



Estudos Geográficos

Revista Eletrônica de Geografia

Reflexões sobre espaço urbano e o planejamento da cidade em Poços de Caldas, Minas Gerais

Douglas de Paula Flora¹  

Resumo: O presente artigo examina a evolução do espaço urbano e os processos de planejamento em Poços de Caldas, Minas Gerais, com ênfase nas transformações ocorridas a partir da década de 1970. A escolha desse recorte temporal justifica-se pelas mudanças verificadas em âmbito nacional e local, como, por exemplo, a disseminação das cidades médias brasileiras e a intensificação do processo de industrialização na área de estudo. Com base em revisão bibliográfica e na análise de dados secundários, complementadas por trabalhos de campo, demonstra-se que a intensificação da expansão urbana ocorreu de forma dissociada dos instrumentos adequados de gestão territorial, resultando em desafios significativos de natureza socioambiental. Por fim, o estudo propõe reflexões sobre as possibilidades de enfrentamento dessas questões no contexto do desenvolvimento sustentável e da efetivação do direito à cidade.

Palavras-chave: Espaço urbano; Planejamento da cidade; Expansão urbana; Gestão territorial; Direito à cidade.

¹ Mestrando pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia pela Universidade Federal de Alfenas, Minas Gerais. Bolsista da Fundação de Amparo à Pesquisa do estado de Minas Gerais.



Este artigo está licenciado com uma licença Creative Commons

REFLECTIONS ON URBAN SPACE AND CITY PLANNING IN POÇOS DE CALDAS, MINAS GERAIS

Abstract: This article examines the evolution of urban space and planning processes in Poços de Caldas, Minas Gerais, with an emphasis on the transformations that have taken place since the 1970s. The choice of this time frame is justified by the changes that have occurred at the national and local levels, such as the spread of medium-sized Brazilian cities and the intensification of the industrialization process in the study area. Based on a review of the literature and analysis of secondary data, complemented by fieldwork, it is demonstrated that the intensification of urban expansion occurred in a manner dissociated from adequate territorial management instruments, resulting in significant socio-environmental challenges. Finally, the study proposes reflections on the possibilities of addressing these issues in the context of sustainable development and the realization of the right to the city.

Keywords: Urban space; City planning; Urban expansion; Territorial management; Right to the city.

REFLEXIONES SOBRE EL ESPACIO URBANO Y LA PLANIFICACIÓN DE LA CIUDAD EN POÇOS DE CALDAS, MINAS GERAIS

Resumen: El presente artículo examina la evolución del espacio urbano y los procesos de planificación en Poços de Caldas, Minas Gerais, con énfasis en las transformaciones ocurridas a partir de la década de 1970. La elección de este periodo temporal se justifica por los cambios observados a nivel nacional y local, como, por ejemplo, la expansión de las ciudades medianas brasileñas y la intensificación del proceso de industrialización en el área de estudio. A partir de una revisión bibliográfica y del análisis de datos secundarios, complementados con trabajos de campo, se demuestra que la intensificación de la expansión urbana se produjo de forma disociada de los instrumentos adecuados de gestión territorial, lo que dio lugar a importantes retos de carácter socioambiental. Por último, el estudio propone reflexiones sobre las posibilidades de abordar estas cuestiones en el contexto del desarrollo sostenible y la efectividad del derecho a la ciudad.

Palabras clave: Espacio urbano; Planificación urbana; Expansión urbana; Gestión territorial; Derecho a la ciudad.

INTRODUÇÃO

A expansão e o planejamento urbano são fenômenos cuja análise é imprescindível para a compreensão e intervenção na realidade das cidades, especialmente no contexto brasileiro. Historicamente, a implantação e o crescimento das áreas urbanas em nosso país ocorreram de forma mais orgânica do que planejada, como consequência da posição subordinada do Brasil no processo de colonização, que visava atender prioritariamente aos interesses estrangeiros em detrimento das demandas internas.

Esse padrão de desenvolvimento urbano desordenado consolidou-se ao longo dos séculos, resultando em cidades marcadas por profundas desigualdades

socioespaciais, onde a ocupação do solo frequentemente seguiu a lógica da especulação imobiliária e da segregação social (Rolnik, 2001; Maricato, 2015). A ausência de um planejamento eficaz, somada à frágil articulação entre as esferas de poder público, contribuiu para a formação de periferias carentes de infraestrutura básica, mobilidade urbana precária e acesso desigual aos serviços essenciais.

Nesse cenário, compreender os processos de expansão urbana exige não apenas uma leitura técnica, mas também histórica e social, capaz de revelar os mecanismos que perpetuam tais assimetrias e orientar políticas mais justas e sustentáveis para o ordenamento territorial. Além disso, a expansão urbana no Brasil tem se intensificado nas últimas décadas, impulsionada por dinâmicas econômicas, demográficas e políticas que muitas vezes escapam ao controle do planejamento público.

Nesse contexto, Poços de Caldas (MG) exemplifica os dilemas enfrentados por muitas cidades brasileiras ao articular crescimento urbano e planejamento efetivo. Embora existam diretrizes legais e tentativas de ordenar o uso do solo, a cidade convive com contradições entre o planejamento idealizado e a realidade da sua expansão territorial. A urbanização tem ocorrido de forma dispersa, impulsionada por interesses privados e sem a devida integração entre planejamento ambiental, mobilidade e infraestrutura urbana (Andrade, 2005; Oliveira, 2014; Silva, 2021).

Como resultado, surgem tensões entre preservação e ocupação, bem como entre centralidade e periferização, revelando um processo de crescimento que, em vez de ser guiado por princípios de equidade e sustentabilidade, muitas vezes responde a lógicas imediatistas e fragmentadas. Isso demonstra a urgência de repensar os instrumentos de gestão urbana, com estratégias mais coerentes às especificidades locais e às necessidades da população.

Dessa forma, o presente estudo busca atender a duplo compromisso. O primeiro consiste na tentativa de caracterizar, ainda que parcialmente, o fato urbano em Poços de Caldas (MG). A partir dele, nosso segundo compromisso é o de trazer à tona discussões sobre o planejamento urbano dessa cidade, destacando alguns instrumentos já aplicados, buscando evidenciar exemplos reais do impacto de sua implementação e seus desdobramentos. Desde meados da década de 1970, profundas mudanças afetaram os padrões de ocupação urbana, influenciados principalmente pela industrialização nascente nesse período.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A pesquisa foi realizada através de uma abordagem descritiva e analítica, utilizando métodos qualitativos para compreender as dinâmicas urbanas e o planejamento em Poços de Caldas. A metodologia foi estruturada em quatro principais etapas:

A) foi realizada uma revisão abrangente da literatura existente sobre o planejamento urbano e as dinâmicas da cidade em Poços de Caldas. Isso incluiu a consulta a livros, artigos acadêmicos e dissertações que discutem tanto a história da cidade quanto suas transformações urbanas, com ênfase em publicações dos últimos 50 anos. Os autores consultados foram fundamentais para entender o contexto histórico e as influências no espaço urbano.

B) dados estatísticos e informações sobre o desenvolvimento urbano foram coletados de fontes secundárias, incluindo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e relatórios da prefeitura de Poços de Caldas. Essas informações forneceram uma base para analisar a evolução demográfica, padrões de ocupação e a infraestrutura da cidade. Além disso, foram examinados documentos oficiais, como o Plano Diretor Municipal, para entender as diretrizes de planejamento existentes.

C) realizou-se uma análise qualitativa dos documentos obtidos, buscando identificar áreas críticas em relação ao planejamento da cidade. Essa análise incluiu a verificação do cumprimento das diretrizes de macrozoneamento e a identificação de áreas de conflito, como ocupações irregulares e a pressão do mercado imobiliário.

D) a prática do trabalho de campo foi realizada para observar a realidade urbana de Poços de Caldas. Essa etapa incluiu visitas a diferentes bairros da cidade, permitindo documentar visualmente as transformações urbanas e as condições de infraestrutura. As observações feitas no local foram registradas em campo e posteriormente integradas à análise dos dados coletados.

ASPECTOS DO FATO URBANO EM POÇOS DE CALDAS: EXPANSÃO E DINÂMICAS RECENTES

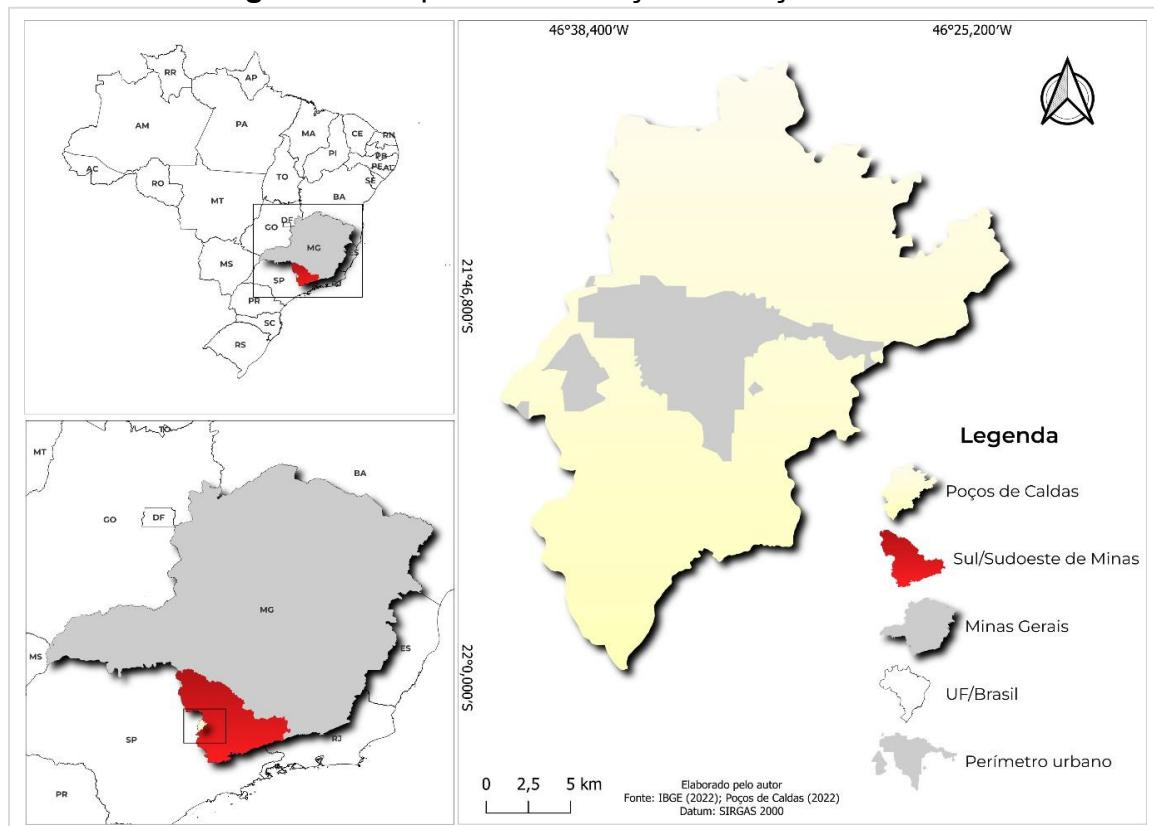
Localizado na mesorregião do Sudeste de Minas Gerais, o município de Poços de Caldas apresenta uma população total de 163.742 habitantes distribuídos em uma área de 546,958 km², resultando em uma densidade demográfica de aproximadamente 299,37 habitantes por km². Deste contingente, 160.094 pessoas

(97,8%) vivem em áreas urbanas, ao passo que apenas 3.648 (2,2%) permanecem na zona rural (IBGE, 2022).

Destaca-se como o mais populoso da região e ocupa 15^a posição no ranking populacional do estado (IBGE, 2022). Por sua vez, o perímetro urbano se estende por 85,7km², o que corresponde a aproximadamente 15,7% do limite territorial total e culmina em uma densidade demográfica urbana de 1863,3 habitantes por km². Na região, os municípios limítrofes são Botelhos, Bandeira do Sul (Norte/Nordeste), Caldas (Leste) e Andradadas (Sul). Em direção ao estado de São Paulo, Águas da Prata (Sudoeste), Caconde, Divinolândia e São Sebastião da Gramma (Oeste/Noroeste) são os vizinhos mais próximos.

O acesso a Poços de Caldas é feito por três eixos rodoviários principais. A partir de São Paulo, a rota se dá pela SP-342, que se conecta à Rodovia Adhemar Pereira de Barros (SP-340), principal ligação com a Região de Campinas. Para quem vem de Belo Horizonte, a via é a BR-267, que se inicia na Fernão Dias (BR-381). Por fim, o acesso a partir de São José dos Campos (SP) e do Rio de Janeiro é feito pela BR-459, com ligação à Rodovia Presidente Dutra (BR-116) (Poços de Caldas, 2006).

Figura 1 – Mapa de Localização de Poços de Caldas

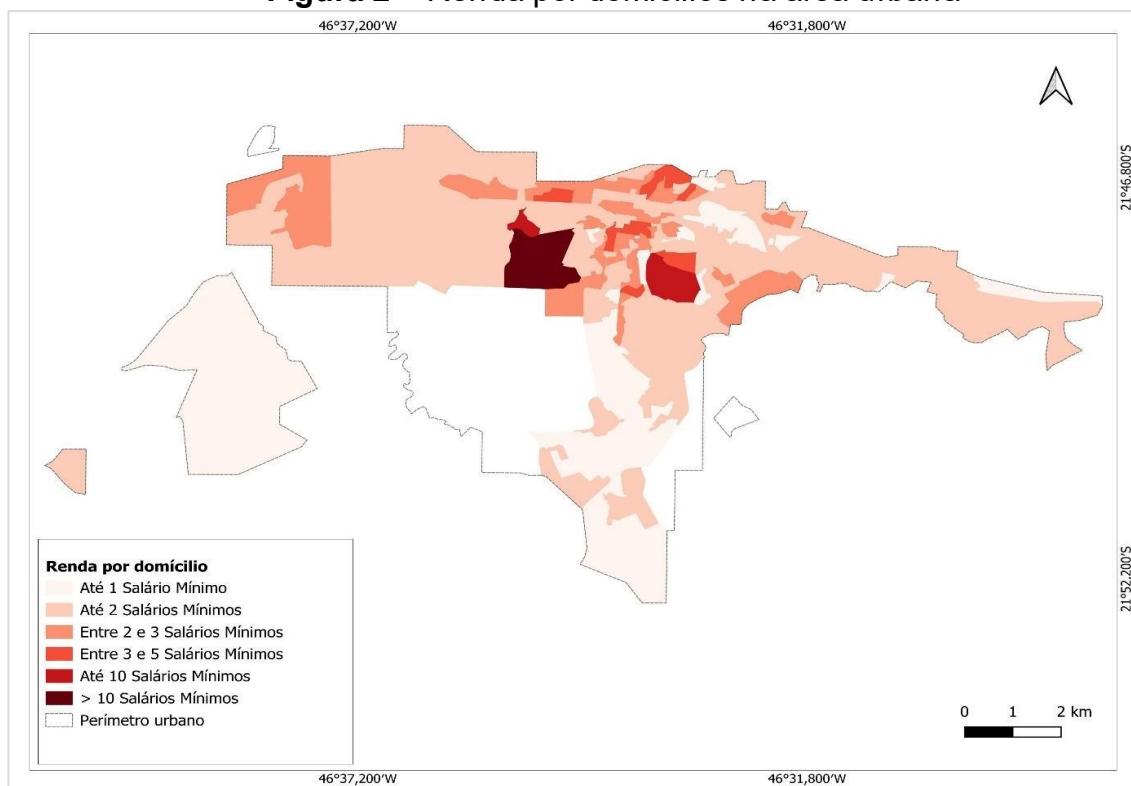


Fonte: Autor (2025).

Tomando como base o mapa acima, vemos que um dos aspectos mais evidentes da expansão urbana em Poços de Caldas é a fragmentação do território. A geometria urbana descontínua e dispersa, visualizada no seu traçado perimetral, configura-se como a materialização espacial de um processo de desenvolvimento desarticulado. A fragmentação territorial, evidente nos múltiplos e desconectados contornos da área urbanizada, reflete a ausência de um projeto integrador capaz de orientar a expansão do tecido urbano de forma coesa.

Essa morfologia urbana fracionada é o catalisador e, ao mesmo tempo, o resultado de uma profunda segregação socioespacial. As áreas centrais, cuja concentração de capital e infraestrutura lhes confere o papel de polos de atração, estabelecem uma dualidade com as periferias, que, por sua vez, reproduzem a carência de serviços essenciais e a vulnerabilidade social. Desse modo, a distribuição física da cidade, tal como representada no mapa, perpetua e aprofunda as desigualdades, tornando a acessibilidade aos bens e serviços um privilégio geográfico e limitando a equidade urbana. Essa dinâmica, portanto, transcende a mera questão de traçado, revelando-se um problema estrutural que articula o espaço físico com as disparidades sociais.

Figura 2 – Renda por domicílios na área urbana



Fonte: Autor (2025).

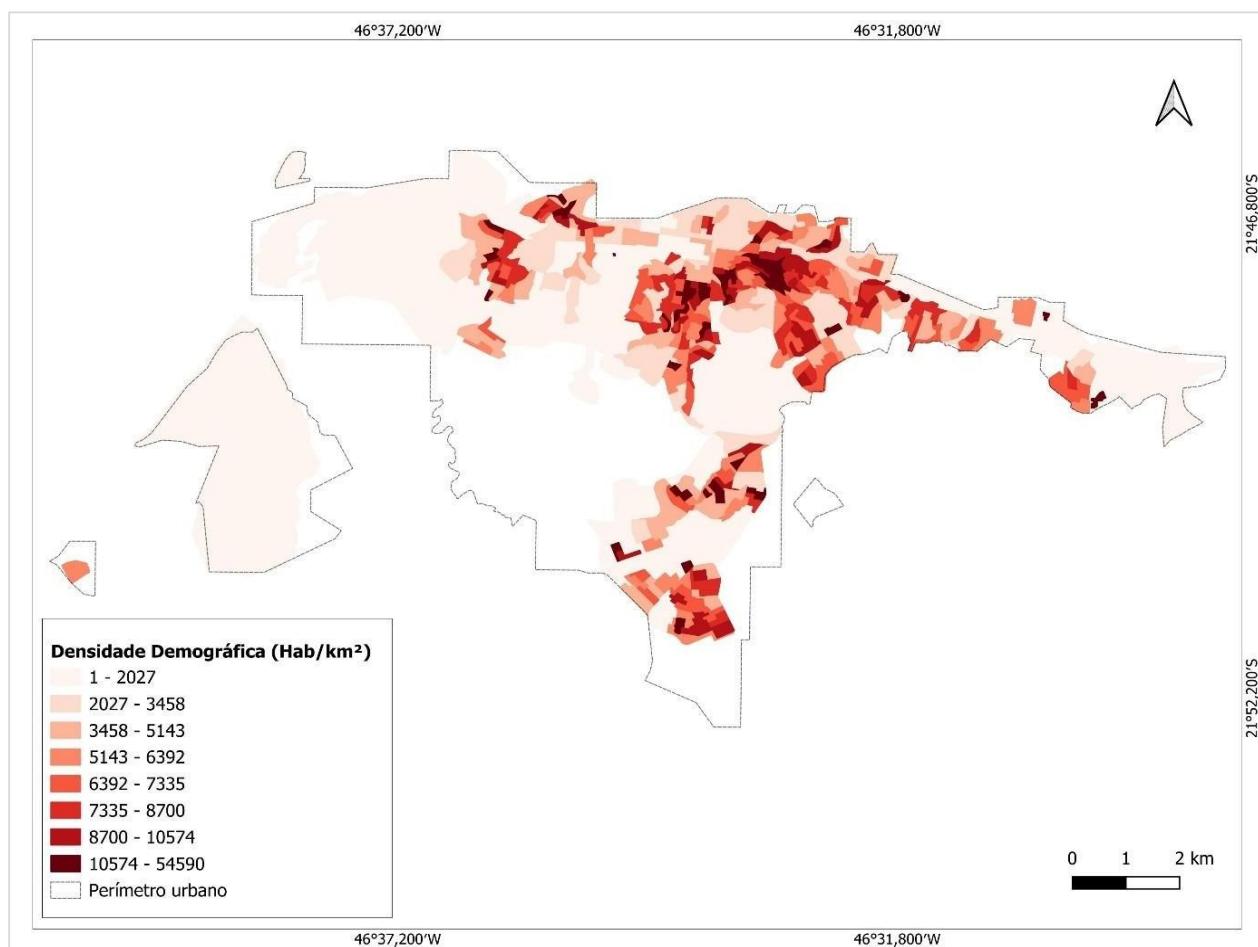
A desigualdade no espaço não é apenas uma consequência involuntária da urbanização, mas uma estratégia seletiva de valorização do espaço. Como destaca Corrêa (1989), o espaço urbano é produzido de forma desigual por agentes públicos e privados, que atuam com rationalidades econômicas específicas. Assim, a valorização de determinadas áreas, como as zonas turísticas e centrais, está diretamente associada à desvalorização de outras, como as periferias.

Em Poços de Caldas, essa lógica manifesta-se com clareza na oposição entre as zonas sul e leste (habitadas majoritariamente por trabalhadores e marcada por ocupações populares) e a região central e oeste (área mais valorizada, com serviços e urbanização consolidada). O padrão de distribuição de renda, com uma maioria de domicílios concentrada na faixa de até 2 salários mínimos, evidencia que a estrutura econômica da cidade tem uma base majoritariamente de baixa renda. A identificação de áreas específicas nas zonas Sul e Leste, onde a renda média não ultrapassa essa faixa de salários mínimo, sugere uma profunda e consistente desigualdade no espaço urbano.

Essa homogeneidade de baixa renda em vastas porções do território demonstra que o acesso ao solo urbano e as oportunidades econômicas não são distribuídos de forma equitativa. Em contrapartida, os núcleos de maior renda formam enclaves de riqueza, onde o poder aquisitivo se concentra em áreas geográficas específicas, claramente separadas da maioria da população. A fragmentação do espaço urbano, aliada a mecanismos do mercado imobiliário, cria e mantém essa hierarquia socioeconômica. As áreas de menor renda tendem a ser aquelas com menor investimento em infraestrutura e serviços, reforçando um padrão de exclusão.

Essa dicotomia é reforçada pela topografia do município, que impõe limites físicos à expansão e condiciona as formas de ocupação do solo. Nas zonas leste e sul, por exemplo, o relevo acidentado e a fragilidade ambiental não impediram o avanço da urbanização, gerando riscos ambientais, como ocupação de áreas de preservação permanente, drenagem inadequada e risco de enchentes.

Figura 3 – Densidade demográfica na área urbana



Fonte: Autor (2025)

O mapa mostra uma concentração populacional significativa no entorno da área central. As porções mais escuras, que indicam a maior densidade, estão, em partes, agrupadas ao redor desse centro. Isso corrobora, por um lado, com a ideia que os serviços, comércios e infraestrutura mais robusta da região central atuam como um polo de atração para a população.

Fora do centro, as manchas de vermelho mais intenso se dispersam de forma irregular. Isso valida a observação sobre o crescimento fragmentado e a ocupação não-uniforme do território. Em vez de uma densidade que diminui gradualmente do centro para a periferia, o mapa revela áreas isoladas e densamente povoadas que correspondem a bairros mais populosos ou a novos núcleos urbanos distantes do núcleo da cidade.

Em contrapartida, as áreas com tons mais claros de vermelho, principalmente nas bordas do município, representam baixa densidade populacional. O mapa, portanto, ilustra graficamente a desigualdade no acesso e na ocupação do espaço em

Poços de Caldas, onde o adensamento populacional se concentra em locais específicos, refletindo as lógicas sociais e econômicas do desenvolvimento urbano

Os mapas elaborados, quando analisados em conjunto, revelam uma morfologia urbana que transcende a mera distribuição populacional, refletindo processos históricos e socioeconômicos complexos. A fragmentação do perímetro urbano, evidenciada no primeiro mapa, não é um fenômeno isolado, mas sim a base física para a polinucleação demográfica observada nos mapas de população.

Os bolsões de alta densidade/população que se formam de maneira descontínua em relação ao corpo central não são acidentais; eles podem ser interpretados como núcleos de adensamento que emergiram de dinâmicas específicas de desenvolvimento, como a expansão de empreendimentos imobiliários isolados ou a ocupação de áreas com menor custo de solo, desvinculadas de uma infraestrutura urbana de maior escala. Essa estrutura polinuclear, portanto, contraria o modelo de crescimento concêntrico, expondo a ausência de um planejamento integrado que garantisse a continuidade e a uniformidade do tecido urbano.

A polarização entre o centro e seus anéis adjacentes, que concentram a maioria da população e o acesso a serviços, e os núcleos periféricos isolados, cria uma hierarquia de acessibilidade e cidadania. A população residente nesses núcleos demograficamente densos, mas fisicamente desconectados, enfrenta desafios significativos de mobilidade, acesso a equipamentos públicos e oportunidades de emprego. Em suma, a configuração espacial da cidade, tal como ilustrada pelos mapas, não é um mero reflexo passivo das desigualdades, mas um agente ativo na sua perpetuação, onde a posição geográfica dentro desse arranjo polinuclear se torna um determinante fundamental da qualidade de vida e da vulnerabilidade social.

Desde sua fundação, no ano de 1872, o território onde hoje é Poços de Caldas passou por intensas transformações, destacadamente no que se refere à sua porção urbana, que foi, num primeiro momento, dinamizada pelo turismo. Conforme já descreveram autores como Megale (1990) e Marras (2004), o potencial desse setor se revelou significativo, especialmente após a descoberta das águas sulfurosas e de suas propriedades medicinais. Essa descoberta impulsionou a instalação de infraestruturas, como balneários e fontes, consolidando a localidade como um importante destino para entusiastas do turismo hidrotermal no Brasil.

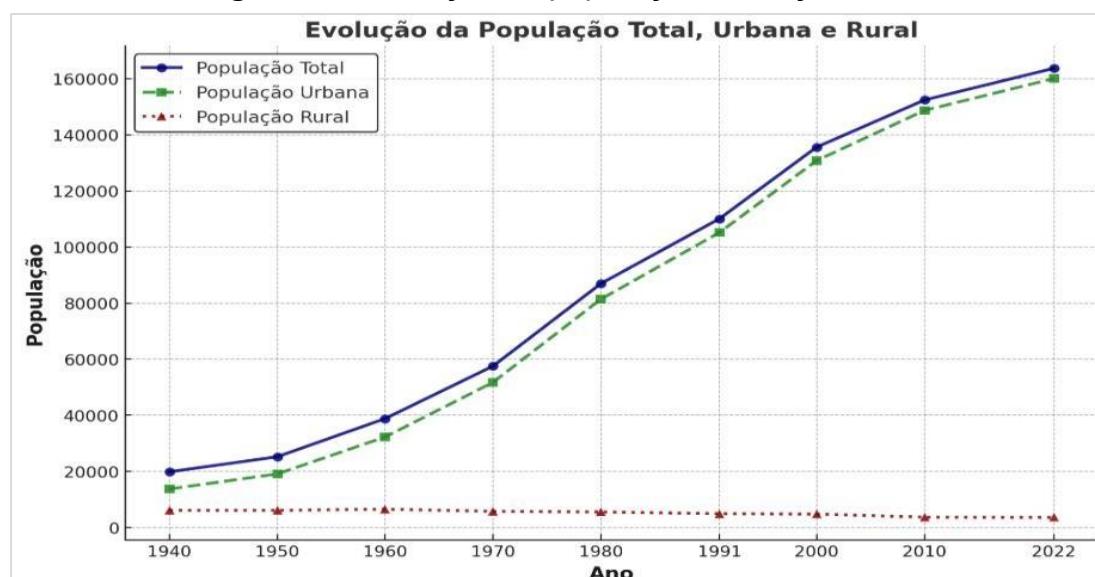
Com o crescimento dessa atividade econômica, o espaço urbano da cidade foi, em determinados pontos, planejado nas décadas seguintes para atender aos

visitantes e consumidores. Assim, foram construídos parques, praças, hotéis e cassinos com o objetivo de suprir essa demanda.

No entanto, com a proibição dos jogos de azar no país e a modernização dos insumos médicos e farmacêuticos ao longo do século XX, uma parcela massiva desse setor entrou em declínio, dando lugar à expansão da mineração e da industrialização proeminentes àquela época (Oliveira, 2012). As atividades minerárias e industriais deram uma nova razão ao espaço urbano. Assim como grande parte das cidades espalhadas pelo mundo, essa também parte de um centro originário, mas não se esgota nele. Com esse processo de dinamização, vários pontos da cidade experimentaram a chamada expansão urbana, tanto no âmbito físico-territorial (crescimento horizontal e vertical), quanto no aumento do seu contingente demográfico. Essas tipologias de aumento da cidade, embora ocorram de diferentes maneiras a depender das particularidades locais, nos ajudam a compreender como se dá, na prática, a expansão urbana.

Para se ter uma ideia, em 1940 a população absoluta era de 19.872 habitantes, sendo que desse valor, 13.751 (69,20%) viviam na área urbana e 6.121 (30,80%) moravam na zona rural. Comparando com números atuais, podemos assimilar que essa evolução é bastante significativa. Na análise do gráfico abaixo visualizamos como a população urbana aumentou gradativamente, sempre acompanhando de perto a população total, enquanto a rural, que já era tímida, diminui drasticamente a partir da década de 1950.

Figura 4 – Evolução da população de Poços de Caldas



Fonte: IBGE (1940-2022).

Esse crescimento, expresso nitidamente na complexificação do espaço urbano, não ocorreu por acaso. O período de declínio do turismo hidrotermal e das demais atividades correlatas trouxe consigo uma nova fase da história econômica da cidade que, como citamos anteriormente, tem como base a indústria e a mineração. Nesse contexto, como mostra Oliveira (2012, 2014), é entre as décadas de 1960 e 1970 que empresas de capital internacional direcionam vultosos investimentos para a cidade. Como resultado, o setor secundário passa a ter participação fundamental no Produto Interno Bruto (PIB) de Poços de Caldas. O caso da Alcoa é um dos mais elucidativos nesse âmbito. A empresa norte-americana, especializada em extração de bauxita para produção de alumínio foi uma das mais importantes corporações transnacionais instaladas (Oliveira, 2012).

Entretanto, não é somente na geração de capital que a relevância da Alcoa e de outras indústrias se fundamenta. Ao demonstrar o percurso de formação da zona sul da cidade, Silva e Andrade (2019) argumentam que, para comportar os novos operários e, por consequência os novos moradores, grandes incentivos nessa região foram empreendidos para a instalação, principalmente, do Conjunto Habitacional Engenheiro Affonso Junqueira.

Figura 5 - Loteamento do Conjunto Habitacional Eng. Affonso Junqueira



Fonte: Bab Carvalho e adaptada por Ferreira (2016)

Entre outros importantes programas de habitação popular implementados entre as décadas de 1970 e 1980, podemos destacar também o Parque São Sebastião I e II e o Jardim Esperança I e II (Silva e Andrade, 2019).

A implementação desses loteamentos redefiniu e intensificou a relação centro-periferia existente na cidade. No mapa apresentado na próxima página fica evidente como a distância entre as áreas valorizados da zona central e justamente a região sul foram responsáveis por criar duas realidades altamente distintas, ainda que dentro de um mesmo território. Atualmente, é possível notar que a expansão urbana condicionou o aumento cada vez mais expressivo de obras de infraestrutura nesse vazio urbano que se encontrava entre esses pontos. Contudo, nos primórdios da implementação desses bairros, as relações eram ínfimas e as parcias condições de acesso da população local ao centro acarretaram, inclusive, um processo de segregação socioespacial (Silva, 2021).

Nos dias atuais existe uma grande dificuldade no que se refere à tarefa de administrar essas mudanças tão críticas. Tentaremos nos aprofundar na questão do planejamento mais adiante, mas cabe aqui ressaltar como as transformações na composição setorial da economia, a criação de novos bairros e a refuncionalização de um número considerável de infraestruturas e áreas da cidade despontam como elementos complexos para se compreender e organizar o fato urbano em questão.

Com o aumento populacional, a necessidade de ampliação dos projetos de habitação popular se fez cada vez mais latente, assim como dos incentivos para a instalação de empreendimentos imobiliários verticais. A imagem a seguir mostra um exemplo de projeto desse tipo localizado no extremo leste da cidade, no Jardim Itamaraty, instalado no ano de 2011.

Figura 6 – Habitação popular verticalizada na zona leste da cidade

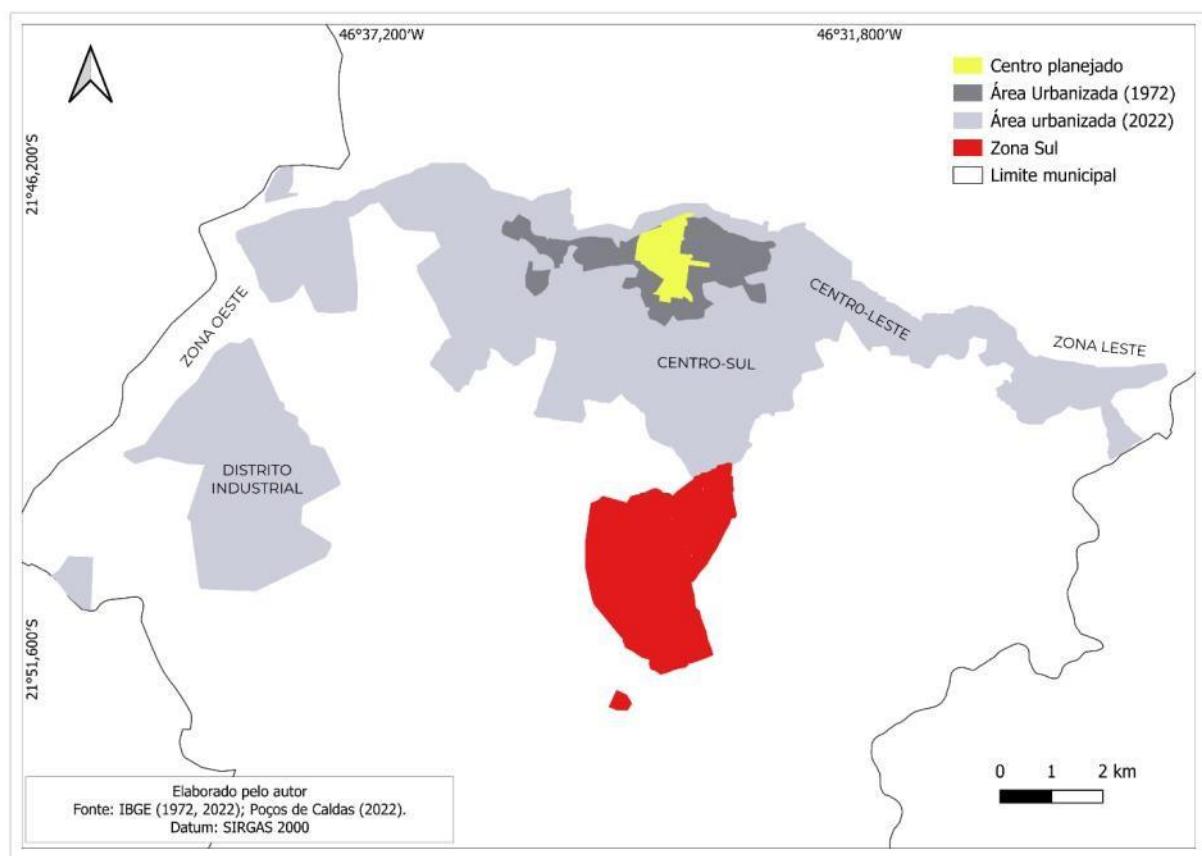


Fonte: Autor (2025).

Segundo Oliveira (2012), no final da década de 1990 o setor industrial enfrenta um período de crise, mesmo com instauração de um novo distrito industrial no extremo oeste da cidade. Com a capacidade de produção nesse segmento reduzida e a dificuldade cada vez maior de competir com outros locais, o terceiro setor da economia (administração pública, comércio e serviços) passa a figurar como a principal atividade econômica. Juntos são responsáveis por cerca de 73,2% do PIB atual do município (IBGE, 2022).

Estudos anteriores, como os de Andrade (2005) e Oliveira (2012, 2014) demonstram como o fator natural influenciou diretamente nos padrões de ocupação da terra. É comum que os pontos da cidade sejam referenciados como zonas ou região oeste, leste e sul, não havendo uma zona norte em razão da predominância do elemento geomorfológico, expresso sobretudo pela Serra de São Domingos.

Figura 7 – Área urbanizada em Poços de Caldas (1972-2022)



Fonte: Autor (2025).

Além disso, as demais áreas se dinamizaram tanto que é possível classificá-las de outras formas, como por exemplo, podemos inferir a existência de uma zona “centro-leste” e uma zona “centro-sul”. Isso porque ambas estão relativamente

próximas do centro principal, mas não compartilham de todas as suas relações, assim como se distanciam consideravelmente dessas outras regiões da cidade. Várias dessas particularidades deixam claro o caráter fragmentado do tecido urbano em Poços de Caldas.

OS DESAFIOS NO PLANEJAMENTO DA CIDADE

Em diversos contextos, a ideia de planejamento urbano, principalmente no que tange a experiência brasileira, é discutida através de perspectivas, no mínimo, conflitantes. Existe, a princípio, o argumento de que a prática de planejar a cidade nunca foi, de modo satisfatório, aplicada no país sob qualquer circunstância. Há, por sua vez, interpretações de que esse instrumento foi sim implementado nos centros urbanos nacionais, mas, que guardam no seu escopo certas incongruências e limitações em razão de conflitos políticos e econômicos que regem a gestão e a organização das cidades do Brasil. Pode se dizer, ainda, que as várias correntes técnicas e teóricas imputadas ao espaço urbano brasileiro trouxeram consigo um planejamento caricato e incoerente, resultante da mescla de políticas públicas, projetos e planos que parcamente possuem relação entre si.

De acordo com Villaça (1999, p. 172), “o conceito dominante de planejamento urbano entre nós tem como especificidade a organização do espaço urbano (embora possa não se limitar a isso) e aplica-se ao plano de uma cidade individualmente”. Isso significa que nem todo projeto, seja ele parte integrante de uma política territorial ou regional, se caracteriza como um instrumento para planejar a cidade.

O planejamento urbano seria um processo contínuo no qual o plano diretor constituiria um momento; o processo seria uma atividade multidisciplinar e envolveria uma pesquisa prévia – o diagnóstico técnico – que revelaria e fundamentaria os “problemas urbanos e seus desdobramentos futuros, cujas soluções seriam objeto de proposições que integram os aspectos econômicos, físicos, sociais e políticos das cidades cuja execução tocaria a um órgão central coordenador e acompanhador da sua execução e contínuas revisões (Villaça, 1999, p. 138).

As fases do planejamento urbano brasileiro podem ser divididas em três grandes momentos. A primeira, entre os anos de 1870 e 1930, consistiu em “Planos de Melhoramentos e Embelezamentos”, que tinham como principal meta a construção de grandes obras, “enfatizando a beleza monumental” (Villaça, 1999, p. 192). Em Poços de Caldas, como vimos, esse período foi marcado pela instalação de importantes infraestruturas para atender as demandas do turismo hidrotermal, como lembra Oliveira (2014, p. 104) ao destacar que

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

A segunda fase (1930-1988), a do “Planejamento racional e científico” foi caracterizada pelo entendimento de que a cidade não deve ser somente agradável aos olhos, ela deve ser organizada pela rationalidade técnica e pela sua funcionalidade. Esse movimento criticava as parcialidades assumidas na gestão das cidades, defendendo assim, um planejamento calcado na neutralidade e no rigor técnico-científico, de tal maneira que “passa-se assim da “cidade bela” para a “cidade eficiente”, da cidade do consumo para a cidade da produção” (Villaça, 1999, p. 199). Durante o Regime Militar (1964-1985) esse discurso se tornou cada vez mais latente.

Como afirma Villaça (1999, p. 188) “nas décadas de 1960 e 1970 passou a ser frequente a expressão “planejamento local integrado”. De fato, Poços de Caldas elaborou seu Plano de Desenvolvimento Integrado (PDI) no início dos anos 1970. Esse projeto se apresentou como um documento de alta relevância levando em conta o intenso crescimento da cidade, o que demandava uma estratégia de controle sobre os direcionamentos dessa expansão.

Ocorre que os resultados de sua implementação não surtiram efeitos positivos. Ao orientar o crescimento urbano para determinados pontos, como destaque para as zonas leste e sul, o PDI arquitetou um cenário de fragmentação urbana bastante crítica, considerando que naquele período as atividades econômicas e o convívio social eram altamente dependentes da área central, que não foi conectada satisfatoriamente por eixos viários ou sistemas de transporte funcionais focados para o deslocamento até essas regiões e vice-versa.

Com o aprofundamento das problemáticas urbanas e suas consequências, a terceira fase, do “Direito à cidade”, tem como marco a Constituição Federal de 1988. Sem dúvidas a sua promulgação trouxe avanços significativos no que se refere à gestão das cidades brasileiras. Esse progresso notável, todavia, não se deu à esmo, ele foi fruto de intensas e recorrentes lutas e articulações de diversos agentes políticos e movimentos sociais que compreendiam o espaço urbano do país como a expressão

de um fenômeno complexo, contraditório e com um enorme potencial de desenvolvimento.

A assim chamada “reforma urbana”, de acordo com Silva (2003) e Klintowitz (2013), passou a ser debatida com mais afinco na década de 1960. Evidentemente, com a instauração da ditadura militar no ano seguinte, parte significativa de suas proposições foram escamoteadas e propositalmente ignoradas, dentre as quais podemos destacar a questão habitacional, a justiça social nas cidades e o direito de propriedade e uso do solo urbano (Silva, 2003).

No entanto, afirma Klintowitz (2013), nem mesmo os repressivos anos da ditadura foram capazes de arrefecer os embates pela democratização das cidades. É diante desse contexto que “a bandeira da reforma urbana se diversificou e outras questões que iam além da moradia passaram a fazer parte da pauta” (Klintowitz, 2013, p. 6). Destaca-se nesse ínterim a consolidação do Movimento Nacional pela Reforma Urbana, criado em 1985.

Os movimentos sociais, que, desde a segunda metade da década de 1970, vinham se reorganizando, ganharam força, resultando na reestruturação e criação de entidades sindicais e populares como sindicatos de base operária, entidades estudantis e outros segmentos como os profissionais liberais e intelectuais (Klintowitz, 2003, p. 6).

Em grande medida, as reivindicações perpetradas por esses movimentos tiveram papel fundamental na criação de um capítulo específico relacionado a política urbana na nova constituição e, ainda, estabeleceu que o Plano Diretor Municipal seria um alicerce fundamental para o planejamento das cidades. Apesar dos desafios na sua implementação, o Plano Diretor continua sendo um instrumento fundamental para o planejamento urbano na maioria das cidades brasileiras. No entanto, a eficácia do Plano Diretor varia conforme a capacidade de gestão municipal, a fiscalização e a adaptação às demandas locais, o que muitas vezes resulta em discrepâncias entre o que está previsto na legislação e a realidade urbana. Obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes e para aqueles integrantes de regiões metropolitanas ou sujeitos a impactos ambientais significativos, conforme determina o artigo 182 da Constituição Federal, ele estabelece diretrizes para o crescimento ordenado, a ocupação do solo e a função social da propriedade.

Após a consolidação da “Constituição Cidadã”, a Prefeitura Municipal de Poços de Caldas, em 1992, por meio de uma equipe multidisciplinar local e com o suporte de uma empresa de consultoria, elaborou o primeiro Plano Diretor do município. Este

documento apresentou um diagnóstico abrangente dos aspectos urbanos, ambientais, sociais e econômicos da cidade, propondo diretrizes para orientar o crescimento e o uso do solo urbano. O objetivo principal era garantir o desenvolvimento harmonioso da cidade, preservando sua qualidade de vida e meio ambiente.

Em 4 de janeiro de 1994, o Plano Diretor foi oficializado por meio da Lei Ordinária nº 5.488. Esta lei consolidou as diretrizes propostas no documento de 1992, tornando-as obrigatórias para o planejamento e a gestão municipal. A aprovação legal do Plano Diretor representou um marco na política urbanística de Poços de Caldas, estabelecendo bases para o ordenamento territorial e a implementação de políticas públicas que deveriam alinhadas às necessidades locais.

A criação do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) foi um passo significativo no planejamento urbano brasileiro, ao regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Sua elaboração foi impulsionada pelas demandas da reforma urbana, que visavam tornar as cidades mais justas, acessíveis e sustentáveis. No entanto, embora o Estatuto estabeleça diretrizes para a política urbana e promova o direito à cidade, a eficácia de seus instrumentos contra a especulação imobiliária, a regularização fundiária e a participação popular na gestão municipal ainda é questionável. A implementação dessas diretrizes muitas vezes enfrenta barreiras que comprometem seu verdadeiro potencial, revelando a necessidade de um compromisso mais sério com os princípios que fundamentaram sua criação.

Após quatorze anos do primeiro Plano Diretor e cinco da criação do Estatuto da Cidade, a cidade fez a sua revisão por meio de um diagnóstico em 2006 (Lei Complementar nº 74/2006). Os objetivos desse documento foram ordenar o crescimento e os novos usos do solo urbano e adaptá-los as novas obrigatoriedades da Lei nº 10. 257/2001.

Durante longos dezesseis anos, tanto técnicos e burocratas quanto pesquisadores tiveram esse documento como norteador para análises sobre a dimensão da cidade, embora a legislação estabeleça que pelo menos a sua revisão deva ser feita no período de uma década. A revisão mais recente, aprovada em 2021 e regulamentada pela Lei Complementar nº 225 foi sancionada em janeiro de 2022, evidenciando um dos principais desafios ao planejamento urbano em Poços de Caldas, que é justamente o cumprimento dos prazos estabelecidos por lei.

De acordo com Cardoso, Freire e Bueno (2020), outro entrave significativo nesse processo é a desarticulação entre produção técnico-científica e políticas

públicas. Embora Poços de Caldas possua uma significativa produção técnico-científica relacionada ao planejamento urbano, há uma lacuna na aplicação prática desses estudos nas políticas públicas municipais. Pesquisas acadêmicas e relatórios técnicos nem sempre são considerados nos processos decisórios, resultando em ações de planejamento que não refletem as necessidades reais e as soluções propostas pela comunidade científica.

A questão ambiental sempre foi um fator condicional para a ocupação da cidade. Desde a sua origem, os aspectos físicos foram, por um lado, indispensáveis para a sua consolidação, como é o caso das águas sulfurosas, mas, por outro, o aspecto geomorfológico orientou o uso do solo urbano para áreas específicas, como os fundos de vale. Com o adensamento dessas áreas, muitas vezes os sistemas de drenagem não são suficientes para escoar a água proveniente das chuvas, bem como a canalização dos rios potencializa a possibilidade de inundação, como é o exemplo de uma enchente histórica que ocorreu em janeiro de 2016 (UOL, 2016). Esse tipo de avanço entra em desacordo com as diretrizes estabelecidas pelo macrozoneamento, com destaque para os impactos nas APP's (Áreas de Preservação Permanente) e ao desrespeito para com as zonas de adensamento mais restrito e seus limites.

Como argumenta Oliveira (2014), a pressão do mercado imobiliário é uma das características que mais pode ser constatada no que se refere ao modelo de planejamento que é aplicado na cidade. Dessa maneira, alguns efeitos são bastante claros, como a verticalização intensa no centro e nas áreas pericentrais, a exemplo do "Alto da Assis", uma localização que recebe esse nome em razão de situar-se em um dos trechos com maior altitude da principal via do centro, a rua Assis Figueiredo.

Fora da zona central, empreendimentos verticalizados, como no caso do Bairro Jardim Elvira Dias (região oeste), tornam-se alvo de discussões e reclamações por parte da população. A intensa verticalização resultou em problemas como "casas encaixotadas" por edifícios altos, degradação da pavimentação e sobrecarga das galerias pluviais.

Esses impactos negativos levaram a comunidade a solicitar alterações no zoneamento local para controlar o adensamento populacional e preservar a qualidade de vida, conforme previsto no Plano Diretor. Na imagem seguinte podemos visualizar a situação desses dois locais, respectivamente.

Figura 8 – Adensamento vertical na área central e Bairro Jd. Elvira Dias



Fonte: Autor (2025).

Em relação aos aspectos ambientais, duras críticas em relação à essa nova revisão já foram realizadas, principalmente relacionada aos impactos sobre os Campos de Altitude, vegetação típica de planaltos como o de Poços de Caldas, como relataram Silva e Botelho (2024), ao demonstrar que a intenção do mais recente Plano Diretor Municipal é privilegiar os interesses privados que avançam sobre um elemento natural que deveria ser conservado e protegido por lei.

O quadro a seguir apresenta algumas características desses e de outros exemplos de desafios enfrentados nos últimos anos no que se refere ao planejamento urbano em Poços de Caldas. É perceptível que os impasses são relativos a vários contextos de gestão da cidade, abrangendo desde os aspectos naturais, perpassando pelo cumprimento ou descumprimento da legislação e desembocando, inclusive, em reivindicações oriundas dos próprios moradores.

Quadro 1 – Impasses no planejamento urbano em Poços de Caldas

Problemas	Descrição	Exemplos reais
Aterros irregulares e impactos ambientais	Movimentação de terra sem licenciamento, causando desmatamento e erosão.	Áreas próximas a Serra de São Domingos.
Enchentes e drenagem urbana inadequada	Ocupação de áreas de várzea e sistema de drenagem insuficiente agravam alagamentos em períodos de chuva intensa.	Regiões da Avenida João Pinheiro, Rua Assis Figueiredo e entorno do Mercado Municipal frequentemente alagam.
Impacto sobre os campos de altitude	Expansão urbana e projetos turísticos ameaçam ecossistemas de altitude e vegetação nativa.	Serra de São Domingos e áreas próximas ao Cristo Redentor sofrem com desmatamento e intervenções

Loteamentos embargados por falta de infraestrutura	Empreendimentos imobiliários interrompidos devido à ausência de serviços básicos.	Jardim das Hortênsias – terrenos vendidos sem urbanização completa.
Ocupações em Áreas de Preservação Permanente (APPs)	Construções ilegais em locais protegidos, comprometendo mananciais.	Regiões próximas ao Ribeirão das Antas e outras áreas de preservação.
Ocupações irregulares e construções sem planejamento	Crescimento desordenado sem infraestrutura adequada (pavimentação, saneamento, drenagem).	Bairros Vila Rica, Vila Nova, Jardim Kennedy.
Pressão sobre os recursos hídricos	Aumento do consumo de água sem planejamento a adequado e contaminação de mananciais por esgoto e ocupações irregulares..	Bacia do Ribeirão das Antas, que abastece a cidade, enfrenta risco de poluição e redução da vazão.
Revisão do Plano Diretor após longo período	O município passou 16 anos sem revisar seu Plano Diretor, prejudicando o desenvolvimento sustentável.	Revisão aprovada somente em 2021, oficializada pela Lei Complementar nº 225/2022.
Uso indevido de aterros e descarte irregular de resíduos	Falta de gestão adequada para resíduos sólidos e áreas destinadas a aterros sanitários.	Denúncias sobre descarte irregular de lixo e entulho próximo ao Distrito Industrial e bairros periféricos.
Verticalização excessiva e impactos urbanos	Construção de edifícios altos alterando a paisagem e a qualidade de vida em bairros tradicionais.	Jardim Elvira Dias – Discussões na Câmara Municipal desde 2018 sobre os impactos da verticalização.

Fonte: Prefeitura de Poços de Caldas; Silva e Botezelli (2024); Autor (2024, 2025).

A análise dos instrumentos de planejamento urbano em Poços de Caldas revela um padrão recorrente: embora os planos e leis avancem no plano normativo e formal, sua implementação é frágil, descontinuada e frequentemente capturada por interesses privados. O descompasso entre o planejamento legal e a dinâmica real da cidade perpetua desigualdades socioespaciais e dificulta o enfrentamento das contradições urbanas.

Esse cenário confirma as críticas feitas por autores como Villaça (2005) e Maricato (2015), segundo os quais o planejamento urbano no Brasil tem sido historicamente instrumentalizado por interesses hegemônicos, funcionando mais como tecnologia de dominação do que como ferramenta de democratização do espaço. O “fetiche do plano”, a crença de que a simples existência de um plano resolve

os problemas da cidade, continua presente, esvaziando a dimensão política e transformadora que o planejamento deveria ter.

Como demonstra Corrêa (1989), a cidade é um espaço de acumulação por excelência, e as formas urbanas refletem a distribuição desigual de poder, renda e acesso aos recursos. Em Poços de Caldas, essa desigualdade se expressa na distribuição territorial de infraestrutura, serviços públicos, mobilidade e qualidade ambiental.

A região central, por exemplo, concentra os principais equipamentos urbanos, como hospitais, centros comerciais, repartições públicas e áreas de lazer bem cuidadas. Já as zonas sul e leste, historicamente ocupadas por trabalhadores e população de baixa renda, apresentam déficit de infraestrutura básica, como saneamento, drenagem, transporte público de qualidade e equipamentos comunitários. Essa diferença de acesso configura uma geografia seletiva da cidadania, em que os direitos urbanos são garantidos de forma desigual, conforme a localização e a classe social dos moradores.

Além disso, a valorização imobiliária tem produzido uma dinâmica de expulsão silenciosa de grupos populares das áreas centrais e intermediárias, seja por meio do aumento do preço da terra, seja pela pressão para verticalização ou requalificação de determinados bairros. Como destaca Rolnik (2001) e Maricato (2015), trata-se de um processo de financeirização do espaço urbano, em que a cidade deixa de ser um bem de uso para tornar-se um ativo financeiro, subordinado à lógica do capital imobiliário.

Poços de Caldas tem assistido a esse processo nos últimos anos, com a multiplicação de condomínios fechados, edifícios de alto padrão e loteamentos destinados às classes médias e altas, especialmente nas regiões oeste e central da cidade (figura 9, à direita) como foi analisado por Silva (2021). Paralelamente, observa-se a permanência de vazios urbanos estratégicos nas áreas centrais, terrenos subutilizados ou especulados, ao mesmo tempo em que ocorre a expansão periférica sobre áreas ambientalmente frágeis ou com infraestrutura precária (figura 9, à esquerda).

Figura 9 - Adensamento no início da porção leste da cidade e Residencial Campo da Cachoeira (Zona Oeste).



Fonte: Autor (2025).

O planejamento urbano, ao invés de atuar como mecanismo de correção das desigualdades, muitas vezes contribui para sua reprodução. Isso ocorre quando os instrumentos de gestão territorial, como os planos diretores e as leis de zoneamento, são desenhados ou aplicados de forma a favorecer determinados setores em detrimento de outros.

Além disso, a ausência de participação popular efetiva na elaboração e revisão dos planos compromete sua legitimidade e eficácia. A gestão democrática, embora prevista no Estatuto da Cidade, tem se materializado mais como um ritual de escuta formal do que como processo de decisão compartilhada. As audiências públicas ocorrem, mas com baixa participação e limitada capacidade de influência sobre as diretrizes fundamentais do planejamento.

Frente às contradições identificadas, é necessário reafirmar o planejamento urbano como uma prática política, e não apenas técnica. Construir uma cidade mais justa em Poços de Caldas implica retomar a centralidade da função social da cidade e da propriedade, combater a especulação fundiária, democratizar os processos decisórios e garantir o acesso universal aos bens urbanos fundamentais: terra, moradia, transporte, saneamento, educação, cultura e lazer.

Essa transformação requer o reconhecimento do “direito à cidade” como direito coletivo de produzir, apropriar e transformar o espaço urbano. Implica também em fortalecer os instrumentos de controle social da política urbana, criar espaços permanentes de escuta e negociação com os moradores, e garantir transparência na gestão do território.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise realizada ao longo deste estudo permitiu evidenciar que a expansão urbana de Poços de Caldas, especialmente após a década de 1970, ocorreu sob forte influência de interesses econômicos, mudanças funcionais e transformações demográficas, mas sem que houvesse, de forma constante, uma política de planejamento urbano que orientasse esse crescimento com base na justiça social e no equilíbrio territorial. Embora o município conte hoje com instrumentos legais e institucionais que regulam o uso e ocupação do solo, a distância entre o plano e a prática tem se mantido como traço recorrente da gestão urbana local.

A cidade se expandiu significativamente em termos territoriais e populacionais, passando de um centro turístico elitizado para um polo regional com atributos de cidade média. Essa transição trouxe ganhos importantes, diversificação econômica, ampliação da infraestrutura urbana, consolidação de equipamentos públicos, mas também acentuou desigualdades espaciais e conflitos socioambientais. O crescimento horizontal e periférico, associado a políticas habitacionais pouco articuladas, gerou bairros com infraestrutura precária e inserção urbana frágil. Ao mesmo tempo, a verticalização de segmentos centrais e de transição não se

Os desafios enfrentados no planejamento urbano de Poços de Caldas escancaram a dificuldade de compatibilizar as múltiplas lógicas que operam na produção do espaço urbano, entre elas, a expansão imobiliária, os limites ecológicos e as necessidades sociais historicamente negligenciadas. As contradições entre os instrumentos legais de ordenamento territorial e as práticas concretas de uso e ocupação do solo revelam não apenas um distanciamento entre o planejado e o realizado, mas também a captura da política urbana por interesses particulares.

A fragilidade das instituições locais, a atuação hegemônica do mercado fundiário e imobiliário, a baixa incidência das pautas populares nos processos decisórios e a fragmentação das políticas públicas configuram um cenário de desarticulação territorial. Nessa conjuntura, o planejamento urbano opera de forma pontual, reativa e tecnocrática, resultando em um processo de urbanização que tende a reproduzir desigualdades estruturais e a comprometer os elementos naturais no meio urbano e adjacências.

Enfrentar essas contradições exige uma inflexão na lógica vigente de gestão da cidade, que hoje se ancora em modelos de competitividade urbana e na valorização seletiva do espaço, para uma abordagem crítica que reconheça os conflitos territoriais, as assimetrias de poder e as disputas pela apropriação do solo urbano.

REFERÊNCIAS

- ANDRADE, A. C. **Paisagem e Qualidade de Vida em Localidades Turísticas**: O Caso de Poços de Caldas, Minas Gerais, Brasil. 202f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Júlio de Mesquita Filho, Rio Claro/SP, 2005.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.
- FERREIRA, A. P. **Conjunto Habitacional de Poços de Caldas (MG)**: história em imagens. 2016. Disponível em: <<https://pt.slideshare.net/AnaPaulaFerreira94/conjunto-habitacional-de-poos-de-caldas-mg-histria-em-imagens>>. Acesso em: 20 de jan. de 2025.
- FREIRE, E.P.; CARDOSO; F. J.; BUENO, L.M.M. **Produção técnico-científica e o planejamento urbano territorial de Poços de Caldas de 1970 a 2020**. Cadernos de Arquitetura 19 e Urbanismo. Puc Minas, Belo Horizonte, v. 27 n° 40, p. 89-131, 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 outubro de 2024.
- KLINTOWITZ, Danielle. O Movimento Nacional De Reforma Urbana E A Construção De uma nacional política de desenvolvimento urbano pós-redemocratização: do cooptação à estruturação de um funcionamento de decoupling. In: XV Encontro da ANPUR ENANPUR, 2013, Recife. **Anais XV Encontro da ANPUR ENANPUR**, 2013. v. 1.
- MARICATO, Ermínia. **Para Entender a Crise Urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.
- 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.
- 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. Lei n° 5.488, de 4 de jan. 1994. **Aprova o Plano Diretor do Município de Poços de Caldas e dá outras providências**. Poços de Caldas, jan. 1994.
- POÇOS DE CALDAS, Prefeitura Municipal de. **Revisão do Plano Diretor do Município de Poços de Caldas**: diagnóstico preliminar. Poços de Caldas: Exatus, 2006.

POCOS DE CALDAS, Prefeitura Municipal de. Lei complementar n. 225, de 7 de janeiro de 2022. **Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor.** Poços de Caldas, jan. 2022.

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.

ROLNIK, R. Estatuto da Cidade: instrumentos para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza. In Saule Jr., Nelson: Rolnik, Raquel. **Estatuto da Cidade:** novas perspectivas para a reforma urbana, São Paulo: Caderno Pólis 4, 2001.

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. 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. R. **O Movimento Nacional pela Reforma Urbana e o processo de democratização do planejamento urbano no Brasil.** Dissertação de Mestrado, Universidade de São Carlos, Fevereiro de 2003.

SILVA, R. S. M.; BOTEZELLI, L. Identificação de Áreas de Campos de Altitude do Perímetro Urbano de Poços de Caldas/MG pelo Sensoriamento Remoto e sua Contraposição ao Plano Diretor de 2022. **Revista Brasileira de Geografia Física**, [S. I.], v. 17, n. 3, p. 1720–1737, 2024.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEAK, C.; SHIFFER, S. R. (orgs). **O processo de urbanização no Brasil.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, p. 169 – 243, 1999.

VILLAÇA, F. **As ilusões do plano diretor.** São Paulo, Ed. do autor, 2005. Online: http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao_pd.pdf - Acesso dia 20/06/2024.