

ENTRE O MONUMENTO E A MORADA:

A arquitetura popular frente à construção da imagem turística de Ouro Preto

Clara Ferreira

Universidade Federal de Ouro Preto | clara.ferreira@aluno.ufop.edu.br

Flora Passos

Universidade Federal de Ouro Preto | flora.passos@ufop.edu.br

Annalyce Gomes

Universidade Federal de Ouro Preto | annalyce.gomes@aluno.ufop.edu.br

Erica Marinho

Universidade Federal de Ouro Preto | erica.marinho@aluno.ufop.edu.br

Luigi Teixeira

Universidade Federal de Ouro Preto | luigi.teixeira@aluno.ufop.edu.br

EIXO TEMÁTICO: História, Memória e Patrimônio

Resumo: A trajetória de Ouro Preto como cidade-patrimônio inicia-se na década de 1930, com destaque para o processo de tombamento do seu conjunto arquitetônico e urbanístico, em 1938, pelo Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), órgão precursor do atual IPHAN, consolidando uma imagem de cidade monumental representativa do período colonial brasileiro. Esse reconhecimento patrimonial foi elevado a um patamar global em 1980, quando a cidade passou a ser reconhecida como Patrimônio Mundial pela UNESCO. Defende-se aqui a compreensão do núcleo preservado de Ouro Preto como um conjunto de arquitetura popular, especialmente, se considerarmos os materiais e técnicas empregados. Contudo, o impulso global da turistificação associada à patrimonialização e a falta de políticas públicas efetivas para garantir o cumprimento da função social da cidade e do direito à moradia, impede possibilidades de uso popular deste conjunto arquitetônico como "morada": a cidade real, cujos habitantes e dinâmicas pulsantes lutam por espaço em meio a uma paisagem rigidamente controlada para o consumo turístico. Este trabalho, a ser apresentado em formato de artigo, analisa como a lógica da turistificação pode subjugar modos de vida contemporâneos e cotidianos da população moradora. A abordagem metodológica articula pesquisa bibliográfica e documental, com observações in loco para a produção de fotografias e mapeamentos que revelam dinâmicas sócio-espaciais do presente. Estas etapas são complementadas por entrevistas com moradores, buscando capturar suas percepções e memórias sobre as transformações a partir do turismo. Argumenta-se que a dissonância entre a cidade-cartão-postal e a cidade-vivida não apenas empobrece a memória coletiva, mas fratura a identidade local, transformando residentes em estrangeiros na própria cidade. Defende-se, portanto, a urgência de um olhar sobre o patrimônio que reconheça as complexidades do presente e valorize a arquitetura popular como morada, parte vital e indissociável da história e do futuro de Ouro Preto.

Palavras-chave: Moradia; cidade-patrimônio; turistificação; Ouro Preto.

BETWEEN THE MONUMENT AND THE DWELLING: POPULAR ARCHITECTURE IN THE FACE OF THE CONSTRUCTION OF OURO PRETO'S TOURISTIC IMAGE

Abstract: Ouro Preto's trajectory as a heritage city begins in the 1930s, highlighted by the heritage listing process of its architectural and urban ensemble in 1938 by the National Historical and Artistic Heritage Service (SPHAN), the precursor to the current IPHAN, which consolidated an image of a monumental city representative of the Brazilian colonial period. This heritage recognition was brought to a global level in 1980, when the city was recognized as a World Heritage Site by UNESCO. This paper argues for the understanding of Ouro Preto's preserved core as an ensemble of popular architecture, especially when considering the materials and techniques used. However, the global drive of turistification associated with heritagization and the lack of effective public policies to ensure the fulfillment of the city's social function and the right to housing hinder possibilities for the popular use of this architectural ensemble as a "dwelling": the real city, whose inhabitants and vibrant dynamics struggle for space amidst a landscape rigidly controlled for tourist consumption. This work, to be presented in an article format, analyzes how the logic of turistification can subjugate the contemporary and daily ways of life of the resident population. The methodological approach combines bibliographical and documentary research with on-site observations for the production of photographs and mappings that reveal present-day socio-spatial dynamics. These three stages are complemented by interviews with residents, seeking to capture their perceptions and memories of the transformations driven by tourism. It is argued that the dissonance between the postcard-city and the lived-in-city not only impoverishes collective memory but also fractures local identity, turning residents into strangers in their own city. Therefore, we advocate for the urgency of a perspective that recognizes the complexities of the present and values popular architecture as a dwelling, a vital and inseparable part of Ouro Preto's history and future.

Keywords: Housing; heritage city; turistification; Ouro Preto.

ENTRE EL MONUMENTO Y LA MORADA: LA ARQUITECTURA POPULAR FRENTE A LA CONSTRUCCIÓN DE LA IMAGEN TURÍSTICA DE OURO PRETO

Resumen: La trayectoria de Ouro Preto como ciudad-patrimonio inicia en la década de 1930, con la catalogación de su conjunto arquitectónico y urbanístico en 1938 por el Servicio del Patrimonio Histórico y Artístico Nacional (SPHAN), precursor del IPHAN, consolidando su imagen monumental del Brasil colonial. Este reconocimiento fue elevado a nivel global en 1980 al ser reconocida como Patrimonio Mundial por la UNESCO. Se defiende que el núcleo preservado de Ouro Preto es, en esencia, un conjunto de arquitectura popular por sus materiales y técnicas. Sin embargo, la turistificación y patrimonialización globales, junto a la falta de políticas públicas que garanticen la función social y el derecho a la vivienda, impiden su uso popular como 'morada'. Esto margina a la ciudad real, cuyos habitantes y dinámicas luchan por espacio en un paisaje rígidamente controlado para el turismo. Este artículo analiza cómo la lógica de la turistificación subyuga los modos de vida cotidianos de la población residente. La metodología articula la investigación bibliográfica y documental con observaciones in situ, incluyendo fotografías y mapeos para revelar las dinámicas socioespaciales. Se complementa con entrevistas a residentes para capturar sus percepciones sobre las transformaciones impulsadas por el turismo. Se argumenta que la disonancia entre la ciudad-postal y la ciudad-vivida no solo empobrece la memoria colectiva, sino que fractura la identidad local, transformando a residentes en extranjeros en su propia ciudad. Se defiende, por tanto, una mirada urgente sobre el patrimonio que reconozca las complejidades del presente y valore la arquitectura popular como morada, parte vital de la historia y futuro de Ouro Preto.

Palabras clave: Vivienda; ciudad patrimonio; turistificación; Ouro Preto.

1. OURO PRETO E A CONSTRUÇÃO DA IMAGEM DE CIDADE-PATRIMÔNIO

O território onde está atualmente o distrito sede do município de Ouro Preto era ocupado por povos indígenas até a invasão dos bandeirantes paulistas, em busca de ouro e pedras preciosas, no fim do século XVII. De acordo com Sylvio de Vasconcellos (1956 *apud* Nogueira, 2024, p. 93) no livro "Vila Rica: Formação e Desenvolvimento – Residências", as primeiras edificações construídas foram “fruto de um povoamento súbito em sítio agreste, distante dos recursos necessários a uma ordenação metódica de suas construções”, sendo “simples abrigos provisórios, destinados à proteção precária de seus habitantes, ainda inaptos ao estabelecimento de uma aglomeração humana estável”. Em seu livro, o autor reconstitui, por meio de desenhos, grande parte do acervo da arquitetura civil preservado em meados do século XX, informando que as construções de madeira e barro eram mais difíceis de reconstituir, devido ao desaparecimento total nos morros, enquanto as feitas “de pedra, em ruínas, ainda pontilham o Morro da Queimada, apresentando-se em boas condições para uma razoável recomposição” (Vasconcellos, 1956 *apud* Nogueira, 2025, p. 94).

Os estudos de Vasconcellos, dentre outros, fazem parte de um esforço de resgate e preservação do acervo de arquitetura vernácula popular construída no período colonial em Ouro Preto e encontrada pelos modernistas na chamada “Viagem de Descoberta do Brasil”, em 1924, que culminou na institucionalização da proteção do patrimônio cultural no país. Na segunda metade da década de 1920 a cidade de Ouro Preto-MG recebe uma série de intervenções públicas, como reparos de chafarizes e intervenções pontuais em igrejas, e, assim, “começa a aparecer no epicentro das atenções, bem como seu artista maior, o Aleijadinho” (Pinheiro, 2017, p. 14).

Neste sentido, a trajetória de Ouro Preto como cidade-patrimônio inicia-se na década de 1930, com destaque para seu reconhecimento como Monumento Nacional, em 1933, e o processo de tombamento do seu conjunto arquitetônico e urbanístico, em 1938, pelo então Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), órgão precursor do atual IPHAN, consolidando uma imagem de cidade monumental representativa do período colonial brasileiro.

Ao analisar os processos de tombamento da denominada fase “heroica” do órgão federal, Maria Cecília Londres Fonseca (2005) se concentra nos preceitos estéticos e preconceitos cronológicos dos artistas modernistas para explicar a forte tendência em prestigiar os monumentos arquitetônicos do barroco mineiro do período colonial – arquitetura de “pedra e cal” – e do modernismo, desprezando, por exemplo, o estilo eclético da arquitetura, a arte popular, bem como, o patrimônio arqueológico e paisagístico. Para a autora, a prioridade nos processos de tombamento foi dada aos “remanescentes da arte colonial brasileira, justificada pelos agentes institucionais como decorrência do processo de urbanização que já se acelerava e colocava em risco de desaparecimento definitivo de tais exemplares” (Fonseca, 2005, p. 107). Do mesmo modo, para o pesquisador José Reginaldo Gonçalves (2002), desde a primeira metade do século XX, a proteção do “patrimônio histórico e artístico” nacional foi justificada

pela identificação de uma situação de desaparecimento e destruição de monumentos históricos e obras de arte no país, o que o autor chama de “*retórica da perda*”. A partir de meados do século XX, o processo de urbanização associado à industrialização e deslocamento populacional das áreas rurais ao distrito-sede, demonstrou como o processo de tombamento foi determinante na conformação do núcleo urbano central, ao passo que as áreas periféricas em condições de vulnerabilidade socioambiental foram sendo ocupadas sem políticas habitacionais e urbanísticas voltadas à moradia digna da classe trabalhadora (Nogueira, 2024).

O reconhecimento da relevância do patrimônio cultural de Ouro Preto foi elevado a um patamar global em 1980, quando a cidade passou a ser reconhecida como Patrimônio Mundial pela UNESCO, acompanhado por ações e investimentos na recuperação de monumentos, com foco principal na exploração turística da cidade, no âmbito do Programa das Cidades Históricas, promovido pelo Governo Federal a partir de parcerias.

No campo da preservação do patrimônio cultural, o regime militar não significou a repressão no setor, por ser entendido como fator de unidade nacional (Azevedo, 2017), mas marcou um momento de poucos recursos e de parcerias com instituições internacionais, como a UNESCO, visando o desenvolvimento turístico e econômico no âmbito urbano (Passos e Nogueira, 2019, p. 4).

O período de redemocratização do país, tendo como marco legal a promulgação da Constituição de 1988, significou, nos campos teórico e prático, um marco na ampliação conceitual do patrimônio, sendo entendido enquanto referência à identidade, ação e memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, não sendo assim mais responsabilidade única do Estado e incluindo os bens de natureza imaterial. No entanto, nas cidades-patrimônio como Ouro Preto, esse avanço não resultou em mudanças significativas. Para Nabil Bonduki (2010 *apud* Leal, 2017), os programas voltados ao patrimônio cultural urbano, implementados até a década de 1990, seguiram focadas, prioritariamente, no desenvolvimento econômico, o que comprometeu a criação e preservação das redes de relações necessárias para manutenção de um meio cultural plural. O Programa Monumenta (1996-2010), por exemplo, buscou:

[...] gerar condições de desenvolvimento local e garantir a manutenção e a continuidade das ações pelos próprios atores municipais. A estruturação das ações para cada cidade fundamentou-se na implementação de atividades ligadas ao turismo cultural, tido como principal, ou única, alternativa viável para aliar o desenvolvimento local à preservação (Diogo, 2009, p. 17).

O PAC Cidades Históricas, lançado em 2009 e efetivado a partir de 2013 é o programa mais recente no campo da preservação do patrimônio cultural urbano na esfera federal e, em sua gênese, parece indicar uma nova base para a gestão patrimonial nas cidades patrimonializadas, com maior autonomia municipal, sendo que as prioridades de intervenção seriam definidas “por via de análises integradas do espaço urbano, não se restringindo ao perímetro protegido ou aos bens tombados, mas estipulando estratégias de preservação que viabilizassem o desenvolvimento urbano e social” (Leal, 2017, p. 43). Em análise ao documento “Orientações para apresentação de propostas”

(Ministério da Cultura; IPHAN, 2013), Leal (2017) aponta que havia um direcionamento do investimento às cidades declaradas Patrimônio Mundial, às cidades detentoras dos maiores conjuntos urbanos em situação de risco ao patrimônio edificado, e àquelas detentoras de conjuntos urbanos que constituem marcos no processo de ocupação do território nacional, a exemplo da cidade de Ouro Preto.

2. A TURISTIFICAÇÃO EM OURO PRETO NA ATUALIDADE

A trajetória de Ouro Preto rumo à consolidação como ícone do patrimônio nacional estabeleceu as bases para o que se observa na atualidade: um processo acentuado de turistificação. Se na década de 1930 o tombamento pelo SPHAN visava a preservação de uma identidade nacional, hoje essa mesma imagem é apropriada pela lógica do mercado global. Conforme apontam Ferreira e Teixeira-da-Silva (2023), a cidade atravessa um estágio onde o valor simbólico do patrimônio é convertido em um ativo econômico de alta performance, priorizando o visitante em detrimento do residente.

Este fenômeno de turistificação não se restringe apenas à presença de visitantes, mas manifesta-se na alteração profunda das dinâmicas espaciais e sociais. Segundo a perspectiva de Villaschi (2014), ocorre uma "hermenêutica do patrimônio" que seleciona quais partes da cidade devem ser exaltadas e quais devem ser invisibilizadas. Na prática contemporânea, de acordo com Maia (2025), isso resulta na substituição de serviços de uso cotidiano (como padarias, oficinas e armazéns) por uma infraestrutura voltada exclusivamente ao consumo turístico, como lojas de pedras preciosas e restaurantes de luxo.

Essa dinâmica corrobora a tese de Estevão-Rezende e Azevedo (2020) sobre a "Ouro Preto que não está no retrato". Na atualidade, a turistificação cria uma cidade cenográfica onde o morador passa a ser um figurante em seu próprio território. A preservação, que deveria garantir a continuidade da vida, acaba por congelar a estética e inflacionar o solo urbano, empurrando as práticas vernáculas para as margens. Como define Zunguene (2019), a tensão atual reside no fato de que o patrimônio é gerido como um "monumento" estático, enquanto a "morada", que é dinâmica e viva, sofre as pressões de um mercado imobiliário que vê no selo da UNESCO apenas uma oportunidade de hipervalorização.

Portanto, a turistificação em Ouro Preto hoje não é apenas um fenômeno econômico, mas um processo de reconfiguração socioespacial que desafia o direito à cidade. Ao transformar o núcleo histórico em um "produto de exportação", a política urbana contemporânea acaba por fragilizar os laços de pertencimento e a própria essência da arquitetura popular que fundamenta a singularidade do lugar.

Na atual configuração do distrito-sede de Ouro Preto, conforme definido pela Portaria nº 312 do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN, 2010), os instrumentos de preservação patrimonial orientam de forma significativa o uso e a ocupação do espaço urbano, com ênfase na manutenção do traçado, da volumetria e

da paisagem histórica. Esse modelo de proteção incide diretamente sobre as dinâmicas contemporâneas da cidade, influenciando as formas de apropriação do território e a distribuição de investimentos públicos e privados. Nesse contexto, o espaço urbano tende a ser progressivamente orientado para a valorização simbólica e turística do patrimônio, por meio da concentração de eventos e atividades no centro histórico, enquanto práticas cotidianas associadas à moradia e à vida local assumem menor centralidade nas políticas urbanas (Fernandes, 2025). Tal dinâmica contribui para a conformação de um processo de turistificação, no qual a cidade passa a operar prioritariamente como espaço de visitação e permanência temporária, estabelecendo tensões com as condições de habitar e com as necessidades da população residente, especialmente nos territórios populares do município (Nogueira, 2024).

A evolução urbana é intrínseca às dinâmicas socioculturais, uma relação que, no contexto de Ouro Preto, revela uma profunda dicotomia entre a narrativa hegemônica e as expressões periféricas (Fernandes, 2025). Essa desigualdade se materializa na centralidade da Praça Tiradentes, conforme demonstrado nas Figuras 01 e 02, que monopoliza os investimentos e a atenção turística ao sediar eventos de grande porte. Como exemplo temos as festividades: Festival de Inverno, o Festival Internacional de Jazz, a CineOP, o Aniversário de Ouro Preto, além das celebrações do Carnaval e da Semana Santa (Fernandes, 2025).

Figura 01: Praça Tiradentes OP.



Foto aérea diurna sem festividade. Fonte: Erica S. Marinho. Data: 2025

Figura 02: Praça Tiradentes - Show Alceu Valença e Orquestra



Foto aérea noturna com festividade e superlotação de público. Fonte: Wandrey Cristiano. Data: 2025

Em contraposição a esse cenário legitimado internacionalmente, acontece a marginalização das práticas situadas nos "fundos de bairro", evidenciando uma marcada segregação socioespacial que demanda, com urgência, políticas públicas capazes de superar a elitização e assegurar o efetivo direito à cidade para toda a diversidade cultural (Fernandes, 2025).

A exemplo do bairro XIII de Maio, as dinâmicas festivas, como as celebrações juninas e o carnaval, concentram-se em um alargamento da via principal homônima. O logradouro apresenta uma morfologia restritiva, caracterizada por traçado sinuoso, caixa viária

estreita e densa rede de fiação aérea, fatores que comprometem a circulação. A despeito dessas limitações físicas e da infraestrutura precária, observa-se uma adaptação tática do espaço público, viabilizada pela instalação de estruturas efêmeras; como palcos, tendas e banheiro químico, para acolher as manifestações locais (Figuras 03 e 04).

Figura 03: Rua 13 de Maio, no bairro XIII de Maio **Figura 04: Largo da Rua 13 de Maio, no bairro XIII de Maio**



Foto aérea diurna da área do local das festividades.
Fonte: Erica S. Marinho. Data: 2025



Foto aérea dos equipamentos e preparatório para a Festa Junina. Fonte: Erica S. Marinho. Data: 2025

A ocupação do bairro XIII de Maio ilustra a premissa defendida por Mitchell (2003) de que o direito à cidade depende intrinsecamente do acesso ao espaço público. Segundo o geógrafo, para que a cidadania e a cultura existam de fato, elas necessitam de um suporte material onde possam ser vistas e representadas. Assim, ao improvisar palcos e ocupar vielas estreitas em detrimento da ausência de espaços adequados, a comunidade local não apenas celebra sua cultura, mas performa uma luta ativa contra a invisibilidade, apropriando-se da rua como o único local possível para a materialização de sua identidade.

A disparidade socioespacial entre a Praça Tiradentes e o bairro XIII de Maio exemplifica, no tecido urbano de Ouro Preto, a crítica de Henri Lefebvre (2001) sobre a produção do espaço no capitalismo. Enquanto a Praça Tiradentes é configurada como o espaço do espetáculo e do consumo, onde a cidade é vendida como mercadoria turística e o valor de troca predomina através de grandes eventos financiados, o bairro XIII de Maio representa a resistência do valor de uso. Neste caso, apesar da morfologia restritiva, a comunidade apropria-se da rua estreita, como espaço vivido de encontro e festa. Essa dinâmica confirma a sua tese de que a segregação urbana não é acidental, mas uma estratégia que centraliza o poder e o capital, empurrando a vida cotidiana espontânea e as classes populares para as margens, onde o direito à cidade precisa ser constantemente reconquistado através da apropriação tática do espaço.

A realização do concerto Valencianas, de Alceu Valença, na Praça Tiradentes, em maio de 2025, ilustra exemplarmente o que Milton Santos (2006) define como a “Imposição de Verticalidades” sobre o território. O evento, patrocinado pelo Instituto Cultural Vale

sob a justificativa de conectar patrimônio e sustentabilidade, opera uma manipulação estratégica da psicosfera: a empresa utiliza a cultura e o simbolismo do centro histórico para construir uma imagem de benevolência que mascara sua atividade real de exploração e degradação ambiental na região.

Essa instrumentalização da cultura em Ouro Preto reflete o que Acselrad (2004) define como estratégias de construção do consenso, onde o financiamento de grandes eventos atua como marketing institucional para mascarar as assimetrias territoriais. Enquanto o fomento cultural concentra-se no núcleo histórico para legitimar a imagem corporativa, as áreas de extração periféricas sofrem com a desestruturação dos seus modos de vida, configurando uma clara contradição entre a “cidade-vitrine” e a “zona de sacrifício” (Milanez, 2015).

A opulência dos eventos patrocinados pela Vale na Praça Tiradentes, em contraste com a precariedade do bairro XIII de Maio, expõe a falácia da democratização cultural em Ouro Preto. O verdadeiro direito à cidade, portanto, não reside na gratuidade do espetáculo, mas na urgente redistribuição de investimentos que permita às manifestações periféricas deixarem a condição de mera resistência para assumirem o protagonismo urbano.

Lefebvre (2006), apresenta uma óptica do espaço não como um palco passivo, mas como um produto social sujeito às variações dos modos de produção e das relações de poder. Sua análise baseia-se na tríade entre o espaço “percebido” (referente às práticas espaciais e rotinas cotidianas), o “concebido” (representações do espaço dominadas por planejadores, arquitetos e ideologias estatais) e o “vivido” (dimensão dos espaços de representação, onde residem a memória, a arte e a resistência).

Em Ouro Preto, o espaço percebido materializa-se na experiência física e sensorial das ladeiras e na ocupação da arquitetura vernácula popular, onde o habitante ancora sua existência diária e suas redes de sociabilidade. O “concebido” manifesta-se tanto nas normas de preservação, como a Portaria n° 312 do IPHAN, que buscam proteger uma imagem monumental da cidade colonial, quanto na lógica de bairros com certo nível de planejamento, como a Bauxita, que refletem uma ordenação metódica distinta da organicidade do núcleo histórico. Já o espaço vivido é o reduto da “cidade-real”, um território simbólico que o turista, seduzido pela “cidade-cartão-postal”, raramente acessa ou compreende em sua total complexidade.

3. OURO PRETO: UMA CIDADE EM DISPUTA

A transição de imóveis residenciais para o uso turístico em Ouro Preto, exemplificada pela conversão em unidades para aluguel de curta temporada, principalmente da empresa *Airbnb*, reflete a produção de um espaço orientado pela lógica da turistificação. Esse processo não é apenas uma mudança de tipologia arquitetônica, mas uma reordenação social que prioriza a rentabilidade em detrimento da função social da cidade. Sobre os impactos dessa dinâmica nas cidades contemporâneas, Maia (2025)

afirma que o modelo neoliberal prioriza o capital e a especulação imobiliária, intensificando a segregação sócio-espacial e piorando as condições de vida das populações mais vulneráveis.

Essa realidade corrobora a tese de Henri Lefebvre (2006), para quem o espaço social é um produto que serve simultaneamente como meio de produção e ferramenta de controle e dominação. Ao tratar o núcleo histórico como um ativo financeiro, a turistificação produz um espaço abstrato que ignora o vivido dos residentes, resultando na dissonância espacial onde a preservação do monumento justifica a expulsão do morador.

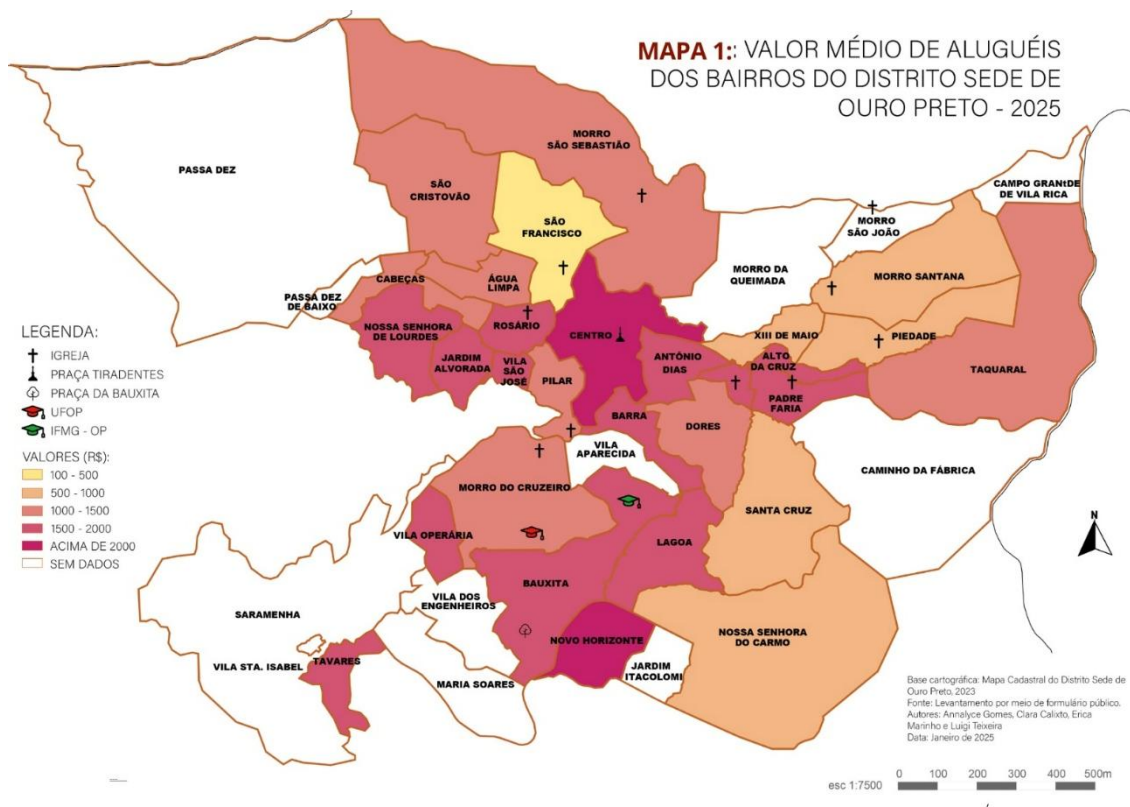
A partir dos dados apresentados na Tabela 1 e no Mapa 1 (Figura 05), elaborados pelos autores deste trabalho, observa-se uma nítida concentração dos maiores valores de aluguel nas regiões centrais e no bairro Bauxita, onde os preços médios por quarto frequentemente ultrapassam a marca de R\$2.000,00. Ou seja, áreas dotadas de infraestrutura e apelo simbólico (como o Centro Histórico) são tratadas como mercadorias, inacessíveis à maior parte da população local. O bairro Bauxita e o Centro operam como pólos de valorização que segregam o acesso à moradia permanente em favor de tipologias mais rentáveis, como apartamentos com valores abusivos e aluguéis temporários.

Tabela 1: Dados por número de quartos, a média dos valores de aluguel para cada tipo de moradia.

Número de Quartos	Tipo de Imóvel	Preço Médio
1	Apartamento	R\$ 1500 - R\$ 1700
	Casa	R\$ 1700 - R\$ 2000
	Kitnet	R\$ 900 - R\$ 1100
	Pensão	R\$ 900 - R\$ 1100
2	Apartamento	R\$ 2000 - R\$2200
	Casa	R\$ 1700 - R\$ 2000
	Kitnet	R\$ 900 - R\$ 1100
3	Apartamento	R\$ 2200 - R\$ 2500
	Casa	R\$ 2000 - R\$2200
	Pensão	R\$ 700 - R\$ 900
	República Particular	R\$ 3000 - R\$ 3500
4	Apartamento	R\$ 3000 - R\$ 3500
	Casa	R\$ 2500 - R\$ 2700
	República Particular	R\$ 3000 - R\$ 3500
5	Apartamento	R\$ 2700 - R\$ 3000
	Casa	R\$ 3500 - R\$ 4000
	República Particular	Mais de R\$ 4000
Mais de 5	Apartamento	Mais de R\$ 4000
	Casa	R\$ 3500 - RS 4000
	Pensão	R\$ 500 - R\$ 700
	República Particular	Mais de R\$ 4000
	República Federal	R\$ 200 - R\$ 500
	Moradia da Ufop	R\$ 200 - R\$ 500

Fonte: elaborado pelos autores (2025).

Valor médio de aluguéis dos bairros do distrito sede de Ouro Preto - 2025.



Fonte: Elaborada pelos autores (2025)

10

Em contrapartida, os dados revelam uma redução drástica nos valores locatícios à medida que ocorre o deslocamento para as periferias, como os bairros Morro da Queimada, Taquaral e Piedade, onde os aluguéis médios situam-se em faixas inferiores a R\$600,00. Essa queda de preço, no entanto, não é gratuita; ela correlaciona-se diretamente com a precariedade do suporte material e o agravamento do risco geológico. De acordo com o mapeamento disponível no Sida Defesa Civil de Ouro Preto, bairros como Morro Santana e Taquaral concentram setores de risco alto e muito alto para deslizamentos e quedas de blocos, evidenciando que a população de menor renda é empurrada para encostas instáveis. Essa "expulsão para o risco" confirma a tese de que o mercado imobiliário neoliberal produz uma cidade onde a segurança geológica torna-se um privilégio de quem pode pagar um imóvel no Centro e/ou regiões mais valorizadas e seguras, enquanto a população trabalhadora habita as áreas de vulnerabilidade socioambiental.

A análise das dinâmicas contemporâneas de Ouro Preto exige uma imersão nas contradições que sustentam a sua imagem de cidade-monumento. Para fundamentar esta discussão, a presente pesquisa realizou um levantamento de dados por meio de entrevistas estruturadas, disponibilizadas via *Google Forms*, que contou com 473 respostas anônimas. Alguns trechos dessas entrevistas são trazidas neste tópico com

o objetivo central de diagnosticar as disparidades nos valores de arrendamento e o impacto da especulação imobiliária no cotidiano.

Este processo de conversão da cidade em mercadoria é alimentado pela "valorização do símbolo patrimonial", um fenômeno que Ferreira e Teixeira-da-Silva (2023) descrevem como indutor de profundas desigualdades territoriais. Segundo os autores, a chancela de Patrimônio Mundial cria uma pressão econômica que transborda os limites do centro histórico, inflacionando o mercado imobiliário em áreas periféricas e precarizadas. Tal dinâmica é confirmada pelo relato de um residente que, apesar de inserido em programas de assistência, não consegue encontrar uma alternativa digna: "moramos com meu sogro e pagamos aluguel social. No entanto [está] insustentável procurar uma casa [para] morar na cidade! Preços abusivos por umas casas velhas caindo aos pedaços" (ENTREVISTADO A, 2025).

A "casa velha caindo aos pedaços" mencionada no relato é o reflexo material do que Zunguene (2019) identifica como as tensões na fiscalização patrimonial. Existe uma assimetria perversa: enquanto o IPHAN e a municipalidade impõem critérios rígidos para a manutenção da estética externa colonial (o monumento), os interiores e as condições de habitabilidade da arquitetura popular são negligenciados, tornando-se reféns de preços abusivos.

Essa exclusão financeira gera uma crise de identidade e pertença. Villaschi (2014) argumenta que a apropriação do território em Ouro Preto é seletiva; o patrimônio é "lido" e gerido para uma elite cultural e econômica, expulsando os moradores que não se encaixam no perfil de consumo esperado. Esta barreira é sentida na impossibilidade de fixação definitiva, como demonstra outro depoimento colhido: "Estou tentando comprar uma casa desde setembro, porém os preços são altos, e os financiamentos [impossíveis] de conseguir" (ENTREVISTADO B, 2025). A impossibilidade do financiamento é, portanto, uma ferramenta de segregação que reserva o centro histórico para o capital flutuante.

A consequência direta desta política é o silenciamento da "Ouro Preto que não está no retrato" (Estevão-Rezende; Azevedo, 2020). Os autores apontam que a narrativa oficial da cidade apaga as memórias e as vozes daqueles que veem os seus espaços de sociabilidade, como padarias, pequenos mercados e oficinas, serem substituídos por lojas de *souvenirs* e cafés gourmet. A comparação feita por um entrevistado com o mercado imobiliário de grandes metrópoles ilustra o absurdo da realidade local:

No Rio de Janeiro, na Tijuca, ao lado de metrô e ponto de ônibus, minha irmã mora num apartamento um pouco maior [...] paga R\$ 2.500 com tudo incluso. Não preciso dizer mais nada. Os proprietários/imobiliárias exploram os alunos e eu, que vim à trabalho, sou explorada também. Pretendo sair da cidade o quanto antes (ENTREVISTADO C, 2024).

O desejo de abandono, como foi dito "pretendo sair da cidade" (ENTREVISTADO C, 2025), configura o sucesso da gentrificação e a derrota do Direito à Cidade (Lefebvre, 2001). Em Ouro Preto, a arquitetura popular, que deveria ser o suporte da vida coletiva, é sufocada pela construção de uma imagem turística idealizada.

A turistificação e o desenvolvimento neoliberal fraturam o direito à cidade em Ouro Preto. Enquanto o centro se torna uma "cidade-postal" protegida e valorizada, a periferia sofre o que a autora define como "intensificação da segregação sócio-espacial", onde a falta de políticas habitacionais eficazes obriga os moradores a habitarem em risco iminente. Como defende Lefebvre (2006), a segregação urbana não é um acidente, mas uma estratégia de centralização do capital; em Ouro Preto, esta estratégia se materializa na dicotomia entre o monumento preservado e a encosta instável, transformando o residente em um "estrangeiro" que se esforça para permanecer em seu território, equilibrando-se entre o custo de vida elevado e a instabilidade geotécnica do solo.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente investigação permitiu concluir que a trajetória de Ouro Preto como cidade-patrimônio consolidou-se sobre uma dicotomia latente entre a preservação da imagem monumental e a manutenção da função social da moradia. Através da análise histórica e documental, evidenciou-se que o processo de salvaguarda iniciado na década de 1930 privilegiou uma estética seletiva que, embora fundamental para a proteção do acervo colonial, negligenciou as dinâmicas da arquitetura popular e vernácula. Esta percepção de exclusão, relatada pelos entrevistados, expõe um severo descompasso entre a realidade urbana e as diretrizes do Plano Diretor do Município (Lei Complementar nº 29/2006), que estabelece o desenvolvimento em consonância com as funções sociais da cidade e da propriedade.

12

Os resultados demonstram que a dinâmica de financeirização do centro histórico — materializada pela conversão desenfreada de moradias permanentes em unidades de aluguel de curta temporada — faz com que o valor de troca (imobiliário/turístico) prevaleça sobre o valor de uso (residencial). Sob a égide de políticas neoliberais, a turistificação atua como um vetor de segregação socioespacial, transfigurando o núcleo urbano em uma "cidade-vitrine" ou "espaço de espetáculo". Ao não intervir eficazmente na regulação deste mercado, o poder público permite que o direito à moradia seja cerceado, forçando o deslocamento das populações locais para áreas de vulnerabilidade e risco geológico.

Conclui-se, portanto, que a dissonância entre o "monumento" e a "morada" não é um subproduto accidental, mas uma consequência direta de um modelo de preservação que desassocia a forma arquitetônica da vida cotidiana, ferindo os princípios de inclusão e pertencimento. O morador, que deveria ser protagonista da gestão democrática, acaba por se tornar um "estrangeiro" em seu próprio território.

Em última análise, a salvaguarda do patrimônio cultural de Ouro Preto exige uma revisão paradigmática que integre a conservação do conjunto arquitetônico, urbanístico e paisagístico a políticas públicas de habitação. A preservação patrimonial, em seu sentido amplo, preconizado pela Constituição Federal, depende da reabilitação da arquitetura popular como espaço de vivência, garantindo que o futuro da cidade não se restrinja à manutenção de um cenário colonial para o olhar externo, mas assegure a

permanência e a dignidade daqueles que mantêm vivas a memória e a identidade ouro-preta.

5. REFERÊNCIAS

ACSELRAD, Henri (org.). Conflitos ambientais no Brasil. Rio de Janeiro: Relume Dumará: Fundação Heinrich Böll, 2004. 336 p. Disponível em: <https://conflitosambientais.org/wp-content/uploads/2023/06/Conflitos-Ambientais-no-Brasil-Acselrad-Henri.pdf>. Acesso em: 22 mai. 2024.

CRISTIANO, Wandrey. *Praça Tiradentes - Show de Alceu Valença e Orquestra Ouro Preto*. Disponível em: <https://jornalgeraes.com.br/alceu-valenca-orquestra-ouro-preto-concerto>. Acesso em: 02 fev. 2026.

DIOGO, Érika. O papel do financiamento para a recuperação de imóveis privados no Programa Monumenta. In: IPHAN. Recuperação de imóveis privados em centros históricos. Brasília: Iphan/Programa Monumenta, 2009. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/ColReg_RecuperacaoImoveisPrivadosCentrosHistoricos_m.pdf>. Acesso em: maio 2018.

ESTEVÃO-REZENDE, Y. A.; AZEVEDO, L. F. A Ouro Preto que não está no retrato: contando a cidade e capturando cenários sob a perspectiva dos seus moradores. **Ponto Urbe**, n. 26, 2020.

FERREIRA, E. A. M.; TEIXEIRA-DA-SILVA, R. H. Turismo e patrimônio no município de Ouro Preto/MG. **Caderno Virtual de Turismo**, v. 23, n. 1, 2023.

FERNANDES, Vitoria Marques. **Territórios culturais da periferia de Ouro Preto**: colocando os “fundos de bairro” no centro. 2025. 74 f. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Minas, Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2025

FONSECA, Maria Cecília. **O patrimônio em processo**: trajetória da política federal de preservação no Brasil. Rio de Janeiro: Ed. UFRJ/MinC/Iphan, 2005.

GONÇALVES, José R. **A retórica da perda**. Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, 2002.

LEAL, Sarah. **PAC Cidades Históricas**: implicações e repercussões de uma política pública federal de preservação. 2017. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Minas Gerais, 2017.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Tradução de Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. 2006. Tradução de: *La production de l'espace*, 1974.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001. Tradução de: *Le Droit à la Ville*, 1968.

MAIA, Isabella Victoria de Campos. **Desenvolvimento Neoliberal e Moradia**: Aplicações Da Pedagogia Sócio-Espacial No Contexto De Ouro Preto/Mg / Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Minas, Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2025

MILANEZ, Bruno et al. A Estratégia Corporativa da Vale S.A.: um modelo analítico para Redes Globais Extrativas. **Versos - Textos para Discussão**. POEMAS, Juiz de Fora, v. 2, n. 2, p. 1-43, 2018. ISSN: 2526-7515. Disponível em: <https://www2.ufjf.br/poemas/files/2017/04/Milanez-2018-A-Estrat%C3%A9gia-Corporativa-da-Vale-versos.pdf>. Acesso em: 22 mai. 2024.

MITCHELL, Don. *The Right to the City: Social Justice and the Fight for Public Space*. New York: Guilford Press, 2003

NOGUEIRA, Rodrigo. **Habitar em risco**: racismo ambiental e urbano na Serra de Ouro Preto/MG. 2024. Tese (Doutorado em Urbanismo). Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2024. Disponível em: <https://www.prourb.fau.ufrj.br/integrantes/rodrigo-da-cunha-nogueira/>. Acesso em: 22 jan. 2026.

OURO PRETO (MG). Secretaria Municipal de Defesa Social. Áreas de Risco. Ouro Preto: Defesa Civil, [s.d.]. Disponível em: <https://defesacivil.ouropreto.mg.gov.br/areas-risco>. Acesso em: 21 dez. 2025.

PASSOS, Flora; NOGUEIRA, Rodrigo. Cultura e Cidades Patrimonializadas em Minas Gerais: por um planejamento urbano etnográfico e decolonial In: XVIII Encontro Nacional da Associação Nacional de Planejamento Urbano e Regional (ANPUR), 2019, Natal-RN. **Anais** [...], 2019. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviiienganpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1486>. Acesso em: 22 jan. 2021.

PINHEIRO, Maria Lúcia. Trajetória das ideias preservacionistas no Brasil: as décadas de 1920 e 1930. In: Iphan 1937 - 2017. Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, n. 35, 2017.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço**: Técnica e Tempo, Razão e Emoção. 4. ed. São Paulo: EDUSP, 2006.

VILLASCHI, J. N. S. **Hermenêutica do patrimônio e apropriação do território em Ouro Preto - MG**. 2014. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – USP, São Paulo, 2014.

ZUNGUENE, C. D. **Conflitos e tensões na fiscalização do patrimônio cultural edificado pelo IPHAN em Ouro Preto e GACIM na Ilha de Moçambique**. 2019. Dissertação

(Mestrado Profissional em Preservação do Patrimônio Cultural) – IPHAN, Rio de Janeiro, 2019.

