

Conflito pelo Uso do Território e Gentrificação: o caso da Alameda em Poços de Caldas (MG)

CONFLICT OVER TERRITORIAL USE AND GENTRIFICATION: the case of the Alameda in Poços de Caldas (MG)

CONFLICTO POR EL USO DEL TERRITORIO Y GENTRIFICACIÓN: el caso de la Alameda en Poços de Caldas (MG)

Gabrielle Barbosa Lopes - gabrielle.barbosa@sou.unifal-mg.edu.br
Mestranda em Geografia - Universidade Federal de Alfenas (UNIFAL-MG)
Orcid: <https://orcid.org/0009-0009-8693-1466>

Leandro Henrique Cunha Fermino - l270726@dac.unicamp.br
Doutorando em Geografia - Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP)
Bolsista CAPES
<https://orcid.org/0009-0008-8210-2583>

Mirella Miranda Garcia Pereira - mirella.pereira@sou.unifal-mg.edu.br
Graduanda em Geografia Bacharelado - Universidade Federal de Alfenas (UNIFAL-MG)
Orcid: <https://orcid.org/0009-0004-8046-7977>

Resumo

O objetivo deste trabalho é compreender os conflitos pelo uso do território decorrentes da política municipal de gentrificação, bem como as transformações ocorridas a partir do processo de construção da nova Alameda. Quanto à metodologia, recorreu-se à análise de matérias jornalísticas, trabalhos acadêmicos (como artigos, dissertações de mestrado e teses de doutorado) e ao exame do projeto de lei que modificou a área em estudo. A concepção de "uso do território" aqui adotada parte da compreensão do espaço geográfico como uma formação constituída por sistemas de objetos e sistemas de ações, conforme definido por Santos (1996) e Santos e Silveira (2003). Como resultado, percebe-se que na Alameda, objeto desta pesquisa, ocorreu um processo de transformação do meio geográfico que modificou os usos do território, impulsionado pelo processo de gentrificação fomentado pelo poder público de Poços de Caldas-MG. Conclui-se que esse processo se mostrou prejudicial para os comerciantes que ali atuavam e para a população local.

Palavras-chave: Conflitos territoriais; Transformação do meio geográfico; Expulsão; Economia popular; Sociabilidade.

Abstract

The objective of this study is to understand the conflicts over the use of territory resulting from the municipal policy of gentrification, as well as the transformations stemming from the construction of the new Alameda. Regarding methodology, the research draws on the analysis of newspaper articles, academic works (such as journal articles, master's dissertations, and doctoral theses), and an examination of the bill that modified the area under study. The concept of "use of territory" adopted here is based on the understanding of geographic space as a formation composed of systems of objects and systems of actions, as defined by Santos (1996) and Santos and Silveira (2003). As a result, it becomes evident that in the Alameda—the focus of this research—there was a process of transformation of the geographical milieu that changed the uses of the territory, driven by the gentrification process fostered by the public authorities of Poços de Caldas, MG. It is concluded that this process proved detrimental to the local shopkeepers operating in the area as well as to the local population.

Key words: Territorial conflicts, Transformation of geographic space, Popular economy, Sociability.

Resumen ou Résumé

El objetivo de este trabajo es comprender los conflictos por el uso del territorio derivados de la política municipal de gentrificación, así como las transformaciones ocurridas a partir del proceso de construcción de la nueva Alameda. En cuanto a la metodología, se recurrió al análisis de reportajes periodísticos, trabajos académicos (como artículos, disertaciones de maestría y tesis doctorales) y al examen del proyecto de ley que modificó el área en estudio. La concepción de “uso del territorio” aquí adoptada parte de la comprensión del espacio geográfico como una formación constituida por sistemas de objetos y sistemas de acciones, según lo definido por Santos (1996) y Santos y Silveira (2003). Como resultado, se percibe que en la Alameda, objeto de esta investigación, se produjo un proceso de transformación del medio geográfico que modificó los usos del territorio, impulsado por el proceso de gentrificación promovido por el poder público de Poços de Caldas-MG. Se concluye que dicho proceso resultó perjudicial para los comerciantes que allí actuaban y para la población local.

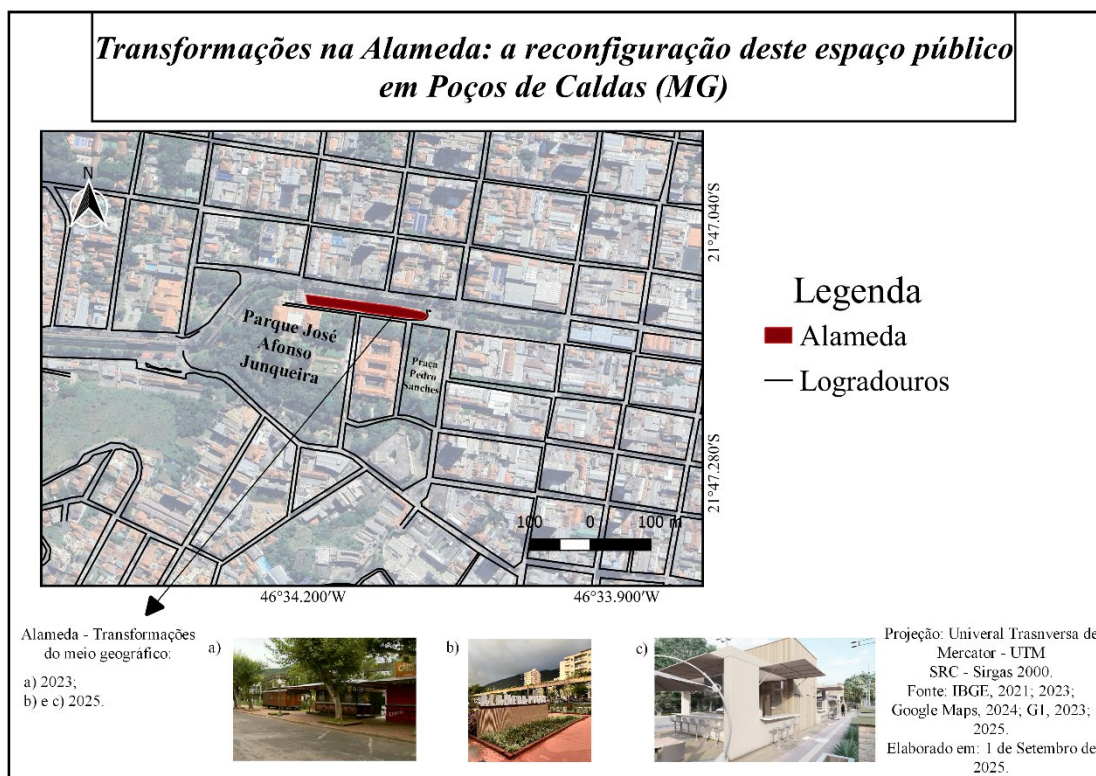
Palabras clave: Conflictos territoriales, Transformación del espacio geográfico, Expulsión, Economía popular, Sociabilidad.

Recebido em: 17/11/2025
Aceito para publicação: 02/04/2026

Introdução

O processo de expulsão de populações de baixa renda de seus comércios e moradias em virtude da valorização de certos locais e da atuação da especulação imobiliária é um fenômeno histórico na construção das cidades brasileiras. Neste trabalho, observa-se tal dinâmica no município de Poços de Caldas - MG, conforme demonstra a Figura 1, com a remoção de comerciantes populares para a elitização da Alameda, localizada nas proximidades da Praça Pedro Sanches e do Parque Afonso Junqueira.

Figura 1 - Mapa de Localização da Alameda e as transformações ocorridas no período entre 2023 e 2025.



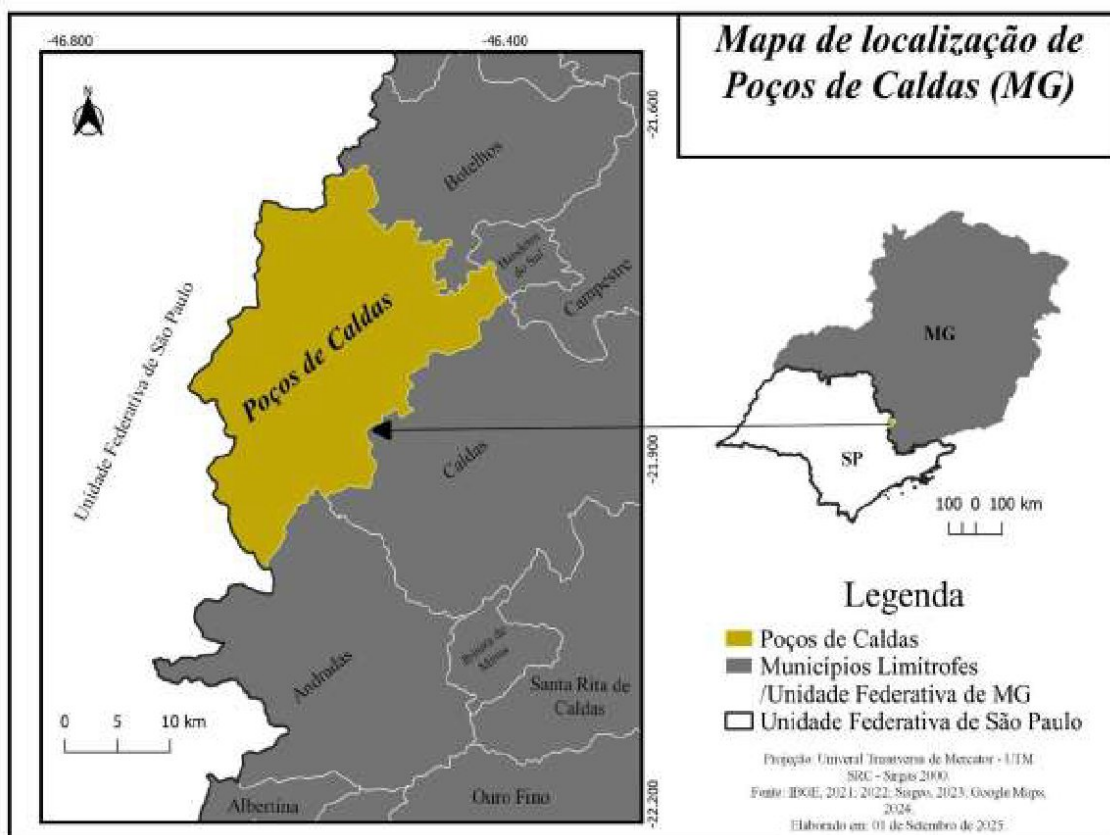
Fonte: autores, 2025.

Esse projeto é apresentado sob uma psicosfera de algo “revitalizador” e “modernizante”. No entanto, por trás dessa narrativa, verifica-se na realidade concreta a existência de complexidades e problemas. Dessa forma, o objetivo deste trabalho é

compreender os conflitos pelo uso do território decorrentes da política municipal de gentrificação e as transformações ocorridas a partir desse processo de construção da nova Alameda.

Poços de Caldas - MG está localizado na mesorregião do Sul/Sudoeste de Minas, conforme a figura 1 demonstra. Possui, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2022), uma área estimada de 542,797 km², tendo um Produto Interno Bruto (PIB) per capita de R\$50.234,29. A população do município é de 163.742 habitantes, com um índice de desenvolvimento humano de 0,779.

Figura 2 - Mapa de Localização de Poços de Caldas, Minas Gerais.



Fonte: autores, 2025.

O município em questão faz divisa com o estado de São Paulo e é circundado pelos seguintes municípios mineiros: Andradas, Botelhos, Bandeira do Sul e Caldas. A estrutura do presente trabalho está organizada em dois eixos principais, os quais refletem a dimensão conceitual e a aplicabilidade da pesquisa sobre a problemática conjuntura geográfica instalada na Alameda João Pinheiro, em Poços de Caldas (MG).

Metodologia

A pesquisa possui abordagem qualitativa e explora as relações de causa e consequência do fenômeno da gentrificação, por meio de um referencial teórico (Santos, 1978; 1985; 1996; Suertegaray, 2000; Serpa, 2006; Rangel, 2015 e demais autores) que abarca conceitos e categorias pertinentes à literatura acadêmica e geográfica.

A análise foi delimitada pelo estudo de caso investigado, examinando suas nuances e atores sociais por meio de embasamento bibliográfico, matérias jornalísticas, referencial cartográfico e documentos oficiais. Essa metodologia possibilitou o cruzamento de dados empíricos com o arcabouço teórico de forma crítica, permitindo interpretar o caso não como um evento isolado, mas como uma manifestação local de processos urbanos de escala global.

Uma questão conceitual: do espaço geográfico ao território usado/uso do território

No desenvolvimento da Geografia, é nítido que, para consolidar-se enquanto ciência, muito se debateu sobre qual seria seu objeto de pesquisa. Trata-se de um movimento histórico, iniciado desde os primórdios de sua fundação epistemológica propiciada por Kant, que salientava ser o estudo científico geográfico baseado na compreensão da natureza, configurando-a como uma ciência sintética, descritiva e integradora de uma visão conjunta do planeta (Moraes, 1984).

A definição do objeto de pesquisa para a ciência geográfica constitui uma série de questões que envolvem a discussão das formas e dos elementos presentes na paisagem. Contudo, na evolução científica da disciplina, essa não é a única perspectiva sobre a delimitação de seu raciocínio científico. Há também linhas de pensamento que definem o espaço geográfico como objeto central, como propuseram Santos (1978; 1985; 1996), Corrêa (1989; 2000), Suertegaray (2000) e Serpa (2006).

Na definição de Suertegaray (2000), pensa-se o espaço geográfico como algo uno e múltiplo, podendo ser entendido como um ponto de convergência entre conceitos elaborados por outros pensadores, resultando em definições diversas, dado seu caráter dinâmico. Segundo Serpa (2006), por sua vez, o espaço geográfico é o meio onde se cristalizam as interações socioambientais, sendo, portanto, o palco da relação direta entre o ser humano e seu meio.

Embora o caminho para a integração não seja ainda evidente e as limitações metodológicas sejam dominantes, cabe aos geógrafos, com formação física ou humana, discutir as potencialidades desse reencontro. Tais exercícios iniciais de reflexão poderão, no futuro, contribuir para a construção de um conhecimento geográfico menos fragmentado e mais comprometido com as transformações sócio-ambientais que se cristalizam de maneira cada vez mais acelerada no espaço geográfico (p. 66).

Santos (1996) define o espaço geográfico como:

[...] um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o único quadro no qual a história se dá. No começo era a natureza selvagem, formada por objetos naturais, que ao longo da história vão sendo substituídos por objetos fabricados, objetos técnicos, mecanizados e, depois, cibernéticos, fazendo com que a natureza artificial tenda a funcionar como uma máquina. Através da presença desses objetos técnicos: hidroelétricas, fábricas, fazendas modernas, portos, estradas de rodagem, estradas de ferro, cidades, o espaço é marcado por esses acréscimos, que lhe dão um conteúdo extremamente técnico (p. 39).

O espaço geográfico forma uma totalidade integrada e dialética, na qual sistemas técnicos e redes de ação humana se inter-relacionam de modo contraditório, conformando-se a partir de contextos históricos específicos. De acordo com Santos e Silveira (2003), o conceito de espaço geográfico é análogo ao de território usado, uma vez que o território só existe através de sua apropriação e utilização contínuas. Dessa forma, o uso do território se manifesta como uma síntese de dimensões materiais (infraestruturas, recursos) e imateriais (relações sociais, cultura, poder), resultantes da interação dinâmica entre as sociedades e seu ambiente. Essa fundamentação teórica, herdada do pensamento de Milton Santos, instiga profundas reflexões no campo da Geografia, sublinhando a importância de uma análise historicamente situada. Compreender a utilização do território, portanto, exige o reconhecimento de sua singularidade em cada época, já que diferentes grupos sociais o (re)configuram constantemente, imprimindo-lhe múltiplas formas e significados.

Caracterização do problema ocorrente em Poços de Caldas: gentrificação e usos do território conflituante

“As cidades, como as conhecemos hoje, são um retrato da dinâmica capitalista, estabelecida com maior ênfase desde a Revolução Industrial” (Ribeiro, 2018, p. 1335). No caso de Poços de Caldas, cidade média localizada no Sul de Minas Gerais, cuja configuração arquitetônica foi fortemente influenciada pelo modelo europeu de estâncias balneárias, teve, segundo o Diagnóstico da Atividade Turística em Poços de Caldas – MG, elaborado pela Secretaria Municipal de Turismo (2017), seu desenvolvimento local associado à presença de águas raras e curativas, que atraíam pessoas em busca de tratamento para diversos problemas de saúde. Assim, a atividade turística estava em construção, juntamente com o “desenvolvimento do turismo interno em nosso país, que também era uma novidade que se casava com o ineditismo da primeira cidade balneária do Brasil” (Marrichi, 2015, p. 185).

O turismo em Poços de Caldas, pensado como uma atividade econômica que começa a ser discutida no interior de uma classe médica organizada, representa, segundo Marrichi (2015), a materialização dos desejos do homem moderno no processo de civilização. Nesse contexto, Poços de Caldas-MG passa a ser consumida como expressão de uma modernidade associada ao uso do tempo livre em um ambiente privilegiado por suas águas termais. Gradualmente, a cidade deixa de ser reconhecida apenas como espaço de cura, transformando-se em símbolo de uma cultura burguesa, na qual o corpo e o lazer da elite brasileira assumem centralidade. Não seria errôneo afirmar que vivenciamos a “era do turista” (Marrichi, 2015, p. 186). De acordo com o Diagnóstico da Atividade Turística (2017), o turismo se mantém entre as maiores atividades econômicas do mundo e, segundo o *SIPRI Yearbook* e a *United Nations* (apud Saarinen, 2006 apud Korossy, 2008), em termos econômicos, perde apenas para o comércio internacional de armas.

Entretanto, apesar de sua expressiva relevância, o turismo não se apresenta de forma neutra. Um dos principais objetivos das políticas turísticas como observa Baeza (2023), está em manter o fluxo de visitantes e apoiar/favorecer os meios que as contribuam. Nesse contexto, o espaço urbano passa a ser moldado pautado no consumo, prioritariamente pelas demandas do mercado, orientadas por estratégias de atração de visitantes, , em detrimento das necessidades da população local.

Segundo Ramão e Melo (2022), o turismo revela sua face mais perversa quando associado ao planejamento urbano, à produção do espaço e aos inúmeros efeitos sociais, econômicos, culturais e ambientais que desencadeiam. Nessa perspectiva, Silva (2012, p. 52) ressalta que “o turismo é uma prática que interfere na circulação de bens, serviços e pessoas.”

Diante desse cenário, insere-se o caso da construção da chamada Alameda Poços de Caldas, inaugurada em 23 de novembro de 2023, na Praça Pedro Sanches. O projeto desencadeou um processo de gentrificação que, segundo Bataller (2000) “está enraizada na dinâmica social e econômica das cidades e, em grande parte, está determinada pelo contexto local: os bairros, os agentes e atores urbanos, as funções dominantes da cidade e sua política governamental”. Contudo, Rangel (2015), também destaca que a gentrificação ocorre a partir de uma mudança na paisagem urbana, visível e característica do enobrecimento.

O projeto, idealizado durante a gestão do ex-prefeito Sérgio Azevedo, foi justificado em entrevista¹ como uma intervenção voltada ao “embelezamento” do espaço central da cidade. No entanto, sua execução resultou na retirada de aproximadamente 16 carrinhos de lanches que, segundo o vereador Diney Lenon, ao longo de cerca de 40 anos garantiram a subsistência direta e indireta de mais de 200 famílias. A medida não apenas comprometeu a renda desses trabalhadores, como também restringiu o acesso da população a um espaço de convivência popular tradicionalmente frequentado.

Sob a promessa ilusória de revitalização do espaço público, o processo de construção da nova Alameda se revelou excludente. Como aponta Baeza (2023), enquanto “grandes complexos hoteleiros e empreendimentos de lazer lucram com o turismo, a população concentrada nas áreas periféricas enfrenta cada vez mais restrições financeiras para acessar esses espaços”. Desse modo, o que se apresenta como modernização e valorização urbana, na prática, aprofunda a segregação socioespacial e redefine o uso do território, agora voltado prioritariamente às demandas dos turistas.

¹ Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=_FXb7BDMuD8 Acesso em: 09 out. 2025

No dia 7 de junho de 2024, foi aberta a concessão dos novos quiosques, que segundo a Lei Municipal nº 9.810/2023, “autoriza a concessão de uso, mediante concorrência pública, de espaço existente no Parque José Affonso Junqueira, destinado à exploração de lanchonetes para fins gastronômicos”. O processo teve como critério a maior oferta por parte dos comerciantes, alterando radicalmente a forma de acesso ao espaço, que antes era ocupado por carrinhos tradicionais. Segundo a prefeitura, “os comerciantes estabelecidos no local foram orientados sobre a irregularidade dos carrinhos, já que são carrinhos particulares explorando uma atividade lucrativa em um local público”.

Porém, torna-se evidente a falta de equidade no processo licitatório. O critério de seleção baseado na maior oferta financeira criou uma falsa ideia de democracia no acesso ao espaço, favorecendo empresas com maior capital de investimento e inviabilizando a permanência dos antigos comerciantes populares. O resultado é a substituição de atividades tradicionais por novos empreendimentos de perfil empresarial, como mostram os vencedores da licitação demonstrados na Tabela 1.

Tabela I: Preços pagos pelos vencedores da licitação na nova Alameda.

Número do Quiosque	Empresa	Valor de locação
Quiosque 2	Pizza na Roça Ltda	R\$ 7.115,00 mensais
Quiosque 3	Becco Gastronomia Ltda	R\$ 7.950,00 mensais
Quiosque 4	Pega Leve Açaí (Kairon Aguiar Melo Ltda)	R\$ 7.400,00 mensais
Quiosque 6	Dubelato Gelateria Ltda	R\$ 5.620,00 mensais

Fonte: Sul Minas TV, 2024

Diante desse cenário, o caso revela um território que, durante décadas, foi utilizado pela classe trabalhadora e pela população local, que ali construíram práticas de sociabilidade, geração de renda e pertencimento. Com a retirada dos carrinhos de lanche e a construção da nova Alameda, o território reconfigura-se conforme as demandas do consumo e do turismo. Nesse sentido, o episódio demonstra como o território está longe de ser um espaço neutro: é permanentemente disputado e

redefine-se de acordo com os interesses dos atores hegemônicos, revelando as tradições entre os usos populares e os usos impostos pelas lógicas de mercado.

Considerações Finais

O uso conflitante do território sob a Alameda aparece como campo de disputas entre políticas públicas, interesses privados e funções já estabelecidas. Dessa maneira, na cidade em estudo, fica evidente como o uso do território é guiado por interesses seletivos de mercado com um turismo feito para a elite.

Fica nítido que isso acentua a exclusão de práticas populares históricas que ali já se enraizaram, desarticulando modos de vida e sociabilidade, ao retirar trabalhadores e trabalhadoras da praça com a retirada dos antigos carrinhos de lanche para a construção da nova Alameda. Além de comprometer estratégias de sobrevivência da população que faz deste espaço parte essencial de sua existência.

Referências

BAEZA, F. L. A. A produção do espaço e as políticas de turismo como potencializadoras da segregação socioespacial. **Revista Territorium Terram**, v. 6, n. esp. 1, p. 29-40, 2023.

BATALLER, Maria Alba Sargatal. **O estudo da gentrificação**. *Revista Continentes* (UFRRJ), ano 1, n. 1, 2012. Tradução de Maurilio Lima Botelho. Publicado originalmente em *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, n. 228, 3 maio 2000.

KÖRÖSSY, N. Do turismo predatório ao turismo sustentável: uma revisão sobre a origem e a consolidação do discurso da sustentabilidade na atividade turística. **Caderno Virtual de Turismo**, v. 8, n. 2, 2008.

MARRICHI, J. M. O. **Vilegiaturas de prazer e a formação de uma cultura burguesa na cidade balneária de Poços de Caldas entre os anos de 1930 e 1940**. 2015. Tese (Doutorado em História) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2015.

MORAES, A. C. R. **Geografia: pequena história crítica**. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1984.

POÇOS DE CALDAS (MG). Secretaria Municipal de Turismo. **Diagnóstico da atividade turística em Poços de Caldas – MG**. Poços de Caldas: Secretaria Municipal de Turismo, 2017.

RAMÃO, F. de S.; MELO, M. V. N. de. A fábula, a perversidade e a possibilidade do turismo e das cidades turísticas: uma análise do ABC turístico das baixadas litorâneas do Rio de Janeiro. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 17., 2022, Curitiba. **Anais...** Curitiba: [s.n.], 2022.

RANGEL, N. F. de A. O esvaziamento do conceito de gentrificação como estratégia política. **Cadernos Nauí**, v. 4, n. 7, p. 39-57, 2015.

RIBEIRO, T. F. Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil. **Revista de Direito da Cidade**, v. 10, n. 3, p. 1334-1356, 2018.

SANTOS, M. **Por uma geografia nova**: da crítica da Geografia a uma Geografia Crítica. São Paulo: Hucitec, 1985.

SANTOS, M. **Espaço e método**. São Paulo: Livraria Nobel, 1978.

SANTOS, M. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Edusp, 1996.

SANTOS, M. O território e o saber local: algumas categorias de análise. **Cadernos IPPUR**, v. 13, n. 2, p. 15-26, 1999.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. 5. ed. Rio de Janeiro: Record, 2003. 473 p.

SERPA, A. O trabalho de campo em geografia: uma abordagem teórico-metodológica. **Boletim Paulista de Geografia**, n. 84, p. 7-28, jul. 2006. (Cap. 1).

SOUZA, M. A. A. de. Território usado, rugosidades e patrimônio cultural: ensaio geográfico sobre o espaço banal. **PatryTer**, v. 2, n. 4, 2019.

SOUZA, M. A. A. de. Usos do território: soberania e liberdade — fundamentos para a discussão de um projeto nacional. In: KAHIL, S. P. et al. (org.). **O tamanho do Brasil: território de quem?** São Paulo: Max Limonad, 2021. p. 93-133.

SUERTEGARAY, D. M. A. Espaço geográfico uno e múltiplo. In: **Ambiente e lugar urbano: a Grande Porto Alegre**. Porto Alegre: UFRGS, 2000. p. 13-34. Disponível em: <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/313>. Acesso em: 10 jun. 2022.