

## PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM POÇOS DE CALDAS (MG)

**Elias Mendes Oliveira**

Mestrado em Geografia - UNESP/Rio Claro  
Universidade Federal de Alfenas (UNIFAL-MG)  
[eliasoliveira84@hotmail.com](mailto:eliasoliveira84@hotmail.com)

### RESUMO

Os agentes sociais envolvidos com as diferentes atividades/funções de expressão urbana (habitação, comércio, serviços, indústria, turismo, dentre outras) competem entre si pelas melhores localizações no interior das cidades. Por força desse processo, mediado pelos mecanismos do mercado imobiliário e pela “vigilância” do Estado, as cidades revelam internamente um espaço, ao mesmo tempo, fragmentado e articulado. Na conformação das estruturas internas de Poços de Caldas, cidade média localizada no Sul e Sudoeste de Minas Gerais, interagem fatores relacionados à topografia local; às peculiaridades do processo de criação e de desenvolvimento do espaço urbano; e à própria dinâmica do território, caracterizada pela coexistência de relações de complementaridade e de conflito entre as atividades que ali se materializaram.

**Palavras-chave:** Espaço urbano. Cidades médias. Dinâmica territorial.

## PRODUCTION OF URBAN SPACE IN POÇOS DE CALDAS (MG)

### ABSTRACT

The social agents involved with the different activities/functions of urban expression (housing, shops, services, industry, tourism, among others) compete among themselves for the best locations within the cities. By virtue of this process, mediated by mechanisms of housing market and the "surveillance" of the State, the cities reveal an internal space at the same time fragmented and articulated. In the configuration of the internal structures of Poços de Caldas, medium-sized city located in the South and southwest of Minas Gerais, there are interacting factors related to the local topography, to the peculiarities of the creation and development process of the urban space, and to the actual dynamics of the territory, characterized by the coexistence of complementarities and conflict relations among activities that happen there.

**Key words:** Urban space. Medium-sized cities. Territorial dynamics.

## INTRODUÇÃO

O presente artigo analisa a produção do espaço urbano em Poços de Caldas (MG), cidade média do Sul e Sudoeste de Minas Gerais, tradicionalmente conhecida por suas fontes hidrotermais, pelo turismo balneário e pela extração mineral de bauxita. O texto sintetiza parte das discussões contidas na dissertação intitulada “Dinâmica locacional de indústrias e a produção do espaço urbano em Poços de Caldas” (OLIVEIRA, 2012), desenvolvida junto ao Programa de Pós-graduação em Geografia (Organização do Espaço) da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (Unesp), *campus* de Rio Claro (SP).

Na primeira parte do artigo discute-se o processo de produção do espaço urbano dentro de uma perspectiva geográfica, que forneceu os subsídios teóricos para este estudo. Na segunda parte, avaliam-se as temporalidades e espacialidades observadas durante a evolução do

---

Recebido em 21/01/2014

Aprovado para publicação em 21/05/2014

espaço urbano de Poços de Caldas, desde sua criação no final do século XIX até os dias atuais. A terceira parte aborda a dinâmica imobiliária vigente no município, bem como seus impactos na conformação espacial do tecido urbano. Na quarta parte debate-se o uso do território na cidade, ou seja, a dinâmica urbana em vigor. Por fim, são apresentadas as considerações finais, como uma síntese das reflexões obtidas sobre o processo de produção do espaço urbano em Poços de Caldas à luz da teoria analisada.

## FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

As cidades constituem um produto social e histórico, uma construção coletiva do trabalho humano, mas que têm sua lógica de produção subordinada ao mercado imobiliário (CORRÊA, 2004, 2010; CARLOS, 2007, 2008; SPOSITO, 2008; SOUZA, 2011). Com base na propriedade privada do solo, fragmentos ou setores das cidades são diferentemente valorizados, tornando-se objetos de troca ou de negociação comercial (CARLOS, 2007).

O acesso desigual ao solo urbano consiste no elemento central que define a estruturação das cidades (CARLOS, 2008). No Brasil, segundo Souza (2011), esta realidade é mais perceptível na habitação, porque os desníveis de renda constituem o principal fator de heterogeneidade entre os espaços residenciais.

A materialização das outras formas de apropriação das cidades depende das necessidades específicas de espaço de cada atividade. Para Carlos (2007, p. 46),

No caso do lugar dedicado à atividade produtiva, a diminuição dos custos de produção será a coordenada principal a ser seguida; no caso da atividade comercial, o acesso ao mercado; no caso da circulação, as vias rápidas que tendem a eliminar o processo de desvalorização do capital, diminuindo cada vez mais o tempo e o percurso; no que se refere aos serviços, determinados tipos tenderão a localizar-se em áreas próximas aos centros de negócios, outros nas radiais, outros ainda em zonas específicas.

Independente da atividade, a busca pela melhor localização intraurbana sustenta o pressuposto de que esta facilita a reprodução ampliada do capital, logo atende de forma mais eficaz aos objetivos capitalistas de lucratividade.

O mercado imobiliário funciona com base na seguinte lógica:

cada atividade tem uma capacidade de extrair utilidade de cada local da área urbana; a utilidade de um local é medida pelo aluguel que a atividade está disposta a pagar pelo uso do local. Quanto maior a utilidade extraída, maior o aluguel que uma atividade está disposta a pagar. Em longo prazo, a competição no mercado da terra urbana pelo uso de locais disponíveis resulta na ocupação de um local pelo uso "mais alto e melhor", que é o uso capaz de extrair a maior utilidade do local e que está, portanto, disposto a pagar mais para ocupá-lo (BEAUJEU-GARNIER, 1975, p. 155).

Deste modo, ao espaço é imposta a condição de mercadoria, passível de exploração econômica por meio de mecanismos especulativos (CARLOS, 2007, 2008; MENDES, 2011).

A Administração Pública interfere diretamente no mercado imobiliário (CORRÊA, 2004). Os planos diretores e leis de uso e ocupação do solo, que determinam as formas de apropriação territorial por área urbana e procuram disciplinar a expansão das cidades, influenciam a oferta de lotes entre os usos possíveis, alterando os preços dos imóveis. A criação de áreas de preservação do patrimônio ambiental e histórico (reservas, parques, tombamento de edifícios); de espaços industriais planejados (distritos industriais, parques tecnológicos, condomínios industriais, dentre outros); ou de equipamentos de lazer geram efeitos semelhantes. Por fim, investimentos diferenciados em infraestrutura e serviços urbanos, bem como projetos de requalificação ou refuncionalização urbana, valorizam alguns bairros em detrimento de outros.

Nesta complexa dinâmica que caracteriza o processo de produção do espaço urbano, a coincidência de formas semelhantes de utilização do território revela que as cidades se

estruturam internamente de forma diferenciada ou setorizada (AMORIM FILHO, 2005).

A paisagem constitui a materialização dos modos de apropriação da cidade em diferentes contextos históricos. Apresenta-se como um mosaico de formas ou objetos, cujos conteúdos variam de acordo com a qualidade e a densidade das ações humanas em dado período. É, portanto, a expressão empírica da complexidade do processo de produção do espaço urbano (CARLOS, 2007, 2008).

De acordo com Corrêa (2004, 2010), a análise da paisagem urbana revela um espaço simultaneamente fragmentado e articulado. É fragmentado porque se diferencia de acordo com o uso predominante por área. É articulado porque os diferentes segmentos da cidade mantêm entre si relações diversas (trocas materiais e imateriais) que lhe conferem unidade.

Para Amorim Filho (2005), a existência de paisagens que desempenham funções específicas no espaço urbano permite a proposição de um zoneamento morfológico-funcional. O autor salienta que esta constitui a contribuição estritamente geográfica para a identificação e classificação de cidades. Em sua concepção, as zonas central, pericentral, periférica e a auréola periurbana são estruturas identificáveis em qualquer tipo de cidade, resguardadas as diferenciações de tamanho demográfico e de posicionamento na hierarquia urbana.

As principais características das zonas morfológico-funcionais enumeradas por Amorim Filho (2005) são:

A zona central concentra as principais funções da cidade, exercendo centralidade sobre as demais. Na maioria das vezes, constitui a área onde estão localizadas as instituições de gestão do território e onde há maior densidade de estabelecimentos comerciais e de serviços. Por coincidir com o local onde a cidade teve origem, pode abrigar pontos de interesse turístico ou cultural. Devido à ocupação mais antiga e à grande quantidade de fluxos que a animam, consiste na zona onde se procuram obter as maiores rendas fundiárias do solo, principalmente por verticalização.

A zona pericentral constitui o invólucro do centro, a área pioneira de expansão a partir do núcleo original da cidade. Em geral, a habitação constitui o uso mais característico, ainda que acolha estabelecimentos que nela se (re)localizaram devido à escassez e/ou valorização dos imóveis na zona central, como é o caso das indústrias leves, dos terminais rodoviários, dos cemitérios, dos hospitais, dentre outros.

As zonas periféricas coincidem com as áreas de evolução mais recente do espaço urbano, onde existem terrenos em maior abundância e a menores preços. Caracterizam-se por usos diversos, mesclando funções residenciais com comércio, serviços e indústria, motivo pelo qual assumem frações da centralidade exercida pela zona central (subcentros). São os *locus* privilegiados para instalação de grandes equipamentos de consumo, como *shopping centers*, hipermercados, empresas atacadistas, concessionárias de automóveis e universidades; de produção, como grandes fábricas e espaços industriais planejados; de circulação, como terminais rodoviários interurbanos e aeroportos; e de lazer, como complexos desportivos, parques, dentre outros. Tornaram-se, também, áreas em que os mecanismos da especulação imobiliária vêm incidindo com maior intensidade, dependendo dos ritmos da expansão urbana.

A auréola periurbana consiste na área de transição urbano-rural. Caracteriza-se pela presença de estabelecimentos comerciais, de serviços e industriais junto às vias de circulação interurbana, basicamente pelas facilidades de acesso aos mercados urbano e/ou regional.

O zoneamento morfológico-funcional das cidades aumenta em complexidade de acordo com o posicionamento destas na rede urbana (AMORIM FILHO, 2005). Uma cidade pequena possui estrutura interna mais simples do que uma cidade média, por deter menos funções e população. Pelo mesmo motivo, cidades médias apresentam estruturas intraurbanas mais simples do que metrópoles ou megalópoles.

As características das zonas morfológico-funcionais das cidades médias, como Poços de Caldas, foram elencadas por Amorim Filho (2005) e constam do Quadro 1. Após esta breve discussão teórica sobre o processo de produção do espaço urbano e estrutura espacial das cidades médias, analisa-se a evolução e complexificação da cidade de Poços de Caldas.

**Quadro 1.** Caracterização das zonas morfológico-funcionais das cidades médias

Zona morfológico-funcional	Características
Central	Centro principal bem definido funcionalmente (forte presença de equipamentos “raros” de alcance regional); diferenciação funcional interna; paisagem e morfologia típicas (construções em altura, maior densidade de construções, forte movimento de veículos e de pessoas, animação); função residencial superada pelas funções terciárias; centro com polarização pelo menos microrregional, podendo alcançar o nível regional de polarização.
Pericentral	Extensa espacialmente; função residencial predominante; presença de subcentros especializados ou polifuncionais (estes últimos pequenos) ao longo dos eixos, de praças e de entroncamentos; diferenciação morfológica e paisagística em função de diferenças socioeconômicas; presença de equipamentos especiais como hospitais, universidades, casernas, estações rodoviárias e ferroviárias, etc.
Periférica	De dois tipos: contínua (como prolongamento da zona pericentral) e descontínua ou polinuclear formada por loteamentos (unidades organizadas) ou “vilas” (desorganizadas e, em certas regiões, verdadeiras favelas); presença de subcentros polifuncionais bem modestos (comércio, serviços de vizinhança) e de alguns subcentros especializados; extensão proporcional ao nível hierárquico e tamanho da cidade.
Auréola Periurbana	Presença de uma zona de transição urbano-rural mais ou menos extensa; e que se confunde, nas imediações da cidade, com a periferia polinuclear e descontínua; presença de alguns equipamentos terciários pontuais, aumento das casas de campo, de clubes campestres e hotéis-fazenda, diminuição das fazendas e aumento das pequenas propriedades com produtos para a cidade média.

Fonte: AMORIM FILHO, 2005, p. 60.

## EVOLUÇÃO URBANA EM POÇOS DE CALDAS: TEMPORALIDADES E ESPACIALIDADES

Poços de Caldas localiza-se na Mesorregião do Sul e Sudoeste de Minas Gerais (IBGE, 1972), a 460 Km de Belo Horizonte (MG), 250 Km de São Paulo e 470 Km do Rio de Janeiro (POÇOS DE CALDAS, 2006a).

A gênese da cidade remonta à apropriação das fontes hidrotermais presentes em seu território pela crenoterapia e pelo turismo balneário, no final do século XIX (POÇOS DE CALDAS, 1992, 2006a; FERREIRA, 1996; MEGALE, 2002; MARRAS, 2004; RODRIGUES, 2005; FRAYHA, 2010; GONÇALVES, 2010). A cidade foi planejada e, até a década de 1950, teve seu desenvolvimento orientado principalmente para fornecer suporte urbano à atividade turística.

A forma e velocidade com que o lugar foi transformado pelo turismo têm ligações estreitas com o público predominante da segunda metade do século XIX à década de 1940. Para atender às elites da época, era preciso que o território fosse equipado com infraestruturas que garantissem o conforto e um ambiente sadio aos visitantes, como balneários, hotéis, cassinos, estação ferroviária, parques, dentre outros. Desta forma, em seus primórdios, o desenvolvimento de Poços de Caldas realizou-se dentro de rígidos padrões urbanísticos, para satisfazer um público externo e específico, e a prática do planejamento urbano no local constitui uma experiência precoce na região (MEGALE, 2002; MARRAS, 2004).

O Poder Público atuou diretamente na construção da estância balneária, porque era um negócio bastante lucrativo (MARRAS, 2004). De acordo com Megale (2002), o Governo de Minas Gerais nomeou um engenheiro para avaliar a possibilidade de criação da cidade em 1864. Em 1865, as áreas contíguas às fontes hidrotermais foram concedidas à Província, para fundação do povoado. No entanto, as principais intervenções urbanísticas iniciaram-se apenas em 1872, quando novas terras foram doadas e se implantou o primeiro plano da cidade, originando a Vila de Nossa Senhora da Saúde das Águas de Caldas (POÇOS DE CALDAS, 1992 e 2006a; MEGALE, 2002; MARRAS, 2004).

Com o esquadramento do sistema de vias ortogonais e a demarcação e comercialização dos lotes a partir do Plano Urbanístico de 1872, a vila cresceu rapidamente. Os investimentos

em infraestrutura urbana foram realizados principalmente pelo Governo Provincial, mas alguns serviços foram concedidos a particulares, como os primeiros balneários (Balneário da Empresa, de 1886; Balneário dos Macacos, de 1896; Lemos & Santos, de 1900; Companhia Melhoramentos de Poços de Caldas, de 1911), devido aos altos custos dos empreendimentos (MEGALE, 2002).

A inauguração do ramal da Ferrovia Mogiana de Estradas de Ferro, em 1886, foi um marco para o desenvolvimento urbano, devido ao adensamento dos fluxos de turistas e imigrantes (MARRAS, 2004). Sob influência da atividade turística, Poços de Caldas evoluiu mais rapidamente do que os municípios agrários do entorno, lançando as bases para a polarização futura de funções no contexto regional.

A partir da década de 1920, grandes intervenções urbanísticas foram realizadas na cidade, o que contribuiu para o apogeu da estância balneária na década de 1930. É o caso, por exemplo, do “Relatório Saneamento de Poços de Caldas”, de 1928, e do “Relatório do Projeto de Defesa Contra Inundações”, de 1933, que propuseram medidas para conter o problema crônico de enchentes no município. A construção de represas para conter os fluxos de água, como Represa Saturnino de Brito, em 1936, foi uma das principais alternativas dos referidos planos para a solução do problema (FRAYHA, 2010). Outras barragens foram criadas posteriormente, pela mesma razão, como a Represa do Bortolan, em 1956, e a Represa Lindolpho Pio da Silva Dias (Barragem do Cipó), em 1999.

No entanto, nenhuma intervenção urbana foi tão importante, na primeira metade do século XX, como “As Grandes Obras”, da década de 1920, das quais resultaram o Complexo Thermas Antônio Carlos-Palace Cassino-Palace Hotel, a Praça Pedro Sanches e o Parque José Affonso Junqueira. De acordo com Marras (2004), “As Grandes Obras” foram inspiradas no retângulo de Vichy, afamado balneário francês do início do século XX. Esta grande remodelação urbanística e arquitetônica, realizada com investimentos públicos, teve por finalidade atrair maior número de turistas e consolidar a estância balneária como local para tratamento de doenças e entretenimento das elites da época.

O planejamento e controle urbanístico se fizeram bastante presentes no desenvolvimento da cidade até a década de 1940, deixando importantes legados para a paisagem e a dinâmica urbana de Poços de Caldas.

O sistema de vias ortogonais bem articuladas da zona central constitui a herança mais importante do sistema de parcelamento do solo. Em comparação às demais cidades do Sul e Sudoeste de Minas com idade e tamanho semelhantes, como Varginha (1888), esta disposição e espessura do sistema viário “minimizam” parte dos efeitos da polarização excessiva de funções na zona central.

O compartimento turístico formado pelo Complexo Thermas Antônio Carlos- Palace Cassino-Palace Hotel, Parque José Affonso Junqueira, Praça Pedro Sanches e casario anexo, acrescido de outros atrativos criados no centro, como o Mercado Central, o Espaço Cultural da Urca, o Museu Histórico e Geográfico, a Estação do Bondinho, a Praça dos Macacos, dentre outros, conforma um “território de uso turístico” (RODRIGUES, 2005). Ainda hoje, concentra-se nesta porção do território a maior parte dos pontos de visitação e dos eventos festivos da cidade.

A partir da década de 1950, com a crise do turismo balneário, a industrialização passou a impulsionar o desenvolvimento urbano de Poços de Caldas, caracterizado pelo expressivo crescimento populacional e pelas altas taxas de urbanização. A Tabela 1 mostra a evolução demográfica de Poços de Caldas entre 1920 e 2010.

O maior acréscimo de população ocorreu entre 1960 e 1996, quando se observa uma elevação de 213,65% no total de habitantes do município. Este período coincidiu com uma fase de grandes transformações na estrutura demográfica do país, como o aumento da expectativa de vida, a expansão do consumo e da urbanização nacional, relacionadas a eventos como a modernização do campo e a transformação do país em um *Newly Industrialized Countries*.

Na escala local, o maior crescimento de população está relacionado ao principal ciclo de expansão e diversificação industrial e econômica vivenciada pelo município entre 1965 e 1997 (OLIVEIRA, 2012). A integração ao processo de internacionalização do capital financeiro e

produtivo, com a implantação de grandes indústrias de origem exógena (*ALCOA ALUMINIUM S/A*, *DANONE*, *M&G*, *PHELPS DODGE CORPORATION*, *FERRERO DO BRASIL*); a manifestação de economias de aglomeração e a proliferação de estabelecimentos comerciais e de serviços na cidade, bem como a polarização do mercado regional, foram responsáveis pelo grande desenvolvimento urbano entre 1960 e 1996.

**Tabela 1.** Evolução demográfica em Poços de Caldas, 1920-2010.

Ano	População			Crescimento demográfico (%)	Taxa de urbanização (%)
	Urbana	Rural	Total		
1920	-	-	14.587	-	-
1940	13.751	6.121	19.872	36,23	69,20
1950	-	-	25.237	26,99	-
1960	32.291	6.552	38.843	53,91	83,13
1970	52.711	5.803	58.514	50,64	90,08
1980	81.448	5.535	86.983	48,65	93,64
1996	117.094	4.737	121.831	40,06	96,11
2000	130.826	4.801	135.627	11,32	96,46
2010	148.722	3.713	152.435	12,39	97,56

Fonte: IBGE, 2010.

Organização: OLIVEIRA, E. M.; 2012.

A título de comparação, no período posterior a 1996, os índices de crescimento demográfico diminuíram consideravelmente, devido à redução das taxas de natalidade no país e à desaceleração da indústria e da economia poços-caldense. Entre 1996 e 2010 (14 anos), a população de Poços de Caldas cresceu 25,12%, contra 40,06% no intervalo entre 1980 e 1996 (16 anos) (TABELA 1).

Outro aspecto da evolução demográfica de Poços de Caldas consiste no elevado grau de urbanização (TABELA 1). A partir de 1960, o município apresentou taxas de urbanização superiores a 80%, enquanto na década de 1990 essas cifras ultrapassaram os 95%. De acordo com Frayha (2010), a cidade sempre apresentou uma dinâmica cosmopolita no contexto regional, devido à expressão tipicamente urbana da atividade turística que lhe deu origem. Com a industrialização e a diversificação da economia, esta característica foi reforçada, devido à maior oferta de empregos e à maior densidade de fluxos (mercadorias, pessoas, informações e capitais) na cidade.

A expansão demográfica e a urbanização a partir de 1950 engendraram profundas mudanças na cidade, complexificando sua estrutura, dinâmica e paisagem. A oferta de empregos nas indústrias e nos estabelecimentos comerciais e de serviços atraiu indivíduos do entorno, aumentando a demanda por residências e por infraestruturas e serviços básicos. A cidade expandiu-se fisicamente, com a implantação de novos bairros, sem a implantação de instrumentos de ordenamento territorial capazes de racionalizar o crescimento e a complexificação porque passava o espaço urbano. Além disso, a verticalização tornou-se mais intensa na zona central, onde se procura potencializar a renda fundiária do solo.

Desta forma, como em qualquer cidade capitalista, o processo de expansão urbana ocorreu de forma segregada no espaço. A exclusão social e territorial se manifesta pela formação de bairros com infraestruturas e serviços urbanos deficitários, ocupados por famílias carentes, incapazes de competir no mercado imobiliário pelos melhores lotes. A dispersão ou concentração de certas atividades no espaço urbano, como a indústria, o comércio e os serviços, também refletem a lógica do mercado imobiliário. Deste modo, ao longo de sua evolução, a cidade diferenciou-se internamente pelas formas de apropriação do território.

### DINÂMICA IMOBILIÁRIA EM POÇOS DE CALDAS

A dinâmica imobiliária em Poços de Caldas caracteriza-se pelo contraste entre o grande número de lotes vagos em áreas parceladas e o alto valor dos aluguéis. A formação de valor dos imóveis é complexa e regida por uma série de fatores, que vão desde as influências da geomorfologia local às peculiaridades do processo de expansão urbana.

O sítio do Planalto de Poços de Caldas confere à cidade um traçado urbano caracterizado por zonas funcionais dispersas. Em função das dificuldades impostas pela topografia acidentada, a expansão urbana orientou-se principalmente pelos cursos d'água que cortam o planalto, como o Ribeirão da Serra, o Córrego Vai-e-Volta, o Ribeirão de Caldas e o Ribeirão de Poços, devido às maiores facilidades de ocupação dos vales. Por esta razão, a cidade espalha-se por grande extensão territorial nos sentidos leste-oeste e centro-sul, assumindo o formato aproximado da letra "T", como mostra a Figura 1.

No mercado imobiliário, a distância da zona central, onde está concentrada a maior parte das atividades urbanas (comércio, serviços, gestão do território e turismo), constitui elemento fundamental na formação de valor dos imóveis (devido às variações no tempo e no custo dos deslocamentos). O elevado preço dos imóveis nas áreas planas engendrou, ainda, a ocupação de áreas de maior declividade, principalmente por famílias mais carentes (POÇOS DE CALDAS, 1992, 2006a).

Quanto ao processo de expansão urbana, a abertura de parcelamentos descontínuos produziu lotes ociosos, dotados de infraestrutura e serviços urbanos. Estes imóveis constituem reserva de valor fundiário que elevam o preço dos aluguéis como um todo na cidade, retroalimentando a especulação imobiliária.

A Figura 1 mostra também o uso e ocupação do solo urbano em Poços de Caldas. Com relação à disposição dos lotes vagos no tecido urbano, é possível perceber a descontinuidade dos parcelamentos durante a evolução física da cidade. Na zona sul, esta característica é mais comum e coincide com a área ocupada por famílias economicamente desfavorecidas, sinalizando um processo concomitante de exclusão social e territorial.

Os lotes vagos encontram-se dispersos por todo o organismo urbano, tornando-se mais numerosos nas periferias da cidade. Contudo, a incidência de terrenos ociosos não coincide, necessariamente, com os parcelamentos mais recentes, também marcando presença nas áreas centrais. A existência de grande quantidade de lotes vagos em áreas urbanizadas revela uma dinâmica imobiliária centrada em mecanismos especulativos, que preconizam a ociosidade do solo como reserva de valor.

A ocupação dos lotes vagos constitui uma das preocupações centrais da política urbana do município. Em consonância com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) (BRASIL, 2001), o Plano Diretor do município (Lei Complementar nº 74/2006) (POÇOS DE CALDAS, 2006b) estabelece o parcelamento e edificação compulsórios, a utilização compulsória, o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação com títulos da dívida pública como instrumentos institucionais para coibir a especulação imobiliária e rebaixar o valor dos aluguéis. Todavia, estes procedimentos têm se mostrado ineficientes, porque os preços dos imóveis permanecem elevados, principalmente na zona central da cidade. A Figura 2 discrimina o valor venal do solo urbano em Poços de Caldas.

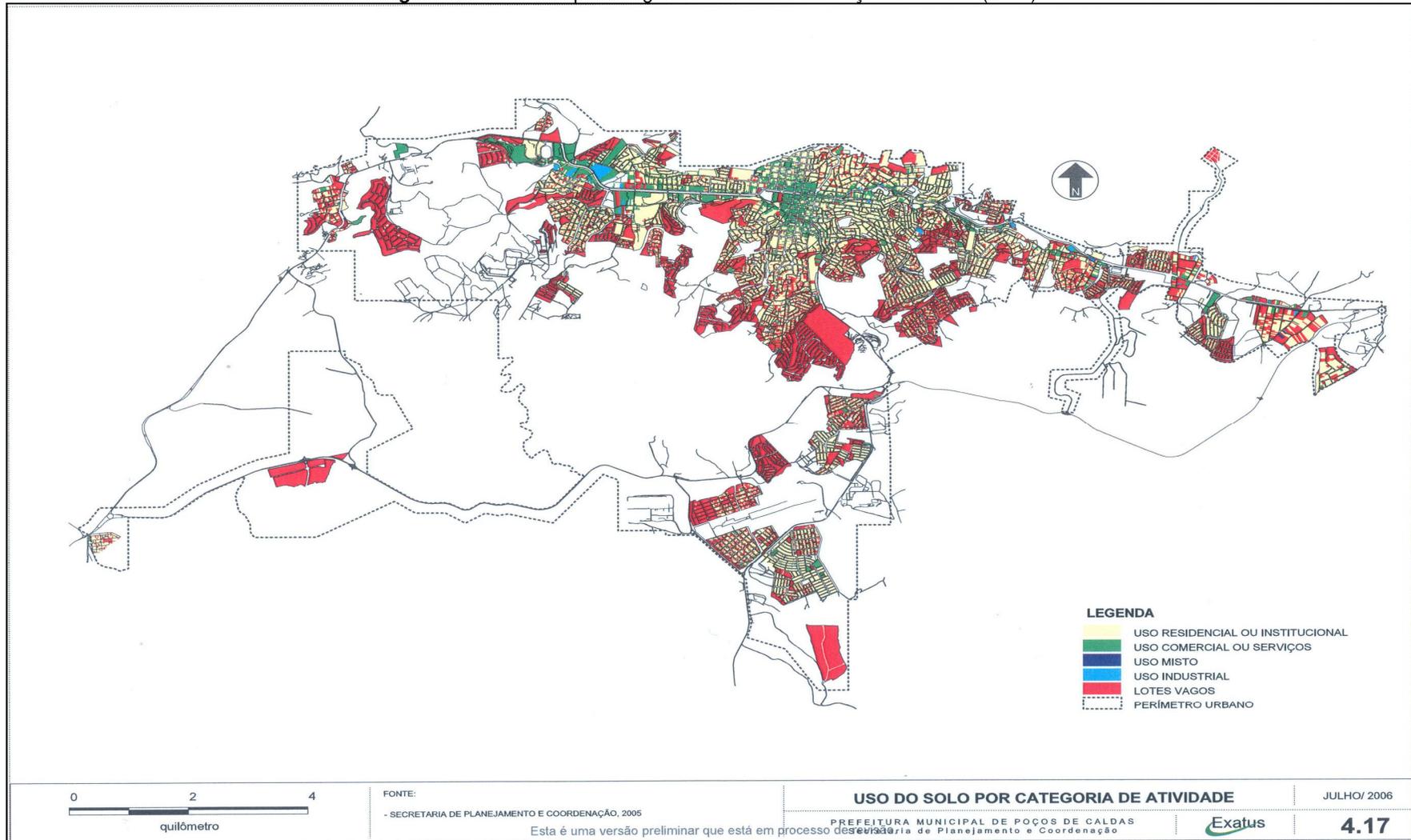
Apesar da defasagem entre o valor venal e os preços de mercado, algumas análises podem ser feitas sobre o comportamento do mercado imobiliário e seus impactos na estruturação da cidade.

A zona central e seu entorno constituem as áreas mais valorizadas, onde a verticalização se manifesta de forma mais intensa (Figura 2). A polarização de funções (turismo, comércio, serviços, gestão do território, habitação) historicamente exercida pelo centro é responsável pelos elevados aluguéis e, conseqüentemente, por sua apropriação por indivíduos mais ricos, no caso do uso residencial; e por atividades capazes de extrair maiores rendas do solo urbano, como o comércio varejista e os serviços.

Partindo da zona central, os trechos mais valorizados prolongam-se principalmente no sentido oeste da cidade (Figura 2), onde estão localizados grandes e importantes equipamentos urbanos, responsáveis pela valorização do entorno, como o *Shopping* Poços de Caldas, o Parque Municipal Antônio Molinari, a PUCMinas, a Faculdade Pitágoras e a Represa do Bortolan.

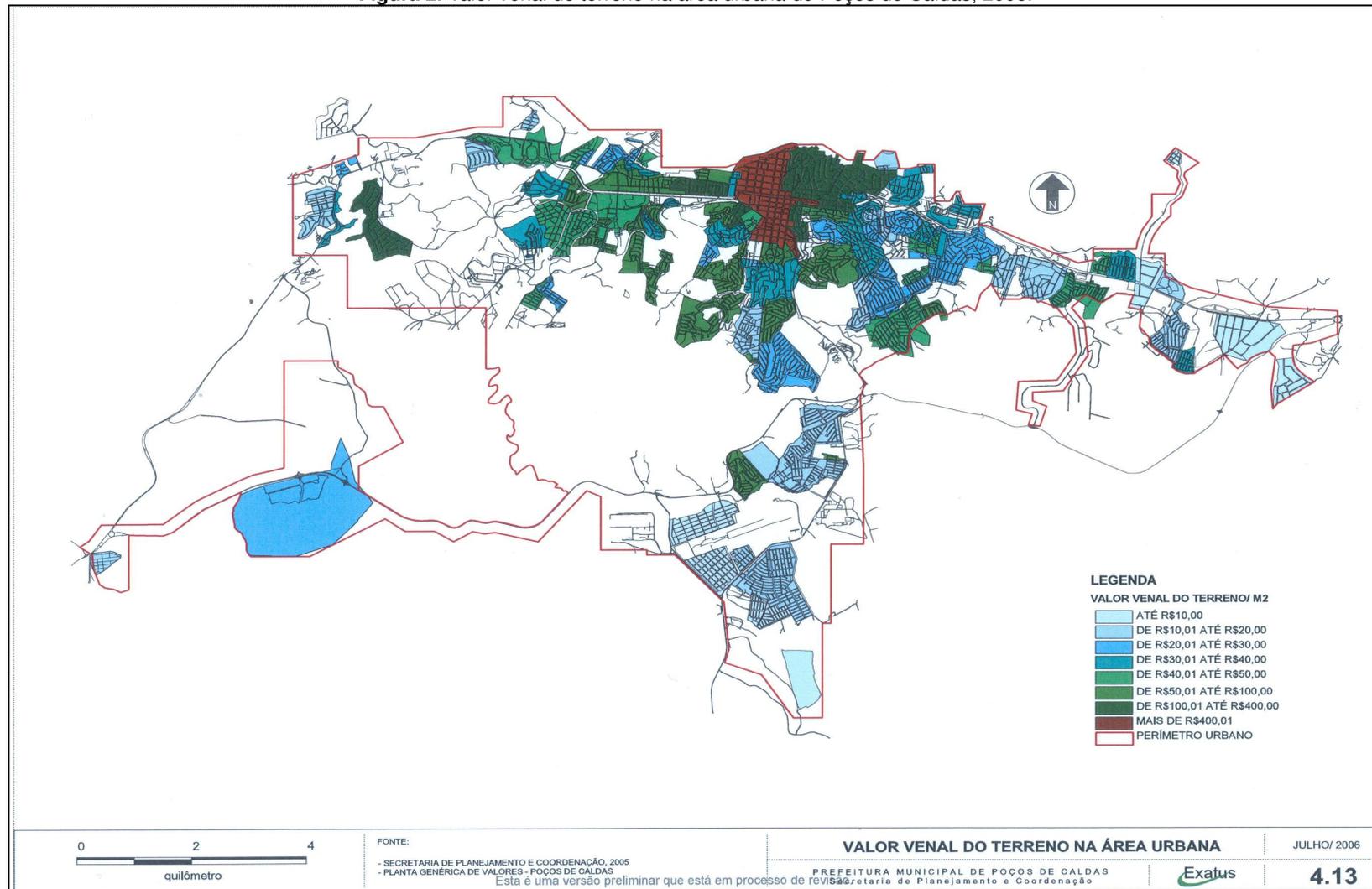
Nas periferias formadas pelas zonas sul e leste, o valor venal do solo é inferior, e a ocupação vem sendo realizada por indivíduos de renda menor (Figura 2). Nestas áreas, a exclusão social e territorial é reforçada pelo "isolamento relativo" em relação ao núcleo urbano compacto (zona sul) e pelas restrições impostas à ocupação pela topografia mais acidentada (zona leste), consolidando a segregação espacial durante o processo de produção da cidade (POÇOS DE CALDAS, 2006a).

Figura 1. Uso do solo por categoria de atividade em Poços de Caldas (2005).



Fonte: POÇOS DE CALDAS, 2006a.

Figura 2. Valor venal do terreno na área urbana de Poços de Caldas, 2005.



Fonte: POÇOS DE CALDAS, 2006a.

Outra característica da dinâmica imobiliária consiste na alta rotatividade de usos entre os imóveis, principalmente na zona central e às margens das vias radiais de circulação intraurbana, como na Av. Wenceslau Braz, Av. José Remígio Prézia, Av. Francisco Salles/R. Marechal Deodoro, Av. João Pinheiro e Av. Mansur Frayha, no sentido leste-oeste; e na Av. Santo Antônio, Av. Alcoa e Av. Vereador Edmundo Cardillo, no sentido centro-sul. As facilidades de acesso aos mercados local, regional e turístico tornam estes logradouros bastante visados, principalmente por estabelecimentos comerciais e de serviços.

Este é um dos motivos que explicam a baixa incidência de *brownfields*<sup>2</sup> em Poços de Caldas, porque as fábricas abandonadas, em geral, foram refuncionalizadas rapidamente. Os poucos *brownfields* identificados são de pequena dimensão e localizados principalmente nas periferias, onde as pressões para obtenção de renda fundiária do solo são menos intensas do que nas zonas central e pericentral da cidade.

Além disso, a refuncionalização de imóveis não é exclusiva da iniciativa privada. A Prefeitura Municipal de Poços de Caldas conferiu novos usos a prédios que perderam suas funções originais, principalmente no centro da cidade, como a estação ferroviária e alguns cassinos. De acordo com Ferreira (1996), a *Villa Junqueira*, atualmente ocupada pelo Espaço Cultural da Urca e pelo Museu Histórico e Geográfico, ao longo do processo de expansão urbana, abrigou sucessivamente residência, cassino, faculdade, teatro, conservatório de música, terminal rodoviário, centro administrativo municipal e salão de artes. Neste sentido, as ações do Poder Público corroboram a rotação de usos dos imóveis, geralmente a favor do turismo ou de serviços administrativos, e reforçam o papel do Estado enquanto agente produtor do espaço urbano.

## USO DO TERRITÓRIO E DINÂMICA URBANA EM POÇOS DE CALDAS

A cidade de Poços de Caldas exerce funções diversas, como habitação, produção, circulação, prestação de bens e serviços, turismo e gestão do território nas escalas local e regional. Na competição pelas melhores localizações intraurbanas, as atividades econômicas distribuíram-se de maneira diferenciada, concentrando-se ou dispersando-se no território. Deste modo, a cidade estrutura-se internamente de forma setorizada, e a paisagem reflete as diferentes formas de apropriação do espaço urbano.

O uso residencial ou institucional predomina na cidade, principalmente nas zonas pericentral e periférica (Figura 1). De acordo com a Prefeitura Municipal de Poços de Caldas (2006a), a cidade é bastante horizontal, com as construções em altura condensadas basicamente na zona central e proximidades. Na maioria dos bairros, há incidência pontual de estabelecimentos comerciais e de serviços que suprem as populações do entorno com artigos de primeira necessidade, como alimentos, vestuário, medicamentos, produtos de limpeza e de higiene, dentre outros.

O uso comercial e de serviços está concentrado principalmente na zona central (Figura 1). Os fluxos de turistas, as residências e a presença da maior parte de instituições administrativas constituem estímulos à proliferação de estabelecimentos comerciais (lojas, hotéis, supermercados, etc.) e de serviços (escolas, restaurantes, bares, clínicas, consultorias, etc.), devido à maior densidade do mercado consumidor. A polarização econômica exercida por Poços de Caldas sobre o mercado regional está relacionada à oferta de bens e serviços mais sofisticados, concentrados em sua zona central.

O setor terciário também predomina às margens das vias radiais de circulação intraurbana no sentido leste-oeste, devido às facilidades de acesso aos mercados local, regional e turístico (Figura 1). É comum a presença de bares, de restaurantes, e de lojas que comercializam produtos típicos da cidade (laticínios, embutidos de carne, doces, malhas e cristais), principalmente na Av. João Pinheiro (vetor centro-oeste). Estabelecimentos comerciais e de serviços de grande porte, como concessionárias de automóveis, oficinas mecânicas, empresas atacadistas, o *Shopping Poços de Caldas*, dentre outros, encontram-se nas periferias, devido à disponibilidade de terrenos mais amplos e baratos.

<sup>2</sup> De acordo com Vasques e Mendes (2006), "*brownfields* são instalações industriais ou comerciais abandonadas, ociosas ou subutilizadas cuja refuncionalização é dificultada devido à contaminação real ou percebida, mas que tem um potencial ativo para reuso".

A atividade turística, responsável pela gênese e desenvolvimento urbano inicial de Poços de Caldas, ocorre, sobretudo, na zona central, onde estão concentrados os principais pontos de visitação, como o Complexo *Thermas Antônio Carlos-Palace Hotel-Palace Cassino*, Parque José Affonso Junqueira e Praça Pedro Sanches; a Estação do Bondinho, a Praça dos Macacos e o Mercado Central. Todavia, os atrativos turísticos não se restringem a essa área: o Recanto Japonês, o Mirante do Cristo Redentor e a Fonte dos Amores localizam-se na zona norte, no Parque Municipal da Serra de São Domingos; o *Country Club*, o Parque Municipal Antônio Mollinari, a Cachoeira Vêu das Noivas e a Represa do Bortolan situam-se na zona oeste, na periferia da cidade; enquanto a Pedra Balão e a Cascata das Antas se encontram na zona rural do município.

A indústria está concentrada principalmente nas periferias, com destaque para as zonas oeste, sudoeste e sul da cidade, onde estão localizados os grandes estabelecimentos (Figura 1). Na zona central, encontram-se pequenas unidades de gêneros tradicionais, como alimentício e editorial e gráfico (OLIVEIRA, 2012).

Devido ao relevo acidentado do Planalto de Poços de Caldas, alguns trechos do perímetro urbano têm sua ocupação dificultada ou proibida. A zona norte, por exemplo, constitui um vetor de amortecimento da expansão urbana, devido à topografia íngreme e à presença de floresta secundária remanescente da Mata Atlântica. O Parque Municipal da Serra de São Domingos constitui área de conservação ambiental e de proteção da paisagem explorada pelo turismo.

A forte tendência de verticalização na zona central constitui outra característica da apropriação do território em Poços de Caldas, diferenciando-se na paisagem urbana. O mercado imobiliário explora as melhores condições de acessibilidade da zona central, associadas ao acúmulo das funções urbanas nesta área. Os altos valores dos aluguéis cobrados elevam as pressões no sentido de verticalização, com o intuito de se maximizar a renda fundiária do solo para os proprietários de imóveis.

Na medida em que a cidade abrange funções diversas, cada atividade procura as melhores condições de reprodução do capital investido, o que implica a seleção de localizações intraurbanas mais adequadas. Por este motivo, durante o processo de apropriação do território, relações de complementaridade e/ou de conflito acabaram se tornando inevitáveis.

O Poder Público local, por exemplo, exalta o município como um exemplo singular de “convívio dialético” entre indústria e turismo (POÇOS DE CALDAS, 1992). Este fenômeno se deve, em grande parte, à localização periférica das grandes indústrias nas zonas oeste, sudoeste e sul, à jusante dos cursos d’águas que cortam os principais pontos de interesse turístico da zona central.

Em alguns casos, ocorrem relações de “simbiose” entre turismo e indústria, como é o caso das tradicionais visitas de charretes às fabricas de doces, malharias, cristalarias e pequenos laticínios. Todavia, existem relações que são conflitantes, como, por exemplo, o mau cheiro da Cachoeira Vêu das Noivas, associado aos resíduos produzidos por indústrias à montante e despejados no Ribeirão das Antas. O mau cheiro desaponta os turistas e foi responsável pela desvalorização de bairros contíguos à queda d’água, como o Jardim Vêu das Noivas.

Outro conflito entre usos na dinâmica urbana de Poços de Caldas consiste na descaracterização do conjunto arquitetônico e urbanístico tradicionalmente explorado pelo turismo, devido à concentração das funções urbanas e à verticalização da zona central.

A desconcentração de atividades econômicas constitui um dos objetivos prioritários da política urbana do município. O Plano Diretor (2006b) estabelece como diretrizes para a estruturação do espaço urbano:

Art. 23, VI – democratizar a implantação das diversas categorias de uso, evitando setorização das atividades urbanas, buscando sua convivência equilibrada e simultânea na cidade, generalizando sempre que recomendável, o uso misto, disciplinando e controlando as atividades potencialmente incômodas e/ou nocivas onde for o caso, e respeitando as vocações de uso de cada região;

Art. 23, VII – despolarizar tanto quanto possível a área central, incentivando-se a implantação de novas centralidades nos bairros;

Art. 23, VII – recuperar a escala humana no centro da cidade por meio do controle de adensamento construtivo, em especial a altura das edificações, e através de realização de projetos que objetivem adotar tratamento específico ao pedestre, em especial o portador de deficiência, diminuindo o fluxo de veículos e lhe ofertando uma série de equipamentos urbanos de caráter estético e funcional, com vistas a garantir permanentemente condições adequadas de mobilidade e acessibilidade. (POÇOS DE CALDAS, 2006b).

Procura-se, deste modo, minimizar os efeitos da concentração de funções na zona central, distribuindo as atividades econômicas de forma mais homogênea no espaço. A Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar n° 92/2007) (POÇOS DE CALDAS, 2007) procura racionalizar e disciplinar o processo de expansão urbana e a dinâmica de funcionamento do território, discriminando parâmetros urbanísticos de ocupação (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabarito das edificações, taxa de permeabilidade, recuos frontais, afastamentos laterais e de fundo, saliências, áreas de estacionamentos, dentre outros) e a disposição desejada dos usos (residencial e não residencial - serviços, industrial, comercial, misto e rural) entre as zonas definidas pelo Plano Diretor (Lei Complementar n° 74/2006) (POÇOS DE CALDAS, 2006b).

De acordo com o Plano Diretor (POÇOS DE CALDAS, 2006b), as Zonas de Adensamento Preferencial (ZAP), “[...], são passíveis de maior adensamento, devendo ser consideradas prioritárias para a consolidação de novos núcleos de comércio e prestação de serviços, objetivando a despolarização da área central”. As ZAP, em sua maioria, localizam-se nas zonas periféricas, ou seja, mais distantes dos principais mercados intraurbanos, o que dificulta, na prática, a desconcentração das funções urbanas na cidade.

Outro foco de conflito consiste na apropriação de áreas com potencial turístico pela iniciativa privada, como é o caso da Represa do Bortolan. A construção de bairros residenciais de luxo às margens da represa, como o Campo da Cachoeira, aproveita-se da paisagem agradável e inibem o acesso da população e dos turistas à área, restringindo-o aos bares e restaurantes disponíveis.

A coexistência entre o novo e o antigo constitui mais uma característica da dinâmica urbana em Poços de Caldas. Em alguns casos, a relação é positiva, como é o caso da dotação recente da cidade com os gasodutos da Companhia de Gás de Minas Gerais (Gasmig), que fornecem gás natural às residências, hotéis e indústrias da cidade, ampliando a possibilidade de redução de custos com base na diversificação da matriz energética.

Em outros casos, a relação é pontuada por contradições. Recentemente, a imprensa local tem veiculado reportagens sobre a possibilidade de extinção dos passeios de charretes, em vigor desde os primórdios da estância balneária. Sob alegação de maus tratos aos animais (JORNAL DA CIDADE, 2012), a proibição deste tradicional evento turístico envolve questões mais amplas, relacionadas à própria dinâmica do território. Os passeios ocorrem na Av. João Pinheiro, via radial de circulação intraurbana, onde estão presentes vários estabelecimentos comerciais, de serviços e algumas indústrias. As charretes dificultam o trânsito, adensando os fluxos numa das principais avenidas da cidade.

As pressões pela conversão de imóveis do início do século XIX em prédios modernos em altura constitui outro foco de incidência das contradições entre o antigo e o novo. A verticalização da zona central pressiona o Poder Público a adotar medidas de preservação da atividade turística e da memória do lugar.

O Plano Diretor estabelece dentre seus objetivos na definição do macrozoneamento do município:

Art. 5° - C, VII - preservar as condições cênicas da área central;

Art. 5° - C, VII - criar condições para a preservação do caráter histórico-cultural da área central;

Art. 5° - C, XVI - promover a valorização urbanística da área central, visando a preservar a sua habitabilidade, ambiência e seu caráter histórico-cultural. (POÇOS DE CALDAS, 2006b).

Para coibir a descaracterização do patrimônio histórico e memorialístico são utilizados os seguintes instrumentos: direito de preempção, transferência do direito de construir, operações urbanas consorciadas e tombamentos (POÇOS DE CALDAS, 2006b). Contudo, sua aplicação e efetividade contrastam com os objetivos e ações do mercado imobiliário em vigor.

Por fim, procura-se reativar o transporte ferroviário de passageiros (entre a cidade e São João da Boa Vista (SP)), com o objetivo de preservar a memória do lugar e, ao que tudo indica, fomentar o turismo (JORNAL DA CIDADE, 2011). Contudo, esta medida visa a fortalecer uma atividade econômica em crise na cidade (turismo balneário), resgatando uma forma obsoleta e superada do espaço urbano.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base no que foi exposto, é lícito afirmar que a dinâmica de expansão e de estruturação urbana de Poços de Caldas ratifica as teorias sobre o processo de produção do espaço urbano e de seus agentes e processos. A estrutura interna da cidade revela um espaço fragmentado, onde imperam os interesses do mercado imobiliário, baseados em mecanismos especulativos. A diferenciação dos setores urbanos por forma e períodos de apropriação entre atividades e/ou classes sociais é similar à das outras cidades médias, com o agravante da polarização excessiva de funções na zona central, devido à exploração do turismo e às limitações impostas pela topografia.

Além disso, é possível identificar na cidade algumas contradições típicas do atual cenário de globalização. Com a maior integração entre os lugares, caminha-se para uma redefinição da divisão territorial do trabalho. Às cidades são impostas novas exigências de ordem econômica (investimentos, créditos, incentivos à produção e ao consumo, etc), política (desregulamentação das relações econômicas e de trabalho, redução fiscal, etc) e espacial (maior instrumentalização e fluidez do território), cuja (re)adaptação, em Poços de Caldas, envolve uma série de conflitos entre usos tradicionalmente consolidados – como, por exemplo, o turismo hidrotermal - e as novas funcionalidades urbanas e os interesses capitalistas, ditados pelas incorporadoras imobiliárias e pelas maiores indústrias.

Assim, o turismo hidrotermal, as pequenas indústrias de produtos tradicionais (cristalarias, malharias, saboneterias, docerias), as feiras de artesanato e o conjunto paisagístico do centro da cidade e de algumas áreas da periferia urbana, constituem “permanências” que caracterizam o lugar, elementos responsáveis pela identificação da sociedade com seu espaço. Em contrapartida, processos como o recrudescimento dos mecanismos especulativos do mercado imobiliário reforçam a condição do espaço enquanto mercadoria, contribuindo para a transformação e descaracterização do conjunto da paisagem e das memórias do lugar, impondo novas dinâmicas ao território.

## REFERÊNCIAS

AMORIM FILHO, O. B. Um modelo de zoneamento morfológico-funcional do espaço intra-urbano das cidades médias de Minas Gerais. In: AMORIM FILHO, O. B.; SENNA FILHO, N. **A morfologia das cidades médias**. Goiânia: Vieira, 2005.

BEAUJEU - GARNIER, J. Modelo de geografia urbana e localização de povoações. In: CHORLEY, R.; HAGGETT, P. **Modelos socioeconômicos em geografia**. Rio de Janeiro: Livros Técnicos e Científicos, 1975.

BRASIL. **Lei n. 10257 de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

CARLOS, A. F. A. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 2007.

\_\_\_\_\_. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 2008.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2004.

\_\_\_\_\_. O espaço urbano: notas teórico-metodológicas. In: \_\_\_\_\_. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

FRAYHA, G. Z. **Poços de Caldas polo mesorregional: ambiente, planejamento e qualidade**

de vida na articulação dos municípios da Média Mogiana e do Sul de Minas Gerais. 2010. 228 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2010.

FERREIRA, J. **Um hectare na história de Poços de Caldas**. 11ª ed. Poços de Caldas: Gráfica Brasil, 1996.

GONÇALVES, Y. de A. **Poços de Caldas: uma leitura econômica**. Varginha: Sul Mineira, 2010.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Divisão do Brasil em regiões funcionais urbanas**. Rio de Janeiro: IBGE, 1972.

\_\_\_\_\_. **[Informações gerais de Poços de Caldas]**. [S.l.]: IBGE, 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em: 12 dez. 2011.

JORNAL DA CIDADE. Abaixo-assinado pede ao prefeito a reativação de linhas férreas. **Jornal da Cidade**, Poços de Caldas, 28 dez. 2011. Disponível em: <[http://www.jor-cidade.com.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=141:abaixo-assinado-pede-ao-prefeito-a-reativacao-de-linhas-ferreas&catid=12:todos&Itemid=21](http://www.jor-cidade.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=141:abaixo-assinado-pede-ao-prefeito-a-reativacao-de-linhas-ferreas&catid=12:todos&Itemid=21)>. Acesso em: 28 dez. 2011.

\_\_\_\_\_. Abaixo-assinado pede o fim do serviço de charretes. **Jornal da Cidade**, Poços de Caldas, 8 fev. 2012. Disponível em: <[http://www.jor-cidade.com.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=148:abaixo-assinado-pede-o-fim-do-servico-de-charretes&catid=12:todos&Itemid=21](http://www.jor-cidade.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=148:abaixo-assinado-pede-o-fim-do-servico-de-charretes&catid=12:todos&Itemid=21)>. Acesso em: 8 fev. 2012.

MARRAS, S. **A propósito de águas virtuosas**. Formação e ocorrência de uma estação balneária no Brasil. Belo Horizonte: UFMG, 2004.

MEGALE, N. B. **Memórias históricas de Poços de Caldas**. 2. ed. Poços de Caldas: Sulminas, 2002.

MENDES, A. A. **Dinámica locacional de las industrias em Valladolid (Castilla y León, Espanha): un análisis crítico de la creación de condiciones de producción y de reproducción del capital**. 2011. 68 f. Relatório (Posdoctorado em Geografía) – Departamento de Geografía, Universidad de Salamanca, Salamanca. [No prelo].

OLIVEIRA, E. M. **Dinâmica locacional das indústrias e a produção do espaço urbano em Poços de Caldas (MG)**. 2012. 177 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Júlio de Mesquita Filho, Rio Claro (SP).

POÇOS DE CALDAS. **Plano Diretor**. Poços de Caldas: Secretaria de Planejamento e Coordenação, 1992.

\_\_\_\_\_. **Revisão do Plano Diretor do Município de Poços de Caldas – diagnóstico**. Poços de Caldas: Exatus, 2006a.

\_\_\_\_\_. Lei complementar n. 74, de 27 de dezembro de 2006. Dispõe sobre a revisão do plano diretor do município de Poços de Caldas nos termos da Lei Federal n° 10257/2001, altera, revoga e acrescenta dispositivos à Lei 5488, de 4 de janeiro de 1994 e dá outras providências. **Lex: Jornal de Poços, Poços de Caldas, 2006b**.

\_\_\_\_\_. Lei complementar n. 92, de 26 de dezembro de 2007. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do município de Poços de Caldas e dá outras providências. **Lex: Jornal de Poços, Poços de Caldas, n. 98, 2007**.

RODRIGUES, C. B. **Um território de uso turístico: o caso de Poços de Caldas**. 2005. 99 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

SOUZA, M. L. de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011.

VASQUES, A. R.; MENDES, A. A. Refuncionalização de brownfields. In: GERARDI, L. H. de O.; CARVALHO, P. F. de. **Geografia: ações e reflexões**. Rio Claro: AGETEO, 2006.