo área aproximada de 7000km². O quadrilátero é composto pelos municípios: Bom Jesus do Amparo, São Gonçalo do Rio Abaixo, Barão de Cocais, Santa Bárbara, Catas Altas, Alvinópolis, Mariana, Ouro Preto, Ouro Branco, Congonhas, Jeceaba, Belo Vale, Moeda, Itabirito, Rio Acima, Brumadinho, Mario Campos, Sarzedo, Ibirité, Nova Lima, Raposos, Sabará, Caeté, Belo Horizonte e Santa Luzia.

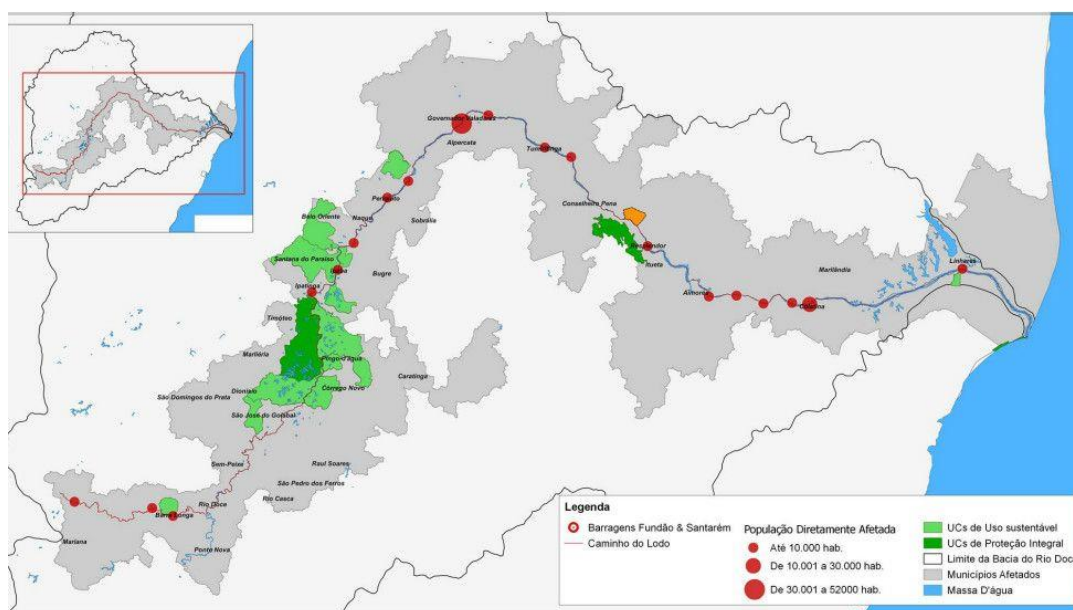
A crescente exploração mineral na região através de grandes empresas mineradoras, tem causado além da modificação da paisagem natural, uma série de impactos sociais e ambientais nos territórios minerados.

No dia 05 de novembro de 2015, a barragem de fundão, situada no município de Mariana/MG, pertencente à Mineradora Samarco S.A. - uma *joint-venture* entre a Vale S.A. e anglo-australiana BHP Billiton, rompeu, ocasionando o maior desastre sócio-técnico-ambiental envolvendo barragem de rejeito de mineração no Brasil.

O rompimento da barragem de Fundão foi responsável pela morte de dezenove pessoas, pela descaracterização do subdistrito de Bento Rodrigues e Paracatu de Baixo, em Mariana, e do povoado de Gesteira, em Barra longa, todos eles em Minas Gerais, e pelo deslocamento compulsório de centenas de famílias que residiam nas localidades citadas acima e das comunidades vizinhas, que se viram isoladas e impossibilitadas de manter seus modos de vida tradicionais.

Além dos impactos ambientais, foram registrados danos patrimoniais, culturais, econômicos e sociais de ampla dimensão em toda a bacia do Rio Doce que ficou extensivamente contaminado, impactando diretamente a biodiversidade local em 41 cidades em Minas Gerais e em 3 reservas indígenas ao longo do trajeto (Fig. 2) (Ministério Público Federal, s/d).

Figura 2 - Trajeto percorrido pela lama após o rompimento da barragem



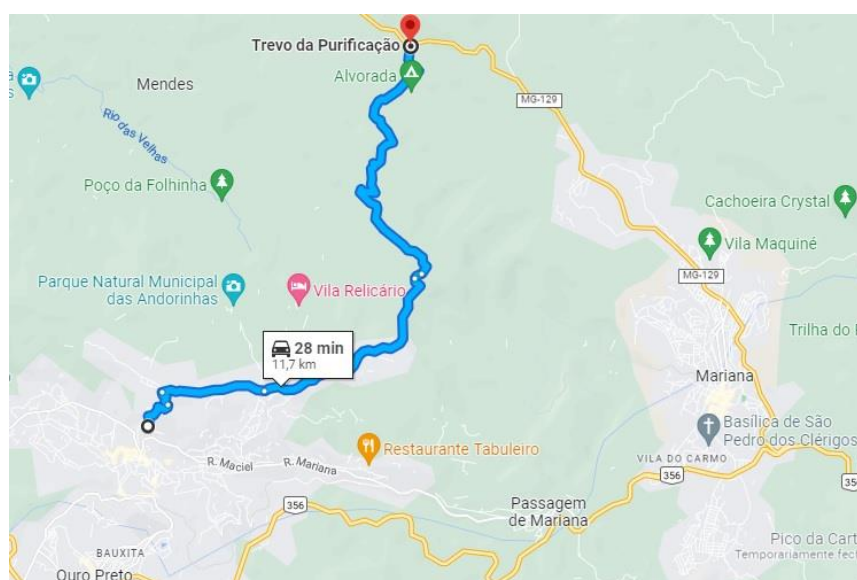
Fonte: CARNEIRO, Gustavo

Como consequência, a Samarco e suas controladoras tiveram que responder judicialmente pelos danos causados, assinando um acordo de reparação de danos

ambientais e sociais junto ao Ministério Público Federal (MPF). O acordo prevê o pagamento de indenizações às famílias atingidas e o estabelecimento de programas para reconstrução das áreas destruídas.

Foi apurado que as empresas responsáveis possuíam o conhecimento do risco iminente do rompimento da Barragem de Fundão, de modo que a paralisação das atividades no Complexo de Germano² poderia ter evitado o desastre (Ministério Público Federal, s.d.). Todavia, visando o aumento de sua produção, lucros e dividendos, as empresas rés não tomaram as ações necessárias. Após o rompimento da barragem de Fundão, as atividades da Samarco foram paralisadas por tempo indeterminado. Mas, no dia 25 de outubro de 2020, a empresa recebeu a Licença de Operação Corretiva (LOC), concedida pela Câmara de Atividades Minerárias (CMI) do Conselho Estadual de Política Ambiental (Copam) de Minas Gerais, que permitiu a retomada das atividades no complexo de Germano, em Mariana (O ECO, 2019). Uma das condicionantes para retomada da mineradora, a de número 57, foi a da pavimentação e ampliação da Estrada da Purificação (Fig. 3), que interliga o distrito Antônio Pereira e o bairro São João, em Ouro Preto (O Liberal, 2022), chegando ao Morro São Sebastião e descendo até o centro histórico do distrito-sede.

Figura 3 - Percurso da Estrada da Purificação



Fonte: Primaz, 2022

² Complexo de três barragens previstas para receber os rejeitos de minério da Samarco (MG).

A obra de ampliação e pavimentação da Estrada da purificação foi iniciada em 13 de maio de 2022 e possui previsão de finalização para o segundo semestre de 2023.

Uma preocupação da população local, referente a essa obra, são os impactos que são e poderão ser gerados, tais como o aumento de fluxo de veículos de pequeno e grande porte que, devido à trepidação do solo, poderão vir a comprometer a estrutura das edificações que margeiam a Estrada da Purificação; a supressão de espécies nativas arbóreas que, conseqüentemente poderão causar também danos à fauna local. Vale ressaltar que a estrada se localiza próxima a reservas ambientais de grande relevância na paisagem natural do município, como o Parque Natural Municipal das Andorinhas e o Parque Municipal Arqueológico do Morro da Queimada. Tais preocupações se amplificam, uma vez que as empresas responsáveis pela obra não apresentaram o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou Estudo/Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA) para as populações que residem nos morros adjacentes à estrada.

Outra preocupação recorrente da população, que será abordada neste trabalho de forma mais ampla, é a especulação imobiliária que vem se intensificando na região desde o início das obras da estrada, fator que tem gerado insegurança aos moradores, que temem pelo comprometimento dos seus projetos e modos de vida. O avanço da especulação imobiliária e, conseqüentemente, o aumento do valor da terra e do custo de vida, pode ocasionar o deslocamento da população local, gerando um processo conhecido como gentrificação.

No dia 05 de julho de 2022, parte da comunidade do Morro de São Sebastião, reconheceu-se como atingida pela mineração (Reunião Comunitária, 2022) e vem, desde então, buscando informações sobre o projeto junto ao Ministério Público e à Prefeitura de Ouro Preto.

Por isso, a pergunta que vem sendo feita pela comunidade do Morro é: Qual estrada queremos? Tal pergunta visa chamar a atenção de outras comunidades que podem ser atingidas pelo projeto e também das autoridades públicas, já que, no âmbito dos processos participativos previstos em lei, a pergunta não foi realizada a eles por aqueles que deveriam cumprir os procedimentos e ritos legais referentes ao processo. Reiteramos, nesse sentido, que as pessoas atingidas do Morro de São Sebastião não são contrárias à reforma da Estrada, tendo em vista a importância da

conexão facilitada entre o distrito de Antônio Pereira e o distrito-sede de Ouro Preto, mas ao modo como os processos referentes à reforma estão sendo conduzidos, sem participação popular. Por isso, a pergunta “Qual estrada queremos?” que coincide com o nome dado ao coletivo formado pela Associação Comunitária do Morro de São Sebastião (ACOMOSS), Mulheres do Morro³, Ecomuseu⁴ e Irmandade de São Sebastião⁵. O coletivo conta, ainda, com a colaboração da Federação das Associações de Moradores de Ouro Preto (FAMOP).

É importante ressaltar que o trabalho de acompanhar a comunidade do Morro São Sebastião vem sendo desenvolvido no âmbito da disciplina de Planejamento Urbano e Regional 2 (PUR2) – ministrada pelas Profas. Dras. Ana Paula Silva de Assis e Karine Gonçalves Carneiro, ambas do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto (DEARQ/UFOP) – e que, desde o semestre letivo 2022/1, tem suas atividades vinculadas ao tema da reforma da Estrada da Purificação no intuito de colaborar, no âmbito da Arquitetura e Urbanismo, com a luta das pessoas atingidas pela mineração. Ainda, o Grupo de Estudo e Pesquisa Socioambiental da Universidade Federal de Ouro Preto (GEPISA/UFOP), coordenado pelas Profas. Dras. Karine Gonçalves Carneiro e Tatiana Ribeiro de Souza – esta última do Departamento de Direito da UFOP (DEDIR/UFOP) também vem auxiliando a comunidade do Morro de São Sebastião nessa questão.

Assim, tendo em vista o contexto exposto acima, o **objetivo geral** deste Trabalho Final de Graduação (TFG) foi o de cartografar e analisar os impactos que a reforma da Estrada da Purificação pode provocar no Morro de São Sebastião, no que tange às questões afetas à especulação imobiliária.

Para o cumprimento do objetivo geral, foi essencial determinar **objetivos específicos** para a realização deste trabalho, sendo eles:

- Levantar informações sobre o projeto da Estrada da Purificação;
- Identificar e mapear os empreendimentos e atividades imobiliárias no Morro São Sebastião, a saber, ofertas de Airbnb e surgimento de condomínios fechados;

³ O coletivo Mulheres do Morro é um grupo de mulheres que planeja oficinas e atividades que visam trabalhar a autoestima feminina.

⁴ O Ecomuseu é um projeto de valorização e transmissão das tradições de Ouro Preto e do Morro São Sebastião.

⁵ A irmandade de São Sebastião é uma organização religiosa da Paróquia de Nossa Senhora do pilar.

- Levantar e estudar referências bibliográficas concernentes aos temas de produção do espaço, territorialidade e especulação imobiliária;
- Compreender o modo de vida da comunidade do Morro São Sebastião;
- Analisar criticamente os impactos alusivos à especulação da terra e território da comunidade vigente.

Para atingir tais objetivos será utilizado o método cartográfico. Este método, baseado na filosofia de Gilles Deleuze e Félix Guattari, busca aproximar o pesquisador de seu campo de pesquisa. Com o método cartográfico a produção do conhecimento acontece a partir das interações interpessoais vividas durante tal processo, buscando interligar a o conhecimento técnico com as formas de se viver, valorizando as experiências geradas em todo o processo. Desse modo, esta produção não é neutra ou destituída de influências externas, mas sim construída a partir delas (ROMAGNOLI, 2009). Ainda, é necessário criar uma resistência teórico-conceitual no campo acadêmico, produzindo o conhecimento científico de maneira a responder as demandas e interesses populares a fim de produzir conhecimento de interesse social. Deste modo, a produção científica pode auxiliar as comunidades de modo a servir como ancoragem formal para legitimar suas lutas populares (CARNEIRO e SOUZA, 2020).

A aplicação do método foi realizada pelo desenvolvimento de atividades juntamente à comunidade do Morro São Sebastião para que fosse possível a compreensão dos possíveis impactos a serem gerados na região, com ênfase nas implicações atinentes à especulação imobiliária, devido à reforma da Estrada da Purificação. Destacamos, neste sentido:

- Acompanhamento de reuniões da/na comunidade no dia 28/01/2023 que ocorreu no Centro Comunitário da Irmandade de São Sebastião para discutir sobre os impactos gerados pela Estrada de Granjeiras (Fig. 4). A reunião do dia 18/03/2023 foi referente às atividades da disciplina Planejamento Urbano e Regional II e teve como objetivo exibir vídeos produzidos durante a disciplina e discutir estratégias de divulgação das mídias para conscientização da população quanto a Estrada da Purificação (Fig. 5).

Figura 4 - Reunião Comunitária no Morro São Sebastião



Fonte: Acervo pessoal do autor

Figura 5 - Reunião comunitária no Morro São Sebastião para passar os vídeos produzidos pela turma de PUR II



Fonte: Acervo pessoal do autor

- Acompanhamento da oficina de mapeamento coletivo ocorrida no dia 16/09/2022 na Sede da União Sebastianense e organizada pela disciplina PUR2 e pelo Grupo de Estudos e Pesquisas Socioambientais da Universidade Federal de Ouro Preto (GEPISA/UFOP). Essa oficina, buscou levantar informações, junto à

comunidade, referentes a seus modos de vida e seu patrimônio ambiental, artístico e arqueológico (Fig. 6);

Figura 6 - Comunidade do Morro São Sebastião participando da oficina proposta pela turma de PUR II



Fonte: Acervo pessoal do autor

- Caminhada pela Estrada da Purificação e pela Estrada de Granjeiras com moradores do Morro São Sebastião no dia 08/07/2023 para conhecer melhor as estradas e as alterações que já estão sendo feitas (Fig. 7);

Figura 7 - Trecho da Estrada da Purificação



Fonte: Acervo pessoal do autor

- Levantamento bibliográfico sobre o método cartográfico, sobre as lutas territoriais e processos de especulação imobiliária e gentrificação;
- Levantamento da localização de ofertas e preços de Airbnb⁶ no MSS nas seguintes datas: Setembro de 2022, maio de 2023 e Agosto de 2023.
- Identificação de condomínios fechados existentes ou em processo de licença ao longo da Estrada da Purificação;
- Sistematização das informações levantadas.

No que tange às justificativas da pesquisa desenvolvida, ela se baseia em dois aspectos. O primeiro deles, de cunho acadêmico, está relacionado aos três pilares da graduação: ensino, pesquisa e extensão. O ensino desempenha um papel na construção do conhecimento científico, aplicando as teorias aprendidas durante o curso de Arquitetura e Urbanismo sobre o processo de formação das cidades e suas lutas territoriais para o desenvolvimento deste trabalho. A pesquisa, por sua vez, como forma de produção teórico-científica abrangendo os aspectos objetivos e subjetivos da especulação da terra em Ouro Preto, servindo como base para análises futuras

⁶ Plataforma de reserva de hospedagens online.

concernentes ao tema. Por fim, a extensão como forma de voltar todo este conhecimento produzido às comunidades atingidas pela reforma da Estrada da Purificação, ajudando na manutenção de sua luta contra a produção neoliberal do espaço.

Já o segundo aspecto da justificativa é pessoal e diz respeito a vontade de contribuir com a luta da população ouropretana - a qual faço parte - contra a capitalização dos nossos modos de vida, levando a produção acadêmica como mais uma ferramenta que dê suporte na luta da população do Morro São Sebastião.

Com relação ao referencial teórico e conceitual, ele foi desenvolvido por temas. Para tratar do tema de produção da cidade e suas lutas territoriais nos baseamos em autores como David Harvey, Henri Lefebvre, Rogério Haesbaert e Karine Carneiro. Já para abordar o método cartográfico trabalhamos com textos de Eduardo Passos, Roberta Romagnoli, Tatiana Ribeiro e Karine Carneiro. Ainda, no que tange as questões específicas sobre a produção do território de Ouro Preto e do Morro São Sebastião utilizamos textos de Ana Carolina Chagas, Kátia Trigueiro e Leandro Duque Oliveira. Por fim, para o estudo da Estrada da Purificação utilizamos de documentos oficiais do Ministério Público Federal, Governo do Estado de Minas e da Prefeitura de ouro Preto.

Finalmente, para estruturar esta monografia, além da Introdução (Capítulo 1) e das Considerações Finais (Capítulo 5), desenvolvemos o Capítulo 2 que teve como objetivo contextualizar o Morro de São Sebastião e o processo de reforma da Estrada da Purificação, identificando os impactos que ela pode vir a provocar. Já no capítulo 3 trabalhamos com o tema da especulação imobiliária e da gentrificação. Por fim, no Capítulo 4, procedemos à análise dos dados levantados a partir do método cartográfico.

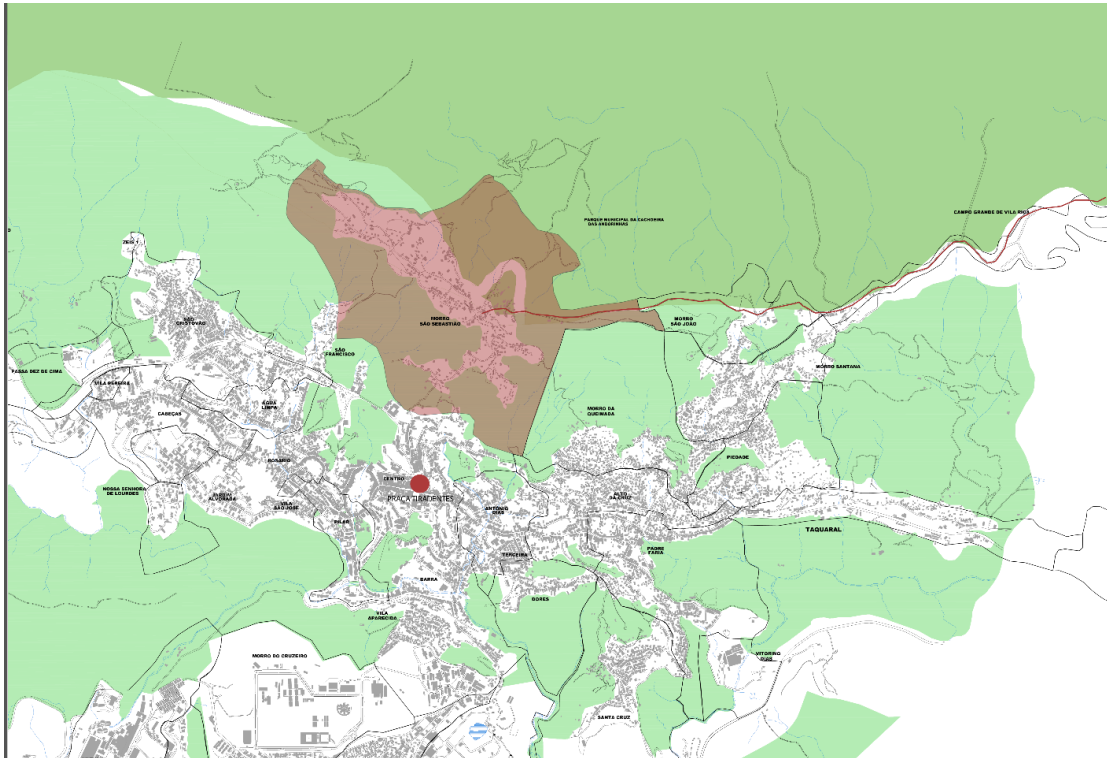
2. O MORRO SÃO SEBASTIÃO E A ESTRADA DA PURIFICAÇÃO

Este capítulo tem como objetivo apresentar o Morro São Sebastião, bairro de Ouro Preto/MG, em seus aspectos históricos e geográficos, assim como os modos de vida da comunidade. Buscamos, também, contextualizar a reforma da Estrada da Purificação e os possíveis impactos que tal reforma pode trazer para o Morro.

2.1. O MORRO SÃO SEBASTIÃO

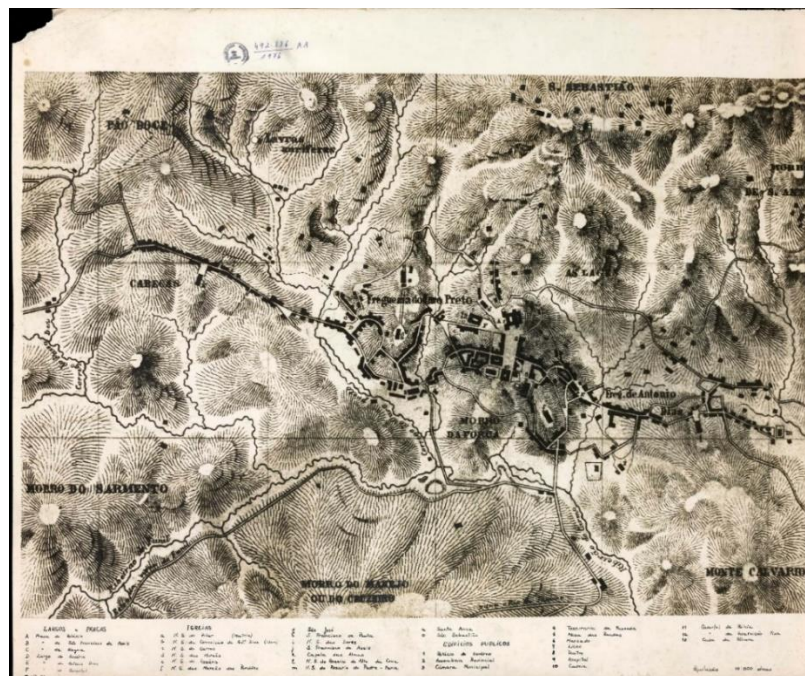
O Morro São Sebastião, bairro situado na região norte do distrito-sede de Ouro Preto (MAPA 1) – cidade reconhecida como Patrimônio Cultural da Humanidade pela Organização das Nações Unidas para a Educação a Ciência e a Cultura (UNESCO), no ano de 1980 -, coincide com um dos primeiros arraiais responsáveis pela formação da antiga Vila Rica (MAPA 2), devido a exploração do ouro ao longo do século XVIII. Com a recessão da exploração de minérios ao longo do mesmo século, que se intensificou no século XIX, a população da cidade diminuiu drasticamente, fazendo com que os moradores que então ocupavam a região a abandonassem. Este cenário mudou com o desenvolvimento industrial na cidade no século XX, onde a população voltou a ocupar a serra de Ouro Preto, e conseqüentemente, o Morro São Sebastião (CHAGAS, 2021).

MAPA 1 - Localização do Morro São Sebastião



Fonte: Produzido pelo autor

MAPA 2 - Primeiros arraiais responsáveis pela formação da Antiga Vila Rica



Fonte: Biblioteca digital Luso-Brasileira⁷

⁷ Disponível em: < <https://bdlb.bn.gov.br/acervo/handle/20.500.12156.3/20447>>. Acesso em 15 jun. 2023

A ocupação da cidade seguiu ampliando até os anos de 1980/90, trazendo preocupações sobre a preservação do núcleo histórico de Ouro Preto, assim como sobre a ocupação na serra ao seu entorno. O crescimento do Morro São Sebastião e do Morro São João eram vistos como indesejáveis por serem considerados impactantes na paisagem histórica da cidade, mas somente em 2001 foi discutida a situação da Cachoeira das Andorinhas, localizada às margens do Morro São Sebastião, assim como das ruínas do Parque do Morro da Queimada, que colaboraram na regularização da ocupação dos bairros (CHAGAS, 2021).

Devido o contexto de exploração de minérios nas encostas da cidade, o Morro São Sebastião foi assentado em uma região de alta declividade, topografia que dificulta o acesso à região e potencializa os riscos geológicos em alguns pontos de sua localidade. É do mirante do MSS que temos uma das vistas mais relevantes do conjunto histórico tombado da cidade (Fig. 8). Contudo, na atualidade, a região é um dos eixos com potencial de expansão da cidade de Ouro Preto. Por isso, vem experimentando um adensamento populacional com a chegada, em boa medida, de uma população de maior poder aquisitivo, principalmente em sua área mais elevada, devido à possibilidade de contato com a natureza e vista privilegiada do núcleo histórico (CHAGAS, 2021).

Figura 8 - Vista do núcleo histórico de Ouro Preto a partir do Mirante do Morro São Sebastião



Fonte: Acervo pessoal do autor

O Morro possui características que o diferem do Centro Histórico de Ouro Preto. Se, por um lado, o centro histórico tem uma série de imóveis tombados que configuram o conjunto a ser preservado, no MSS há apenas um monumento tombado pelo IPHAN, a Capela de São Sebastião (Fig. 9), que possui grande importância afetiva para a comunidade que ali reside. Entretanto, por outro lado, há um número relevante de sítios arqueológicos no entorno do Morro, assim como a presença do Parque das Andorinhas e do Parque do Morro da Queimada. Essas características imprimem especificidades ao MSS que possui uma paisagem muito diversa. Ao longo da Ladeira João de Paiva, um dos principais acessos ao morro São Sebastião, é possível observar casas no estilo colonial e ruas menos movimentadas. Já na região central do bairro é encontrado um maior número de residências, assim como uma maior movimentação de pessoas. A paisagem muda de acordo com o movimentar pelo bairro. É possível contemplar a natureza, que chama a atenção de qualquer observador, e ainda ter uma visão privilegiada do centro histórico da cidade a partir de alguns pontos.

Figura 9 - Capela de São Sebastião

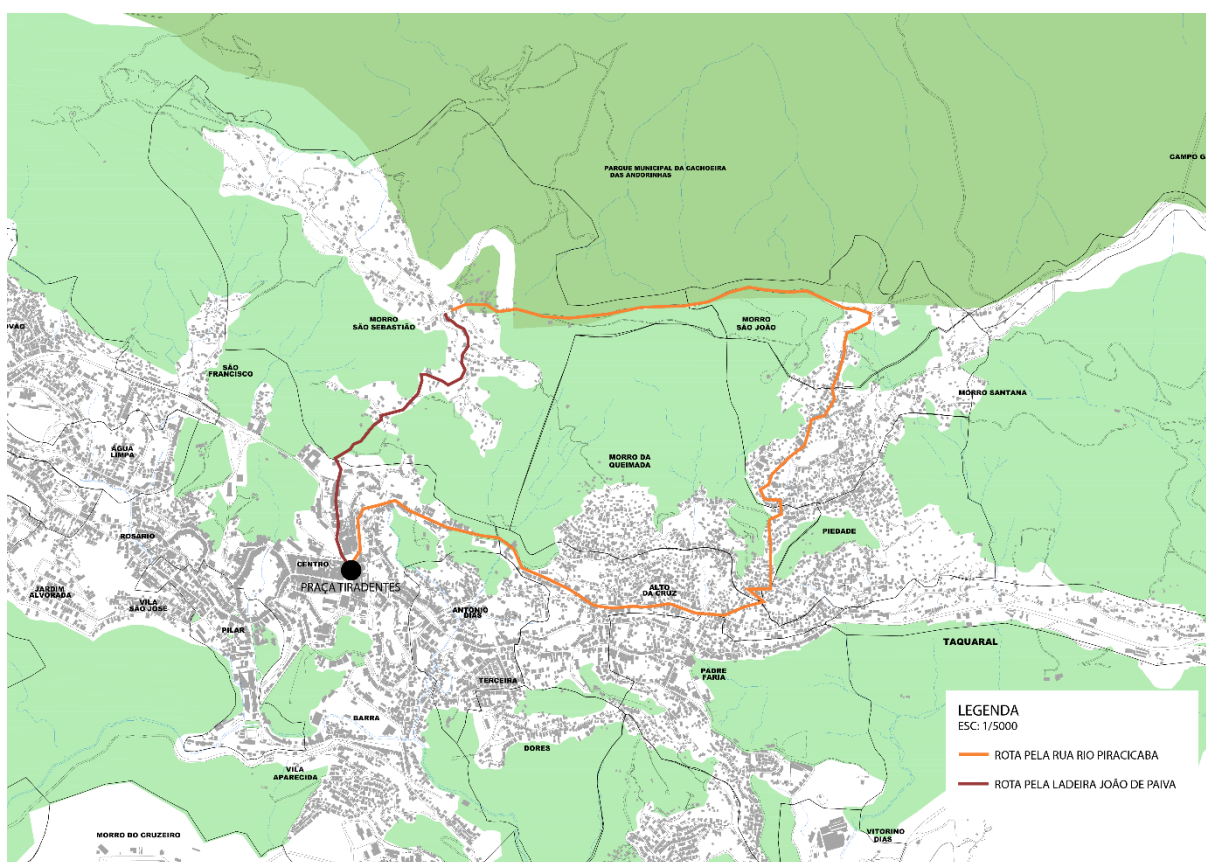


Fonte: Acervo pessoal do autor

A população do MSS é de características diversas, mas, de um modo geral, buscam conservar as tradições locais e preservar sua história através de suas festas, como a Festa da Comunhão, a Festa do padroeiro São Sebastião, Festa de Catarina Mendes e a Festa de Nossa Senhora da Saúde (TRIGUEIRO, 2008).

O acesso ao Morro São Sebastião acontece principalmente através de duas vias, a Ladeira João de Paiva e a Rua Rio Piracicaba (Mapa 3). A primeira e principal via de acesso ao bairro tem ligação direta com o núcleo histórico de Ouro Preto, possuindo alta declividade e infraestrutura – calçamento de pedra – que a torna perigosa nos dias de chuva. Nesses dias, a segunda via se torna a única viável para o acesso ao bairro, passando pela serra de Ouro Preto que faz ligação com o Morro São João.

MAPA 3 - Rotas de acesso para o Morro São Sebastião



Fonte: Produzido pelo autor

De acordo com relatos ouvidos ao longo do processo cartográfico, as pessoas do Morro São Sebastião destacam a importância de sua relação de comunidade, que é fortalecida nos diversos eventos culturais promovidos pela própria população. Todavia, vêm seus modos de vida prejudicados pela pavimentação da Estrada da Purificação que podem causar danos significativos tanto às áreas comuns que utilizam

para suas celebrações quanto às relações construídas ao longo de suas vidas. As razões para tais preocupações serão elucidadas nos próximos itens desta monografia.

2.2. A ESTRADA DA PURIFICAÇÃO

O debate que se levanta em torno da reforma da Estrada da Purificação se remonta ao dia 05 de novembro de 2015, quando a barragem de Fundão da Samarco – uma *joint-venture* entre Vale S.A. e a anglo-australiana BHP Billiton –, situada em Bento Rodrigues, subdistrito de Santa Rita Durão, no município de Mariana/MG, se rompeu, ocasionando o maior desastre-crime sócio-técnico-ambiental, envolvendo barragem de rejeito de minério no Brasil. Foi apurado que a Mineradora Samarco S.A. possuía conhecimento do risco eminente de ruptura da barragem (MPF, s.d.), fazendo com que as operações da mesma sobre todo o Complexo de Germano fossem paralisadas após o desastre-crime.

Nesse contexto, para a retomada de suas atividades, a Samarco entrou com um processo de Licença de Operação Corretiva (LOC). A LOC faz parte das modalidades de licenciamento ambiental, um “procedimento administrativo destinado a licenciar atividades ou empreendimentos utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental” (MINAS GERAIS, s.d.).

De acordo com a Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável de Minas Gerais (SEMAD):

Se o requerimento de licença ambiental é apresentado quando o empreendimento ou atividade está na fase de instalação ou de operação, diz-se que está ocorrendo o licenciamento corretivo. Nesse caso, dependendo da fase em que é apresentado o requerimento de licença, tem-se a licença de instalação de natureza corretiva (LIC) ou a licença de operação de natureza corretiva (LOC). (MINAS GERAIS, s.d.)

De acordo com a Samarco, após a suspensão de suas licenças ambientais do Complexo de Germano, em outubro de 2016, a empresa foi convocada pela SEMAD para realizar o processo de licenciamento corretivo. De acordo com a empresa,

Foi um processo complexo, que seguiu todos os ritos previstos na legislação e teve a participação da sociedade civil, poder público e órgãos reguladores. Foram realizadas cinco audiências públicas, envolvendo cerca de 5.500

participantes no total. A Licença de Operação Corretiva (LOC) foi votada e aprovada em sessão ordinária pela Câmara de Atividades Minerárias do Conselho Estadual de Política Ambiental (Copam) em outubro de 2019. Com a LOC, a Samarco passou a ter todas as licenças ambientais necessárias para reiniciar suas atividades. (SAMARCO, 2020)

No parecer único do Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM), n. 0603993/2019, que analisou a LOC, foi contemplado, em seu ANEXO I, um número de 57 condicionantes para que a reabertura da Samarco ocorresse. A 57ª condicionante (Fig. 10) diz respeito ao tema desta monografia, a reforma da Estrada da Purificação.

Figura 10 - Condicionante 57 para a retomada das atividades da Samarco

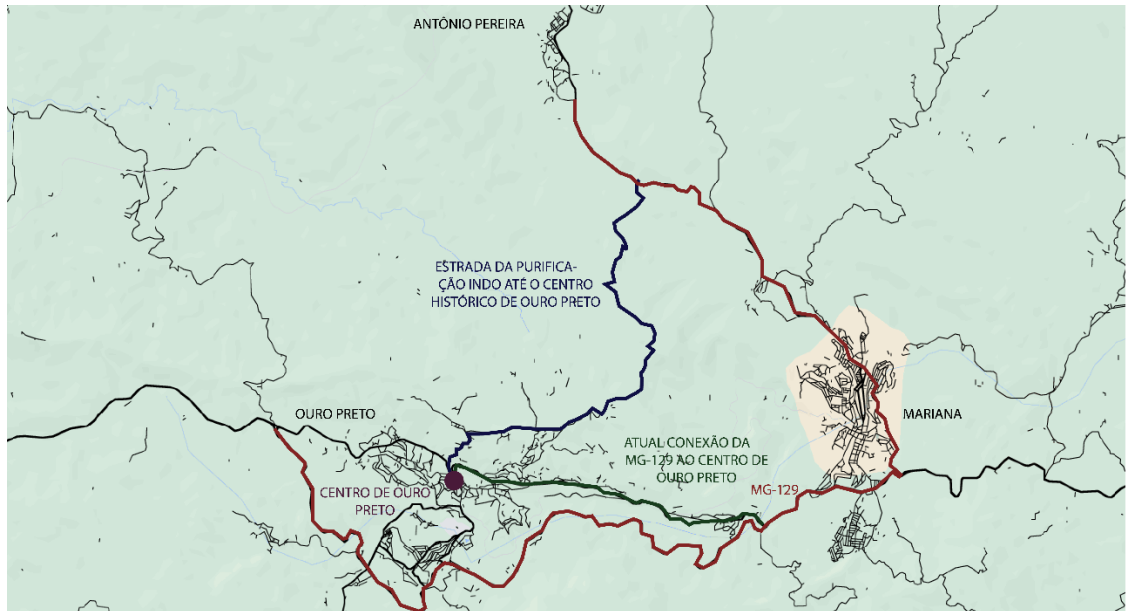
	priorizar o monitoramento para os contextos com maior vulnerabilidade.	
57	Realizar estudo de viabilidade, elaborar projeto e posterior execução de calçamento para reativação da estrada municipal Ouro Preto-Antônio Pereira no trecho que se inicia na serra de Ouro Preto (Morro São João) e finda na MG 129. Os estudos de viabilidade e projeto deverão considerar a possibilidade de utilização de materiais de calçamento fabricados a partir dos rejeitos gerados pela empresa, criando oportunidades de trabalho, emprego e renda, de moradores da comunidade de Antônio pereira na fabricação destes materiais (blocos).	Estudo de Viabilidade e Projeto: Conforme cronograma d atividades a ser acordado entre a Prefeitura Municipal e a empresa mediante assinatura de Termo de Cooperação e Compromisso. Realização das obras: as obras terão início em prazo não inferior a 12 meses após o retorno das operações da empresa devido a necessidade de montagem da estrutura de produção de blocos e a capacitação dos trabalhadores desde que as autorizações necessárias tenham sido obtidas.

* Salvo especificações, os prazos são contados a partir da data de publicação da Licença na Imprensa Oficial do Estado.

Fonte: Governo do Estado de Minas, 2019

A Estrada da Purificação liga o distrito de Antônio Pereira ao bairro São João, no distrito-sede de Ouro Preto. Historicamente, a necessidade de reforma da Estrada é uma reivindicação da população de Antônio Pereira. A comunidade do distrito não possui um acesso de qualidade ao distrito-sede de Ouro Preto. Por isso, utilizam a MG-129, um percurso longo (MAPA 4) que passa pela cidade de Mariana – que acaba suprimindo muitas das demandas da região –, para chegar ao distrito-sede. Desta forma, a Estrada da Purificação facilitará o acesso da comunidade de Antônio Pereira a Ouro Preto, contribuindo para o bem estar desta comunidade. Também, a população do Morro São Sebastião clama pela reforma da Estrada devido a conexão de alguns moradores do bairro com o distrito, que frequentam suas festas típicas e possuem uma relação de amizade.

MAPA 4 - Rota realizada para o acesso da comunidade de Antônio Pereira ao distrito sede de ouro preto MG-129



Fonte: Produzido pelo autor

Quanto a ocupação por edificações, ao longo da estrada da Purificação, elas estão localizadas, majoritariamente, nos seus trechos iniciais e finais, ou seja, próximas ao distrito-sede de Ouro Preto e ao distrito de Antônio Pereira (Fig. 11 e 12).

Figura 11 - Entrada da Estrada da Purificação pela MG-129



Fonte: Google Street View, 2022

Figura 12 - Edificação próxima a entrada da Estrada da Purificação na MG-129



Fonte: Google Street View, 2022

Já próximo ao bairro Alvorada, em Antônio Pereira nas margens da Estrada da purificação, parece haver uma apropriação mais vinculada a atividades de finais de semana, tendo em vista a identificação de sítios e pequenas chácaras (Fig. 13 e 14).

Figura 13 - Sítio/Recanto na Estrada da Purificação pela entrada da MG-129 no Bairro Alvorada



Fonte: Google Street View, 2022

Figura 14 - Sítio na Estrada da Purificação pela entrada da MG-129 no condomínio



Fonte: Google Street View, 2022

Já nos pontos próximos ao Morro São João, no distrito-sede, estão localizados o Condomínio Campo Grande de Vila Rica e o Condomínio Vila Relicário, que possuem residências destinadas a uma classe econômica de maior poder aquisitivo (Fig. 15 e 16).

Figura 15 - Fazenda próxima ao distrito-sede de Ouro Preto



Fonte: Google Street View, 2022

Figura 16 - Portaria do Condomínio Campo Grande de Vila Rica



Fonte: Acervo pessoal do autor

Ao longo da estrada não se percebem ações antrópicas de relevância, o que confere não apenas a possibilidade de apreciação da natureza, mas também uma necessidade de preservação dessa característica (Fig. 17).

Figura 17 - Estrada da Purificação com leito em terra



Fonte: Google Street View, 2022

Como pode ser visto na figura acima, antes que se iniciasse a reforma, a estrada era de terra e cercada de vegetação nativa secundária nos estágios médio e avançado do bioma de Mata Atlântica, na maior parte do seu trajeto, característica que impõe o regime da Lei Federal nº 11.428/2006, ou seja, a conservação, a proteção, a regeneração do bioma (LUME, 2022 e Brasil, 1988).

Art. 6º A proteção e a utilização do Bioma Mata Atlântica têm por objetivo geral o desenvolvimento sustentável e, por objetivos específicos, a salvaguarda da biodiversidade, da saúde humana, dos valores paisagísticos, estéticos e turísticos, do regime hídrico e da estabilidade social. (BRASIL, 1988)

Importante ressaltar que o bioma não é o único fator que indica a necessidade de preservação da região ao longo da Estrada da Purificação, tendo em vista as unidades de conservação que estão ao seu redor (Fig. 18). Fator esse que é ressaltado pela próprio EIV, ao qual, como explicitaremos adiante, tivemos acesso após reincidentes solicitações ao Portal de Transparência da Prefeitura de Ouro Preto:

[...] cita-se a alta potencialidade de ocorrência de feições espeleológicas dada pela presença de rochas ferríferas (Formação Cauê), que associadas aos depósitos auríferos (Grupo Nova Lima), com um total de 23 cavidades naturais subterrâneas levantadas no entorno do projeto. [...] Ademais, ocorrem no entorno da via Unidades de Conservação - UCs estabelecidas nos âmbitos municipais e estaduais, a saber: Área de Proteção Ambiental (APA) Cachoeira das Andorinhas, Parque Natural Municipal (PNMA) Cachoeira das Andorinhas, Florestal Estadual (FLOE) Uaimií, Parque Estadual do Itacolomi. Das UCs citadas, a estrada existente está sobreposta ou inserida nas Zonas de Amortecimento (ZA). Além disso, aponta-se a sobreposição com zonas de transição e amortecimento da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica e amortecimento da Reserva da Biosfera da Serra do Espinhaço.” (LUME, 2022, p.9)

Figura 18 - Placa apontando área de proteção de cavidade ao longo da Estrada da Purificação



Fonte: Acervo pessoal do autor

Até que as obras na estrada começassem, o leito asphaltado da estrada se na entrada do Condomínio Campo Grande (Fig. 19).

Figura 19 - Estrada da Purificação com leito pavimentado indo até o Condomínio Campo Grande



Fonte: Google Street View, 2022

Atualmente, com a reforma da estrada, ela vem sendo pavimentada com blocos de concreto intertravado. (Fig. 20).

Figura 20 - Pavimentação em blocos de concreto intertravado na Estrada da Purificação



Fonte: Acervo pessoal do autor

Ao longo da estrada é possível se encantar pela paisagem natural, havendo locais onde é possível observar uma parte da serra por onde passa a Estrada. (Fig. 21 e 22).

Figura 21 - Vista da serra pela Estrada da Purificação



Fonte: Google Street View, 2022

Figura 22 - Paisagem observada pela Estrada da Purificação



Fonte: Google Street View, 2022

O que podemos perceber, tendo em vista as características descritas acima, é que qualquer intervenção na Estrada da Purificação deveria ser feita cuidadosamente, de modo a preservar a riqueza dos biomas e do patrimônio natural e arqueológico de seu entorno. Entretanto, o projeto e execução da reforma da estrada tem acontecido

de portas fechadas, sem transparência e sem participação das comunidades que sofrerão os impactos desse projeto.

2.3. A ESTRADA DA PURIFICAÇÃO E O MORRO SÃO SEBASTIÃO: DO SOSSEGO À INSEGURANÇA

A primeira vista, considerando-se a localização do MSS em relação ao trecho da estrada que está sendo calçado, pode-se pensar que, por ele não estar em seu entorno imediato, não sofreria as consequências negativas de tal obra. Entretanto, como mostrado nos mapas já apresentados, a facilitação do acesso aumentará o tráfego de veículos. Se tal facilitação estivesse vinculada apenas ao trânsito das pessoas de Antônio Pereira para o distrito-sede, isso não seria um problema, mas a questão é que não há garantias de que não haverá um uso maciço da estrada pela logística de trânsito de trabalhadores das empresas minerárias e do próprio minério. Principalmente pelo fato, como veremos mais adiante, de que, ao que tudo indica, este é apenas o primeiro trecho de uma rota mais ampla que irá criar um atalho entre Antônio Pereira ao trevo de entrada do distrito-sede de Ouro Preto.

Na verdade, o trânsito de caminhonetes no MSS já é intenso, o que vem trazendo preocupação à comunidade, tendo em vista relatos de atropelamento de animais.

No MSS, podemos observar um cotidiano de relação intensa das pessoas com os espaços públicos, amplificada pelas festas e manifestações culturais e religiosas que acontecem ao longo do bairro, nas suas ruas. Ainda, a comunidade preza e preserva sua relação com a natureza.

Nesse sentido, a preservação desses modos de vida, assim como das características ambientais e de cunho históricos do MSS tornam-se pontos de relevância a serem observados. Fato que não parece estar ocorrendo, já que um dos principais instrumentos urbanísticos que poderiam ser utilizados para avaliar as demandas das comunidades, a saber o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não foi apresentado para a comunidade.

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento de planejamento e gestão urbana que oferece ao Poder Público as decisões para implantação e construção de empreendimentos, intervenções urbanísticas e atividades públicas e privadas. Este estudo seria de extrema importância para a população para a

compreensão dos possíveis impactos gerados pela reforma da Estrada da Purificação. Mas mesmo com a ausência das documentações necessárias, as obras se iniciaram no dia 13 de maio de 2022 (Fig. 23). É de relevância notar a presença do prefeito do município, o Sr. Ângelo Oswaldo e de secretários da prefeitura, no dia da inauguração das obras.

Figura 23 - Inauguração da Estrada da Purificação



Fonte: Jornal O Liberal, 2022

Assim, podemos explicitar que essa obra não terá impacto apenas no bairro São João – localizado no entorno imediato ao trecho que está sendo calçado no distrito-sede –, mas refletirá também nos bairros adjacentes à estrada, como no Morro Santana, no Morro da Queimada e no Morro São Sebastião, tendo em vista o acesso facilitado ao núcleo histórico de Ouro Preto que acontece pelos mesmos. Ainda, a população não tem informações sobre o fluxo de veículos que circulará pelo bairro, que não possui infraestrutura adequada pra um fluxo intenso. Os moradores, nas reuniões realizadas no Morro São Sebastião, relataram ainda a falta de fiscalização, pelo poder público, do trânsito já provocado pela atividade mineradora e pela obra, já que não respeitam as normas de trânsito locais e circulam pelo bairro com automóveis com velocidade acima da permitida, tornando as vias – que já possuem inclinação acima das recomendadas – ainda mais perigosas.

Além dos problemas de trânsito citados, a comunidade também teme pelo aumento do preço da terra e dos imóveis no MSS. Novos condomínios fechados vêm surgindo ao longo da Estrada da Purificação, tornando o bairro alvo da especulação imobiliária. Os estudos de aumento do preço da terra, assim como o surgimento

desses novos empreendimentos imobiliários serão tratados exclusivamente no capítulo 3 deste trabalho.

É importante ressaltar que, durante as reuniões, os moradores do Morro São Sebastião explicitaram que não se opõe às obras de melhoria Estrada da Purificação, tendo em vista que a mesma trará benefícios ao distrito de Antônio Pereira que, atualmente, não possui conexão direta de qualidade com o distrito-sede de Ouro Preto. Um dos fatores que mais aflige os moradores é a falta de participação popular e a ausência dos documentos que garantem a divulgação das informações acerca da requalificação da nova estrada, direito garantido por lei no Artigo 5º inciso XXXIII da Constituição Federal de 1988.

Todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado. (BRASIL, 1988)

Outra documentação que não foi apresentada pela Samarco S.A. foi o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), que assim como o EIV, é uma ferramenta regulamentadora que avalia impactos causados pela implementação de empreendimentos públicos ou privados. A falta deste estudo impossibilita compreender os impactos ambientais que possam ser gerados ao longo de toda a Estrada da Purificação.

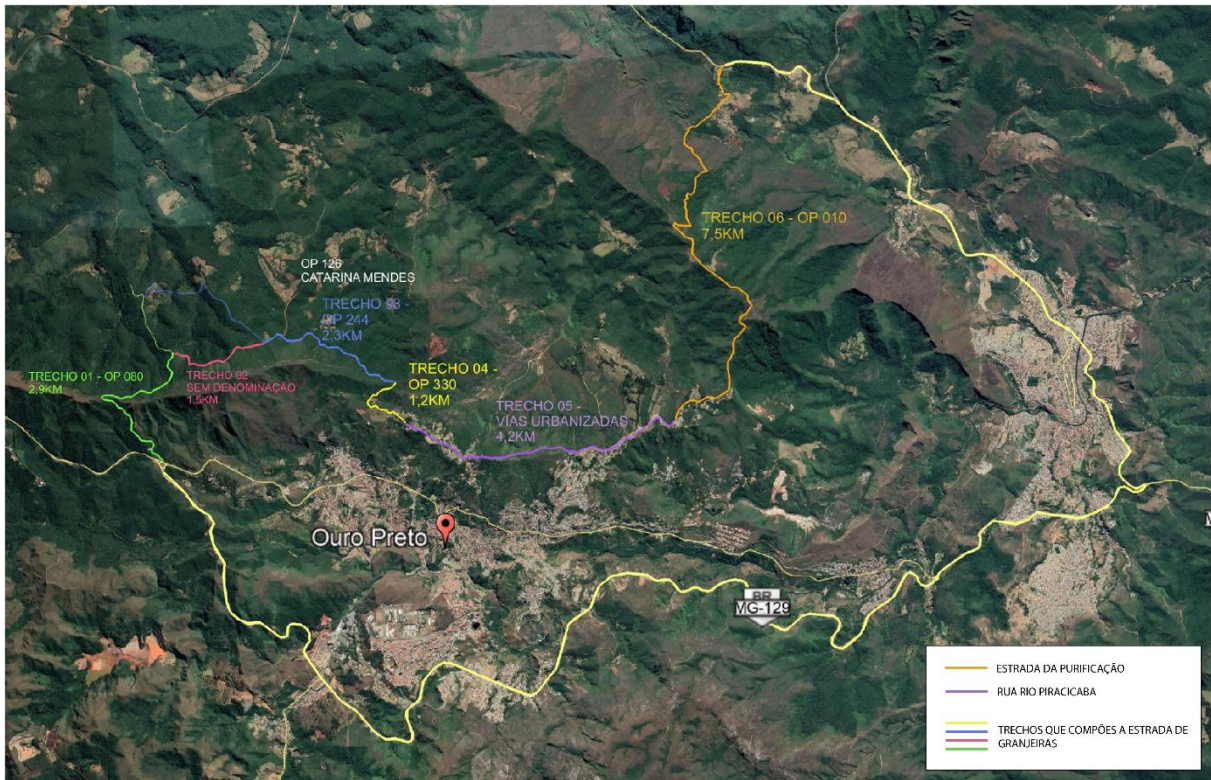
Nesse sentido, um trecho do EIV justifica tal ausência:

Segundo o porte e potencial poluidor, critérios utilizados para definição das modalidades de licenciamento ambiental, o “Calçamento Estrada da Purificação – Mariana Ouro Preto” objeto da condicionante no57 da LOC Samarco seria enquadrado no código E-01-03-1, que abarca obras de pavimentação e/ou melhoramentos de rodovias. Este código define uma extensão mínima de 10 km para indicação da modalidade de licenciamento, no caso da Estrada da Purificação, o traçado a ser pavimentado culmina em uma extensão de aproximadamente 7,5 km. Tal extensão acarretou uma dispensa de licenciamento ambiental estadual. (LUME, 2022, p.13)

Entretanto, o que muito tem sido discutido pela comunidade do MSS, é a existência de um outro projeto de calçamento de estrada, o da Estrada das Granjeiras, que propiciará a conexão da Estrada da Purificação ao trevo de Ouro Preto (Mapa 5). Nesse aspecto, moradores do MSS relatam que tal projeto já está em andamento. Assim, o que, de fato, está sendo feito é um fracionamento de obras para escapar da necessidade de realização do EIA. Deveria ser considerado e apresentado o projeto

global da conexão entre Antônio Pereira e o trevo de Ouro Preto que, em muito extrapola os 7,5km. Nesse sentido, não há como não perceber que essa estratégia se assemelha à forma como as mineradoras licenciam seus empreendimentos: de forma fracionada para evitar a incidência de instrumentos legais.

MAPA 5 - Projeto de ligação da Estrada de Granjeiras à Estrada da Purificação



Fonte: Adquirido em uma das reuniões comunitárias do MSS, modificado pelo autor

A população enxerga esta nova estrada como um caminho alternativo e mais curto que será utilizado pela Samarco para sua logística de operação, o que inclui o transporte de minérios, com o intuito de cortar o caminho que, hoje, é feito pela MG-129 (trecho em amarelo no mapa acima). Tal fluxo que inclui o de veículos pesados pode comprometer a estrutura das casas existentes ao longo dessas estradas, assim como colocar em perigo a segurança dos moradores e a preservação dos biomas dos parques as margeiam, a saber o Parque da Queimada e o Parque das Andorinhas.

2.4. A ESTRADA DA PURIFICAÇÃO: UM OLHAR SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Até a data de escrita dessa monografia, a Samarco S.A e a Prefeitura de Ouro Preto não apresentaram o Estudo de Impacto de Vizinhança para a população. Contudo, após solicitação através do portal da Prefeitura de Ouro Preto, conseguimos acesso a parte do EIV. O estudo apresenta uma breve caracterização da estrada, assim como sua história.

De acordo com a empresa contratada para fazer o EIV, a LUME – estratégia ambiental – o EIV,

[...] tem como objetivo atender um Termo de Referência construído a partir do Termo de Referência oficial da Prefeitura de Ouro Preto. Ou seja, a partir do termo oficial do município, que tem um caráter voltado às construções e empreendimento que possuem características urbanizadas e pontuais na malha territorial, que então, destoam do formato de empreendimento aqui em estudo. Desta forma, a partir de diálogo constante estabelecido com o poder executivo local, chegou a um modelo de TR, que disporia de conteúdo e análises que, de fato, tivesse realidade ao cenário em licenciamento. (LUME, 2022, p. 5)

Nesse sentido, observamos que a Prefeitura de Ouro Preto criou conteúdo e condições específicas para a feitura do EIV da Estrada da Purificação. Ainda, conforme expresso no trecho acima, o “diálogo constante” da empresa com a prefeitura, evidencia que o poder público, ciente do documento e de sua forma, decidiu não dar transparência devida à população de tal estudo.

Dentre os instrumentos constantes no EIV foi realizada uma pesquisa de percepção. Entretanto, “o grupo amostral contou com o respondimento de uma diversidade de sujeitos, entre lideranças locais e vizinhos da área de estudo, denominados de Vizinhança Direta: 200 metros da via e Interferência Direta: até 1 km da via” (LUME, 2022, p. 6). Ou seja, um grupo extremamente restrito que, nem de longe, consegue medir os impactos que serão ocasionados para além da área delimitada pela pesquisa.

Na parte da caracterização do empreendimento, a LUME destaca:

O entorno da via é dotado de importantes atributos ambientais que conferem sensibilidade a essa região. A Estrada da Purificação ocupa a crista de alinhamento serrano no qual está posicionado o divisor de águas das bacias do rio São Francisco e rio Doce, mais especificamente das bacias do rio

Piranga e rio das Velhas. Cabe destacar que, conforme o enquadramento das águas estabelecido pela DN no 20/1997, a nascente do rio das Velhas de classe especial está situada a jusante da via objeto da condicionante. Além disso, cita-se a alta potencialidade de ocorrência de feições espeleológicas dada pela presença de rochas ferríferas (Formação Cauê), que associadas aos depósitos auríferos (Grupo Nova Lima), com um total de 23 cavidades naturais subterrâneas levantadas no entorno do projeto. Ressalta-se também, que o arcabouço geológico impulsionou, em diferentes fases, a ocupação da região, implicando na materialização em diversas manifestações de patrimônio cultural edificado e arqueológico. (LUME, 2022, p. 9)

Este trecho deixa evidente as questões complexas – ambientais, patrimoniais e culturais – que envolvem a Estrada, assim como reiteradamente pontuadas pela comunidade do MSS.

Já no que diz respeito à descrição e diretrizes do projeto, nos chama atenção o fato de que o EIV explicita a “proibição de trânsito de veículos de carga perigosa e instalação de pórtico para limitar acesso a caminhões de até 16 toneladas” (LUME, 2022, p. 15). A Figura 24, abaixo, mostra o que é um caminhão de carga para até 16 toneladas, o que indica a potencialidade da Estrada para o tráfego de minério, tal como temido pelos moradores do MSS, apesar de que, de acordo com o EIV, no que tange ao projeto serão trazidas melhorias que “permitirão a diminuição da poeira, condução das águas pluviais em local apropriado e redução do trânsito de veículos pesados na via” (LUME, 2022).

Figura 24 - Caminhão para até 16 toneladas



Fonte: Auto Segredos⁸

⁸ Disponível em: < <https://www.autossegredos.com.br/lancamentos/uma-volta-no-volkswagen-constellation-32-360/> > Acesso em 15 de jun. 2023

Quanto a avaliação da influência que as obras da Estrada da Purificação causarão nas questões afetas as nascentes locais, cursos d'água, fauna, flora, arqueologia e espeleologia, somente é apontado que foram feitos estudos e levantamentos do local. Esses estudos foram utilizados para prever os possíveis cenários de alargamento da pista (variando de 7 m, 10,5 m e 12 m), demonstrando de forma lógica que quanto maior a intervenção na pista, maior os impactos ambientais gerados. As únicas estratégias previstas nesta fase de planejamento para redução dos impactos é o aproveitamento da estrada existente, raio mínimo de 25 metros nas curvas da estrada, utilização de rampas com declividade máxima de 20% e velocidade de 40km/h (LUME, 2022). Dessa forma, torna-se notável a inconsistência no Estudo de Impacto de Vizinhaça no que tange as questões relacionadas à geometria e intervenções feitas na Estrada da Purificação.

É reforçado ao longo do estudo que será mantido o traçado original, assim como sua largura existente, mas serão adotados alargamentos em diversos pontos da estrada (LUME, 2022). Comparando as figuras 25 (Street View, 2022) e figura 26 (Acervo pessoal, 2023), é possível observar o alargamento da estrada após sua pavimentação. Analisando de maneira simplificada, na figura 25 observa-se através das marcas de pneus no solo, que é possível apenas a passagem de um veículo de grande porte. Na figura 26, também é possível observar marcas de pneus de veículo de grande porte ocupando metade da estrada, o que indica o alargamento neste trecho em específico.

Figura 25 - Trecho da Estrada da Purificação antes da pavimentação de seu leito



Fonte: Google Street View, 2022

Figura 26 - Trecho da Estrada da Purificação após a pavimentação de seu leito



Fonte: Arquivo pessoal do autor

Serão aplicados dois tipos de pavimentação ao longo da estrada, sendo eles uma camada de Concreto Betuminoso Usinado a Quente no primeiro e último quilômetro da via, nas regiões adensadas, e o pavimento em peça pré-moldada de concreto e rejeito de atividade de extração do ferro (LUME, 2022). Isso é mais um motivo de preocupação, tendo em vista que não é explicitada a porcentagem de rejeito que será utilizada e não há menção a estudos que certifiquem que tal utilização não trará consequências danosas à saúde humana e que não ocasionará contaminação do lençol freático.

Está previsto no EIV a recomposição da vegetação nas áreas expostas (taludes, áreas de empréstimos, descidas d'água, sarjeta, valetas, etc) afim de estabilizar as superfícies e evitar os processos de erosão e desagregação do solo (LUME, 2022). Contudo, não há menção no estudo se a revegetação será feita com espécies nativas da região.

Quanto ao adensamento induzido pela pavimentação da Estrada da Purificação, está previsto no EIV que a implementação do empreendimento atrairá novas populações às regiões próximas a Estrada, que adquirirão novas dinâmicas de

circulação de veículos e ocupação do solo (LUME 2022). Os possíveis impactos gerados devido o adensamento da região, assim como a influência nos preços da terra da região serão discutidos exclusivamente no capítulo 3.

O EIV prevê que as obras de pavimentação da estrada não trarão impactos diretos na paisagem urbana e patrimonial cultural em Ouro Preto, tendo em vista a distância do empreendimento em relação ao núcleo histórico da cidade (LUME, 2022). Todavia, como é apontado no próprio estudo, a estrada se tornará via preferencial de acesso à cidade entre as localidades próximas do distrito de Antônio Pereira. Tendo em vista a proximidade do bairro São João, localizado em um dos eixos de ligação da Estrada da Purificação, assim como seus bairros adjacentes com o Centro Histórico de Ouro Preto, será possível relacionar o aumento do fluxo de veículos no núcleo histórico da cidade com a pavimentação da estrada, que trará um impacto na paisagem urbana cultural e patrimonial.

No que tange a alteração nos valores imobiliários, principal aspecto desta pesquisa, o EIV aponta:

Como possibilidade de melhoria nas condições da via, cria-se a expectativa de uma potencial valorização do preço da terra. Os terrenos localizados em áreas não pavimentadas em contextos rurais, tendem a ter valores menores do que áreas acessíveis a partir de vias pavimentadas. O empreendimento pode, desta maneira, criar um fenômeno de especulação imobiliária, que atua na aquisição de bens por determinados investidores na expectativa de que seu valor de mercado aumente futuramente. Avalia-se este impacto como negativo, reversível a longo prazo (2), pontual (1), muito relevante (9) e de magnitude moderada (18). Ele é um impacto permanente, descontínuo, potencial e direto com prazo de manifestação de curto prazo. (LUME, 2022, p. 142)

Mais adiante, daremos aprofundamento a esse aspecto.

Vários outros aspectos são indicados no EIV como relacionados a impactos negativos no decorrer das obras, tais como a alteração da susceptibilidade a erosão, alteração na qualidade do ar, alteração das condições físicas e bióticas do patrimônio espeleológico, a supressão da vegetação nativa e redução de habitat disponível para a fauna silvestre, a alteração do nível de risco de ocorrência de incêndios e a alteração no número de ocorrências de atropelamentos de fauna (LUME, 2020). Muitos desses impactos são considerados irrelevantes e irreversíveis, mas isso, desde que haja ações efetivas do poder público para mitigá-los. Por isso, perguntamos: qual é o plano da Prefeitura de Ouro Preto para minimizar os impactos negativos que serão e estão sendo gerados com a reforma da Estrada da Purificação?

3. OS PERIGOS DA FINANCEIRIZAÇÃO NO MORRO SÃO SEBASTIÃO

Este capítulo tem como objetivo apresentar os conceitos de especulação imobiliária e gentrificação para que, em seguida, seja possível analisar como a Estrada da Purificação e, no futuro, a Estrada das Granjeiras podem contribuir para esses fenômenos, alterando o preço da terra do Morro São Sebastião.

3.1 OS PROCESSOS DE ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Dentre as tendências recentes na produção do espaço e da cidade, destaca-se a crescente adoção de princípios de modernização feitos tanto pelo Estado quanto pelos investidores imobiliários. A tendência que vem se tornando cada vez mais comum como forma de expansão da cidade são os condomínios fechados. Tais projetos tomam corpo de maneira fragmentada no tecido urbano e em áreas mais distantes dos grandes centros (COSTA, 2006).

Inicialmente, essa expansão ocorre por meio de assentamentos residenciais destinados às camadas mais ricas da população, que buscam residências mais amplas, com áreas livres e permeáveis, que dificilmente são encontradas nas áreas mais centrais das cidades, além de um maior contato com a natureza (COSTA, 2006). Como mostraremos adiante, há uma forte tendência, com a reforma das Estradas já mencionadas, que tais empreendimentos se acirrem em Ouro Preto.

Com a alta procura desses locais, torna-se necessário investimentos em novos setores, além do imobiliário, para suprir as necessidades da população: comércios e serviços especializados, centros de convenções, e outras grandes infraestruturas, além do incentivo ao turismo, que auxiliam na valorização desses espaços e os tornam ainda mais cobiçados, sendo alvo da especulação imobiliária (COSTA, 2006).

Ainda, essas porções fragmentadas do tecido urbano constituem um produto de alta qualidade urbanística e ambiental que são destinados apenas a uma pequena parcela da população. A forma mais comum desta produção do espaço é representada pelos loteamentos com portarias e restrições de acesso público, comumente denominados "condomínios fechados".

Além disso, os empreendimentos mais recentes são negócios de grande porte, envolvendo capitais que ultrapassam tanto a escala local quanto o setor tradicionalmente associado à produção imobiliária, como proprietários de terras e construção civil. Isso se evidencia no crescente envolvimento de capitais

anteriormente investidos no setor minerário, que agora estão diversificando seus investimentos e influenciando decisivamente nos complexos imobiliários residenciais de serviços (COSTA, 2006). Caso que nos remete, diretamente, à situação de Ouro Preto.

No contexto mais amplo, essas tendências suscitam o debate sobre as várias formas de segregação socioespacial da população metropolitana e as implicações do aprofundamento da demarcação rígida de espaços excludentes. Esses espaços são cada vez mais caracterizados pela homogeneização das características socioeconômicas, ocupacionais e pela paisagem social, arquitetônica e urbanística resultante. Os condomínios fechados se tornam, então, um produto de consumo. Estão muito além da oferta de segurança, privacidade, conforto e contato com a natureza. Se tornam sinônimo de *status* social, diferenciando as pessoas de forma hierárquica através de suas moradias. (COSTA, 2006).

Desse modo, faz-se necessário também avaliar a legalidade desses condomínios fechados. Segundo a Lei 6.766/1979, art. 1º, parágrafo único, não se pode privar o livre acesso aos mesmos, uma vez que o regime jurídico de um loteamento não pode se sobrepor à União.

Segundo Esteves e Nogueira (2013), mesmo diante da ilegalidade dos condomínios fechados, sua prática não é mal vista e continua sendo cada vez mais explorada como forma de expansão urbana nas cidades Brasileiras, não se limitando apenas às grandes metrópoles.

Esse tipo de empreendimento atrai as classes com maior poder econômico e não gera constrangimentos aos demais habitantes, talvez porque os condomínios fechados estejam remodelando determinadas áreas da periferia e (re)valorizando áreas antes desvalorizadas” (ESTEVES e NOGUEIRA, 2013, p29).

A desvalorização e valorização das periferias urbanas, assim como as mudanças dos tecidos urbanos nessas áreas, têm tido grande influência no mercado imobiliário brasileiro, tornando-se necessário a análise dessas reconfigurações. Em especial para este trabalho, torna-se necessário analisar aquelas relacionadas ao surgimento dos condomínios fechados. Nesse sentido, a falta de segurança é um dos principais fatores que resultam na crescente aparição de condomínios fechados. Com a ineficácia das medidas tomadas pelo Poder Público, é oferecido pelo setor privado uma forma de sanar estes problemas de insegurança. Nas áreas periféricas acontece a reconfiguração desses espaços, criando novos condomínios que propiciam às

populações de maior poder aquisitivo segurança e tranquilidade. A especulação imobiliária, portanto, pode ser um dos principais motivos da alteração do tecido urbano, assim como dessa expansão urbana fragmentada. As inseguranças da população são capitalizadas e vendidas em forma de status, segurança e moradia (ESTEVES e NOGUEIRA, 2013).

3.2 OS PROCESSOS DE ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E OS PERIGOS DA FINANCEIRIZAÇÃO NO MORRO SÃO SEBASTIÃO: ENTRE CONDOMÍNIOS FECHADOS E AIRBNBS

A pavimentação da Estrada da Purificação causará diversos impactos na região próxima ao empreendimento, como no Morro São Sebastião, conforme já evidenciado acima. Como previsto no próprio Estudo de Impacto de Vizinhança, a presença de novas dinâmicas sociais na região, sejam elas devido a facilidade do acesso da comunidade do Antônio Pereira ao distrito sede, seja devido ao incremento do comércio local, provocarão a procura da terra ao longo do empreendimento.

Nesse contexto de possível especulação imobiliária, nos chama a atenção o fato de que os dois condomínios já existentes buscam ampliação: o Condomínio Campo Grande de Vila Rica está em processo de expansão e o Condomínio Fazenda Campo Grande, também conhecido como Condomínio Vila Relicário, está com projeto em processo de análise na Secretaria Municipal de Ouro Preto.

Neste último caso, o empreendimento conta com uma gleba de mais de 700 mil metros quadrados, com único acesso pela R. Av. das Andorinhas, que compõe um trecho da Estrada da Purificação (MAPA 6). Além dessa situação, em conversa com secretários municipais de Ouro Preto, foram apontadas outras áreas de possível expansão no Morro São Sebastião, e em suas proximidades, que poderão abrigar possíveis condomínios fechados no futuro.

Rua Rio Piracicaba, que liga o Morro São João e o Morro São Sebastião, também pode se tornar uma zona de alto interesse de adensamento.

Especula-se que funcionários das mineradoras, por exemplo, que desejem morar mais próximos da sede de Ouro Preto, passem a encontrar uma maior atratividade na região, pela facilidade do deslocamento até o distrito, considerando os pouco mais de 7km de distância.” (LUME, 2022, p. 135)

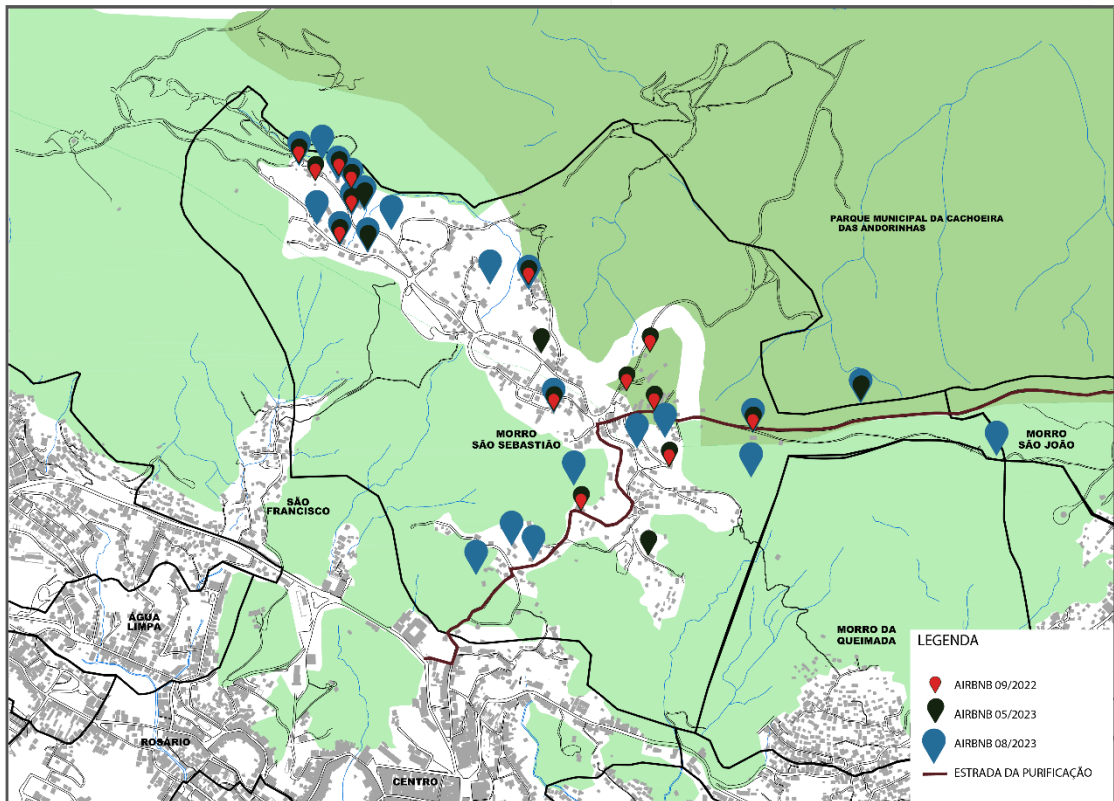
Ainda, é reforçado que os investimentos na estrada incentivarão a socialização da área ao seu entorno, acarretando no aumento de preço da região, “sendo assim, quanto mais utilizada, mas valorizada ficará o entorno imediato e a área da vizinhança.” (LUME, 2022, p. 135)

Mas não são apenas os condomínios fechados que podem alterar o preço da terra e dos imóveis no MSS. Isso porque, além do crescente surgimento de condomínios nas proximidades do bairro, realizamos também estudos de ofertas de Airbnbs. O Airbnb é uma plataforma online de reservas de hospedagem, sendo possível alugar o todo ou uma parte de uma residência por um período de tempo.

Como mostraremos, a oferta de hospedagens no bairro via Airbnb aumentou significativamente nos últimos anos. Em 2019, em um estudo realizado pela então graduanda Gabriela Pascoal, orientada pela Profa. Dra. Karine Gonçalves Carneiro, e intitulado “A Indústria do Turismo na Produção do Espaço Urbano: um estudo do Airbnb no sítio tombado de Ouro Preto - MG”, foram encontradas apenas 02 (duas) ofertas de hospedagem em todo o bairro.

Para o desenvolvimento deste TFG, demos continuidade a esse levantamento, atualizando-o. Percebemos, assim, que este número subiu para 14 ofertas no terceiro trimestre de 2022, para 19 ofertas no início do segundo trimestre de 2023 e para 22 ofertas na metade do terceiro trimestre de 2023 (MAPA 7).

MAPA 7 - Ofertas de hospedagem via AIRBNB no Morro São Sebastião



Fonte: Produzido pelo autor

É importante entender que o aumento de ofertas de hospedagem não é apenas um reflexo da valorização da terra ou da melhoria da infraestrutura do local. Ela também pode estar atrelada ao aumento nos preços de aluguel residencial. Isso ocorre porque alguns proprietários de imóveis deixam o mercado de aluguel tradicional de longa duração para alugá-los por curtas temporadas no AIRBNB, reduzindo a oferta de imóveis disponíveis para moradia de longa duração e elevando os preços dos imóveis (GUSHIKEN, Igor. 2023). Fato que é notável e, cada vez mais constante em Ouro Preto.

Segundo Gabriela Pascoal, existe ainda um outro fenômeno chamado de “turistificação” devido ao aumento de ofertas de Airbnb, caracterizado pela transformação social, econômica e espacial de uma região afim de impulsionar seus interesses turísticos, mas que trazem prejuízos às necessidades da população que habitam essas áreas devido também ao aumento de preços na região. A Estrada da Purificação, assim como a Estrada de Granjeiras, podem ainda amplificar o número

de ofertas de Airbnb no Morro São Sebastião, tendo em vista que os novos caminhos facilitarão não somente o acesso ao bairro, mas também o percurso de saída do distrito-sede, que aliados a proximidade ao núcleo histórico de Ouro Preto, tornarão este local mais atrativo aos turistas.

Desse modo, tanto o surgimento de novos condomínios fechados quanto o aumento de ofertas de AIRBNB na região são reflexos da especulação imobiliária no bairro. De acordo com Fabian Scholze Domingues (2016), a especulação imobiliária é um dos responsáveis pelo processo de gentrificação no local, provocando um processo de transformação urbana que ocorre quando áreas antes ocupadas por populações de baixa renda passam a atrair moradores de maior poder aquisitivo, resultando em aumento dos preços dos imóveis e aluguéis.

Isso pode levar à expulsão dos moradores originais, que não conseguem arcar com os custos de moradia na região. Nesse sentido, não há dúvidas que o aumento dos preços dos imóveis e aluguéis tem um impacto negativo sobre a classe dos trabalhadores, em um triplo aspecto: não reduz o déficit habitacional dos estratos de renda para o qual a política pública deve estar direcionada, aumenta o ônus excessivo de aluguel para as famílias de renda mais baixa e amplia a propensão rentista da sociedade ao não impedir o uso especulativo de imóveis prontos para morar, resultando em uma quantidade maior de imóveis fechados do que o déficit habitacional (DOMINGUES, 2016).

Esse fato pode alterar drasticamente a situação do MSS que possui seus modos de vida caracterizado principalmente pela relação de comunidade construída ao longo dos anos, comunidade esta que não pertence às classes mais altas da sociedade, estando suscetível aos perigos causados pela variação de preços no bairro. Ainda, se consideramos a situação de Ouro Preto, as famílias afetadas pelo déficit habitacional, assim como as de maior vulnerabilidade econômica e social, costumam habitar zonas de encostas, que foram mineradas no período de colonização do Brasil, tornando essas áreas perigosas devido ao risco eminente de deslizamentos de terra. De toda forma, com o alto valor dos alugueis e venda de imóveis na cidade, estas áreas acabam se tornando as únicas opções viáveis a essa população.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho teve como objetivo geral avaliar os impactos alusivos à especulação imobiliária no Morro São Sebastião devido a pavimentação da Estrada da Purificação, com o intuito de apoiar a luta que esta comunidade vem travando contra a empresa Samarco, para garantir a manutenção de seus modos de vida como comunidade. Até o presente momento da publicação deste Trabalho Final de Graduação, as obras na Estrada da Purificação não foram finalizadas, não sendo possível cartografar todas as mudanças que a nova configuração da estrada causará no Morro e seus arredores. Todavia, já é possível perceber o aumento de ofertas de hospedagem via AIRBN, cujas ofertas poderão aumentar ainda mais tendo em vista a facilidade no acesso ao Morro São Sebastião pelas estradas da Purificação e de Granjeiras. Ainda, já é possível perceber a criação dos condomínios fechados ao longo da Estrada da Purificação, que, como dito no próprio Estudo de Impacto de Vizinhança, poderá fomentar ainda mais o surgimento de novas áreas de interesse para construção de condomínios, possibilitando cada vez mais a especulação da terra nos bairros adjacentes à estrada.

Neste sentido, alertamos ao Poder Público e a comunidade do Morro São Sebastião os perigos que podem ocorrer, como o aumento no preço dos alugueis e da terra na região, caso políticas públicas não forem realizadas para conter a especulação imobiliária. Vale ressaltar que no momento de escrita desta monografia está em processo a reelaboração do Plano Diretor de Ouro Preto. Essa é uma oportunidade valiosa para que a população participe e cobre o poder público por medidas que não apenas atenuem os impactos causados pelas estradas, mas que garantam a manutenção de seus modos de vida.

5. REFERÊNCIAS

- HARVEY, David et al. **Cidades Rebeldes**: Passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil. Boitempo Editorial, 2015.
- LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 5ª edição. São Paulo: Centauro, 01 de janeiro de 2009.
- HAESBAERT, Rogério. **O mito da desterritorialização**. 13.ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 15 de junho de 2004
- CARNEIRO, Karine. **Moradores de rua e produção do espaço urbano**: análise sobre Bogotá e Belo Horizonte sob uma perspectiva genealógica. 2016. Tese de Doutorado. Tese de Doutorado. Belo Horizonte, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais.
- PASSOS, Eduardo et al. **Pistas do método da cartografia**: pesquisa intervenção e produção de subjetividade. 2010
- ROMAGNOLI, Roberta Carvalho. **A cartografia e a relação pesquisa e vida**. *Psicologia & sociedade*, v. 21, p. 166-173, 2009.
- CARNEIRO, Karine; SOUZA, Tatiana. **A resistência no campo de luta acadêmico**: Ciência para quem? Para quê? In: *Mineração: Realidades e resistências*. São Paulo, 1.ed., p. 161-189, 2020
- PASCOAL, Gabriela Santos. **A INDÚSTRIA DO TURISMO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO**: UM ESTUDO DO AIRBNB NO SÍTIO TOMBADO DE OURO PRETO, MG. *Anais do XVI Simpósio Nacional de Geografia Urbana-XVI SIMPURB*, v. 1, p. 178-198, 2019.
- MPF - DENUNCIA COMPILADA: **IPL n.º 1843/2015 SRPF/MG**; Autos n.º 38.65.2016.4.01.3822 (Busca e apreensão); Autos n.º 3078-89.2015.4.01.3822 (Medida Cautelar); IPL Polícia Civil - MG 1271-34-2016.4.01.3822;
- IPL Polícia Civil - **MG 1250-24.2016.4.01.3822**; Procedimento Investigatório Criminal (PIC) - MPF n.º 1.22.000.003490/2015-78; Procedimento Investigatório Criminal (PIC) MPF n.º 1.22.000.000003/2016-04.
- GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS: **PARECER ÚNICO Nº 0603993/2019**
- ROESER, Hubert Matthias Peter; ROESER, Patricia Angelika. **O QUADRILÁTERO FERRÍFERO-MG, BRASIL: ASPECTOS SOBRE SUA HISTÓRIA, SEUS RECURSOS MINERAIS E PROBLEMAS AMBIENTAIS RELACIONADOS**. *Geonomos*, 2010.

SAMARCO. Licença de Operação Corretiva. **Samarco**, 2020. Disponível em: < <https://www.samarco.com/licenca-de-operacao-corretiva/>>. Acesso em 20 de jul. de 2023.

SAMARCO. **Estudo de Impacto de Vizinhança – Pavimentação da Estrada da Purificação** (cond. nº 57 LOC 020/2019 – Complexo de Germano)

LASCHEFSKI, Klemens. A sustentabilidade geográfica de condomínios na zona metropolitana de Belo Horizonte. **Novas periferias metropolitanas. Belo Horizonte: Editora C/Arte**, p. 313-338, 2006.

COSTA, Heloisa Soares de Moura. Mercado imobiliário, Estado e natureza na produção do espaço metropolitano. **Novas periferias metropolitanas. Belo Horizonte: Editora C/Arte**, p. 101-124, 2006.

COSTA, Heloisa Soares de Moura; DE REZENDE, Lidiane Nery. **EXPANSÃO METROPOLITANA, HABITAÇÃO E A CONSTRUÇÃO DE SONHOS DE CONSUMO: NOTAS A PARTIR DO ALPHAVILLE1**. Cedeplar, Universidade Federal de Minas Gerais, 2004.

MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA, Heloisa Soares de Moura. Dinâmica imobiliária e a formação de um “obscuro objeto de desejo”: localização residencial e representação simbólica. **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/ Arte**, p. 169-87, 2011.

COSTA, Heloisa Soares de Moura; MENDONÇA, J. G. Introdução: breve trajetória de ideias acerca da dinâmica imobiliária urbana. In: Jupira Gomes de Mendonça; Heloisa Soares de Moura Costa. (Org.). Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/ Arte, v.1, p. 7-14, 2011.

ESTEVES, Maria Aparecida Vargas; NOGUEIRA, Marly. A proliferação e a consolidação de condomínios fechados: um estudo de caso em uma cidade média-Divinópolis (MG). **Revista Geografias**, p. 23-39, 2013.

MATOS, Manara Teles Santos; MAIA, Meirilane Rodrigues. Influência da atividade mineradora na dinâmica da paisagem: Reflexões teóricas. **Geopauta**, v. 2, n. 3, p. 5-23, 2018.

CHAGAS, Ana Carolina. Espaço urbano ouro-pretano e suas dicotômicas manifestações culturais: uma perspectiva acerca do patrimônio, da apropriação do espaço e da cultura. 2021.

TRIGUEIRO, Kátia. Peculiares costumes locais e a percepção dos moradores em relação à atividade turística local-Ouro Preto–MG.

DOMINGUES, Fabian Scholze. Renda da terra, expansão da fronteira imobiliária, gentrificação e exclusão no Brasil (2009-2015). **Desenvolvimento em Questão**, v. 14, n. 35, p. 35-59, 2016.

GUSHIKEN, Igor Yasuo. **O impacto do Airbnb nos preços dos aluguéis residenciais na cidade do Rio de Janeiro**. 2023. Tese de Doutorado.

OLIVEIRA, Leandro Duque de. **Ocupação urbana de Ouro Preto de 1950 a 2004 e atuais tendências.** 2010.

CARNEIRO, Gustavo Severino Guimarães et al. **Estudo de causas, impactos e medidas corretivas do rompimento de uma barragem de rejeitos, usando o caso da barragem de Mariana-MG.** 2018.