



FORMAS E FATORES DA EXPANSÃO URBANA EM UMA CIDADE MÉDIA: O CASO DE POÇOS DE CALDAS, MINAS GERAIS

Douglas de Paula Flora¹
Alexandre Carvalho de Andrade²

RESUMO

Este trabalho objetiva analisar as formas e fatores que condicionam a expansão urbana de Poços de Caldas, no sul de Minas Gerais. A partir da década de 1970, o município passou por significativas transformações espaciais, econômicas e sociais, consolidando-se como uma cidade média na hierarquia urbana nacional. Foram consideradas informações sobre crescimento populacional, infraestrutura urbana e características socioeconômicas. Os resultados indicam que Poços de Caldas apresenta uma expansão intraurbana caracterizada por processos de periferização, verticalização e especulação imobiliária. O crescimento populacional, cerca de 184% entre 1970 e 2022, impulsionou a formação de novos bairros, especialmente nos eixos sul e leste, que receberam investimentos em habitação social e infraestrutura logística. Por sua vez, a zona oeste e o centro concentram empreendimentos de alto padrão, evidenciando a valorização desigual do espaço urbano. Além disso, a instalação de grandes empresas industriais e a reestruturação do setor turístico contribuíram para a reconfiguração econômica da cidade.

Palavras-chave: Formas e fatores; Expansão urbana; Cidade média.

ABSTRACT

This study aims to analyze the forms and factors that condition the urban expansion of Poços de Caldas, in southern Minas Gerais. Since the 1970s, the municipality has undergone significant spatial, economic, and social transformations, consolidating itself as a medium-sized city in the national urban hierarchy. Information on population growth, density, infrastructure, and socioeconomic characteristics was considered. The results indicate that Poços de Caldas presents an intra-urban expansion characterized by processes of peripheralization, verticalization, and real estate speculation. Population growth, approximately 184% between 1970 and 2022, drove the formation of new neighborhoods, especially in the south and east, which received investments in social housing and logistics infrastructure. In turn, the western zone and the center concentrate high-end developments, highlighting the unequal appreciation of urban space. In addition, the installation of large industrial companies and the restructuring of the tourism sector contributed to the economic reconfiguration of the city.

Keywords: Forms and factors; Urban expansion; Medium-sized city.

INTRODUÇÃO

A emergência do fator urbano no mundo evidencia, sobremaneira, as mutações e contradições da sociedade contemporânea. À medida que as formas de produzir e se reproduzir no espaço se diversificam e se mostram mais complexas, os efeitos dessas transformações se

¹ Mestrando em Geografia da Universidade Federal de Alfenas/UNIFAL, douglas.flora@sou.unifal-mg.edu.br.

² Doutor em Geografia, Professor do IFSULDEMINAS, Poços de Caldas/MG, alexandre.andrade@ifsulde Minas.edu.br



refletem nas cidades e em seus moradores, acarretando o surgimento de novos padrões de moradia, mobilidade e ação nos centros urbanos.

Com efeito, vários são os fatores que levam as cidades a experimentar intensos processos de expansão urbana. De maneira geral, esse fenômeno implica em seu crescimento, manifestando-se principalmente no aumento da população (crescimento demográfico) e na ampliação da área física, seja pela expansão horizontal ou pela verticalização, no tecido urbano (Sposito, 1997). No entanto, ao observarmos a macrocefalia urbana que se engendrou nas grandes metrópoles brasileiras, surge a necessidade de desconcentrar as atividades econômicas e a elevada densidade demográfica para outros espaços do país.

Dessa maneira, especialmente a partir da década de 1970, observa-se a disseminação das chamadas cidades médias: espaços urbanos não metropolitanos que ocupam uma posição intermediária na rede urbana nacional e polarizam uma série de atividades em nível regional (Corrêa, 2007; Sposito, 2007). Nesse âmbito, tais localidades passaram a receber investimentos públicos e privados com o intuito de formalizar a instalação de indústrias de diversos segmentos e sistemas de escoamento de mercadorias, como rodovias e ferrovias. Paralelamente, fomentaram a criação de novos postos de trabalho, o que foi fundamental para incentivar a migração em massa para essas cidades, promovendo o crescimento da população local e sua consequente expansão territorial intraurbana.

O presente trabalho examina a dinâmica da expansão urbana em Poços de Caldas, Minas Gerais, classificando-a como uma cidade média e analisando os fatores que moldaram seu crescimento territorial e demográfico. A cidade tem um histórico de importância no Sul de Minas desde a década de 1950, evoluindo de um centro sub-regional para uma Capital Regional C (REGIC, 2018).

Diante desse contexto, os objetivos deste texto voltam-se diligentemente ao interesse de compreender quais são as formas e os fatores que condicionam a expansão urbana em Poços de Caldas, no sul de Minas Gerais. Considera-se, sobretudo, o período a partir da década de 1970, quando a cidade passou por importantes mudanças em seu espaço urbano, resultado de novas relações de habitação, trabalho, economia, entre outros elementos indispensáveis, que a caracterizam, nos dias de hoje, como uma cidade média na hierarquia urbana nacional (Corrêa, 2007; Sposito, 2007).

METODOLOGIA

Para a elaboração do seguinte estudo, de caráter qualitativo, foram utilizados os seguintes procedimentos metodológicos:



a) revisão de literatura relacionada à temáticas das cidades médias, redes e hierarquia urbana, dando ênfase na área de estudo. Nos debruçamos em textos clássicos e em análises mais voltadas aos estudos de caso da rede urbana sul-mineira e de Poços de Caldas, com o intuito de melhor alocar esses elementos no contexto das cidades médias do país.

b) coleta e análise de dados secundários provenientes do censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022) e os estudos acerca da rede urbana brasileira fornecidos pelas Regiões de Influências das Cidades (REGIC, 2018). Esses dois elementos, especialmente, deram o aporte estatístico para caracterizar a demografia e a inserção de Poços de Caldas na rede urbana regional e nacional. Além disso, foram fundamentais para a elaboração e/ou interpretação de alguns mapas e gráficos dispostos ao longo do texto.

c) Para averiguar *in loco* os fenômenos analisados realizamos alguns trabalhos de campo em postos específicos da cidade, onde conferimos alguns aspectos discutidos “em gabinete”. Registros fotográficos foram feitos e alguns exemplares também estão dispostos no texto.

REFERENCIAL TEÓRICO

Em um de seus clássicos estudos, Amorim Filho e Rigotti (2003) apontam que as cidades médias são aglomerações urbanas que ocupam uma posição intermediária na hierarquia urbana, tanto em termos de tamanho populacional quanto de funções e relevância regional. A sua caracterização é um tema complexo e, muitas vezes, desafiador, com as definições e limiares variando significativamente entre países, regiões e ao longo do tempo. Conforme esses autores, a delimitação de uma cidade média pode ser feita a partir dos seguintes critérios:

- Interações constantes e duradouras tanto com seu espaço regional, quanto com aglomerações urbanas de hierarquia superior;
- Tamanhos demográficos e funcionais suficientes para que possam oferecer um leque bastante largo de bens e serviços ao espaço microrregional a elas ligado;
- Capacidade de receber e fixar os migrantes de cidades menores ou da zona rural, através do oferecimento de oportunidades de trabalho, funcionando, assim, como pontos de interrupção do movimento migratório na direção das grandes cidades, já saturadas;
- Condições necessárias ao estabelecimento de relações de dinamização com o espaço rural microrregional que as envolve;
- Diferenciação do espaço intraurbano, com um centro funcional já bem individualizado e uma periferia dinâmica, evoluindo segundo um modelo bem parecido com o das grandes cidades, isto é, através da multiplicação de novos núcleos habitacionais periféricos;
- Aparecimento, embora evidentemente em menor escala, de certos problemas semelhantes aos das grandes cidades, como, por exemplo, a pobreza das populações de certos setores urbanos (Amorim Filho; Rigotti, 2003, p. 24-25).



Segundo Corrêa (2007), a cidade média é um conceito complexo e multifacetado, que vai além de uma simples contagem populacional, sendo um espaço-tempo “vago”, aberto a múltiplos significados. A dificuldade em sua conceituação reside primeiramente na insuficiência do tamanho demográfico como único critério, apesar de faixas como cem mil a quinhentos mil habitantes serem frequentemente usadas no Brasil. Tal critério é variável no tempo e no espaço, não sendo capaz de capturar a essência do fenômeno.

Para Correia (2007), na verdade, se trata de uma particular combinação de seu tamanho demográfico, suas funções urbanas e a organização de seu espaço intraurbano. Isso implica que sua definição deve considerar o desenvolvimento de funções urbanas e atividades econômicas, sua autonomia, as intensas interações espaciais com outras cidades (metrópoles e cidades menores) e sua posição como nó em redes multiescalares. Assim, a conceituação exige um quadro teórico articulado que abranja aspectos demográficos, econômicos, político-sociais e espaciais de forma integrada, reconhecendo a heterogeneidade dessas formações urbanas. Nesse sentido, Sposito et. al. (2007, p, 48) classifica as cidades médias em dois níveis:

- Pelo mercado regional, considerando-se a distância máxima a partir da qual os consumidores estejam dispostos a se deslocar para ter acesso a bens e serviços mais qualificados do que em centros urbanos menores e áreas rurais compreendidas nesse subespaço de relações;
- Pela teia de relações com espaços urbanos de maior importância e outros de mesma importância, potencializada pela situação geográfica de uma cidade média, segundo as facilidades para a drenagem da produção regional e para o abastecimento pela entrada de mercadorias, sobretudo industriais, produzidas em outros subespaços, na escala nacional ou internacional.

A preocupação com essas cidades emergiu na Europa e foi adaptada no Brasil, inicialmente como um instrumento de planejamento para mitigar desequilíbrios regionais e gerenciar fluxos migratórios. Com as transformações globais a partir da década de 1970, o papel dessas cidades foi redefinido por uma nova lógica de concentração econômica e desconcentração espacial (Amorim Filho; Serra, 2001; Amorim Filho, 2007).

Para Amorim Filho e Serra (2001), essa estratégia foi explicitamente incorporada em documentos oficiais, como o II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND), que diagnosticou uma "prematura metropolização" e elegeu o desenvolvimento das cidades médias como uma meta para a contenção dos fluxos migratórios e a ocupação do território. Estudos da época corroboraram a importância econômica dessas cidades, sugerindo que elas apresentavam maior dinamismo e produtividade do que as metrópoles de segunda ordem.



A relevância de uma cidade média depende crucialmente de sua capacidade de atuar como um nó estratégico em redes de "conectividade", para além da sua "contiguidade" regional, e da presença de uma "elite empreendedora" local que confere autonomia e poder de gestão.

Historicamente, essas cidades têm apresentado significativo crescimento demográfico e diversificação produtiva, polarizando suas regiões de influência e oferecendo um vasto leque de bens e serviços especializados, desde educação e saúde (com hospitais regionais e instituições federais de ensino e pesquisa) até comércio e lazer, o que atrai moradores das áreas circunvizinhas e dinamiza suas economias locais. Esse dinamismo as posiciona como eixos de planejamento urbano e regional, capazes de absorver investimentos e fluxos migratórios, desafogando as metrópoles (Andrade, 2015).

No caso das pesquisas sobre cidades médias, essa questão também se apresenta como relevante. Ampliam-se as relações entre elas e espaços distantes, pois, como já ressaltamos, a cidade média não pode ser mais analisada, apenas no seu contexto de seu espaço de influência – uma região – e nas suas relações com as cidades hierarquicamente superiores (Sposito, 2006, p. 151).

Levando em conta a rede urbana do Sul de Minas, onde se encontra nossa área de estudo, alguns autores já apontaram algumas especificidades. Conforme apontou Andrade (2015), a rede urbana em questão é caracterizada por ser descentralizada e pela ausência de uma cidade primaz que exerça influência em toda a região. Em vez disso, a função de centralidade é compartilhada por diversas cidades médias, como Varginha, Poços de Caldas, Pouso Alegre, Passos, Itajubá, Lavras e Alfenas.

A vasta extensão territorial da região, combinada com a concorrência e o dinamismo dos centros urbanos das redes paulista, fluminense e de outras cidades mineiras (como Juiz de Fora e Divinópolis), impediu que uma única cidade interna se tornasse primaz e impusesse sua centralidade sobre toda a região (Andrade, 2015). Essas contribuições teóricas nos dão fundamento para compreender as particularidades que circundam as formas e fatores de expansão urbana em Poços de Caldas.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

O município de Poços de Caldas possui um território de 546,958 km², apresentando uma densidade demográfica de 299,37 habitantes por km². Trata-se do município mais populoso do Sul de Minas Gerais e o décimo quinto com maior população no estado, registrando um Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de 0,779, considerado elevado (IBGE, 2022). Atualmente,



seu perímetro urbano corresponde a aproximadamente 15,7% da área territorial total, o que equivale a 85,7 km². Trata-se de uma localidade que ainda hoje é reconhecida por sua vocação turística, com atividades econômicas fortemente vinculadas a esse setor (Andrade; Oliveira, 2013).

Entre 1970 e 2022, a população de Poços de Caldas passou de 57.565 para 163.742 habitantes, o que representa um crescimento de aproximadamente 184% ao longo de 52 anos. Nesse contexto, a cidade expandiu-se para além do núcleo central, promovendo processos de periferização e a formação de novos bairros.

Nos últimos anos, importantes e densas pesquisas colaboraram com a hipótese de que Poços de Caldas se classifica como uma cidade média. Andrade (2005), por exemplo, levantou a discussão sobre essa temática atrelada à questão turística, enquanto Silva (2021a, 2021b, 2022) veio a contribuir com a sua inserção na rede urbana, bem como forneceu uma análise na escala intraurbana relacionada às suas formas e funções, trazendo à tona, ainda, um debate sobre a segregação socioespacial.

A crescente centralidade e polarização de Poços de Caldas na região foram impulsionadas por uma combinação de fatores históricos, econômicos, infraestruturais e de desenvolvimento de serviços. A cidade possui um histórico de importância no Sul de Minas desde a década de 1950 e, nos últimos anos, demonstrou um crescimento significativo em sua influência, evoluindo de "centro sub-regional A" para "Capital Regional C" (Andrade, 2005, 2015, Silva, 2021, 2022, IBGE, 2022).

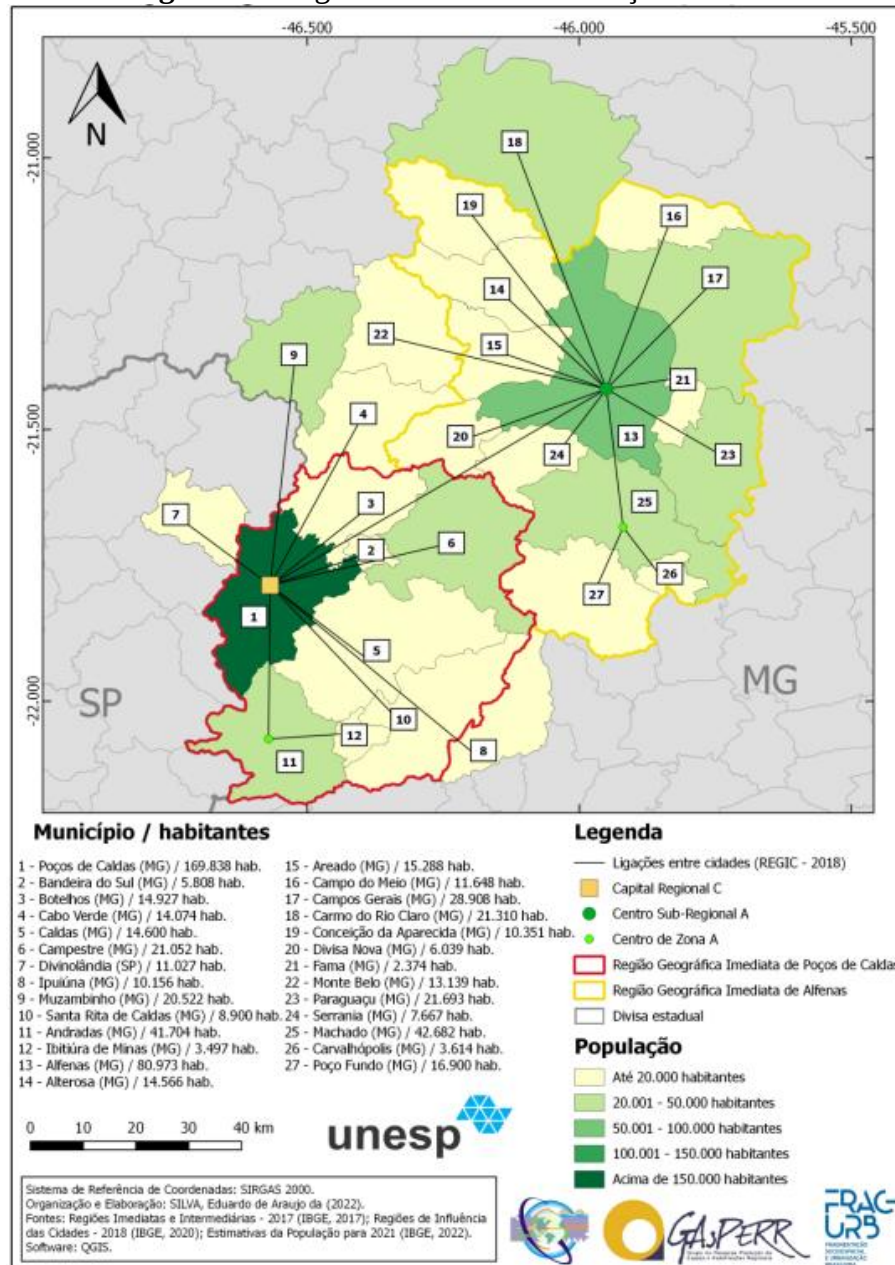
Originalmente, a produção do espaço urbano de Poços de Caldas visava à exploração de suas águas termais e ao turismo, atraindo consideráveis fluxos de visitantes desde sua fundação (Megale, 2002; Marras, 2004, Oliveira, 2014). De acordo com Silva (2021), levando em conta os estudos de Geiger e Davidovich (1961), na década de 1950, a cidade se destacava como "centro de primeira categoria" devido à "sua ligação com a rede urbana de São Paulo", impulsionada pelo ramal da ferrovia da Mogiana (Silva, 2022, p. 5). Essa ferrovia era crucial para o escoamento de produtos agropecuários, minerais e industriais, além do transporte de pessoas, o que contribuiu para o desenvolvimento turístico e econômico local (Oliveira, 2012).

Apesar de um declínio no turismo de águas após a proibição dos jogos de azar na década de 1940, a mineração e a industrialização expandiram-se localmente, diversificando a economia e gerando um crescimento econômico considerável e a expansão do espaço intraurbano (Marras, 2004).

A industrialização intensa ocorreu entre as décadas de 1960 e 1990, elevando a importância da cidade na rede urbana do Sul de Minas nas décadas de 70 e 80, acompanhada

por intensos fluxos migratórios. As atividades de mineração e transformação de minerais passaram a se destacar, mostrando a especialização e o papel da cidade na divisão técnica e territorial do trabalho (Oliveira, 2012).

Figura 1 – Região de Influência de Poços de Caldas



Fonte: Silva (2022).

A região de influência de Poços de Caldas, de acordo com o REGIC (2018), é composta por vinte e seis municípios, dos quais oito recebem influência imediata em Minas Gerais e, o caso do Divinolândia, no estado de São Paulo (REGIC, 2018; Silva, 2022). A atual posição em que se encontra na hierarquia urbana (Capital Regional C) se deu mediante a incorporação de



Alfenas como componente de sua rede urbana, atraindo assim outros municípios próximos a essa cidade média.

Em um primeiro momento, a polarização exercida por Poços de Caldas esteve atrelada aos serviços industriais de extração e transformação dos recursos minerais existentes no planalto. Como declínio da atividade industrial na década de 1990, a cidade passou a diversificar sua economia, retomando o turismo como uma das principais atividades, mas agora dividindo a atratividade com outros segmentos do setor terciário (Oliveira, 2012). São as atividades do terceiro setor (comércio, serviços e administração pública) que compõem a maior parcela de sua produção econômica, com cerca de 73,2% do Produto Interno Bruto (PIB) do município (IBGE, 2022).

A cidade atua como um polo regional de serviços médico-hospitalares, como, por exemplo, atendimentos cardiológicos e oftalmológicos. A oferta de lazer, comércio, serviços e oportunidades de trabalho também atrai pessoas de municípios menos populosos do Sul de Minas e do estado de São Paulo (Andrade, 2005; Andrade; Oliveira, 2013, Silva, 2021).

Pode-se dizer que o processo de consolidação de Poços de Caldas enquanto cidade média começou a se intensificar a partir da década de 1970, como resultado de uma série de fatores. Como afirmam Amorim Filho e Serra (2001), o sistema urbano nacional nos anos 70 era "primaz", com poucas metrópoles de alcance nacional e regional e um número limitado de centros intermediários. A valorização das cidades médias visava a um sistema urbano mais equilibrado, que era associado ao desenvolvimento econômico. Isso implicava priorizar investimentos em infraestrutura produtiva nessas cidades.

Ainda conforme Amorim Filho e Serra (2001), as cidades médias apresentavam uma combinação entre a distribuição espacial da riqueza e a busca por níveis de produtividade. Até esse momento, a porção urbana em Poços de Caldas era extremamente centralizada, concentrando as principais atividades comerciais e residenciais nos espaços que compunham o centro da cidade. Nesse sentido, tais localidades eram consideradas "válvulas de desconcentração" para corrigir as falhas do mercado geradas pela concentração excessiva, funcionando como pontos adequados para equipamentos de distribuição comercial e postos avançados de difusão de produção e valores do sistema socioeconômico (Amorim Filho; Serra, 2001).

O sistema urbano brasileiro refletiu essas mudanças, tanto quanto se redefiniu para a elas dar apoio. A diminuição relativa do crescimento demográfico das duas principais metrópoles – São Paulo e Rio de Janeiro – ocorreu à medida que outras metrópoles regionais cresceram um ritmo mais acentuado, em função da desconcentração da atividade produtiva industrial. Como parte do mesmo movimento, as cidades médias



tiveram aumento de participação nesse sistema urbano, à medida que parte das cidades pequenas do país perdeu importância relativa, tanto demográfica como economicamente (Sposito et. al., 2007, p. 39-40).

É nesse contexto que Poços de Caldas passa a receber grandes empresas, especialmente aquelas voltadas ao setor industrial e de capital estrangeiro, como foi o caso da Alcoa S.A (1965) e da Phelps Dodge (1975), ambas instaladas na região sul da cidade (Oliveira, 2012).

Mas para além dos novos investimentos econômicos, esses e outros empreendimentos foram responsáveis por dinamizar a cidade e fomentar a expansão urbana de maneira intensa em direção às áreas periféricas.

Empresas do ramo de transformação foram responsáveis por uma nova lógica de ocupação do território, vinculada à necessidade de infraestrutura industrial e moradia para os trabalhadores. O crescimento do setor secundário implicou aumento expressivo da população urbana e impulsionou a formação de novos bairros em trechos distantes do centro. Esse período representou um marco na intensificação da expansão urbana do município, tanto em extensão territorial quanto em densidade demográfica.

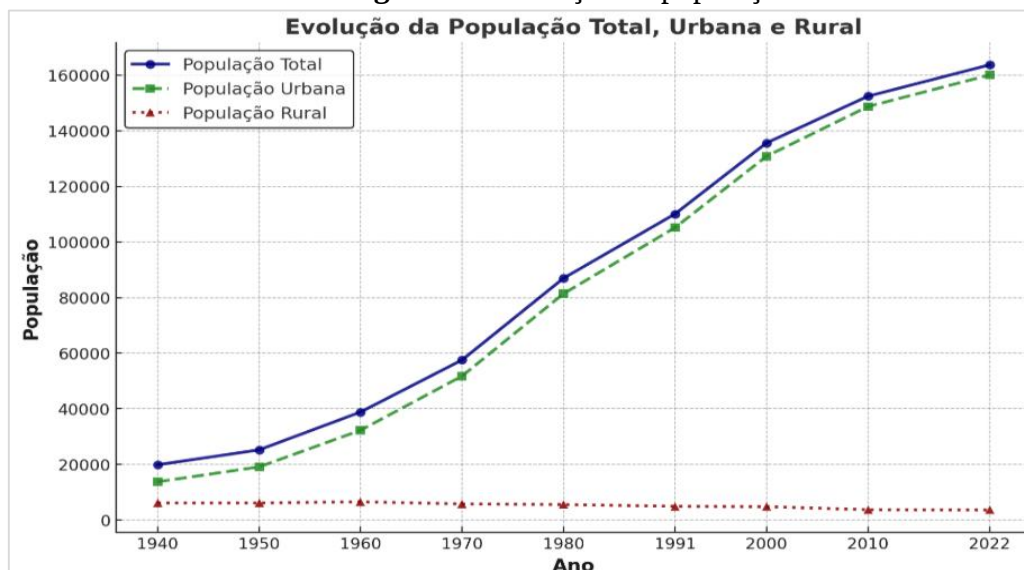
A industrialização gerou empregos, renda e desenvolvimento, mas também provocou significativos impactos ambientais e sociais, tais como a poluição, a especulação imobiliária, o aumento do custo de vida e a precarização das condições de trabalho. Oliveira (2014, p. 105) argumenta que

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.

De acordo com Andrade (2005), para além do núcleo central, os eixos sul e leste de Poços de Caldas, que antes da reestruturação da cidade na década de 1970, eram localidades afastadas do centro, não apenas espacialmente, mas também em termos socioeconômicos, passaram a receber um grande contingente populacional.

Embora tenha sempre apresentado uma vocação urbana, é importante ressaltar que o crescimento populacional da cidade foi vertiginoso, sobretudo a partir de 1960. A evolução da população, como demonstrado no gráfico a seguir, revela que o crescimento de Poços de Caldas é, em sua essência, um fenômeno urbano, com a população urbana acompanhando de perto a população total, enquanto a rural permaneceu estagnada. O município alcançou 163.742 habitantes em 2022, um aumento de 7,41% em relação ao Censo de 2010.

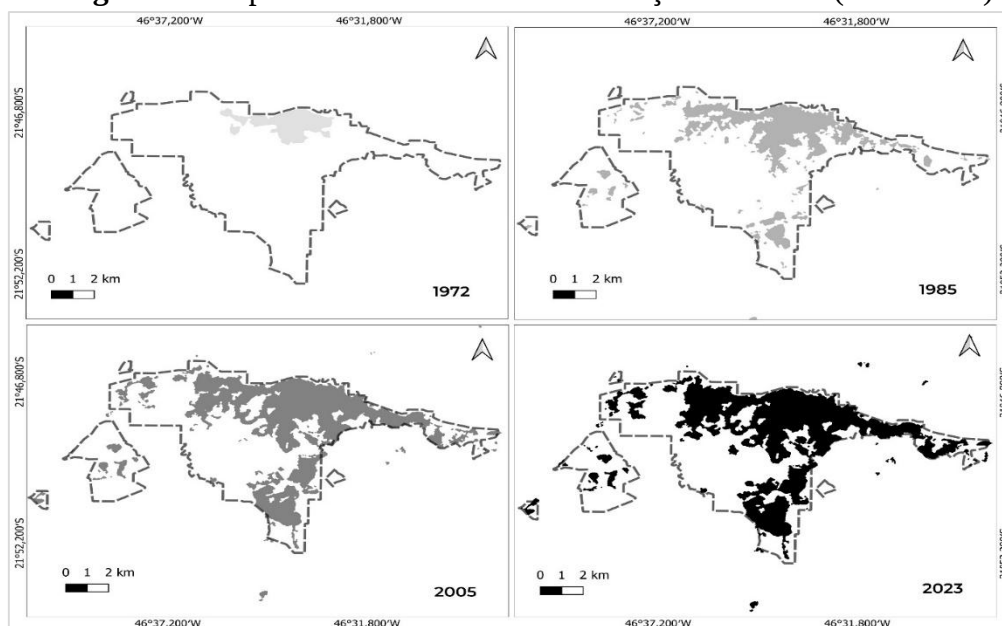
Figura 2 – Evolução da população



Fonte: IBGE (2022).

Essa evolução demográfica foi acompanhada por um modelo de crescimento horizontal (extensivo) e descontínuo. O crescimento da população seguiu um modelo de urbanização com forte tendência a um espraiamento horizontal que remete ao formato de um leque ou da letra “T”. A criação de novos bairros, a multiplicação de loteamentos e a ocupação de áreas antes consideradas marginais consolidaram um padrão de expansão periférica.

Figura 3 – Expansão do tecido urbano em Poços de Caldas (1972-2023)



Fonte: IBGE (2022); Mapbiomas (2022).

O crescimento horizontal se materializou principalmente na zona sul e na zona leste da cidade, regiões onde o solo apresentava menor valor fundiário e, por isso, foi destinado à

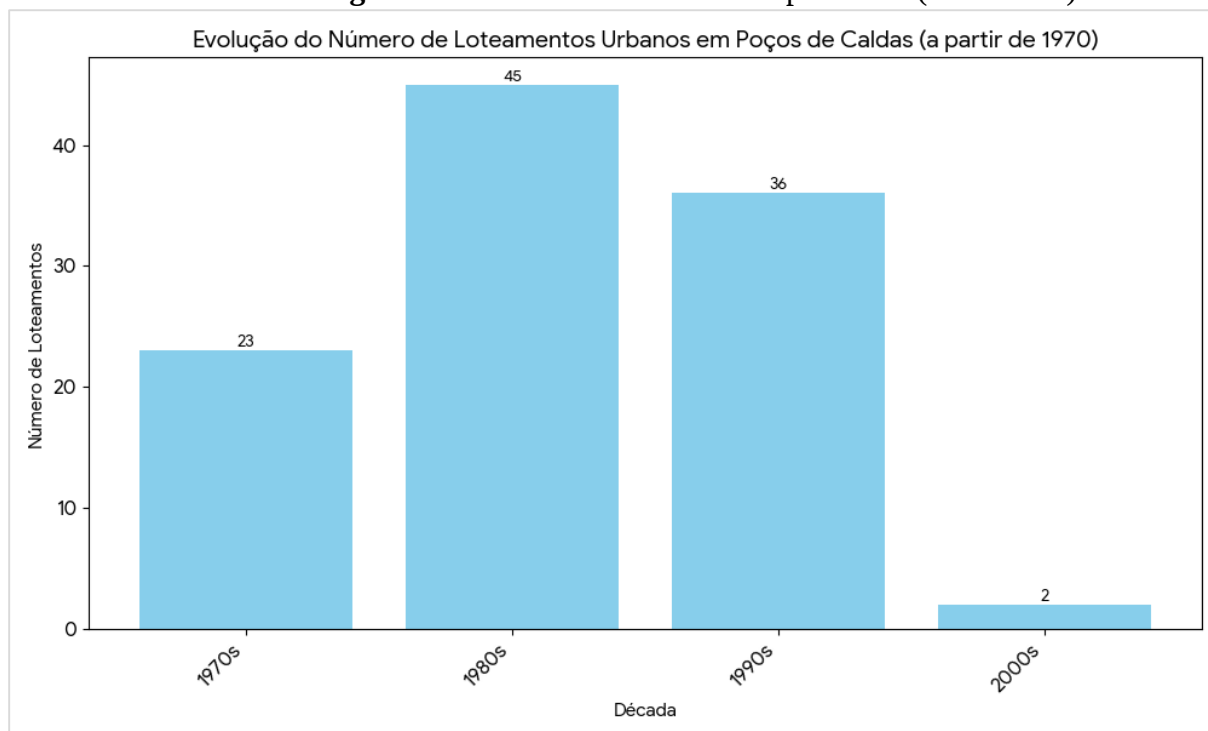


moradia popular. A implantação de conjuntos habitacionais como o Engenheiro Affonso Junqueira, o Parque São Sebastião e o Jardim Esperança, todos esses na zona sul, entre as décadas de 1970 e 1990 ilustra esse movimento.

O Conjunto Habitacional Eng. Pedro Affonso Junqueira foi um dos maiores projetos de habitação social da cidade. Gestores locais, junto à Companhia de Habitação de Minas Gerais (Cohab/MG), definiram a implantação das casas populares na zona sul. Em 1981, 1.553 moradias foram entregues, beneficiando inicialmente 7.800 pessoas (Silva; Andrade, 2021, p. 135).

De acordo com Angelini (2001) partir da década de 1970, a implantação de loteamentos urbanos em Poços de Caldas intensificou-se drasticamente, marcando uma fase de crescimento acelerado e, muitas vezes, desordenado. Esse período de expansão, que atingiu seu auge na década seguinte, refletiu a necessidade de acomodar o aumento populacional e as novas dinâmicas urbanas da cidade.

Figura 4 – Loteamentos urbanos implantados (1971-2001)



Fonte: Angelini (2001)

Nos anos 80, a expansão atingiu seu ápice, registrando 45 novos loteamentos. Esse crescimento acelerado se manifestou em bairros como Jardim Aeroporto (1981) e Parque das Nações (1980), que indicam a urbanização em diversas direções, muitas vezes ocupando áreas periféricas e de vales ao sul. O ritmo se manteve forte na década de 1990, com 36 loteamentos.

A proliferação de nomes como Condomínio Morada das Flores no extremo leste (1990) e São Conrado (1995), nas porções pericentrais, sugere a consolidação de novas formas de moradia e a busca por um perfil de habitação mais segmentado (Angelini, 2001).

Em razão, sobretudo, do relevo acidentado e das elevadas cotas altimétricas, especialmente na porção norte do território, marcada pela Serra de São Domingos, o tecido urbano de Poços de Caldas inicialmente concentrou-se nas áreas centrais, resultando em um expressivo adensamento nessas regiões. Dessa forma, observa-se que, na contemporaneidade, uma das formas de crescimento da cidade que mais se destacam é a instalação de empreendimentos imobiliários verticalizados, como prédios e edifícios, com usos diversos no centro e na zona pericentral.

A partir dos anos 2000, a valorização do solo urbano levou construtoras e incorporadoras a investir em verticalização. A construção de edifícios residenciais tornou-se alternativa lucrativa frente à escassez de terrenos centrais. Essa estratégia, em princípio, poderia contribuir para reduzir o espraiamento urbano, contudo, em Poços de Caldas, a verticalização ocorreu de maneira seletiva e desarticulada.

Os edifícios multiplicaram-se no centro e em áreas de transição, mas nem sempre acompanhados de melhorias urbanísticas, como redes de saneamento, áreas verdes e transporte coletivo. Assim, em vez de corrigir os desequilíbrios territoriais, a verticalização reforçou a concentração de investimentos nas áreas valorizadas, deixando as periferias à margem.

Figura 5 – Verticalização nas áreas centrais e entorno



Fonte: os autores (2025).

A zona leste de Poços de Caldas apresentou crescimento considerável, podendo ser interpretada como um eixo de escoamento e um importante corredor rodoviário que conecta o município a cidades como Pouso Alegre, à capital Belo Horizonte e ao Rio de Janeiro. Nesse

período, a região também recebeu investimentos em habitação de interesse social, incluindo a implantação de empreendimentos imobiliários, contribuindo para a expansão urbana e a ocupação residencial da área.

Por sua vez, a zona oeste, assim como a região central, caracteriza-se pela presença de habitações de padrão mais elevado, refletindo o perfil socioeconômico mais abastado de parte dos moradores de condomínios que, além disso, servem como ponto de conexão com o estado vizinho de São Paulo.

Figura 6 – Exemplo de condomínio de “alto padrão” na zona oeste



Fonte: autores (2025)

Essa diferenciação espacial evidencia a heterogeneidade socioeconômica no processo de expansão urbana. Entretanto, essa porção da área urbana também abriga bairros e loteamentos com baixos rendimentos e infraestrutura precária, evidenciando as contradições inerentes à produção do espaço urbano. Nessa região, concentram-se importantes empreendimentos comerciais, como um *shopping center*, além de pontos turísticos que atraem visitantes e reforçam seu papel estratégico na dinâmica urbana. Paralelamente, a zona oeste tem passado por um intenso processo de verticalização, com a construção de edifícios residenciais e comerciais que reconfiguram a paisagem local, evidenciando a valorização imobiliária e a crescente densificação urbana nessa parte da cidade.

Mesmo com a instalações de novos bairros/loteamentos horizontais ou verticais nessas zonas específicas, é evidente que há um processo contraditório entre a expansão física da cidade e o crescimento demográfico. Como vimos anteriormente, entre 2010 e 2022 a população total teve um tímido aumento de cerca de onze mil habitantes. Algumas hipóteses podem ser



levantadas nessas ocasiões. A primeira condiz com a atratividade turística da cidade, o que faz com que as residências vazias possam servir como hospedagem pelos visitantes. Uma outra está relacionada ao caráter econômico da região. Apesar de Poços de Caldas não apresentar uma economia agropecuária extremamente forte, parte significativa dos órgãos e empresas atreladas a esse setor a assimilam como uma centralidade econômica e política de grande relevância, considerando também ser uma localidade limítrofe com o estado de São Paulo, o que justificaria o interesse por implementar e manter empreendimentos imobiliários de médio ou até alto padrão.

Em contrapartida, é importante ressaltar que outras cidades médias da região apresentam uma atividade econômica industrial e logística muito mais intensa, como são os casos das duas maiores cidades do Sul de Minas (atrás de Poços de Caldas), Pouso Alegre e Varginha, respectivamente. Nesse sentido, a presença de grandes parques industriais e a formação de um polo do agronegócio bastante consolidado, principalmente se levarmos em conta um grande eixo de escoamento, como a rodovia Fernão Dias, temos a formatação de uma articulação entre cidades intermediárias bem distintas se comparadas ao caso de Poços de Caldas (Andrade, 2014, 2015).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Poços de Caldas apresenta uma dinâmica urbana marcada por profundas transformações econômicas, sociais e espaciais, que refletem tanto as potencialidades quanto os desafios inerentes à gestão e ao planejamento territorial. O crescimento populacional e a expansão do perímetro urbano contribuíram para a diversificação das atividades econômicas, bem como para a ampliação dos serviços e da infraestrutura, ao passo que acentuaram as desigualdades e as contradições na ocupação do território. Enquanto áreas como as zonas oeste e central destacam-se pela concentração de empreendimentos imobiliários de alto padrão e comércio sofisticado, as regiões sul e leste assumem um papel estratégico na oferta de habitações populares e na articulação com eixos logísticos regionais.

Essas transformações evidenciam de que maneira a lógica do mercado imobiliário, em consonância com as políticas públicas, molda o espaço urbano e impacta as condições de vida da população. O adensamento vertical em determinadas áreas e a especulação imobiliária em outras apontam para a necessidade urgente de políticas que conciliem valorização econômica, inclusão social e sustentabilidade ambiental. Dessa forma, o estudo da configuração urbana de Poços de Caldas revela dinâmicas significativas sobre o uso e a reprodução do espaço em



cidades médias no Brasil, suscitando importantes reflexões acerca dos rumos do desenvolvimento urbano e seus impactos na qualidade de vida dos habitantes.

AGRADECIMENTOS

O presente trabalho foi realizado com apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais (FAPEMIG).

REFERÊNCIAS

AMORIM FILHO; O. B. RIGOTTI; J. I. R. Os limiões demográficos na caracterização das cidades médias. **Caderno de Geografia**, Belo Horizonte, v. 13, n. 20, p. 21-38, 1º sem. 2003.

AMORIM; O. B. SERRA, R. V. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: Andrade, Thompson Almeida; Serra, Rodrigo Valente. (orgs.). **Cidades Médias Brasileiras**. Rio de Janeiro, 2001.

ANDRADE, A. C. de; OLIVEIRA, T. A. de. O crescimento populacional em um centro receptor de turistas e a percepção de seus moradores: a situação de Poços de Caldas (MG). **Caderno de Geografia**, Belo Horizonte, v. 23, n. 40, p. 48-66, 2013.

ANDRADE, A. C. **Paisagem e Qualidade de Vida em Localidades Turísticas**: O Caso de Poços de Caldas, Minas Gerais, Brasil. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Júlio de Mesquita Filho, Rio Claro: 2005.

ANDRADE, A.C. **Pouso Alegre (MG)**: Expansão Urbana e as Dinâmicas Socioespaciais em uma Cidade Média. 2014. 300 f. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, SP, 2014.

ANDRADE, Alexandre. C. As cidades médias e suas inserções nos espaços regionais: O contexto do sul de Minas. **Revista Territorium Terram**, São João Del Rei: UFSJ. v. 3, n. 5, p.64-79, jan/jun, 2015.

ANGELINI, S. **Sob o céu da cidade sustentável**: formação e expansão do espaço urbano em Poços de Caldas. 2001. 318 p. Dissertação (Mestrado em Ciências da Engenharia Ambiental) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2001.

CORRÊA, R.L. Construindo o Conceito de Cidade Média. In: Sposito, M. E. B. E. (org.). **Cidades Médias: espaço em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007

IBGE. Regiões de Influência de Cidades de 2018 (REGIC). Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Poços de Caldas**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/pocos-decaldas/panorama>. 2022. Acesso em 15 de setembro de 2025.



MARRAS, S. A propósito de águas virtuosas: formação e ocorrência de uma estação balneária no Brasil. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 2004. MEGALE, N. B. Memórias históricas de Poços de Caldas. 2. ed. Poços de Caldas: Sulminas, 2004.

MEGALE, N. B. **Memórias históricas de Poços de Caldas**. Poços de Caldas: Sulminas, 1990.

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

OLIVEIRA, E. M. **Produção do espaço urbano em Poços de Caldas (MG)**. Caminhos de Geografia, Uberlândia, v. 15, n. 50, p. 100-113, 2014.

SILVA, E. A. da; ANDRADE, A. C. de. A formação da zona sul de Poços de Caldas, Minas Gerais. **Caderno de Geografia**, v. 29, n. 2, p. 129-142, 2019.

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

SILVA, E. A. Formas urbanas e morfologia das cidades médias: um estudo do espaço intraurbano de Poços de Caldas, Minas Gerais, Brasil. **Brazilian Geographical Journal**, Ituiutaba, v. 12, n. 2, p. 117–138, 2021b.

SILVA, E. A. **Considerações acerca da reestruturação do espaço urbano e da rede urbana de Poços de Caldas/MG**. In: Encontro Nacional de Geógrafas e Geógrafos, 20., 2022, Virtual. Anais...Virtual, 2022. p. 1-14.

SPOSITO, E.S. **Cidades, urbanização, metropolização**. Presidente Prudente: Faculdade de Ciência e Tecnologia – UNESP, 1997.

SPOSITO; M. E. B. O desafio metodológico da abordagem interescalar no estudo das cidades médias no mundo contemporâneo. **Cidades**, Presidente Prudente, SP, n. 3, p. 143 - 157, 2006.

SPOSITO, M. E. B; et. al. O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In: Sposito, M. E. B. (org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

SPOSITO; M.E.B. (org.). **Cidades Médias: espaço em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007.