GUIA COMPLETO · SUL DE MINAS

EDIÇÃO 2026 GRATUITA

Morar, investir e viver a temporada em

Poços de Caldas

a cidade da caldeira e das águas termais

Tudo o que você precisa saber antes de mudar, comprar um imóvel ou passar temporadas na maior cidade do Sul de Minas: população, clima mês a mês, bairros, condomínios, preços de imóveis, custo de vida, escolas, saúde, lazer, segurança, economia e um checklist completo de mudança.

172 mil habitantes · 1.196 m de altitude · Clima Cwb · 18 °C · ~3h de São Paulo · Estância hidromineral



Mauricio Neris
CORRETOR DE IMÓVEIS · ALTO PADRÃO

conhecapocosdecaldas.com.br

APRESENTAÇÃO

Por que este guia existe

Poços de Caldas é uma cidade que se escolhe com calma. Ela nasceu dentro de uma antiga caldeira vulcânica, cresceu em torno de fontes de água sulfurosa e hoje reúne, a cerca de três horas de São Paulo, o que muita gente procura numa mudança: clima de montanha, cidade organizada, boas escolas, hospitais de referência regional e uma agenda cultural que funciona o ano inteiro.

Este material foi preparado para três perfis de leitor: **quem quer morar** (famílias, profissionais em trabalho remoto, aposentados), **quem quer investir** (imóvel para renda, temporada ou valorização) e **quem quer passar temporadas** (a segunda casa na serra). Para cada um, reunimos dados públicos e verificáveis — IBGE, ANEEL, ANP, Sejusp, INEP, CNES, prefeitura e autarquias municipais — com a data de consulta e a fonte numerada ao final.

Nas seções sobre preços de imóveis, usamos **anúncios públicos de imobiliárias locais** consultados em 26 de outubro de 2026. Esses valores são **preços pedidos**, não preços de fechamento, e servem como referência de faixa. Por política editorial, os links desses anúncios não são divulgados.

18
capítulos temáticos, do raio-x ao checklist de mudança

70+
fontes públicas numeradas e datadas

12
meses de clima detalhados em tabela

20+
bairros e condomínios comentados

COMO LER OS NÚMEROS

Sempre que um dado não está disponível em fonte oficial ou pública, indicamos **"consultar"** ou apresentamos uma **faixa** com a respectiva fonte. Tarifas, preços e mensalidades mudam: confirme os valores no momento da sua decisão. As referências numeradas entre colchetes [1] remetem à lista de fontes no fim do guia.

> *"Salus et vita" — saúde e vida. O lema do brasão de Poços de Caldas resume, em duas palavras, a razão pela qual a cidade atrai moradores há mais de 150 anos.*

Poços de Caldas tem forte conexão com a vizinha São João da Boa Vista (SP), a 43 km. Se você está avaliando as duas cidades, vale comparar custo de vida, perfil de imóveis e rotina com calma — este guia traz as distâncias e os principais acessos regionais no capítulo 05.

ÍNDICE

Sumário

01 Raio-X de Poços de Caldas — 04
Os números essenciais em uma página

02 História e identidade — 05
Da caldeira vulcânica à estância termal

03 População e perfil dos moradores — 07
Censo 2022, estimativas e domicílios

04 Clima mês a mês — 09
Temperaturas, chuvas, umidade e melhores épocas

05 Localização e distâncias — 11
Rodovias, capitais e aeroportos

06 Bairros e condomínios — 12
Onde morar, do Centro aos condomínios de alto padrão

07 Mercado imobiliário — 14
Preços de venda e aluguel, lotes e perfis de investimento

08 Custo de vida — 16
Energia DME, água DMAE, combustíveis, gás, IPTU e ITBI

09 Educação — 18
Escolas, ranking ENEM e ensino superior

10 Saúde e bem-estar — 20
Hospitais, leitos, UBS e termalismo

11 Compras e serviços — 21
Shopping, supermercados e comércio de rua

12 Gastronomia — 22
A "cozinha mineira de vulcão"

13 Turismo e lazer — 23
Atrações, ingressos, clubes e natureza

14 Calendário de eventos — 25
Festivais, Carnaval, Flipoços e Natal

15 Segurança pública — 26
Indicadores oficiais mais recentes

16 Economia e emprego — 27
Indústria, PIB, CAGED e terras raras

17 Transporte e mobilidade — 28
Ônibus, rodoviária, aeroporto e conectividade

18 Checklist de mudança — 29
Passo a passo para chegar bem

✦ O autor · próximo passo — 31
Mauricio Neris

✦ Fontes e aviso legal — 32
Referências numeradas e datadas

CAPÍTULO 01

01 Raio-X de Poços de Caldas

Maior cidade do Sul de Minas, Poços de Caldas combina o porte de uma cidade média completa — shopping, hospitais com UTI, universidades, indústria — com o ritmo, o clima e a paisagem de uma estância serrana, a cerca de 3 horas de São Paulo.

172.339
habitantes estimados pelo IBGE para 2025 — maior população do Sul de Minas e 15ª de Minas Gerais [2]

163.742
moradores recenseados no Censo 2022 [1]

546,96 km²
área territorial; densidade de 299,37 hab./km² (2022) [1]

1.196 m
altitude da sede; o ponto mais alto, no Cristo Redentor, chega a 1.686 m [3][4]

18,1 °C
temperatura média anual; clima tropical de altitude (Cwb) [6]

0,779
IDHM (2010), faixa "alto"; 6º maior de Minas Gerais [3][4]

R$ 65,5 mil
PIB per capita em 2023 (R$ 65.547,68) [1]

R$ 10,7 bi
PIB municipal 2023 — 13º maior entre os 853 municípios mineiros [63]

7,78
mortalidade infantil por mil nascidos vivos (2025) [1]

Indicador	Valor	Referência
Gentílico	Poços-caldense	IBGE [1]
Fundação	6 de novembro de 1872 (aniversário da cidade)	Wikipédia / Prefeitura [3] [4]
Prefeito (2025–2028)	Paulo Ney de Castro Junior	IBGE [1]
Escolarização 6 a 14 anos	98,93% (2022)	IBGE [1]
Salário médio formal	2,4 salários mínimos; 63.040 pessoas ocupadas (2022)	IBGE [1]
Receitas municipais realizadas	R$ 1,30 bilhão (2025)	IBGE [1]
Domicílios ocupados	63.192, com média de 2,6 moradores	Censo 2022 [5]
Distância de São Paulo	~255 km (cerca de 3 horas)	Rotamapas [9]
Energia elétrica	Distribuidora municipal (DME) — tarifa residencial entre as mais baixas do país	ANEEL / DME [23][27]

CAPÍTULO 02

02 História e identidade

Uma cidade construída sobre um vulcão extinto, batizada por suas fontes de água quente e eternizada pela arquitetura dos anos 1920 e 1930.

A caldeira vulcânica

Poços de Caldas está assentada sobre o planalto de uma antiga **caldeira vulcânica**, formada há cerca de 80 a 90 milhões de anos. O planalto tem forma quase elíptica, área aproximada de 750 a 800 km², altitude média em torno de 1.300 m e é cercado por montanhas que chegam a 1.600–1.800 m [3][4]. Essa geologia explica as águas termais e sulfurosas, os solos ricos em minerais como a bauxita e, mais recentemente, o interesse internacional em terras raras.

Linha do tempo

Ano	Marco
Década de 1780	Primeiras descrições das águas sulfurosas da região. [3]
1826	Abertura de dois poços para banhos, origem do nome da futura cidade. [3]
1872	Fundação oficial em 6 de novembro, a partir da doação de 96 hectares de terra pelo capitão Joaquim Bernardes. [3][4]
1886	Visita de D. Pedro II e inauguração do ramal ferroviário da Companhia Mogiana, que trouxe os primeiros turistas. [3]
1888–1890	Criação e instalação da vila; em 1915, elevação à categoria de cidade. [3]
1898	Primeira usina hidrelétrica da cidade, na Cascata das Antas. [25]
1929–1931	Construção do complexo Palace Hotel, Palace Casino e Thermas Antônio Carlos, projeto do arquiteto Eduardo Pederneiras. Getúlio Vargas mantinha uma suíte no Palace Hotel. [3][4]
1946	Proibição dos jogos de azar fecha os cassinos; com a popularização dos antibióticos, o termalismo perde força e a cidade se reinventa como destino de lua de mel e turismo familiar. [3]
1954–1958	Criação do DME (1954), inauguração do Cristo Redentor (1956) e da Represa Bortolan (1958). [3][25]
1965	Início das operações da Alcoa, marco da industrialização ligada à bauxita. [64]
Década de 1990	Consolidação do polo universitário e nascimento do Festival de Inverno (1995). [3][54]
2017	Ingresso na Associação Europeia de Cidades Termais Históricas (EHTTA) — a primeira cidade fora da Europa a integrar a rede. [3]
2018	Início do curso de Medicina da PUC Minas em Poços de Caldas. [35]

Identidade da cidade

Estância termal

O nome remete às Caldas da Rainha, em Portugal. A tradição termal segue viva nas Thermas Antônio Carlos e no Balneário Dr. Mário Mourão, com águas que brotam a mais de 40 °C. [4][49]

Arquitetura e patrimônio

O conjunto do Palace Hotel, do Palace Casino e das Thermas, no centro, forma um dos cartões-postais mais reconhecíveis de Minas Gerais. [4]

Cristais e doces

A imigração italiana trouxe a tradição dos cristais artesanais (desde a década de 1950) e a cidade é conhecida pela doçaria, como o figo em calda. [46][52]

Cultura e cinema

A cidade já foi cenário de novelas e de filmes, como os longas da Turma da Mônica, e mantém agenda cultural intensa com Flipoços e Festival de Inverno. [3]

CAPÍTULO 03

03 População e perfil dos moradores

Poços de Caldas cresce de forma contínua e moderada, tem população madura, renda acima da média mineira e um número expressivo de imóveis usados como segunda residência.

+5,2%
crescimento estimado entre o Censo 2022 (163.742) e a estimativa de 2025 (172.339) [1][2]

+0,47%
variação entre 2024 (171.533) e 2025, segundo o IBGE [2]

173,1 mil
população estimada exibida no painel IBGE Cidades para 2026 [1]

Faixas etárias (Censo 2022)

Faixa etária	Participação	Leitura
0 a 14 anos	16%	Demanda estável por escolas de educação infantil e fundamental
15 a 29 anos	21%	Reforçada pelo polo universitário (PUC Minas, UNIFAL-MG, IFSULDEMINAS, UEMG)
30 a 59 anos	43%	Base economicamente ativa — indústria, serviços e comércio
60 anos ou mais	20%	Uma em cada cinco pessoas; índice de envelhecimento de 120,7

Fonte: IBGE, Censo 2022, compilado por Morada Virtual [5].

Domicílios e renda

79.891
domicílios no total, sendo 63.192 ocupados [5]

21%
dos domicílios sem morador fixo — reflexo de casas de temporada, uso ocasional e imóveis vagos [5]

75%
dos domicílios ocupados são casas; 25% são apartamentos [5]

R$ 5.314
renda média do responsável pelo domicílio, 69% acima da média de MG (valores atualizados pela fonte) [5]

Tamanho do domicílio	1 pessoa	2 pessoas	3 pessoas	4 pessoas	5 ou mais
Participação (2022)	22%	32%	24%	16%	6%

Fonte: IBGE, Censo 2022, via Morada Virtual [5]. Mulheres: 85.445 (52%); homens: 78.128. Taxa de alfabetização: 98%.

Quem procura Poços de Caldas

Famílias

Atraídas pela rede de escolas particulares bem colocadas no ENEM, pela segurança relativa e por bairros residenciais arborizados.

Aposentados

O clima ameno, a rede hospitalar com UTI e oncologia e a vida cultural explicam a forte presença de moradores com 60+ anos.

Profissionais remotos

Distância razoável de São Paulo e Campinas permite rotina híbrida com viagens pontuais às capitais.

Estudantes e docentes

Medicina, Engenharias e Direito movimentam o mercado de aluguel de apartamentos compactos perto das faculdades.

LEITURA PARA O INVESTIDOR

Uma base populacional que cresce, envelhece e tem renda acima da média estadual, somada a 1 em cada 5 domicílios sem morador fixo, indica dois mercados simultâneos: **moradia permanente** (famílias e aposentados) e **segunda residência / temporada**.

Qual é o seu perfil de comprador?

Perfil	O que costuma priorizar	Onde olhar primeiro
Família	Escola perto, segurança, quintal ou área de lazer, vizinhança tranquila	Jardim dos Estados, Quisisana, Country Club, condomínios fechados
Aposentado	Terreno plano, proximidade de hospitais, comércio e vida cultural	Centro, Jardim dos Estados, Santa Ângela, apartamentos com elevador
Segunda casa	Natureza, silêncio, segurança para deixar o imóvel fechado	Serras Altas, Bortolan, condomínios de casas
Investidor de renda	Liquidez, ticket de entrada, demanda constante	Apartamentos compactos perto das faculdades e do Centro

CAPÍTULO 04

04 Clima mês a mês

Clima tropical de altitude (Cwb): verões amenos e chuvosos, invernos secos e frios, com geadas ocasionais. É uma das cidades mais frescas do Sudeste.

Mês	Média °C	Mín. °C	Máx. °C	Chuva mm	Umidade	Dias de chuva	Sol h/dia
Janeiro	20,1	17,0	24,1	341	80%	18	7
Fevereiro	20,2	16,8	24,4	250	78%	15	8
Março	19,6	16,3	23,7	225	80%	16	7
Abril	18,3	14,5	22,7	95	76%	9	7
Maio	15,8	11,7	20,6	67	73%	5	7
Junho	14,9	10,5	20,1	33	72%	3	8
Julho	14,8	10,1	20,2	29	67%	3	8
Agosto	16,4	11,1	22,3	34	59%	4	9
Setembro	18,5	13,5	24,2	96	60%	7	9
Outubro	19,6	15,3	24,7	157	67%	12	8
Novembro	19,2	15,8	23,6	245	77%	16	7
Dezembro	19,8	16,6	23,9	308	81%	18	7
Ano	**18,1**	—	—	**~1.880**	—	—	—

Fonte: Climate-Data.org, médias do período 1991–2021 [6]. Valores médios mensais; noites de inverno podem ser bem mais frias que a média.

6 °C
mínima média nas noites de julho (Weather Spark) [7]

26 °C
máxima média em fevereiro, o mês mais quente (Weather Spark) [7]

−7,2 °C
menor temperatura absoluta registrada; a máxima absoluta é de 35 °C [3]

79%
umidade relativa média anual informada pela prefeitura [8]

O que o clima significa no dia a dia

Inverno (jun–ago)

Dias ensolarados e secos, noites frias e geadas ocasionais. Lareira, aquecimento de água e boa vedação de janelas fazem diferença real no conforto. [8]

Verão (dez–mar)

Temperaturas agradáveis, raramente acima de 30 °C, e chuvas fortes de fim de tarde. Ar-condicionado costuma ser dispensável.

Melhores épocas para visitar

Do fim de março a meados de maio e de meados de agosto a meados de outubro, segundo o índice de turismo da Weather Spark. [7]

Dias mais curtos

Em 21 de junho, o dia tem cerca de 10h48 de luz solar — vale considerar a orientação solar ao escolher o imóvel. [7]

> **DICA DE CORRETOR**
>
> Em Poços, a **face norte** (sol da manhã e do inverno) é um diferencial valorizado. Em visitas, observe umidade em paredes, ventilação de banheiros e o sistema de aquecimento — itens que pesam no conforto durante os meses frios.

CAPÍTULO 05

05 Localização e distâncias

No extremo sudoeste de Minas Gerais, na divisa com São Paulo, Poços de Caldas está mais perto de São Paulo e Campinas do que de Belo Horizonte.

Destino	Distância	Tempo estimado	Observação
Águas da Prata (SP)	32 km	~32 min	Estância vizinha, também termal
Andradas (MG)	39 km	~48 min	Região de vinhos
São João da Boa Vista (SP)	43 km	~42 min	Principal cidade paulista vizinha
Pouso Alegre (MG)	105 km	~1h41	Acesso à Fernão Dias (BR-381)
Campinas (SP)	163 km	~2h	Polo de serviços, tecnologia e saúde
Ribeirão Preto (SP)	184 km	~2h45	Polo regional paulista
Aeroporto de Viracopos (SP)	~190 km	~2h15–2h30	Sem ônibus direto; transfer ou carro [11]
São Paulo (capital)	255 km	~3h	Via SP-342 e Anhanguera/Bandeirantes [10]
Aeroporto de Guarulhos (SP)	267 km	~3h14	Principal hub internacional
Belo Horizonte (MG)	447 km	~6h14	Capital do estado

Fonte: Rotamapas, rotas rodoviárias consultadas em 26/10/2026 [9]; EmSampa [10]; FromTo.travel [11]. Tempos variam com trânsito e obras.

Rodovias de acesso

A cidade é servida pelas rodovias federais **BR-459** (ligação com Pouso Alegre e a Fernão Dias), **BR-146** e **BR-267**, que se conectam à malha paulista pela SP-342 em direção a São João da Boa Vista, Mogi Guaçu e ao eixo Anhanguera/Bandeirantes [3][10].

Aeroportos

Aeroporto de Poços de Caldas

O Aeroporto Embaixador Walther Moreira Salles fica a cerca de 8 km do centro. Atende aviação geral e executiva; **não há voos comerciais regulares** em 2026 — confirme a situação antes de planejar. [3][12]

Viracopos e Guarulhos

Viracopos (Campinas) é o aeroporto comercial mais prático, a cerca de 2h15–2h30. Guarulhos fica a pouco mais de 3h e concentra os voos internacionais. [9] [11]

PARA QUEM TRABALHA EM SÃO PAULO OU CAMPINAS

A rotina mais comum entre quem se muda de São Paulo é o **modelo híbrido**: dias de trabalho remoto em Poços e idas semanais ou quinzenais à capital. Para quem precisa ir diariamente, o deslocamento é longo — avalie bem antes de decidir.

CAPÍTULO 06

06 Bairros e condomínios

Com mais de 300 bairros, Poços de Caldas oferece do apartamento central a poucos passos das Thermas às casas amplas em ruas arborizadas e aos condomínios fechados integrados à natureza.

Bairros residenciais mais procurados

Bairro	Perfil	Casa · valor médio pedido*
Jardim dos Estados NOBRE	Bairro nobre e tradicional, ruas largas e arborizadas, perto do Centro, do IMS Casa da Cultura, do Recanto Japonês e do Senac. Casas grandes e alguns edifícios de alto padrão.	R$ 1,5 mi 297 m² · R$ 5,1 mil/m²
Parque Vivaldi Leite Ribeiro NOBRE	Área residencial consolidada e bem localizada, com casas de padrão elevado.	R$ 1,6 mi
Centro	Coração histórico e comercial: Thermas, Palace Hotel, parques, restaurantes. Predominam apartamentos; casas antigas de terrenos amplos são raras e valorizadas.	R$ 1,4 mi
Marçal Santos	Residencial bem localizado, com casas de bom padrão.	R$ 1,2 mi
Jardim Quisisana	Tradicional, tranquilo e arborizado, com casas amplas e terrenos generosos.	R$ 949,9 mil
Parque Primavera	Consolidado, com casas de rua e opções em condomínio.	R$ 900 mil
Santa Ângela	Residencial equilibrado entre tranquilidade e conveniência.	R$ 900 mil
Jardim Country Club EM ALTA	Em crescimento, próximo da Av. João Pinheiro e das faculdades (PUC Minas, UEMG). Atrai famílias e estudantes; reúne condomínios de casas e de apartamentos.	consultar
Bortolan	Junto à Represa Bortolan e ao Golfe Clube: natureza, esportes náuticos e casas amplas. Abriga o Serras Altas Golf Estate.	consultar
Jardim Europa	Bairro planejado de padrão médio-alto, com lotes amplos (ex.: 439 m² por R$ 520 mil). [18]	consultar
Jardim Elvira Dias	Zona Oeste, perfil de alto padrão, perto do shopping e de serviços de saúde.	consultar
Jardim Ipê · Caio Junqueira	Residenciais familiares com boa relação custo-benefício.	R$ 620–650 mil
Jardim Bandeirantes · Jardim Vitória	Bairros em expansão, com lotes de entrada (ex.: 250–356 m² entre R$ 130 mil e R$ 260 mil). [18]	consultar
Jardim Paraíso · Jardim do Contorno · Vila Cruz · São Benedito · Cascatinha	Bairros consolidados da malha urbana, com linhas de ônibus e comércio de bairro; o Jardim Paraíso fica na Zona Sul.	consultar

**Valor médio pedido para casas à venda no bairro, segundo anúncios de imobiliárias locais consultados em 26/10/2026 [19]. Perfis: guias de bairro publicados por portais imobiliários e observação local [22]. Médias de poucos anúncios podem oscilar bastante.*

Condomínios fechados de casas

Condomínio	Localização e destaques	Faixa de preço pedido
Serras Altas Golf Estate ALTO PADRÃO	Residencial fechado integrado ao Poços de Caldas Golfe Clube (9 buracos), região do Bortolan, a cerca de 1.300 m de altitude. 95 mil m² de área de preservação, fiação subterrânea, gás canalizado, fibra óptica, portaria 24h, quadras de tênis e society, trilhas. [21]	Lotes: R$ 573 mil – R$ 1,14 mi Casa 371 m², 3 suítes: R$ 2,88 mi [20]
Condomínio Pitangueiras ALTO PADRÃO	Jardim Country Club; casas de 300 m² ou mais, com 4 quartos; condomínio em torno de R$ 300–310/mês.	R$ 1,8 mi – R$ 2,3 mi [15][20]
Residencial Alamedas	Casas com 4 quartos, a partir de cerca de 205 m².	a partir de R$ 1,8 mi [15]
Jardins de Florença	Loteamento recente com casas em condomínio; condomínio entre R$ 187 e R$ 600/mês. Lotes de 250–313 m² entre R$ 260 mil e R$ 300 mil.	R$ 700 mil – R$ 1,3 mi [15][18]
Parque Primavera (condomínios)	Casas em condomínio em bairro consolidado.	R$ 890 mil – R$ 1 mi [15]
Residencial Belvedere	Casas e lotes (ex.: lote de 450 m² por R$ 380 mil).	R$ 450 mil – R$ 1 mi [15][18]
Gran Villagio (Jardim Europa) · **Villagio da Mata** e **Residencial Morumbi**	Outros condomínios residenciais citados com frequência na oferta local.	consultar [72]

Fonte: anúncios de imobiliárias locais — casas à venda em condomínio fechado em Poços de Caldas. Anúncio público consultado em 26/10/2026. Link não divulgado por política editorial do guia [15][20].

CONDOMÍNIOS DE APARTAMENTOS DE ENTRADA

Empreendimentos como o **Portal Estância das Águas** (Jardim Country Club) e o **Reserva Real** (Campos Elíseos) são condomínios de apartamentos de 2 quartos, voltados a primeira moradia e investimento para locação — perfil diferente dos condomínios de casas de alto padrão. [71][72]

COMO ESCOLHER O BAIRRO

- **Rotina com filhos:** priorize trajetos curtos até a escola — o trânsito do Centro costuma ficar carregado nos horários de entrada e saída escolar.
- **Temporada e lazer:** Centro e entorno das Thermas oferecem tudo a pé; Bortolan e Serras Altas entregam natureza e silêncio.
- **Topografia:** a cidade é cheia de ladeiras; visite o imóvel a pé e observe acessos em dias de chuva.

CAPÍTULO 07

07 Mercado imobiliário

Um retrato do que está à venda e para alugar em Poços de Caldas em outubro de 2026, com base em anúncios públicos de imobiliárias locais.

Segmento	Anúncios	Preço médio pedido	Área média	R$/m² médio
Apartamentos à venda	925	R$ 450 mil	75 m²	~R$ 6 mil
Casas à venda	751	R$ 796 mil	197 m²	~R$ 4 mil
Casas em condomínio à venda	92	R$ 1,3 mi	179 m²	~R$ 7,3 mil
Lotes e terrenos à venda	481	R$ 398 mil	450 m²	R$ 886
Apartamentos para alugar	86	R$ 1,9 mil/mês	70 m²	R$ 27/m²
Casas para alugar	21	R$ 3,2 mil/mês	170 m²	R$ 19/m²

Fonte: anúncios de imobiliárias locais — apartamentos, casas, casas em condomínio, lotes e imóveis para alugar em Poços de Caldas. Anúncios públicos consultados em 26/10/2026. Link não divulgado por política editorial do guia [13]–[18]. Valores pedidos, sujeitos a negociação.

Faixas de preço por tipo de imóvel

R$ 170 – 643 mil
amplitude observada em apartamentos à venda: de 45 m² na periferia a unidades amplas em bairros centrais [13]

R$ 516 mil
ponto de partida de lançamentos de 85–102 m² no Jardim dos Estados; no Centro, estúdios e 1–2 quartos (34–60 m²) partem de R$ 351 mil [13]

R$ 1,25 – 2,9 mi
casas de 305 a 574 m² no Jardim dos Estados, o bairro mais valorizado em casas de rua [19]

Aluguel

Tipo	Faixa observada	Exemplos
Apartamentos	R$ 1 mil – R$ 2,5 mil/mês	Média de R$ 1,9 mil para 70 m²; demanda forte de estudantes e professores perto das faculdades
Casas	média de R$ 3,2 mil/mês	Jardim Quisisana, 280 m²: R$ 5,5 mil · Vivaldi Leite Ribeiro, 285 m²: R$ 4,2 mil
Casas de alto padrão	R$ 7,5 mil – R$ 12 mil/mês	Jardim dos Estados, 396 a 552 m²

Fonte: anúncios de imobiliárias locais — imóveis para alugar em Poços de Caldas. Anúncio público consultado em 26/10/2026. Link não divulgado por política editorial do guia [16][17].

Rentabilidade bruta estimada

Cruzando as médias acima, um apartamento de R$ 450 mil alugado por R$ 1,9 mil/mês gera **rentabilidade bruta próxima de 5,1% ao ano**; uma casa de R$ 796 mil por R$ 3,2 mil/mês, **cerca de 4,8% ao ano**. É um cálculo simplificado (antes de vacância, condomínio, IPTU, manutenção, taxa de administração e imposto de renda) e deve ser refeito para cada imóvel.

Quatro perfis de investimento

1. Renda com estudantes

Apartamentos compactos perto da PUC Minas, UNIFAL-MG, IFSULDEMINAS e UEMG. Liquidez alta, ticket de entrada menor; atenção à sazonalidade das férias acadêmicas.

2. Temporada

Centro e entorno das atrações turísticas, com picos em julho (Festival de Inverno), feriados e fins de ano. Verifique a convenção do condomínio e as regras municipais para locação de curta duração.

3. Segunda casa / alto padrão

Condomínios fechados e casas no Jardim dos Estados, Bortolan e Country Club. O valor está em segurança, área verde e a menos de 3h de São Paulo.

4. Terrenos

481 lotes à venda, média de R$ 886/m²; em condomínios de alto padrão, o m² do lote é substancialmente maior. Avalie topografia, insolação e o custo de construção.

Simulação dos custos de aquisição

Valor do imóvel	ITBI (2%)	Escritura e registro	Outros itens a prever
R$ 800 mil	R$ 16.000	Emolumentos de cartório conforme a tabela oficial do TJMG, que varia por faixa de valor — consultar	Certidões, avaliação bancária (se houver financiamento), mudança, pequenas reformas e o IPTU proporcional do ano
R$ 1,5 milhão	R$ 30.000		
R$ 2,5 milhões	R$ 50.000		

ITBI calculado com a alíquota de 2% prevista no Código Tributário Municipal (LC nº 91/2007)[32]. A base de cálculo é definida pela prefeitura e pode diferir do preço negociado.

ANTES DE ASSINAR

- Peça a matrícula atualizada do imóvel e certidões do vendedor.
- Confira o IPTU, débitos de condomínio e a situação no cadastro imobiliário municipal.
- Considere o ITBI de 2% e os custos de escritura e registro no orçamento (capítulo 08).
- Em lotes, verifique as restrições de uso e as regras de construção do loteamento.

CAPÍTULO 08

08 Custo de vida

O grande trunfo de Poços de Caldas no orçamento doméstico é a energia elétrica: a distribuidora é municipal e pratica uma das menores tarifas residenciais do Brasil.

Energia elétrica — DME Distribuição

A energia é distribuída pela **DME Distribuição (DMED)**, empresa pública cujo único acionista é o município. O DME foi criado em 1954, e a cidade gera energia própria desde 1898, com usinas como a Cascata das Antas, a PCH Véu das Noivas e a Mini Central José Togni. [24][25]

R$ 0,618/kWh
tarifa residencial B1 (R$ 0,61757), sem impostos, vigente desde 22/11/2025 — Resolução ANEEL nº 3.548/2025 [23][24]

−32%
em relação à tarifa residencial B1 da Cemig (R$ 0,90329/kWh, vigência 28/05/2026), que atende a maior parte de Minas [26]

6ª
mais barata entre 84 distribuidoras do país; 24,3% abaixo da média nacional [27]

Simulação: residência com consumo de 200 kWh/mês	DME (Poços)	Cemig (referência)
Energia, sem impostos	R$ 123,51	R$ 180,66
Estimativa com ICMS (18%) e PIS/Cofins	~R$ 164	consultar

Cálculo próprio com as tarifas B1 publicadas [24][26]; estimativa com tributos segundo Calculadora de Energia [27]. Não inclui bandeiras tarifárias nem contribuição de iluminação pública. A revisão tarifária de 2025 elevou a tarifa B1 em 6,45%. [23] Há tarifa branca (ponta R$ 1,14812; intermediária R$ 0,75241; fora de ponta R$ 0,49715) e isenção para baixa renda até 80 kWh. [24]

Água e esgoto — DMAE

O **DMAE** (autarquia municipal) cobra tarifas progressivas por faixa de consumo. Desde 1º de junho de 2026 vigora reajuste de 3,15%, autorizado pela agência reguladora ARISB-MG. O esgoto corresponde a 85% do valor da água. [28][29]

Faixa residencial (m³/mês)	0–10	11–15	16–20	21–30	31–40	41–50	51–60	61–70	>70
R$ por m³	3,70	4,44	5,22	6,74	8,37	9,93	11,47	13,08	14,61

Fonte: DMAE Poços de Caldas, tabela vigente a partir de 01/06/2026 [28][29]. Tarifa social: R$ 1,85/m³.

Combustíveis e gás

Produto	Preço médio
Gasolina comum	R$ 6,51/L
Gasolina aditivada	R$ 6,75/L
Etanol	R$ 4,18/L
Diesel	R$ 6,78/L
Diesel S10	R$ 7,40/L
Gás de cozinha (GLP 13 kg)	R$ 123,59

Fonte: levantamento da ANP em 9 postos de Poços de Caldas, semana de 11 a 17/10/2026, divulgado pelo UOL [30].

O gás natural canalizado é distribuído pela Gasmig em parte da cidade; empreendimentos como o Serras Altas já contam com a rede.[21] Confirme a disponibilidade no endereço.

Impostos sobre o imóvel

IPTU 2026

reajuste de 4,68% (IPCA); 3% de desconto na cota única ou parcelamento em até 9 vezes (Decreto nº 14.968/2026). A taxa de coleta de lixo é cobrada junto.[31]

ITBI 2%

alíquota do imposto sobre transmissão de bens imóveis, conforme o Código Tributário Municipal (LC nº 91/2007). Some escritura e registro em cartório.[32]

Outros itens do orçamento

Item	Valor de referência	Fonte
Ônibus urbano	R$ 5,00 (desde 09/03/2026; antes R$ 6,00)	Prefeitura[69]
Escola particular (ensino fundamental/médio)	cerca de R$ 1.215 a R$ 1.543/mês nas tabelas publicadas; demais escolas: consultar	Quero Bolsa[34]
Plano de saúde	consultar (operadoras locais e regionais)	—
Estacionamento no shopping	R$ 13	Partage[42]
Day use em clube municipal (Country Club)	R$ 16 (ingresso avulso às piscinas)	Prefeitura/ G1[50]

CAPÍTULO 09

09 Educação

Poços de Caldas tem 110 escolas, três instituições públicas de ensino superior (UNIFAL-MG, IFSULDEMINAS e UEMG) e um campus da PUC Minas com curso de Medicina.

110
escolas: 82 públicas e 28 particulares [5]

6,0
IDEB 2023 nos anos iniciais do fundamental [5]

5,0
IDEB 2023 nos anos finais do fundamental [5]

4,8
IDEB 2023 no ensino médio [5]

Ranking ENEM 2025 — escolas de Poços de Caldas

#	Escola	Rede	Média ENEM
1	Colégio Sete de Setembro	Particular	672,43
2	Instituto Educacional São João da Escócia	Particular	658,72
3	Colégio Jesus Maria José	Particular	652,61
4	IFSULDEMINAS — Campus Poços de Caldas	Pública federal	634,89
5	Colégio Nini Mourão	Particular	628,60
6	Centro Educacional Poços (CEPOC)	Particular	621,02
7	Colégio Objetivo	Particular	618,86
8	Escola Profissional Dom Bosco	Particular	614,70
—	EM Dr. José Vargas de Souza	Pública municipal	550,86
—	EE David Campista	Pública estadual	549,31

Fonte: Melhor Escola, ranking ENEM 2025 por município (média das provas objetivas e redação) [33]. Média nacional de referência: 606,37.

Outras escolas e cursos livres

A oferta inclui ainda o Colégio Pelicano (sistema Anglo), a Escola Lumiar (proposta pedagógica alternativa), escolas bilíngues e de educação infantil, além de Senac e Senai para formação profissional. Mensalidades publicadas em tabelas de 2027 ficam entre cerca de **R$ 1.215 e R$ 1.543** em escolas como Objetivo, CEMA e Escola Crescimento, com bolsas parciais disponíveis em plataformas especializadas. [34] Para as demais, **consulte** diretamente a escola.

Ensino superior

Instituição	Cursos de destaque
PUC Minas particular	17 cursos presenciais, incluindo **Medicina** (desde 2018, 6 anos), Direito, Arquitetura e Urbanismo, Odontologia, Medicina Veterinária, Psicologia, Relações Internacionais e Engenharias. [35]
UNIFAL-MG — Instituto de Ciência e Tecnologia federal, gratuita	Bacharelado Interdisciplinar em Ciência e Tecnologia e Engenharias Ambiental, Civil, de Minas, de Produção e Química (campus desde 2010). [36]
IFSULDEMINAS — Campus Poços federal, gratuita	Administração, Engenharia de Computação, Licenciaturas em Geografia e Ciências Biológicas, Tecnologia em Gestão Ambiental e cursos técnicos integrados ao ensino médio. [38]
UEMG — Unidade Poços estadual, gratuita	Pedagogia, Serviço Social e Gestão Pública. [37]
Outras	Polos e faculdades privadas presenciais e a distância, como Pitágoras e Uninter.

CAPÍTULO 10

10 Saúde e bem-estar

Polo de saúde do Sul de Minas, Poços de Caldas reúne hospital filantrópico de alta complexidade, hospitais de operadoras de planos e uma rede pública de atenção básica que cobre a cidade.

Hospitais

Hospital	Perfil	Leitos (CNES)
Santa Casa de Poços de Caldas filantrópico · Centro	Referência regional em alta complexidade: oncologia (UNACON), neurocirurgia, trauma, cirurgia bariátrica, gestação de alto risco e hemodiálise. Atende SUS e convênios.	158 internação + 35 UTI
Hospital Unimed Poços de Caldas operadora	Hospital próprio da cooperativa médica, com nova ala inaugurada em maio de 2025.	105 internação + 18 UTI
Hospital Poços de Caldas rede Hapvida NotreDame Intermédica	Hospital privado no Jardim Esmeralda, voltado aos beneficiários da operadora.	91 internação + 9 UTI
Hospital Margarita Morales	Unidade hospitalar complementar da rede local.	consultar

Fonte: CNES/DataSUS via ConsultaCNES (competência 2026)[39][40]; Unimed Poços e imprensa local[41]. UTI da Santa Casa: 20 adulto, 10 neonatal e 5 pediátrica.

Na rede pública, a cidade conta com **33 Unidades Básicas de Saúde**, **1 Unidade de Pronto Atendimento (UPA)** e **3 Centros de Atenção Psicossocial (CAPS)**; há ainda **84 farmácias** registradas.[5]

Termalismo e bem-estar

Thermas Antônio Carlos

Inaugurado em 1931 e administrado pela Codemge, oferece banhos de imersão em água sulfurosa (a partir de R$ 52, 20 minutos), hidromassagem, saunas, duchas e massagens. A água da Fonte Pedro Botelho chega a 45 °C. Funciona de quarta a sábado e feriados (9h–19h) e aos domingos (9h–14h). Abriga o Museu do Termalismo.[4][49]

Balneário Dr. Mário Mourão

Inaugurado em 1975, é a segunda grande casa de banhos da cidade, com água que brota a cerca de 41 °C.[4]

PLANOS DE SAÚDE

As principais redes com hospital próprio na cidade são a **Unimed Poços de Caldas** e a **Hapvida NotreDame Intermédica**. Valores variam muito por idade, cobertura e coparticipação: **consulte** as operadoras e confira a rede credenciada antes da mudança.

CAPÍTULO 11

11 Compras e serviços

Shopping regional, atacarejos, redes de supermercados mineiras e um comércio de rua tradicional no Centro: para o dia a dia, Poços resolve quase tudo sem sair da cidade.

3.884
estabelecimentos comerciais e de serviços mapeados [5]

390
lugares para comer fora [5]

287
bares [5]

Shopping

O **Partage Poços de Caldas**, inaugurado em 2005 na Av. Silvio Monteiro dos Santos, 180 (Vale das Antas, Zona Oeste), tem mais de 70 lojas, praça de alimentação, restaurantes, quatro salas de cinema (incluindo 3D) e supermercado. Funciona de segunda a sábado das 10h às 22h e aos domingos das 13h às 19h; estacionamento a R$ 13. [42]

Supermercados e atacarejos

Rede	Destaques
Supermercados BH	Duas lojas (Centro e Zona Sul) desde 30/05/2025, nos antigos pontos da rede Bretas. [45]
Mart Minas (atacarejo)	Av. Alcoa, 1.133; inaugurado em dezembro de 2019. [43]
Villefort (atacarejo)	Av. João Pinheiro, 1.100; inaugurado em 2024. [44]
Vila Sul Supermercados	Unidade dentro do Partage Shopping. [42]
Mercado Municipal	Rua Pernambuco, Centro. Hortifrúti, queijos, cafés, doces e o tradicional pão com pernil. Segunda a sábado 7h–18h; domingo 7h–12h. [46]

Comércio de rua e serviços

O Centro concentra lojas de vestuário, calçados, farmácias, bancos e serviços em ruas tradicionais como a **Rua Assis Figueiredo** e a **Rua São Paulo**, além das lojas de cristais, doces e malhas voltadas ao turismo. Avenidas como a **João Pinheiro** e a **Alcoa** reúnem atacarejos, concessionárias e materiais de construção.

> **LOJAS DE FÁBRICA**
> Cristais artesanais são uma tradição local desde a década de 1950. Fábricas-loja como a **Cá d'Oro** (Av. João Pinheiro, 1.901) permitem ver o processo de sopro do vidro e comprar direto da produção. [52]

CAPÍTULO 12

12 Gastronomia

O Sebrae Minas batizou a culinária local de "cozinha mineira de vulcão": doces de tradição, cafés de altitude, queijos de leite cru e uma nova geração de cervejarias artesanais.

Sabores com identidade

Doçaria

O **figo em compota** é o símbolo da doçaria poços-caldense, com casas tradicionais como a Doces Mesquita (desde 1949). Há também curiosidades como o doce de tomate cristalizado. [46]

Pão com pernil

Clássico do Mercado Municipal, servido no Bar Marrafon desde 1981. [46]

Cafés da Região Vulcânica

Associação que reúne produtores de 12 municípios, com lavouras entre 700 e 1.300 m de altitude (média de 1.075 m). Cafeterias como a Tradi Café e o Café Sete Quedas valorizam os grãos locais. [46]

Queijos e chocolates

Queijos artesanais de leite cru, como os do Pátio de Pedra (gado Caracu), e chocolates rústicos da Lascaux compõem a nova geração de produtores. [46]

Cervejas artesanais

A **Liga das Cervejarias Vulcânicas** organiza um roteiro com nove cervejarias, entre elas Passo Preto e Ziel. [46]

Sorvetes

Sorveterias artesanais, como a Mi Casita, também aparecem no roteiro gastronômico mapeado pelo Sebrae. [46]

Onde a gastronomia acontece

Região	O que encontrar
Centro e Mercado Municipal	Cafés, docerias, empórios, restaurantes de comida mineira e bares tradicionais
Partage Shopping	Praça de alimentação, restaurantes e opções para famílias
Estradas rurais e Circuito Caminhos Gerais	Cervejarias, queijarias, cafeicultores e restaurantes de fazenda em municípios vizinhos

> **DICA**
>
> O e-book "Poços de Caldas: Cultura Alimentar e Gastronomia", do Sebrae Minas em parceria com a prefeitura, é um ótimo roteiro para conhecer produtores e endereços. [46]

CAPÍTULO 13

13 Turismo e lazer

Morar em Poços é ter, no próprio quintal, atrações que atraem turistas de todo o país — e a maioria delas fica a poucos minutos do Centro.

Principais atrações e ingressos 2026

Atração	Destaques	Ingresso
Teleférico	Cerca de 1,5 km até a Serra de São Domingos e o Cristo Redentor; reaberto em 2023.	R$ 78 (meia R$ 39)
Cristo Redentor	Inaugurado em 1956, a 1.686 m de altitude: a melhor vista da caldeira.	consultar
Zoo das Aves	Cerca de 2 mil aves de 200 espécies em 130 mil m².	R$ 64
Recanto Japonês	Jardim oriental com Casa de Chá, reconstruída em 2023.	R$ 40
Fonte dos Amores	De 1929, com estátua em mármore de Giulio Starace e trilha até o Cristo.	R$ 30
Cascata das Antas	Queda d'água com ruínas da primeira usina da cidade (1898).	R$ 30
Véu das Noivas	Três quedas no Ribeirão das Antas; a principal tem cerca de 10 m.	R$ 15
Passaporte Poços	Combo com 6 atrações, válido por 3 dias.	R$ 149
Pedra Balão	Formação rochosa de cerca de 10 m na Serra de São Domingos; abre sábados, domingos e feriados (8h–18h).	consultar
Palace Casino	Prédio tombado de 1931, reaberto em 2016, com visitas agendadas.	consultar

Fonte: CITUR — ingressos 2026 [47]; G1 [48]; Inventário Turístico [4]. Valores sujeitos a alteração.

Parques, cultura e natureza

Parque José Affonso Junqueira

O grande parque central, em frente às Thermas e ao Palace Hotel, sede de eventos como a Flipoços. [4][55]

Represa Bortolan

Desde 1958, é o espaço para esportes náuticos, caminhadas e fim de tarde à beira d'água. [3]

IMS — Casa da Cultura

Instituto Moreira Salles, no Jardim dos Estados, com exposições e programação cultural desde 1992. [4]

Mirantes e trilhas

Mirante Santa Rita, Serra de São Domingos e trilhas da caldeira para caminhadas e ciclismo. [4]

Clubes

Clube	Destaques
Country Club (1932)	Clube municipal tombado; complexo aquático reaberto em 2025, com ingresso avulso de R$ 16. [50]
AA Caldense (1925)	Rua Pernambuco, 1.145; 4 piscinas aquecidas e cerca de 2.980 sócios, com lista de espera. [51]
Poços de Caldas Golfe Clube	Campo de 9 buracos em 53 ha na região do Bortolan, vizinho ao Serras Altas. [21]
Walter World	Parque aquático junto a um resort all inclusive; atende principalmente os hóspedes. [53]

Bate-volta pela região

Destino	Distância	Por que ir
Águas da Prata (SP)	32 km	Estância vizinha, também conhecida por suas águas minerais. [9]
Andradas (MG)	39 km	Região de vinícolas e turismo rural. [9]
São João da Boa Vista (SP)	43 km	Comércio, serviços e acesso à malha rodoviária paulista. [9]
Circuito Caminhos Gerais	—	Circuito turístico de 12 municípios do entorno, com roteiros de café, queijos e natureza. [46]

> **PARA QUEM MORA**
>
> Vale fazer o **Passaporte Poços** logo nos primeiros meses: é a forma mais econômica de conhecer as atrações e escolher as favoritas para levar as visitas que vão chegar. [47]

CAPÍTULO 14

14 Calendário de eventos

Poços tem uma agenda cultural que acompanha as estações: música erudita no verão, literatura no outono, o grande festival de inverno em julho e um Natal iluminado.

Quando	Evento	Destaques (edição 2026)
Janeiro	**Festival Música nas Montanhas**	27ª edição, de 14 a 17 de janeiro, dedicado à música de concerto. [56]
Fevereiro	**Carnaval**	De 13 a 17 de fevereiro, com mais de 45 shows. [57]
Abril–maio	**Flipoços** — Festival Literário	21ª edição, de 25 de abril a 3 de maio, com mais de 200 atividades no Parque José Affonso Junqueira. [55]
Maio	**Festa de São Benedito**	Tradição religiosa e popular, com festa em torno de 13 de maio. [4]
Julho	**Festival de Inverno**	30ª edição, de 11 a 26 de julho, com mais de 130 atrações. Nasceu em 1995 como Julho Fest. [54]
6 de novembro	**Aniversário da cidade**	Celebração da fundação, em 1872. [3]
Novembro–janeiro	**Natal Poços de Luz**	Decoração e programação natalina; o acendimento de 2025 foi em 7 de novembro. [58]

SINFONIA DAS ÁGUAS

O espetáculo de luzes, música e fontes dançantes, criado em 2003 e visto por cerca de 700 mil pessoas, está **suspenso**. Em junho de 2026, a Câmara Municipal aprovou moção pedindo seu retorno. [59]

IMPACTO PARA QUEM ALUGA

Julho, feriados prolongados e o período de Natal concentram a demanda turística. Para quem investe em temporada, esses são os meses de maior ocupação e diária — planeje reservas e manutenção com antecedência.

CAPÍTULO 15

15 Segurança pública

Os dados oficiais da Secretaria de Justiça e Segurança Pública de Minas Gerais (Sejusp) mostram queda expressiva de roubos e furtos em Poços de Caldas em 2025.

–37,2%
roubos e furtos de janeiro a setembro de 2025 (1.278) contra o mesmo período de 2024 (2.035) [60]

36
roubos no 1º semestre de 2025 — o menor número desde 2020, segundo a Polícia Militar [61]

–60%
homicídios no 1º trimestre de 2025 na área do 29º BPM; crimes violentos –13% [61]

Roubos e furtos (jan–set)	2024	2025	Variação
Em estabelecimentos comerciais	634	388	–38,8%
Em residências	478	254	–46,9%
Contra transeuntes	253	159	–37,2%
Total	**2.035**	**1.278**	**–37,2%**

Fonte: Sejusp/Observatório de Segurança Pública de MG, divulgado pelo Poços Já em 13/11/2025 [60]; variações calculadas pelo guia. Dados abertos completos: Portal de Dados Abertos de MG [62].

BOAS PRÁTICAS PARA O NOVO MORADOR

- Prefira imóveis com portaria, câmeras e iluminação adequada — itens já padrão nos condomínios de alto padrão.
- Consulte os indicadores do bairro no portal de dados da Sejusp e converse com vizinhos antes de fechar negócio.
- Em imóveis de temporada, mantenha monitoramento remoto e um contato local de confiança.

CAPÍTULO 16

16 Economia e emprego

Indústria de base mineral, alimentos, turismo e serviços formam uma economia diversificada — a 13ª maior de Minas Gerais em PIB.

R$ 10,7 bi
PIB 2023; R$ 65.547,68 per capita [1][63]

+277
saldo de empregos formais no 1º trimestre de 2026 (7.883 admissões e 7.606 desligamentos) [66]

+221
vagas em agosto de 2026 — maior saldo do Sul de Minas no mês, segundo a FIEMG [67]

Grandes empregadores

Empresa	Atuação na cidade
Alcoa	Desde 1965 em Poços; produz alumina, lingotes, tarugos e pó de alumínio. Em 2024: 1.094 pessoas (639 diretos e 455 contratados), R$ 95 milhões em salários, R$ 522 milhões em compras de fornecedores e R$ 37,5 milhões em impostos. [64]
Danone	Fábrica de lácteos e nutrição infantil; a empresa anunciou plano de ampliar em 50% a capacidade de produtos proteicos em Minas Gerais. [65]
Outras indústrias	Ferrero, Lorenzetti, Thyssenkrupp, CBA, Mineração Curimbaba, Yoorin Fertilizantes, General Cable, Togni e outras empresas de base mineral, alimentos e metalurgia. [3]

Saldo do emprego formal — 1º trimestre de 2026

Setor	Indústria	Serviços	Construção	Comércio	Agropecuária	Total
Saldo (vagas)	+258	+78	+6	−44	−21	**+277**

Fonte: Novo CAGED/MTE, via Onda Poços (18/05/2026)[66]. No acumulado de 12 meses até maio de 2026, o saldo foi de −474 vagas (28.504 admissões e 28.978 desligamentos)[5].

Terras raras: oportunidade com cautela

A caldeira vulcânica abriga depósitos de argilas iônicas com terras raras, alvo de projetos de mineração de empresas estrangeiras, como o Projeto Caldeira (investimento estimado pela empresa em US$ 440 milhões) e o projeto da Viridis (cerca de US$ 400 milhões). Projeções de até 30 mil empregos chegaram a circular, mas a própria Secretaria de Desenvolvimento esclareceu que esses números **não têm base em estudo técnico**. [68] Os projetos ainda dependem de licenciamento e são acompanhados de debate ambiental na região. Para o mercado imobiliário, a indústria consolidada e os serviços de saúde e educação são a base da demanda; a mineração pode aquecer a locação corporativa no médio prazo, mas não deve ser a única razão de um investimento.

CAPÍTULO 17

17 Transporte e mobilidade

Na rotina, o carro ainda é o principal meio de transporte em Poços, mas a cidade tem tarifa de ônibus reduzida e ligações rodoviárias diárias com São Paulo e Campinas.

Modal	Como funciona
Ônibus urbano	Operado pela Auto Omnibus Floramar, com app de acompanhamento. Tarifa de R$ 5,00 desde 09/03/2026 (era R$ 6,00), com subsídio municipal e meia-passagem estudantil. [69]
Rodoviária	Av. Mansur Frayha. Linhas para São Paulo e Campinas (Viação Cometa), Campinas e Belo Horizonte (Viação Santa Cruz) e cidades da região. Campinas fica a cerca de 3h10–3h30 de ônibus. [70]
Aeroporto local	Aviação geral e executiva; sem voos comerciais regulares em 2026. [12]
Táxi e aplicativos	Disponíveis na área urbana; valores: consultar.
Bicicleta	Infraestrutura cicloviária ainda incipiente: apenas 0,3% dos trechos de via têm ciclovia, segundo o Censo. [5]
Ferrovia	O ramal atende apenas carga; o monotrilho turístico (2000–2003) foi desativado. Um trem turístico até Águas da Prata está em planejamento. [3]

Conectividade

As principais operadoras de telefonia móvel (Vivo, TIM e Claro) atendem a cidade, além de provedores regionais de fibra óptica. Para trabalho remoto, **confirme a cobertura de fibra no endereço** antes de fechar negócio — em condomínios novos, como o Serras Altas, a fibra já faz parte da infraestrutura. [21]

> **DICA DE MOBILIDADE**
>
> Poços é uma cidade de serra, com muitas ladeiras. Para quem pretende viver sem carro, os bairros mais próximos do Centro — como Jardim dos Estados, Centro e entorno — oferecem a melhor combinação de comércio, serviços e linhas de ônibus a pé.

CAPÍTULO 18

18 Checklist de mudança

Um roteiro prático para organizar a mudança para Poços de Caldas, do planejamento à primeira semana na cidade.

90 dias antes

- [ ] Visitar a cidade em duas estações diferentes (de preferência inverno e verão).
- [ ] Definir o perfil: moradia, investimento ou temporada.
- [ ] Escolher 2 ou 3 bairros e circular por eles em dia útil, fim de semana e à noite.
- [ ] Pesquisar escolas, pedir visitas e verificar vagas e mensalidades.
- [ ] Simular o orçamento: energia DME, água DMAE, IPTU, condomínio e plano de saúde.

60 dias antes

- [ ] Visitar imóveis com um corretor que conheça a cidade.
- [ ] Solicitar matrícula, certidões e débitos do imóvel.
- [ ] Incluir ITBI (2%), escritura e registro no orçamento.
- [ ] Confirmar cobertura de internet por fibra no endereço.
- [ ] Verificar rede credenciada do plano de saúde em Poços.

30 dias antes

- [ ] Contratar a mudança e agendar a data com a portaria do condomínio.
- [ ] Pedir a transferência ou ligação de energia na DME Distribuição.
- [ ] Solicitar ligação ou troca de titularidade de água no DMAE.
- [ ] Agendar instalação de internet e, se houver, do gás canalizado.
- [ ] Pedir transferência escolar e histórico dos filhos.

Primeira semana

- [ ] Atualizar o endereço em bancos, Receita Federal e cartões.
- [ ] Transferir o título de eleitor e, se necessário, o registro do veículo (Detran-MG).
- [ ] Fazer o cadastro na UBS do bairro para o cartão SUS.
- [ ] Atualizar o cadastro do IPTU em nome do novo proprietário.
- [ ] Conhecer o Mercado Municipal, as Thermas e o Cristo — você agora mora aqui.

◆ Roteiro de dois dias para conhecer a cidade antes de decidir

Quando	Dia 1 — Centro e bairros tradicionais	Dia 2 — Zonas em expansão e natureza
Manhã	Teleférico e Cristo Redentor para entender a geografia da caldeira; depois, Thermas Antônio Carlos e Parque José Affonso Junqueira	Jardim Country Club e entorno das faculdades; visita a escolas pré-selecionadas
Almoço	Mercado Municipal e comida mineira no Centro	Zona Oeste e Partage Shopping
Tarde	Jardim dos Estados, Jardim Quisisana e Vivaldi Leite Ribeiro — de carro e a pé	Represa Bortolan, Golfe Clube e condomínios fechados da região
Noite	Circular pelo Centro para sentir movimento, iluminação e barulho	Voltar ao bairro preferido à noite e conversar com moradores

DOCUMENTOS PARA TER À MÃO

RG e CPF, comprovante de renda, certidão de casamento (se aplicável), declaração de imposto de renda e, para financiamento, extrato do FGTS. Para locação, as imobiliárias costumam pedir garantias como seguro-fiança, caução ou fiador.

PREPARE A CASA PARA O INVERNO

Antes de junho, revise aquecimento de água, lareira ou aquecedores, vedação de portas e janelas e a ventilação de áreas úmidas. Esses cuidados fazem toda a diferença nos meses mais frios.

O AUTOR

Próximo passo: encontre seu imóvel

Este guia foi preparado por **Mauricio Neris**, corretor de imóveis com atuação focada no mercado de alto padrão, para ajudar quem está considerando Poços de Caldas a decidir com informação de qualidade.

Mudar de cidade, comprar uma segunda casa ou investir em um imóvel é uma decisão que envolve números, mas também estilo de vida. O trabalho de um bom corretor começa antes da visita: entender o seu momento, filtrar o que realmente vale a pena ver e acompanhar cada etapa até a escritura.

Curadoria
Seleção de imóveis alinhada ao seu perfil, orçamento e objetivo — moradia, temporada ou investimento.

Conhecimento local
Leitura de bairros, condomínios, topografia, insolação e potencial de valorização em Poços de Caldas.

Visitas planejadas
Roteiros otimizados para quem vem de fora, aproveitando ao máximo cada viagem à cidade.

Segurança na negociação
Análise documental, apoio na negociação e acompanhamento até o registro do imóvel.

◆ Fale com Mauricio Neris

Quer conhecer imóveis em Poços de Caldas, comparar bairros ou receber uma seleção personalizada de casas e condomínios de alto padrão? Acesse o site e entre em contato.

conhecapocosdecaldas.com.br

Mauricio Neris

Corretor de imóveis · Alto padrão · Poços de Caldas e região

REFERÊNCIAS

Fontes e aviso legal

Todas as fontes foram consultadas em 26/10/2026, salvo indicação de data de publicação. Anúncios imobiliários são citados de forma genérica por política editorial do guia.

1. **IBGE — Cidades e Estados: Poços de Caldas (MG).** ibge.gov.br/cidades-e-estados/mg/pocos-de-caldas.html
2. **Poços Já — "Poços tem 172 mil habitantes, aponta estimativa do IBGE" (28/08/2025).** pocosja.com.br
3. **Wikipédia — Poços de Caldas.** pt.wikipedia.org/wiki/Poços_de_Caldas
4. **Prefeitura de Poços de Caldas / Observatório do Turismo — Inventário Turístico (2025).** pocosdecaldas.mg.gov.br/tour/observatorio
5. **Morada Virtual — Poços de Caldas: perfil da cidade (IBGE Censo 2022, INEP, CNES, Novo CAGED).** moradavirtual.com.br/mg/pocos-de-caldas/
6. **Climate-Data.org — Clima Poços de Caldas (1991–2021).** en.climate-data.org/south-america/brazil/minas-gerais/pocos-de-caldas-2883/
7. **Weather Spark — Clima característico em Poços de Caldas.** pt.weatherspark.com/y/30339/
8. **Prefeitura de Poços de Caldas — Perfil: Clima.** pocosdecaldas.mg.gov.br/perfil/clima/
9. **Rotamapas — Rotas rodoviárias a partir de Poços de Caldas.** rotamapas.com.br
10. **EmSampa — Rota Poços de Caldas–São Paulo.** emsampa.com.br/wwrota1412.htm
11. **FromTo.travel — Aeroporto de Viracopos a Poços de Caldas.** fromto.travel
12. **Infraero — Aeroporto de Poços de Caldas.** infraero.gov.br
13. **Anúncios de imobiliárias locais — apartamentos à venda em Poços de Caldas.** Anúncio público consultado em 26/10/2026. Link não divulgado por política editorial do guia.
14. **Anúncios de imobiliárias locais — casas à venda em Poços de Caldas.** Anúncio público consultado em 26/10/2026. Link não divulgado por política editorial do guia.
15. **Anúncios de imobiliárias locais — casas à venda em condomínio fechado em Poços de Caldas.** Anúncio público consultado em 26/10/2026. Link não divulgado por política editorial do guia.
16. **Anúncios de imobiliárias locais — apartamentos para alugar em Poços de Caldas.** Anúncio público consultado em 26/10/2026. Link não divulgado por política editorial do guia.
17. **Anúncios de imobiliárias locais — casas para alugar em Poços de Caldas.** Anúncio público consultado em 26/10/2026. Link não divulgado por política editorial do guia.
18. **Anúncios de imobiliárias locais — lotes e terrenos à venda em Poços de Caldas.** Anúncio público consultado em 26/10/2026. Link não divulgado por política editorial do guia.
19. **Anúncios de imobiliárias locais — casas à venda no Jardim dos Estados e valor médio por bairro.** Anúncio público consultado em 26/10/2026. Link não divulgado por política editorial do guia.
20. **Anúncios de imobiliárias locais — lotes e casas no Serras Altas Golf Estate e no Condomínio Pitangueiras.** Anúncio público consultado em 26/10/2026. Link não divulgado por política editorial do guia.
21. **Serras Altas Residencial — site oficial do empreendimento.** serrasaltasresidencial.com.br
22. **Guias de bairros de Poços de Caldas publicados por portais imobiliários.** Consulta em 26/10/2026. Link não divulgado por política editorial do guia.
23. **ANEEL — "ANEEL aprova novas tarifas da DMED (MG)" (nov/2025).** gov.br/aneel
24. **DME Distribuição — Tarifas e taxas.** dme-pc.com.br/atendimento/tarifas
25. **DME — Nossa história.** dme-pc.com.br/institucional/nossa-historia
26. **Cemig — Tarifas vigentes (Grupo B).** cemig.com.br/valores-e-tarifas/tarifas-vigentes/
27. **Calculadora de Energia — Tarifa DME Poços de Caldas.** calculadoraenergia.com.br/tarifa/dme-pocos-de-caldas
28. **DMAE Poços de Caldas — Taxas e tabela de preço.** dmaepc.mg.gov.br/taxas-tabela-de-preco/
29. **DMAE — "ARISB autoriza revisão de 3,15% nas tarifas do DMAE" (jun/2026).** dmaepc.mg.gov.br/noticias
30. **UOL Economia — Gasolina em Poços de Caldas, dados ANP de 11 a 17/10/2026 (21/10/2026).** economia.uol.com.br
31. **Poços Já — "IPTU tem reajuste de 4,68%" (04/03/2026).** pocosja.com.br
32. **Câmara Municipal de Poços de Caldas — Lei Complementar nº 91/2007 (Código Tributário).** pocosdecaldas.siscam.com.br
33. **Melhor Escola — Ranking ENEM 2025, Poços de Caldas.** melhorescola.com.br/escola/ranking-enem/minas-gerais/pocos-de-caldas
34. **Quero Bolsa — Mensalidades de escolas em Poços de Caldas.** querobolsa.com.br/escolas/mensalidades/pocos-de-caldas-mg
35. **PUC Minas — Campus Poços de Caldas.** pucminas.br
36. **UNIFAL-MG — Instituto de Ciência e Tecnologia: graduação.** unifal-mg.edu.br/ict/graduacao/
37. **UEMG — Unidade Poços de Caldas: graduação.** uemg.br/ensino-pc/graduacao
38. **IFSULDEMINAS — Campus Poços de Caldas: cursos superiores.** portal.pcs.ifsuldeminas.edu.br
39. **ConsultaCNES — Santa Casa de Poços de Caldas (CNES 2129469).** consultacnes.com
40. **ConsultaCNES — Hospital Poços de Caldas (CNES 2208903).** consultacnes.com
41. **PoçosCom — "Novas instalações do Hospital da Unimed Poços são inauguradas" (2025).** pocoscom.com
42. **Partage Poços de Caldas — Sobre o shopping.** partagepocosdecaldas.com.br/sobre
43. **Prefeitura de Poços de Caldas — Inauguração da unidade do Mart Minas (2019).** pocosdecaldas.mg.gov.br/noticias
44. **Villefort — Loja Poços de Caldas.** villefort.com.br
45. **SA+ Varejo — Supermercados BH inaugura lojas em Poços de Caldas (mai/2025).** samais.com.br
46. **Sebrae Minas / Prefeitura — Poços de Caldas: Cultura Alimentar e Gastronomia (e-book).** pocosdecaldas.mg.gov.br
47. **CITUR — Ingressos e Passaporte Poços (2026).** citur.com.br/ingressos
48. **G1 Sul de Minas — Reajuste no valor do teleférico (29/05/2026).** g1.globo.com
49. **Codemge — Tabela de preços Thermas Antônio Carlos (05/10/2026).** codemge.com.br
50. **Prefeitura de Poços de Caldas — Country Club reabre complexo aquático (2025).** pocosdecaldas.mg.gov.br/noticias
51. **AA Caldense — Estrutura do clube.** caldense.com.br/estrutura/
52. **Cristais Cá d'Oro — Fábrica e loja.** cristaiscadoro.com.br

53. **Imprensa turística — Walter World, parque aquático de resort em Poços de Caldas.** Consulta em 26/10/2026.
54. **Prefeitura — "Festival de Inverno celebra trigésima edição em 2026".** pocosdecaldas.mg.gov.br/noticias
55. **Prefeitura / Flipoços — "Flipoços 2026 anuncia 21ª edição".** flipocos.com
56. **Prefeitura — 27º Festival Música nas Montanhas (2026).** pocosdecaldas.mg.gov.br/noticias
57. **Portal de Poços — Programação do Carnaval 2026.** portaldepocos.com.br
58. **Prefeitura — "Cidade brilha com o início do Natal Poços de Luz 2025".** pocosdecaldas.mg.gov.br/noticias
59. **Poços Já — Moção pelo retorno da Sinfonia das Águas (25/06/2026).** pocosja.com.br
60. **Poços Já — Roubos e furtos de janeiro a setembro de 2025, dados Sejusp (13/11/2025).** pocosja.com.br
61. **Onda Poços e Sul Minas TV — Redução de furtos, roubos e homicídios, dados da PMMG (2025).** ondapocos.com.br · sulminastv.com.br
62. **Portal de Dados Abertos de Minas Gerais — Sejusp, crimes violentos e registros de ocorrências.** dados.mg.gov.br
63. **Wikipédia — Lista de municípios de Minas Gerais por PIB (IBGE, 2023).** pt.wikipedia.org
64. **Alcoa — Fact sheet Poços de Caldas.** alcoa.com/brasil
65. **AgFeed — "Danone deve ampliar em 50% capacidade em MG".** agfeed.com.br
66. **Onda Poços — Saldo do emprego no 1º trimestre de 2026, Novo CAGED (18/05/2026).** ondapocos.com.br
67. **Onda Poços — Poços lidera geração de empregos no Sul de Minas, FIEMG (out/2026).** ondapocos.com.br
68. **Poços Já — Terras raras: projeções de empregos sem estudo técnico (16/07/2026).** pocosja.com.br
69. **Prefeitura — Regulamentação do transporte coletivo e tarifa de R$ 5 (mar/2026).** pocosdecaldas.mg.gov.br/noticias
70. **ClickBus / CheckMyBus — Rodoviária de Poços de Caldas, linhas e horários.** clickbus.com.br · checkmybus.com.br
71. **PoçosCom — Empreendimento Portal Estância das Águas, Jardim Country Club.** pocoscom.com
72. **Anúncios e materiais públicos de empreendimentos residenciais em Poços de Caldas.** Anúncio público consultado em 26/10/2026. Link não divulgado por política editorial do guia.

AVISO LEGAL

Este guia tem caráter exclusivamente informativo e foi elaborado a partir de fontes públicas consultadas em outubro de 2026. Preços de imóveis correspondem a valores pedidos em anúncios e não a valores de fechamento. Tarifas, preços, mensalidades, horários e indicadores podem mudar sem aviso; confirme sempre as informações com as fontes oficiais antes de tomar decisões. Este material não constitui oferta de imóveis, recomendação de investimento nem aconselhamento jurídico, tributário ou financeiro.

© 2026 Mauricio Neris · conhecapocosdecaldas.com.br · Distribuição gratuita