

ARTICULAÇÕES ENTRE (RE)ESTRUTURAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL: ANÁLISE DE POÇOS DE CALDAS (MG)

Eduardo de Araujo da Silva
Instituto Federal Catarinense, *Campus Ibirama*, SC
eduardo.araujo@ifc.edu.br

Márcio José Catelan
Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências, Tecnologia e Educação/FCTE, Departamento de
Geografia e Planejamento, *Campus Ourinhos*, SP
marcio.catelan@unesp.br

RESUMO

O presente artigo trabalha com a hipótese da relação entre a (re)estruturação e a fragmentação socioespacial nas cidades médias, tendo como recorte analítico a cidade de Poços de Caldas (MG). O objetivo central é compreender as dinâmicas e tendências que indicam a fragmentação socioespacial, a partir da análise das transformações em sua estrutura urbana, no cotidiano e nas práticas espaciais dos cidadãos. A pesquisa apoia-se na teoria crítica do espaço, articulada a fundamentos metodológicos que consideram as relações dialéticas entre espaço e tempo. Quanto aos procedimentos metodológicos, foram realizados levantamento bibliográfico, análise documental e de dados secundários, levantamento histórico-geográfico, entrevistas semiestruturadas com agentes bem-informados e cidadãos, trabalhos de campo e produção cartográfica. Os resultados evidenciam que, no contexto da produção capitalista do espaço, a reestruturação e a fragmentação socioespacial configuram processos contemporâneos que aprofundam a diferenciação, a segregação e as desigualdades socioespaciais. Na cidade analisada, a espacialização desses processos ocorre no âmbito da expansão territorial urbana, expressa pela produção de espaços residenciais fechados (ERF) e habitações de interesse social (HIS) em áreas periféricas, o que reforça a autosegregação e a segregação socioespacial. Essas dinâmicas manifestam-se na morfologia urbana, nas práticas espaciais, no cotidiano e nas percepções dos cidadãos.

Palavras-chave: Reestruturação Contemporânea. Diferenciação Socioespacial. Segregação Socioespacial.

ARTICULATIONS BETWEEN (RE)STRUCTURING AND SOCIO-SPATIAL FRAGMENTATION: AN ANALYSIS OF THE CITY OF POÇOS DE CALDAS (MG)

ABSTRACT

This article works with the hypothesis of a relationship between (re)structuring and socio-spatial fragmentation in medium-sized cities, taking the city of Poços de Caldas (MG) its analytical focus. The central objective is to understand the dynamics and trends that indicate socio-spatial fragmentation, based on an analysis of transformations in the urban structure, everyday life, and the spatial practices of city dwellers. The research is grounded in critical spatial theory, articulated with methodological foundations that consider the dialectical relations between space and time. Regarding methodological procedures, the study involved a literature review, documentary and secondary data analysis, historical-geographical research, semi-structured interviews with well-informed agents and city dwellers, fieldwork, and cartographic production. The results show that, within the context of the capitalist production of space, restructuring and socio-spatial fragmentation constitute contemporary processes that intensify differentiation, segregation, and socio-spatial inequalities. In the city analyzed, the spatialization of these processes occurs through urban territorial expansion, expressed by the production of gated residential developments (ERF) and social housing (HIS) in peripheral areas, which reinforces both self-segregation and socio-spatial segregation. These dynamics are manifested in urban morphology, spatial practices, everyday life, and the perceptions of city dwellers.

Keywords: Contemporary Restructuring. Socio-spatial Differentiation. Socio-spatial Segregation.

INTRODUÇÃO

Desde as últimas décadas do século XX, sobretudo a partir do início do século XXI, observa-se um crescimento significativo de pesquisas voltadas à reestruturação do espaço urbano e à fragmentação socioespacial em diferentes contextos e escalas. Parte da produção recente, tal como este artigo, fruto de uma tese, procura aproximar esses dois temas, enfatizando suas articulações na urbanização contemporânea. Nessa perspectiva, reestruturação e fragmentação são compreendidas como processos convergentes, que reconfiguram formas, funções e conteúdo do espaço urbano, aprofundando diferenciações, desigualdades e segregações socioespaciais.

Tal convergência se insere em transformações mais amplas associadas à globalização econômica e à reestruturação produtiva do capitalismo, que densificam redes de interação, redefinem papéis urbanos e intensificam a divisão territorial do trabalho. No quadro do desenvolvimento geográfico desigual¹ (Harvey, 2013), essas dinâmicas ampliam disparidades multiescalares e se projetam na morfologia urbana, nas funções exercidas pelas cidades no sistema urbano e nas condições de reprodução da vida cotidiana. A noção de fragmentação socioespacial (Sposito; Sposito, 2020) emerge, nesse contexto, como ferramenta descritivo-analítica usada para captar mudanças na configuração urbana que escapam aos paradigmas elaborados para a cidade fordista, remetendo à perda relativa de uma unidade social historicamente atribuída à cidade (Prévôt-Schapira, 2001; Legroux, 2021).

Nas últimas décadas, no Brasil, sobretudo nas cidades médias, esses processos têm se manifestado por meio da expansão territorial urbana. De um lado, a difusão de espaços residenciais fechados (ERF) de médio e alto padrão – como condomínios fechados e loteamentos murados, dotados de vigilância privada, áreas de lazer e regulamentos internos – responde à busca por segurança, exclusividade e distinção social por segmentos de média e alta renda, reforçando dinâmicas de autosegregação. De outro, a implantação de grandes conjuntos de habitação de interesse social (HIS), em geral localizada em áreas periféricas e marcada pela limitada oferta de meios de consumo coletivo, contribui para a reprodução da segregação involuntária ou imposta (Corrêa, 2013), afetando camadas populares com reduzida capacidade de escolha quanto às condições e aos locais de moradia.

Embora distintos quanto à forma, ao conteúdo e ao público-alvo, esses modelos habitacionais se vinculam à mesma lógica capitalista de produção, orientada pelo lucro e pela acumulação, frequentemente em detrimento da qualidade das moradias e das formas de sociabilidade dos cidadãos. Em contextos contemporâneos marcados por acentuado distanciamento físico e simbólico entre os diferentes segmentos sociais, a subordinação da produção do espaço a essa lógica contribui para o aprofundamento das desigualdades e para a intensificação da segregação socioespacial, a qual se configura, simultaneamente, como elemento constitutivo e como uma das dinâmicas da fragmentação socioespacial (Prévôt-Schapira, 2001; Sposito; Góes, 2013; Duhau; Giglia, 2016).

À luz desse quadro, o objetivo geral deste artigo é compreender, no plano da cidade e do urbano, se em Poços de Caldas existem dinâmicas ou tendências que apontam para a fragmentação socioespacial, tomando como referência as transformações contemporâneas em sua estrutura urbana, o cotidiano e as práticas espaciais dos cidadãos. Para alcançar esse objetivo, recorre-se a uma combinação de procedimentos metodológicos que inclui levantamento bibliográfico e

¹ O desenvolvimento geográfico desigual, conforme formulado por David Harvey (2013), expressa a maneira pela qual a produção do espaço, sob a lógica capitalista, se realiza de forma intrinsecamente desigual. A crescente penetração das relações monetárias em praticamente todas as esferas da vida social intensifica a subordinação da atividade humana ao capital, tanto em sua dimensão formal – mediada pelo mercado – quanto em sua dimensão real, vinculada à transformação do trabalho em mercadoria. Esse processo é acompanhado por profundas transformações materiais, marcadas pela expansão e distribuição de novas forças produtivas em escala global. De um lado, constituem-se vastas concentrações de capital e trabalho em áreas metropolitanas altamente complexas; de outro, persistem regiões caracterizadas pela dispersão, pela flexibilidade produtiva ou mesmo pela rarefação de atividades. Redes de transporte e comunicação ampliadas permitem a circulação acelerada de bens, informações e força de trabalho, ao mesmo tempo em que consolidam uma paisagem moldada pelos imperativos da acumulação. Entretanto, essa transformação não ocorre de forma homogênea. Ao contrário, evidencia contrastes espaciais acentuados entre áreas densamente integradas aos circuitos do capital e outras relativamente esvaziadas ou marginalizadas. É nesse movimento contraditório, que articula concentração e dispersão, fixidez e fluidez, que se configura o desenvolvimento geográfico desigual, responsável por reconfigurar continuamente as formas de espacialidade e aprofundar as disparidades socioespaciais.

documental, análise de dados secundários, levantamento histórico-geográfico, trabalhos de campo, entrevistas semiestruturadas com agentes bem-informados e cidadãos² e produção cartográfica.

No âmbito da produção cartográfica, foram elaborados mapas temáticos no *software open source* QGIS com ênfase na cartografia básica “A cartografia dos espaços e das construções produtoras de rupturas físicas na cidade” (Chatel *et al.*, 2022), para os recortes temporais 2000, 2010 e 2022, identificando rupturas físicas na cidade (ERF, HIS, *shopping centers*, centros de consumo e eixos comerciais), complementados pela variável de renda por setores censitários do IBGE (2000, 2010 e 2022a).

Também foi produzido um mapa de concentração de comércio e serviços por meio de densidade *Kernel*, tendo como base os dados do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE) (IBGE, 2022b), para revelar a área central (centro principal/consolidado) e demais áreas que exercem centralidade, tais como subcentros e/ou eixos comerciais. Ressalta-se que as áreas delimitadas nos cartogramas (construções produtoras de rupturas físicas na cidade e áreas que exercem centralidades) foram validadas por trabalhos de campo. Esses produtos cartográficos constituem a base da análise morfológica da estrutura espacial urbana e da fragmentação socioespacial, bem como serviram para a análise da (re)estruturação. Complementarmente, realizaram-se entrevistas semiestruturadas com um agente bem-informado, além de seis cidadãos – três moradores de HIS e três de ERF.

Este artigo busca contribuir para o debate sobre a reestruturação e a fragmentação socioespacial para além das metrópoles, evidenciando como processos globais se inscrevem também em contextos urbanos de menor porte e complexidade, como é o caso das cidades médias, sob condições históricas e sociais específicas.

DESENVOLVIMENTO

A reestruturação contemporânea do espaço sob a lógica capitalista

A reestruturação contemporânea do espaço urbano relaciona-se às crises estruturais do capitalismo fordista-keynesiano, desencadeadas a partir da década de 1970, caracterizadas pela queda da taxa de lucro, pela rigidez dos sistemas produtivos e pelos limites à expansão do mercado interno. Esse período marca a transição para um regime de acumulação flexível, sustentado pela financeirização, pela terceirização e pela globalização das cadeias produtivas, processos que redefinem as bases materiais e espaciais da urbanização (Soja, 1993; Harvey, 2005).

Soja (1993) identifica na coalizão entre capital financeiro, capital industrial e Estado o principal motor dessa reestruturação no período contemporâneo, transformando a cidade em uma “máquina de consumo” voltada à expansão de mercados de bens duráveis e serviços personalizados. A suburbanização em larga escala, associada a essa lógica, amplia oportunidades de acumulação para o mercado imobiliário, ao mesmo tempo em que aprofunda a segregação residencial e intensifica a fragmentação social.

Nesse quadro, Harvey (2005, 2013) enfatiza a centralidade da renda da terra nessa dinâmica da produção capitalista do espaço urbano, entendida como capital fictício negociado por antecipação de rendimentos futuros. Diferentemente das mercadorias convencionais, a terra não resulta de trabalho humano direto, pois não pode ser produzida ilimitadamente nem ter suas dimensões físicas naturais alteradas; a ela atribuem-se objetos, significados e funções que elevam seu valor de uso, de troca ou especulativo.

² Todos os nomes utilizados neste artigo são fictícios, tanto no caso do agente bem-informado quanto dos cidadãos, com o objetivo de preservar o anonimato dos respondentes. Ressalta-se que todos os entrevistados autorizaram a utilização das gravações das entrevistas. O procedimento metodológico adotado seguiu o padrão estabelecido pelo projeto temático Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos e formas (FragUrb) - Processo: 18/07701-8, fomentado pela FAPESP - Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo ao qual a presente pesquisa está associada, que orienta: “Iniciar a entrevista explicando os objetivos principais da pesquisa, agradecendo a disponibilidade do entrevistado e solicitando AUTORIZAÇÃO PARA GRAVAR A ENTREVISTA.” Ao final da entrevista, conforme o referido padrão, deve-se: “Agradecer em nome da instituição, reiterar o caráter científico do uso das informações e colocar-se à disposição do entrevistado na respectiva universidade. No final, perguntar se ele está de acordo com a concessão da entrevista que acabou de ser realizada (é importante que fique gravado que ‘Sim’).”

Assim, os preços da terra passam a ser regulados, para além de atributos objetivos como valor de uso, pela relação entre taxa de juros e expectativas de rendimentos futuros, incorporando componentes especulativos inclusive em áreas ociosas e subordinando a produção urbana à lógica financeira (Harvey, 2013). Por isso, a renda fundiária manifesta-se tanto em atividades produtivas tradicionais quanto nas vantagens locacionais das atividades terciárias, amplificadas pela especulação.

Por outro lado, Lefebvre (2017 [1989]) aborda a noção de “planetarização do urbano”, segundo a qual o urbano deixa de se restringir às cidades enquanto formas delimitadas e passa a se generalizar como relação social dominante. A lógica urbana atravessa diferentes escalas e alcança áreas rurais, periferias distantes e espaços historicamente considerados externos ao fenômeno urbano, ampliando o domínio do espaço abstrato e reforçando as dinâmicas do capital no espaço e nas experiências sociais.

Com base nessas formulações, Brenner e Schmid (2015) propõem o conceito de “urbanização planetária” para interpretar a generalização contemporânea dos processos urbanos no capitalismo avançado. Para os autores, a urbanização expressa-se por meio de redes de infraestrutura, fluxos logísticos, sistemas produtivos e formas de apropriação espacial que conectam centros metropolitanos, periferias e zonas rurais. Trata-se de um processo em curso, cujos impactos se manifestam de forma desigual conforme contextos históricos, regionais e econômicos.

Tal leitura articula-se ao argumento de Harvey (2013), segundo o qual a produção do espaço sob o capitalismo expressa o “desenvolvimento geográfico desigual” como condição inerente à dinâmica da acumulação. Ao mobilizar o espaço de maneira seletiva, o capital concentra investimentos e oportunidades em determinadas áreas ou regiões, ao mesmo tempo em que produz escassez, obsolescência e despossessão em outras. As desigualdades espaciais, portanto, constituem elemento estrutural do capitalismo e se articulam à ação do Estado e às frações dominantes do capital.

No contexto brasileiro, a urbanização periférica-desenvolvimentista (Santos, 1996), intensificada a partir dos anos 1950 com o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH), revela uma racionalidade estatal que subordina a necessidade e o direito à moradia às exigências da acumulação e da expansão do mercado imobiliário. Essa orientação contribui para a periferização e para a reprodução da segregação socioespacial.

Sob novas condições neoliberais, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) aprofundou essa lógica ao transformar o déficit habitacional em nicho de rentabilidade para agentes financeiros e incorporadores, produzindo extensas manchas residenciais monofuncionais e periféricas (Rolnik *et al.*, 2015). Conforme afirmam Rolnik *et al.* (2015, p. 149), “[...] apesar dos muitos bilhões de reais em subsídios públicos, o PMCMV não impacta a segregação urbana existente, apenas a reforça, produzindo novas manchas urbanas monofuncionais ou aumentando a densidade populacional de zonas guetificadas já existentes”. Cabe destacar que o PMCMV está inserido no jogo de poder dos “agentes produtores do espaço urbano” (Corrêa, 1989), no qual o Estado atua como um facilitador dos interesses dos agentes hegemônicos, tais como proprietários fundiários e promotores imobiliários. Nesse contexto, o déficit habitacional é transformado em um nicho de rentabilidade, subordinando o valor de uso da moradia às exigências da acumulação e da expansão do mercado imobiliário. Ao permitir a implantação de HIS em localizações periféricas de menor custo fundiário, o Estado favorece a rentabilidade do capital imobiliário em detrimento das necessidades coletivas e do acesso equitativo aos meios de consumo coletivo.

Essa dinâmica de produção capitalista do espaço converte a cidade em um mosaico de áreas sociais desconexas, materializando rupturas físicas no tecido urbano e reforçando a fragmentação socioespacial (Sposito; Sposito, 2020). Nesse contexto, os grupos sociais excluídos passam a vivenciar os impactos de uma lógica socioespacial fragmentária, que redefine o habitar e o circular a partir de processos de segregação (Legroux, 2021).

Nesse contexto, o neoliberalismo assume papel central na produção do espaço urbano contemporâneo. Entendido como um sistema normativo que prioriza a razão econômica em todas as esferas da vida social (Dardot; Laval, 2016), ele orienta políticas urbanas cada vez mais homogêneas em escala global. É válido ressaltar a concepção de neoliberalismo apresentada por Wacquant (2012, p. 509-510; grifo do autor), que o define como “[...] uma articulação entre ‘Estado’, ‘mercado’ e ‘cidadania’ que aparelha o primeiro para impor a marca do segundo à terceira”.

Cabe destacar que Sposito (2004, 2007) estabelece uma distinção entre reestruturação urbana e reestruturação da cidade. A primeira refere-se à macroescala e à reorganização produtiva interurbana, enquanto a segunda diz respeito às escalas meso e micro, associadas ao rearranjo funcional intraurbano. A autora ressalta que os ritmos e os impactos desses processos variam conforme as especificidades histórico-geográficas locais. No âmbito da cidade, atuam de forma concomitante a divisão econômica do espaço – expressa pelas centralidades seletivas e pela produção de infraestruturas que hierarquizam o espaço – e a divisão social do espaço, materializada no par segregação-autossegregação socioespacial. Desse modo, as reestruturações, em articulação dialética, reconfiguram os usos econômicos do solo e a “geometria” do habitat urbano, priorizando a acumulação em detrimento da coesão social.

Assim, no período contemporâneo, um vetor de reestruturação da cidade manifesta-se por meio da emergência de novos habitats, como os ERF e os conjuntos HIS, redefinindo práticas socioespaciais e intensificando a diferenciação e as desigualdades socioespaciais.

A emergência dos ERF, a partir dos anos 1980, vincula-se ao crescimento e à financeirização do mercado imobiliário, bem como à demanda por produtos residenciais diferenciados, capazes de assegurar *status*, segurança e rendimentos especulativos. Esses enclaves privatizados, dotados de infraestrutura recreativa e controle de acesso, exemplificam a mercantilização seletiva do espaço residencial voltada às frações médias e altas da sociedade (Janoschka; Glasze, 2003; Sposito; Góes, 2013).

Janoschka e Glasze (2003) analisam a difusão internacional dos espaços residenciais fechados (*urbanizaciones cerradas*, termo originalmente utilizado pelos autores, mas que atribui o mesmo sentido aos ERF, uma vez que apresentam forma-conteúdo e função equivalentes) como parte de um processo mais amplo de reconfiguração urbana associado à globalização. Para os autores, esses espaços não podem ser compreendidos apenas como respostas locais a problemas de segurança, mas como produtos da circulação transnacional de modelos urbanísticos, discursos e práticas de planejamento, fortemente influenciados por referências norte-americanas e europeias. A generalização desses enclaves expressa a incorporação seletiva de padrões globais de moradia, consumo e controle espacial, adaptados a contextos nacionais e regionais distintos.

Em paralelo, os conjuntos HIS, produzidos em larga escala para a Faixa 1 do PMCMV, padronizam a habitação popular em áreas periféricas, ofertando moradias com padrões construtivos mínimos em locais marcados pela escassez de equipamentos urbanos. Conforme analisa Carlos (2007), essa produção sob a lógica do capital reduz a moradia à função de abrigo, dissociando-a das condições plenas da vida urbana.

A coexistência desses dois modelos evidencia uma contradição estrutural da urbanização capitalista brasileira: a necessidade de reprodução da força de trabalho em condições mínimas de habitabilidade entra em tensão permanente com a maximização do lucro. O espaço afirma-se, assim, como mercadoria, mais do que como condição da vida social (Carlos, 2007).

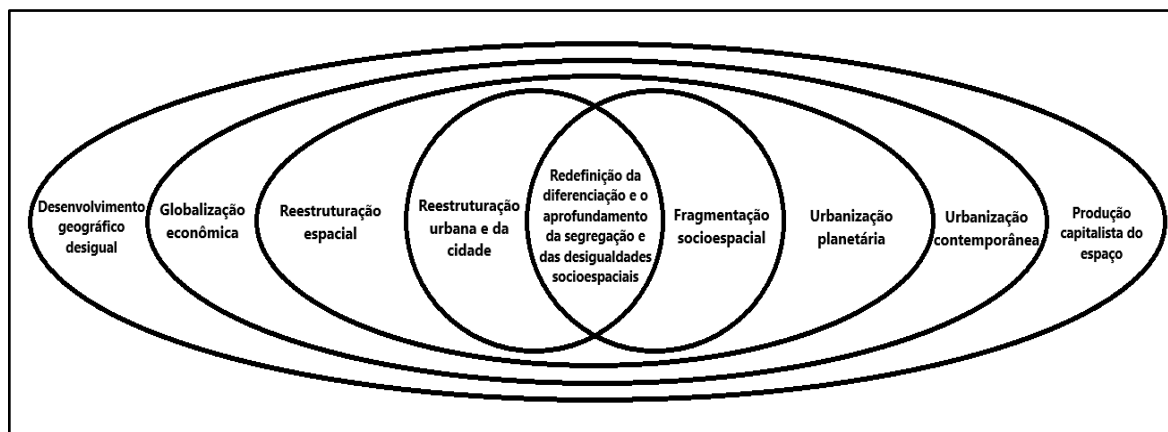
A fragmentação socioespacial aprofunda esse quadro ao extrapolar a separação física das áreas residenciais e atingir práticas espaciais, modos de vida e formas de sociabilidade. Como destacam Sposito e Sposito (2020), ela se refere à ruptura das continuidades espaciais, funcionais e sociais que sustentaram a ideia de cidade como totalidade relativamente integrada.

Dessa maneira, a fragmentação socioespacial pode ser compreendida como dimensão constitutiva da reestruturação contemporânea do espaço urbano, estabelecendo com ela uma relação dialética. A reestruturação, ao redefinir formas, funções e usos do espaço sob a lógica da acumulação capitalista, redefine diferenciações, aprofunda desigualdades e processos de segregação socioespacial que, por sua vez, retroalimentam a fragmentação. O elo que conecta esses processos reside justamente no aprofundamento das disparidades socioespaciais, resultantes da articulação entre dinâmicas econômicas globais, estratégias locais de valorização fundiária e ações estatais que orientam a produção do espaço segundo interesses capitalistas. Como desdobramento, a fragmentação incide diretamente sobre as práticas espaciais e o cotidiano urbano, redefinindo padrões de mobilidade, formas de uso da cidade e modos de sociabilidade, ao mesmo tempo em que enfraquece experiências urbanas compartilhadas e limita as possibilidades de vida coletiva no período contemporâneo.

O esquema da Figura 1 sintetiza as ideias deste tópico, articulando noções e conceitos de diferentes autores. Observa-se que os temas se interconectam, convergindo na redefinição da diferenciação e no aprofundamento da segregação e das desigualdades socioespaciais – processos explicitamente

reconhecidos como desdobramentos de dinâmicas mais amplas. As elipses maiores representam processos gerais, enquanto os círculos destacam a premissa central: reestruturação do espaço urbano (reestruturação urbana e da cidade) e fragmentação socioespacial operam como vetores que intensificam essas dinâmicas.

Figura 1 - Aspectos e articulações na teoria urbana crítica



Fonte: Lefebvre, 2013 [1974], 2017 [1989]; Harvey, 2005, 2013; Soja, 1993; Janoschka; Glasze, 2003; Sposito, 2004, 2007; Sposito; Góes, 2013; Brenner e Schmid, 2015; Sposito; Sposito, 2020; Legroux, 2021. Elaboração e organização: Os autores, 2025.

Nesse cenário, a produção dos espaços residenciais – tanto ERF quanto HIS – mostra-se orientada prioritariamente por interesses econômicos, independentemente do padrão construtivo ou do público atendido. A lógica neoliberal subordina a qualidade de vida e a sociabilidade urbana às exigências da rentabilidade, corroborando a análise de Dardot e Laval (2016) em 'A nova razão do mundo', na qual os autores demonstram que a racionalidade econômica se impõe sobre outras dimensões da vida social e da produção do espaço. Na referida obra, argumentam que essa lógica opera para além de uma política econômica, configurando-se como um modo de subjetivação que subordina a conduta dos indivíduos à norma da competição e aos interesses do capital. Assim, a produção do espaço e a vida social são atravessadas por essa racionalidade.

À luz dos pressupostos colocados, segundo os quais a reestruturação contemporânea do espaço urbano e a fragmentação socioespacial configuram-se como processos estruturantes da produção da cidade no capitalismo atual, esses fenômenos manifestam-se de maneira diferenciada conforme contextos históricos, econômicos e socioespaciais específicos.

Embora impulsionados por dinâmicas globais, tais processos não se materializam de maneira estritamente homogênea, sendo mediados por processos histórico-geográficos locais, pela atuação do Estado, pelas estratégias do capital imobiliário e de outros agentes privados da produção do espaço. Assim, compreender a (re)estruturação e seus desdobramentos exige atentar-se para a maneira como esses vetores gerais se espacializam em cidades inseridas em contextos distintos, produzindo configurações urbanas particulares, ainda que articuladas a lógicas mais amplas.

É nesse horizonte que se insere a análise de Poços de Caldas, que busca compreender como os processos de produção do espaço e de (re)estruturação se manifestam na cidade, marcada por características demográficas, base econômica e processos histórico-geográficos próprios. Ao examinar a produção de ERF e de HIS, pretende-se identificar as transformações na estrutura espacial urbana, sem perder de vista as continuidades históricas, as especificidades locais e as contradições que evidenciam o aprofundamento da segregação e tendências da fragmentação socioespacial.

Articulações entre (re)estruturação e fragmentação socioespacial em Poços de Caldas (MG)

A formação de Poços de Caldas esteve associada, desde o final do século XVIII, à presença das águas termais do planalto poços-caldense. Assentada sobre estruturas geológicas de origem

vulcânica e um sistema hidrogeológico favorável, a área denominada “Campos das Caldas” destacou-se pela ocorrência dessas fontes, cujas características naturais, articuladas à localização estratégica do sítio, conferiram relevância ao local tanto pelo potencial terapêutico e econômico das águas quanto por sua função como rota de circulação entre Minas Gerais e São Paulo (Megale, 1990).

Nesse contexto, a ocupação inicial caracterizou-se por um padrão disperso de assentamentos e pela predominância de grandes propriedades rurais, com campos naturais voltados à pecuária. As fontes termais passaram a atrair fluxos temporários, ainda que crescentes, de visitantes, o que contribuiu para a formação de uma centralidade incipiente em torno das áreas de surgência. Esse quadro evidencia a articulação entre os elementos físicos do território e as primeiras formas de uso e ocupação do solo (Poços de Caldas, 1971; Marras, 2004).

À medida que esse potencial foi sendo reconhecido, ao longo do século XIX o destaque hidrotermal e paisagístico passou a orientar ações de estruturação espacial conduzidas pelo governo mineiro, em articulação com interesses de elites locais e regionais, agentes estatais e médicos de renome atuantes na localidade. Levantamentos técnicos e topográficos subsidiaram a atuação desses agentes, que promoveram a organização de um primeiro núcleo urbano em torno das fontes, definindo áreas de circulação, localização de equipamentos e usos coletivos do espaço. Esse processo resultou na institucionalização de Poços de Caldas como povoado e, posteriormente, como município (Marras, 2004).

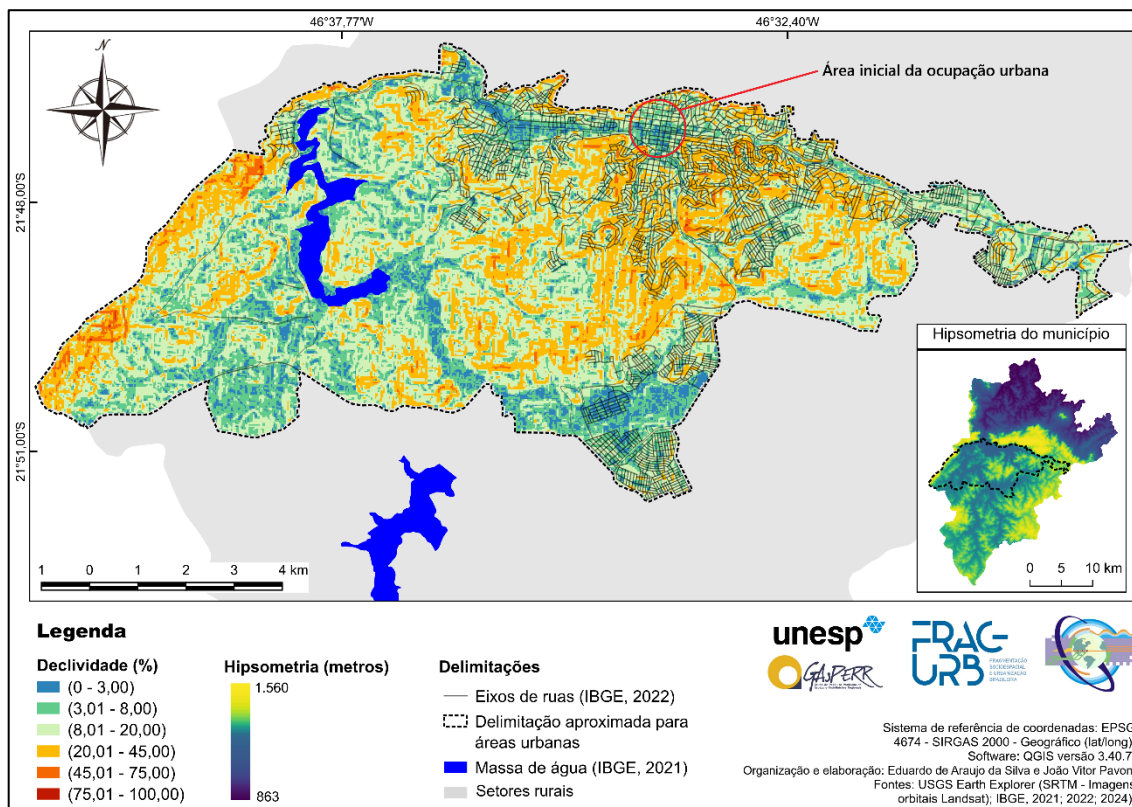
Do ponto de vista fisiográfico, o sítio urbano de Poços de Caldas localiza-se no Planalto de Poços de Caldas, estrutura geológica de relevo acidentado, marcada por elevadas declividades e amplitudes altimétricas (Figura 2) que, sobretudo nos estágios iniciais de ocupação, condicionaram de forma significativa a expansão urbana (Oliveira, 2014). De acordo com Oliveira (2014), os elementos físicos do sítio de Poços de Caldas atuam como efeito-barreira, o que leva a cidade a se espalhar por ampla extensão territorial, nos eixos leste-oeste e centro-sul, configurando um padrão aproximado em formato de “T”. Com o passar do tempo, contudo, outros processos passaram a exercer maior influência sobre a produção do espaço urbano, como a diversificação das atividades econômicas, a atuação dos agentes imobiliários e as intervenções do poder público, relativizando o papel do relevo (Oliveira, 2014; Silva, 2021; Silva; Andrade, 2023).

Segundo Silva (2021), a produção do espaço urbano de Poços de Caldas pode ser compreendida a partir de três períodos principais: a fase de formação e consolidação (1872-1950), a fase de expansão (1950-1970) e a fase de segregação espacial, iniciada de maneira contundente após 1970 e ainda em curso. Essa periodização permite apreender as transformações na forma, nas funções e na estrutura urbana, articulando dinâmicas econômicas, decisões políticas e condicionantes físico-territoriais que moldaram a cidade ao longo do tempo.

Durante a fase de formação e consolidação (1872-1950), Poços de Caldas estruturou-se como núcleo urbano voltado ao turismo hidrotermal, sustentado por investimentos em infraestrutura, transporte, saneamento, equipamentos urbanos e atividades de lazer, como hotéis e cassinos. A cafeicultura regional e a chegada da ferrovia, no final do século XIX, ampliaram a integração da cidade com centros como São Paulo e Rio de Janeiro, impulsionando o crescimento populacional e econômico – de uma povoação inicial em 1872 para 25.237 habitantes em 1950, sendo cerca de 19.109 residentes na área urbana (75,7%) (IBGE, 1950, 1960, 1970). Desde as primeiras décadas, já se observava diferenciação socioespacial, com áreas notadamente planejadas para as atividades turísticas contrastando com bairros populares marcados por falta de infraestrutura (Silva, 2021).

A partir da década de 1950, inicia-se a fase de expansão, caracterizada por intenso crescimento populacional, migração interna e diversificação das atividades econômicas, especialmente com o fortalecimento da mineração e o avanço da industrialização. Entre 1950 e 1970, a população mais que dobrou, passando de 25.237 para 57.565 habitantes, o que corresponde a um aumento considerável de 4,21% a.a. (IBGE, 1950, 1960, 1970). Nesse período, a população urbana atingiu 89,95% (IBGE, 1970), com expansão para áreas pericentrais e periféricas, sobretudo nas direções leste e oeste. Esse crescimento ocorreu de forma acelerada e pouco articulada à infraestrutura urbana, resultando em loteamentos afastados do centro e em um tecido urbano progressivamente mais espalhado (Silva, 2021; Oliveira, 2014).

Figura 2 - Declividade do sítio urbano e hipsimetria do município de Poços de Caldas



Fonte: IBGE, 2021, 2022c, 2024. Organização e elaboração: Silva e Pavoni, 2026.

Vale ressaltar que tal crescimento populacional expressivo não constitui uma particularidade do município de Poços de Caldas, uma vez que o Brasil, no mesmo período (1950 a 1970), passou de 51.944.397 para 93.139.037 habitantes, registrando um crescimento de 2,94% a.a., valor também elevado, associado a um conjunto mais amplo de transformações socioeconômicas, entre as quais se destacam o avanço da fronteira agrícola e o êxodo rural. De modo semelhante, a região Sudeste passou de 22.548.494 para 40.331.969 habitantes, apresentando uma taxa geométrica de crescimento anual igualmente em torno de 2,94% a.a., evidenciando um comportamento demográfico em patamar semelhante entre as escalas regional e nacional (IBGE, 1950, 1960, 1970). Após 1970, Poços de Caldas ingressou em uma fase de segregação espacial³, marcada pela quase totalidade da população residente em áreas urbanas – acima de 97% em 2022 – e pela conformação de um tecido urbano caracterizado pela descontinuidade, pela separação funcional e pela diferenciação socioeconômica entre suas porções. Nesse período, a população total atingiu 163.742 habitantes em 2022, o que representa um crescimento de 2,03% a.a. em relação a 1970. No mesmo intervalo, o Brasil passou de 93.139.037 para 203.062.512 habitantes, registrando uma taxa de crescimento de 1,51% a.a. De modo semelhante, a região Sudeste passou de 40.331.969 para 84.840.113 habitantes entre 1970 e 2022, mantendo um ritmo de crescimento inferior ao observado no período anterior. Nesse sentido, observa-se uma desaceleração das taxas de crescimento em relação à fase anterior (1950 a 1970), tanto em escala local quanto regional e nacional (IBGE, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010, 2022a).

Nesse contexto, os programas de habitação de interesse social foram implantados, em sua maioria, nos setores Sul e Leste da cidade, áreas periféricas e afastadas do centro principal, com menor oferta de serviços, equipamentos urbanos e infraestrutura. Conforme exposto na Tabela 1, na zona sul foram implantadas 4.492 moradias ou lotes, correspondendo a 76,55% do total. Na zona leste foram implantadas 986 moradias ou lotes, o que representa 16,80%, enquanto, na zona oeste, foram disponibilizados 390 lotes ou moradias, equivalentes a 6,65%.

³ Silva (2021) emprega o termo “fragmentação” para se referir à conformação de territórios urbanos descontínuos em relação à malha urbana previamente consolidada.

Tabela 1 - Habitações de interesse social implantadas em Poços de Caldas

Programa de Habitação de Interesse Social	Nome do empreendimento	Zona Urbana	Data da implantação	Número de casas/lotes concedidos	(%)
BNH/ MG	COHAB- Conj. Hab. Dr. Pedro Affonso Junqueira	Sul	1979-1981	1.551	26,43
PMH	Projeto União I e II	Oeste	1986-1997	60	1,02
PMH	Maria Imaculada	Oeste	1991	330	5,62
PMH	Nova Aurora	Leste	1991	242	4,12
PMH	Jardim Esperança I e II	Sul	1992	1.455	24,80
PMH	Parque São Sebastião I e II	Sul	1990-1996	890	15,17
PMH/ MG	COHAB- Conj. Hab. Jardim Kennedy II	Sul	Após 2006	206	3,51
PMCMV	Res. Novo Horizonte	Leste	2011	250	4,26
PMCMV	Residencial Parque das Araucárias	Leste	2011	250	4,26
PMCMV	Residencial Vale dos Pinheiros	Leste	2017	244	4,16
PMCMV	Res. Sonho Dourado I	Sul	Após 2018	300	5,11
PMCMV	Res. Sonho Dourado II	Sul	Após 2018	90	1,53
Total				5.868	100,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Poços de Caldas, 2006; Caixa Econômica Federal, 2024. Elaboração e organização: Os autores, 2025.

No diagnóstico do Plano Diretor de 2006 (Poços de Caldas, 2006), reconheceu-se a segregação espacial, mas, na prática, a execução dos projetos de habitação popular acabou por reforçar esse processo. As HIS foram predominantemente implantadas nas zonas sul e leste, áreas periféricas distantes do centro e com menor oferta de meios de consumo coletivo, o que contribuiu para acentuar a segregação socioespacial (Silva; Andrade, 2023).

Em contraste, a zona oeste consolidou-se como o setor mais dinâmico e valorizado fora do centro principal, beneficiada por sua localização estratégica, melhores condições topográficas e infraestrutura consolidada, além da presença de equipamentos públicos e privados, instituições de ensino superior e atrativos turísticos. A partir dos anos 2000, esse setor passou a concentrar novos empreendimentos residenciais e comerciais voltados às classes média e alta, reforçando seu papel como novo eixo de valorização urbana (Poços de Caldas, 2006; Silva, 2021; Silva; Andrade, 2023).

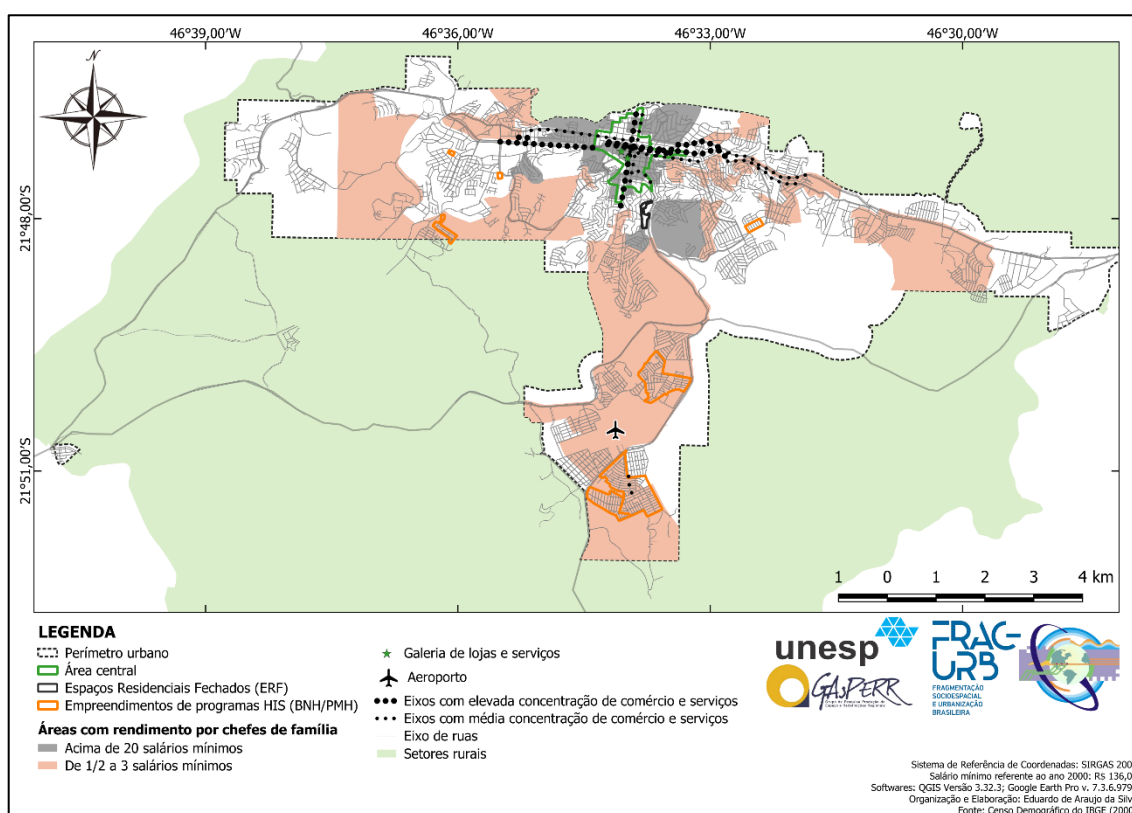
Observa-se na Figura 3 que, nos anos 2000, as camadas de maior renda, representadas por chefes de família com rendimentos superiores a 20 salários-mínimos, concentravam-se predominantemente no centro principal e em bairros pericentrais contíguos, áreas historicamente valorizadas e dotadas de elevada densidade de equipamentos públicos e privados, atividades comerciais e serviços especializados. Essa concentração não se explica apenas pela proximidade física ao centro histórico, mas pela permanência dessas áreas como espaços privilegiados da cidade, sustentados por investimentos públicos e privados contínuos, melhor infraestrutura e maior acessibilidade, em função da disposição da malha urbana.

Por outro lado, as camadas populares, com rendimentos entre meio e três salários-mínimos, distribuíam-se predominantemente pelas áreas periféricas da cidade, com maior concentração nas zonas sul e leste e em setores periféricos a Oeste, historicamente direcionados à expansão urbana e à implantação de conjuntos habitacionais e loteamentos de menor valor fundiário. Essa distribuição expressava a lógica de produção do espaço urbano, segundo a qual as camadas de menor renda tendem a ocupar áreas menos valorizadas e mais distantes do centro principal. Parte dessa população, entretanto, permanecia em bairros próximos ao centro, como trechos do São Benedito,

Jardim São Paulo e Nossa Senhora Aparecida, geralmente situados em setores do tecido urbano que detinham menor dinamismo imobiliário e menor interesse por parte dos empreendimentos voltados às faixas de renda mais elevadas.

Entre 2000 e 2010, manteve-se a concentração dos segmentos de maior rendimento no centro principal e na zona pericentral de Poços de Caldas; contudo, observa-se a emergência de um novo padrão de localização residencial de alta renda associado ao eixo de expansão da zona oeste, conforme observado na Figura 4. Esse movimento intensificou-se com a expansão do Jardim Novo Mundo II e do Jardim Europa, que consolidaram a zona oeste como área de atração para empreendimentos voltados às classes média e alta. Paralelamente, bairros anteriormente caracterizados como periféricos, como Jóias do Vale do Sol e Bortolan, passaram a ser progressivamente incorporados a esse circuito de valorização imobiliária, evidenciando a redefinição das hierarquias internas do espaço urbano.

Figura 3 - Estrutura espacial urbana de Poços de Caldas (2000)

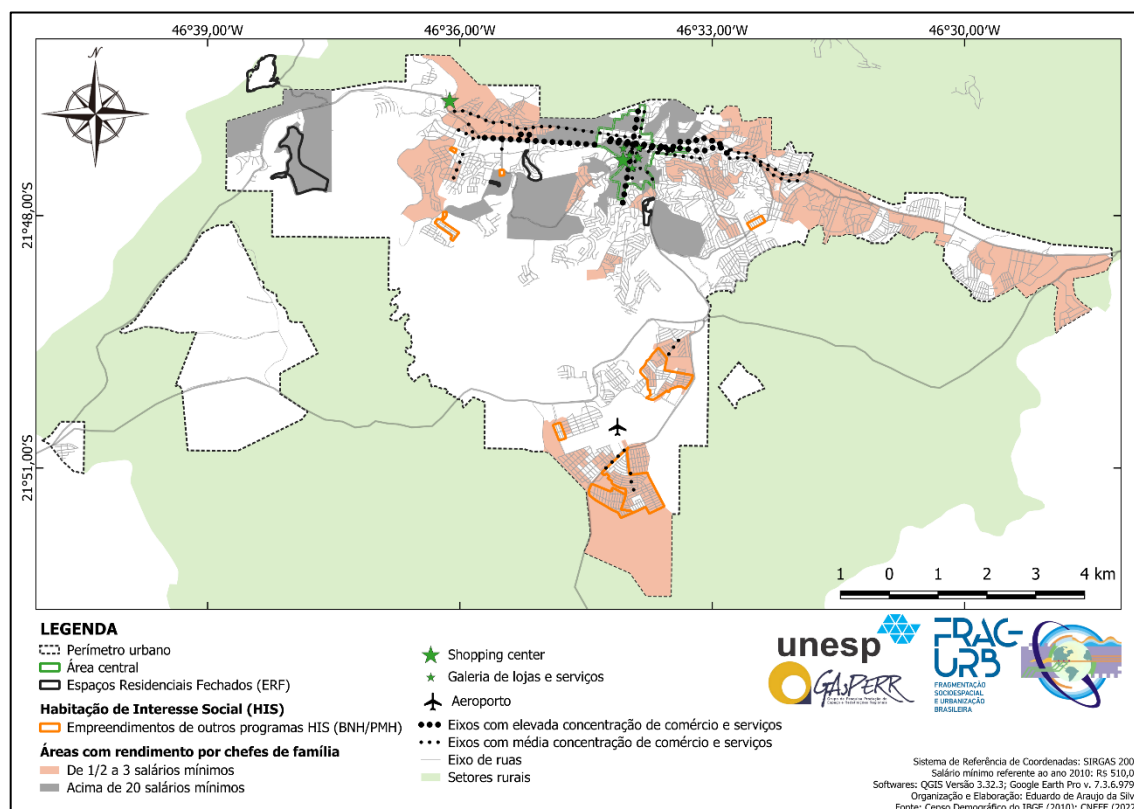


Fonte: IBGE, 2000. Organização e elaboração: os autores, 2025.

Observa-se que as atividades de comércio e serviços passaram por transformações significativas a partir dos anos 2000, associadas à diversificação e à redistribuição espacial das áreas que exercem centralidade. Em 2000, essas funções encontravam-se fortemente concentradas no centro principal, materializadas sobretudo em galerias comerciais; no período subsequente, a implantação de novos empreendimentos, como outras galerias e *shopping centers*, sinalizou a ampliação das áreas comerciais e a complexificação das áreas que exercem centralidades.

Por sua vez, o bairro Vila Cruz consolidou-se como subcentro na zona oeste, como ilustra a Figura 5. Inicialmente marcado pela predominância do uso residencial, o bairro incorporou, de forma gradual, atividades comerciais, serviços e equipamentos urbanos, processo favorecido por condições de acessibilidade e por sua posição na malha urbana. Essa dinâmica contribuiu para o reforço da hierarquização da estrutura urbana e para a configuração da zona oeste como setor associado à valorização imobiliária e à atração de segmentos de maior poder aquisitivo (Silva; Andrade, 2023).

Figura 4 - Estrutura espacial urbana de Poços de Caldas (2010)



Fonte: IBGE, 2010. Organização e elaboração: os autores, 2025.

Posteriormente, um *shopping center* de grandes proporções – atualmente denominado Partage Poços de Caldas – passou a desempenhar papel relevante na conformação da zona oeste como setor dotado de áreas que exercem centralidade. Esse processo sugere um deslocamento parcial das funções comerciais e de serviços e se insere na reestruturação da cidade, ao articular novas lógicas de consumo, formas seletivas de acessibilidade e dinâmicas de valorização imobiliária fora do centro principal.

Além do adensamento residencial, a construção do novo Centro Administrativo na zona oeste constituiu um marco relevante no processo recente de reestruturação da cidade. Localizado no entorno do Terminal Rodoviário Dr. Sebastião Vieira Romão, a cerca de quatro quilômetros do centro principal, o empreendimento concentrou a Prefeitura e suas dezenove secretarias, além de órgãos complementares. Essa escolha locacional reforçou o papel da zona oeste como área preferencial de adensamento urbano e expressa a tendência de deslocamento das funções administrativas para setores emergentes do tecido urbano.

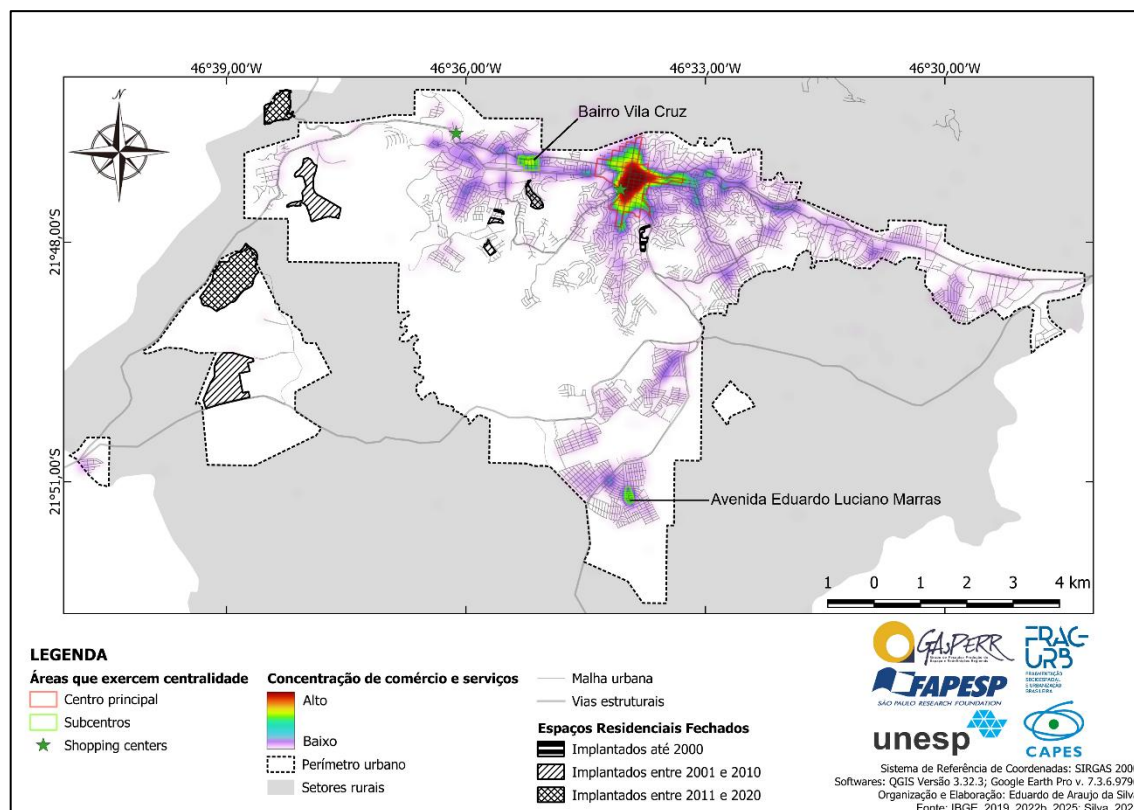
A zona sul, por sua vez, passou a apresentar a conformação de um subcentro local estruturado ao longo do eixo da Avenida Eduardo Luciano Marras. Nesse setor, observa-se a concentração de serviços públicos e privados, estabelecimentos comerciais e equipamentos de lazer, o que favoreceu maior autonomia relativa em relação ao centro principal e contribuiu para a melhoria das condições cotidianas dos moradores da zona sul. Ainda assim, a dependência do centro principal para atividades de maior complexidade permaneceu significativa, indicando que a descentralização funcional ocorreu de forma parcial e que o centro histórico manteve sua primazia na oferta de bens e serviços especializados.

Os valores venais dos lotes urbanos reforçam essa leitura acerca da diferenciação socioespacial: a zona oeste apresenta alguns dos preços mais elevados da cidade, variando entre R\$ 400,01 e R\$ 1.000,00 por metro quadrado, sendo superada apenas pelo centro principal, onde predominam atividades do setor terciário (Poços de Caldas, 2016; Silva, 2021).

A Figura 6 revela que a estrutura urbana recente mantém a concentração dos segmentos de maior poder aquisitivo na zona oeste, no centro principal e na zona pericentral, enquanto as zonas sul e

leste abrigam majoritariamente as camadas populares. Essa diferenciação socioespacial reforça a leitura de um processo de fragmentação socioespacial em curso.

Figura 5 - Concentração de comércio e serviços em Poços de Caldas: centro principal, subcentros e espaços residenciais fechados (2022)



Fonte: IBGE, 2019, 2022b, 2025; Silva, 2021. Organização e elaboração: os autores, 2026.

Em síntese, Poços de Caldas apresenta uma estrutura espacial urbana de padrão multicêntrico, isto é, composta por um centro principal e dois subcentros consolidados – o bairro Vila Cruz, na zona oeste, e o eixo da Avenida Eduardo Luciano Marras, na zona sul –, em que o centro principal preserva posição hierarquicamente dominante, ao passo que os subcentros desempenham funções complementares e de alcance mais restrito.

Essa configuração decorre de processos recentes de produção do espaço urbano, nos quais a zona oeste foi progressivamente definida como vetor preferencial de adensamento, em convergência entre ações do poder público e estratégias do setor imobiliário. Tal dinâmica associa-se à concentração dos espaços residenciais fechados nesse setor, ao passo que as camadas populares se concentram predominantemente nas zonas sul e leste, onde se implantou a maior parte das habitações de interesse social, reafirmando a divisão social do espaço urbano.

Com o objetivo de aprofundar a compreensão da estrutura espacial urbana, especialmente sob a perspectiva do espaço concebido, foi realizada uma entrevista com um agente bem-informado (Silva *et al.*, 2022). O entrevistado, aqui denominado Paulo⁴, possui mais de uma década de experiência junto à secretaria municipal, tendo acompanhado diretamente os principais processos de transformação urbana e mantido interlocução constante com arquitetos, técnicos e outros profissionais responsáveis pelo planejamento urbano da cidade.

Paulo, que atuou como secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de Poços de Caldas, aponta que, embora a expansão urbana se manifeste em diferentes setores do município, a zona oeste tende a se configurar como a principal área preferencial de expansão e adensamento. Segundo

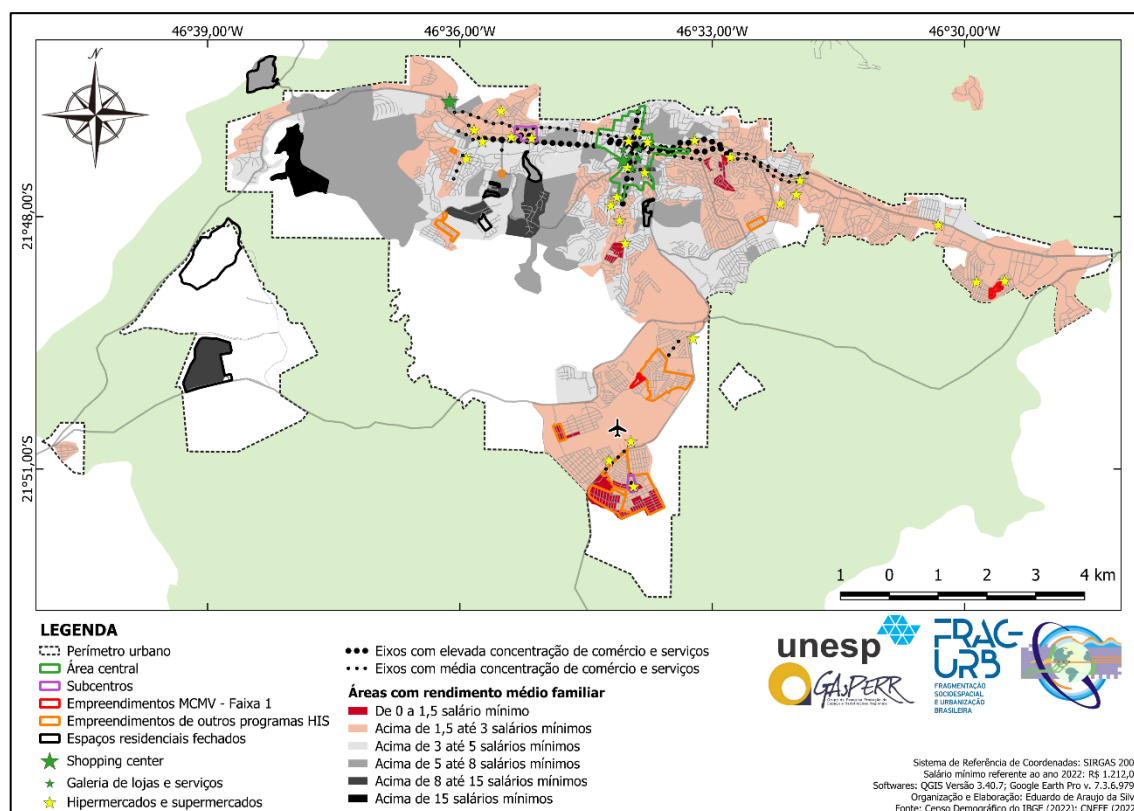
⁴ Todos os nomes utilizados neste artigo são fictícios, com o objetivo de preservar o anonimato dos respondentes.

o entrevistado, trata-se da “zona preferencial nossa de expansão”, em um processo condicionado, em grande medida, pela atuação dos empreendedores imobiliários, responsáveis pelo aporte financeiro necessário à produção do espaço urbano. Em suas palavras:

Quem aporta recurso financeiro para a expansão urbana, para essa ocupação urbana, são os empreendedores. Se as finanças estão na mão dos empreendedores, então não tem como a gente fugir disso. Obviamente, o poder público entra como um órgão facilitador, tentando fazer o mais regular possível, fazendo olhar os regulamentos. Mas sem o aporte de recurso do poder privado e do setor privado, você não consegue a expansão (Paulo – agente bem-informado de Poços de Caldas, 2023).

Segundo o agente bem-informado, o poder público local demonstra, desde a década de 1990, interesse em direcionar a expansão urbana e o adensamento populacional para a zona oeste. Essa orientação decorre, em grande medida, de algumas restrições ambientais que limitam a ocupação das zonas leste e sul, onde se localizam importantes áreas de mananciais. Ainda assim, o agente ressalta que a dinâmica urbana e a atratividade econômica de outros setores geram pressões de expansão em áreas classificadas pelo planejamento como “não prioritárias”, revelando tensões entre a lógica normativa do planejamento e os interesses que efetivamente orientam a produção do espaço urbano.

Figura 6 - Estrutura espacial urbana de Poços de Caldas (2022)



Fonte: IBGE, 2022a, 2022b, 2022c. Organização e elaboração: os autores, 2025.

Assim, o relato analisado permite identificar a convergência entre ações do poder público e estratégias de agentes privados na definição da zona oeste como vetor prioritário de adensamento urbano. Esse processo esteve associado à recente valorização fundiária e à intensificação das diferenciações socioespaciais. Nesse contexto, observa-se a implantação concentrada de ERF voltados às classes média-alta e alta, localizados predominantemente nesse setor da cidade, onde se situam cerca de oito dos nove ERF existentes no município.

No que se refere aos ERF, Paulo destaca que uma das primeiras experiências em Poços de Caldas foi o Residencial Campo da Cachoeira, implantado entre o final da década de 1990 e o início dos anos 2000. Atualmente, segundo o entrevistado, esse empreendimento apresenta limitações

associadas à ausência de comércio nas proximidades, o que impõe aos moradores deslocamentos frequentes e mais longos para a realização de atividades cotidianas.

Leonardo, 51 anos, reside há aproximadamente dez anos no Residencial Campo da Cachoeira. Vive com familiares em uma casa própria, construída pela família, com área superior a 550 m², e destaca como principais motivações para a escolha do ERF a busca por tranquilidade, beleza paisagística e, sobretudo, segurança. Nesse sentido, afirma: “Primeiramente, a questão da segurança. É um lugar que você pode deixar a janela aberta, não tem muros, é bonito, tranquilo... então são essas questões: beleza, tranquilidade e segurança” (Leonardo, 51 anos, cidadão morador em ERF).

O entrevistado valoriza a possibilidade de circular e permanecer em sua residência sem receios associados à violência urbana, como manter janelas abertas e usufruir de um ambiente considerado calmo. Essa percepção reforça o papel da segurança como elemento central na escolha residencial e evidencia a busca por ambientes controlados e seletivos no espaço urbano contemporâneo.

Por outro lado, Leonardo reconhece a distância em relação ao centro principal e ao local de trabalho, situado na zona sul, como o principal aspecto negativo de sua localização residencial. A esse respeito, destaca: “acho que a distância do centro é o que eu não gosto. Tenho que sair do Bortolan e ir até a zona sul para trabalhar, atravessando a cidade” (Leonardo, 51 anos, cidadão morador em ERF). Seus deslocamentos diários costumam durar entre 30 e 45 minutos, especialmente em horários de maior fluxo, evidenciando implicações da dispersão urbana sobre a mobilidade cotidiana. Ainda assim, o entrevistado relativiza essa condição ao reconhecer a localização periférica do bairro onde reside, indicando uma aceitação parcial dos custos espaciais associados à escolha residencial.

No que se refere às relações sociais, Leonardo relata baixa interação com os demais moradores do condomínio, afirmando não possuir vínculos de amizade no local e restringir sua participação a grupos virtuais voltados à resolução de questões práticas relacionadas à gestão do espaço condominial. Suas práticas de lazer e consumo ocorrem predominantemente fora do condomínio, em restaurantes, cafés, eventos culturais e praças centrais da cidade, enquanto as compras cotidianas são realizadas em supermercados e atacadistas distribuídos pelo tecido urbano, o que evidencia uma relação funcional com a cidade que extrapola os limites do enclave residencial.

O caso de Leonardo evidencia tendências recorrentes entre moradores de ERF, como a preocupação com a segurança, a disposição a assumir maiores custos de mobilidade e vínculos de vizinhança pouco desenvolvidos ou quase inexistentes. Embora tais características apareçam entre residentes de ERF, o conjunto dos respondentes de Poços de Caldas apresenta perfis bastante diferenciados. As entrevistas abarcam variações significativas de renda, inserção profissional, localização residencial e condições de mobilidade cotidiana, refletindo posições desiguais na estrutura socioespacial urbana. A Tabela 2 sintetiza as principais informações relativas aos perfis dos respondentes analisados.

Tabela 2 - Perfil dos respondentes de Poços de Caldas (MG)

Nome	Idade	Onde reside	Tipo de residência	Zona urbana	Pessoas na residência	Renda familiar
Sara	56	Jd. Esperança	HIS	Sul	4	R\$ 6.000,00
Maria	51	COHAB	HIS	Sul	5	R\$ 4.500,00
Cristiano	31	São Bento	Bairro Popular	Sul	5	R\$ 8.000,00
Rodrigo	42	Condomínio Pitangueiras	ERF	Oeste	4	R\$ 12.000,00
Margarete	41	Condomínio Campo Alegre	ERF	Oeste	3	R\$ 25.000,00
Leonardo	51	Residencial Campo da Cachoeira	ERF	Oeste	3	R\$ 40.000,00

Organização e elaboração: os autores, 2025.

As narrativas dos cidadãos de Poços de Caldas evidenciam a centralidade da moradia na experiência urbana, confirmando a condição da habitação como mediação fundamental entre reprodução da vida e lógica da acumulação no espaço urbano. Nessa perspectiva, a crescente restrição ao acesso à propriedade, em um contexto de mercantilização do solo e da moradia, aprofunda as desigualdades socioespaciais ao hierarquizar o conteúdo social dos bairros, segmentar o acesso à infraestrutura e

limitar o usufruto das áreas centrais, reiterando a cidade como expressão da divisão social do espaço. O Quadro 1 revela os temas de convergência nas narrativas dos cidadãos entrevistados.

Quadro 1 - Temas de convergência nas narrativas dos cidadãos

Tema de convergência	Narrativas
Valorização da casa própria como conquista e segurança econômica	Sara, Maria e Cristiano destacam o significado da casa própria como estabilidade e proteção contra os altos custos de aluguel. Sara vê a moradia como “uma benção”; Maria considera a conquista do imóvel “uma vitória” após anos sem ajuda externa; e Cristiano afirma ser “muito melhor que pagar aluguel”. Rodrigo, Margarete e Leonardo também relacionam a propriedade de seus imóveis a investimentos financeiros e tranquilidade. Tal percepção dialoga com a dinâmica da cidade-mercadoria, em que o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso (Carlos, 2007).
Segurança como fator importante na escolha do local de residência	O tema da segurança aparece como elemento central nas escolhas residenciais, sobretudo nos relatos que destacam os condomínios fechados e seus mecanismos de proteção, exemplificando o avanço das lógicas de autossegregação (Sposito; Góes, 2013). Para Leonardo, a segurança constitui o principal atrativo desse tipo de moradia; Rodrigo valoriza tanto a proteção quanto o senso de comunidade proporcionado pelo espaço fechado; Margarete reconhece a segurança interna, mas critica a lógica segregadora que os condomínios representam; Cristiano associa tais empreendimentos a uma sensação ampliada de proteção; Sara considera a segurança essencial, mas ressalta tratar-se de um privilégio restrito a grupos de maior renda; já Maria entende os condomínios fechados como uma tendência diante do crescimento urbano e da percepção do aumento da criminalidade.
Distância do centro e desafios da mobilidade	Margarete e Leonardo enfatizam a distância como um obstáculo: ela pelos custos e tempo de deslocamento; ele pelo trajeto longo até o trabalho. Cristiano também aponta a distância do centro principal como limitadora para quem não tem carro. Maria ressalta a dependência do transporte coletivo, criticando horários restritos, lotação e custo elevado. Rodrigo, ao se mudar para um condomínio, deixou de realizar atividades cotidianas a pé e passou a depender do automóvel.
Uso restrito ou doméstico do lazer	Sara e Maria concentram o lazer no ambiente doméstico ou familiar, mencionando idas esporádicas a praças centrais. Cristiano relata rotina de lazer em casa, com saídas ocasionais ao parque ecológico ou praças centrais para o filho. Rodrigo combina lazer familiar em casa com esportes e eventos no centro. Margarete alterna entre momentos em casa, <i>streaming</i> , viagens e uso limitado das áreas do condomínio. Leonardo prioriza o ambiente residencial pela tranquilidade.
Percepção das desigualdades socioespaciais	Maria denuncia as desigualdades e os estigmas territoriais, ressaltando a marginalização de bairros mais distantes do centro. Cristiano reconhece as diferenças estruturais entre áreas da cidade, embora não relate experiências de discriminação direta. Sara também percebe as desigualdades, mas sua fala carrega certo preconceito ao afirmar que evita bairros periféricos, considerados por ela menos atrativos e inseguros. Margarete, por sua vez, critica os condomínios fechados como expressão clara da fragmentação socioespacial. Já Rodrigo e Leonardo destacam a valorização das áreas do centro principal e da Zona Oeste, associando-a à maior oferta de serviços e infraestrutura urbana.
Diferenças de sociabilidade nos espaços residenciais	Rodrigo vê nos condomínios fechados um espaço de identidade coletiva e interação “forçada” entre moradores. Margarete, em contrapartida, relata falta de vínculos e um ambiente elitista. Leonardo confirma o distanciamento social, dizendo não ter relações com vizinhos. Nas áreas periféricas, Sara, Maria e Cristiano destacam vínculos familiares e relações mais funcionais, centradas no cotidiano.

Organização e elaboração: os autores, 2025.

A segurança emerge como fator determinante nas escolhas residenciais, sobretudo entre moradores de ERF, reforçando tendências de autoss segregação (Sposito; Góes, 2013). Em paralelo, a distância em relação ao centro principal e os limites da mobilidade cotidiana – expressos em longos deslocamentos, custos elevados, dependência do automóvel e precariedade do transporte coletivo – configuram obstáculos relevantes ao acesso às oportunidades urbanas.

Esses elementos – insegurança, dependência do transporte individual, distanciamento do centro, preferência por espaços privados e fechados, escassez de serviços de proximidade e estigmas territoriais – traduzem, no plano do vivido, os três níveis da fragmentação socioespacial propostos por Magrini (2013): rupturas no tecido urbano, segmentação das práticas espaciais e cisões nos imaginários urbanos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No plano teórico, a articulação entre produção capitalista do espaço, desenvolvimento geográfico desigual, urbanização planetária e outros conceitos da teoria crítica do espaço mostra-se pertinente para analisar a cidade média para além de leituras meramente descritivas ou classificatórias. Nesse quadro, a reestruturação contemporânea do espaço, que se desdobra de forma seletiva por meio da articulação entre Estado e agentes privados, associa-se à fragmentação socioespacial, redefinindo as formas urbanas que compõem a estrutura da cidade e transformando, de modo profundo, as práticas espaciais, o cotidiano e os imaginários dos cidadãos.

No plano empírico, a análise histórico-geográfica e cartográfica revela que Poços de Caldas apresenta, na contemporaneidade, uma estrutura espacial urbana de padrão multicêntrico, na qual a permanência do centro principal se articula a subcentros, como a Vila Cruz, na zona oeste, e o eixo da Avenida Eduardo Luciano Marras, na zona sul. A concentração de espaços residenciais fechados na zona oeste, em contraste com a implantação de habitações de interesse social em áreas periféricas e descontínuas das zonas sul e leste, explicita um padrão de produção do espaço que reforça a divisão social, separando áreas residenciais, de consumo e de lazer segundo os diferentes segmentos sociais e aprofundando as desigualdades socioespaciais. A definição da zona oeste como vetor preferencial de expansão e adensamento urbano resulta da convergência entre diretrizes do planejamento, condicionantes ambientais e interesses do mercado imobiliário, em um contexto no qual o Estado atua como mediador e facilitador dos investimentos privados.

No plano do vivido, as narrativas dos cidadãos confirmam que a fragmentação socioespacial se materializa em três níveis correlacionados: rupturas no tecido urbano, segmentação das práticas espaciais e cisões nos imaginários urbanos. O sentimento de insegurança, a busca por espaços residenciais fechados, a dependência do automóvel, a precariedade do transporte coletivo, o lazer consideravelmente restrito ao domicílio e os estigmas territoriais associados a determinadas periferias e a bairros populares indicam as principais tendências desse processo.

Em síntese, os resultados demonstram que a (re)estruturação da cidade de Poços de Caldas, ao orientar seletivamente a expansão territorial, opera como mecanismo de aprofundamento da fragmentação socioespacial. Nessa perspectiva, a fragmentação socioespacial emerge, para além de produto, como meio e condição da produção capitalista do espaço nas cidades médias brasileiras, estruturando a morfologia urbana, as práticas espaciais e os imaginários dos cidadãos, e contribuindo para uma compreensão crítica das dinâmicas urbanas contemporâneas.

AGRADECIMENTOS

À CAPES. O presente trabalho foi realizado com o apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES). Os autores agradecem também o apoio financeiro da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) por meio da bolsa concedida pelo processo nº 2022/05362-7.

REFERÊNCIAS

BRENNER, N.; SCHMID, C. Towards a new epistemology of the urban? **CITY**, London, v. 19, n. 2–3, p. 151–182, 2015. [10.1080/13604813.2015.1014712](https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1014712).

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 5 ago. 2024.

CARLOS, A. F. A. **O lugar no/do mundo**. 1. ed. São Paulo: FFLCH, 2007, 85p.

CHATEL, C. *et al.* Representação Cartográfica da fragmentação socioespacial. p. 325-384. In: GÓES, Eda Maria; MELAZZO, Everaldo Santos (org.). **Metodologia de Pesquisa em Estudos Urbanos: Procedimentos, instrumentos e operacionalização**. 1. ed. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2022. 452 p.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 1. ed. São Paulo: Ática, 1989. 94p.

CORRÊA, R. L. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2013. p. 39-59.

DARDOT, P.; LAVAL, C. **A Nova Razão do Mundo**: Ensaio sobre a sociedade neoliberal. São Paulo: Editora Boitempo, 2016. 416 p.

DUHAU, E.; GIGLIA, Â. El orden metropolitano contemporáneo: entre la fragmentación y la interdependência. In: DUHAU, Emilio; GIGLIA, Ângela. **Metropoli, espacio público y consumo**. México: FCE, 2016. p. 27-63.

HARVEY, D. **A Produção Capitalista do Espaço**. 1. ed. São Paulo: Annablume, 2005. 252 p.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. Trad. LOPES, Magda. (do original: The limits to capital, 1982) São Paulo: Boitempo, 2013. 697 p.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico de 1950**. Série regional: estado de Minas Gerais. Vol. 21. Rio de Janeiro: IBGE, 1954. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/?view=detalhes&id=767>. Acesso em: 7 jan. 2026.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico de 1960**: VII recenseamento geral do Brasil. Vol. 1. Rio de Janeiro: IBGE. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/bibliotecacatalogo?id=768&view=detalhes>. Acesso em 7 jan. 2026.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico de 1970**: Minas Gerais. Vol. 1. Rio de Janeiro: IBGE, 1973. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/bibliotecacatalogo.html?view=detalhes&id=769> Acesso em: 9 jan. 2026.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico de 1980**: dados gerais - migração - instrução - fecundidade - mortalidade. Vol. 1. Rio de Janeiro: IBGE, 1983. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/bibliotecacatalogo?view=detalhes&id=772> Acesso em: 9 jan. 2026.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico de 1991**: resultados do universo relativos às características da população e dos domicílios (Minas Gerais). Num. 18. Rio de Janeiro: IBGE, 1994. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/25089-censo-1991-6.html> . Acesso em: 9 jan. 2026.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2000**: Agregado por Setores Censitários dos Resultados do Universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2003. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=22894> Acesso em: 9 jan. 2026.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Base de Informações do Censo Demográfico 2010**: Resultados do Universo por Setor Censitário de 2010. 2011. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/resultados.html> . Acesso em: 8 dez. 2022.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Áreas urbanizadas**. 2019. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15789-areas-urbanizadas.html?=&t=acesso-ao-produto> Acesso em: 8 dez. 2024.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Bacias e Divisões Hidrográficas do Brasil**: Massas de água. 2021. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do->

[territorio/malhas-territoriais/28971-base-de-faces-de-logradouros-do-brasil.htm](https://territorio.malhas-territoriais/28971-base-de-faces-de-logradouros-do-brasil.htm) Acesso em: 30 mar. 2026.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico de 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022a. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/?localidade=BR> . Acesso em: 5 jan. 2026.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos de 2022**. 2022b. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/38734-cadastro-nacional-de-enderecos-para-fins-estatisticos.html> . Acesso em: 19 jul. 2024.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Base de Faces de Logradouros do Brasil: Eixo de ruas**. 2022c. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais/28971-base-de-faces-de-logradouros-do-brasil.html> . Acesso em: 30 mar. 2026.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Poços de Caldas**. 2025. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mg/pocos-de-caldas.html> . Acesso em: 19 jul. 2025.

JANOSCHKA, M.; GLASZE, G. Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico. **Ciudades**, v. 59, n. julio-septiembre, p. 9-20, 2003.

LEFEBVRE, H. **La producción del espacio**. Trad. GUTIÉRREZ, E. M. (do original: La production de l'espace. Paris: Éditions Anthropos, 1974). Madrid: Capitán Swing Libros, 2013 [1974]. 451p.

LEFEBVRE, H. Quando la città si dissolve nella metamorfosi planetaria. **SCIENZA & POLITICA**, vol. XXIV, n. 56, pp. 223-239, 2017 [1989].

LEGROUX, J. A Lógica Urbana Fragmentária: Delimitar o Conceito de Fragmentação Socioespacial. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 22, n. 78, p. 1-20, 2021. Disponível em: <https://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/58081> . Acesso em: 19 jul. 2024.

MAGRINI, M. A. de O. **Vidas em enclaves**. Imaginário das cidades inseguras e fragmentação socioespacial em contextos não metropolitanos. 2013. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Ciência e Tecnologia, Universidade Paulista, Presidente Prudente, SP, 2013. 488 f.

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

MEGALE, N. B. **Memórias históricas de Poços de Caldas**. 1. ed. Poços de Caldas: Sulminas, 1990. 235p.

OLIVEIRA, E. M. Produção do espaço urbano em Poços de Caldas (MG). **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 15, n. 50, p. 100–113, 2014. DOI: [10.14393/RCG155024596](https://doi.org/10.14393/RCG155024596).

POÇOS DE CALDAS, Prefeitura Municipal de. **Plano de Desenvolvimento Integrado de Poços de Caldas (1970/1971)**. Cole, H.J. + Associados e CONSULTEC Sociedade Civil de Planejamento e Consultas Técnicas Ltda.: Rio de Janeiro, Vol. 2. 1971. Financiado por FINEP.

POÇOS DE CALDAS, Prefeitura Municipal de. **Revisão do Plano Diretor do Município de Poços de Caldas**: diagnóstico preliminar. Poços de Caldas: Exatus, 2006.

POÇOS DE CALDAS, Prefeitura Municipal de. **Revisão Do Plano Diretor**: “Uma visão do futuro”. 3ª audiência pública – Zona Sul. 3 mai. 2016. 37 slides.

PRÉVÔT-SCHAPIRA, Marie-France. Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades. **Perfiles Latinoamericanos**, n.19, p. 33-56, 2001.

ROLNIK, R. *et al.* O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Cadernos Metrópole**, v. 17, p. 127-154, 2015.

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço**: Técnica e Tempo, Razão e Emoção. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1996. 392p.

SILVA, C. F. da. *et al.* Entrevista com agentes bem-informados: perspectivas para a análise da fragmentação socioespacial. p. 123-148. In: GÓES, E. M.; MELAZZO, E. S. (Org.). **Metodologia de Pesquisa em Estudos Urbanos**: Procedimentos, instrumentos e operacionalização. 1ª ed. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2022. 452 p.

SILVA, E. de A. da. **(Re)produção do espaço urbano e segregação socioespacial em Poços de Caldas, Minas Gerais**. 2021. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Alfenas, Alfenas, MG, 2021. 211 f.

SILVA, E. de A. da; ANDRADE, A. C. de. (Re)produção do espaço urbano e segregação socioespacial na cidade média: o caso de Poços de Caldas, Minas Gerais. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 24, n. 91, p. 166–188, 2023. [10.14393/RCG249161973](https://doi.org/10.14393/RCG249161973).

SOJA, E. W. **Geografias pós-modernas**: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Editora Schwarcz-Companhia das Letras, 1993.

SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. Fragmentação socioespacial. **Mercator**, Fortaleza, v.19, e19015, 2020. ISSN:1984-2201.

SPOSITO, M. E. B. **O chão aos pedaços**: Economia, urbanização e cidades no Estado de São Paulo. Tese (Livre Docência), Unesp, Presidente Prudente, 2004.

SPOSITO, M. E. B. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: Maria Encarnação Beltrão Sposito. (Org.). **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, v. 1, p. 233-253, 2007.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

WACQUANT, L. Três etapas para uma antropologia histórica do neoliberalismo realmente existente. **Caderno CRH**, v. 25, n.66, p. 505-518, 2012. <https://doi.org/10.1590/S0103-49792012000300008>

Recebido em: 11/02/2026

Aceito para publicação em: 17/04/2026