

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALFENAS - MG**

Instituto de Ciências da Natureza  
Curso de Geografia – Licenciatura

**RODRIGO DE SIQUEIRA SEBASTIÃO**

**AS IMPLICAÇÕES DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO  
SOLO DA CIDADE DE CAXAMBU - MG**

Alfenas - MG

2023

**RODRIGO DE SIQUEIRA SEBASTIÃO**

**AS IMPLICAÇÕES DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO  
SOLO DA CIDADE DE CAXAMBU - MG**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado como parte dos requisitos  
para obtenção do título de Licenciatura em  
Geografia pelo Instituto de Ciências da  
Natureza da Universidade Federal de  
Alfenas- MG, sob orientação do Prof.  
Dr. Evânio dos Santos Branquinho.

Alfenas - MG

2023



## **Agradecimentos**

Agradeço primeiramente a Deus, que me dá forças em diversas fases de minha vida. E nesta não poderia ser diferente. Agradeço a minha família que sempre me apoiou, desde o início de minha graduação em 2018, me lembro muito bem do início, de quando eles me incentivaram de todas as maneiras a ir morar fora, e mesmo longe de casa, eles sempre me apoiaram nos estudos. Em especial, agradeço minha mãe, que sempre quis que eu me formasse e sempre me ajudou em todos os sentidos, sem ela, com certeza seria muito mais difícil.

Agradeço aos meus amigos, que também sempre me motivaram e me ajudaram durante a minha formação, alguns amigos que fiz na graduação, e os de desde muito antes da graduação, todos eles estavam sempre presentes, e confiantes de que tudo ia dar certo. Aos meus amigos o meu abraço e os meus sinceros agradecimentos.

Por fim, agradeço a instituição na qual eu ingressei, uma instituição pública e de qualidade, e graças a Deus tive bons professores, e todos eles contribuíram muito para a formação do meu pensamento geográfico, através das críticas, sugestões, dicas, aulas, trabalho de campo e de conversas nos corredores. Em especial agradeço ao meu orientador e professor Dr. Evânio, que me auxiliou muito bem durante esta elaboração de trabalho. A todos os meus professores o meu profundo agradecimento de coração.

## **RESUMO**

O texto que segue, abordará como a cidade de Caxambu se transformou e seguiu após a elaboração e formulação do zoneamento urbano aprovado pela câmara municipal de vereadores da cidade em dezembro de 2005. A cidade de Caxambu se transformou bastante ao longo dos anos, e o avanço urbano da cidade é o foco deste trabalho. Perceber as mudanças e o crescimento da vida urbana, como casas, loteamentos, e tipos de edificação, fazem parte de uma geografia que observa como a cidade avança. E perceber este movimento nos permite olhar com outros olhos os tipos de processos que acontecem na cidade. A pesquisa traz um olhar mais crítico e com questionamentos sobre as condições de avanço urbano, os modos que esse avanço segue e as consequências que trará, seja ele ruim ou bom para a cidade de forma geral. A pesquisa também irá analisar se há coesão ou contradição com as normas estabelecidas pela lei de zoneamento da cidade. Se houve ou não o cumprimento dessas normas. Pois, no âmbito da urbanização, é de responsabilidade da prefeitura organizar e fiscalizar os avanços e mudanças que ocorrem no município.

**Palavras-chave:** Urbanização; Segregação; Cidades; Plano Diretor.

## **SUMMARY**

The text that follows will address how the city of Caxambu was transformed and followed the purposes drawn up after the formulation of urban zoning approved by the city's municipal council in December 2005. The city of Caxambu has transformed significantly over the years, and the urban advancement of the city is the focus of this work. Noticing the changes and growth of urban life, such as houses, subdivisions, and types of buildings, are part of a geography that observes how the city advances. And understanding this movement allows us to look with different eyes at the types of processes that take place in the city. The research takes a more critical look and asks questions about the type of urban advancement, the ways in which this advancement follows and the consequences that this advancement will bring, be it bad or good for the city in general. The research will also analyze whether there is cohesion or contradiction with the norms established by the city's zoning project. Whether or not these standards were complied with. Because, within the scope of urbanization, it is the responsibility of the city hall to organize and monitor the advances and changes that take place in the municipality.

**Keywords:** Urbanization; Segregation; Cities; Master plan.

## **Lista de Ilustrações**

Figura 01 - Mapa da Localização de Caxambu.....	32
Figura 02 - Mapa do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Caxambu .....	37
Figura 03 - Zona Residencial 1 de Caxambu.....	40
Figura 04 - Zona Residencial 2 de Caxambu.....	41
Figura 05 - Loteamento na Zona Residencial 2 de Caxambu.....	42
Figura 06 - Lotes no bairro Ferraz Caldas em Caxambu.....	43
Figura 07 - Lotes no bairro Jardim das Nações em Caxambu.....	44
Figura 08 - Zona Residencial 3 de Caxambu.....	45
Figura 09 - Zona Residencial 4 de Caxambu.....	46
Figura 10 - Zona de Interesse Histórico de Caxambu.....	48
Figura 11 - Zona de Interesse Social de Caxambu.....	49
Figura 12 - Bairro Jardim Alvorada em 2004.....	50
Figura 13 - Comparativo de Vinte Anos do Bairro Jardim Alvorada.....	51
Figura 14 - Bairro Jardim Alvorada Atualmente em Caxambu.....	52
Figura 15 - Área Vazia no Bairro Trançador - 2004.....	53
Figura 16 - Comparativo de Vinte Anos do Bairro Trançador.....	53
Figura 17 - Loteamento Atualmente no Bairro Trançador em Caxambu.....	54
Figura 18 - Loteamento no Bairro Trançador em Caxambu.....	54
Figura 19 - Lotes no Bairro Ferraz Caldas em Caxambu.....	55
Figura 20 - Lotes no Bairro Ferraz Caldas em Caxambu.....	56
Figura 21 - Lotes no Bairro Ferraz Caldas em Caxambu.....	56
Figura 22 - Bairro Jardim das Nações - 2004.....	57
Figura 23 - Comparativo de Vinte Anos do Bairro Jardim das Nações.....	58
Figura 24 - Bairro Jardim das Nações Atualmente em Caxambu.....	59
Figura 25 - Lotes no Bairro Jardim das Nações Atualmente em Caxambu.....	59
Figura 26 - Lotes no Bairro Jardim das Nações em Caxambu.....	60

## **Lista de quadro**

Quadro 01 - Quadro 01 - Dinâmica demográfica de Caxambu.....	30
--	----





## Sumário

Lista de Ilustrações .....	
Lista de Tabela.....	
<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>9</b>
<b>2 OBJETIVOS.....</b>	<b>11</b>
<b>3 METODOLOGIA.....</b>	<b>12</b>
<b>4 REFERENCIAL TEÓRICO.....</b>	<b>14</b>
<b>4.1 O CONCEITO DE CIDADE.....</b>	<b>14</b>
<b>4.2 CIDADE PEQUENA.....</b>	<b>19</b>
<b>4.3 SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL.....</b>	<b>23</b>
<b>4.4 PLANEJAMENTO URBANO.....</b>	<b>26</b>
<b>4.5 PLANEJAMENTO URBANO EM CIDADES PEQUENAS.....</b>	<b>28</b>
<b>5 ÁREA DE ESTUDO - A CIDADE DE CAXAMBU.....</b>	<b>30</b>
<b>5.1 UM BREVE CONTEXTO HISTÓRICO.....</b>	<b>30</b>
<b>5.2 A CIDADE ATUALMENTE.....</b>	<b>31</b>
<b>6 RESULTADOS - O ZONEAMENTO DE CAXAMBU, IDENTIFICANDO SUAS ÁREAS E CARACTERÍSTICAS.....</b>	<b>36</b>
<b>6.1 ZR1 - ZONA RESIDENCIAL 1.....</b>	<b>38</b>
<b>6.2 ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2.....</b>	<b>40</b>
<b>6.3 ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3.....</b>	<b>42</b>
<b>6.4 ZR4 - ZONA RESIDENCIAL 4.....</b>	<b>45</b>
<b>6.5 ZIH - ZONA DE INTERESSE HISTÓRICO.....</b>	<b>46</b>
<b>6.6 ZIS - ZONA DE INTERESSE SOCIAL.....</b>	<b>48</b>
<b>7 O ATUAL MOMENTO DA CIDADE.....</b>	<b>50</b>
<b>8 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>61</b>
<b>9 REFERÊNCIAS.....</b>	<b>64</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Este trabalho tem por intenção, analisar os processos urbanos que estão presentes na cidade de Caxambu. Sabemos que cada cidade possui características urbanas próprias, e por isso é interessante que analisemos os campos e as áreas que são de interesse de pesquisa. A urbanização nas cidades, sempre pode ser assunto em pautas geográficas, políticas e até mesmo de interesse próprio ou a título de curiosidade. É de suma importância, sempre analisar os processos urbanos com a ótica da pesquisa, pois sempre vamos aprender algo novo e nos atualizar dos saberes que já são de nosso conhecimento.

Quanto ao contato com a urbanização. É interessante estarmos sempre procurando entender o que acontece em nossas cidades. Seja qual for o tipo de interação que temos com uma determinada cidade, seja a nossa cidade natal, a cidade a qual moramos, a cidade a qual gostamos ou a cidade na qual sonhamos um dia morar. A urbanização nos diz muita coisa sobre as cidades, e quando a analisamos de forma profunda, podemos nos deparar com uma outra perspectiva da área de estudo.

Este trabalho traz uma análise da urbanização, junto aos conceitos e teorias mais usados e conhecidos sobre o tema. A reflexão proposta aqui, não aponta para novas ideias ou faz duras críticas aos processos urbanísticos que ocorrem no objeto de estudo, tampouco quer denunciar os erros e/ou falhas de administração ou de interesses políticos, apenas contribui um pouco mais para a comunidade acadêmica, no que tange ao tema escolhido.

Acredito que as pequenas cidades têm suas características próprias, e não devem ficar de fora de análises e observações de uma ótica acadêmica, ou seja, elas não devem ficar de fora de pesquisas acadêmicas quando se tem a chance de pesquisá-las. No caso da cidade de Caxambu, algumas perspectivas foram abordadas ao longo do trabalho, pois são perspectivas que fazem parte do processo de transformação do urbano como um todo, como por exemplo o turismo da cidade que tem papel importante, e que de alguma maneira impacta na formação urbana da cidade, tornando alguns espaços próprios para a presença constante de turistas.

Neste trabalho, também está uma breve retomada histórica do contexto de formação da cidade. Caxambu, por ser uma cidade de águas minerais, possui uma história muito rica sobre as fontes que lá estão presentes, e essa história faz parte de

sua formação e do que ela é hoje. No passado, Caxambu foi muito bem contemplada por um turismo que agregou muito para a fama da cidade. Pois as visitas que a cidade recebia eram muito mais intensas e proporcionava um movimento para a cidade muito diferente comparado às cidades vizinhas. Esta grande frequência de turistas era de maior parte vinda do Rio de Janeiro, que usavam a cidade como espaço de veraneio.

Considerando este fato, este trabalho traz um pouco da consequência que este turismo trouxe para a urbanização da cidade, e que hoje não faz uso pleno desses espaços que antes eram muito valorizados e mais bem cuidados, por que o turismo na cidade hoje não é mais o mesmo de antigamente.

Sabemos que as nossas cidades muitas delas têm dificuldades de se especializar e desenvolver suas estruturas urbanas, sobretudo as cidades pequenas. Esta pesquisa contribui para um olhar que pode denominar um cuidado em relação ao planejamento do espaço urbano das pequenas cidades, pois sempre encontramos problemas característicos de desenvolvimento urbano, quando analisamos os espaços e formas das cidades.

Ao analisar o zoneamento de Caxambu, é possível notar que não houve muita evolução urbana na cidade, e quando se trata de evolução urbana, estamos falando do crescimento propriamente dito, as construções e novas áreas na cidade. Digo isso porque ao desenvolver os resultados desta pesquisa, foi possível notar a falta de crescimento da cidade. E isso chama a atenção, pois a lei de uso e ocupação do solo visa prever este movimento de novas criações de espaços residenciais e/ou industriais.

Lembrando que para a análise dos resultados, foram considerados os conceitos e teorias de urbanização, como já dito antes. Os conceitos ajudam bastante a compreender os processos que se encontram nos resultados da pesquisa. Ainda referencio Vasconcelos novamente, só que dessa vez para conceituar a segregação socioespacial. E novamente Roberto Lobato Corrêa, para também conceituar segregação.

## 2 OBJETIVOS

Discutir o avanço da urbanização na cidade de Caxambu sob a perspectiva da lei de zoneamento de uso e ocupação do solo, que foi aprovado em 2005, baseado no plano diretor da cidade aprovado em 2000, e suas implicações socioespaciais.

Analisar a área urbana em paralelo com a lei de zoneamento de uso e ocupação do solo da cidade. Entender, e destacar qual tipo de processo de urbanização se dá nas áreas analisadas, e discutir os impactos que as populações dessas áreas sofrem. É importante entender um pouco do contexto histórico que a cidade estava inserida no passado, e por isso, o trabalho traz uma breve análise de como era a cidade antigamente, para que possa ser compreendido algumas das transformações urbanas da cidade.

Outro objetivo que o trabalho traz, é um pouco da reflexão do planejamento urbano em cidades pequenas. A importância e a diferença que as grandes cidades dão para um planejamento urbano é diferente de uma cidade pequena. E por isso os processos e resultados que são encontrados, são bem diferentes.

Usar dos conceitos geográficos relacionados à urbanização, para que os resultados apresentados possam ser refletidos com base nos mesmos conceitos utilizados.

### 3 METODOLOGIA

Para a realização desta pesquisa, foram realizados alguns levantamentos bibliográficos, como artigos, livros e documentos. Todas as obras analisadas que serviram de referência teórica, são voltadas para o tema de urbanização. Das obras utilizadas de autores consagrados da geografia urbana, que foram importantes para referências teóricas para o estudo, utilizou-se Eliseu Savério Sposito, o livro chamado *Redes e Cidades*, onde ele conceitua cidade. Roberto Lobato Corrêa com o livro *O Espaço Urbano*, que também trata do conceito de cidade e dentre outros conceitos que foram utilizados neste trabalho. O livro de Flávio Villaça, *Espaço Intraurbano no Brasil*, mais precisamente o capítulo cinco, que trata da estrutura urbana. Um outro artigo do Corrêa também foi utilizado, este para conceituar a cidade pequena, o artigo se chama *As Pequenas Cidades Na Confluência Do Urbano e Do Rural*. Ainda para contribuir sobre cidades pequenas, utilizo o artigo de Tânia Maria Fresca e Léia Aparecida Veiga, onde elas falam das especializações que cidades pequenas costumam adotar.

Para auxiliar no conceito de morfologia urbana, uso os autores Amorim Filho e Pedro de Almeida Vasconcelos com as seguintes obras: *A Morfologia das Cidades Médias* e *A Cidade Contemporânea*, respectivamente. Por último dentre os conceitos, utilizo Marcelo Lopes de Souza, abordando o que é o planejamento urbano em seu livro *Mudar a Cidade - Uma Introdução Crítica ao Planejamento e Gestão Urbanos*. E novamente Villaça, com seu artigo sobre planejamento urbano: *Uma Contribuição Para a História do Planejamento Urbano no Brasil*.

Para a elaboração do contexto histórico da cidade de Caxambu. Foram realizadas entrevistas com moradores relativamente mais idosos e/ou com uma bagagem de conhecimento histórico da cidade, e que sempre moraram em Caxambu desde pequeno. Estas entrevistas partiram de um trabalho já feito ao decorrer da graduação, que tinha como intuito, a busca por relatos da formação da cidade de quando se deu a sua emancipação em 1901.

Partindo para os resultados da pesquisa, a elaboração dos resultados foi realizada a partir das análises e comparações do mapa de zoneamento da cidade, da lei de uso e ocupação do solo, e de imagens de satélite. De acordo com o mapa que indicava as zonas que a prefeitura demarcou, e como a descrição das zonas que estavam

na lei de uso e ocupação do solo, era possível identificar na imagem de satélite a zona descrita na pesquisa.

Para melhor entendimento, dessas zonas. Realizei as marcações de cada zona, nas imagens de satélite, facilitando a identificação e o entendimento do espaço da cidade. Outro fator que ajudou muito para a elaboração dos resultados, é o fato de eu ter conhecimento dos lugares da cidade e um conhecimento de trabalho de campo. Dessa maneira, pude recordar de minhas memórias em vários lugares e de cada zona descrita no trabalho. Para o levantamento de dados e tabela, utilizei sites que forneciam os dados necessários, como o site do IBGE, Sidra, e o próprio site da prefeitura de Caxambu, onde também encontrei documentos, da lei de uso e ocupação do solo e do plano diretor.

## 4 REFERENCIAL TEÓRICO

### 4.1 O CONCEITO DE CIDADE

É importante que para entender por completo esta pesquisa, que traz como tema algumas dinâmicas urbanas como objeto de estudo, e essas dinâmicas derivam de uma observação cujo alvo é uma cidade. Trago nesta parte, discussões sobre alguns conceitos que são de fundamental importância para entendimento e clareza do trabalho. Para começar a discutir um desses conceitos que são importantes, trago o conceito de cidade, que é de fundamental importância, pois o trabalho aborda uma cidade. E entender o que é uma cidade, contribui para enxergarmos mais profundamente as discussões trazidas aqui neste trabalho.

O conceito de cidade é discutido por muitos autores, e inicialmente, coloco o que Sposito diz sobre o que é uma cidade. Inicialmente, Sposito não responde exatamente o que é uma cidade, ele traz alguns elementos que juntos, ao final, entendemos que a cidade é uma junção de fatores, e que juntos, esses fatores trazem um movimento que caracteriza um movimento urbano. Como primeira percepção de cidade, Sposito (2006) entende que a cidade mostra os interesses da sociedade, e que ela oferece as condições para que estes interesses sejam realizados, resultando em um movimento que deriva dessas ações.

A cidade revela os interesses e as ações da sociedade e, ao mesmo tempo, oferece condições para que esses interesses e ações se realizem, contribuindo para determinar o próprio movimento oriundo desse conjunto de ações (SPOSITO, 2006, p. 14).

O autor segue afirmando que a cidade faz uso de diferentes formas de apropriação do espaço, e esses espaços possuem diferentes atividades, e usos. Bem como uma divisão social e territorial do trabalho que é capaz de distinguir a cidade do campo.

Há formas de apropriação dos espaços por diferentes atividades, para diferentes usos e por diferentes sujeitos sociais, dos indivíduos aos grandes conglomerados, a uma divisão social e territorial do trabalho da qual é possível uma compreensão mais nítida da cidade e do campo, bem como da manifestação do que é urbano e do que é rural (SPOSITO, 2006, p. 15).

Nesta afirmação, Sposito aponta para as dinâmicas que caracterizam uma cidade, dinâmicas essas que facilmente podem ser observadas nas atividades que

movimentam a cidade, como indústrias, fábricas, galpões, vias que permitem acesso rápido a um determinado local de grande movimentação, lugares apropriados para grandes eventos, lugares com concentração de serviços essenciais ou especializados, etc.

Todos esses tipos de localidades citadas, traduzem o que Sposito diz em sua afirmação. E ainda nesta lógica de pensamento, podemos observar também as divisões de trabalho que Sposito também afirma. Essas divisões estão atreladas a esses tipos de locais e atividades.

Seguindo as perspectivas de Sposito sobre o conceito de cidade, o autor também traz a discussão do ponto de vista da legalidade. Ou seja, regras que impostas, configura-se uma cidade. Dito isso, o autor traz o exemplo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Nesses termos, o IPTU é recolhido apenas dentro do limite urbano, deixando de lado o rural. Em termos jurídicos, a zona urbana se faz mais importante, pois é de lá que vem a maior parte das arrecadações fiscais. “Do ponto de vista da legalidade, é possível distinguir e diferenciar a cidade do campo pelo mapeamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)” (SPOSITO, 2006, p. 15).

Mas logo em seguida, Sposito já traz um ponto de vista contrário ao termo da legalidade. Pois quando separamos o urbano do rural, separamos também as atividades típicas desses dois espaços. E Sposito traz para a discussão, a prática de atividades agrícolas em cidades, e diz que isso não pode ser levado em conta, mas outros indicadores devem ser levados em consideração.

No entanto, não podemos entender a cidade e o campo apenas pela ótica legal, porque, embora não seja comum, é possível encontrar, em cidades de todos os tamanhos, atividades agrícolas em áreas loteadas, cobrindo as superfícies de lotes tidos como urbano (SPOSITO, 2006, p. 15).

Sposito ainda traz mais ponderações que ele julga necessário para conceituar o que é uma cidade, dizendo que outros fatores precisam ser levados em conta para indicar o que é uma cidade. Esses fatores, segundo ele, são as densidades da infraestrutura. E isso nada mais é que equipamentos urbanos que são de fundamental importância para um funcionamento digno de uma cidade. Como por exemplo abastecimento de água encanada, vias pavimentadas e rede de iluminação. Ele considera também, os equipamentos de uso coletivo, como escolas, hospitais, praças e parques.



Outros indicadores precisam ser levados em conta para se compreender a cidade: a natureza e a densidade das infra-estruturas (abastecimento de água encanada, vias com e sem pavimentação, redes de iluminação, de telefonia e de coleta de esgoto), os equipamentos de consumo coletivo (escolas, hospitais, parques, praças), os serviços urbanos (coleta de lixo, policiamento, limpeza de vias). Esses e outros indicadores são, também, elementos que permitem compreender a cidade além da planta que pode ser visualizada em um mapa (SPOSITO, 2006, p. 15).

Partindo para os últimos pontos que Sposito traz para conceituar cidade. O autor compara alguns critérios que alguns países usam para considerar uma cidade. Sendo assim, cada país usa seus critérios, alguns usam critérios que são parecidos, como por exemplo EUA, Turquia e Noruega, que usam uma mescla de critério numérico e administrativo. “Há países que buscam combinar o critério numérico com o critério administrativo, como é o caso dos Estados Unidos, da Turquia e da Noruega” (SPOSITO, 2006, p.17). Já outros países, consideram uma escala de número de habitantes. Como por exemplo Dinamarca, França e Holanda.

Há países, no entanto, que adotam o critério populacional (número de habitantes) para definir o que é cidade. Assim, qualquer aglomeração com 250 habitantes é cidade na Dinamarca, com dois mil habitantes, na França, ao passo que, na Holanda, só é considerada cidade uma aglomeração com, pelo menos, vinte mil habitantes (SPOSITO, 2006, p. 17).

No Brasil, toda sede de município é considerada cidade, logo, as câmaras municipais são as responsáveis por delimitar as linhas territoriais. Para Sposito, a lógica de se considerar uma cidade aqui no Brasil, é no sentido político administrativo. “Aqui, toda sede de município é cidade, em uma clara adoção do critério político-administrativo” (SPOSITO, 2006, p. 16).

O ponto principal que Sposito pensa sobre o conceito de cidade, está na relação de trabalho. Para ele, devemos levar em consideração outros fatores que nos ajudam a pensar a cidade, e o trabalho é o grande diferencial. Para Sposito o trabalho demonstra a realidade concreta da cidade. “a nosso ver, é trabalhar com aspectos que demonstrem a realidade concreta da sociedade, como a divisão do trabalho” (SPOSITO, 2006, p. 18).

Quando Sposito traz a divisão do trabalho como ponto principal para a conceituação de cidade, penso que é importante analisar a partir dessa perspectiva, pois o trabalho é algo que constrói muitas coisas importantes na vida de quem dele se apropria, e a cidade é palco para que as diversas formas de trabalho aconteçam. Penso que vai muito mais além da circulação, troca e consumo.

Outro autor que também traz o conceito de cidade e que é importante aplicar nesta pesquisa, é Roberto Lobato Corrêa. Corrêa pensa muito na articulação do espaço e nas formas como o espaço se divide, e como essa divisão se articula entre si. É interessante nos concentrarmos na palavra uso, enquanto analisamos a visão de Corrêa sobre a cidade, pois o autor se debruça muito nesta análise.

Como bem se sabe, a cidade é um lugar onde as movimentações são intensas e constantes, e existem diferentes tipos de concentrações que se dão e em escalas diferentes. É neste sentido que Corrêa diz quando o espaço é fragmentado e articulado, pois são diferentes tipos de organização e uso do espaço que se articulam entre si.

Mas o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado: cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável. Estas relações manifestam-se empiricamente através de fluxos de veículos e de pessoas associados às operações de carga e descarga de mercadorias, aos deslocamentos quotidianos entre as áreas residenciais e os diversos locais de trabalho, aos deslocamentos menos frequentes para compras no centro da cidade ou nas lojas do bairro, às visitas aos parentes e amigos, e as idas ao cinema, culto religioso, praia e parques (CORRÊA, 1995, p. 7).

Em um segundo momento, Corrêa traz uma observação mais voltada para a circulação de elementos ligados ao capitalismo, como o capital de giro, lucro, decisões de investimentos, juros, rendas e também as práticas de poder e ideologia. Para ele, todos esses elementos são uma articulação espacial que se concentra em um núcleo central, o centro da cidade. E quem movimenta essa articulação é a sociedade, ela é a responsável pelo processo que integra as diferentes partes da cidade.

No capitalismo, manifesta-se através das relações espaciais envolvendo a circulação de decisões e investimentos de capital, mais-valia, salários, juros, rendas, envolvendo ainda a prática do poder e da ideologia. Estas relações espaciais são de natureza social, tendo como matriz a própria sociedade de classes e seus processos. As relações espaciais integram, ainda que diferentemente, as diversas partes da cidade, unindo-as em um conjunto articulado cujo núcleo de articulação tem sido, tradicionalmente, o centro da cidade (CORRÊA, 1995, p. 7).

Corrêa continua sua análise sobre a cidade, apontando para as classes sociais que se refletem a desigualdade nas formas espaciais da cidade, e essas classes sociais também geram a segregação residencial que pode ser observada na cidade pelas diversas formas espaciais. “Assim, o espaço da cidade capitalista é fortemente dividido em áreas residenciais segregadas, refletindo a complexa estrutura social em classes”. CORRÊA, 1995, p. 8). Corrêa segue afirmando que os lugares onde as diversas classes

sociais habitam, tornam-se lugares simbólicos, onde existem diversos contextos que se tornam importantes para essas classes. “O espaço urbano assume assim uma dimensão simbólica que, entretanto, é variável segundo os diferentes grupos sociais, etários etc”. CORRÊA, 1995, p. 9).

Sendo assim, é possível notar que quando esses lugares se tornam importantes para qual seja a classe, é quando observamos os movimentos de luta, como por exemplo greves, e manifestações populares. “O espaço da cidade é assim, e também, o cenário e o objeto das lutas sociais, pois estas visam, afinal de contas, o direito à cidade, à cidadania plena e igual para todos” (CORRÊA, 1995, p. 9).

Corrêa finaliza afirmando que o espaço é fragmentado e articulado. Fragmentado por que existem diferentes formas espaciais, classes sociais, diferentes tipos de utilização do espaço, e articulado por que todas essas formas se relacionam por algum motivo, e vez ou outra precisam buscar os seus direitos, e o principal, é para a reprodução das formas de produção que são inter relacionadas. “ Eis o que é o espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas” (CORREA, 1995, p. 9).

Ainda explorando mais o conceito de cidade, trago mais um autor que trabalha o conceito de cidade, este, por uma perspectiva mais voltada para a formação da cidade. Penso que é interessante este tipo de análise, pois, quando analisamos a formação de uma cidade, podemos aprender muito sobre ela, e isso diz muito sobre a cidade seja ela qual for.

Flávio Villaça, pensa o conceito de cidade pela perspectiva de sua formação, e quando ele analisa a formação, ele aponta problemas referente a limitações territoriais. Pois, se uma cidade tem um espaço delimitado e seu crescimento começa a passar este espaço já determinado, para Villaça isso é um problema.

O problema surge quando: ou a cidade ocupa todo o território municipal, ou a cidade, mesmo sem ocupar a totalidade do território municipal, passa a crescer, em uma ou mais direções, além do limite do município (VILLAÇA, 1997, p. 1).

É interessante levarmos em consideração este tipo de ponderação, quando analisamos o crescimento urbano de uma cidade, pois se existe um problema nas delimitações do município, e o mesmo está em constante evolução urbana, em algum momento isso será um problema, e a questão que fica é. Para onde evoluir?

Villaça continua sua conceituação de cidade, apontando para a evolução contínua da cidade, para um crescimento contínuo. E quando isso acontece, podemos perceber outros núcleos se formando no espaço, pois como eles extrapolam os limites territoriais definidos, encontramos uma conurbação, ou seja, mais de um município em constante evolução que em determinado momento se misturam. Para Villaça, isso não acontecia até o início do século XX

As vezes, tais núcleos ou áreas aparecem em outras unidades político administrativas ( em outros municípios) formando um tipo particular de "cidade". A particularidade está no fato de que a uma única cidade passam a corresponder, em termos de Brasil, mais de um município. Isso não havia entre nós até por volta do início do século XX (VILLAÇA, 1997, p. 2).

Para Villaça, considerar limites territoriais para determinar uma cidade, ou o crescimento de um processo urbano, é inadequado, justamente pelo fato de gerar mais de um núcleo central, e assim a formação aglomerada de processos urbanos. “ os limites municipais passaram a se revelar um forma inadequada de delimitação do processo urbano”. (VILLAÇA, 1997, p. 2).

#### **4.2 CIDADE PEQUENA**

Partindo para um conceito que também é importante para a compreensão desta pesquisa. Trago agora o conceito de cidade pequena por alguns autores que trabalharam este conceito. Este conceito é importante, até porque Caxambu é considerada uma cidade pequena, e caracterizar Caxambu neste conceito ajuda a entender diversos fatores e processos desta pesquisa.

Começando a discutir a cidade pequena, trago o conceito descrito por Corrêa, que aponta algumas caracterizações que são próprias de uma cidade pequena. Para Corrêa a cidade pequena pode começar a ser compreendida pela sua formação, pelos agentes motivadores de sua criação, e pelo padrão de localização que padroniza os povoamentos.

a) A pequena cidade tem diversas origens, não apenas considerando-se o período de sua criação, mas também face às motivações, agentes sociais e ao padrão de localização que condensa necessidades e possibilidades de criação de núcleos de povoamento (CORRÊA, 2011, p. 6).

Corrêa ainda traz uma melhor conceituação de cidade pequena, ele não para apenas nesse olhar inicial que observa apenas a sua formação e que conseqüentemente gera um tipo de povoamento. E quando olhamos para este tipo de povoamento,

podemos considerar as relações do urbano e rural, que numa cidade pequena, esta relação é muito mais intensa, o que gera atividades típicas de uma relação urbano rural. Como por exemplo, a produção agrícola que é produzida para ser comercializada na cidade, por pequenos comerciantes.

Para Corrêa, a cidade pequena pode ser analisada não apenas pelo tamanho demográfico, mas pelo grau de centralidade. “A pequena cidade pode ser melhor definida em termos do grau de centralidade do que em termos de tamanho demográfico”. (CORRÊA, 2011, p, 6). Partindo desta afirmação, podemos pensar que a cidade pequena oferece uma centralidade, onde as relações de produção geradas pelo município se encontram. Sobretudo as agrárias, que é um território muito predominante nas delimitações de municípios. “Um centro que exerce centralidade em relação ao seu território municipal, sua hinterlândia, onde vive uma população dispersa dedicada sobretudo às atividades agrárias” (CORRÊA, 2011, p, 7).

Olhando através desta perspectiva, faz muito sentido quando olhamos para uma cidade pequena e observamos suas atividades e movimentos. As atividades rurais são muito intensas, seja o rural com uma territorialidade maior ou o rural com uma territorialidade menor, mas em muitos casos o rural sempre vai estar presente e participando da centralidade que se faz na cidade.

Essa perspectiva se reforça ainda mais quando aplicamos o efeito da industrialização. Nos anos 50 a industrialização não ocorria de forma frequente e intensa no Brasil, fazendo com que a relação urbano e rural fosse ainda mais importante e intensa. Com a chegada da industrialização, a urbanização foi ganhando mais força, trazendo mais necessidades de melhorias e evolução para atender o efeito industrial que crescia rápido. E isso tirou um pouco da força das atividades rurais que se beneficiavam das necessidades urbanas.

O Brasil era, de um lado, menos industrializado e urbanizado. Estamos às vésperas do processo de industrialização que, a partir da segunda metade dos anos 50, irá afetar, ainda que desigualmente, a sociedade brasileira e seu território. A urbanização, tanto em termos quantitativos como qualitativos, não tinha ainda explodido, tal como ocorrerá em breve (CORRÊA, 2011, p, 7).

Olhando para algo muito recorrente e comum que pode acontecer com uma cidade pequena, e que se observarmos bem, podemos notar que é característico de algumas cidades pequenas. É a especialização. É o que Fresca e Veiga traz em seu artigo; Pequenas Cidades e Especializações Funcionais: O Caso De Santa Fé - PR. O

artigo fala de como a cidade de Santa Fé, uma cidade pequena, se especializou em produzir fotografias de eventos e formaturas para toda a região.

Como dito, é característico de algumas cidades pequenas se especializar em alguma atividade. E por isso trago um pouco desta reflexão, já que o conceito de cidade pequena é tratado por alguns autores como complexo. E quando acontece de uma cidade pequena se especializar em algo, é interessante que se tenha observações ponderantes para essa cidade, pois muito de sua economia passa por essa especialização.

em uma pequena cidade a especialização assume várias possibilidades como ser a maior geradora de empregos locais, a maior geradora de impostos municipais, sem que para tal a amplitude produtiva a coloque como importante controladora do mercado nacional ou regional (FRESCA, VEIGA, 2011, p, 390).

Por esse motivo, devemos olhar com mais atenção para estes tipos de cidade, pois elas dizem bastante sobre alguns conhecimentos geográficos que estamos acostumados a trabalhar, porém em escalas maiores. Também não podemos nos esquecer dos processos de globalização, que acontecem nas cidades pequenas, que querendo ou não são diferentes, são em uma escala menor, mas acontecem.

Na continuação desta pesquisa, trago mais um conceito importante para entender os processos que acontecem em Caxambu. E para aprofundarmos mais nesta pesquisa, analiso a morfologia urbana, que nada mais é o estudo das formas espaciais. É um conceito importante da pesquisa. E para contribuir no entendimento deste conceito, trago o pensamento de Amorim Filho, que começa fazendo uma revisão bibliográfica de alguns autores, muitos deles franceses, sobre a morfologia urbana. E para Amorim Filho, os trabalhos feitos pelos autores franceses, pode-se destacar um zoneamento abrangente da cidade que coloca quatro grandes espaços, são eles: zona central; zona pericentral; zona periférica e auréola periurbana.

da análise desses trabalhos dos geógrafos franceses (especialmente Borde et al. e Gervaise et al.), resulta que, do ponto de vista morfológico, funcional, locacional e das paisagens urbanas, o zoneamento mais abrangente divide as cidades, a partir de um certo nível dimensional e hierárquico, em quatro grandes espaços concêntricos: zona central; zona pericentral; zona periférica e auréola periurbana (AMORIM FILHO, 2007, p, 57).

Já para Amorim, a morfologia urbana se dá em uma hierarquia de cidades, ou seja, existem níveis de hierarquia urbana e nesses níveis as morfologias se dão de maneiras diferentes.

Na certeza de que os diversos níveis hierárquicos em que se distribuem todas as cidades se refletem na organização dos respectivos espaços intraurbanos, este capítulo apresenta um estudo bastante preliminar e exploratório, que busca identificar, para cada um dos níveis hierárquicos urbanos, os zoneamentos morfológico-funcionais intraurbanos correspondentes (AMORIM FILHO, 2007, p, 58).

Como primeiro ponto da hierarquia citada pelo Amorim, vem a cidade pequena. Para o autor a cidade pequena é a que apresenta o nível morfológico mais simples, e paisagens igualmente elementares, “A este nível hierárquico elementar, corresponde um zoneamento morfológico-funcional relativamente simples, com suas paisagens igualmente elementares, correspondentes” (AMORIM FILHO, 2007, p, 59).

O autor segue dizendo que o zoneamento de cidades pequenas, é um zoneamento em fase inicial de estruturação e que por isso, os espaços intra urbanos que podem ser identificados, não se individualizam. Amorim segue afirmando que a zona periurbana praticamente não existe nas cidades pequenas e que o espaço rural de dá de forma abrupta.

Por isso, os espaços intraurbanos, que podem ser identificados pelo pesquisador, não se individualizam com clareza, mesclando-se em grande parte. Inclusive, uma das unidades zonais - a zona periurbana praticamente não existe nos espaços que envolvem a periferia das pequenas cidades, na medida que, desta última para os espaços rurais a passagem se dá praticamente sem transição, isto é, de maneira abrupta (AMORIM FILHO, 2007, p, 59).

Outro autor que quero trazer para a discussão, é Pedro de Almeida Vasconcelos. Vasconcelos trabalha o conceito de morfologia urbana trazendo diversos recortes espaciais que são possíveis de se enxergar, mas trago aqui só os que fazem sentido para o objeto de estudo. Para ele, não há espaços homogêneos nas cidades. “Não há espaços homogêneos, sobretudo na escala das cidades. As diferenças socioespaciais podem, em certos casos, ser "vistas do avião", como lembra Guillaume (2001) referindo-se às cidades sul-africanas” (VASCONCELOS, 2013, p, 18).

Uma observação importante que deve ser feita, e que auxilia muito no entendimento das formas espaciais, é a não confusão com as formas sociais. Estas não

podem ser vistas por fotografias aéreas, logo não são de discussão morfológicas. “As formas sociais são diferentes das estruturas espaciais” (VASCONCELOS, 2013, p, 18).

Vasconcelos ainda continua dizendo sobre as diferenciações espaciais, comparando com as relações espaciais. Embora as diferenciações espaciais existam e são muito facilmente vistas, elas não anulam as relações espaciais que muitas das vezes são desiguais. O processo de diferenciação do espaço acontece independentemente das relações. E isso se dá por diversos outros processos, como por exemplo o da colonização. “A diferenciação socioespacial aparece, portanto, em contextos variados e é resultante de vários processos, como o de colonização, ou de desigualdades originárias do passado escravista” (VASCONCELOS, 2013, p, 18).

Outra forma espacial trazida por Vasconcelos e que é importante discutirmos, é a justaposição. Que é quando a diferenciação social está muito próxima espacialmente. Isso nada mais é quando um bairro de elite está ao lado de um bairro modesto e humilde. Vasconcelos explica muito bem este conceito ao trazer como exemplo as cidades de Salvador e São Paulo.

No caso de Salvador, ruas têm prédios de alto luxo defronte ou ao lado de residências modestas resultantes de ocupação ilegal. Em São Paulo é famosa a justaposição entre o bairro do Morumbi e a favela de Paraisópolis (VASCONCELOS, 2013, p, 19).

Esse fenômeno traz uma observação interessante. Os bairros de elite sempre precisam de serviços domésticos, como por exemplo o de empregada doméstica, babá, e auxiliares de limpeza. E essas pessoas residem nos bairros mais modestos, e isso ocasiona uma relação de oferta de serviço para quem precisa, logo, para evitar gastos e facilitar a locomoção esses bairros se apresentam próximos.

Essa proximidade espacial evita os custos de transporte para os trabalhadores domésticos e de serviços que exercem suas atividades nos bairros de alta renda. Há como que um processo de simbiose, na medida em que cada família residente nos bairros "ricos" depende (e explora) dos serviços de empregadas domésticas, babás, porteiros ou caseiros, que, sub-remunerados, procuraram residir nas proximidades do seu trabalho (VASCONCELOS, 2013, p, 19).

#### **4.3 SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL**

Continuando os conceitos que são de interesse desta pesquisa. Trago a segregação socioespacial. Este, para muitos autores, também é complexo. Para discutir este conceito, continuo com Vasconcelos, que em seu livro *A cidade contemporânea*,



trata deste conceito com muito cuidado e ressalvas. O primeiro ponto que o autor traz para começar a conceituar a segregação socioespacial, é que “Nem todas as formas de diferenciação e de desigualdades são, necessariamente, formas de segregação” (VASCONCELOS, 2013, p, 64).

Partindo desta afirmação, fica um pouco confuso “perigoso” apontar diretamente para o que é de fato uma segregação. Mas Vasconcelos afirma que a segregação é a radicalização da diferenciação “Desta forma, a diferenciação tão própria do processo de urbanização e das cidades não acarreta sempre segregação, ainda que toda segregação possa ser vista como a radicalização da diferenciação” (VASCONCELOS, 2013, p, 64). Apontar apenas para uma diferenciação no espaço, não significa apontar para uma segregação em si. É essa interpretação que tenho das afirmações citadas, pois para haver a segregação socioespacial propriamente dita, é necessária uma radicalização.

Um outro ponto que caracteriza a segregação e que faz deste conceito puramente geográfico, é o fator espacial. Para Vasconcelos, a segregação se dá no espaço, é sempre no espaço que iremos identificar e assim sendo, apontar para a segregação. Sendo assim, fica fácil de não se confundir com outros processos que acontecem no espaço como por exemplo a discriminação, marginalização, exclusão e dentre outros. Estes elementos estão associados a outras perspectivas que estão atreladas ao sistema.

A SEGREGAÇÃO É SEMPRE DE NATUREZA ESPACIAL e, por esta razão, ela se distingue da discriminação, da estigmatização, da marginalização, da exclusão, da espoliação ou da pobreza urbana, que podem ter expressão espacial, mas se constituem, estruturalmente, em outros planos: o social, o económico, o político, o cultural etc. A segregação é, dentre todos os conceitos e noções que tratam das dinâmicas de segmentação socioespacial nas cidades, o que tem maior grau de determinação no plano espacial: sem este ela não se constitui e somente nele pode se revelar (VASCONCELOS, 2013, p, 66).

O grande desafio que se apresenta quando nos deparamos para o apontamento da segregação, é o fato de que existem razões que geram a segregação, essas razões são de muito antes da própria segregação. Elas podem facilmente passar despercebidas pelo pesquisador ou por quem quer interpretar se em alguma área existe segregação.

As razões que levam à segregação são, no geral, anteriores à existência e ao reconhecimento dela, bem como, por outro lado, podem ser superadas, minimizadas, sublimadas, sem que, efetivamente ou imediatamente, a

segregação associada a uma área ou setor da cidade desapareça. Embora ela seja espacial, sua ocorrência não é intrínseca às formas espaciais ou explicadas por elas, muito ao contrário, como todo processo ela tem forte relação com as ações que a constituem e que colocam em marcha (tanto quanto representam) visões de mundo e de sociedade (VASCONCELOS, 2013, p, 66).

Trazendo como ponto mais importante da segregação socioespacial. A mescla de suas condicionantes deve ser ressaltada, pois quando nos deparamos com um fato de segregação e julgamos que ali há de fato a segregação socioespacial. Partimos para os fatores que geram a segregação, e às vezes podemos nos apontar só para um fato, e não nos atentar para outras razões que possam a vir ser também geradores da segregação. Para Vasconcelos, existem outras razões que guardam uma objetividade. “Muito menos se coloca em questão, o fato de que a lei ou o uso da força, o que pode ser documentado e registrado, ganhando ou guardando deste modo sua objetividade, também sejam, frequentemente, fonte e razão da segregação” (VASCONCELOS, 2013, p, 66).

Vasconcelos termina fazendo uma reflexão muito importante para o conceito de segregação, e é uma reflexão que devemos sempre nos lembrar de fazer quando nos deparamos com as diversas interpretações de segregação socioespacial. Para ele, a segregação traz diversos ingredientes que juntos sendo analisados, nos ajuda a entender de fato se a segregação acontece. Quando analisamos uma área por exemplo devemos nos atentar para: quem segrega, quem sofre a segregação, quem a legitima, quem luta contra a segregação, quem faz de conta que não a vê, a quem ela interessa. Todos esses elementos devem ser analisados e considerados quando se trata de segregação socioespacial.

Assim, para compreender o processo de segregação socioespacial é preciso sempre perguntar quem segrega para realizar seus interesses; quem a possibilita ou a favorece, com normas e ações que a legalizam ou a legitimam; quem a reconhece, porque a confirma ou parece ser indiferente a ela; quem a sente, porque cotidianamente vive essa condição; quem contra ela se posiciona, lutando ou oferecendo instrumentos para sua superação; quem sequer supõe que ela possa ser superada e, desse modo, também é parte do movimento de sua reafirmação (VASCONCELOS, 2013, p, 67).

Outro autor que aborda a segregação socioespacial, é Roberto Lobato Corrêa. Corrêa traz uma visão mais simplista sobre este conceito. Para Corrêa, a segregação é um processo derivado de uma competição impessoal pelo domínio do espaço e os personagens dessa disputa são as classes sociais. E nelas, estão atribuídos três pontos.

O nível socioeconômico, a urbanização e a etnia. Quando um espaço se mostra com uma uniformidade de um desses três fatores, pode-se dizer um espaço segregado.

à uniformidade da população em termos de três conjuntos de características: status sócio-econômico (renda, status ocupacional, instrução etc.), urbanização (mulheres na força de trabalho, fase do ciclo de vida, isto é, solteiros, casais jovens com filhos pequenos etc.) e etnia (CORRÊA, 1995, p, 60).

Corrêa ainda traz os mecanismos capitalistas que motivam a segregação. Para ele, o capitalismo é um dos responsáveis pela segregação e faz os grupos sociais se espalharem de maneira uniforme no espaço, configurando uma disparidade muito grande na forma espacial. O resultado disso na prática, nós vemos em quem é capaz de pagar mais caro em uma porção de terra ou em uma residência, seja ela qual for o tipo em uma dada localização da cidade.

Na medida em que estas forças atuam intensamente e durante um longo período de tempo, geram uma marcante fragmentação da estrutura social, ao mesmo tempo em que se verifica crescente concentração de atividades e população na cidade. Da localização diferenciada no espaço urbano destas classes sociais fragmentadas, emerge a segregação residencial da cidade capitalista (CORRÊA, 1995, p, 62).

#### **4.4 PLANEJAMENTO URBANO**

O último conceito que trago para esta pesquisa, é o conceito de planejamento urbano, por Marcelo Lopes de Souza. O planejamento urbano, assim como todo planejamento, tem a missão de planejar algo que se almeja construir. Logicamente, quando se trata de planejamento urbano, estamos falando do planejamento das cidades. Tendo isso em vista, o planejamento necessita de uma gestão, de uma organização, logo todo planejamento terá uma gestão que tenha a responsabilidade de gerir os objetivos e idéias que são traçadas no planejamento, Souza traz este raciocínio em seu livro *Mudar a Cidade: Uma Introdução Crítica ao Planejamento e à Gestão Urbanos*.

planejar sempre remete ao futuro: planejar significa tentar prever a evolução de um fenômeno ou, para dizê-lo de modo menos comprometido com o pensamento convencional, tentar simular os desdobramentos de um processo, com o objetivo de melhor precaver-se contra prováveis problemas ou, inversamente, com o fito de melhor tirar partido de prováveis benefícios (SOUZA, 2001, p, 46).

Para Souza, não devemos abrir mão do planejamento, seja qual for o desafio e o nível de complexidade da matéria social. Sem o planejamento o caminho é só de

erros. “Abrir mão disso equivaleria a saudar um caminhar errático, incompatível com a vida social organizada, independentemente do modelo e do grau de complexidade material da sociedade” (SOUZA, 2001, p, 46).

Souza continua seu conceito de planejamento alegando que é um desafio imaginar o futuro. Pois quando se pensa em uma elaboração de planejamento, o ponto de partida é o estado do quadro atual. Sendo assim, para Souza é irresponsabilidade descartar a possibilidade do planejamento, alegando que é impossível prever o futuro, pois o planejamento tem a responsabilidade de oferecer uma transformação social.

Não deve haver sombra de dúvida quanto ao fato de que o planejamento necessita ser referenciado por uma reflexão prévia sobre os desdobramentos do quadro atual - ou seja, por um esforço de prognóstico. Não há ação, muito menos ação coletiva coordenada, que possa prescindir disso. Descurar indiferenciadamente a importância do planejamento, alegando, dentre outras coisas, que não se pode prever o futuro, trai uma irresponsabilidade típica da atitude livresca e diletante, em que o comprometimento com a ação transformadora é, quando muito, puramente retórico (SOUZA, 2001, p, 47).

Souza alega em sua conceitualização sobre planejamento, que as abordagens que o planejamento carrega, estão atreladas a técnicas simplistas de construção de cenários. Considerando esta ideia, a construção de cenários pode ser a tentativa de prever o futuro. Mas Souza desconsidera essa ideia de que a construção de cenários deva significar “prever” o futuro.

De fato, a construção de cenários não deve ser entendida como um mero aperfeiçoamento das técnicas tradicionais de previsão, mas sim como uma ruptura qualitativa, epistemológica, em relação a elas: construir cenários não significa (ou, pelo menos, não deveria significar), na verdade, tentar "prever" o futuro (SOUZA, 2001, p, 48).

Como último autor para conceituar o planejamento urbano, que também é o último conceito que trago para esta pesquisa. Quero trazer a reflexão de Flávio Villaça sobre o tema. Villaça não define exatamente o planejamento urbano, ele parte de um recorte histórico e reflete a interpretação que o Brasil fez dele. Villaça começa afirmando que o planejamento urbano passou pelas mãos do governo, e que nessa fase o governo considerou uma atuação nas cidades, como a construção de equipamentos básicos, por exemplo as redes de saneamento básico, abastecimento de água para a população, avenidas, ruas, parques e até a construção de edifícios.

O Estado brasileiro tem atuado sobre as cidades, enquanto organismos físicos, de várias maneiras: tem instalado redes de abastecimento de água e de coleta de esgotos; tem construído avenidas, parques e casas populares; tem regulamentado a delimitação de zonas urbanas, a abertura de loteamentos e a construção de edifícios pela iniciativa privada; tem oferecido ou regulado a oferta de transporte urbano etc (VILLAÇA, 1999, p, 171).

Partindo dessa perspectiva de Villaça, cabe a pergunta se o governo do estado atuou para com o planejamento urbano nos anos 70 e 80, que foram os anos em que o governo mais investiu nas obras citadas acima. E para Villaça a resposta é não. Pois o conceito de planejamento urbano, trabalha com a ideia de planejar a cidade, ou seja, planejar o espaço intra - urbano de uma cidade individualmente.

pois o objetivo dos planos federais de saneamento, transportes ou habitação não foi - e nem podia ser - a organização do espaço intra-urbano. 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 (VILLAÇA, 1999, p, 172).

Para Villaça, o planejamento urbano deve afetar o espaço intra-urbano da cidade. E por isso, ele afirma que o governo do estado não cumpriu a organização do espaço, com a realização de obras de infraestrutura. Mas adiante em seu texto, ele traz uma lei que na interpretação do autor, é a lei que mais chega perto de um planejamento urbano. Esta lei tem o intuito de organizar os lotes da cidade, ou seja, organizar o espaço. Mas que ainda assim não abrange o espaço como um todo.

a Lei Federal 6766/79, que regula loteamentos, é mais próxima do que aqui chamamos de planejamento urbano, pois trata-se de uma lei especificamente espacial. Seu objetivo é a organização do espaço. Entretanto, ainda não é uma lei típica de planejamento urbano, pois refere-se apenas a loteamentos individualmente e não ao conjunto cidade (VILLAÇA, 1999, p, 172).

#### **4.5 PLANEJAMENTO URBANO EM CIDADES PEQUENAS**

Ao nos depararmos com o conceito de planejamento urbano, imaginamos que os recursos e as ideias que um planejamento tem para com a organização de uma cidade, são de fácil aplicação ou que no mínimo as ideias debatidas na elaboração do planejamento, logo poderão ser iniciadas de maneira prática. Isso pode até acontecer, mas em cidades onde os recursos estão disponíveis, sobretudo o financeiro.

Mas quando se trata de cidades pequenas, a situação é bem diferente. As limitações não param apenas no financeiro, surgem outros desafios para a execução do planejamento urbano.

Dentre os desafios do planejamento urbano em cidades pequenas, podemos apontar para a falta de qualificação e a vontade política em articular o desenvolvimento do planejamento, como diz Alves, segundo ele:

verifica-se que há uma maior dificuldade em realizar medidas públicas de organização do espaço, isso devido à falta de obrigatoriedade desse mecanismo para municípios com população inferior a 20.000 habitantes. Aliado a isso soma-se ainda a falta de interesse político local e a pouca verba disponível (ALVES, 2008, p, 02).

A partir dessa afirmação de Alves, podemos perceber que os municípios pequenos não sentem a obrigação de elaborar um planejamento urbano, pois não existe nenhuma lei que possa exigir isso deles, e por isso esses tipos de municípios sempre sofreram dificuldades relacionadas ao desenvolvimento urbano.

Esse cenário mudou com o surgimento da lei do estatuto da cidade, promulgada em 10 de Julho de 2001. O estatuto da cidade prevê regras gerais e termos que estão relacionados com a política urbana, e essas regras e termos visam a regulação do uso da propriedade do município, segurança, e meio ambiente. Desta forma, os pequenos municípios com menos de 20.000 habitantes que possuem um potencial cultural, histórico, turístico ou que estão dentro de uma região metropolitana, passam a estar na condição de elaborar o seu plano de desenvolvimento urbano através do plano diretor.

É importante destacar que o plano diretor tem papel muito importante na organização do desenvolvimento urbano de uma cidade pequena. Pois é ele quem dita as regras para o que deve ser feito e o que não deve ser feito. O plano diretor é tão importante que para ele ser utilizado na prática, ele deve ser elaborado pela prefeitura municipal e aprovado pela Câmara e Prefeito. Por isso ele tem função extremamente importante para um município pequeno, pois desde a sua concepção à aplicação ele é regulamentado e aprovado pelo poder legislativo.

## 5 ÁREA DE ESTUDO - A CIDADE DE CAXAMBU

### 5.1 UM BREVE CONTEXTO HISTÓRICO

No ano de 1814, foram descobertas fontes de águas minerais em Caxambu, ainda quando a região era composta por apenas duas fazendas. “A descoberta das fontes de água ocorreu por volta de 1814, quando a região ainda era composta por apenas duas fazendas.” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU, 2024) A cidade se formou a partir destas fazendas. Antes, a cidade era ocupada por índios Puris. Em 1714, a cidade ficou conhecida por Caxambu, e fazia parte da comarca do Rio das Mortes. “O território era ocupado por indígenas e, a partir de 1714, ficou conhecido como Caxambu.” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU, 2024)

A fama medicinal das águas aumentava e até mesmo a Princesa Isabel, que sofria de infertilidade por conta de uma anemia profunda, veio buscar o tratamento pelas águas, que encontrou e conseguiu engravidar. “A Princesa Isabel ouviu falar das propriedades curativas das águas e veio se tratar de uma anemia profunda, que já a atormentava por muitos anos e não a permitia engravidar. Curou-se e deu à luz a quatro filhos.” (VISITE CAXAMBU, 2024)

Outro ponto histórico de grande importância que deve ser recordado aqui são os cassinos, citado nas entrevistas, que proporcionou para a cidade tempos de grande opulência. “O progresso crescia e os jogos apareceram para incrementá-lo ainda mais. O jogo de víspera prussiano foi trazido pelo hoteleiro Jean Jacques Double. A primeira roleta chegou em 1887 e foi instalada na residência do senhor Augusto Ribeiro e se transformou num centro de diversão.” (VISITE CAXAMBU, 2024)

Vale ressaltar que após os anos 1950, com o advento da indústria farmacêutica e o conseqüente fim da disciplina de Crenologia nos cursos de Medicina no Brasil, o fluxo à procura das águas minerais vem diminuindo progressivamente.

#### Quadro 01 - Dinâmica demográfica de Caxambu

1970			1980			1991			2000			2010		
TOTAL	URBANO	RURAL	TOTAL	URBANO	RURAL	TOTAL	URBANO	RURAL	TOTAL	URBANO	RURAL	TOTAL	URBANO	RURAL
14.315	13.387	928	16.867	16.201	666	19.491	19.078	413	22.129	21.690	439	21.705	21.252	453

Fonte: SIDRA, 2023

Ao analisar a tabela que mostra os números de habitantes de alguns anos da cidade de Caxambu. Podemos perceber que a população cresce entre as décadas de setenta até dois mil, e apresenta um crescimento muito parecido se formos fazer uma média do número deste crescimento, e a partir de dois mil, a população urbana permanece estagnada até dois mil e dez. Em movimento contrário, podemos ver que a população rural diminui. Aqui vale destacar que a zona rural de Caxambu é muito pequena em comparação a outras cidades do entorno. Ou seja, o número de habitantes da zona rural diminui com o passar dos anos, junto a uma zona rural pequena, o município quase não detém de uma zona rural que seja relevante para sua existência.

## **5.2 A CIDADE ATUALMENTE**

Localizada no sul de Minas Gerais, a cidade possui 21.056 habitantes, uma área territorial de 100,483km<sup>2</sup>, uma densidade demográfica de 209.55 hab/km<sup>2</sup> e um total de PIB per capita de R\$ 371 milhões (IBGE, 2022). É uma cidade considerada pequena, pois sua área de influência e número de habitantes são relativamente pequenos. A cidade possui um parque famoso por ter fontes de águas medicinais, o que a caracteriza como estância hidromineral. E este lugar se torna o principal atrativo da cidade, ocasionando uma grande movimentação de turistas. E por haver esta movimentação, a cidade é também considerada turística. Pois se estrutura e organiza comércios voltados para o turista, contribuindo para a economia da cidade usando do movimento turístico



**Figura 01 - Mapa da Localização de Caxambu**



Ao percebermos a expansão urbana de Caxambu durante o período de 2005 até os dias de hoje, é notável que a cidade cresceu em alguns poucos pontos, e não de forma contínua para todos os lados.

Como abordagem inicial, que servirá para entendermos um pouco das formas espaciais da cidade de Caxambu. Pois é importante que saibamos as formas espaciais existentes na cidade, isso nos ajuda a entender outros processos que acontecem em sua dinâmica espacial. Em relação à configuração do centro da cidade. Caxambu é mono centralizada, possui o clássico centro de uma cidade pequena. Onde encontramos os principais equipamentos que fazem parte do centro, como a prefeitura, câmara, fórum, praça, igreja e uma área comercial com intensa circulação de pessoas. Uma pequena observação que deve ser citada: a frente da igreja matriz não possui uma praça, como é tradicional em uma clássica cidade pequena. A praça principal da cidade está em um outro quarteirão.

Mas ainda analisando o centro da cidade, percebe-se que o centro apresenta alguns prédios históricos, no sentido de tempo de existência dada ao tipo de sua arquitetura. São poucos, não é a maioria. O resto já são prédios mais novos.

O centro também possui bastante casas, umas muito bonitas, que até deixam a rua mais bonita onde estão localizadas. Essas sem dúvidas são muito valorizadas, poucas pessoas têm condições de pagar por uma. E algumas outras casas são de classe média, não aparentam ter nada demais. Isso sem considerar os prédios de apartamentos que estão localizados no centro. Estes, são bem valorizados, muito bem posicionados no centro, oferecendo lindas vistas da cidade.

Uma outra característica importante da área central de Caxambu, que se encaixa no que Roberto Lobato Corrêa classifica de centro e zona periférica do centro. Onde o centro concentra sua importância nos elementos que fazem a cidade se movimentar tanto no sentido logístico quanto no econômico.

(a) Uso intensivo do solo. Trata-se da área da cidade de uso mais intensivo, com maior concentração de atividades econômicas, sobretudo do setor terciário. É aí que se encontram os mais elevados preços da terra, justificando-se assim a intensidade do uso do solo (CORRÊA, 1995, p. 41).

O uso intensivo do solo é nítido, é possível encontrar uma grande concentração de comércio, como lojas de roupas, mercados, e serviços gerais.

Apesar da lei de zoneamento urbano trazer algumas limitações referente à verticalização do solo, é possível encontrar, como já dito, alguns edifícios, e todos eles localizados no centro. A maioria deles residenciais, um ou outro comercial, mas ainda assim se encaixa na questão que Corrêa (1995) traz sobre o núcleo central, onde a verticalização ganha corpo e se destaca muito facilmente, tomando conta da paisagem urbana.

(b) Ampla escala vertical. O núcleo central apresenta-se com a maior concentração vertical, facilmente distinguível na paisagem urbana. A presença de edifícios de escritórios, juntos uns dos outros, viabiliza as ligações interpessoais vinculadas aos negócios (CORRÊA, 1995, p. 42).

Isso acontece no centro de Caxambu de maneira sutil, observando o perfil do centro, conseguimos ver os edifícios, mas fica claro que eles não tomam conta da paisagem.

Outra característica que o centro de Caxambu apresenta, é o contrário da verticalização. A horizontalidade do centro é curta e pequena, facilmente atravessamos a pé, sem a necessidade de uso de veículos de transporte. O que também se encaixa na teoria de Roberto Lobato Corrêa, que diz sobre a contradição da verticalização. “(c) Limitada escala horizontal. Em oposição à característica anterior, o núcleo central é

limitado em termos de extensão, sendo, via de regra, passível de ser percorrido a pé” (CORRÊA, 1995, p. 42).

Continuando a descrever as características do núcleo central da cidade de Caxambu. Podemos notar também que as atividades diurnas no centro são intensas, enquanto durante a noite, após o fim do horário comercial, as atividades e movimento das pessoas diminui consideravelmente, ficando por último a fechar, só alguns pontos comerciais que oferecem comida e bebida. Mas ainda assim, esse movimento que acontece em Caxambu, também se encaixa no que diz Roberto Lobato Corrêa sobre as atividades se concentrarem apenas no período do dia, e no período da noite permanecerem desertas. “(e) Concentração diurna. Durante as horas de trabalho, da população, sobretudo de pedestres. Por não constituir área residencial, apresenta-se deserta à noite” (CORRÊA, 1995, p. 42).

Outro ponto importante que devemos destacar, como movimento que faz parte da dinâmica do centro de Caxambu, é os pontos de baldeação no transporte público da cidade. Apesar de Caxambu ter pouco mais de vinte um mil habitantes, a cidade oferece e necessita de transporte público, e por isso é possível notar um pequeno ponto de ônibus na parte central da cidade, não configurando terminal rodoviário, considerando que já existe um principal que fica um pouco afastado do centro, mas que sempre tem um grande número de pessoas precisando esperar um ônibus do tipo circular ou intra-urbano.

Este ponto é importante para a cidade, pois muita gente precisa do transporte público para se locomover de casa para o trabalho e do trabalho para casa, e este movimento está muito presente no dia a dia de quem mora em Caxambu. E para Corrêa, essa é uma característica pertencente a uma região central, embora em Caxambu não aconteça em grande intensidade.

(f) Foco de transportes intra-urbanos. É o ponto de convergência de tráfego urbano e, em muitos casos, o ponto de baldeação para bairros situados ao longo de diferentes direções (CORRÊA, 1995. p. 42).

Outra característica que faz parte do centro, essa não muito evidente. É o que Roberto Lobato Corrêa chama de área de decisões. Que é onde uma área, no caso o centro, possui escritórios onde ali são tomadas decisões importantes. No caso do centro de Caxambu, apenas os prédios onde estão situados os poderes públicos, no caso a

prefeitura, fórum e câmara. Esses, sabemos que sempre ou quase sempre estão tomando decisões importantes para a cidade.

(g) Área de decisões. No núcleo central localizam-se as sedes sociais ou escritórios regionais das principais empresas que atuam na cidade e em sua região de influência. O estado tem aí muitas de suas instituições. É assim o ponto focal da gestão de território (CORRÊA, 1995, p. 42).

Caxambu não é uma cidade empresarial ou industrial por essência, por isso lá não tem sede de grandes empresas, a não ser os locais que oferecem serviço apenas para a cidade em si. Sendo assim, esses escritórios dessas empresas locais, são espalhados pela cidade, não havendo a necessidade de estar no centro, já que Caxambu não é um polo comercial e está longe disso.

Partindo para a análise do próximo objeto de observação desta pesquisa. Aponto para a área periférica do centro de Caxambu, o que Roberto Lobato Ferreira chama de Zona periférica do centro. Que é a próxima zona que faz “fronteira” com o centro e está situada no entorno do centro. Por Caxambu não ser uma grande cidade, esta zona não segue um padrão tão exato como diz Corrêa. “A zona periférica do centro constitui uma área em torno do núcleo central” (CORRÊA, 1995, p. 42). Em Caxambu, percebe-se que esta zona é predominantemente residencial, e grande parte dessa zona perimetral do centro, está as casas pertencentes a classe média da cidade.

Seguindo as características que Corrêa cita, no conjunto perimetral de Caxambu, é possível encontrar algumas atividades que necessitam de grandes galpões para se fazer armazenamentos, e devido a esta zona oferecer um preço mais acessível em relação ao terreno do que a do centro, o grande número desses depósitos e uma grande área residencial, é maior do que no centro. “As atividades que aí se encontram são, sobretudo, o comércio atacadista, a armazenagem, e as indústrias leves” (CORRÊA, 1995, p. 42).

Outra característica que a zona perimetral de Caxambu traz em relação ao que Corrêa diz, é o fato da grande escala horizontal ocorrer com mais facilidade nesta zona. E de novo, observamos a grande área residencial, que se faz com mais facilidade, e o que justifica essa grande área residencial é o preço do terreno que é menos valioso comparado com o do centro.

(b) A ampla escala horizontal. As atividades aí localizadas ocupam prédios baixos, sendo fortemente consumidoras de espaço: por isso a zona periférica do centro estende-se por ampla área o que é possível pelo fato de o preço

da terra ser aí menos elevado que o do núcleo central (CORRÊA,1995, p. 43).

Em termos de crescimento horizontal, a cidade de Caxambu não apresenta este tipo de evolução, apenas a última afirmação de Corrêa se aplica em Caxambu, que é a regra do preço da terra. As terras do centro são mais caras que a da zona perimetral. A um bom tempo a cidade está estagnada e não cresce em termos espaciais. Por não haver grandes empresas na cidade, a busca por loteamentos por essas empresas que precisam de um lote na zona perimetral do centro é baixíssima, ou quase nenhuma procura.

Analisando o status social da zona perimetral de Caxambu, observa-se que apenas uma área da cidade está localizada em um lugar que só tenha casas de grande porte e/ou de luxo. Este lugar é um bairro chamado Vista Alegre, lá a maioria das casas são casas do tipo mansão, todas elas muito grandes, bonitas e modernas. No resto da cidade, apenas algumas casas se destacam perante as outras, algumas como dito, se encontram no centro e em alguns bairros da cidade.

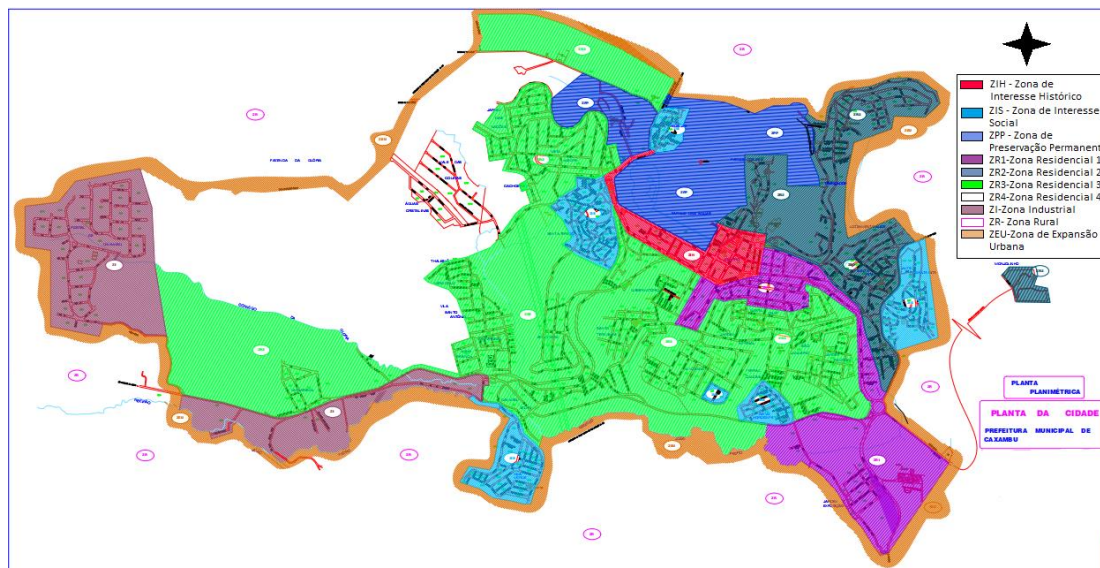
Para Corrêa, na zona perimetral, acontece uma substituição de prédios antigos e deteriorados por novos prédios. “Esta consiste, sobretudo, na substituição de prédios residenciais deteriorados por novos edifícios de apartamentos” (CORRÊA, 1995, p. 43). E conseqüentemente, se atualiza a classe que ali vai residir. Mas em Caxambu, esse movimento não acontece, justamente por não haver um crescimento espacial na cidade. Por isso não se observa essas trocas de moradia ou grandes obras de revitalização do espaço.

## **6 O ZONEAMENTO DE CAXAMBU, IDENTIFICANDO SUAS ÁREAS E CARACTERÍSTICAS**

Sabemos que é importante ter um espaço urbanizado, seja ele um bairro, cidade, rua, avenida, rodovia. Mas também, procurar entender a busca por um espaço urbanizado, faz parte de um pensamento geográfico, procurar entender o porquê de alguns lugares não receberem melhorias de urbanização, e com isso esses lugares acabam sendo mal usados e deixados de lado, e no fim acabam sendo ocupados por grupos marginalizados. A busca por entender o pensamento de urbanização na cidade de Caxambu, não passa apenas por essa lógica de raciocínio, mas procura entender o sentido do zoneamento que foi feito na cidade. Começamos por entender o zoneamento da cidade. A cidade de Caxambu foi dividida em zonas, são elas:

1. ZR1 - Zona Residencial 1;
2. ZR2 - Zona Residencial 2;
3. ZR3 - Zona Residencial 3;
4. ZR4 - Zona Residencial 4;
5. ZIH - Zona de Interesse Histórico;
6. ZI - Zona Industrial;
7. ZPP - Zona de Preservação Permanente do Morro de Caxambu e do Parque das Águas;
8. ZOD – Zona de Ocupação Desestimulada;
9. ZIS - Zonas de Interesse Social;
10. ZRU - Zona Rural;
11. ZU – Zona Universitária;
12. APA - Área de Proteção Ambiental;
13. ATP - Área de Tratamento Paisagístico.

**Figura 02 - Mapa do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Caxambu**



Fonte: Prefeitura Municipal de Caxambu, 2014.

Todas essas zonas citadas, possuem suas definições na lei de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo da cidade. Encontramos neste documento as restrições, limitações, e o perfil de como deve ser cada zona. Sendo assim, vamos

começar a analisar as zonas residenciais, que são as maiores zonas e de maior número, e por elas começamos a entender alguns processos.

### **6.1 ZR1 - ZONA RESIDENCIAL 1**

A lei de zoneamento de Caxambu, denomina a zona residencial 1 da cidade como uma zona destinada para o residencial e alega já haver adensamento populacional, infraestrutura adequada, permite ser uma área verticalizada sem impedimentos no subsolo, e permite a instalação de indústrias não incômodas. As definições que a lei de zoneamento traz para esta área, diz ainda sobre os tamanhos de lotes que podem ser adicionados. Os lotes devem ser de uma área mínima de 360m<sup>2</sup>. Analisando a Zona Residencial 1 de Caxambu, percebe-se que existe uma grande parcela de área verde, onde não há presença de casas ou edificações.

Esta área verde se encontra afastada do centro urbano, e está ao lado de uma rodovia que contorna a cidade e inibe, o interesse em construir algo nesta parte, possui também alguns pontos de declives muito grande que dificultam muito algum tipo de construção. Porém a ZR1 é uma zona que chega no centro da cidade, fazendo divisa com a zona de interesse histórico.

A parte da ZR1 que faz divisa com a Zona de Interesse Histórico, já está praticamente no centro da cidade, e traz uma mistura de casas residenciais e casas comerciais. Não havendo só um tipo de edificação. Por estar no centro da cidade, o uso de casas residenciais para fins comerciais é comum na ZR1. A burocracia para licenciar o uso do espaço para fins lucrativos, é apenas por solicitação de alvará, o que facilita e aumenta o número deste tipo de uso de propriedade.

Na região da ZR1 que parte do centro para zonas mais afastadas, é possível notar uma predominância de um grande número de casas residenciais, não havendo nenhuma indústria ou grandes edifícios, apenas depósitos de empresas e alguns poucos lotes vazios cercados por casas. Também percebe-se na ZR1, a maior predominância de casas “normais”. A ZR1 não possui grandes mansões ou grandes casarões, apenas algumas casas bem construídas pertencentes a pessoas de classe média.

Nesta área da cidade, podemos destacar a afirmação de Vasconcelos que já foi mencionada neste texto, que diz sobre a radicalização da diferenciação. A ZR1 nos mostra esta afirmação de Vasconcelos, pois nesta zona não existe nenhuma diferença que esteja extremamente estampada, nos mostrando que o espaço ali produzido, é

segregado. Como dito, ao percorrer a ZR1 nota-se apenas algumas casas que se destacam por sua beleza e tamanho, mas elas não são maioria e não dominam esta zona.

Uma afirmação que chama atenção na lei de zoneamento, uso e ocupação do solo quando se refere a ZR1, é quando a lei afirma que a ZR1 possui “infraestrutura adequada”. A lei não explica o que significa infraestrutura adequada, e analisando a ZR1, percebe-se que não há nada de diferente.

Quando se diz “infraestrutura adequada”, imaginamos um lugar com um oferecimento de serviços diferenciados no que tange a infraestrutura, mas quando analisamos a ZR1, percebe-se que é uma zona comum da cidade. Sem diferenciais, e sem um serviço diferenciado, pelo menos é o que se vê a olho nu. E pelo que se sabe, a prefeitura não oferece nenhum tipo de bônus para quem mora nesta zona da cidade.

A única interpretação que podemos imaginar do que pode ser esta “infraestrutura adequada” é a capacidade do solo em aguentar grandes edificações. Pois há na cidade, uma preocupação com a construção de grandes edifícios. Está na lei de zoneamento da cidade a limitação de onde eles podem ser construídos e a altura desses edifícios. Por isso a interpretação dessa maneira.

Esta parte da lei de zoneamento uso e ocupação do solo, nos faz pensar na falta de preparo para a elaboração desta que não é o planejamento propriamente dito, mas é um documento que está atrelado ao planejamento urbano. Lembro da afirmação de Alves, que já foi citada neste texto, que fala da falta de comprometimento e até mesmo de investimento por parte dos políticos e responsáveis pela elaboração destes documentos em cidades pequenas. E neste documento de Caxambu está um exemplo. Parece haver uma falta de cuidado ao elaborar a lei, deixando assim lacunas que são de difícil interpretação.



**Figura 03 - Zona Residencial 1 de Caxambu**



Fonte: Google Earth, 2023

## **6.2 ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2**

A ZR2 é a segunda zona residencial da cidade que trago para análise. A lei de zoneamento diz sobre a ZR2, que a zona é destinada para uso residencial, porém com adensamento controlado. A lei afirma também que o subsolo desta área não permite fundações profundas e só é permitida a instalação de indústrias de pequeno porte e não incômodas, o que de fato acontece.

A ZR2 está situada às margens do município. Abrange cerca de 5 bairros, e não tem fronteira com o centro da cidade como é a ZR1. Por abranger bairros do tipo populares, dificilmente encontramos na ZR2 grandes casas do tipo mansão. Apenas um bairro pequeno, que se encontra muito próximo do centro da cidade que possui casas grandes que podem ser consideradas de grande investimento, e que as torna fora da média. Neste espaço em específico, podemos dizer que é puramente apenas para quem realmente pode e tem condições de investir dinheiro para comprar uma casa deste bairro, por isso, este espaço está dominado por casas muito bonitas e caras, tornando um lugar extremamente valorizado e não permitindo moradores de baixa renda.

Outra característica importante que devemos observar na ZR2, é a limitação por grandes edificações. Não é permitido construir na ZR2 prédios acima de 12 metros de altura. E uma das justificativas que está na própria lei, é o fato do subsolo ser protegido (inadequado para fundações profundas).

Pensando nas possibilidades que a ZR2 permite em loteamento. A lei de zoneamento destina para esta zona uma área de 200m<sup>2</sup>, diferente da ZR1 que permite um tamanho maior. Uma questão importante a se refletir, é a diferença de tamanho entre as zonas residenciais 1 e 2, pois a ZR1 oferece um tamanho maior de loteamento mas possui grande parte de sua área no centro da cidade, dificultando a criação de mais lotes, dado que a área central da cidade é um pouco mais congestionada.

Já a ZR2, possui uma área um pouco mais perimetral, facilitando a criação de mais lotes, mas em contrapartida a permissão do tamanho da criação de mais lotes é menor. Vale lembrar que é na ZR2 que atualmente se encontra um espaço que está sendo loteado. É possível notar este espaço sendo criado na figura 4 no centro da parte destacada.

**Figura 04 - Zona Residencial 2 de Caxambu**



Fonte: Google Earth, 2023

**Figura 05 - Loteamento na Zona Residencial 2 de Caxambu**



Fonte: Arquivo Pessoal, 26/02/24

### **6.3 ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3**

A ZR3 é a maior zona residencial da cidade, ocupa quase toda a área urbana da cidade e abrange a maior parte dos bairros. Sem dúvidas, é a zona que mais se observa o adensamento e a que mais está sujeita a identificarmos alterações dentro de suas limitações. Seja ela nas propriedades em si ou na criação de lotes. Apesar de haver também muitas áreas verdes, onde não há nada construído. Observando estas áreas verdes, a questão que fica é, se estas áreas já são loteadas ou se ainda estão para serem loteadas, pois observando por imagens de satélites, nota-se que as áreas que não tem nada construído aparentemente parecem haver possibilidade de construção.

De acordo com a lei de zoneamento, a ZR3 é destinada para o adensamento e é propícia para a predominância de residências. Permitindo indústrias de médio porte ou do tipo toleradas, atualmente não é possível encontrar nenhuma indústria de médio porte na ZR3. Para novos parcelamentos, a área mínima é de 200m<sup>2</sup> e restringe a verticalização, permitindo construções de até 18 metros.

Uma observação importante que deve ser apontada neste trabalho quando se trata da Zona Residencial 3, é o tamanho dela. Como dito, é a maior de todas as zonas delimitadas. E por isso, dificulta um pouco o entendimento total da mesma. Pois a

questão que fica é, por que demarcar uma zona tão grande? Para o melhor entendimento desta reflexão, destaco três características da ZR3.

A primeira característica, é a predominância de bairros populares. De todos os bairros da ZR3, a maioria são bairros de baixa renda e com um grande número de casas modestas. Apenas três bairros se destacam por ser ocupados com casas mais valorizadas, e até mesmo algumas casas que são avaliadas em mais de dois milhões de reais. Mas é de predominância de bairros comuns que é ocupado pela maior parte da população da cidade que possui uma renda mínima.

A segunda característica, é a presença de dois bairros em formação. Ambos os bairros possuem casas recém terminadas, casas ainda em construção e muitos lotes à venda. Claramente são bairros em que a tendência é que ao longo dos anos eles sejam ocupados por novos moradores.

**Figura 06 - Lotes no bairro Ferraz Caldas em Caxambu**



Fonte: Arquivo Pessoal, 23/02/24

**Figura 07 - Lotes no bairro Jardim das Nações em Caxambu**



Fonte: Arquivo Pessoal, 23/02/24

A terceira e última observação da ZR3 é a existência de bastante áreas verdes, que por algum motivo ainda não foram ocupadas. Claro que algumas dessas áreas não estão em condição por apresentar terreno inapropriado. Mas outras, apresentam boas condições.

A partir destas observações, a impressão que fica desta parte do zoneamento, é a falta de critério da delimitação, nota-se que na mesma zona é possível observar vários espaços diferentes, bairros de casas caras, bairros de casas baratas, bairros grandes, bairros pequenos, áreas verdes, e lotes. E de novo, para explicar o porquê da ZR3 ser um pouco complexa no entendimento, podemos apontar para a falta de compromisso e organização para com o planejamento em cidades pequenas, como dito antes.

**Figura 08 - Zona Residencial 3 de Caxambu**



Fonte: Google Earth, 2023

#### **6.4 ZR4 - ZONA RESIDENCIAL 4**

A zona residencial 4, é a última das áreas chamadas residenciais criadas pela prefeitura para dividir a cidade e manter uma organização de expansão. E quando consultamos a lei de zoneamento da cidade, para entender qual é o intuito desta área, vemos que no documento, a ZR4 é a única zona residencial que a lei diz sobre expansão urbana. Nas outras três zonas (1, 2 e 3), a lei só diz que são áreas destinadas como residenciais e que objetivam o adensamento urbano. Mas na ZR4 a lei destaca que esta é uma área para a expansão urbana.

Como todas as outras zonas residenciais, a ZR4 possui restrição à verticalização e permite indústrias de médio porte e/ou do tipo toleráveis. Como na lei de zoneamento urbano diz que é uma zona que está em expansão, a criação de novos lotes é de no mínimo 600m<sup>2</sup>. E a altura máxima de verticalização é de apenas 6m.

Observando a ZR4, é possível notar que é a zona residencial da cidade com menos construções comparada às outras zonas. Ela não possui quase nenhuma casa e lote, e é dominada por área verde. Através desta observação, é possível entender a afirmação na lei de zoneamento quando a lei afirma que é uma área em expansão. Porém, é uma área muito longe do centro da cidade, e até mesmo de alguns bairros da cidade que são considerados longe do centro.

Pensando no que diz o projeto de zoneamento da cidade, a ZR4 é uma área que no futuro pode gerar interesse, pois é um espaço que permite o crescimento da cidade, se tem um espaço que a cidade um dia possa precisar para crescer, certamente a ZR4 oferece este espaço.

**Figura 09 - Zona Residencial 4 de Caxambu**



Fonte: Google Earth, 2023

### **6.5 ZIH - ZONA DE INTERESSE HISTÓRICO**

A zona de interesse histórico de Caxambu, contempla a área central da cidade, e todos os equipamentos urbanos que compõem um centro de cidade pequena, igreja, praça, prefeitura, câmara, fórum, mercado, e o comércio principal onde se encontram as lojas que vendem produtos essenciais para a população. Um pouco mais afastado do centro, se encontra a rodoviária da cidade, que historicamente um dia foi a estação de trem, e talvez por esse motivo foi incluída na zona histórica.

Apesar de haver bastante casas residenciais junto ao comércio da cidade, a ZIH permite uma verticalização controlada das edificações, organizando os limites da seguinte forma: do lado direito a jusante do Ribeirão Bengo, é permitido edificações com altura máxima de 24m, e ao lado esquerdo a jusante, altura máxima a 12m. Desta forma, podemos dizer que foi adotado um padrão para o perfil do centro da cidade, pois o lado direito da jusante do Ribeirão é o lado da parte mais central da cidade onde o

adensamento populacional é maior, e o lado esquerdo é onde se encontra a área do parque da cidade que contém uma área de preservação ambiental.

Uma característica muito importante que devemos apontar para a zona central da cidade de Caxambu, é o espaço em torno do Parque das Águas. Neste espaço está concentrado um grande número de edificações que trazem consigo um pouco da história da cidade, pois algumas dessas edificações são hotéis que tiveram significado importante. Na época em que Caxambu era frequentado por um turismo mais elitizado, esses hotéis ficavam cheios desses turistas que frequentavam o parque e usufruíam dos serviços prestados pela hotelaria da cidade.

Como explicou o ex-prefeito da cidade Isaac Rozental<sup>1</sup>, em uma entrevista de 2019.

Caxambu tinha um turismo fabuloso, fervilhava a cidade era muito frequentada por veranistas, que vinham passar o verão em Caxambu, Caxambu também tinha médicos que possuíam conhecimento das águas terapêuticas e receitavam as águas do parque para cura de doenças nos rins (ROZENTAL, 2019).

Até hoje, este espaço na cidade ainda tem a mesma característica, com hotéis, edifícios residenciais e casas que pertencem a pessoas ricas. E o movimento deste espaço acaba impactando o centro da cidade, pois nele se encontra as lojas, comércios e restaurantes para que o turista possa estar servido de opções. Sem dúvidas, é a zona mais valorizada da cidade.

É importante ressaltar que neste caso, encontramos um exemplo do que Corrêa nos diz, como foi citado anteriormente no texto, sobre um dos fatores que gera a segregação, que é a valorização do espaço. O centro de Caxambu, só permite ter uma casa, apenas pessoas de alta condição financeira. Além disso, o centro por si só é um espaço muito valorizado, fazendo com que apenas pessoas de classe média pra cima, possam frequentar os espaços mais caros que lá se encontram.

Outra característica que a ZIH traz na lei de zoneamento, é a regra de obra ou reforma que possa vir a ser feita dentro desta zona. A lei ordena que toda obra ou reforma seja apresentada ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Caxambu, e ao IEPHA/MG. A lei não dá detalhes do que vai ser observado ou do que é permitido, apenas destaca este ato como um ato obrigatório a ser feito.

---

<sup>1</sup> Isaac Rozental foi prefeito de Caxambu por dois mandatos, entre 1986 e 1988 e entre 2005 e 2008. Faleceu no ano de 2019.



**Figura 10 - Zona de Interesse Histórico de Caxambu**



Fonte: Google Earth, 2023

### **6.6 ZIS - ZONA DE INTERESSE SOCIAL**

O mapa de zoneamento da cidade de Caxambu traz destacada a zona de interesse social. Que também está destacada na lei de zoneamento da cidade. A ZIS nada mais é do que cinco bairros destacados com a cor azul claro no mapa. São eles: Alto do Santa Rita, Bosque, Novo Horizonte, Santa Tereza e Vila Verde. Todos eles bairros considerados de baixa renda.

Ao consultar a lei de zoneamento da cidade na parte onde fala da ZIS, a lei trata essa zona (os cinco bairros citados) com uma certa preocupação e medidas de proteção, pois a lei traz cinco objetivos que tem o intuito de proteger a população e proporcionar melhor qualidade de vida. Os objetivos que a lei destaca são. “Art. 75 – As Zonas de Interesse Social – ZIS – têm por objetivos:

I – garantir aos cidadãos a função social da cidade e da propriedade;

II – garantir a diminuição das desigualdades sociais expressas no espaço;

III – proporcionar a melhoria da qualidade de vida da população;

IV – evitar o processo de expulsão indireta dos moradores, provocada pela valorização do solo decorrente de sua regularização jurídica e urbanística;

V – corrigir situações de risco ocasionadas pela ocupação de áreas impróprias à habitação.” (lei de zoneamento de Caxambu).

Vale destacar, que três destes bairros, se encontram dentro da ZR3 e os outros restantes na ZR2 e na ZPP - zona de preservação permanente, que é a zona ao redor do parque das águas. Esta observação nos faz pensar que o critério da escolha para estes bairros serem considerados uma zona de interesse social, foi realmente por serem bairros de baixa renda. Apesar das zonas residenciais serem muito semelhantes entre si, o critério por zona não parece ter sido utilizado.

Os bairros demarcados como ZIS, realmente são bairros que merecem atenção da prefeitura da cidade. A população desses bairros, sofrem com a pobreza e algumas famílias passam necessidades. Todos esses bairros possuem em suas áreas ou em bairros vizinhos, equipamentos urbanos básicos de saúde e educação.

**Figura 11 - Zona de Interesse Social de Caxambu**



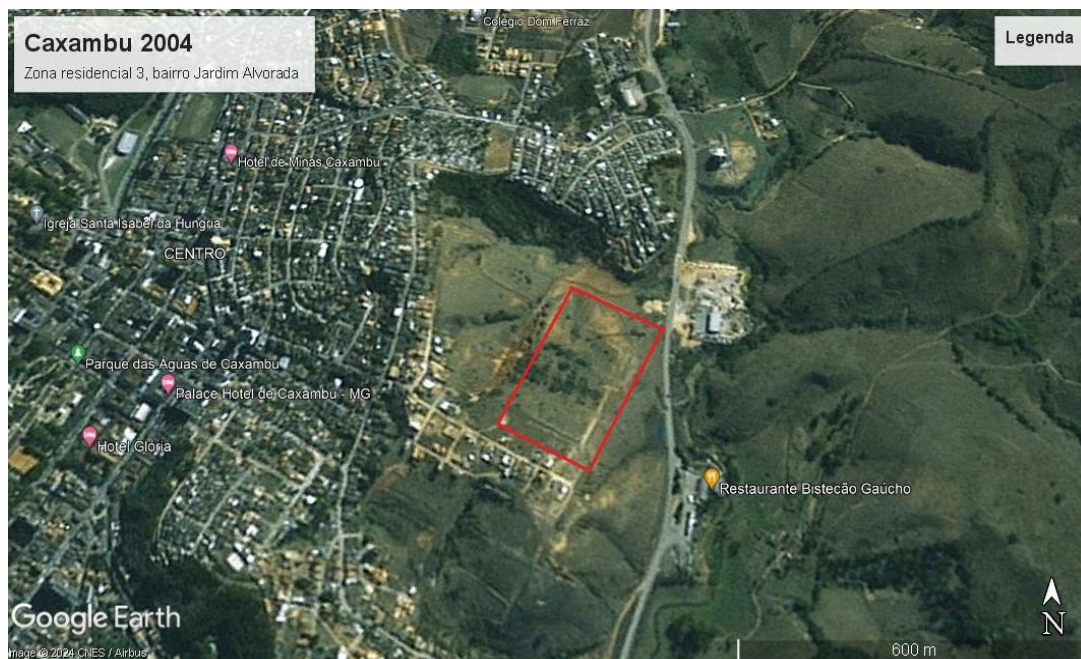
Fonte: Google Earth, 2023

## 7 O ATUAL MOMENTO DA CIDADE

Olhando para Caxambu nos dias de hoje, conseguimos identificar alguns pontos onde o tempo transformou o espaço que antes não tinha nada e hoje é possível notar lotes e casas. Não são muitos pontos de grande adensamento populacional, mas são espaços onde houve transformação, mesmo que seja mínima.

Os pontos da cidade onde podemos encontrar essas transformações são três. Um deles foi destinado para a construção do programa do governo Minha Casa Minha Vida no bairro chamado Jardim Alvorada, (figura 14) onde foram construídas em torno de 50 casas. Antes, esse espaço que foi destinado para a construção dessas casas, era pasto (figura 12). Na figura 13, podemos observar o comparativo da área onde foi alocada as casas do programa Minha Casa Minha Vida do governo em um paralelo com o ano de 2004, antes da aprovação da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo.

**Figura 12 - Bairro Jardim Alvorada em 2004**



Fonte: Google Earth, 2024

**Figura 13 - Comparativo de Vinte Anos do Bairro Jardim Alvorada**



Fonte: Google Earth, 2024

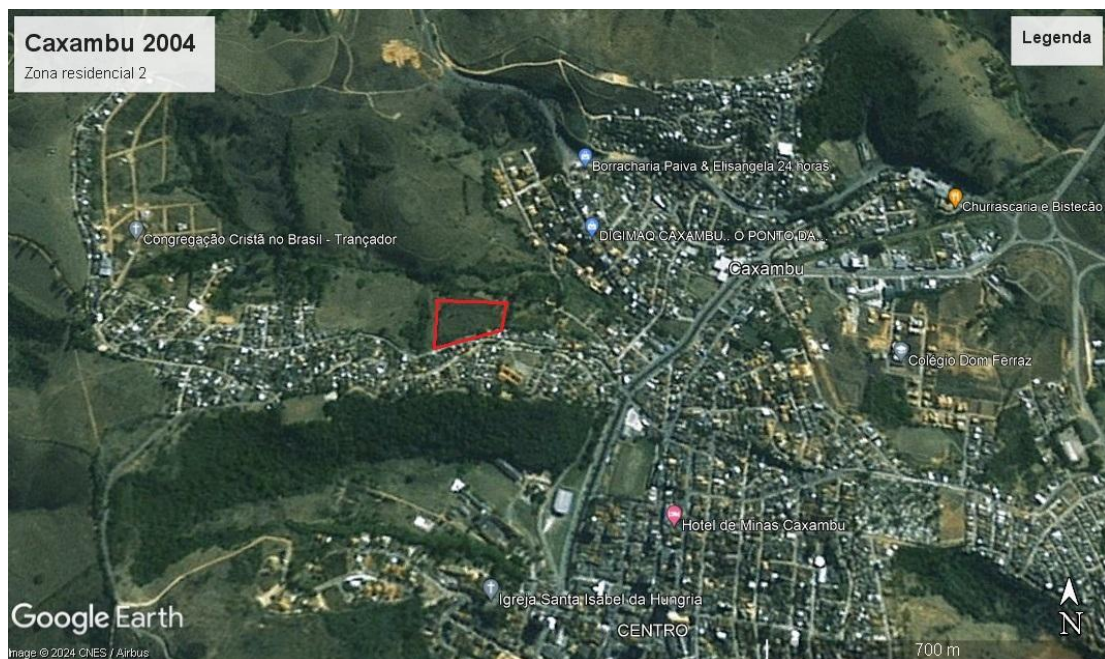
A zona na qual esta área se encontra, é a zona residencial 3. Esta zona, está destinada para o foco de residências e é a zona na qual mais se encontra o adensamento populacional.

**Figura 14 - Bairro Jardim Alvorada Atualmente em Caxambu**



Fonte: Arquivo Pessoal, 23/02/24

Outro ponto da cidade que sofreu uma transformação visível, mas que ainda não foi construído nada, apenas demarcação de lotes e construção de ruas, foi no bairro do Trançador. Lá a ideia ainda é lotear para que no futuro não muito distante, possam ser construídas casas de quem comprou os lotes. Antes, esta área não tinha nada, apenas pasto (figura 15). E quando comparamos através de imagens de satélite, podemos ver uma diferença, como mostra na figura 16. A criação destes lotes, condiz com a zona na qual ele pertence, que é a zona residencial 2. Nesta zona, a lei de zoneamento, parcelamento e uso do solo da cidade, permite a criação de mais lotes e ainda afirma que esta zona é destinada para novas criações de lotes.

**Figura 15 - Área Vazia no Bairro Trançador - 2004**

Fonte: Google Earth, 2024

**Figura 16 - Comparativo de Vinte Anos do Bairro Trançador**

Fonte: Google Earth, 2024

**Figura 17 - Loteamento Atualmente no Bairro Trançador em Caxambu**



Fonte: Arquivo Pessoal, 23/02/24

**Figura 18 - Loteamento no Bairro Trançador em Caxambu**



Fonte: Arquivo Pessoal, 23/02/24

A criação deste lote, condiz com a zona na qual ele pertence, que é a zona residencial 2. Nesta zona, a lei de zoneamento, parcelamento e uso do solo da cidade,

permite a criação de mais lotes e ainda afirma que esta zona é destinada para novas criações de lotes.

Um outro ponto da cidade onde acontecem transformações que nos últimos anos vem crescendo, é no bairro Ferraz Caldas. Ao decorrer dos últimos anos, ele veio crescendo com o aumento do número de novas casas, mas este crescimento é lento, não trazendo grandes transformações consideráveis que possam ser percebidas a curto prazo.

Tanto é, que ainda existem bastante lotes junto às casas que já foram construídas ou que ainda estão sendo construídas, possibilitando bastante opção para quem for comprar. Este bairro, também se encontra na zona residencial 3, mas em um outro ponto da cidade, distante da onde estão as casas do programa Minha Casa Minha Vida citado acima.

**Figura 19 - Lotes no Bairro Ferraz Caldas em Caxambu**



Fonte: Arquivo Pessoal, 23/02/24



**Figura 20 - Lotes no Bairro Ferraz Caldas em Caxambu**



Fonte: Arquivo Pessoal, 23/02/24

**Figura 21 - Lotes no Bairro Ferraz Caldas em Caxambu**



Fonte: Arquivo Pessoal, 23/02/24

Outro ponto interessante da cidade onde encontramos uma situação semelhante ao do bairro Ferraz Caldas. É no bairro Jardim das Nações, que também está na zona

residencial 3. Este do outro lado da cidade, porém em um processo um pouco mais rápido comparado com o bairro Ferraz Caldas. O bairro Jardim das Nações nos últimos anos têm crescido bastante, fazendo a prefeitura ter que investir em estrutura como por exemplo rua asfaltada, que foi a última grande obra recente no bairro.

O crescimento mais rápido desta área da cidade está ligado ao fato do bairro estar afastado do centro da cidade, barateando o preço do lote, diferente do Ferraz Caldas que é mais perto do centro e possui locais de comércio mais próximos. O Jardim das Nações é um bairro distante de tudo da cidade, fazendo dele um bairro isolado, dificultando a locomoção de seus moradores. Outro detalhe que deve ser ressaltado para estes bairros que estão sendo formados, é o fato da prefeitura não apontar nenhum planejamento específico para a área. Apenas o ordenamento dos lotes e construções. Analisando a imagem antiga de satélite (figura 22), é possível ver como estava o bairro Jardim das Nações em Caxambu. E na figura 23 o comparativo do antes e depois da área.

**Figura 22 - Bairro Jardim das Nações - 2004**



Fonte: Google Earth, 2024

**Figura 23 - Comparativo de Vinte Anos do Bairro Jardim das Nações**



Fonte: Google Earth, 2024

**Figura 24 - Bairro Jardim das Nações Atualmente em Caxambu**



Fonte: Arquivo Pessoal, 23/02/24

**Figura 25 - Lotes no Bairro Jardim das Nações Atualmente em Caxambu**



Fonte: Arquivo Pessoal, 23/02/24

**Figura 26 - Lotes no Bairro Jardim das Nações em Caxambu**



Fonte: Arquivo Pessoal, 23/02/24

## 8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao depararmos com os resultados desta pesquisa. Quando analisamos o crescimento da cidade de Caxambu. É perceptível o crescimento de baixa escala. A cidade não apresenta grandes áreas em que se possa enxergar que de fato é uma área em que existe grande engajamento no que tange ao crescimento. O crescimento das novas áreas acontece de maneira lenta. O retrato de novas áreas em si, ainda é a mesma de anos atrás. Considerando o que a geografia entende do que é o conceito de urbanização. A cidade de Caxambu não oferece nenhuma inovação.

Caxambu não se esforça para produzir uma inovação no que tange a urbanização, ela segue o que já é tradicional.

Prova disso é seu planejamento, e a própria lei de uso e ocupação do solo. Que ao meu ver até apresenta uma boa elaboração e organização, mas segue um tradicionalismo e não apresenta novidades. Um outro exemplo, esse dentro da lei de uso e ocupação do solo. É a zona de interesse social. A zona de interesse social - ZIS, está apenas demarcada no mapa de zoneamento da cidade e descrita na lei de uso e ocupação do solo como uma zona que apresenta um cuidado especial.

Mas se olharmos na prática, ou seja, em loco, não encontramos um espaço diferenciado, e que apresenta melhorias de urbanização. As zonas de interesse social, continuam apresentando necessidades e atenção, pois a população ali presente sempre está vivendo nos limites dos recursos.

É interessante que Caxambu, por ser uma cidade pequena, pode ser compreendida pelo conceito de morfologia urbana segundo o pensamento urbano francês, a partir do qual Amorim Filho aborda em seu livro *A Morfologia das Cidades Médias*. “zona central; zona pericentral; zona periférica e auréola periurbana, esta última transicional para os espaços predominantemente rurais, ou para zonas periurbanas de outras cidades” (AMORIM FILHO, 2007, p, 57). Ao analisarmos os resultados encontrados na pesquisa, podemos perceber esta observação de Amorim.

Mesmo percebendo o pouco avanço da urbanização em loteamentos que Caxambu tem em suas áreas. Podemos perceber também que Caxambu está inserido no sistema de especulação imobiliária que é da lógica capitalista. Existindo os proprietários de meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o estado, e a parte da população que não tem as totais condições de se ter um lote e/ou residência própria.

Outro ponto que deve ser apontado por este trabalho. São questões relacionadas à economia de Caxambu. Como dito no trabalho, Caxambu tem por ponto forte o turismo, mas atualmente o turismo em Caxambu é bem diferente do que era antigamente. Digo antigamente, pois em outros tempos o turismo na cidade era mais forte, a intensidade de movimento era maior, e a classe de quem frequentava o turismo na cidade também era mais alta. Hoje, o turismo de Caxambu não possui mais a mesma capacidade de antes e por isso não é o suficiente para a economia da cidade. Estas questões são apontadas até por alguns dos moradores da cidade, que tive a oportunidade de entrevistá-los.

O que por sua vez, nos faz refletir também no poder de empregar seus habitantes. Caxambu não tem grandes capacidades de poder oferecer emprego, a principal fonte de emprego, onde é possível encontrar vagas, é na prefeitura e no próprio comércio (o mercado local) que não é o diferencial para a cidade, atende apenas o próprio município. Outro aspecto importante que deve ser levado em conta, é o fato da cidade ter um grande número de aposentados, o que colabora para o perfil econômico da cidade e para futuros planos de investimento.

Esses fatores mencionados no texto, nos faz pensar nas consequências que são geradas na cidade, e uma delas é o fato da população de Caxambu estar estagnada. Ao longo dos anos, podemos perceber que o número de habitantes da cidade não cresce e isso está atrelado ao perfil turístico e econômico da cidade, que contribui de certa maneira para a estagnação da cidade.

Observando a ocupação dos espaços na cidade de Caxambu por sua população, a cidade segue uma linha de segregação que é corriqueira em nosso país. A população de classe média alta consegue o seu objetivo de morar muito bem e em lugares da cidade que são muito bem posicionados, no que tange a locomoção e logística. E consequentemente a população pobre e mais simples, se move para regiões extremas, ou seja, para a região periférica da cidade.

O que permite a observação dos lugares frequentados pela população da cidade e nos movimentos ocasionados por eventos. O centro da cidade por possuir um certo número de bares e restaurantes que podem ser considerados caros para o nível da cidade, é dominado pela classe média/alta. Deixando a população pobre a opção de frequentar os bares de seus bairros ou mediações. O centro, só é frequentado por toda a população, quando a prefeitura cria ou faz um evento gratuito, como por exemplo o carnaval e festa da cidade.

Aponto também a rede hoteleira, que também tem o seu papel como forma de segregação. A concentração dos principais hotéis da cidade está no centro, contribuindo para a alta valorização do espaço, o que acarreta para uma alta frequência do movimento dos turistas na região do centro. E como consequência, a contratação da mão de obra hoteleira e comercial geralmente são os moradores de bairros periféricos da cidade.

Analisando a lei de zoneamento uso e ocupação do solo de Caxambu. Percebe-se que ao longo dos anos, quando se tratou da criação de novas áreas na cidade, a lei servia de apoio para mostrar os requisitos de como esta nova área poderia ser. Como foi mostrado aqui neste trabalho. Neste sentido a lei funcionou

Mas durante todo esse tempo, desde o ano em que ela foi criada até os dias de hoje, a lei de zoneamento uso e ocupação do solo não foi utilizada no seu máximo pois Caxambu não demonstrou crescimento de suas áreas, como resultado a lei não foi tão utilizada, basta ver o número de habitantes da cidade que continua muito parecido com os dos últimos anos.

Para a organização das áreas da cidade, a lei foi muito útil, todas as áreas do município são bem definidas e apontadas, e todas tem um perfil e características. No uso da lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, a aplicação da mesma em Caxambu pelos elaboradores e poder público, ao menos foi capaz de organizar os espaços em zonas e delimitar suas características.



## 9 REFERÊNCIAS

AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno; SENA FILHO, Nelson. **A Morfologia das Cidades Médias**. Viana, Goiânia, 2007.

CAXAMBU. Câmara Municipal de Caxambu. Lei complementar. nº11/2000. dez, 2005.

CORRÊA, Roberto, Lobato. **O Espaço Urbano**. Ática, São Paulo, 1989.

CORRÊA, Roberto, Lobato. **As Pequenas Cidades na Confluência do Urbano e Rural**. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, dez 2011.

FRESCA, Tânia Maria; VEIGA, Aparecida Léia. **Pequenas Cidades e Especializações Funcionais: O Caso de Santa Fé - PR**. Uberlândia, dez, 2011.

GOOGLE. Google Earth, 2023. Busca por imagens de satélite. Disponível em: <https://www.google.com/intl/pt-BR/earth/about/>.

IBGE. IBGE: Cidades, 2023. Menu cidades. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/>. Acessado em: 17 mai 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU. Prefeitura de Caxambu, 2023. História do Município. Disponível em: <https://www.caxambu.mg.gov.br/cidade>. Acessado em: 13 out 2023.

SIDRA. Sidra IBGE, 2023. Sistema IBGE de Recuperação Automática. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2022/primeiros-resultados-populacao-e-domicilios>. Acessado em: 21 set 2023.

SOUZA, Marcelo Lopes. **Mudar a Cidade - Uma Introdução Crítica ao Planejamento e a Gestão Urbana**. Bertrand Brasil, 2001.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Redes e Cidades**. Unesp, 2006.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **A Cidade Contemporânea - Segregação Espacial**. Contexto, São Paulo, 2013.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. Studio Nobel, 1997.

VILLAÇA, Flávio. **O Processo de Urbanização no Brasil**. Edusp, São Paulo, 1999.

VISITE CAXAMBU. História de Caxambu, 2024. Disponível em: <https://visitecaxambu.tur.br/historia-de-caxambu/>. Acessado em: 05 jun 2024.

## APÊNDICE A - DIÁLOGO 1

Transcrição da entrevista com Sr. Edmundo Nunes Williams Muniz Barreto – 69  
anos

*Nasci no Rio de Janeiro em 1949. Com 11 meses vim pra Caxambu, terra natal de minha mãe. Quando vim pra cá, passei a morar na zona rural. Meu pai tinha um sítio a 4km do centro da cidade. Morei lá até uns 6 anos, quando me mudei pra cidade, para estudar.*

*Me recordo do movimento que a cidade tinha. Como estava a 300km do Rio de Janeiro, então capital nacional. O movimento era tão grande que a gente fazia compras antes do período de férias (veraneio), pois o preço subia nessa época do ano. Da zona rural, embora pequena, me recordo que as pessoas, sem posses, que tinham fogão à lenha em casa, adentravam pelo mato para recolher lenha. Eram conhecidos como “ladrão de lenha.” São pessoas pobres, pois aqui nunca teve indústria, vivemos ao sabor do turismo, que não ocorre o ano inteiro. As histórias que ouvia são das pessoas ilustres que visitavam a cidade: presidentes, princesa, buscando a cura pelas águas. Havia aqui médicos crenologistas. Uma coisa interessante que tínhamos é a piscina de água mineral, o balneário e o lago.*

*Nossa principal atividade econômica sempre foi o turismo. Havia o lobby dos hoteleiros que sempre impediu a vinda de indústrias pra cá. A aparência era para não poluir a cidade, mas no fundo se buscava ter o controle da mão-de-obra disponível. Quanto às famílias importantes da época posso lembrar da família Guedes, Penha, Junqueira, Leite, Meirelles, Almeida (do chefe político da época), Viotti, Santos, Esaú e Castilho (do cônego da cidade que tentou trazer uma universidade pra cá). Os locais onde as pessoas se encontravam era a Praça XVI de Setembro, onde havia também o cinema, sempre atualizado. Faziam filas, passavam seriados. Já quanto às festas, estas eram fechadas, nas boates do hotéis e clubes. Hoje é feito na rua, onde todos acessam. Antes era tudo fechado, inclusive o carnaval, a rua era só pra passagem. Não peguei os cassinos, o [presidente] Dutra fechou, mas ouvi dizer. Tinham famílias famosas em explorar esses jogos de azar. Sempre houve uma esperança de voltar o jogo.*

*Quanto à ferrovia, foi um pecado ter acabado. Tinha a Rede Mineira de Viação.*

*Tinha a Maria Fumaça. Pegava o trem que ia até Cruzeiro. Lá fazia baldeação e ia até*

*Lorena. A bitola era mais estreita em Minas, por isso tinha que trocar de trem ao chegar no estado de São Paulo. Hoje vejo que nossa cidade tem um centro muito acanhado. O movimento sempre foi concentrado em poucas ruas principais. Depois foi sendo criados bairros mais afastados, expandindo a cidade. Isso é positivo, mas não houve muito retorno ao povo. A cidade não soube aproveitar esse crescimento em progresso. Aqui ficou mais bucólico, mais calmo, o que pode ser usado como propaganda. O turismo hoje em dia tem muitas opções. Coisas diferentes. Os jovens preferem adrenalina. Acho que Caxambu teria que ter um apoio do poder público para investimentos nessa área. Não vejo com muito otimismo. O importante é trazer o turista pra cá, e não exportar a água; isso é ilusório.*

## APÊNDICE B - DIÁLOGO 2

Transcrição da entrevista com Sra. Ana Lúcia Meirelles Leite – 72 anos

*Nasci em Cruzília, mas vivo desde sempre em Caxambu. Minha família sempre foi muito participativa na cidade, sempre à frente de algo. Sr. Juca Leite, meu sogro, foi prefeito, por exemplo. Passei parte de minha infância em uma fazenda da família, no município vizinho. Estudei na escola Padre Correia de Almeida, e no Colégio Santa Teresinha. Fui a primeira professora de pré-primário de Caxambu, após ter aprendido o método Montessori, em Campanha. [A principal atividade econômica é o] turismo. Sempre recebemos pessoas importantes aqui. Hoje já está muito fraco. Mas naquela época era muito movimentado. As pessoas vinham aqui fazer “estação de água” (crenoterapia – tratamento de saúde com uso de água mineral) e tinha também o movimento por conta do cavalo Mangualarga Marchador. Não sou da época do cassino, mas minha mãe me contava: os hotéis viviam cheios.*

*As principais famílias: Almeida, Dr. Paiva, Dra. Sílvia Figueiredo. Na zona rural, tinha uma associação aqui que trazia gado de vários lugares para competir, com premiações. Vinham pessoas de todo o Brasil e até do exterior. Havia leilões também. Atualmente, o presidente da Associação Brasileira do Mangualarga adora Caxambu e tem trazido alguns eventos pra cá. Quanto ao trem, eu adorava a Maria Fumaça. A gente pegava o trem aqui e ia até a fazenda do vovô. A gente amava andar de trem. Mas ele atrasava muito. Não poderiam ter deixado fechar a nossa estação ferroviária. [Quanto ao que mudou ou permaneceu] meu marido gostava de dizer que o povo aqui é muito indolente, ficava esperando o jogo (cassino) voltar.*

*Hoje com as praias, oportunidade de viagem para o exterior, e com a exportação da água, quase ninguém vem mais aqui. Antes tinha muito movimento turístico.*

*Tenho a perspectiva de que vai melhorar, no que diz respeito ao futuro. Nosso parque precisava de mais cuidado. Nosso parque parecia um jardim. Tenho fé de que vai melhorar. Precisamos colocar bons prefeitos aqui, gente da terra, que goste...*

### APÊNDICE C - DIÁLOGO 3

Transcrição da entrevista com Osmar da Silva (ex-vereador Boé) – 48 anos

*Nasci em Caxambu mesmo. Na minha infância era tudo muito difícil, pobre. Meu pai veio de Minduri pra cá, pois lá também estava difícil. Perdi meu pai e minha mãe ainda na infância. Nesse bairro, todos eram pobres. Minha mãe buscava lenha no mato pra vender, para nos criar. Éramos 7 filhos. Esse bairro foi formado por doações de terrenos, por parte do prefeito. Não tinha nenhuma estrutura; saneamento, luz elétrica, calçamento. Ainda hoje, todos os terrenos do bairro, e até de outros bairros também, pertencem legalmente ao município. Não me lembro muito da zona rural, pois ela é muito pequena.*

*No âmbito econômico, o que tínhamos na época era as empresas de engarrafamento de água. Tinha a Super-água, a Coca-Cola, tinha também a siderúrgica. Depois, tudo foi fechando e gerando desemprego. Ficamos dependendo da rede hoteleira. Não usei a linha férrea. Mas ainda temos o prédio da estação. Cheguei a ver os trilhos apenas. [Quanto às mudanças] de lá pra cá houve melhoras. Houve bastante melhoras. Quando vem um governo bom, a cidade acompanha. Teve calçamento, saneamento, luz elétrica. Mas ainda falta o emprego. Minha perspectiva [para o futuro] é que venha uma fábrica, uma indústria pra cá.*

*Que tenha também um investimento no parque. No final ele faz uma contraposição, pois alguns dos outros entrevistados se recordam de que, no passado, Caxambu viveu momentos áureos. Ele diz que a riqueza e a miséria andavam juntas nessa época. Mas quem trabalhava nos hotéis ganhavam bem. Mas era pra poucos. A miséria existia.*

**APÊNDICE D - DIÁLOGO 4**

Transcrição da entrevista com Henrique Azevedo - 26 anos

A primeira pergunta que eu vou fazer para você Henrique, é no sentido do turismo de Caxambu, como você sabe Caxambu é uma cidade que tem vocação para o turismo, ela tem diversas atrações como o parque, por exemplo, e como o morro também, e a gente sabe que o movimento de turismo aqui em Caxambu é muito forte, então o que você acha do turismo atualmente aqui em Caxambu? Qual é a sua visão que você tem?

*Olha, o turismo em Caxambu ele está caindo, ele está caindo, ele está caindo tanto na quantidade e hoje Caxambu não tem mais aquele turismo elitizado que vinha antigamente, hoje Caxambu está recebendo mais aquele turismo de uma classe média pra baixo, o turista que vinha e ficava 15 dias hospedado em um hotel que nem era chamado de turista, era chamado de veranista acabou não tem mais esse tipo de turismo, tem muito isolado um ou outro muito isolado antigamente vinham famílias e ficavam as férias em Caxambu um mês inteiro e gastavam tanto no hotel que estava hospedado quanto no comércio. Hoje não, hoje Caxambu está tendo turismo de excursão que chega na sexta-feira e vai embora no domingo fica no máximo um final de semana. Mas se você perguntar qual é o resultado do turismo em Caxambu, está caindo está cada vez menos pessoas e o turista que está vindo, o turista que está vindo, ele não está gastando na cidade ele não está gastando porque ele não tem condições de gastar, ele passa e às vezes ele vem, passa um dia o ônibus vem, encosta no Parque das Águas e o Parque das Águas, por sua vez, por não ter muito atrativo, por estar desleixado a pessoa visita em três horas, acabou não tem um atrativo lá dentro pra prender o turista, e com isso não faz com que ele volte.*

A gente sabe que em toda cidade pequena, a tendência é que ela não tenha muitas oportunidades. Sobre a questão de oportunidade de emprego, de crescimento aqui em Caxambu, o que você acha disso? Você acha que alguém que vem aqui para Caxambu consegue ter algum tipo de oportunidade?

*De jeito nenhum, de jeito nenhum. Quer dizer, de jeito nenhum não, vamos dizer assim, é muito difícil porque não tem... o jovem vai fazer o que aqui em Caxambu? Ele fica muito limitado principalmente o jovem que não tem uma formação acadêmica o que ele vai recorrer? Qual é o maior caminho de emprego de Caxambu? Prefeitura primeiro, carrossel, mercado carrossel né? É as duas coisas que mais entregam a população é a prefeitura e o mercado a cidade que tem a prefeitura como o maior... como a maior empresa, maior órgão que emprega pessoas, você vê que é uma cidade que não tem emprego né? Não é que eu tô falando que Caxambu tem que trazer uma empresa pra cá porque uma empresa grande não vai vir pra cá e, não vem né? Eu acho que, sei lá, eu acho que o poder público, políticas públicas deveriam ver mais esse lado dos jovens porque o que o jovem vai fazer em Caxambu? Qual perspectiva que o jovem tem? não tem nenhuma nenhuma... tem o curso do SENAC profissionalizante, não sei, eu não sei se isso me preocupa, Rodrigo porque hoje eu estou no táxi e amanhã? E aí?*

Você consegue apontar um motivo, assim, pelo qual não tem essa oportunidade?

*Desinteresse dos políticos e culpa dos hoteleiros eu acho que a parte hoteleira de Caxambu tem uma grande parte, culpa não, por a cidade estar dessa forma, eu acho metade, é 50% a política pública e 50% a rede hoteleira que suga muito dos funcionários, dos colaboradores deles entende? Eles pagam mal, são mal remunerados.*

Agora no sentido de investimento para cidade de Caxambu. Não sei se você acompanha a política, as coisas que acontecem referente à Câmara Municipal e a própria prefeitura. Você acha que Caxambu está recebendo investimento tanto do poder público quanto do privado?

*Acredito que deva ter porque deve ter um valor obrigatório que deve repassar pro município né, um valor obrigatório pra cidade, eu não entendo isso aí. Não tenho nem ideia de valores, de quanto que é, se é mil reais, se é cem mil, se é duzentos mil, não tenho nem ideia, eu acredito que esteja recebendo sim. Tem algum outro vereador consegue uma emenda aí, né por exemplo, o Vivaldo conseguiu quinhentos mil pro*



*hospital outro vereador conseguiu isso mas não é nada assim extraordinário que vai revolucionar nada.*

Você acha que ao longo desses anos você vê Caxambu fazendo alguma ação para atrair mais novos moradores para vim para Caxambu?

*Os novos moradores que Caxambu está atraindo são velhos aposentados, são pessoas velhas, são pessoas de idade que são aposentados, a maioria dessas três cidades que eu vou falar São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro. Eles vêm pra cá porque já estão aposentados, o custo de vida em Caxambu é muito mais barato que qualquer uma dessas três capitais, eles vêm pra cá compram um apartamento, alugam um apartamento e ficam em Caxambu mas são pessoas aposentadas, são pessoas que não são da noite já teve a sua carreira e quanto menos barulho menos movimentação na cidade pra eles é melhor. Mas pra um jovem isso é péssimo, por exemplo, Caxambu não tem vida noturna, não tem entendeu?*

Não sei se você reparou nas últimas décadas o número habitacional de Caxambu, ele continua a mesma coisa, ele não cresce e não diminui desde os anos 2000 até os anos 90 também se você olhar no IBGE você vê que a população o número de habitantes de Caxambu ele está sempre em torno de 20 mil 19 mil, 21 mil agora o último que saiu é 21.200 ou seja, ele está estagnado ele não cresce, mas também não diminui. O que você acha disso?

*Eu não concordo muito não, eu acho que Caxambu. O que acontece, está vindo umas pessoas de idade como eu te falei, está vindo uns moradores de idade morando em Caxambu, mas muitos jovens estão saindo de Caxambu em busca de emprego, você vê muito Caxambuense em Pousa Alegre, em Extrema, em Monte Verde, em outras cidades mas essas três tem muito Caxambuense, principalmente morando em Extrema. Então eu acho que não está estagnado não, eu acredito que está caindo eu acho que está maquiado, não estou querendo dizer que o IBGE está errado, mas eu acho que está alguma coisa maquiada aí, nesse meio eu não concordo que esteja estagnado não. Agora no seu caso por exemplo, hoje você passa mais tempo em Alfenas do que aqui, você pode se considerar um morador de Alfenas ou de Caxambu? Mais de Alfenas.*

Agora uma pergunta para você nem planejei fazer a pergunta mas é que você anda muito aqui em Caxambu você trabalha de táxi então você está sempre para cima

e para baixo. Você vê muita casa sendo construída, muito terreno sendo comprado e o pessoal construindo, você consegue ver isso?

*Tem, alguns bairros, por exemplo, Jardim Recreio que estão tendo umas casas, no Jardim Imperial, é umas casinhas simples, casas muito boas, só tem casas boas. E tem também no Padre Léo, tem uma casa popular que eu acho que é um projeto da prefeitura e tem uma ou outras casas. Ali no Santa Tereza tem muito puxadinho, que as vezes nem tem planta, vai de cabeça.*

Você já viu o Jardim das Nações?

*Jardim das Nações? Jardim das Nações é umas casas boas também, mas é um bairro bem afastado.*

Você considera em número de casas sendo construídas, você acha que é muito, pouco ou médio?

*A construção civil nunca tem crise, sempre tem alguma coisa construída eu acredito.*

Mas pelo que você anda, pelo que você vê aqui?

*Pouco porque é uma cidade que roda pouco dinheiro, não tem como ter muito nem médio. Pouco.*

## **APÊNDICE E - DIÁLOGO 5**

Transcrição da entrevista com New Silvério - 37 anos

Então, começando então a entrevista aqui com o New que vai contribuir, vai responder algumas questões relacionadas ao desenvolvimento urbano de Caxambu. O New que é comerciante, ele trabalha com a distribuição de gás e vai ter uma visão bem diferente da cidade de Caxambu. Começando aqui com a primeira pergunta. New, a gente sabe que Caxambu é uma cidade muito dependente do turismo, certo? Você acha que o turismo aqui em Caxambu é suficiente para a economia? Você acha que o turismo aqui dá conta de suprir algumas necessidades da cidade? Qual é a sua visão sobre isso?

*Hoje em dia, eu acho que ela tem potencial para suprir, mas hoje não supre. Eu acho que Caxambu é muito independente de aposentados, que é benefício do governo federal, e muito dependente também de auxílio, como Bolsa Família, entre outros. Então, hoje em dia, eu não acredito que o turismo consiga movimentar a cidade a ponto de deixá-la bem. Então, tem muito aposentado, que tem benefício do INSS, e também aqui roda muito dinheiro do auxílio também, Bolsa Família, entre outros.*

O que você acha dos investimentos que são feitos em Caxambu? Você acha que é muito ou pouco? E se tem um investimento, na sua visão, você acha que tem impacto na economia da cidade? Você acha que pode gerar emprego?

*Investimento tem, mas eu acho que é muito baixo. Então, eu acho que tanto o poder público, mas eu acho que depende mais do poder privado, tem que investir muito mais. Tanto em sociedade, quanto em atrativos mesmo. Melhorar os pontos turísticos, criar outros, criar novas demandas de atrativos mesmo. E melhora também no setor hoteleiro, porque eu acho que está muito atrasado.*

Não sei se é do seu conhecimento, mas se a gente analisar nas últimas três décadas, o número habitacional de Caxambu, ele está estagnado. Ele não cresce, Caxambu não ganha população, mas também não perde. A gente está, em termos de número de habitantes, a gente está estagnado. Considerando que a população continua praticamente a mesma, nas últimas décadas, sem aumentar e diminuir. O que você acha dessa estagnação? Os motivos? Ou você discorda que ela esteja estagnada?

*Na verdade, em 2000, chegou até 25 mil habitantes, pelo IBGE mesmo, e hoje tem vinte e um mil. Vinte e um mil e duzentos, se eu não me engano. Então, há muitos anos, a cidade não cresce. Então, é falta mesmo de emprego, de previsão de melhora, de novas oportunidades, de investimento tanto no turismo quanto no outro setor.*

*Então, o pessoal pode até vir ou tentar ficar aqui, mas não consegue, não tem meio financeiro de se manter. Caxambu não oferece a oportunidade que muitos almejam, uma oportunidade de crescimento. E as oportunidades que tem também não é de, como que eu posso dizer, é de quem ganha bem, são cargos que ganham bem, que tem uma perspectiva de crescimento, melhoria de salários, então aqui não tem esse tipo de emprego. Então, a pessoa acaba indo embora.*

Caxambu por ser uma cidade pequena, a maioria das cidades pequenas não oferece oportunidade, né? Você queria destacar um motivo principal, por que Caxambu não oferece essa oportunidade?

*Eu acho que é falta de... Além da falta de investimento também, né? Falta de visão mesmo, né? A cidade aqui podia ter, né, não uma indústria, mas de mercado de serviço, né? Então poderia ter contabilidade, por exemplo, não precisava ser só para a cidade, fazer contabilidade para as outras cidades, ter bons advogados para as outras cidades. Então, assim, né, serviço de psicólogo, né, que tivesse um polo regional de bons serviços. Serviço profissional, que atendesse a região, não somente Caxambu, mas Baependi, Camo de Minas, Aiuruoca, Andrelândia, né? Essas cidades para baixo. Então poderia vir tudo aqui, né, e ter serviço de qualidade. Então aqui talvez tornaria um polo, né, de serviço.*

## **APÊNDICE F - DIÁLOGO 6**

Transcrição da entrevista com ex prefeito Isaac Rozental

*Sou filho de pai israelense e mãe brasileira, nasci em 1933, meu pai era imigrante e judeu, trabalhava como vendedor de tecidos, que era forte na época. Minha infância foi toda em Caxambu. Caxambu tinha um turismo fabuloso, fervilhava a cidade era muito frequentada por veranistas, que vinham passar o verão em Caxambu, Caxambu também tinha médicos que possuíam conhecimento das águas terapêuticas e receitavam as águas do parque para cura de doenças nos rins.*

*Antes a princesa Isabel veio aqui em 1868, sabe qual era a condução? Uma liteira carregada por escravos, se ir pro Rio de carro hoje em dia é dureza, imagina de liteira naquela época? Tudo que existe e existia em Caxambu, veio proveniente das águas, hotéis, comércio, cassino, linha de ônibus, ferrovia. Hoje precisa levantar isso aqui de novo, tá tudo parado. Tinha os Curi que vieram pra cá, eram da Jordânia, e ajudaram no desenvolvimento da cidade. No parque, na praça, antigamente nos cassinos.*

*Existia ferrovia, vinha de Cruzeiro, tinha dois ramal, e era uma bitola menor, e daqui ia pra três corações. Os médicos pararam de receitar as águas de Caxambu para tratamento curativo, por causa da falta de ensinamento nas escolas de medicina. Tinha muitas pessoas famosas que vinham visitar a cidade, todos os presidentes já tiveram aqui, Getúlio, Jucelino, Castelo Branco, tomavam muita água aqui, o Nilton Cardoso, Wenceslau Brás, muita gente. Temos que levar de novo os ensinamentos das águas terapêuticas para as escolas de medicina. Então temos que, ter ajudas de deputados, pegar um governador sensível e começar tudo de novo.*