

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS**

Luiza Alves Xavier

**O centro principal de Juiz de Fora-MG: estrutura, dinâmicas e a
centralidade expressa pelas galerias comerciais**

JUIZ DE FORA

2025

Luiza Alves Xavier

O centro principal de Juiz de Fora-MG: estrutura, dinâmicas e a centralidade expressa pelas galerias comerciais

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Dinâmicas Socioespaciais

Orientador: Prof. Dr. Wagner Barbosa Batella

JUIZ DE FORA

2025

Ficha catalográfica elaborada através do programa de geração automática da Biblioteca Universitária da UFJF, com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

Alves Xavier, Luiza .

O centro principal de Juiz de Fora-MG : estrutura, dinâmicas e a centralidade expressa pelas galerias comerciais / Luiza Alves Xavier.

-- 2025.

142 p. : il.

Orientador: Wagner Barbosa Batella

Dissertação (mestrado acadêmico) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Instituto de Ciências Humanas. Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2025.

1. Centro. 2. Centralidade. 3. Centro Principal. 4. Cidade Média. 5. Espaço Urbano. I. Barbosa Batella, Wagner, orient. II. Título.

Luiza Alves Xavier

O centro principal de Juiz de Fora-MG: estrutura, dinâmicas e a centralidade expressa pelas galerias comerciais

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Dinâmicas Socioespaciais

Aprovada em 28 de julho de 2025.

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Dr. Wagner Barbosa Batella (Orientador)

Universidade Federal de Juiz de Fora

Profa. Dra. Helena Rizzatti Fonseca

Universidade Federal de Juiz de Fora

Profa. Dra. Samarane Fonseca de Souza Barros

Universidade Estadual Paulista-Presidente Prudente

AGRADECIMENTOS

Meu maior e mais absoluto agradecimento será direcionado à Deus, por ter me dado força e sabedoria para chegar até este momento. Sem Ele eu nada seria.

Aos meus pais, Eliani e Eduardo, por terem me dado a vida e tantos bons ensinamentos que, com certeza, moldaram e construíram a mulher que sou hoje.

Aos meus avós paternos, Wanya e Itamar, por terem me escutado, torcido, acompanhado e investirem em mim e em minha formação, possibilitando sonhar e almejar chegar mais longe.

À minha avó materna Maria Eugênia, Dona Tita para os conhecidos, por ter me ensinado que na vida existe o tempo de plantio e de colheita, e que uma boa semeadura precisa de cuidados contínuos dos mais diversos tipos.

À minha irmã, Maria Izabel, quem mesmo sem saber sempre foi uma das razões e motivações para os meus estudos. Quero sempre ser uma referência para você, Bebel!

Aos meus tios e tias por sempre estarem na minha torcida, independentemente da distância ou do tempo.

Ao meu amor, Alexandre, por ter não apenas tornado a caminhada mais leve e ter sido meu afago e alento nos momentos difíceis, mas por ser meu verdadeiro porto seguro.

Ao meu orientador e amigo, Wagner Barbosa Batella, quem desde 2017 me ensina diariamente, seja na Geografia ou na vida. Sempre pude contar com seu apoio e, como disse tantas vezes: se vim mais longe, foi porque andei sob os ombros de gigantes!

Ao meu amigo, Rogério Rodrigues de Barros, quem com tanto esmero materializou as minhas ideias em belos mapas, obrigada por toda a paciência e amizade.

Ao meu amigo, Luiz Felipe Novais Falcão, quem com muita atenção e carinho corrigiu não apenas as crases e acentos, mas também sempre estava disposto a me ouvir e aconselhar durante a produção deste trabalho.

Ao meu amigo, Matheus Duarte Stelker, quem socializou comigo os dados e shapefiles da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora para que tornasse possível a confecção dos mapas com dados atualizados do município.

Aos meus grandes amigos do trabalho, minha segunda família. Foram tantos momentos divididos, risadas, choros, que não seria capaz de resumir em um trecho. Vocês foram essenciais para a materialização desse sonho.

Agradeço, também, a todos os meus amigos e amigas que estiveram ao meu lado ao longo dessa caminhada, tanto os de longa data quanto os mais recentes. Sou grata pelo esforço

em compreenderem a minha ausência em tantos momentos e por estarem sempre dispostos a me ouvir nos desabafos. A presença de vocês foi essencial em minha jornada. Na canção *Prelúdio*, Raul Seixas canta: “sonho que se sonha só é só um sonho que se sonha só, mas sonho que se sonha junto é realidade”. Obrigada por sonharem comigo!

Ao Professor Fábio Sanches, *in memoriam*, por ainda na graduação ter me motivado a seguir a carreira acadêmica e continuar dedicando aos estudos da língua inglesa. O senhor partiu cedo, mas sem dúvidas deixou seu legado conosco. Obrigada, Professor!

Por fim, mas não menos importante, agradeço à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - CAPES, pelo financiamento desta pesquisa, e à Universidade Federal de Juiz de Fora por ter sido uma segunda casa para mim ao longo desses 8 anos de jornada acadêmica. Sigamos na luta!

EPÍGRAFE

"As cidades têm a capacidade de prover algo para todos, só porque, e somente quando, são criadas por todos."

— *Jane Jacobs*

RESUMO

A presente dissertação tem como objetivo compreender como o centro principal de Juiz de Fora – MG mantém sua centralidade urbana frente à emergência de novas dinâmicas, analisando suas dinâmicas territoriais e a concentração de serviços, fluxos e estruturas comerciais na Unidade de Planejamento C2 - Centro da Região de Planejamento Centro. A questão norteadora que guia esta investigação é: de que maneira a concentração de galerias comerciais no centro principal de Juiz de Fora revela estratégias de resistência da centralidade tradicional frente às dinâmicas contemporâneas de reconfiguração urbana em cidades médias? A pesquisa parte da hipótese de que a densidade de galerias comerciais, somada à permanência de serviços especializados e fluxos diversos, sustenta a centralidade tradicional, mesmo diante de processos de descentralização observados em outras cidades médias brasileiras. Com abordagem qualitativa e fundamentada na análise espacial e na observação empírica, o trabalho realiza uma Revisão Bibliográfica Sistematizada e investiga dados de campo, registros fotográficos, análise cartográfica e documentos oficiais. O recorte espacial se concentra na UP-C2-Centro e o recorte temporal se ancora a partir de 1980, observando as transformações recentes nas formas de centralidade urbana. Entre os objetivos específicos, destacam-se: a caracterização histórica e morfológica do centro principal; o mapeamento e análise das galerias comerciais e sua relevância para a centralidade; a identificação de novas centralidades e vetores de expansão urbana; e a comparação entre as dinâmicas do centro tradicional e das áreas emergentes. Os resultados evidenciam que, apesar das tendências de dispersão espacial, o centro principal de Juiz de Fora se sustenta como polo articulador do espaço urbano, tanto pela força simbólica quanto pela funcionalidade prática, com as galerias comerciais atuando como elementos-chave de resistência e reconfiguração da centralidade. Nesse sentido, o trabalho contribui para os debates da Geografia Urbana sobre cidade média, centro e morfologia urbana, reafirmando a importância de análises localizadas e sensíveis às especificidades territoriais.

Palavras-chave: centro; centralidade; centro principal; cidade média; espaço urbano.

ABSTRACT

This dissertation aims to understand how the main center of Juiz de Fora, Minas Gerais, maintains its urban centrality in the face of the emergence of new dynamics, analyzing its territorial dynamics and the concentration of services, flows, and commercial structures in Planning Unit C2 - Center of the Central Planning Region. The guiding question for this investigation is: how does the concentration of shopping malls in the main center of Juiz de Fora reveal strategies of resistance of the traditional centrality in the face of contemporary dynamics of urban reconfiguration in medium-sized cities? The research is based on the hypothesis that the density of shopping malls, combined with the persistence of specialized services and diverse flows, sustains the traditional centrality, even in the face of decentralization processes observed in other medium-sized Brazilian cities. Using a qualitative approach and grounded in spatial analysis and empirical observation, the work conducts a Systematized Literature Review and investigates field data, photographic records, cartographic analysis, and official documents. The spatial focus is on UP-C2-Centro, and the temporal focus is anchored since 1980, observing recent transformations in the forms of urban centrality. The specific objectives include: the historical and morphological characterization of the main center; the mapping and analysis of shopping malls and their relevance to the centrality; the identification of new centralities and vectors of urban expansion; and the comparison between the dynamics of the traditional center and emerging areas. The results show that, despite trends toward spatial dispersion, the main center of Juiz de Fora sustains itself as a hub for urban space, both through symbolic power and practical functionality, with shopping malls acting as key elements of resistance and reconfiguration of the centrality. In this sense, the work contributes to the debates in Urban Geography on medium-sized cities, downtown areas, and urban morphology, reaffirming the importance of localized analyses sensitive to territorial specificities.

Keywords: central area; centrality; main center; medium-sized city; urban space.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa de localização de Juiz de Fora	19
Figura 2 - Mapa do Ordenamento Territorial de Juiz de Fora.	21
Figura 3 - Mapa das Regiões de Planejamento e Unidades de Planejamento de Juiz de Fora.	22
Figura 4 - Mapa do Total de pessoas por Setor Censitário em Juiz de Fora - MG.....	25
Figura 5 - Mapa das Conexões Externas do Arranjo Populacional de Juiz de Fora-MG – Capital Regional B.....	28
Figura 6 - Mapa da Região de Influência do Arranjo Populacional de Juiz de Fora-MG – Capital Regional B.....	28
Figura 7 - Delimitação do Centro Histórico de Juiz de Fora – MG.....	33
Figura 8 - Projeto do Calçadão da Rua Marechal, em Juiz de Fora - MG.....	36
Figura 9 - Projeto do Calçadão da Rua Batista de Oliveira, em Juiz de Fora – MG.	36
Figura 10 - Projeto de reestruturação da Avenida Presidente Getúlio Vargas, em Juiz de Fora – MG.	37
Figura 11 - Projeto do Centro de Comércio Popular, em Juiz de Fora – MG.	37
Figura 12 - Vértice A do triângulo, interseção entre as avenidas Presidente Getúlio Vargas (à direita) e Presidente Itamar Franco (à esquerda).	38
Figura 13 - Vértice B do triângulo, interseção entre as avenidas Presidente Getúlio Vargas (à direita) e Barão do Rio Branco (à esquerda).....	39
Figura 14 - Vértice C do triângulo, interseção entre as avenidas Barão do Rio Branco (à direita) e Presidente Getúlio Vargas (à esquerda).....	39
Figura 15 - Mapa da localização do triângulo central.....	40
Figura 16 - Edifício Getúlio Vargas.....	45
Figura 17 - Fachada do Cine-Theatro Central.	46
Figura 18 - Exemplo de verticalização na área central da cidade.....	48
Figura 19 - Placa indicativa da área destinada ao Novo Comércio Popular.....	49
Figura 20 - Comércio popular na Rua Halfeld com Batista de Oliveira.....	50
Figura 21 - Comércio popular na Rua Marechal Deodoro.	51
Figura 22 - Lojas âncoras e franquias lado a lado no Calçadão da Rua Halfeld.	52
Figura 23 - Mc Donald's, localizado entre a Av. Pres. Getúlio Vargas e Rua Batista de Oliveira.	52
Figura 24 - Fachada da C&A, na Av. Pres. Getúlio Vargas.	53
Figura 25 - Mapa das Rotas de Transporte Público no município de Juiz de Fora – MG.....	54
Figura 26 - Ato do Dia Internacional da Mulher.	58

Figura 27 - Comício Político.....	58
Figura 28 - Fachada do Mercado Municipal de Juiz de Fora.	60
Figura 29 - Lateral do Mercado Municipal de Juiz de Fora.	61
Figura 30 - Painéis artísticos na Praça Antônio Carlos.....	62
Figura 31 - Espaço Mascarenhas.	62
Figura 32 - Feira Noturna na Praça Antônio Carlos.	63
Figura 33 - Caminhão de som estacionado na esquina da Avenida Barão do Rio Branco com a Rua Halfeld.	74
Figura 34 - Agência bancária privada com avisos e palavras de ordem na fachada do estabelecimento.....	75
Figura 35 - Evolução dos critérios de definição de Cidade Média.	77
Figura 36 - Mapa de Localização de Shopping Centers.	83
Figura 37 - Mapa de Localização da RP Centro.	89
Figura 38 - Mapa dos bairros da UP- C2 - Centro.	90
Figura 39 - Estrada de Ferro D. Pedro II	94
Figura 40 - Viaduto Arquiteto Hélio Fadel Araújo.....	95
Figura 41 - Viaduto Roza Cabinda.	96
Figura 42 - Ponte Nelson Silva.	97
Figura 43 - Ponte Luiz Ernesto Bernadino Alves Filho.....	97
Figura 44 - Ponte Carlos Otto.	98
Figura 45 - Vista Panorâmica do bairro Costa Carvalho.	100
Figura 46 - Paróquia Nossa Senhora do Rosário.	101
Figura 47 - Villa Iracema.	102
Figura 48 - Escola Sesi.	102
Figura 49 - Praça da República.	104
Figura 50 - Fachada do Cemitério Municipal Nossa Senhora Aparecida.....	105
Figura 51 - Fachada do Memorial da República Presidente Itamar Franco.	107
Figura 52 - Fachada do Museu de Artes Murilo Mendes.	107
Figura 53 - Galeria Antônio Alexandre Ahouagi (Shopping Marechal).	109
Figura 54 - Galeria Bellini.	110
Figura 55 - Extensão da Galeria Hermann Erhardt.....	113
Figura 56 - Entrada da Galeria Hermann Erhardt.	113
Figura 57 - Feira Livre no Parque Halfeld.....	114
Figura 58 - Feira Livre na Praça Deputado Clodesmidt Riani.....	115

Figura 59 - Mapa de Localização de Galerias.	118
Figura 60 - Mapa de Densidade de Galerias.	119

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Organização da Região de Planejamento Centro – RP Centro.....	23
Tabela 2 - Registro dos percursos realizados durante o trabalho de campo na UP - C2 - Centro de Juiz de Fora – MG.....	92

LISTA DE ABREVIACÕES

ABRAS- Associação Brasileira de Supermercados
ABRASCE- Associação Brasileira de *Shopping Centers*
AP - Arranjo Populacional
BNDES- Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico E Social
CBD - *Central Business District*
FUNALFA - Fundação Cultural Alfredo Ferreira Lage
HPS - Hospital Pronto-Socorro
IGBE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas
MAMM - Museu de Artes Murilo Mendes
MRPIF - Memorial da República Presidente Itamar Franco
MZQ - Macrozona de Consolidação e Qualificação Urbana
PAM - Pronto Atendimento Médico
PDDU – Plano Diretor Participativo Urbano
PNCCPM- Programa Nacional de Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio
PND - Plano Nacional de Desenvolvimento
PROCULT- Pró-reitoria de Cultura
RBS – Revisão Bibliográfica Sistemática
RP – Regiões de Planejamento
SBN- Soluções Baseadas na Natureza
SEDIC- Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Inclusivo, da Inovação e Competitividade
SESUC- Secretaria de Segurança Urbana e Cidadania
SETUR- Secretaria de Turismo
SEDUPP- Secretaria de Desenvolvimento Urbano com Participação Popular
SMU- Secretaria de Mobilidade Urbana
TJMG- Tribunal de Justiça de Minas Gerais
UFJF- Universidade Federal de Juiz de Fora
UPs – Unidades de Planejamento

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	14
1 A CIDADE DE JUIZ DE FORA – MG E SUA ÁREA CENTRAL	17
1.1 CARACTERIZAÇÃO DA CIDADE	17
1.2 A FORMAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO CENTRO PRINCIPAL DA CIDADE	30
1.2.1 Delimitação e reestruturação do centro histórico	32
1.3 DINÂMICAS URBANAS NO CENTRO PRINCIPAL JUIZ-FORANO	44
2 DO PASSADO AO PRESENTE: REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E AS NOVAS CENTRALIDADES.....	64
2.1 O CONCEITO E APREENSÃO DO ESPAÇO URBANO PARA A CIÊNCIA GEOGRÁFICA	64
2.1.1 O Estado enquanto agente produtor do espaço urbano	70
2.1.2 Direito à cidade e os conflitos urbanos: articulação com a cidade de Juiz de Fora	72
2.2 A CIDADE MÉDIA NO CONTEXTO DA REESTRUTURAÇÃO URBANA E AS NOVAS CENTRALIDADES	76
3 DINÂMICAS E PERSPECTIVAS NO CENTRO PRINCIPAL: ANÁLISE DA UP-C2-CENTRO DA RP CENTRO.....	87
3.1 DO MAPA À RUA: PRÁTICAS METODOLÓGICAS E EMPÍRICAS	87
3.2 ENTRE MARGENS E FLUXOS: A LINHA FÉRREA, AS PONTES E OS VIADUTOS NA UP - C2 - CENTRO.....	92
3.3 LUGARES QUE ESTRUTURAM: BAIRROS, LOCALIDADES E LOTEAMENTOS EM FOCO	99
3.3.1 Botanágua, Baixada do Paraibuna e Costa Carvalho	99
3.3.2 Granbery e São Jorge.....	101
3.3.3 Poço Rico, Menino Jesus de Praga e Santa Teresa	103
3.3.4 Paineiras e Santa Helena.....	105
3.3.5 Centro	108
3.4 SÍNTESE GERAL	116
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	122
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	124
ANEXO A – DESCRIÇÃO DAS REGIÕES DE PLANEJAMENTO DE JUIZ DE FORA.	129
APÊNDICE A - FICHA DE CAMPO.....	136
APÊNDICE B - LISTAGEM DAS GALERIAS LEVANTADAS EM CAMPO.....	137

INTRODUÇÃO

As formas do espaço urbano estão carregadas de sentido, remetem-se entre si e se articulam em uma forma simbólica (Castells, 1983). A partir disso, é possível observar que o espaço geográfico não está estruturado de forma aleatória e não planejada. Suas formas e traçados devem ser estudados e compreendidos.

As cidades se encontram em um processo de intensificação, de disseminação e, sobretudo, da ampliação da consolidação do modo capitalista de produção, resultado de diversas transformações espaciais e temporais, regidas sob a égide capitalista. Nesse viés, Silva (2004) pontua que é na área central em que ocorrem as maiores e mais significativas conexões dos fluxos, concentrando, também, grande parte dos meios de consumo individuais e coletivos.

A Geografia se faz presente neste trabalho desde sua concepção, oferecendo os fundamentos teóricos e metodológicos necessários para compreender as dinâmicas urbanas e os processos espaciais que estruturam a cidade de Juiz de Fora. A partir da Geografia Urbana, o estudo se apoia em categorias centrais como centro e centralidade, que orientam tanto a construção dos recortes quanto a interpretação dos dados.

O recorte espacial, delimitado na UP-C2-Centro da Região de Planejamento Centro, foi definido com base na lógica da centralidade urbana e da configuração territorial, enquanto o recorte temporal, centrado a partir da década de 80, possuindo a difusão dos *shopping centers* no Brasil como delimitador temporal desta análise.

Assim, a Geografia se materializa na forma de olhar para o território, de formular perguntas sobre a cidade, de ler as relações entre espaço e sociedade, e de propor uma análise que considera tanto os processos históricos quanto as dinâmicas recentes. Ao articular esses elementos aos objetivos da pesquisa, o trabalho visa contribuir para o debate geográfico sobre as cidades médias brasileiras, especialmente no que diz respeito à permanência do centro principal diante da emergência de novas centralidades.

Por conseguinte, a partir do exposto, temos a questão norteadora do presente trabalho: de que maneira a concentração de galerias comerciais no centro principal de Juiz de Fora revela estratégias de resistência da centralidade tradicional frente às dinâmicas contemporâneas de reconfiguração urbana em cidades médias?

Para alcançar tal questionamento, o objetivo geral do presente trabalho é compreender como o centro principal de Juiz de Fora – MG mantém sua centralidade urbana frente à emergência de novas centralidades, analisando suas dinâmicas territoriais e a concentração de serviços, fluxos e estruturas comerciais na UP-C2-Centro da Região de Planejamento Centro.

O território juiz-forano, em especial o Distrito Sede, possui ordenamento territorial estabelecido através das Regiões de Planejamento (RP) e Unidades de Planejamento (UP). Cada RP, a exemplo a RP Centro, possui UP's em seu interior. Nesse caso, a RP Centro possui a UP-C1-Mariano Procópio, UP-C2-Centro, UP-C3-São Mateus. O presente trabalho analisa a UP-C2-Centro, que é apresentada com maior riqueza de detalhes no decorrer desta dissertação.

Para alcançar o objetivo geral proposto, o presente trabalho se desdobra em alguns objetivos complementares. Primeiramente, busca-se caracterizar a formação e a consolidação histórica do centro principal de Juiz de Fora, com ênfase em sua morfologia urbana e no seu papel desempenhado na organização do espaço da cidade. Em seguida, procura-se mapear e analisar a distribuição e as características das galerias comerciais na UP-C2-Centro da Região de Planejamento Centro, compreendendo seu peso na manutenção da centralidade.

Além disso, pretende-se investigar a presença e o funcionamento de novas centralidades e vetores de expansão urbana na cidade. A partir disso, propõe-se comparar as dinâmicas observadas no centro-principal com aquelas presentes nas centralidades emergentes, com o intuito de compreender os contrastes e continuidades espaciais. Por fim, objetiva-se avaliar em que medida Juiz de Fora - MG reproduz ou contraria a tendência de desconcentração de serviços das áreas centrais, fenômeno amplamente descrito em outras cidades médias brasileiras.

A abordagem metodológica adotada nesta pesquisa é qualitativa e fundamentada na análise espacial e na observação empírica da centralidade urbana em Juiz de Fora. O estudo concentra-se na UP-C2-Centro da Região de Planejamento Centro, utilizando como estratégia principal a análise da densidade e distribuição das galerias comerciais no centro principal.

Para isso, foi realizada, primeiramente, uma Revisão Bibliográfica Sistematizada, a qual consiste em um estudo meta-analítico realizado a partir de procedimentos pré-estabelecidos, partindo da combinação de palavras-chave, também chamadas de *strings* de busca (são elas: “centro”, “centralidade”, “centro principal”, “cidade média”, “espaço urbano”) para a procura de pesquisas científicas visando responder uma pergunta central sobre um determinado tema, neste caso acerca do centro e da centralidade na cidade em questão.

Posterior a isso, foram também realizados levantamentos de campo, registros fotográficos, análises cartográficas e exames críticos de documentos oficiais e bibliografia especializada. Essa combinação metodológica permitiu identificar as formas de uso e ocupação que sustentam a centralidade, compreender a permanência do centro principal como polo convergente de fluxos e práticas sociais e discutir a função das galerias comerciais como

elemento de resistência frente às dinâmicas de desconcentração espacial presentes em cidades médias brasileiras.

Portanto, apresentados os objetivos, o recorte temporal e a matriz metodológica, o próximo passo é apresentar de forma breve os três capítulos que formam esta dissertação, além desta introdução e das considerações finais.

O primeiro capítulo apresentou a caracterização do objeto de estudo, abordando tanto seus aspectos geográficos quanto econômicos, com ênfase na cidade de Juiz de Fora- MG. Para isso, optou-se por dividir o conteúdo em três subcapítulos, iniciando pela caracterização propriamente dita da cidade, a formação e caracterização do centro principal da cidade e finalizando o capítulo com as dinâmicas urbanas no centro principal juiz-forano.

Em um segundo momento, o capítulo dois retomou o debate sobre a reestruturação do espaço urbano com ênfase nas novas centralidades. Para tal, o capítulo foi estruturado em dois subcapítulos, sendo o primeiro responsável por abranger o conceito e apreensão do espaço urbano para a ciência geográfica e o segundo por explicar acerca da cidade média no contexto da reestruturação urbana e as novas centralidades.

Por fim, mas não menos importante, o último capítulo abordou as dinâmicas e perspectivas no centro principal, com enfoque na análise da UP-C2-Centro da RP Centro. Inicialmente, foram apresentadas as práticas metodológicas aplicadas no trabalho de campo. Na sequência, tratou-se da infraestrutura e das condições de acessibilidade do espaço estudado, com destaque para a linha férrea, as pontes e os viadutos que o compõem. Posteriormente, abordaram-se os bairros, localidades e loteamentos inseridos na área de análise, ressaltando-se suas principais características. Por fim, o capítulo foi concluído com uma síntese geral dos aspectos mais significativos observados durante o trabalho em campo.

1 A CIDADE DE JUIZ DE FORA – MG E SUA ÁREA CENTRAL

Este capítulo tratou, inicialmente, da caracterização do objeto de estudo, abordando tanto seus aspectos geográficos quanto econômicos, com ênfase na cidade de Juiz de Fora-MG. Para isso, optou-se por dividir o conteúdo em três subcapítulos, com o objetivo de guiar o leitor por uma breve trajetória pela história da cidade, suas nuances e formações. Em um primeiro momento, foi realizada uma caracterização histórico-geográfica da cidade em questão. Em seguida, foi introduzido e explorado o cerne do debate central deste capítulo: o centro principal, perpassando por sua formação e caracterização e, também, sua delimitação e reestruturação. Por fim, mas não menos importante, foram trazidas as atuais dinâmicas urbanas no centro principal juiz-forano.

1.1 CARACTERIZAÇÃO DA CIDADE

A cidade de Juiz de Fora, localizada na Zona da Mata mineira, consolidou-se ao longo do tempo como um importante polo urbano e regional, desempenhando papel estratégico na rede de cidades de Minas Gerais. Sua localização geográfica privilegiada, associada às conexões rodoviárias e ferroviárias, contribuiu para a conformação de um núcleo central que concentra atividades comerciais, de serviços e administrativas. Nesse sentido, compreender a formação e as transformações da área central é fundamental para analisar os processos de centralidade que marcam a dinâmica urbana local. Para tanto, retoma-se brevemente a trajetória histórica da cidade, destacando os elementos que contribuíram diretamente para a estruturação de seu centro principal.

Localizada em um fundo de vale¹, a cidade, como tantas outras mineiras, teve seu surgimento atrelado, em um primeiro momento, às incipientes descobertas de ouro em Minas Gerais, no final do século XVII. Consequentemente, a modificação do espaço natural ocorreu devido à necessidade de se conhecer e dominar o território, as melhores rotas e os mais ágeis caminhos, como foi o contexto de criação do Caminho Novo², o qual possibilitou a redução de três meses para um mês o trajeto do porto do Rio de Janeiro à atual Ouro Preto (Barbosa, 2017).

¹ De acordo com Isabela Fernanda Moraes de Paula e Cássia Castro Martins Ferreira (2017) a cidade de Juiz de Fora está inserida na Região Mantiqueira Setentrional, uma região montanhosa que apresenta níveis altimétricos médios de 800 m, sendo que, no fundo do vale do rio Paraibuna, as altitudes variam de 670 a 750m. O perímetro urbano está instalado ao longo do médio curso do rio em questão.

² Rota que servia como elo de ligação entre a região mineradora e o porto do Rio de Janeiro, com roças e ranchos para abastecimento e pouso dos tropeiros e animais ou, principalmente, nos vales dos rios Doce e Pomba, os quais se tornaram áreas de população e produção agrícola expressivas, com característica predominantemente camponesa. Originou-se nos primórdios do século XVIII, mas, somente a partir da segunda metade, adentrou no território e incorporou boa parte dos sertões da Mantiqueira (Carneiro, 2008).

De acordo com Castro *et al.* (2012), a criação do Caminho Novo, no período da extração aurífera, da estrada União e Indústria e da ferrovia³ no período cafeeiro e, posteriormente, das rodovias federais, como BR-040 (entre Brasília e o Rio de Janeiro), BR-262 (interior de Minas, faz parte do circuito turístico Serra de Minas), BR-267 (liga Minas Gerais, São Paulo e Mato Grosso do Sul), BR-116 (liga o Nordeste ao Sul do país) e BR-393 (antiga Rio-Bahia) foram fatores marcantes para a formação de Juiz de Fora, visto que possibilitaram o encurtamento das distâncias e, conseqüentemente, do tempo a ser percorrido entre um município e outro, devido à importância da infraestrutura para acessibilidade aos mercados e à situação geográfica favorável.

A partir deste preâmbulo inicial, situando o leitor na breve história-geográfica de Juiz de Fora, o recorte temporal utilizado para os estudos desta dissertação, foi centrado a partir da década de 80. As razões pelas quais motivaram tal recorte, deu-se em virtude de, no Brasil, ter sido a década em que se iniciou o processo de pulverização das novas centralidades e de grandes equipamentos urbanos, que foram implementados às margens de suas principais rodovias: shoppings centers, centros administrativos, universidades, supermercados, condomínios fechados, processo esse que se revigora até os nossos dias (De Carvalho, 2005, p.101).

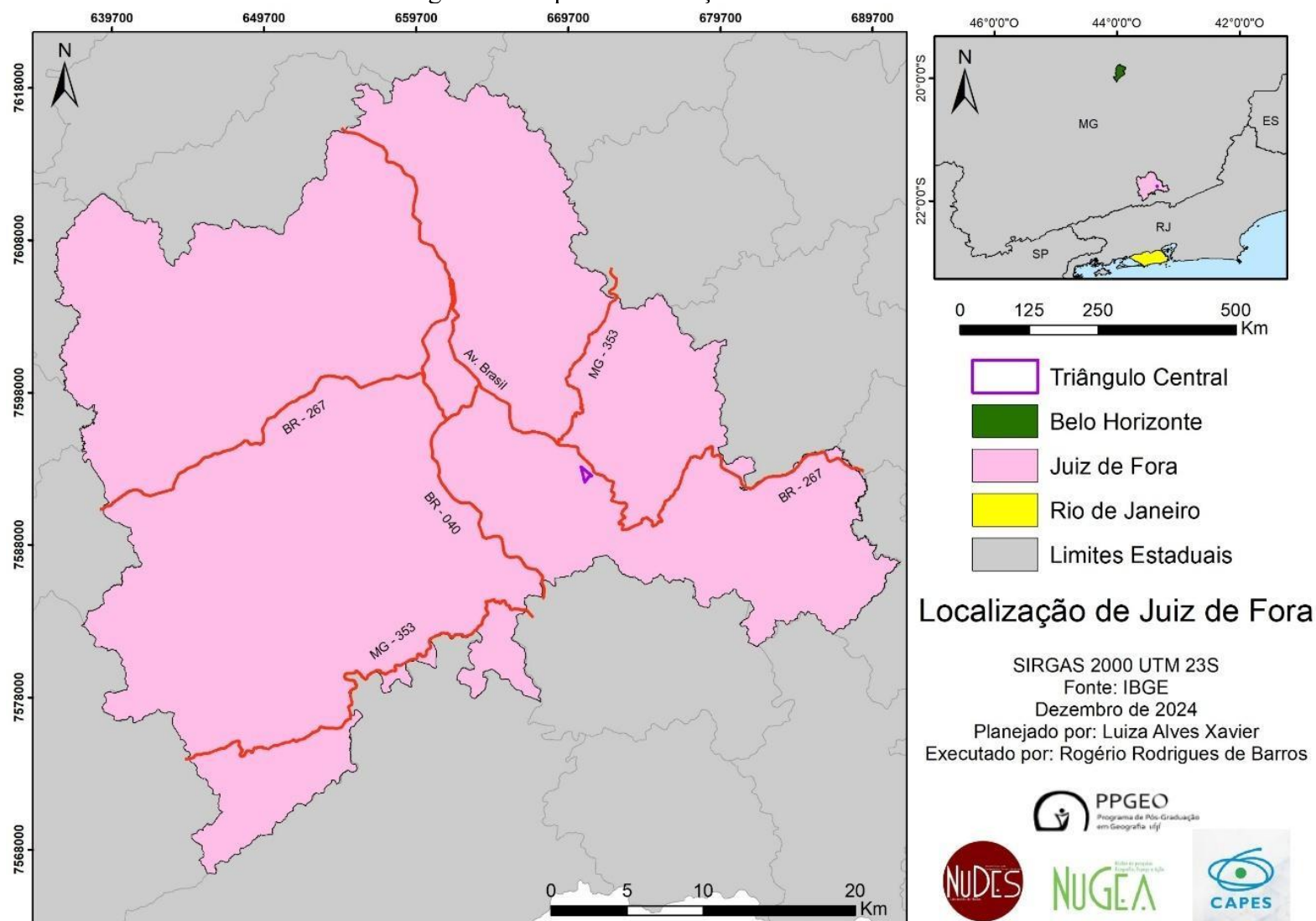
Em 1980, nosso recorte, tanto o primeiro quanto o segundo suporte urbanístico da cidade já haviam sido implementados. Conforme Giuliano Orsi de Carvalho elenca a seguir:

Enunciamos como “primeiro suporte urbanístico” a malha pública derivada de duas importantes estradas que atravessavam a região em fins do século XIX, e que atualmente delimitam o centro da cidade em duas arestas de um triângulo. Enquanto a terceira aresta, finalizada em fins de 1960, trata-se também de outra avenida resultante da canalização de um córrego. Denominamos “segundo suporte urbanístico” para a malha de galerias comerciais (De Carvalho, 2005, p.107).

Nesse viés, explanado o contexto histórico que Juiz de Fora estava inserida, abordaremos, a seguir, um pouco mais acerca da divisão e do ordenamento territorial juiz-forano. A cidade, situada no Sudeste do país (Figura 1), entre o eixo Rio de Janeiro - Belo Horizonte, possui, desde o seu surgimento, um importante papel em Minas Gerais, devido, principalmente, a posição geográfica estratégica entre essas duas metrópoles, fato que, conseqüentemente, favoreceu sua ascensão.

³ Na década de 1870, a expansão das ferrovias Pedro II, Leopoldina e outras na região ocorreu numa das fases mais expressivas da economia cafeeira, especialmente em relação aos preços atingidos pela rubiácea no mercado internacional (Carneiro, 2008).

Figura 1 - Mapa de localização de Juiz de Fora.



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

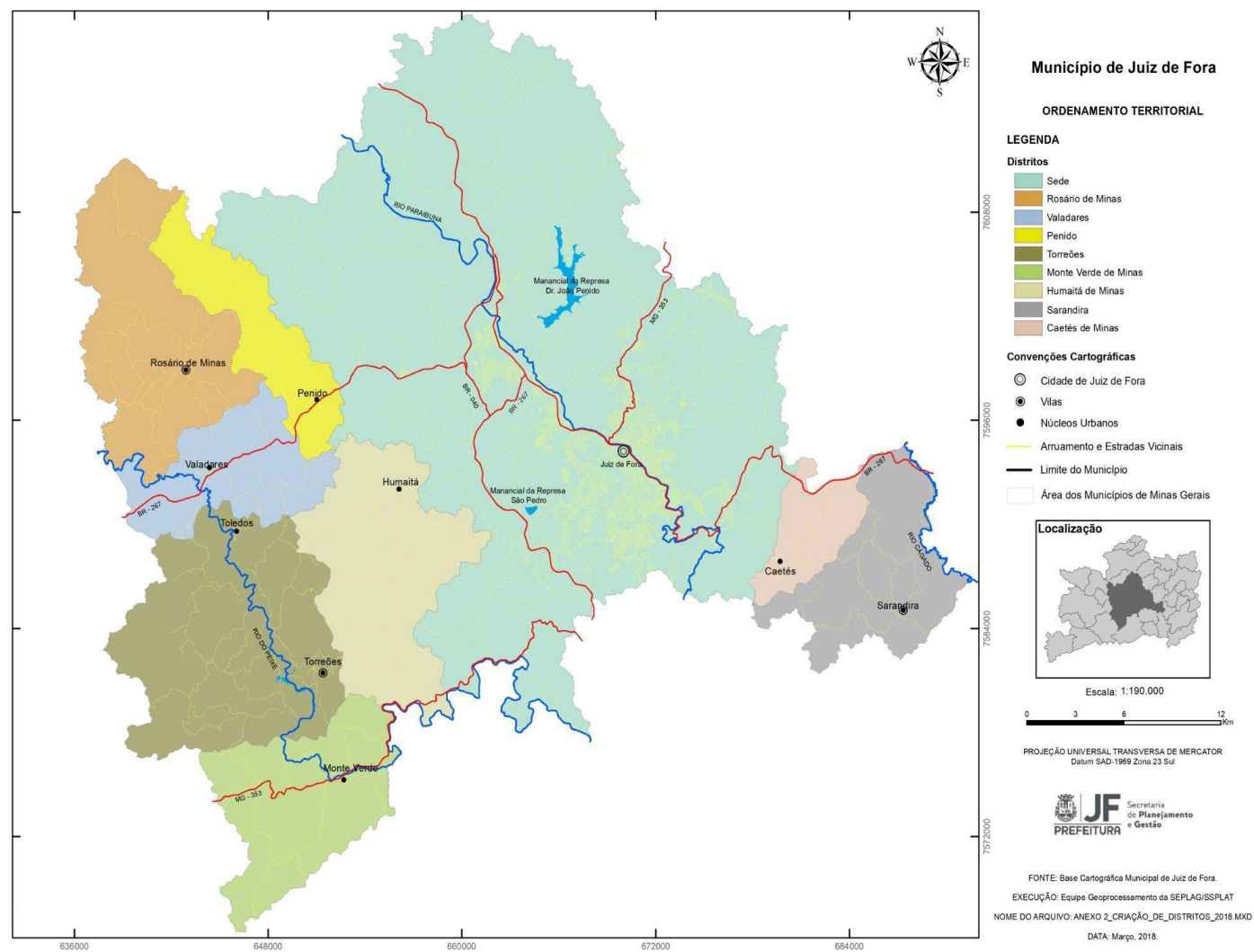
Na Figura 1, temos, além da localização geográfica da cidade em questão, os estados vizinhos de Minas Gerais, no Sudeste do país e, também, em roxo, o triângulo central de Juiz de Fora, que seria o sítio histórico e comercial da cidade. A seleção de tal área se dá a partir da transformação de estradas imperiais nas avenidas perimetrais delimitadoras da área central de Juiz de Fora (Carvalho, 2006). Esse recorte territorial é o principal objeto de estudo desta dissertação, o qual será abordado adiante.

A nomenclatura da mesorregião mineira, a Zona da Mata, é ímpar e singular. Sua origem se deu em decorrência das particularidades fisiográficas da localidade e se tornou identitária e simbólica ao referenciá-la no território mineiro. De acordo com as divisões e separações morfoclimáticas do geógrafo Aziz Ab'Sáber (2003), ela se localiza nos domínios dos Mares de Morros, caracterizados pela presença de mais forte decomposição de rochas cristalinas e de florestas biodiversas, dotadas de diferentes biotas, primariamente recobrimdo mais de 85% do espaço total.

Quanto ao ordenamento territorial de Juiz de Fora, este foi se consolidando com o passar da história, em um primeiro momento, à margem esquerda do Rio Paraibuna, onde hoje se localizam os bairros Retiro e Santo Antônio, localidade em que foram construídos roças e ranchos para abrigar e suprir quem por ali passasse (Barbosa, 2017). A ocupação do espaço geográfico foi, conseqüentemente, alterando a paisagem até então existente e formando a embrionária cidade mineira, tanto no âmbito econômico quanto demográfico.

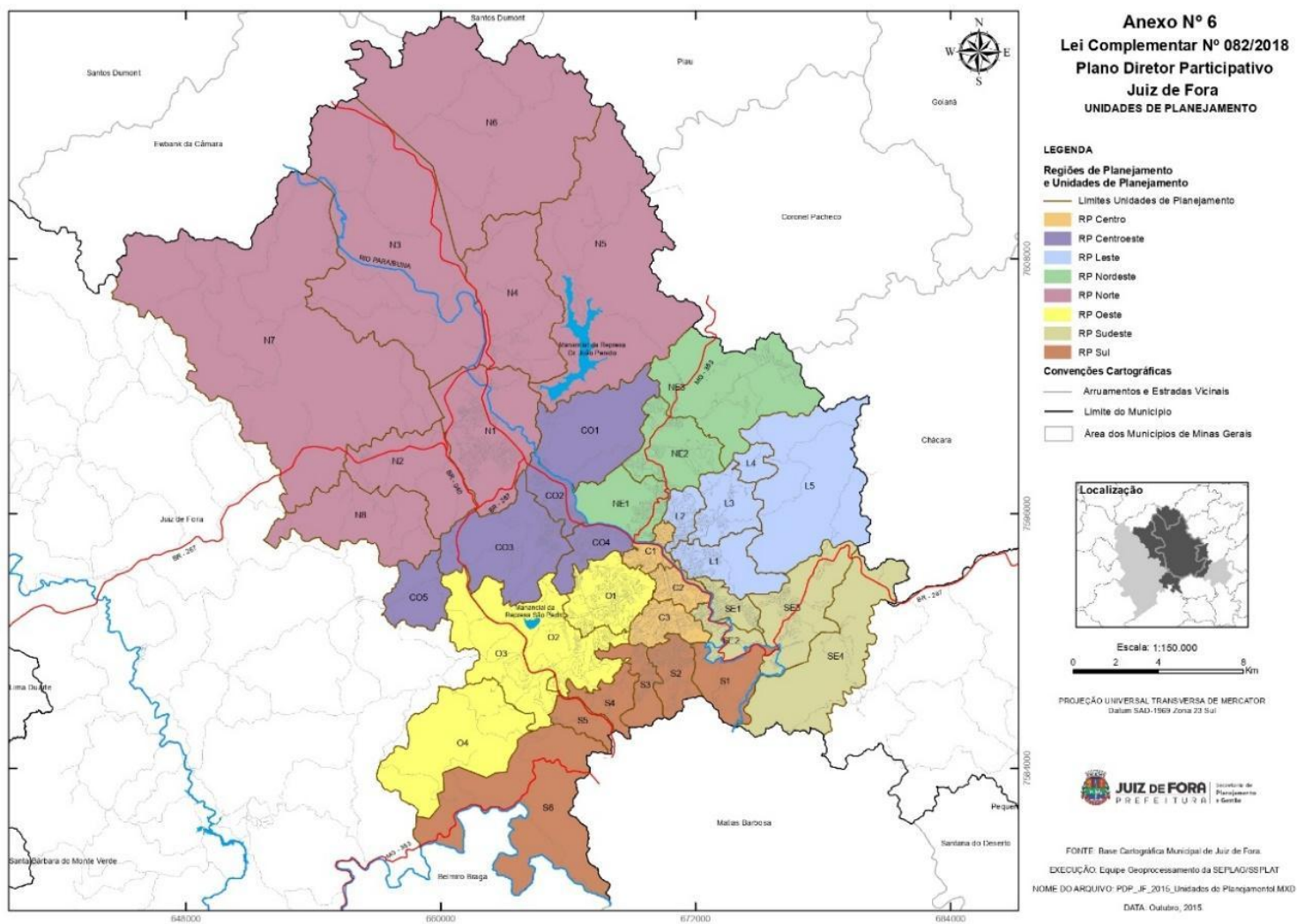
Desse modo, e dialogando com o atual cenário do município, é importante pontuar que, a partir do instrumento básico da Política de Desenvolvimento e Expansão Urbana, ocorreu a reformulação recente do Plano Diretor Participativo (PDP) de 2018, especificamente a Lei nº 13.769, de 25 de outubro de 2018, a qual criou e redelimitou os distritos, resultando no atual ordenamento territorial da cidade. De acordo com a Secretaria de Planejamento e Gestão - SEPLAG, e a Lei supracitada, a atual composição da malha juiz-forana possui 9 distritos, sendo eles: Juiz de Fora (Distrito Sede), Torreões, Humaitá de Minas, Monte Verde de Minas, Rosário de Minas, Penido, Valadares, Sarandira e Caeté de Minas, conforme a figura seguir.

Figura 2 - Mapa do Ordenamento Territorial de Juiz de Fora.



Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora (2018).

Figura 3 - Mapa das Regiões de Planejamento e Unidades de Planejamento de Juiz de Fora.



Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora (2018).

O município, a partir do Plano Diretor Participativo - Lei Complementar nº 82 de 03 de julho de 2018, passou a ter 8 Regiões de Planejamento- RPs, todas localizadas no Distrito Sede, que são compostas pelas Unidades de Planejamento- UPs (conferir anexo 1). No caso do nosso estudo, debruçaremos os olhares sob a UP- C2 - Centro devido ao fato de conter, geograficamente, tanto o sítio quanto o centro histórico da cidade. Essa RP possui 41 bairros, sendo 11 deles no nosso recorte de estudo, de modo a conter a seguinte organização e distribuição:

Tabela 1 - Organização da Região de Planejamento Centro – RP Centro.

Unidade de Planejamento - UP	Bairros/ Localidades/ Loteamentos
C1 - Mariano Procópio	Bairú, Democrata, Jardim Glória, Ladeira, Manoel Honório, Mariano Procópio, Morro da Glória, Santa Catarina, Vale do Ipê, Alto Bairú;
C2 - Centro	Baixada do Paraibuna, Botanágua, Centro, Costa Carvalho, Granbery, Menino Jesus de Praga, Paineiras, Poço Rico, Santa Helena, Santa Teresa, São Jorge;
C3 - São Mateus	Alto Dom Bosco, Alto dos Passos, Boa Vista, Bom Pastor, Cascatinha, Cidade Jardim, Dom Bosco, Dom Caetano, Estrela Sul, Jardim Europa, Jardim Laranjeiras, Jardim Liú, Jardim Paraíso, Mansões do Bom Pastor, Mundo Novo, Padre Café, Parque Guarua, Santa Cecília, São Mateus, São Vicente;

Fonte: IBGE (2010), SEPLAG-JF (2019).

A RP Centro contabiliza, somando as três UPs que a integram, uma população estimada em 123.576 habitantes (SEPLAG-JF, 2019), número expressivo e denso no território juiz-forano. Com base nas análises dos dados de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, disponibilizados pela Subsecretaria de Receita – SSR do município de Juiz de Fora, constatou-se que o Centro Regional Centro⁴ apresentou os maiores valores por metro quadrado, variando entre R\$398,46 e R\$8.799,08. Em seguida, aparecem as regiões Nordeste, Sudeste, Norte, Leste, Oeste, Sul e, por último, o Centro Regional Rural.

⁴ A Planta de Valores Imobiliários (ITBI), Anexos IX e X, divide-se em “Centros Regionais” acrescidos de sufixo para diferenciação, podendo ser: Norte, Sul, Leste, Oeste, Sudeste, Nordeste, Centro e Rural. Disponível em: https://www.pjf.mg.gov.br/subsecretarias/ssr/itbi/arquivos/2025/REAS_ISOTIMAS_ITBI_2025.pdf, acesso em 18/04/2025.

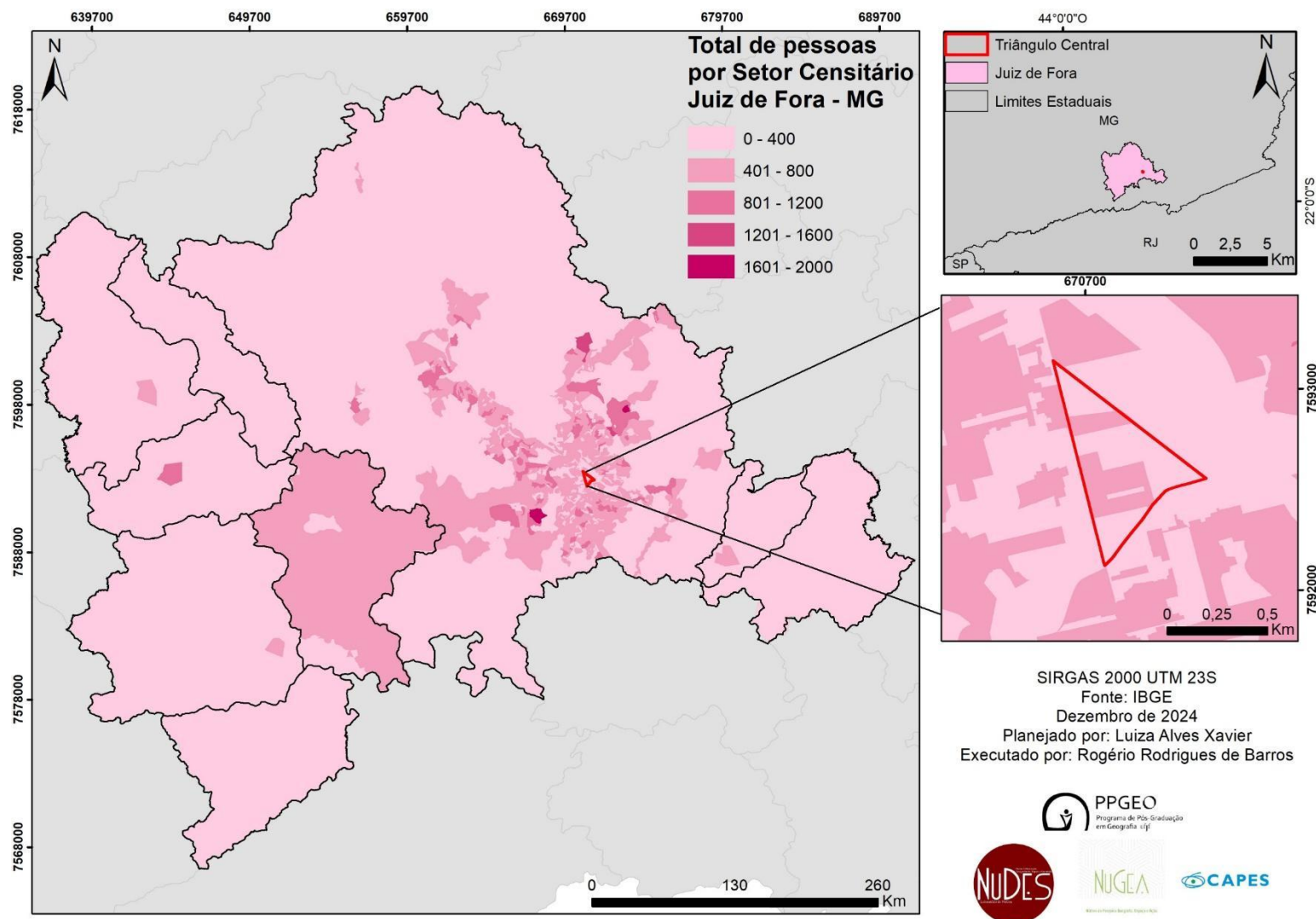
Percebe-se uma grande discrepância nos valores do metro quadrado entre as diferentes regiões, oscilando de R\$6,83/m² (Nordeste) a R\$8.799,08/m² (Centro). Essa variação sinaliza a valorização desigual do espaço urbano e a segregação socioespacial, uma vez que o capital tende a se concentrar em áreas centrais mais bem estruturadas, enquanto as periferias e regiões de menor interesse econômico permanecem subvalorizadas.

Por conseguinte, a RP supracitada, em adição à parte da RP Sul, corresponde à região mais urbanizada da cidade, denominada Macrozona de Consolidação e Qualificação Urbana (MZQ), onde se encontram as maiores densidades demográficas, concentração de comércio, serviços, usos institucionais, além de conter o centro histórico da cidade, delimitado pelo Decreto 17.025/2025 (PJF, 2025). Será explicitado com maior riqueza de detalhes a RP Centro no terceiro capítulo desta dissertação.

Atualmente, com seus 175 anos de história completos em maio de 2025, a população da cidade cresceu, de 516.247 habitantes no Censo Demográfico de 2010, para 540.756 habitantes, de acordo com o último Censo, de 2022 (IBGE, 2022). Além disso, é válido pontuar que a projeção do Instituto previu, para 2024, o contingente de 565.764 habitantes. E o estudo de todos esses dados do último Censo e das novas projeções nos mostram um incremento populacional de 4,75% no período intercensos (FJP, 2023), fato que evidencia o crescimento populacional.

Esse crescimento da cidade nos faz refletir acerca da produção social do espaço urbano, bem como sobre o uso e a ocupação do espaço urbano e do território juiz-forano. No intuito de compreender em quais lugares estaria localizado geograficamente esse quantitativo populacional, o mapa a seguir (Figura 4) traz os dados supracitados e ilustra o somatório total de pessoas por setor censitário em Juiz de Fora, a partir do Censo Demográfico de 2022, possibilitando observar a área de maior concentração de população na cidade, como vemos a seguir:

Figura 4 - Mapa do Total de pessoas por Setor Censitário em Juiz de Fora - MG.



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

O mapa acima representa, em tons de rosa, a densidade populacional por setor censitário em 2022 e foi organizado territorialmente a partir dos distritos do município, de modo a facilitar a leitura da produção cartográfica. Podemos inferir que a área em que se concentra a maior parte da população por setor censitário é o eixo Sul-Sudeste do Distrito Sede e, conseqüentemente, a área onde se localiza a maior concentração de malha urbana do município e o denominado “coração” da cidade⁵, o qual não apenas é o lugar geográfico de origem da cidade, mas também o lugar onde a vida urbana ocorre de modo mais intenso.

Para continuarmos a delinear o processo de formação e consolidação do objeto de estudo, é necessário pontuar que conhecer o território é um instrumento de poder e um saber estratégico (Lacoste, 2012). Sob esta perspectiva, será explicitado a seguir o contexto da rede urbana brasileira para compreendermos o papel de Juiz de Fora neste cenário.

Na Geografia, um fator muito importante em praticamente todas as temáticas é a questão da escala. A rede urbana brasileira é uma síntese dos processos de mudanças territoriais no país, em que as dinâmicas econômicas, em diferentes escalas, e a localização das atividades possuem uma relevante importância indutora (Motta; Ajara, 2001). No intuito de compreendermos um fenômeno em sua totalidade, por exemplo, faz-se necessário ampliar os horizontes de modo a entender o cenário para além daquele que os olhos alcançam.

Desse modo, no que tange à compreensão do território brasileiro, em um cenário de mudanças ocorridas em diversos âmbitos e escalas no espaço produtivo nacional, surgiu a necessidade de uma nova Divisão Regional do Brasil no período que vai da última década do século XX à primeira do século XXI, dividindo, em 2017, o território brasileiro em Regiões Geográficas Intermediárias, que seriam as unidades mesorregionais, e Regiões Geográficas Imediatas, que seriam as unidades microrregionais.

Adentrar nessas divisões anteriormente mencionadas se faz necessário a fim de capturar o contexto do município em seus diversos âmbitos, tanto inter quanto intraurbano. A partir disso, as Regiões Geográficas Intermediárias correspondem a uma escala intermediária entre as Unidades da Federação e as Regiões Geográficas Imediatas, tendo esta a rede urbana como o seu principal elemento de referência (IBGE, 2017).

De acordo com a publicação do Instituto, buscou-se a delimitação das Regiões Geográficas Intermediárias com a inclusão de Metrópoles ou Capitais Regionais e, para cada

⁵ ABDALLA, 2000, p.10 *apud* COLCHETE FILHO, Antônio; BRAIDA, Frederico; CARDOSO, Carina Folena. Cidade e comércio: relações em Juiz de Fora, Minas Gerais. *Oculum Ensaios*, v. 11, n. 1, 2014, p. 158.

Região Geográfica Imediata, existe um polo articulador de seu território, que pode ser um município isolado ou um arranjo populacional e que dará nome a essa região, como é o caso de Juiz de Fora.

Ainda na seara dos estudos territoriais, perpassando por esse viés para compreender o cenário da antiga Manchester Mineira⁶, o IBGE publicou, em 2018, a quinta edição da pesquisa de Regiões de Influência das Cidades - REGIC (IBGE, 2020), material que concentra os esforços em buscar compreender a rede urbana brasileira e suas dinâmicas. Esse material possui enfoque na hierarquia e na influência dos centros urbanos.

No caso do Arranjo Populacional de Juiz de Fora/MG⁷, Capital Regional da Zona da Mata Mineira⁸, a Região de Influência do AP de Juiz de Fora contabiliza 84 cidades alcançadas e uma população atingida de quase 2 milhões de habitantes (IBGE, 2018), possuindo um importante papel no cenário mineiro (Figuras 5 e 6). É válido pontuar que o Instituto nomeia de Arranjo Populacional o agrupamento de dois ou mais municípios.

⁶ Termo que faz alusão ao pioneirismo do município na industrialização de Minas Gerais (Giroletti, 1988, p.90).

⁷ Os municípios que compõem o Arranjo Populacional de Juiz de Fora/MG considerados na pesquisa REGIC 2018 são: Chácara, Ewbank da Câmara, Juiz de Fora, Matias Barbosa e Simão Pereira (IBGE, 2020, p.183).

⁸ O IBGE adotou para a hierarquia dos centros urbanos, uma divisão em cinco grandes níveis com subdivisões internas, sendo o AP Juiz de Fora/MG classificado enquanto Capital Regional B, caracterizando-se por possuir a média de 530 mil habitantes (IBGE, 2020, p. 11).

As produções cartográficas da página anterior são produtos gerados pela REGIC de 2018 e nos mostram tanto as conexões externas quanto a região de influência do Arranjo Populacional de Juiz de Fora. Na Figura 5, observa-se conexões estabelecidas com AP São Paulo, Grande Metrópole Nacional, AP Brasília e AP Rio de Janeiro, que são Metrópoles Nacionais e estão representadas por hexágonos vermelhos, variando o tamanho do símbolo de acordo com a posição na hierarquia dos centros urbanos e, também, com o AP Belo Horizonte, representado pelo hexágono laranja, que indica a posição de Metrópole na simbologia criada pelo Instituto para a representação hierárquica em questão.

Além disso, podemos observar, também, círculos verdes, que representam outras conexões externas com Centros Sub-Regionais, como o AP São João del Rei, o AP Petrópolis, o AP Barbacena, o AP Ubá, o AP Viçosa, o AP Além Paraíba-Sapucaia, Muriaé, Itaperuna e, também, Barra do Piraí. Possuir numerosas conexões é um dos fatores que elucida a capacidade atrativa e polarizadora do Arranjo Populacional de Juiz de Fora.

Por conseguinte, a Figura 6 também nos traz uma riqueza de detalhes acerca da região de influência do AP Juiz de Fora, que soma mais de 30 conexões diretas com outros Arranjos Populacionais e municípios, sendo caracterizada como um polo regional, com enfoque em alguns eixos, como veremos a seguir.

O estudo da REGIC realizou uma série de análises em diferentes temas, dentre eles a análise da distribuição das atividades de Comércio e Serviços, que resultou em um ranking de municípios e AP's, elaborando níveis de centralidade com base nos fluxos populacionais para diferentes finalidades, como a aquisição de vestuário e calçados. Em 2018, o Arranjo Populacional de Juiz de Fora alcançou, na perspectiva nacional, a 18ª posição nesse ranking temático.

Além do destaque no quesito deslocamentos para compras, o AP Juiz de Fora/MG apresenta relevância em outras categorias que evidenciam sua capacidade de atração. No caso de deslocamentos motivados pela busca por ensino superior, o AP ocupa o 6º lugar no ranking, o que reflete uma significativa centralidade educacional. Esse resultado está associado, entre outros fatores, à presença da Universidade Federal de Juiz de Fora, que em seus dois campi, em Juiz de Fora e Governador Valadares, há a formação qualificada de 26 mil estudantes, por meio da atuação de mais de 1.600 professores e 1.500 técnico-administrativos em educação, a disponibilidade de 18 bibliotecas, mais de 370 laboratórios e a oferta de assistência estudantil⁹.

No que se refere aos deslocamentos em busca de serviços de saúde de alta

⁹ Apresentação da UFJF. Disponível em: <https://www2.ufjf.br/ufjf/sobre/apresentacao/>, acesso em 07/05/2025.

complexidade, o AP Juiz de Fora/MG figura na 25ª posição, enquanto, no ranking de deslocamentos para atividades culturais, alcança o 10º lugar. Esses dados ressaltam a importância do AP como um polo regional multifacetado, com influência em áreas diversas, como consumo, saúde, educação e cultura.

Diante do exposto, observa-se que o Arranjo Populacional de Juiz de Fora/MG, classificado como Capital Regional B, desempenha um papel estratégico na organização urbana brasileira. A cidade se destaca como um centro de referência para as cidades vizinhas, concentrando serviços nas áreas administrativa, comercial, educacional e de saúde. Essa função centralizadora intensifica as conexões regionais, atraindo fluxos de pessoas e de recursos econômicos, o que contribui para o dinamismo tanto da cidade quanto das localidades adjacentes.

Desde a década de 1960, a principal atividade econômica de Juiz de Fora se concentra no setor terciário, especialmente na prestação de serviços educacionais e de saúde, fatores que reforçam sua condição de cidade-polo (Jucá *et al.*, 2010). Associada a esse contexto, a cidade apresenta uma intensa movimentação comercial, reunindo atividades formais e informais que se articulam em torno dos serviços e do comércio.

Paralelamente à estrutura econômica, observa-se que as transformações urbanas recentes, como a implementação de grandes empreendimentos, a exemplo dos *shopping centers*, têm ampliado o eixo de expansão da malha urbana, redesenhando fluxos e usos do território. Tais mudanças impactam, diretamente, na organização interna do espaço urbano, especialmente no que se refere à constituição e à reconfiguração da área central da cidade.

A partir dessas considerações sobre a dinâmica urbana de Juiz de Fora, o próximo tópico concentra-se na análise da formação e da caracterização do centro principal, espaço urbano que concentra e aglutina grande parte das atividades anteriormente mencionadas e que desempenha papel histórico, simbólico e funcional, como apresentado a seguir.

1.2 A FORMAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO CENTRO PRINCIPAL DA CIDADE

O consumo é uma condição essencial para o capital e o funcionamento de uma sociedade capitalista. A cidade pode ser considerada como espaço de produção e materialização dos interesses desse modo de produção capitalista, visto que toda forma de produção engendra, consequentemente, a formação do espaço urbano.

Desse modo, por estar inserida na lógica capitalista, suscita-se a necessidade de concentrar equipamentos, atividades, manifestações culturais e serviços, a fim de facilitar o consumo e as trocas. Compreender os conceitos de centro e centralidade é indispensável para

o entendimento da forma urbana e, também, do centro principal de Juiz de Fora. Nesse viés, o autor Manuel Castells reflete e discorre acerca da complexidade em se estudar e analisar o espaço enquanto expressão da estrutura social:

Analisar o espaço enquanto expressão da estrutura social resulta, conseqüentemente, em estudar sua modelagem pelos elementos do sistema econômico, do sistema político e do sistema ideológico, bem como pelas combinações de práticas sociais que decorrem dele (Castells, 1983, p. 193).

A junção desses três sistemas elencados por Castells - sistema econômico, sistema político e sistema ideológico - possibilita uma compreensão totalitária do espaço, visto que este não deve ser analisado de forma isolada e desagregada dos fatores que o compõem. Desse modo, cada sociedade e seu modo de produção, no caso do Brasil, o modo capitalista de produção, terá um modo de expressão da estrutura social no espaço, seja ele urbano ou rural.

A temática da formação da área central e, conseqüentemente, da centralidade, é um debate clássico muito rico no âmbito da Geografia Urbana. Na década de 1930, a Escola de Chicago deu início aos estudos acerca da forma das cidades e se dedicou a entender e explicar mais detalhadamente a temática em questão. Tais estudos foram importantes para favorecerem a compreensão dos processos que compõem a morfologia das cidades, a concentração e a desconcentração dos espaços urbanos. Com o crescimento das cidades, em alguns locais ordenado e em outros desordenado, não é possível discutir, por exemplo, o processo de periferização sem falar do centro e da centralidade, e de todos os fatores que caminham *pari passu* a essa questão.

Por conseguinte, o desenvolvimento das cidades está ligado, diretamente, ao avanço das tecnologias, desempenhando um papel crucial na transformação dos centros urbanos em espaços mais eficientes, sustentáveis e conectados, a depender do capital daquela localidade. Além disso, os processos tecnológicos e econômicos promovem as novas conformações espaciais de um centro urbano, o qual não está necessariamente concentrado no centro geográfico do município, como ressalta Maria Encarnação Beltrão Sposito no trecho a seguir:

No interior da cidade, o centro da cidade não está necessariamente no centro geográfico, e nem sempre ocupa o sítio histórico onde esta cidade se originou, ele é antes um ponto de convergência/divergência, é o nó do sistema de circulação, é o lugar para onde todos se dirigem para algumas atividades e, em contrapartida, é o ponto de onde todos se deslocam para a interação destas atividades aí localizadas com as outras que se realizam no interior da cidade ou fora dela. Assim, o centro pode ser qualificado como integrador e dispersor ao mesmo tempo (Sposito, 1991, p.6).

No caso de Juiz de Fora o centro principal da cidade ocupa, concomitantemente, o sítio histórico onde a cidade se originou, possuindo tais características conforme elencadas por Sposito (2001), de ser caracterizado enquanto um ponto de convergência e divergência, nó do

sistema de circulação e ponto onde todos se integram, além de ser dispersor e integrador ao mesmo tempo. É válido pontuar, que foi utilizado o conceito de centro principal, devido ao fato deste aglomerar todos os elementos do centro consolidado, mas se caracterizar, também, pela relação hierárquica daquele centro principal com outras áreas centrais na cidade (Whitacker, 2018, p.241).

A partir do exposto, a divisão social do trabalho, importante fator para se compreender a organização e o ordenamento do território na sociedade, é proporcional à concentração de capital e, conseqüentemente, reverbera na especialização dos lugares e em um lugar de concentração de atividades, que seria, no caso, o centro principal, local onde as trocas aconteceriam de forma mais rápida e fluida entre os cidadãos.

Nesse viés, buscando compreender a formação da área central da cidade de Juiz de Fora, de acordo com Clareto e Terra (2007), o inventário *posmortum* do Tenente Antônio Dias Tostes foi um importante fator para o campo de estudo do presente trabalho, visto que a área central é, também, o sítio histórico da cidade, conforme exposto no fragmento a seguir:

Outro evento que gostaríamos de destacar é o inventário *posmortum* do Tenente Antônio Dias Tostes, em 1850, que estabeleceu a divisão da atual área central de Juiz de Fora em 12 faixas de terra que começavam no morro do Imperador e se estendiam até o rio Paraibuna, que foram distribuídas entre seus herdeiros. As faixas eram paralelas entre si e perpendiculares à Rua Direita (atual Avenida Rio Branco). Conforme o povoado ia crescendo, vários desses proprietários foram fazendo doações de suas terras, para a construção das primeiras ruas que acabaram seguindo um traçado que acabou se constituindo, do ponto de vista de traçados urbanos, em um fator importante para o nascimento das galerias. (Clareto; Terra. 2007. p. 6)

Tal inventário possibilitou e fomentou a estruturação da área central e, conseqüentemente, do centro principal, que concentrou os esforços na área chamada por alguns autores de “coração da cidade”, o espaço compreendido pelas três avenidas – Avenida Barão do Rio Branco, Avenida Presidente Itamar Franco e Avenida Presidente Getúlio Vargas.

O surgimento desse triângulo, composto pelas três grandes avenidas, sucede ao desenho técnico de 1860, de autoria de Gustavo Dott, o qual viabilizou a organização espacial desta área da cidade¹⁰. A área, consolidada ao longo dos anos, passou, recentemente, por mudanças legislativas que irão repercutir em mudanças espaciais, fato que veremos melhor a seguir.

1.2.1 Delimitação e reestruturação do centro histórico

Recentemente, a atual prefeita do município, Maria Margarida Martins Salomão,

¹⁰ CARVALHO, Giuliano Orsi Marques de. As galerias de Juiz de Fora: urbanidade da área central. 2006. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Centro de Ciências Exatas, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2006. p.34-35. *apud* XAVIER, 2021, p. 24.

publicou o decreto de número 17.025, de 23 de janeiro de 2025, que delimita o Centro Histórico de Juiz de Fora, justificando-o enquanto fator necessário para “balizar ações de preservação do Patrimônio Histórico do Município, de dinamização do comércio local e de projeção da cidade como polo turístico”.

O Centro Histórico de Juiz de Fora possui o contorno estruturado pelas ruas e avenidas assim indicadas: a partir da esquina da Rua Barão de Cataguases com a Rua Santo Antônio, segue até a Rua Espírito Santo, incluindo a Rua São Sebastião até a Praça Menelick de Carvalho e a Rua Halfeld até o Colégio UniAcademia; da Rua Espírito Santo, esquina com Rua Santo Antônio, até a Rua da Bahia, segue pela Avenida Francisco Bernardino à Rua Barão de Cataguases, a ela retornando após contorno na Avenida dos Andradas, no limite da Rua Mariano Procópio, conforme a figura 7, a seguir:

Figura 7 - Delimitação do Centro Histórico de Juiz de Fora – MG.



Fonte: PJF (2025).

A delimitação, de acordo com o referido decreto municipal, considera as características do contorno, que envolve a confluência de três caminhos de constituição da área central da cidade: a Avenida Barão do Rio Branco, que foi criada por Henrique Halfeld; o Largo do Riachuelo, antigo Largo da União Indústria, que surge a partir de iniciativa de Mariano Procópio; e a Rua Espírito Santo foi criada para ligar o Largo da Matriz (atual Catedral Metropolitana) ao antigo Botanágua, que se conectava ao Morro da Boiada, onde surgiu o primeiro povoado do que seria o município de Juiz de Fora. A iniciativa também respeita os decretos anteriores de tombamento de imóveis históricos situados na área delimitada, garantindo a preservação destes.

Em 16 de abril de 2025, Maria Aparecida Louzada, atual Secretária de Desenvolvimento Urbano com Participação Popular de Juiz de Fora, realizou uma apresentação, nas dependências do novo Mercado Municipal, do Plano de Requalificação do Centro Histórico. Além de projetos arquitetônicos que elucidam as futuras mudanças no centro principal, a Secretária trouxe também informações importantes, como as principais metas deste plano, são elas¹¹:

- Restaurar o Centro como lugar de encontros e afetos;
- Tornar o Centro acolhedor com a criação de áreas de convívio e descanso;
- Ampliar a drenagem e promover o plantio de árvores – SBN;
- Valorizar o comércio tradicional e popular;
- Melhorar mobilidade e acessibilidade.

A partir da delimitação do Centro Histórico, foi instituído pelo Decreto 17.093/2025 o Programa Centro Histórico, em 18 de fevereiro de 2025, o qual receberá recursos orçamentários gerido pelo Fórum Intersecretarias, que será composto pelos titulares das seguintes unidades gestoras: Secretaria de Desenvolvimento Urbano com Participação Popular - SEDUPP; Secretaria de Mobilidade Urbana - SMU; Secretaria de Segurança Urbana e Cidadania - SESUC; Secretaria de Turismo - SETUR; Fundação Cultural Alfredo Ferreira Lage - FUNALFA; Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Inclusivo, da Inovação e Competitividade – SEDIC.

É válido informar que, no dia 30 de abril de 2025, a Prefeita Margarida Salomão sancionou uma lei que autoriza o município de Juiz de Fora a realizar um empréstimo de R\$ 660 milhões do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico E Social - BNDES. O valor

¹¹ As informações ora trazidas foram dispostas em apresentação oral da Secretária de Desenvolvimento Urbano com Participação Popular de Juiz de Fora, Maria Aparecida Louzada, em 16 de abril de 2025, no novo Mercado Municipal da cidade.

será direcionado para iniciativas "que aliam sustentabilidade à inovação", dentre elas, a revitalização e urbanização do Centro Histórico de Juiz de Fora estimada em R\$220 milhões de reais¹².

Retomando ao conteúdo do Decreto, o objetivo do Programa é promover a requalificação do Centro Histórico de Juiz de Fora, numa perspectiva multissetorial, a qual contemplará aspectos como: urbanística; uso urbano; mobilidade urbana; segurança pública; turismo; cultura e desenvolvimento econômico.

No que tange às ações que serão realizadas, tem-se: a reestruturação viária da Avenida Presidente Getúlio Vargas; novos calçadões em trechos das ruas Marechal Deodoro e Batista de Oliveira; a revitalização de calçadões nas ruas Mister Moore, Halfeld e Barão de São João Nepomuceno; a ampliação de calçadas e acessibilidade nas vias do centro; e a revitalização das galerias.

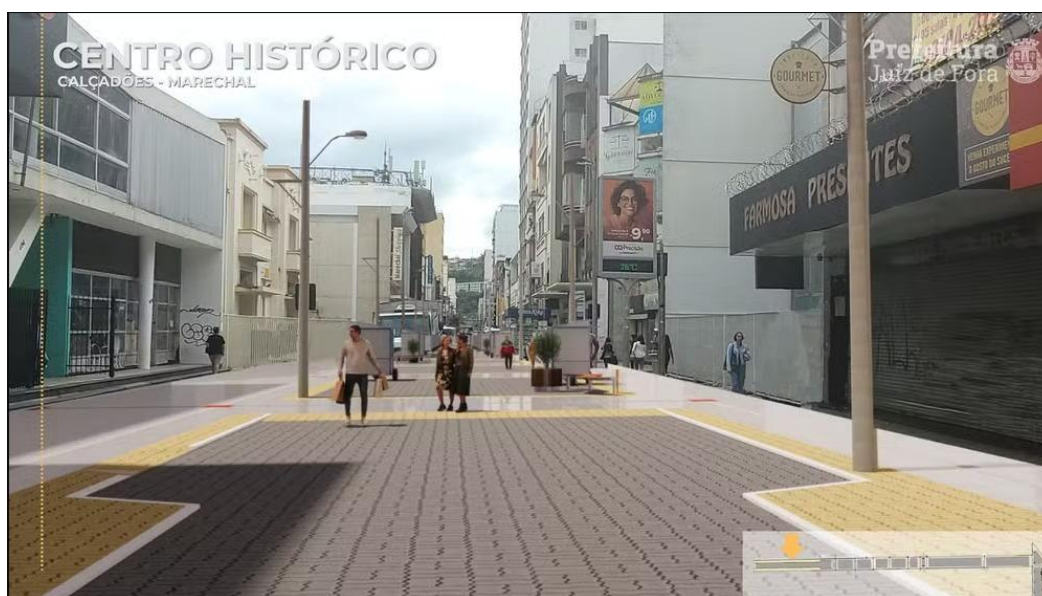
O primeiro novo calçadão será implementado no trecho da Rua Marechal Deodoro compreendido entre a Avenida Barão do Rio Branco e a Rua Batista de Oliveira, e o segundo será implantado na Rua Batista de Oliveira, no trecho compreendido entre a Avenida Presidente Getúlio Vargas e Barão de São João Nepomuceno, para, também, receber barracas para o comércio popular.

Por conseguinte, foram propostas, também, mudanças nas faixas de circulação na Avenida Presidente Getúlio Vargas, que seriam diminuídas de quatro para três faixas (duas para circulação do transporte público e uma para veículos particulares), com um canteiro central arborizado para separar o corredor dos coletivos dos demais. Para tal, será necessário reduzir as vagas de estacionamento na região. O projeto também propõe a criação de um Centro de Comércio Popular, contemplando o espaço onde atualmente funciona o estacionamento do Mercado Municipal¹³. A seguir, figuras de divulgação do projeto pela Prefeitura (Figuras 8, 9, 10 e 11):

¹²“Prefeitura de Juiz de Fora sanciona lei que autoriza empréstimo de R\$ 660 milhões para construção de ciclovia, revitalização do Centro Histórico e outras obras”. Disponível em: <https://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/noticia/2025/05/06/prefeitura-de-juiz-de-fora-sanciona-lei-que-autoriza-emprestimo-de-r-660-milhoes-para-construcao-de-ciclovias-revitalizacao-do-centro-historico-e-outras-obras.ghtml> acesso em 08/05/2025.

¹³ Informações referentes ao Projeto do Centro Histórico de Juiz de Fora foram retiradas de reportagem do G1. D Disponível em: <https://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/noticia/2025/02/13/projeto-do-centro-historico-de-juiz-de-fora-preve-dois-novos-calcadoes-incentivo-aos-lojistas-e-valorizacao-do-turismo-noturno-veja-fotos.ghtml> acesso em 18/03/2025.

Figura 8 - Projeto do Calçadão da Rua Marechal, em Juiz de Fora - MG.



Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora/Divulgação (2025).

Figura 9 - Projeto do Calçadão da Rua Batista de Oliveira, em Juiz de Fora – MG.



Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora/Divulgação (2025).

Figura 10 - Projeto de reestruturação da Avenida Presidente Getúlio Vargas, em Juiz de Fora – MG.



Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora/Divulgação (2025).

Figura 11 - Projeto do Centro de Comércio Popular, em Juiz de Fora – MG.



Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora/Divulgação (2025).

Desse modo, a partir do que foi apresentado até o presente momento, adentrou-se um pouco mais na importância política desta área, delimitada enquanto Centro Histórico da cidade. O principal objeto de estudo, o centro principal, está geograficamente inserido no Centro Histórico, e sua formação ocorreu devido ao fato de ser o sítio histórico de Juiz de Fora, havendo, neste caso, uma sobreposição entre o Centro Histórico e o Centro Econômico da

cidade.

Sua composição se faz pelas avenidas Presidente Itamar Franco (resultante da canalização de um córrego afluente do Rio Paraibuna, na segunda metade do século XX – trecho compreendido, aproximadamente, entre os números 570 e 1010, vértice A do triângulo), Barão do Rio Branco (primeira rua da cidade, chamada de Rua Principal e depois de Rua Direita – trecho compreendido, aproximadamente, entre os números 2721 e 1825, vértice B do triângulo) e Presidente Getúlio Vargas (trecho da estrada União e Indústria – trecho compreendido, aproximadamente, entre os números 1001 e 173, vértice C do triângulo), conforme elucidam as Figuras 12, 13, 14 e 15:

Figura 12 - Vértice A do triângulo, interseção entre as avenidas Presidente Getúlio Vargas (à direita) e Presidente Itamar Franco (à esquerda).



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Figura 13 - Vértice B do triângulo, interseção entre as avenidas Presidente Getúlio Vargas (à direita) e Barão do Rio Branco (à esquerda).



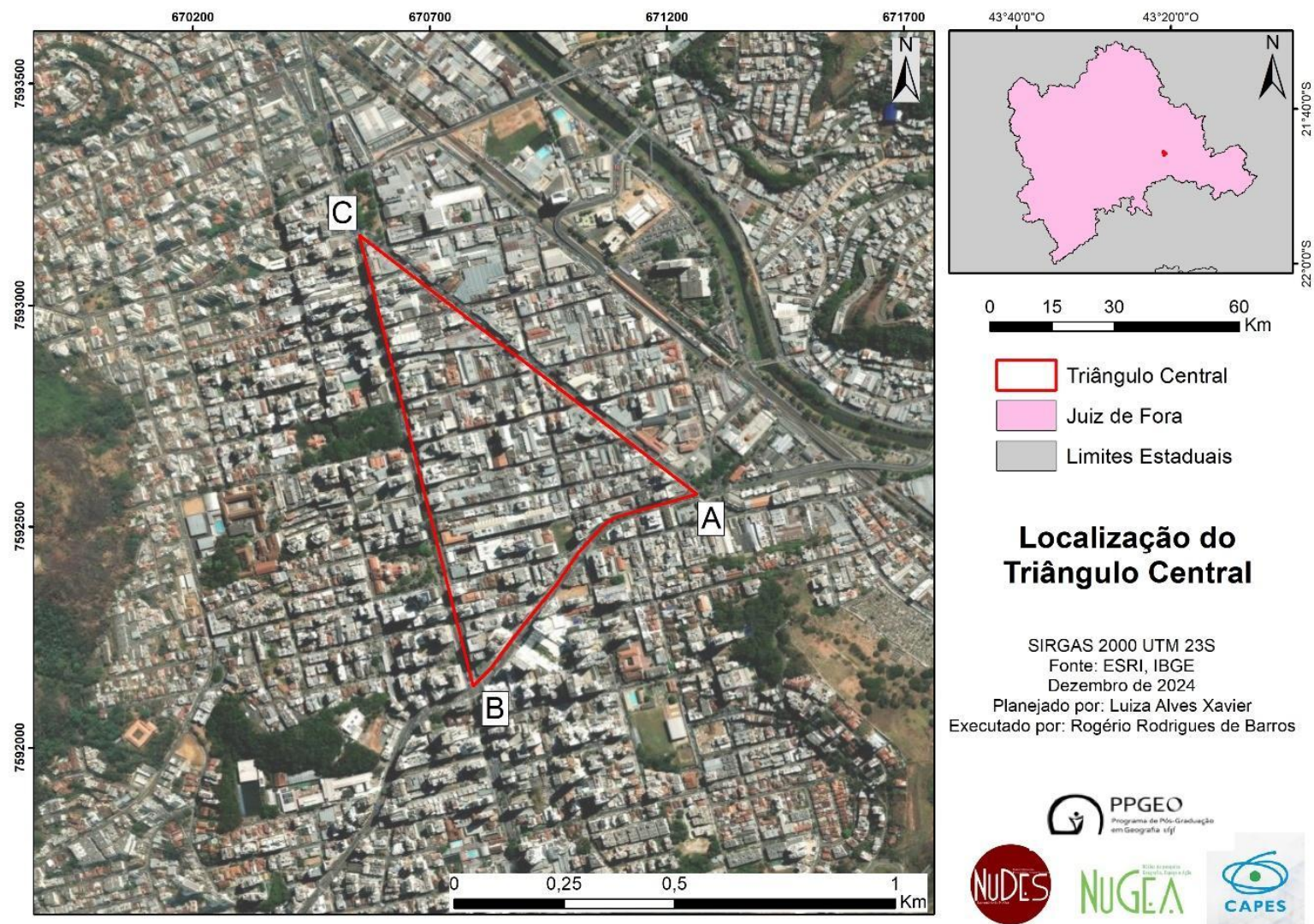
Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Figura 14 - Vértice C do triângulo, interseção entre as avenidas Barão do Rio Branco (à direita) e Presidente Getúlio Vargas (à esquerda).



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Figura 15 - Mapa da localização do triângulo central.



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Nessa toada, é fundamental compreender a centralidade e o papel assumido por ela como uma das principais características definidoras do urbano e, conseqüentemente, do centro principal da cidade. De acordo com Henri Lefebvre:

O centro urbano é preenchido até a saturação; ele apodrece ou explode. Às vezes invertendo seu sentido, ele organiza em torno de si o vazio, a raridade. Com mais frequência, ele supõe e propõe a concentração de tudo o que existe no mundo, na natureza, no cosmos: frutos da terra; produtos da indústria; obras humanas, objetos e instrumentos, obras e situações, signos e símbolos. Em que ponto? Qualquer ponto pode tornar-se o foco, a convergência. De sorte que todo o espaço urbano carrega em si esse possível-impossível, sua própria negação. De sorte que todo espaço urbano foi e será concentrado e poli (multi)cêntrico (Lefebvre, 1999, p 44).

O centro seria, portanto, o principal nó do sistema de circulação urbana, funcionando como um elemento estruturador do espaço e da centralidade, e influenciando, conseqüentemente, a divisão social do trabalho, uma vez que atua como ponto de integração e dispersão dos cidadãos.

A cidade, enquanto construção social, é um espaço dinâmico, produzido continuamente pela atuação de múltiplos agentes – públicos, privados, institucionais e outros, que veremos melhor no próximo capítulo acerca dos produtores do espaço urbano. Segundo Roberto Lobato Corrêa (1989), o espaço urbano reflete tanto as ações presentes quanto passadas, cujas marcas permanecem impressas nas formas espaciais do presente.

Nesse contexto, o espaço da cidade capitalista revela-se enquanto fortemente segregado, evidenciando a desigualdade entre classes sociais, um ponto que será abordado com maior riqueza de detalhes no próximo capítulo. Ainda de acordo com o autor, a área central é um produto da ação dos proprietários dos meios de produção, mesmo quando o Estado é convocado para intervir.

A partir dessas considerações, é importante reconhecer que o centro urbano, embora historicamente consolidado, não é estático. Nos últimos anos, novas dinâmicas intraurbanas têm se intensificado, promovendo alterações significativas nas formas e funções das cidades. Tais transformações, impulsionadas por processos de reestruturação produtiva, financeirização da economia e expansão do setor terciário, contribuem para a redefinição de territórios e reconfiguração da morfologia urbana, muitas vezes com vistas à intensificação da acumulação de capital.

Diante desse cenário, o centro principal continua desempenhando um papel fundamental na organização e fluidez da cidade, pois é a área onde se concentram as atividades sociais, econômicas e culturais, como o trabalho, o consumo, e o lazer. Concentra, também,

importantes instituições públicas, como o prédio sede da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, o Fórum Juiz Federal José Wilson Ferreira Sobrinho, o Pronto Atendimento Médico – PAM, a sede da Fundação Cultural Alfredo Ferreira Lage – FUNALFA, dentre outros. Essa centralidade funcional torna a área central altamente acessível e estratégica dentro do espaço urbano.

Com isso, observa-se que, paralelamente ao aumento da demanda pelo uso do solo central, há um crescimento da especulação imobiliária e da valorização territorial, dado o elevado valor agregado à região. Conforme Silva (2004), é justamente na área central que se localizam as principais conexões de fluxos urbanos, além da concentração de grande parte dos meios de consumo, tanto individuais quanto coletivos.

Essa convergência de equipamentos, serviços e atividades reforça o processo de centralização urbana, organizando o solo urbano de maneira a potencializar a atratividade da área central.

No que diz respeito ao conceito de centro, é importante reiterar que este trabalho compreende sua conceituação e aplicabilidade com foco no centro principal de Juiz de Fora – MG. De acordo com Lefebvre (1999), o centro é uma contradição concreta: ao mesmo tempo em que representa concentração, também implica em processos de desconcentração. O autor, constantemente mobilizado nesta pesquisa, afirma ainda que não há cidade, tampouco realidade urbana, sem um centro.

É concentração pelo fato de condensar e convergir as atividades consideradas tipicamente centrais, como o comércio, o acesso à saúde e os serviços. Além disso, nos últimos anos, os centros das cidades têm também adotado outras simbologias, como, por exemplo, tornarem-se palco de diversas manifestações políticas. E é desconcentração, visto que dispersa atividades, principalmente às de caráter especializado, formando novas centralidades no território (Santos, 2002).

O crescimento acelerado das cidades nas últimas décadas e, também, a intensificação do modo capitalista de produção possibilitaram a diferenciação do território de acordo com os níveis de poder aquisitivo. Diante disso, e em decorrência disso, Corrêa (1989) elenca alguns fatores que justificam a repulsão das atividades do centro, que seriam: impostos e aluguéis altos em decorrência da especulação imobiliária e, conseqüentemente, o aumento constante do preço da terra; congestionamento e alto custo do sistema de transportes e comunicações; dificuldades de obtenção de espaço para expansão; restrições legais ao uso do espaço.

A partir do exposto, de acordo com Henri Lefebvre, teríamos como tendências no espaço urbano atual e em sua forma:

- a) à *centralidade*, através dos distintos modos de produção, das diferentes relações de produção, tendência que vai, atualmente, até o ‘centro decisional’, encarnação do Estado, com todos os seus perigos;
- b) à *policentralidade*, à oniscentralidade, à ruptura do centro, à disseminação, tendência que se orienta seja para construção de *centros diferentes* (ainda que análogos, eventualmente complementares) seja para a dispersão e para a segregação (Lefebvre, 1999, p. 110).

Segundo Sposito (2007, *apud* Rosado & Batella, 2017), a complexidade das cidades médias aumentou na medida em que o processo de descentralização vivido a partir da abertura econômica do final do século passado implicou, diretamente, na localização de uma série de atividades em cidades médias. Com o crescimento populacional, dentre outros fatores, os novos habitantes passaram a ocupar novas áreas da cidade, expandindo o tecido urbano e criando a necessidade de novas áreas comerciais (Rosado & Batella, 2017, p. 125).

Maria Encarnação Beltrão Sposito pontua que esses subcentros podem ser caracterizados como:

(...) áreas onde se alocam as mesmas atividades do centro principal com diversidade comercial e de serviços, mas em escala menor, e com menor incidência de atividades especializadas (...) voltadas para um público mais restrito, funcional ou economicamente (como por exemplo, livrarias especializadas, galerias de arte, oficinas de confecção de calçados sob medida, etc) (Sposito, 1991, p. 10).

Dentre as características da área central de Juiz de Fora, destaca-se a grande diversidade e quantidade de galerias, o que conferiu à cidade um caráter distinto das demais, visto que a malha central se solidificou intensivamente através dessas, evidenciando uma arquitetura e um urbanismo singulares (Xavier, 2021). A partir disso, essa porção da cidade foi sendo construída a partir de um equilibrado *mix* de funções, fato que garantiu, até os dias de hoje, a manutenção da vitalidade da região (Braidá, Oliveira, 2016).

De acordo com Patrícia Thomé Junqueira (2006), a última grande modificação urbanística no centro da cidade foi a abertura da atual Avenida Presidente Itamar Franco, no final da década de 1960 e início da década de 1970. Ainda segundo a autora, pode-se considerar que, somente no final do século XX, a estrutura urbana da cidade de estudo foi consolidada, visto que, a partir de então, as modificações realizadas passaram a ser caracterizadas como renovações arquitetônicas, com o objetivo de tornar o espaço mais contemporâneo.

Além disso, outro fator seria:

Também chama atenção para a população flutuante diária que, nesse período, já contribuía para o grande fluxo de pessoas, principalmente na área central da cidade, ora em busca do setor terciário, principalmente comércio e demandas educacionais e de saúde, ora no ir e vir diário ao trabalho. Esse fato pode ser explicado pela importância de Juiz de Fora como centro de atração regional, quer seja pelo setor terciário diversificado e bem desenvolvido, quer seja pela oferta de emprego (Rodrigues, 2013, p.136).

A citação mencionada anteriormente evidencia o papel de Juiz de Fora como um importante polo regional, caracterizado por um intenso fluxo diário de pessoas, sobretudo em sua área central. Essa chamada “população flutuante” é formada, em grande parte, por indivíduos que se deslocam em busca de serviços do setor terciário, como comércio, saúde, educação e por aqueles que realizam o trajeto diário para o trabalho. De acordo com Rodrigues (2013), essa dinâmica é reflexo da centralidade e da relevância do município, impulsionadas pelo desenvolvimento do setor terciário e pela diversificação econômica, que reforçam sua posição como centro atrativo na região.

1.3 DINÂMICAS URBANAS NO CENTRO PRINCIPAL JUIZ-FORANO

Desde o século XIX, o centro principal de Juiz de Fora tem sido o epicentro da vida econômica e política da cidade, refletindo na sua intensa configuração urbana e arquitetônica. Contudo, a partir da década de 1950, a cidade começou a experimentar um processo de modernização acelerada, impulsionado pela crescente demanda por serviços urbanos e por políticas públicas voltadas à expansão e requalificação do espaço urbano, principalmente nas últimas décadas.

Durante esse período, o centro principal passou por significativas intervenções, como a criação de novas avenidas e a construção de equipamentos públicos, que reforçaram ainda mais sua centralidade, como o Fórum Benjamin Colucci – TJMG, o Pronto Atendimento Médico – PAM – Edifício Getúlio Vargas, a Secretaria Municipal de Saúde de Juiz de Fora, a Secretaria de Educação de Juiz de Fora, dentre outros equipamentos. A verticalização da área central, por exemplo, foi um reflexo tanto do aumento populacional quanto da valorização do solo urbano, mas também um desdobramento das políticas de urbanização que buscavam concentrar atividades econômicas e administrativas na região central. A seguir, temos imagem do Edifício Getúlio Vargas, conhecido popularmente por PAM – Marechal, devido ao fato de estar situado na rua Marechal Deodoro (Figura 16). O edifício, decretado enquanto patrimônio material e bem imóvel, possui valor histórico e cultural, tendo sua edificação construída em 1950, sendo um dos poucos exemplares do estilo modernista em Juiz de Fora¹⁴, e atualmente concentra os

¹⁴ Decreto/Data: 8390/17.11.2004 – 8569/21.06.2005. Disponível em: <https://jflgis.pjf.mg.gov.br/norma.php?chave=0000022167> e <https://jflgis.pjf.mg.gov.br/norma.php?chave=0000025860> acesso em 13/05/2025.

serviços da Atenção Secundária, que são as especialidades médicas, e os encaminhamentos das áreas descobertas do município (onde não há Unidade Básica de Saúde – UBS de referência)¹⁵.

Figura 16 - Edifício Getúlio Vargas.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Nas últimas décadas, a área central de Juiz de Fora tem vivenciado transformações estruturais e sociais que, apesar de manterem seu status como o principal núcleo econômico da cidade, revelam sinais de tensionamento entre permanências e mudanças. Exemplo concreto disso, tem-se o Plano de Requalificação do Centro Histórico, publicado nos primeiros meses de 2025. Esses sinais são visíveis tanto na paisagem construída quanto nas práticas cotidianas que ali se desenvolvem, configurando o centro principal como um espaço multifacetado, no qual a história e a modernidade se entrelaçam de maneira complexa.

Outro ponto que podemos mencionar aqui, que compõe a identidade do centro principal juiz-forano e que permanece até os dias atuais, é a presença do Cine-Theatro Central, localizado entre o Calçadão da Rua Halfeld e a Rua Barão de São João Nepomuceno (Figura 17).

¹⁵

PAM

Marechal.

Apresentação.

Disponível

em:

https://www.pjf.mg.gov.br/secretarias/ss/pam_marechal/index.php acesso em 13/05/2025.

Figura 17 - Fachada do Cine-Theatro Central.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

O Theatro, que data da década de 1930, se localiza na Praça João Pessoa, no coração da cidade, e possui suntuosa ornamentação artística interna assinada pelo pintor italiano Ângelo Bigi, fachada discreta assinada pelo arquiteto Raphael Arcuri, membro da construtora Pantaleone Arcuri, que não se economizou na grandiosidade do belo Theatro. Quanto ao orçamento, este acabou ultrapassando as possibilidades financeiras da companhia, obstáculo superado com uma medida providencial: a entrada do próprio patriarca dos Arcuri na sociedade que já contava com Francisco Campos Valadares, Químico Corrêa, Diogo Rocha e Gomes Nogueira, da Companhia Central de Diversões que firmaram, previamente, sociedade em junho de 1927¹⁶.

Em 1994, o Cine Theatro Central foi incorporado ao patrimônio da Universidade Federal de Juiz de Fora que concedeu à Fundação Cultural Alfredo Ferreira Lage sua administração. O Theatro é um ícone cultural e, também, a primeira edificação do município a ser tombada pela União.

¹⁶ Construção do Cine-Theatro Central. Disponível em: <https://www.theatrocentral.com.br/construcao/> acesso em 12/05/2025.

As dinâmicas urbanas observadas no centro principal refletem processos mais amplos de reorganização do espaço urbano, comuns às cidades médias brasileiras. Essas transformações abrangem desde reestruturações econômicas e mudanças nos padrões de consumo até a descentralização de serviços e a emergência de novas formas de sociabilidade. Em Juiz de Fora, essas mudanças se manifestam em diversas escalas e dimensões, como na alteração do perfil dos frequentadores da região, na intensificação da mobilidade urbana e na sobreposição de usos diversos, que geram disputas pelo uso do espaço público. Essa multiplicidade de funções e interesses tensiona a estrutura da cidade, revelando tanto sua vitalidade quanto os desafios que surgem com as novas dinâmicas urbanas.

Abordou-se a seguir um panorama das dinâmicas urbanas recentes no centro principal de Juiz de Fora, destacando os principais elementos que indicam tanto a vitalidade quanto os desafios enfrentados por essa área. A análise foi sustentada por observações preliminares, estudos existentes e dados secundários, criando um viés interpretativo que servirá de base para o aprofundamento empírico a ser desenvolvido no terceiro capítulo.

A paisagem urbana da região central de Juiz de Fora tem experimentado modificações que revelam os efeitos de um conjunto de fatores socioeconômicos e espaciais em constante reconfiguração. Esses fatores incluem mudanças nas atividades econômicas, a expansão da classe média, a reconfiguração dos fluxos de pessoas e mercadorias e a crescente valorização de áreas centrais como polos de consumo e negócios. Tais transformações não ocorrem de forma isolada, mas são o reflexo de pressões históricas e contemporâneas, que provocam adaptações nos usos do solo, na morfologia urbana e nas formas de apropriação do espaço público e privado.

Um dos aspectos mais visíveis dessas transformações diz respeito à verticalização existente no triângulo central, um processo intensificado a partir da segunda metade do século XX. Embora menos acentuada do que em grandes metrópoles brasileiras, essa verticalização alterou significativamente o perfil construtivo do centro, substituindo edificações baixas e históricas por prédios comerciais e residenciais de médio porte. Tal movimento reflete a valorização do solo urbano central, mas também traz à tona conflitos entre a preservação do patrimônio arquitetônico e os interesses do mercado imobiliário. Além disso, a verticalização tem implicações sociais importantes, como o aumento da especulação imobiliária e a modificação das relações de apropriação do espaço, criando novos desafios para a coabitação de diferentes funções urbanas.

Figura 18 - Exemplo de verticalização na área central da cidade.



Fonte: Vívian Calisto das Chagas (2023).

Paralelamente, observa-se uma diversificação crescente dos usos na área central. Tradicionalmente marcada pela concentração de atividades administrativas, bancárias e comerciais, a região começou a incorporar funções residenciais e serviços de saúde, educação e lazer. Esse fenômeno reflete o processo de transformação do centro em um espaço multifuncional, conforme citado anteriormente. No entanto, também é possível notar um esvaziamento de determinados trechos, especialmente à noite e aos finais de semana.

Áreas comerciais, como o Calçadão da Rua Halfeld, permanecem ativas durante o horário comercial, enquanto espaços públicos adjacentes, antes frequentados por trabalhadores e consumidores, mostram sinais de abandono e diminuem seu movimento após o expediente, evidenciando a sazonalidade da centralidade em termos temporais e funcionais. Esse debate é feito, por exemplo, através de Marcelo José Lopes de Souza (1995, p. 87), que traz o conceito de “territorialidades flexíveis” ao analisar os territórios da prostituição feminina ou masculina próximos ao *Central Business District* – CBD¹⁷, que convencionalmente se chamou de “áreas de obsolescência” ou “espaços deteriorados”. A seguir, no fragmento, a questão ora abordada com maior riqueza de detalhes:

Durante o dia as ruas são tomadas por outro tipo de paisagem humana, típico do

¹⁷ Embora o conceito de *Central Business District* - CBD provenha da geografia urbana anglo-saxônica, a realidade das cidades médias brasileiras, como Juiz de Fora, exige adaptações teóricas. Autores como Corrêa (1989), Carlos (2001) e Villaça (2001) demonstram que o centro urbano brasileiro é mais heterogêneo e socialmente produzido, desempenhando múltiplas funções que extrapolam a lógica econômica pura do CBD clássico.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** Ática, 1989.
CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço urbano.** São Paulo: Contexto, 2001.
VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 2001.

movimento diurno das áreas de obsolescência: pessoas trabalhando ou fazendo compras em estabelecimentos comerciais, escritórios de baixo *status* e pequenas oficinas, além de moradores das imediações. Quando a noite chega, porém, as lojas, com exceção dos bares e *night clubs*, estão fechadas, e os transeuntes diurnos, como trabalhadores "normais", pessoas fazendo compras e os residentes do tipo que a moral dominante costuma identificar como "decentes", cedem lugar a outra categoria de frequentadores, como prostitutas (ou travestis, ou ainda rapazes de programa) fazendo *trottoir*¹⁸ nas calçadas e entretendo seus clientes em hotéis de alta rotatividade (Souza, 1995, p. 88).

Observa-se, em Juiz de Fora, a presença dessas áreas de obsolescência principalmente na região entre a Av. Pres. Getúlio Vargas e Av. Francisco Bernardino, região caracterizada popularmente enquanto “baixo centro”. Além disso, outros traços relevantes da paisagem atual são as presenças de comércios populares, como o comércio ambulante e a permanência de pessoas em situação de rua, que se tornaram elementos marcantes da configuração da vida cotidiana do centro principal. A ocupação do espaço por esses grupos revela a complexidade e a heterogeneidade no uso do solo urbano, uma vez que esses indivíduos e atividades coexistem com as funções formais da cidade, trazendo à tona questões sobre a inclusão social, a regulação do espaço público e o direito à cidade.

Figura 19 - Placa indicativa da área destinada ao Novo Comércio Popular.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Como mencionado anteriormente neste capítulo, a requalificação do centro histórico

¹⁸ A palavra "trottoir" é um substantivo masculino em francês, que significa "calçada" ou "passeio" em português.

visa equilibrar ações de preservação do patrimônio histórico, dinamização do comércio local e promoção da cidade como um polo turístico. No entanto, essa requalificação também está no centro das tensões, pois, enquanto busca modernizar a área, acaba por gerar conflitos entre os diferentes grupos que disputam o uso e a apropriação do espaço, como o comércio ambulante e as pessoas em situação de rua.

Entre os principais elementos que marcam essas tensões está a coexistência entre lojistas e ambulantes. O comércio popular, por exemplo, se expandiu consideravelmente ao longo das últimas décadas, ocupando calçadas, praças e trechos de vias com grande fluxo de pedestres (Figuras 19 e 20). Desse modo, cabe ao poder público elaborar alternativas em que ambos tipos de comércio coexistam de forma segura e amparada, como é o caso da proposta de revitalização do centro histórico da cidade.

Figura 20 - Comércio popular na Rua Halfeld com Batista de Oliveira



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Figura 21 - Comércio popular na Rua Marechal Deodoro.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Essas tensões evidenciam que o centro principal de Juiz de Fora não é apenas um espaço físico de circulação e comércio, mas sim um espaço tríplice, o qual Lefebvre (1974) aborda a proposta teórica de triplicidade do espaço (espaço concebido, espaço percebido, espaço vivido) onde a prática cotidiana, representação técnica e experiência simbólica se encontram. Ele é atravessado por relações de poder, exclusão e resistência, que estão presentes na disputa pela visibilidade do comércio popular e na permanência das pessoas em situação de rua. A leitura dessas disputas cotidianas permite compreender como se constrói e se contesta, a centralidade urbana, revelando as lógicas subjacentes que determinam quem pode ocupar, usar e transformar esse espaço. Nesse sentido, o centro não pode ser analisado apenas sob a ótica da funcionalidade urbana, mas como um reflexo das contradições sociais e políticas que estruturam a cidade contemporânea.

A centralidade urbana se manifesta não apenas pela concentração de funções econômicas, administrativas e culturais, mas também pela intensidade dos fluxos que nela convergem. Por ser uma área de intenso fluxo de cidadãos, muitas lojas âncoras são posicionadas estrategicamente nesta porção do território. Citamos a exemplo, no caso do centro principal de Juiz de Fora, a presença das seguintes lojas âncoras e franquias: C&A, Lojas Americanas, Marisa, Casa & Vídeo, Pernambucanas, McDonald's, Magazine Luiza, Ponto

Frio, Casas Bahia, lojas de operadoras de telefonia móvel, dentre diversas outras que compõem uma rígida malha (Figuras 22, 23 e 24):

Figura 22 - Lojas âncoras e franquias lado a lado no Calçadão da Rua Halfeld.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Figura 23 - Mc Donald's, localizado entre a Av. Pres. Getúlio Vargas e Rua Batista de Oliveira.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Figura 24 - Fachada da C&A, na Av. Pres. Getúlio Vargas.

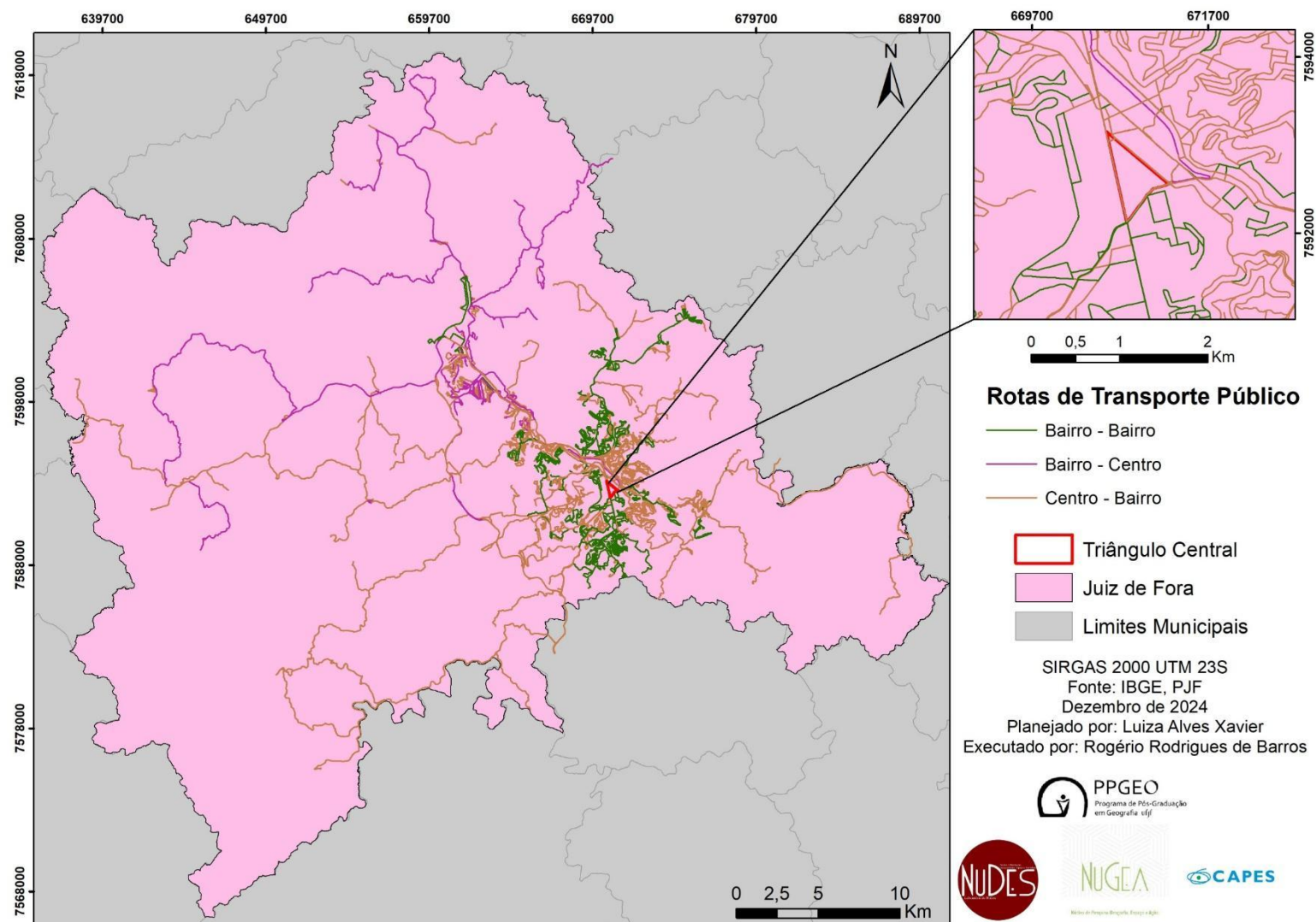


Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

No caso de Juiz de Fora, esses fluxos são fundamentais para a manutenção do centro principal como polo de atração e circulação, mas também revelam limitações e desafios significativos, especialmente em termos de funcionalidade e qualidade urbana. Durante o horário comercial, o centro recebe diariamente um grande volume de pessoas vindas de diversos bairros da cidade e, em menor medida, de municípios vizinhos. Esses deslocamentos são impulsionados principalmente pela oferta concentrada de serviços públicos, estabelecimentos comerciais, instituições bancárias e atividades profissionais. Esse padrão de deslocamento reforça o papel do centro como um nó articulador das redes urbanas internas e regionais, mas também sobrecarrega a infraestrutura existente, especialmente nos horários de pico, resultando em congestionamentos e dificuldades de mobilidade.

Nesse viés, a mobilidade urbana na área central depende fortemente do transporte coletivo, que encontra um dos principais pontos nodais nas calçadas das Avenidas Barão do Rio Branco e Presidente Getúlio Vargas. Esses pontos de embarque e desembarque atendem não só ao centro principal, mas também a diversos bairros da cidade e, também, municípios vizinhos. A alta concentração e sobreposição de rotas de transporte público tendem a concentrar, consequentemente um grande número de passageiros nessas áreas, especialmente nos horários de pico, o que pode vir a gerar congestionamentos e sobrecarregar a infraestrutura existente. A seguir, tem-se o mapa das rotas de transporte público no município de Juiz de Fora – MG (Figura 25):

Figura 25 - Mapa das Rotas de Transporte Público no município de Juiz de Fora – MG.



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

No caso do presente estudo, observamos a aglutinação e sobreposição das rotas de transporte público de Juiz de Fora, representadas em diferentes cores: verde para as rotas Bairro-Bairro, roxo para as rotas Bairro-Centro e mostarda para as rotas Centro-Bairro. É notório que a maior parte das rotas, independentemente da origem ou destino, circula pela área central e seus arredores, reforçando o papel do centro como ponto de integração e dispersão, conforme Sposito (1991, p. 6). Esse padrão, embora prático para a concentração de fluxos, também pode gerar sobrecarga e ineficiência no sistema de transporte público, uma vez que o centro se torna um ponto de congestionamento, afetando a fluidez e a pontualidade dos deslocamentos.

Os fluxos de pessoas que convergem para o centro principal de Juiz de Fora não se restringem apenas ao movimento de consumidores ou trabalhadores, mas envolvem uma diversidade de motivações sociais e culturais. A intensa circulação de pedestres, a grande quantidade de veículos particulares e a sobrecarga do transporte coletivo são indicadores claros de uma mobilidade urbana fragmentada. A falta de integração entre os diferentes tipos de transporte, como ônibus, carros particulares e bicicletas, somada à sobrecarga do sistema, resulta em desafios tanto para a fluidez do trânsito quanto para a qualidade de vida urbana.

A análise dos fluxos que atravessam o centro revela não apenas sua vitalidade, mas também os sinais de esgotamento de um modelo urbano que historicamente concentrou os deslocamentos em um único polo. Esse padrão de centralidade, que vem sendo progressivamente tensionado pela expansão urbana e pelo surgimento de novas centralidades periféricas, enfrenta desafios significativos, como a sobrecarga da infraestrutura e a perda de eficácia na gestão dos fluxos urbanos.

A intensa circulação de veículos particulares, ônibus e motocicletas contribui para o congestionamento das principais vias centrais, como a Avenida Barão do Rio Branco e a Avenida Presidente Getúlio Vargas. Esta última, em particular, passará por um processo de reestruturação viária, que incluirá a criação de novos trechos destinados exclusivamente à circulação de pedestres, de acordo com o projeto de requalificação da área. Embora essa intervenção busque melhorar a fluidez do tráfego e a acessibilidade para os pedestres, ainda há desafios a serem superados em termos de integração com outras formas de transporte e redução da carga de tráfego.

Diante disso, a disputa pelo espaço viário evidencia a dificuldade de conciliar diferentes interesses: o comércio busca garantir o acesso de clientes motorizados, enquanto pedestres e ciclistas reivindicam maior segurança e conforto. A escassez de vagas de estacionamento e a ocupação irregular das calçadas por ambulantes ou mobiliário urbano mal posicionado não só

agravam a sensação de desorganização, mas também dificultam a fluidez dos deslocamentos a pé, prejudicando a mobilidade e a qualidade do espaço público.

A partir disso, a centralidade é um fenômeno que se manifesta a partir de um centro, sendo sua capacidade de concentrar e atrair atividades e agentes diretamente proporcional à sua infraestrutura e acessibilidade. Ela também está intimamente ligada aos fluxos de pessoas que convergem para esse centro, como as rotas de transporte público urbano, que conectam diferentes áreas da cidade ao centro. No caso de Juiz de Fora, esses fluxos refletem a função do centro principal como polo de atividades econômicas, culturais e administrativas, ao mesmo tempo em que revelam as desigualdades espaciais e a necessidade de um planejamento urbano mais inclusivo.

O transporte público é um dos principais vetores de acessibilidade em um município, conectando diferentes áreas ao centro. Estudar as rotas de transporte público permite analisar como o espaço urbano é organizado e as dinâmicas de interação entre as periferias e a área central. Essa análise revela, no entanto, a desigualdade espacial existente na organização do território juiz-forano, visto que o acesso ao centro principal e o ordenamento das rotas de transporte não são distribuídos de forma igualitária, gerando disparidades no acesso à serviços e oportunidades.

As tensões que o centro principal enfrenta são, portanto, reflexo de um espaço em constante negociação e ressignificação, onde novas demandas por infraestrutura, mobilidade e uso do solo exigem soluções inovadoras que permitam à área central manter sua relevância como núcleo de atividades econômicas, culturais e sociais.

Entre os principais desafios, destaca-se a necessidade de conciliar os múltiplos usos e públicos diversos que compartilham o espaço central. A coexistência de atividades comerciais tradicionais, novos serviços, uso residencial, presença de vendedores ambulantes e a circulação de diferentes perfis de usuários evidenciam a complexidade funcional do centro. Essa heterogeneidade, longe de ser um entrave, constitui uma das principais marcas de sua vitalidade, mas também exige uma gestão integrada que atenda às necessidades e interesses de todos os atores presentes. Os diferentes fluxos de pessoas e suas demandas por segurança, acessibilidade e comodidade tornam a gestão desse espaço um desafio constante.

A pressão por segurança e ordenamento do espaço público também se apresenta como uma questão recorrente, especialmente nas áreas com maior fluxo de pessoas. A presença de populações vulneráveis, como pessoas em situação de rua, e o comércio popular, frequentemente alimentam discursos sobre a 'degradação' do centro. No entanto, é essencial problematizar tais discursos à luz de uma abordagem que reconheça o direito à cidade e a

função social do espaço urbano. Soluções excludentes, que busquem erradicar essas presenças, podem resultar em violação dos direitos dessas populações e devem ser substituídas por políticas públicas integradas, que promovam a inclusão e a convivência harmônica entre diferentes ocupações.

Outro ponto é a manutenção da infraestrutura e da atratividade urbana do centro principal. Para garantir sua continuidade como um polo dinâmico e funcional, a centralidade exige investimentos contínuos em áreas como mobilidade, acessibilidade, iluminação, paisagismo e equipamentos públicos. A falta de políticas estruturadas de requalificação urbana pode comprometer a qualidade do espaço, diminuindo sua atratividade e prejudicando a experiência dos usuários. Embora esses problemas não representem uma ameaça imediata à centralidade, dado o intenso fluxo de pessoas e a concentração de atividades, a longo prazo podem enfraquecer a vitalidade do centro e suas funções, caso medidas não sejam tomadas pelo poder público para revitalizar esses espaços.

A centralidade urbana, especialmente quando consolidada historicamente, como é o caso do centro principal de Juiz de Fora, não desaparece com o surgimento de novas centralidades. Pelo contrário, ela se reconfigura, adaptando-se às transformações espaciais, econômicas e sociais da cidade. A manutenção do centro principal como referência simbólica e funcional evidencia que a centralidade tradicional ainda desempenha um papel estruturador na dinâmica urbana local.

Esse é um espaço onde diferentes temporalidades urbanas se entrelaçam: edifícios históricos e usos consolidados convivem com novas formas de consumo, mobilidade e ocupação. Essa sobreposição gera tensões, mas também evidencia a resiliência do centro principal frente às transformações, reafirmando sua centralidade não apenas em termos espaciais, mas também simbólicos e culturais (Figuras 26 e 27).

Figura 26 - Ato do Dia Internacional da Mulher.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2023).

Figura 27 - Comício Político.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2022).

Compreender o centro como um território em disputa, entre permanências e mudanças, regulações e resistências, exclusões e apropriações, conforme evidenciam as imagens acima é crucial para uma análise crítica das dinâmicas urbanas contemporâneas. Essa perspectiva foi aprofundada no último capítulo desta dissertação, que se concentrou na análise empírica do centro principal de Juiz de Fora, por meio de observações diretas e dados coletados em campo que representam a construção cotidiana desse espaço.

As novas centralidades emergentes em Juiz de Fora não substituem diretamente o centro principal, mas complementam suas funções. Embora áreas periféricas, como novos centros comerciais e corredores de serviços, atraiam consumidores e moradores, o centro principal continua sendo o ponto de convergência das atividades administrativas, culturais e simbólicas. Contudo, o surgimento dessas novas centralidades reflete o processo de descentralização das funções urbanas, o que pode, ou não, resultar em uma maior dispersão das atividades econômicas e sociais, com impactos diretos na divisão socioeconômica do município e na reconfiguração dos fluxos urbanos.

A centralidade do centro histórico de Juiz de Fora, ao longo das últimas décadas, tem sido marcada por um processo dinâmico de adaptação, onde a interação entre o público e o privado, entre a preservação histórica e as necessidades de modernização, configura-se como um dos maiores desafios. A tensão entre a valorização do patrimônio arquitetônico e os interesses imobiliários e comerciais é um reflexo das disputas que caracterizam o uso do espaço urbano nas cidades médias. No entanto, essa tensão também gera uma constante renegociação das funções e significados do centro principal, promovendo um cenário de transformação contínua.

A diversidade de funções no centro principal de Juiz de Fora, abrangendo desde atividades comerciais, culturais e administrativas, até a presença de serviços públicos e privados, cria um ambiente urbano vibrante e vivo. A convivência de usos formais e informais, como o comércio ambulante, evidenciam a pluralidade de práticas que se sobrepõem, gerando uma convivência entre diferentes grupos sociais e econômicos. O desafio, portanto, é encontrar uma forma de garantir a inclusão e o direito ao uso do espaço sem comprometer a funcionalidade do centro principal, permitindo sua convivência com as novas demandas e exigências da cidade.

Desse modo, temos, também, enquanto um panorama geral da atual conjuntura do centro principal da cidade a presença e resistência do Complexo Cultural Bernardo Mascarenhas. A criação do Complexo foi um marco na preservação dos bens culturais na

cidade. Com o encerramento das atividades na fábrica, na década de 1980, houve grande comoção popular, que deu origem ao movimento “Mascarenhas, Meu Amor”, em 1983.

Para atender a esse desejo, as instalações foram adquiridas pela Prefeitura de Juiz de Fora. O Complexo foi, então, restaurado e finalmente inaugurado como Centro Cultural Bernardo Mascarenhas, em 31 de maio de 1987, um presente de aniversário para cidade. Em abril de 2025 foi reinaugurado o Mercado Municipal de Juiz de Fora¹⁹, após terem sido realizadas obras desde meados de 2023, que totalizaram investimento de mais de R\$ 10 milhões de reais.

Além da proximidade com a ferrovia e a possibilidade de escoamento da produção, outro fator que contribuiu para a ocupação da área foi o baixo custo dos terrenos, devido à possibilidade de alagamento, como foi o caso da Fábrica Bernardo Mascarenhas (Souza, s/d, p.7). De acordo com o Executivo Municipal, a reinauguração do Mercado Municipal marca o início da revitalização do Centro Histórico de Juiz de Fora (Figuras 28 e 29).

Figura 28 - Fachada do Mercado Municipal de Juiz de Fora.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

¹⁹ Mercado Municipal é reinaugurado em Juiz de Fora. Disponível em: <https://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/noticia/2025/04/10/mercado-municipal-e-reinaugurado-em-juiz-de-fora-confira-atrativos-e-saiba-como-sera-o-funcionamento.ghtml> acesso em 26/05/2025.

Figura 29 - Lateral do Mercado Municipal de Juiz de Fora.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Além do novo Mercado Municipal, menciona-se também, a resistência da Biblioteca Municipal Murilo Mendes, que funciona diariamente aberta ao público juiz-forano, a Praça Antônio Carlos e o Espaço Mascarenhas, localizado na Avenida Presidente Getúlio Vargas. A seguir, imagens dos locais supracitados (Figuras 30 e 31):

Figura 30 - Painéis artísticos na Praça Antônio Carlos.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Figura 31 - Espaço Mascarenhas.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

O Espaço Mascarenhas é o prédio da antiga Companhia Têxtil Bernardo Mascarenhas, projetado pelo engenheiro e arquiteto L. Sue e construído em 1883, representa um dos marcos da industrialização na cidade. Em janeiro de 1983, foi tombado pelo patrimônio municipal por

sua representatividade da arquitetura industrial do final do século XIX e por integrar o conjunto histórico da Praça Antônio Carlos.

A Praça foi revitalizada ao longo de 12 meses, tendo sua reinauguração em meados de 2023. A obra teve investimento de mais de R\$ 5 milhões, as principais novidades estão na infraestrutura do piso, projetada para suportar eventos e veículos pesados no local, e na alteração da disposição do palco, para minimizar o impacto sonoro para os moradores da região²⁰. Além disso, o lugar é berço da famosa Feira Noturna, que ocorre às quartas-feiras, nas dependências da Praça Antônio Carlos, recebendo pessoas dos mais diversos cantos (Figura 32).

Figura 32 - Feira Noturna na Praça Antônio Carlos.



Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora (2023).

Diante da caracterização do centro principal de Juiz de Fora e da análise das atuais dinâmicas urbanas que o configuram como um espaço de intensa concentração de fluxos, usos e significados, torna-se necessário avançar para a compreensão dos processos que têm provocado mudanças na organização espacial urbana. O próximo capítulo dedica-se, portanto, à discussão sobre a reestruturação do espaço urbano da cidade, com atenção especial às novas centralidades que emergem em meio às transformações socioeconômicas, aos investimentos em mobilidade e ao reposicionamento de determinadas funções urbanas, revelando tanto permanências quanto rupturas na lógica de centralidade até então vigente.

²⁰“Praça Antônio Carlos, no Centro de Juiz de Fora, é reaberta após obras de R\$ 5 milhões.” Disponível em: <https://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/noticia/2023/06/17/praca-antonio-carlos-no-centro-de-juiz-de-fora-e-reaberta-apos-obras-de-r-5-milhoes.ghtml> Acesso em 06/06/2025.

2 DO PASSADO AO PRESENTE: REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E AS NOVAS CENTRALIDADES

O segundo capítulo desta dissertação retomou o debate sobre a reestruturação do espaço urbano, com ênfase nas novas centralidades, temática central para a Geografia Urbana. Para desenvolver esse objetivo, o capítulo foi estruturado em dois grandes eixos. O primeiro abordou o conceito e a apreensão do espaço urbano na perspectiva da ciência geográfica, sendo subdividido em três frentes: o Estado como agente produtor do espaço; o capital financeiro e o processo de financeirização das cidades; e, por fim, o direito à cidade e os conflitos urbanos, com articulações específicas à realidade de Juiz de Fora. O segundo eixo analisou o papel das cidades médias no contexto da reestruturação urbana e na emergência de novas centralidades. Juntos, esses blocos compõem a base teórica do segundo capítulo, que sustenta a análise empreendida ao longo do trabalho.

2.1 O CONCEITO E APREENSÃO DO ESPAÇO URBANO PARA A CIÊNCIA GEOGRÁFICA

Ao vivenciarmos e experienciarmos as cidades em pleno século XXI, por vezes é compreensível que tenhamos certa dificuldade em compreender em que momento da história houve essa organização espacial da cidade, ou o que chamaremos aqui de o espaço urbano. Tal processo, de surgimento das cidades, teve início há longos anos, com sua origem na Europa.

A intensificação do comércio, tanto terrestre quanto marítimo, viabilizou tal processo. O jornalista e escritor marxista norte-americano Leo Huberman (1986) menciona que as origens das cidades já remontavam a Idade Média:

Se é fato que as cidades crescem em regiões onde o comércio tem uma expansão rápida, na Idade Média temos de procurar as cidades em crescimento na Itália e Holanda. E é exatamente onde elas surgiram primeiro. À medida que o comércio continuava a se expandir, surgiam cidades nos locais em que duas estradas se encontravam, ou na embocadura de um rio, ou ainda onde a terra apresentava um declive adequado. Tais eram os lugares que os mercadores procuravam. Neles, além disso, havia geralmente uma igreja, ou uma zona fortificada chamada 'burgo' que assegurava proteção em caso de ataque. Mercadores errantes descansando nos intervalos de suas longas viagens, esperando o degelo de um rio congelado, ou que uma estrada lamacenta se tornasse novamente transitável, naturalmente se deteriam próximo aos muros de uma fortaleza, ou à sombra da catedral. E como um número cada vez maior de mercadores se reunia nesses locais, criou-se um faubourg ou 'burgo extramural'. E não demorou muito para que o arrabalde se tornasse mais importante do que o próprio burgo antigo. ... O burgo mais antigo não se expandiu exteriormente, mas se viu absorvido pela povoação mais nova, onde os fatos se sucediam. O povo começou a deixar suas velhas cidades feudais para iniciar vida nova nessas ativas cidades em progresso. A expansão do comércio significava trabalho para maior número de pessoas e estas afluíam à cidade, a fim de obtê-lo. (Huberman, 1986: 26).

Desse modo, é importante pontuar, novamente, a atividade econômica enquanto fator necessário para a existência da vida urbana. A intensificação nas relações de troca de mercadorias e a busca por novos materiais fortaleceram, também, esse processo. Os “burgos” mencionados pelo autor acima, eram nada mais nada menos do que castelos fortificados construídos pelos príncipes feudais, pulverizados pela Europa Ocidental, e possuíam como principal função servirem de abrigo contra invasões bárbaras.

A partir do exposto, o surgimento das cidades na Europa ocorre e contribui, portanto, como processo de decadência da sociedade feudal e, concomitantemente, com o surgimento do capitalismo (de Castro, 2018), modo de produção que vivenciamos e experienciamos até os dias de hoje em nossa sociedade ocidental.

Neste preâmbulo, foi abordado o caso da América Latina. É importante pontuar que não há uma narrativa histórica única que compreenda as origens diversas e trajetórias nacionais específicas das cidades latino-americanas (Sedrez, 2013). De acordo com a autora mencionada, as cidades latino-americanas estavam já no coração da experiência colonial e a chegada dos europeus no século XV e o tipo de projeto que se impunha exigiam que as pontes de ligação com o Velho Mundo tivessem fortes fundações urbanas, conforme descreve no trecho a seguir:

Pelas cidades chegavam os navios carregados de plantas, animais e germes, clandestinos ou não, e pelos portos das cidades partiam os cobiçados produtos coloniais, como metais preciosos, açúcar, tabaco, drogas do sertão e pássaros exóticos. As cidades coloniais latino-americanas não são necessariamente as “Neoeuropas”, mas são elas que articulam a América Latina às dinâmicas da economia mercantilista. A localização da cidade latino-americana a partir do século XVI segue também esta lógica, a partir de três variáveis importantes. A primeira é a possibilidade de comunicação com a metrópole. Um bom porto, protegido de ataques inimigos (europeus ou não), com rios que facilitem o acesso para as riquezas do interior, é uma prioridade. Baías, cabos, estuários são altamente desejados como base para as primeiras construções urbanas. Uma segunda variável é a existência de recursos naturais preciosos nas proximidades. A distribuição de minas de prata e ouro, assim como de madeiras de lei, favorece, portanto, a criação de núcleos urbanos, como Potosí, na Bolívia, que no século XVII tornou-se uma das maiores e mais ricas cidades do mundo, com cerca de 200 mil habitantes. Finalmente, a concentração e domínio de mão de obra (Sedrez, 2013, p. 60).

Reforçamos aqui que esse processo ocorreu na América Latina a partir da chegada do invasor europeu, principalmente espanhóis e portugueses, que tomaram o lugar de povos tradicionais indígenas, como os Astecas, os Maias, os Incas e dos nativos brasileiros. Destarte, tais elementos que norteiam a cidade colonial foram um fraco estímulo à sua expansão, visto que até meados do século XIX a maioria das cidades latino-americanas tinha uma ou duas cidades principais que canalizavam as relações entre a região e os mercados mundiais.

No caso do Brasil, cidade de Salvador, capital do estado da Bahia, é um grande exemplo, que foi a primeira capital de nosso país, fundada em 1549 pelo primeiro governador-

geral do país, Tomé de Sousa, a cidade se tornou o principal centro administrativo e político durante o período colonial²¹.

A principal motivação dessa exploração de outros povos sob nosso território era a busca por riquezas e especiarias brasileiras, como o pau-brasil, madeira muito abundante nas florestas do litoral; a agricultura, sendo o principal produto agrícola a cana-de-açúcar, propagando-se também no litoral brasileiro; e a criação de gado e extração de ouro e pedras preciosas já no interior do país.

Foram anos, ou melhor, décadas e séculos nessa relação exploratória e também genocida e escravista que os povos tradicionais brasileiros sofreram e vivenciaram, e de certa forma vivenciamos resquícios disso até os dias atuais. Porém, esse é um ponto que para ser bem debatido, com a riqueza de detalhes que merece devido a importância existente, vai além do objetivo nesta dissertação.

Dessa forma, a partir da contextualização acerca do surgimento das cidades, em escala tanto mundial quanto local, bem como os fatores que motivaram tais transformações espaciais e alguns dos resultados disso, os esforços foram concentrados para compreender acerca do espaço urbano brasileiro e suas nuances.

Ao levarmos em consideração o tempo de vida médio de um ser humano²², por vezes, é compreensível que tenhamos certa dificuldade em compreender de forma abrupta toda a história *a priori* trazida neste subcapítulo, acerca da formação e consolidação das cidades e, conseqüentemente, dos espaços urbanos.

Por óbvio, podemos antever que não se deu de forma homogênea, devido ao fato de diversos fatores serem componentes dessa equação, sendo um dos maiores pilares para tal a cultura da comunidade existente naquele território. Ana Fani (1981) explana acerca de alguns dos componentes estruturantes do espaço geográfico, pontuando que sua produção é concomitante ao processo de produção da existência humana, conforme trecho a seguir:

O espaço geográfico é o produto das relações que se estabelecem, através do trabalho, entre sociedade e meio circundante. O espaço geográfico é produzido concomitantemente ao processo de produção da existência humana. Portanto, não é estático, nem acabado, mas uma produção humana ininterrupta. Deste modo, em cada momento histórico, teremos uma produção social peculiar e coerente ao

²¹Se tratando de importância histórica, Salvador foi a primeira capital do país, porém, a primeira vila fundada no Brasil foi São Vicente (SP) em 1532, estabelecida por Martim Afonso de Sousa, foi um importante ponto estratégico para o comércio com Portugal. Disponível em: <https://jornaldafronteira.com.br/as-10-primeiras-cidades-criadas-no-brasil/> acesso em 03/05/2025.

²² De acordo com o último Censo Demográfico de 2022, do IBGE, a expectativa de vida após a pandemia da covid-19 é estimada em 76,4 anos.

desenvolvimento das forças produtivas e, conseqüentemente, uma produção espacial determinada²³.

Partindo do pressuposto de que o espaço geográfico é o produto das relações que se estabelecem, principalmente a partir do trabalho, o espaço geográfico é então um reflexo da sociedade, de modo que o espaço da sociedade capitalista, no qual estamos inseridos, é fortemente dividido em áreas residenciais segregadas, refletindo a complexa estrutura social em classes (Corrêa, 1989).

Os interesses em se conhecer e atuar sobre a cidade e, conseqüentemente o espaço urbano, derivam do fato de ser o lugar onde, atualmente, cerca de 87% da população brasileira residem²⁴. Em decorrência disso, intensificam-se os estudos, as análises, e as atuações políticas, visto que se torna um grande campo de poder e disputa de interesses.

É importante pontuar que, por se tratar de um espaço urbano capitalista, temos enquanto característica elementar para tal relação a desigualdade, visto que ela se materializa no espaço e no cotidiano dos cidadãos, em suas casas, em suas roupas, em seus *smartphones*, e, inclusive, em seu modo de agir e consumir o espaço. Esse é um ponto que, mais à frente, será aprofundado acerca das características do espaço urbano capitalista.

No capítulo anterior foi visto acerca da abordagem sistêmica de Castells (1983) ao refletir e discorrer acerca da complexidade de se estudar e analisar o espaço enquanto expressão da estrutura social. O sociólogo espanhol caminha no viés da abordagem a partir da junção de três sistemas, econômico, político e ideológico, a qual corrobora-se, devido ao fato de viabilizar uma ampla e heterogênea compreensão do espaço urbano. Porém, mais alguns condicionantes e vieses foram adicionados, principalmente os de Roberto Lobato Corrêa (1989), o qual caracteriza o espaço urbano enquanto: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. Foi abordado separadamente cada um a seguir a partir de informações extraídas em uma das obras mais lidas do autor supracitado: O Espaço Urbano.

Corrêa (1989) caracteriza o espaço urbano enquanto fragmentado e articulado devido ao fato de cada uma das suas partes manter relação espacial com as demais, ainda que de intensidade variável nessa relação. Tais relações se manifestam empiricamente, de acordo com o autor, através de fluxo de veículos e de pessoas associados às operações de carga e descarga

²³ Aula proferida por Ana Fani Alessandri Carlos, intitulada “A cidade e a organização do espaço” no concurso interno para indicação de 2 Auxiliares de Ensino, para contrato, no Departamento de Geografia da FFLCH da USP, realizado em abril de 1981. Recebido para publicação em junho de 1981.

²⁴O último Censo Demográfico de 2022, do IBGE, aponta que cerca de 87% da população brasileira vive em áreas urbanas. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41901-censo-2022-87-da-populacao-brasileira-vive-em-areas-urbanas>, acesso em 10/04/2025.

de mercadorias, aos deslocamentos cotidianos entre as áreas da cidade e os diversos locais de trabalho no decorrer do espaço urbano e em vários outros exemplos, como as idas aos médicos, mercados, praias e parques, dentre tantos outros usos e apropriações.

O segundo par, reflexo e condicionante social, é utilizado pois o espaço urbano seria um reflexo tanto das ações que se realizam e ocorrem no presente quanto daquelas que ocorreram no passado e que deixaram suas marcas impressas espacialmente no presente. Por ser reflexo social, e devido ao fato de a sociedade ter a sua dinâmica, o espaço é também mutável, mutabilidade essa complexa, com ritmo e natureza diferenciados. Na organização desse espaço urbano nas cidades, temos os bairros, que são os locais de reprodução dos diversos grupos sociais. No caso de Juiz de Fora, na RP que foi estudada, especialmente a UP -C2 - Centro, temos 11 bairros/localidades. Pontos que foram mais bem abordados no próximo capítulo.

Por fim, mas não menos importante, o terceiro par: conjunto de símbolos e campo de lutas. Quando Corrêa (1989) traz a questão do conjunto de símbolos, ele se refere à dimensão simbólica assumida pelo espaço urbano, visto que envolve tanto o cotidiano quanto o futuro próximo dos cidadãos, bem como as crenças, mitos e valores criados no bojo da sociedade de classes e, de certo modo, projetado também nas formas espaciais, como monumentos, estátuas e similares. Essa seria a dimensão simbólica do espaço. Além disso, no que tange às características trazidas anteriormente de ser campo de lutas, isso se dá devido ao fato de que as lutas sociais visam, a fim e a cabo, o direito à cidade, à cidadania plena, dentre outros direitos garantidos constitucionalmente.

Nesse viés, outro grande ponto e questionamento acerca do espaço urbano seria: quem o produz, ou então o reproduz? Corrêa (1989), elenca os seguintes agentes que desempenham o papel de fazer e refazer a cidade:

- a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais;
- b) os proprietários fundiários
- c) os promotores imobiliários;
- d) o Estado;
- e) os grupos sociais excluídos.

Acerca dos agentes anteriormente elencados o autor pontua, em um primeiro momento, a necessidade de regulamentação jurídica para a atuação desses. Porém, esse marco jurídico não é posto enquanto neutro, visto que reflete os interesses dominantes dos agentes. Outro apontamento realizado por Corrêa (1989), seria acerca das possíveis diferenciações e similaridades nas estratégias dos três primeiros agentes. Uma das similaridades seria a

apropriação de uma renda da terra. Por outro lado, a ação desses agentes, de acordo com o autor supracitado, serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção, implicando a continuidade do processo de acumulação e a tentativa de minimizar os conflitos de classe, este aspecto cabendo particularmente ao Estado.

Desse modo, Corrêa (1989) pontua, por fim, que é importante notar que as estratégias adotadas por esses agentes variam no tempo e no espaço, e esta variabilidade decorre tanto de causas externas aos agentes, como de causas internas, vinculadas às contradições inerentes ao tipo de capital de cada agente face ao movimento geral de acumulação capitalista e dos conflitos de classe.

No caso de Juiz de Fora, é válido pontuar acerca da presença da ferrovia enquanto definidora do espaço urbano e, também, fator de limite para seu crescimento. A Estrada de Ferro Dom Pedro II surge em 1871, sob a direção do Comendador Mariano Procópio (Duque, 2019, p. 51), e atua até os dias de hoje no espaço urbano juiz-forano.

A partir disso, o espaço urbano se configura, como aponta Lefebvre (1976), como um instrumento por meio do qual se concretizam os propósitos anteriormente mencionados, sobretudo através da posse e do controle do uso da terra urbana. Nesse sentido, podemos citar como exemplos dessa dinâmica: o espaço urbano enquanto expressão de relações de poder; o papel da legislação urbanística na regulação do uso do solo; e a atuação do mercado imobiliário, que contribui para processos de exclusão e segregação socioespacial, entre outros.

Nesse viés, foi observado, em um primeiro momento, o papel do mercado imobiliário, visto que é pontapé inicial para o debate de diversos outros pontos, como os processos de gentrificação, de apropriação de espaço público e da especulação imobiliária, a título de exemplo.

É importante pontuar que o mercado imobiliário atua enquanto agente central na definição da dinâmica urbana, ao selecionar áreas de interesse para investigação e requalificação. Essa ação impacta, diretamente, a composição social e espacial dos espaços urbanos, uma vez que a valorização do solo tende a expulsar populações de menor renda para áreas periféricas e ou com menor infraestrutura.

Esse processo dá origem à gentrificação, fenômeno em que regiões antes ocupadas por populações de baixa renda passam por um processo de valorização, atraindo classes médias e altas, o que acaba por deslocar os antigos moradores devido ao aumento dos custos de vida e da pressão mercadológica.

Em paralelo a isso, observa-se a apropriação de espaços públicos, frequentemente promovida sob o discurso da revitalização urbana. No entanto, tais intervenções costumam priorizar os interesses do capital privado, almejando lucro e condições financeiras vantajosas.

Assim, a especulação imobiliária surge como um mecanismo que opera a partir da valorização artificial dos terrenos urbanos com fins lucrativos, sem necessariamente implicar em sua ocupação ou uso imediato. Tal fenômeno contribui significativamente para a produção de um espaço urbano fragmentado, visto que mantém extensas áreas ociosas em zonas bem localizadas, restringindo o uso à terra urbanizada e promovendo a elevação dos preços dos imóveis.

Essa lógica mercantilista de produção e reprodução do espaço urbano reforça as dinâmicas de exclusão socioespacial, elencadas até o presente momento neste trabalho, ao tornar o solo urbano um ativo financeiro, priorizando sua função econômica em comparação à sua função social. Dessa forma, a especulação imobiliária ocorre com base no poder de monopólio dos proprietários de solo, e esse fato ocorre através da retenção do solo disponível, causando com isso a manipulação de preços (Eckert, 1990 *apud* Guedes JR., 2018).

A partir do exposto, de acordo com Vieira (2023, p.40), a relação entre classe social e o espaço, em específico o espaço urbano, é complexa e multifacetada. A experiência dos indivíduos no espaço urbano difere a partir da classe social a qual pertencem, visto que alguns grupos possuem acesso à alguns locais, conforme a autora supracitada aborda, sendo, geralmente, mais seguros e com maior infraestrutura para àqueles pertencentes às classes mais elevadas e, em contrapartida, áreas com menor segurança e infraestrutura comumente são ocupadas por classes sociais mais baixas, evidenciando o uso e a ocupação diferenciados do espaço urbano pelos diferentes indivíduos que nele coexistem mas nem sempre coabitam.

2.1.1 O Estado enquanto agente produtor do espaço urbano

A partir do esboço acerca dos agentes produtores do espaço urbano, urge a necessidade de certo enfoque no papel desempenhado pelo Estado vista a centralidade deste na produção e na organização das cidades, seja por meio de políticas públicas, do planejamento territorial ou da infraestrutura urbana que viabiliza determinadas dinâmicas socioespaciais. Longe de ser um agente neutro, o Estado frequentemente atua em consonância com os interesses do capital, sobretudo o capital imobiliário e financeiro, orientando investimentos e regulações que favorecem a valorização de determinadas áreas em detrimento de outras.

As duas primeiras décadas do século XXI foram marcadas por uma onda de questionamentos acerca do vigor do regime democrático em diversos países ao redor do globo

(Borsani, et al., 2024, p.4). Na América Latina, de acordo com os mesmos autores anteriormente citados o seguinte cenário é presenciado acerca da conjuntura política:

Apesar de alguns países terem enfrentado graves crises políticas (por exemplo, Chile, Equador, Peru) ou ameaças concretas a suas democracias (como na Bolívia e no Brasil) e contornado a situação, as superações não significaram a eliminação definitiva de seus problemas. Os obstáculos ao funcionamento das instituições democráticas muitas vezes partiram dos próprios presidentes e governos eleitos democraticamente, como Jair Bolsonaro no Brasil (2019-2022), Rafael Correa no Equador (2007-2017), Evo Morales na Bolívia (2006-2019), Hugo Chávez (1999-2013) e Nicolás Maduro (desde 2013) na Venezuela ou Daniel Ortega (desde 2007) na Nicarágua (Borsani, et al., 2024, p.2).

Diante de algumas condições experienciadas nas democracias latino-americanas, conforme mencionado anteriormente, o pleno funcionamento do regime democrático foi colocado em xeque, evidenciando a necessidade de debruçarmos nossos olhares sob esse grande agente interventor do espaço urbano: o Estado. Como destaca a arquiteta e urbanista Ermínia Maricato (2011), o Estado brasileiro, historicamente, tem sido um vetor de desigualdade urbana, ao privilegiar setores empresariais nas políticas habitacionais, nas obras de infraestrutura e na flexibilização de normas urbanísticas.

Em vez de garantir o direito à cidade, o Estado frequentemente contribui para sua negação, aprofundando a segregação socioespacial nas cidades brasileiras. A atuação do poder público, portanto, não apenas influencia a morfologia urbana, mas define os contornos das desigualdades socioeconômicas materializadas no espaço.

A articulação entre Estado e capital, especialmente o capital imobiliário, ganha contornos ainda mais evidentes no contexto das parcerias público-privadas e das intervenções urbanas ditas “revitalizadoras”, que muitas vezes se ancoram em discursos de modernização ou em supostas necessidades de requalificação de áreas centrais. Na prática, essas ações frequentemente implicam na remoção de populações de baixa renda, na substituição do uso residencial por comercial ou de alto padrão, e na elitização de territórios historicamente populares.

Além disso, o Estado contribui ativamente para a valorização fundiária por meio de investimentos seletivos em infraestrutura urbana, como a abertura de vias expressas, instalação de equipamentos urbanos e implantação de transporte público de qualidade, que favorecem áreas específicas da cidade, muitas vezes previamente escolhidas por interesses econômicos dominantes e com rotas estratégicas, como visto no capítulo anterior.

Nesse cenário, o Estado, ao invés de contrabalançar as forças do capital, frequentemente as amplifica, revelando-se como um agente ativo da reprodução das assimetrias espaciais típicas das cidades brasileiras contemporâneas.

A experiência urbana de Juiz de Fora exemplifica, de forma bastante concreta, o alinhamento recorrente entre o Estado e os interesses do mercado imobiliário, em detrimento das demandas das classes populares. Projetos urbanos recentes na cidade, como empreendimentos residenciais e comerciais de médio e alto padrão em áreas valorizadas, especialmente na zona sul e nos arredores do Independência *Shopping*, evidenciam uma priorização de investimentos e incentivos públicos que favorecem agentes privados em busca de rentabilidade fundiária. Exemplo material disso é o bairro Estrela Sul, que se estrutura após o aparecimento do *shopping* supracitado.

Ao mesmo tempo, a ausência de políticas habitacionais eficazes e a fragilidade da regulação fundiária em áreas de ocupação irregular denunciam a negligência histórica em relação às populações de baixa renda, frequentemente empurradas para regiões periféricas desprovidas de infraestrutura urbana básica, como equipamentos de saúde, educação e transporte público de qualidade.

Nesse cenário, é possível observar como o Estado, ao direcionar obras de infraestrutura, flexibilizar regras urbanísticas ou simplesmente se omitir diante da especulação, atua não como mediador de conflitos urbanos, mas como facilitador da lógica de mercado, contribuindo diretamente para a produção e reprodução das desigualdades socioespaciais no território juiz-forano.

Essa dinâmica de convivência entre Estado e mercado imobiliário não ocorre de forma isolada, mas insere-se em um contexto mais amplo de transformação das cidades em ativos financeiros, onde o espaço urbano passa a ser tratado como mercadoria especulativa. É nesse cenário que se intensifica o processo de financeirização das cidades, aprofundando a lógica de valorização do solo urbano em detrimento de sua função social.

2.1.2 Direito à cidade e os conflitos urbanos: articulação com a cidade de Juiz de Fora

O conceito de direito à cidade, formulado por Henri Lefebvre (1968), surge como uma resposta crítica à forma como as cidades têm sido organizadas e dominadas pelo capital, com a consequente marginalização de grandes parcelas da população. Para Lefebvre, o direito à cidade não se restringe à simples possibilidade de habitar a cidade, mas implica a apropriação do espaço urbano de maneira democrática, garantindo o acesso universal a bens urbanos essenciais, como a moradia digna, o transporte, a educação, e os serviços públicos.

Esse direito se configura como uma luta por justiça social e espacial, que se opõe às dinâmicas de exclusão e segregação produzidas pelo mercado imobiliário, pelo poder público

e pelas grandes corporações. No caso de Juiz de Fora, a luta pelo direito à cidade se manifesta, de forma particular, na constante disputa pelo acesso ao solo urbano.

A cidade de Juiz de Fora, enquanto uma cidade média, tem vivido intensos conflitos urbanos que envolvem a questão do direito à cidade, especialmente no que se refere ao acesso à moradia, à reestruturação das áreas centrais e ao processo de gentrificação em regiões com forte valor imobiliário.

O crescimento da cidade tem sido impulsionado por um modelo de urbanização que, em muitos casos, tem priorizado interesses privados em detrimento do bem-estar da população mais vulnerável, conforme explicam as autoras abaixo:

A cidade tem as marcas das muitas lutas que objetivaram reduzir as desigualdades sociais no espaço urbano, mas, também tem as expressões da trajetória da urbanização brasileira. Em grande medida, a expansão urbana de Juiz de Fora acompanhou a lógica clássica da expansão em salto na qual vazios urbanos são mantidos como reservas especulativas e tendo seu valor ampliado a partir da implantação da infraestrutura básica. É a partir dela que nas décadas de 1960-1970 e, em parte como resultado das políticas de desenvolvimento, a cidade foi crescendo em direção as suas vertentes e regiões mais afastadas (Cassab & Pinto, 2013, p.2).

As autoras mencionadas anteriormente pontuam, também, que a atual política do município para enfrentamento da questão habitacional tem sido, desde o ano de 2009, a implantação de grandes empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida, reproduzindo problemas já clássicos na adoção de grandes programas habitacionais.

Mesmo sendo o principal programa habitacional de Juiz de Fora, as especificidades da realidade da cidade não são contempladas, sendo o espaço urbano organizado pela lógica do mercado, tendo como executores as construtoras privadas, a localização e a tipologia do imóvel, não sendo elementos definidos como parte da estratégia municipal de desenvolvimento urbano ou mesmo pela demanda organizada da sociedade (Cassab & Pinto, 2013, p.6).

Diante desse cenário, a cidade vivencia um processo de ocupação de novas áreas, geralmente periféricas e em desuso, como elucida Telma Chaves no fragmento a seguir:

Em Juiz de fora está sendo comum o processo de deslocamento de famílias, que tinham como locais de moradia bairros urbanizados, para locais de ocupação em áreas em desuso, particulares e públicas, formando as aglomerações. O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) classifica como agrupamentos ou aglomerados subnormais, habitações precárias, que ocupem terreno alheio em desuso (público ou particular) em geral de forma desordenada e carente da maioria de serviços públicos básicos de infra-estrutura (Chaves, 2011, p. 162-163).

A discussão sobre o direito à cidade em Juiz de Fora não pode ser dissociada das questões de conflito urbano que se intensificam com a financeirização do espaço e com as políticas de requalificação urbana que priorizam o valor de troca do solo em detrimento de seu valor de uso. Tais conflitos envolvem, de um lado, os interesses das classes dominantes, que

buscam transformar a cidade em um espaço rentável, e, de outro, as classes populares, que tentam resistir à expulsão das áreas centrais e preservar suas formas de vida e identidade urbanas.

A persistência das desigualdades sociais e espaciais, que se tornam mais evidentes nas periferias e nas zonas de expansão como discorrido anteriormente, revelam que o direito à cidade ainda é um objetivo distante para muitas populações, que continuam sendo alojadas das condições mínimas para o exercício desse direito.

Além disso, ainda no que tange aos direitos e lutas pelo espaço urbano, um grande expoente a ser citado é a greve geral de 2017. Responsável por unir trabalhadores de diversas categorias em uma mobilização nacional contra as reformas trabalhista e da previdência, refletiram um momento de intensificação da luta social no Brasil, com implicações diretas para as questões urbanas. Esse movimento, que ganhou destaque nas principais cidades do país, incluindo Juiz de Fora, somou mais de 50 mil trabalhadores e trabalhadoras e foi convocado pelo Fórum Sindical e Popular, aglutinando 52 organizações (Figuras 33 e 34). Grande parte dos trabalhadores, das mais diversas categorias e sindicatos, aderiram à greve e somaram forças no maior ato político na história da cidade (Xavier e Reis, 2024).

Figura 33 - Caminhão de som estacionado na esquina da Avenida Barão do Rio Branco com a Rua Halfeld.



Fonte: Tribuna de Minas (2017).

Figura 34 - Agência bancária privada com avisos e palavras de ordem na fachada do estabelecimento.



Fonte: Tribuna de Minas (2017).

Nesse contexto, tal dinâmica pode ser compreendida como uma expressão de resistência frente a um modelo de gestão urbana e social pautado na valorização do capital financeiro e na priorização dos interesses do mercado, em detrimento das demandas das classes populares. Conforme argumenta Ermínia Maricato (2014), trata-se, em essência, da disputa pelo verdadeiro significado do direito à cidade:

A luta pelo direito à cidade volta às ruas: o que está em disputa é a própria cidade, seus equipamentos sociais, suas oportunidades de emprego, de lazer, de mobilidade. Mas essa disputa se refere também à aplicação do fundo público, que ao invés de se dirigir à reprodução da força de trabalho, se dirige à reprodução do capital. O que se estabelece é a oposição entre valor de troca e valor de uso no espaço urbano, entre renda imobiliária e condições de vida. A crise urbana está no centro do conflito social no Brasil, só não a enxerga aquele que não quer ver (Maricato, 2014, p.27).

A repressão a essas reformas que visavam reduzir direitos trabalhistas e sociais, afetaria diretamente as condições de vida das populações de baixa renda, especialmente aquelas nas periferias urbanas, onde a precarização das condições de moradia e trabalho já é uma realidade constante. Em Juiz de Fora, assim como em muitas outras cidades, a greve se tornou uma forma de resistência e ocupar as ruas da área central foi a ação de manifestação dessa resistência.

Dessa forma, a grande greve geral de 2017 não apenas se alinha aos conflitos urbanos em curso, mas também evidência a luta por um espaço urbano mais justo e acessível, onde as decisões sobre a cidade sejam feitas com a participação e o benefício de todos, e não apenas das elites econômicas.

Considerando esse cenário de produção fragmentada e financeirização do espaço urbano, emerge um fenômeno de reconfiguração da paisagem urbana e das dinâmicas de poder nas cidades, fatos que serão o foco do próximo subcapítulo.

2.2 A CIDADE MÉDIA NO CONTEXTO DA REESTRUTURAÇÃO URBANA E AS NOVAS CENTRALIDADES

A compreensão do papel das cidades médias no contexto urbano brasileiro exige uma abordagem que considere múltiplas escalas de análise. A Geografia Urbana oferece ferramentas conceituais e metodológicas que permitem observar como essas cidades se inserem em redes regionais, nacionais e, em certos casos, globais, ao mesmo tempo em que desempenham funções estratégicas nos contextos locais em que estão inseridas. Juiz de Fora, enquanto cidade média com expressiva centralidade regional, constitui um exemplo relevante para refletir sobre essas dinâmicas.

O centro principal da cidade, espaço de concentração de serviços, comércio e equipamentos urbanos, manifesta dinâmicas que extrapolam a escala local. Seu cotidiano expressa fluxos populacionais e econômicos que articulam diferentes territórios, evidenciando a complexidade de sua função urbana. Dessa forma, a análise de sua centralidade deve considerar tanto as interações espaciais que ocorrem em seu interior quanto aquelas que o conectam a uma rede urbana mais ampla.

A utilização do termo cidade média para caracterizar Juiz de Fora neste trabalho se justifica por suas especificidades demográficas e funcionais. No entanto, é preciso reconhecer os desafios epistemológicos presentes na delimitação desse conceito, dada a pluralidade de abordagens e a ausência de consenso entre os estudiosos da temática. Segundo Batella (2019, p. 197), as abordagens tradicionais sobre cidades médias costumam estabelecer uma relação causal entre as dimensões demográficas e funcionais, o que exige cautela na sua aplicação generalizada.

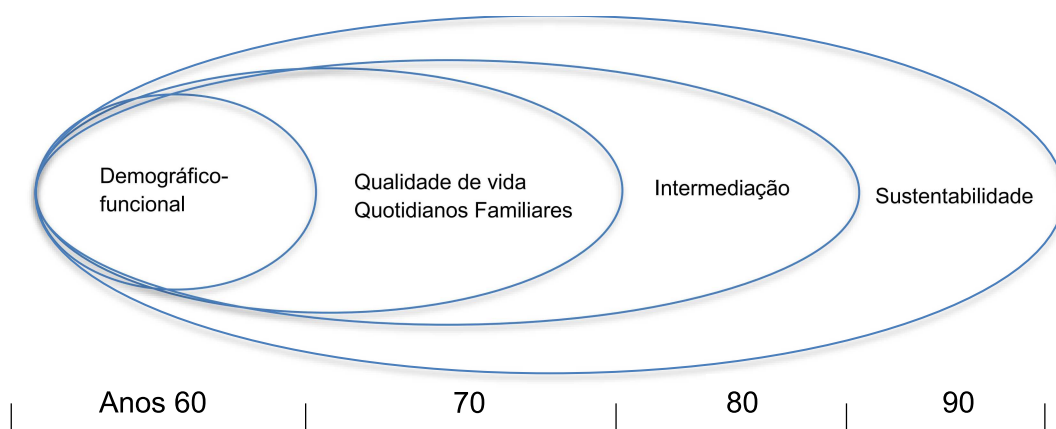
O conceito de cidade média surgiu, pela primeira vez, na França, em uma conjuntura tanto econômica quanto social do pós-Segunda Guerra Mundial, por volta da década de 1970. Segundo Costa (2002), um marco importante para a formulação de políticas voltadas a essas cidades foi o relatório de Lajugie, apresentado ao Conselho Econômico e Social (CES) francês e aprovado em 1973. De acordo com esse relatório e com a leitura da autora, as cidades médias deveriam:

- Construir centros de emprego industrial e terciário alternativos às grandes cidades, absorvendo a população oriunda de territórios rurais próximos;

- Oferecer alojamento e equipamentos coletivos adequados à população recém-chegada;
- Dispor de serviços públicos (educação, saúde, cultura, desporto, lazer) que assegurassem qualidade de vida urbana;
- Estabelecer meios de comunicação que garantissem sua articulação com os níveis superiores da hierarquia urbana e com o entorno rural;
- Assegurar a coesão regional, evitando a exclusão dos espaços rurais vizinhos.

Embora as definições iniciais do conceito tenham sido formuladas há cerca de meio século, sobretudo em um contexto europeu, é possível reconhecer sua atualização e complexificação ao longo do tempo, especialmente sob os efeitos da globalização, das transformações tecnológicas e das novas dinâmicas territoriais. Ainda assim, os princípios norteadores propostos no relatório mantêm relevância, sobretudo quando articulados a outras questões contemporâneas que permeiam a compreensão das cidades médias, como as definições de urbano, de sustentabilidade e de planejamento regional. A figura 35 a seguir traz a evolução dos critérios da definição do termo cidade média, a partir de Costa (2002):

Figura 35 - Evolução dos critérios de definição de Cidade Média.



Fonte: Eduarda Costa, 2002, p. 117.

A Figura 35 apresenta quatro critérios principais usados para definir o conceito de Cidade Média ao longo do tempo, precisamente entre as décadas de 1960 e 1990. Esses critérios estão dispostos em elipses que se sobrepõem parcialmente, o que evidencia para uma evolução cumulativa e a ampliação do entendimento do conceito.

Na década de 1960, as cidades médias eram definidas, principalmente, por aspectos quantitativos, como o tamanho da população e as funções urbanas. A perspectiva é mais técnica e ligada ao planejamento urbano e à hierarquia urbana tradicional. Na próxima década, 1970, a definição começa a incorporar aspectos mais sociais e subjetivos, tais como o bem-estar, o

ritmo de vida e a vivência cotidiana. Pontua-se aqui uma observação da cidade média enquanto um lugar que possibilitaria melhor qualidade de vida em comparação às grandes metrópoles.

Já nas próximas décadas, mais precisamente em 1980, surge o critério da intermediação territorial e funcional, ou seja, a cidade média passa a ser compreendida, também, pelo seu papel de mediação entre escalas regionais. Tal papel de articulação, entre diferentes níveis de redes, passa a ser valorizado.

Por fim, na década de 1990, entra em pauta a sustentabilidade urbana, incorporando temas como políticas públicas, gestão participativa, preservação ambiental, e equilíbrio entre crescimento econômico e qualidade de vida. A partir desta década, a cidade média é então compreendida enquanto potencial modelo de urbanização equilibrada.

Com base nessa evolução conceitual, é possível observar que o entendimento sobre o que constitui uma cidade média extrapola os limites da quantificação demográfica ou funcional, incorporando dimensões qualitativas, relacionais e socioambientais. Contudo, Sposito (2001) destaca além do fator demográfico, o papel da cidade na rede urbana e dos fluxos estruturados, dividindo-as em: cidades médias, para aquelas que realizam funções de intermediação entre cidades grandes e pequenas; cidades de porte médio, para referir-se ao tamanho demográfico da cidade; e centros regionais e sub-regionais, que estão atrelados à posição da cidade em relação a sua hinterlândia regional.

Sposito (2001) também dá ênfase na presença de *shopping centers* e franquias nacionais e internacionais, pois estas são formas de comércio e serviços que impactam a estrutura interna das cidades, ressaltando a importância de serem consideradas nas análises realizadas nas cidades: o dinamismo econômico, a infraestrutura funcional da cidade e, também, a presença de mão de obra qualificada.

Nesse viés, analisar Juiz de Fora sob a ótica desses critérios históricos permite compreender como a cidade se insere e, ao mesmo tempo, tensiona as definições clássicas do conceito. Tradicionalmente reconhecida por sua posição estratégica entre os grandes centros do Sudeste (Rio de Janeiro, Belo Horizonte e São Paulo), a cidade apresenta características que dialogam com os distintos momentos da definição de cidade média. Sua importância demográfica e funcional está consolidada desde meados do século XX, enquanto aspectos como qualidade de vida, intermediação regional e, mais recentemente, desafios e iniciativas relacionados à sustentabilidade urbana, demonstram a complexidade e a dinamicidade de seu processo de reestruturação urbana.

Assim, o caso de Juiz de Fora permite refletir sobre as reconfigurações espaciais e os papéis multifacetados que cidades médias podem desempenhar no contexto urbano

contemporâneo, especialmente diante das transformações induzidas pela ação do Estado, do capital financeiro e das disputas em torno do direito à cidade.

À luz da evolução dos critérios que definem o conceito de cidade média, conforme apresentado por Costa (2002), observa-se que essas cidades assumem múltiplos papéis dentro da rede urbana brasileira. Juiz de Fora, enquanto cidade média, manifesta simultaneamente atributos funcionais, sociais, de intermediação e até de sustentabilidade, embora apresente uma configuração espacial singular frente à tendência de descentralização observada em outros contextos urbanos similares. A seguir, analisou-se a morfologia urbana da cidade, destacando os fatores que sustentam a centralidade consolidada de seu núcleo principal.

Diversos estudiosos debruçaram os olhares a compreender a morfologia urbana em âmbitos e escalas diferentes, seja das cidades médias, das metrópoles, ou até mesmo de outros níveis hierárquicos. Tais cidades desempenham um papel estratégico no ordenamento territorial brasileiro, funcionando enquanto polos de articulação regional. Analisar suas dinâmicas espaciais é essencial para compreender os padrões de crescimento, a distribuição de atividades e as relações socioeconômicas que moldam e se manifestam no território urbano. Nesse sentido, o estudo da morfologia urbana possibilita entender como os processos históricos e estruturais definem a configuração espacial dessas cidades, influenciando diretamente a vida cotidiana de seus habitantes.

Geraldo (2014, p.32), relaciona o início das pesquisas brasileiras na temática das cidades médias às ações do Programa Nacional de Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio - PNCCPM, que lhes deram maior visibilidade e as dotaram de recursos financeiros. A partir de estudos, compreendeu-se que o programa foi subordinado à Comissão de Política Urbana, uma das subdivisões existentes do II Plano Nacional de Desenvolvimento - PND.

O PNCCPM procurava aumentar a atratividade dos centros de porte médio, tornando-os foco da migração campo-cidade no lugar das grandes cidades, partindo da premissa de que a desconcentração econômica possibilitaria a desconcentração populacional (Geraldo, 2014, p.32). De acordo com Padovani (2023, p.30), o programa de governo da administração Mello Reis, no município de Juiz de Fora, tinha como objetivo primordial promover o desenvolvimento para elevar a expressão da cidade no cenário nacional.

A partir do exposto, observa-se a importância desse fomento estatal para o desenvolvimento não apenas de Juiz de Fora, mas de diversas outras cidades brasileiras, visto que:

Neste período as cidades médias ganharam a alcunha de —cidades estanques, possuindo a função de diminuir as disparidades na distribuição populacional e industrial. Assim, compreendemos a importância prática destas cidades na rede

urbana nacional e como a partir do programa ganharam visibilidade que as tornou focos de pesquisas (Geraldo, 2014, p.33).

No Brasil, observa-se um processo de descentralização urbana nas cidades médias, em especial a partir da década de 1970, no qual funções e atividades antes concentradas nas áreas centrais das cidades médias passam a se redistribuir em novas áreas centrais e, a partir dos anos 2000, com o processo de globalização, as relações locais foram extrapoladas. Com o progresso da tecnologia, mencionamos, também, a “migração” para o mundo *online*, na palma da mão e na ponta dos dedos com os potentes *smartphones*. Esse fenômeno está associado a fatores como a urbanização dispersa, a expansão dos condomínios fechados e a ampliação da infraestrutura viária e, também, no caso do município em questão, das galerias comerciais, que são elementos formadores da identidade juiz-forana.

Do mesmo modo, as redes de supermercados e hipermercados podem ser citadas para elucidar como determinados sistemas se expandem territorialmente, reforçando os papéis regionais de algumas cidades em detrimento das funções terciárias mais simples (Araújo; Moura; Dias, 2010, p. 71). A Associação Brasileira de Supermercados – ABRAS publicou em maio de 2025 a 48ª edição do Ranking ABRAS, a qual além de pesquisar dados do setor varejista, aborda, também, um cenário macroeconômico.

Essa última edição pontuou a expressiva participação de empresas com sede em Minas Gerais entre as 30 maiores do setor. Entre elas está o Supermercados BH, que alcançou a quarta posição, com um faturamento bruto de R\$ 21,27 bilhões. As demais companhias são: Mart Minas & Dom Atacadista, DMA Distribuidora (EPA Supermercados), Grupo ABC, Grupo SuperNosso e Supermercados Bahamas. Somaram juntas cerca de R\$ 55 bilhões em receita bruta²⁵. Em Juiz de Fora, aparecem o primeiro e o último grupo ora elencados, no caso dos Supermercados Bahamas, tem-se 12 unidades em toda a cidade.

A partir do exposto, podemos perceber que o município de Juiz de Fora mantém um elevado grau de centralidade, sendo um polo regional, onde as atividades econômicas, os serviços e os fluxos urbanos continuam altamente concentrados em seu núcleo principal, que, neste caso, corresponde ao sítio histórico da cidade, centro principal. Esse fenômeno destaca a necessidade de se investigar os elementos que sustentam essa permanência da centralidade e suas implicações no desenvolvimento urbano local.

Além disso, outra forma de localização das atividades que antes eram tradicionalmente centrais, e que no Brasil emergiu principalmente a partir da década de 1980, são os *shopping*

²⁵Ranking ABRAS 2025. Disponível em: <https://superhiper.abras.com.br/pdf/313.pdf?v=2506041442> Acesso em 10/06/2025.

centers. Essas novas centralidades possuem como atividades principais o comércio e a prestação de serviços, tais como cinemas, restaurantes, lanchonetes, serviços bancários, entre outros.

Conforme argumenta Mark Gottdiener (2016), um conceito que expressa adequadamente os padrões contemporâneos de desenvolvimento é o de “desconcentração”. Esse termo refere-se ao crescimento absoluto da população, bem como à intensificação das atividades sociais em áreas localizadas fora dos centros urbanos tradicionais. Trata-se de um processo no qual regiões anteriormente periféricas passam a desempenhar papéis centrais na dinâmica urbana, concentrando fluxos de consumo, serviços e sociabilidade, como exemplifica a instalação de *shopping centers* em zonas que *apriori* não possuíam tal função.

Essas novas centralidades estão geralmente alocadas próximas a vias expressas e combinam grandes áreas de estacionamento, que, em alguns casos, podem ser ocupadas para manifestações culturais e artísticas, por exemplo.

De acordo com Sposito (2010), os primeiros *shopping centers* são norte-americanos, e a proliferação desses equipamentos nos Estados Unidos da América começou durante a década de 1950. Na França, apresentou-se em 1960 com o nome de “centro comercial” e foi entre os anos de 1971 e 1975 que se difundiu. Já no Brasil, ainda de acordo com a autora, o fenômeno começou em 1960, ainda que, apenas nos anos 1980, tenha aparecido a maior parte desses intitulados centros comerciais.

Já no Brasil, o fenômeno começou em meados de 1960, mais precisamente em 1966, quando foi inaugurado em São Paulo, na Avenida Faria Lima, o Iguatemi, o primeiro centro comercial brasileiro com as características dos modernos *shopping centers*, que contribuiu para o crescimento da região, pois atraiu bancos e prédios comerciais e trouxe melhoria na infraestrutura urbana (BNDS, 2007).

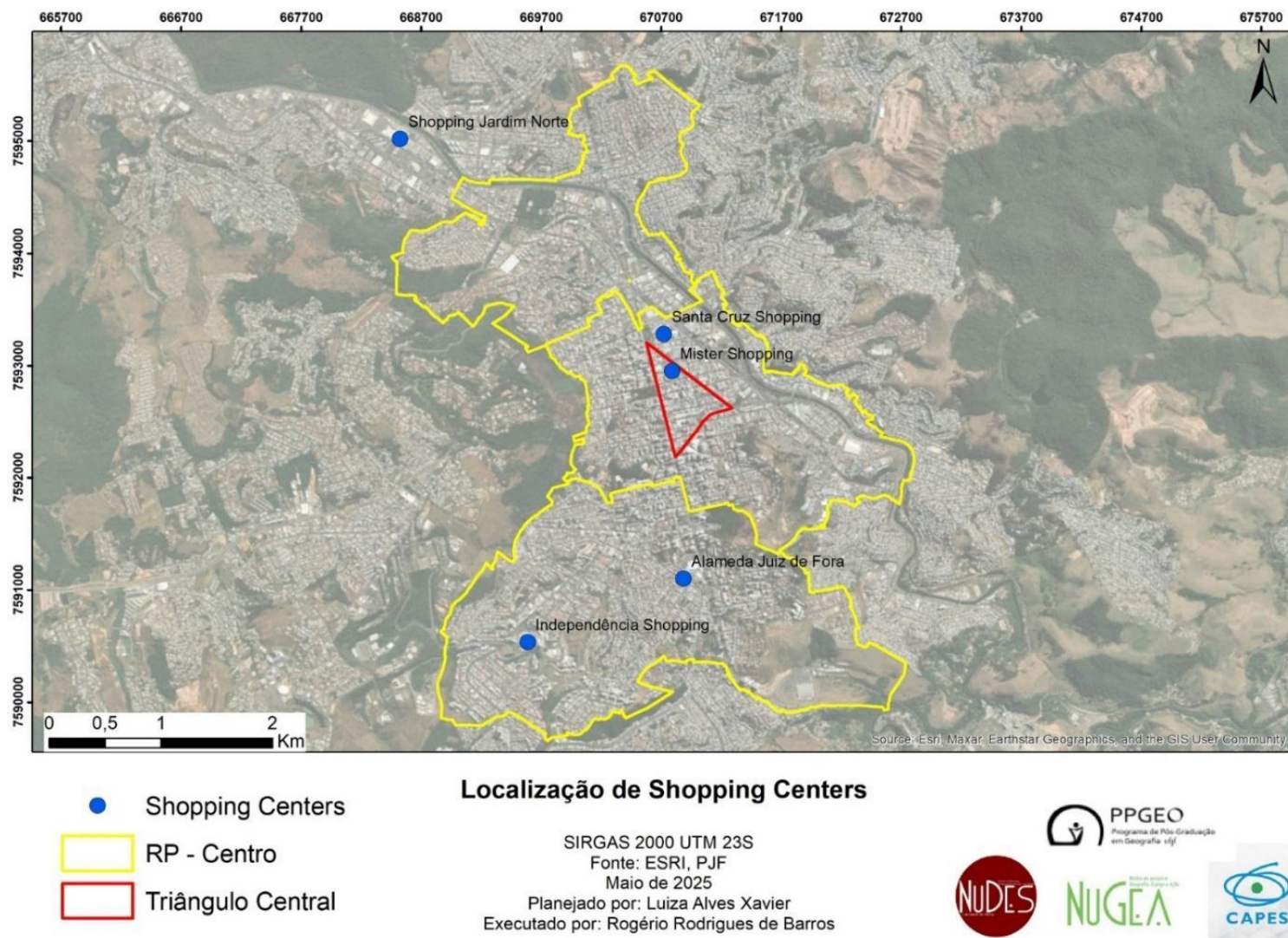
Contudo, ocorreu apenas nos anos 1980 sua majoritária difusão (Sposito, 2010). No caso de Juiz de Fora, de acordo com a Associação Brasileira de *Shopping Centers* – ABRASCE²⁶, tem-se, atualmente, quatro unidades associadas²⁷, são elas: Alameda Juiz de Fora, inaugurado em 1999 e localizado no bairro Alto dos Passos; Independência *Shopping*, inaugurado em 2008 e localizado no bairro Cascatinha; Mister *Shopping*, inaugurado em 1988 e localizado no bairro Centro; e o *Shopping Jardim Norte*, inaugurado em 2016 e localizado no

²⁶Lista de *Shoppings* associados à ABRASCE em Juiz de Fora. Disponível em: <https://abrasce.com.br/guia-de-shoppings/?state=MG&city=Juiz+de+Fora&letter=> acesso em 22/04/2025.

²⁷ O ano de inauguração de cada uma das unidades foi obtido através de informação disponível no site dos respectivos *shopping centers*.

bairro Mariano Procópio. Com exceção deste último *shopping*, todos os outros ficam localizados próximos, ou então no próprio Centro Histórico de Juiz de Fora. A seguir, a distribuição geográfica dessas novas centralidades mencionadas anteriormente (Figura 36):

Figura 36 - Mapa de Localização de Shopping Centers.



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

O mapa acima dispõe, geograficamente, a localização dos 4 equipamentos associados à ABRASCE e, também, o Santa Cruz *Shopping*, equipamento presente na UP- C2 - Centro, mas não associado. O Santa Cruz Shopping, antiga instalação da “Companhia Fiação e Tecelagem Santa Cruz”, foi o primeiro exemplar a reproduzir na cidade, em suas devidas proporções, o programa arquitetônico dos *shopping centers*: lojas, praça de alimentação, salas de cinema, estacionamento e parque infantil (Colchete Filho et al., 2014).

A cidade de Juiz de Fora demonstra um caráter radial e amplo, pulverizando áreas diversas no espaço geográfico. Além da presença dos *shopping centers*, temos, também, a extensa malha de galerias juiz-foranas, que se caracterizam enquanto grande “*shopping à céu aberto*”. No terceiro capítulo desta dissertação esta questão foi retomada com mais afinco. Nesse momento, de modo a continuar traçando a compreensão das novas centralidades no espaço urbano, tem-se, de acordo com a ABRASCE, a consideração de um *shopping center* a partir de:

Empreendimento com Área Bruta Locável (ABL), normalmente, superior a 5 mil m², formado por diversas unidades comerciais, com administração única e centralizada, que pratica aluguel fixo e percentual. Na maioria das vezes, dispõe de lojas âncoras e vagas de estacionamento compatível com a legislação da região onde está instalado. No Plano de Mix, publicado pela Abrasce, há as definições dos ramos de varejo em Shopping Center, de acordo com os critérios adotados pela Associação. Ela constitui uma atualização de classificações anteriores, que a ABRASCE vem editando desde 1986. A classificação atualizada foi aprovada pelo Conselho Deliberativo da associação em dezembro de 2000, e sua aplicação é recomendada aos shopping centers em geral, como instrumento de aferição estatística e apoio gerencial (ABRASCE, 2025)²⁸.

Sposito (2010) destaca que a instalação de novos equipamentos urbanos contribui, sobretudo, para a formação de novas centralidades, em consonância com os interesses da mundialização da economia. A autora também ressalta que, ao se discutir o centro principal, no caso desta dissertação, o de Juiz de Fora, torna-se necessário considerar a existência de múltiplas centralidades econômicas que se configuram tanto no interior da cidade quanto em suas bordas, assim como as formas de expansão do tecido urbano.

A centralidade do centro principal de Juiz de Fora possui, enquanto um dos fatores que a avigoram, a presença das galerias comerciais, como a Galeria Pio X, que surgiu nos anos 1930. Diferente de outras cidades médias, onde os centros comerciais periféricos desempenham um papel crescente, as galerias comerciais no centro histórico de Juiz de Fora fortalecem a interação urbana e a continuidade dos fluxos no núcleo da cidade. Segundo Junqueira (2006), essas galerias podem ser vistas como espaços “semipúblicos”, já que, embora acessíveis

²⁸ Definições e convenções. Disponível em: <https://abrasce.com.br/numeros/definicoes-e-convencoes/> acesso em 11/05/2025.

durante o dia, muitas delas são fechadas à noite, o que impacta diretamente o ritmo de vida urbana e a mobilidade.

A ideia de um centro de compras onde pudessem ser encontrados artigos variados num mesmo local surgiu em Paris no fim do século XVIII, com as chamadas Galeries, como a Galeries Lafayette. Neste trabalho, é importante pontuar que seguiremos a definição proposta por Frederico Braida Rodrigues de Paula (2008, p. 66), que define as galerias como:

1) um espaço arquitetônico e urbanístico cujo comprimento é maior que a largura; (2) uma espécie de corredor extenso, geralmente ornado, formado por uma sequência de janelas e/ou de portas e/ou vitrines, podendo ser sustentado por colunas, coberto com teto envidraçado ou não, podendo ter formato abobadado; (3) espaço de uso variado, de acesso público, principalmente destinado a passeios e/ou compras; (4) uma passagem ou caminho coberto; (5) um elemento arquitetônico de relevância urbanística devido as suas propriedades, características físicas e funções; (6) passeio público coberto; (7) passagem que une uma rua a outra (Paula, 2008, p. 66).

Tais galerias emergiram com diversas finalidades, como elementos de conexão entre ruas e vias de passagem, ampliando a acessibilidade e a interação entre diferentes pontos do centro da cidade, abrigo em dias chuvosos, dentre outros. Diferentemente de outras cidades médias, onde a expansão de *shopping centers* e centros comerciais periféricos resultou na descentralização da oferta de bens e serviços, em Juiz de Fora, as galerias fortaleceram ainda mais a centralidade do centro principal, conforme se vê melhor através dos dados levantados no trabalho de campo realizado no presente trabalho.

A presença dessas estruturas evidencia a adaptação da cidade a um modelo de centralidade que reforça a continuidade dos fluxos e das interações concentradas na região central. Esse fator tem implicações significativas na mobilidade urbana, no valor do solo e na dinâmica imobiliária, influenciando tanto o comportamento do mercado quanto a vivência dos cidadãos. Assim, a manutenção dessa estrutura espacial reforça a ideia de que a identidade urbana de Juiz de Fora está intrinsecamente ligada à permanência e ao fortalecimento de seu centro tradicional.

Dessa forma, estudar a morfologia urbana das cidades médias, com especial atenção a casos singulares como o de Juiz de Fora, permite avançar na compreensão das diferentes lógicas de organização do espaço urbano no Brasil. Enquanto, de maneira geral, as cidades do país seguem um caminho de fragmentação e descentralização, Juiz de Fora persiste em um modelo concentrador, o que pode indicar especificidades históricas, econômicas e culturais que sustentam essa trajetória.

Ao aprofundar o debate sobre a centralidade, a geografia urbana amplia sua capacidade de interpretar os processos espaciais contemporâneos, oferecendo subsídios para a formulação de políticas urbanas mais alinhadas à realidade de cada município.

Sposito (2007) complementa essa análise ao destacar que, a partir da industrialização brasileira e da consolidação de um mercado consumidor nacional, cidades médias como Juiz de Fora tiveram suas funções urbanas moldadas pelas exigências de distribuição da produção industrial em escala nacional. A industrialização, portanto, não apenas promoveu a formação desse mercado, como também conferiu às cidades médias um papel estratégico na organização espacial do país. Diante disso, torna-se fundamental analisar as dinâmicas existentes atualmente no centro principal de Juiz de Fora.

Embora o Brasil como um todo passe por um processo de fragmentação e descentralização urbana, Juiz de Fora apresenta uma exceção notável. A cidade mantém uma forte centralidade, com seu centro principal, ainda concentrando serviços, comércio e fluxos urbanos, o que pode ser explicado por suas características históricas e pela dinâmica de seu mercado imobiliário, que continua a investir na área central, ao contrário do que ocorre em outras cidades médias do país.

Em resumo, a análise da cidade média e suas implicações teóricas permite compreender como Juiz de Fora se encaixa nas diversas transformações que caracterizam as cidades médias no Brasil, especialmente no contexto da reestruturação urbana e das novas centralidades. Ao longo deste subcapítulo, abordou-se a evolução do conceito de cidade média, que se expandiu de uma visão quantitativa para incorporar dimensões sociais, espaciais e ambientais.

No caso de Juiz de Fora, embora a cidade possua as características típicas de uma cidade média, como sua centralidade regional, a manutenção dessa centralidade ao longo do tempo, especialmente em seu centro histórico, torna-a uma exceção dentro do quadro mais amplo de descentralização observado em outras localidades. A influência de elementos históricos, econômicos e sociais contribui para a singularidade de seu modelo urbano, o que reflete nas dinâmicas de circulação, mobilidade e uso do solo, como visto, a seguir, no próximo capítulo.

3 DINÂMICAS E PERSPECTIVAS NO CENTRO PRINCIPAL: ANÁLISE DA UP-C2-CENTRO DA RP CENTRO

Neste momento, inicia-se o último capítulo desta dissertação. Aqui, foram concentrados os esforços para analisar empiricamente a UP – C2 – Centro da RP Centro. Em um primeiro momento, foram trazidas as práticas metodológicas utilizadas para o trabalho de campo realizado, depois perpassou-se ela infraestrutura e acessibilidade existente no local de estudo, abordando a linha férrea, pontes e viadutos existentes na região. Em seguida, foi discutido acerca dos bairros, localidades e loteamentos presentes no objeto de estudo, mencionando suas características mais relevantes. Destarte, finalizou-se este capítulo realizando uma síntese geral dos aspectos mais relevantes observados em campo.

3.1 DO MAPA À RUA: PRÁTICAS METODOLÓGICAS E EMPÍRICAS

No subcapítulo 1.1 foi abordada a atual divisão territorial existente em Juiz de Fora e, neste momento, retomou-se olhares sobre a RP Centro, com enfoque na UP – C2 – Centro. Essa Região de Planejamento possui em seu interior 3 Unidades de Planejamento, são elas: C1 – Mariano Procópio, C2 – Centro, C3 – São Mateus, conforme a Figura 37.

Nota-se que é uma região que concentra grande parte da malha urbana do Distrito Sede de Juiz de Fora, com avenidas estruturantes, como as três que compõe o coração da cidade – Barão do Rio Branco, Presidente Getúlio Vargas e Presidente Itamar Franco.

Antes da ida a campo, foi realizada uma Revisão Bibliográfica Sistemática (RBS) com o objetivo de mapear e consolidar o estado da arte sobre os temas centrais desta pesquisa: centralidade urbana em cidades médias, práticas espaciais no centro principal e a função das galerias comerciais na morfologia urbana. A adoção da RBS permitiu identificar as abordagens predominantes, os principais autores e os recortes teórico-metodológicos mais recorrentes nas pesquisas nacionais e internacionais. Essa etapa foi essencial para delimitar conceitos-chave, reconhecer lacunas na literatura e embasar as hipóteses que nortearam o estudo empírico.

A revisão foi conduzida com base em critérios de seleção que incluíram palavras-chave, também chamadas de *strings* de busca, como “centro”, “centralidade”, “centro principal”, “cidade média”, “espaço urbano”, aplicadas em bases como SciELO e Google Acadêmico. Os resultados foram categorizados segundo temas recorrentes e relevância para a análise da realidade urbana juiz-forana. A leitura e organização crítica dos trabalhos selecionados ofereceram não apenas uma estrutura teórica sólida, mas também auxiliaram na definição das variáveis observadas em campo.

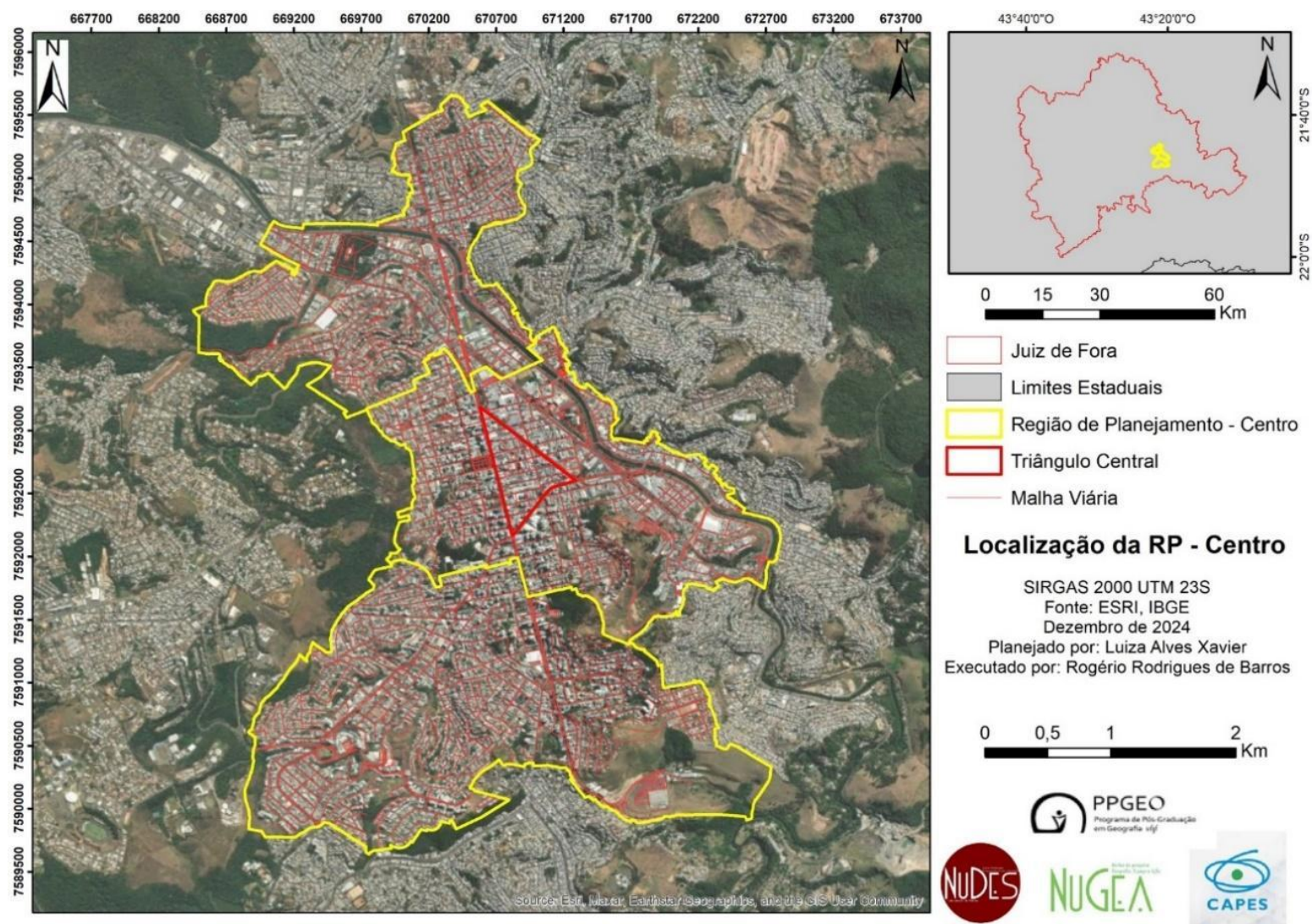
Devido ao fato de o centro principal da cidade estar inserido geograficamente na Unidade de Planejamento C2 (UP-C2), optou-se por delimitar essa unidade como recorte espacial prioritário da investigação empírica. Essa escolha se justifica tanto pela concentração histórica e funcional das atividades centrais na área, quanto pela expressiva presença de galerias comerciais, que constituem o principal foco analítico da pesquisa.

A partir dessa delimitação, buscou-se compreender as diferentes formas de centralidade presentes e atuantes na UP-C2, considerando que, embora seja possível abordar múltiplos aspectos que conformam a centralidade urbana, como mobilidade, usos do solo, dinâmica imobiliária e equipamentos públicos, conforme hipótese, as galerias comerciais se destacam como elemento estruturante e revelador da configuração da centralidade na região.

Conforme indicado na Tabela 01, a UP-C2-Centro abrange um total de 11 bairros, localidades ou loteamentos, que foram integralmente percorridos durante o trabalho de campo. As atividades em campo se estenderam ao longo de dez dias não-consecutivos, período no qual foi possível visitar e registrar, por meio de fichas de campo sistematizadas (ver Apêndice 01), informações relevantes sobre a distribuição e características das galerias comerciais, bem como observações complementares sobre os fluxos e usos do espaço urbano nos locais analisados.

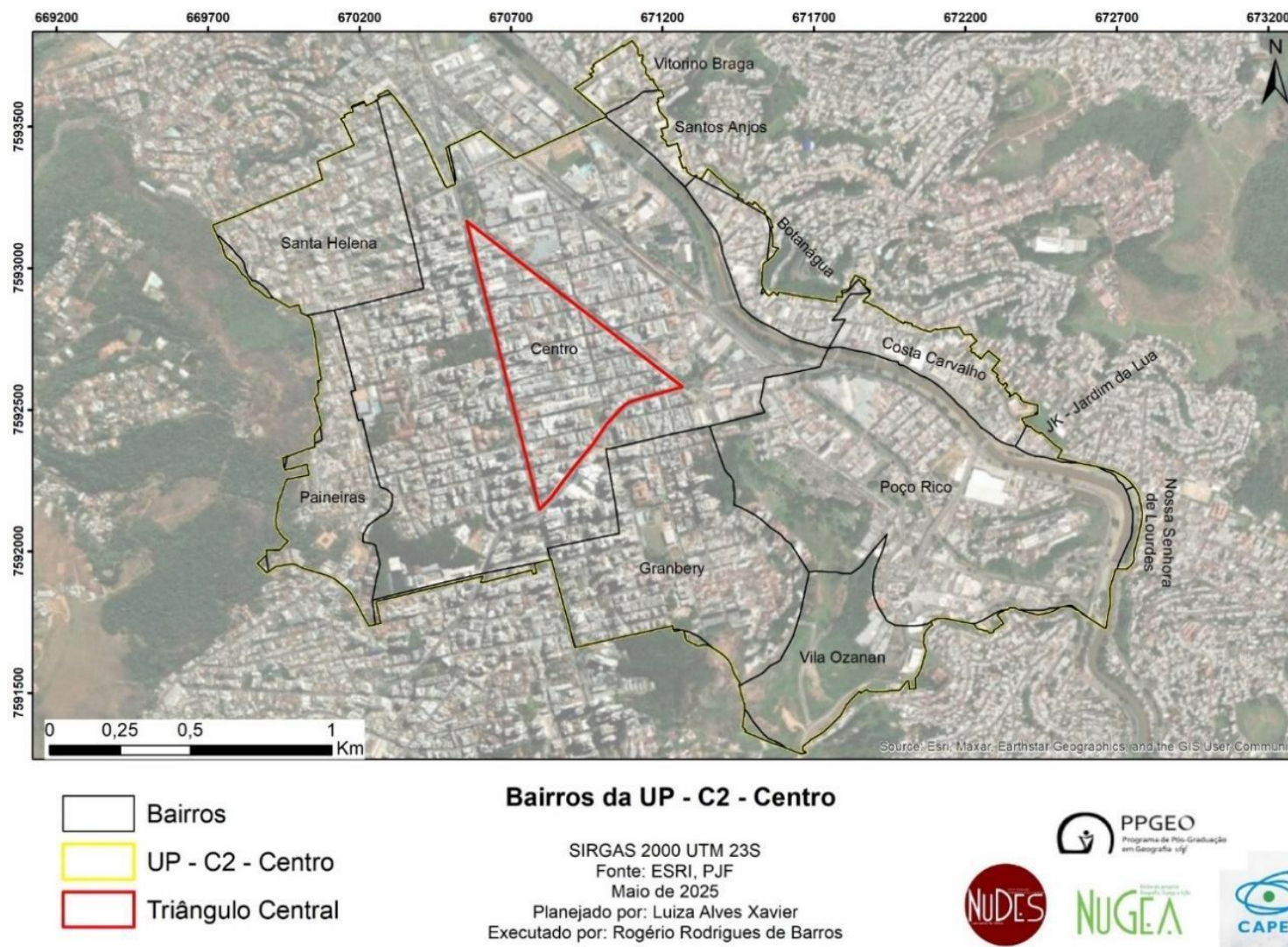
A aplicação das fichas seguiu um roteiro previamente elaborado, com base nos eixos teóricos definidos e nos resultados da Revisão Bibliográfica Sistemática, garantindo, assim, uma coleta de dados coerente com os objetivos da pesquisa. A seguir, um mapa de localização da Região de Planejamento Centro no contexto da malha urbana de Juiz de Fora (Figura 37), bem como a relação dos bairros que compõem a UP-C2 (Figura 38), a fim de contextualizar geograficamente o recorte empírico adotado e oferecer ao leitor uma visão espacial do território investigado.

Figura 37 - Mapa de Localização da RP Centro.



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Figura 38 - Mapa dos bairros da UP- C2 - Centro.



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

É válido pontuar que o termo “bairros/localidades/loteamentos” é utilizado e adotado pela Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, de modo que se adotou para conferir conformidade com os dados que foram levantados em campo e serão trazidos neste capítulo, mas informa-se que de modo a facilitar a redação, foi mencionada apenas a primeira abordagem, bairros, porém referenciando ao termo adotado pela PJF. Nesse viés, devemos buscar a totalidade do espaço enquanto dinâmica e processo, relacionando seus elementos enquanto método, não perdendo de vista o conjunto e o contexto (Serpa, 2017, p. 5).

A RP aglutina ao todo 41 bairros/localidades/loteamentos e uma população estimada em 123.576 habitantes (IBGE, 2010). No que tange a Figura 36, é válido pontuar que a delimitação apresentada dos bairros, é datada do ano de 2000, visto que foi a última delimitação oficial via Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU.

Mesmo estando desatualizado, pois 25 anos se passaram, dados foram trazidos visto que são a versão mais atualizada existente. Enquanto nos anos 2000 os bairros delimitados pela PJF eram: Santa Helena, Paineiras, Centro, Vitorino Braga, Santos Anjos, Botanágua, Costa Carvalho, Poço Rico, Granbery, Vila Ozanan, JK-Jardim da Lua, Nossa Senhora de Lourdes, atualmente a delimitação da UP-C2-Centro, realizada também pela PJF, é composta por: Baixada do Paraibuna, Botanágua, Centro, Costa Carvalho, Granbery, Menino Jesus de Praga, Paineiras, Poço Rico, Santa Helena, Santa Teresa, São Jorge;

É válido pontuar que o debate acerca da territorialidade é amplo e repleto de nuances, envolvendo dimensões simbólicas, políticas e identitárias que extrapolam os objetivos centrais desta pesquisa. Ainda que não seja possível esgotar tal discussão neste momento, é importante reconhecer que o trabalho de campo — enquanto prática territorializada — também expressa uma forma de relação com o espaço urbano, mediada por percursos, escolhas metodológicas e vivências situadas.

Ao longo dos 10 dias de incursões empíricas, foram percorridos pela autora aproximadamente 80 quilômetros dentro da UP-C2, conforme detalhado na Tabela 02 a seguir. Essa mobilidade pelo território investigado evidencia, de forma concreta, o esforço empreendido na busca pela compreensão da centralidade urbana a partir da observação direta e da experiência espacial.

Tabela 2 - Registro dos percursos realizados durante o trabalho de campo na UP - C2 - Centro de Juiz de Fora – MG.

Dia	Mês	Bairro/Localidade/Loteamento	Quilometragem (km)
1	Fevereiro	Santa Helena	7,52
2	Março	Paineiras e parte do Centro	9,91
3	Março	Continuação do Centro	6,50
4	Março	Costa Carvalho e Botanágua	5,11
5	Março	Continuação do Centro	4,80
6	Maio	Granbery	9,38
7	Maio	Poço Rico e parte do Centro	8,64
8	Maio	Continuação do Centro	9,30
9	Maio	Continuação do Centro	8,45
10	Maio	Finalização do levantamento no Centro	10,36
Total			79,97

Fonte: Elaborado pela autora (2025).

No decorrer do trabalho de campo foram preenchidas *in loco* as fichas de campo, que possuíam os seguintes campos: nome da galeria; rua de referência e bairro de referência. Foram abordados separadamente os resultados levantados nos próximos subcapítulos que virão a seguir.

Destarte, com os dados levantados foi confeccionada uma tabela geral trazendo todas as galerias levantadas e, também, mapas temáticos através dos softwares ArcGis, versão 10.3.1, de modo a mostrar espacialmente onde essas galerias estão dispostas, bem como a densidade dessas.

3.2 ENTRE MARGENS E FLUXOS: A LINHA FÉRREA, AS PONTES E OS VIADUTOS NA UP - C2 - CENTRO

De acordo com Pereira (2017, p. 11), já no final do século XX a composição da mancha urbana juiz-forana muito se assemelha à composição atual. Poucas mudanças reestruturantes foram realizadas desde então.

Desse modo, a observação empírica dos elementos infraestruturais presentes na UP - C2 - Centro revelou a importância das pontes, viadutos e da linha férrea não apenas como estruturas de conexão e circulação, mas também como marcadores simbólicos de processos urbanos que ocorreram com o passar das décadas.

Embora o fluxo de pedestres ao longo desses equipamentos seja relativamente reduzido, o tráfego de automóveis é intenso, indicando a função prioritariamente viária dessas passagens. As travessias destinadas a pedestres, por sua vez, mostraram-se bastante estreitas, o que compromete a acessibilidade e o conforto urbano, sobretudo em áreas de maior fluxo potencial.

Além disso, ainda que não se observem mudanças abruptas na paisagem urbana ao atravessar essas estruturas, foram identificados sinais evidentes de estigmatização e degradação do espaço, especialmente nas áreas sob as pontes, onde pessoas em situação de rua encontram abrigo. Esses espaços, como as pontes Nelson Silva, Luiz Ernesto Bernadino Alves Filho e Carlos Otto configuram zonas de vulnerabilidade e invisibilidade social, pouco integradas ao circuito produtivo da cidade, mas que revelam tensões no uso do espaço central.

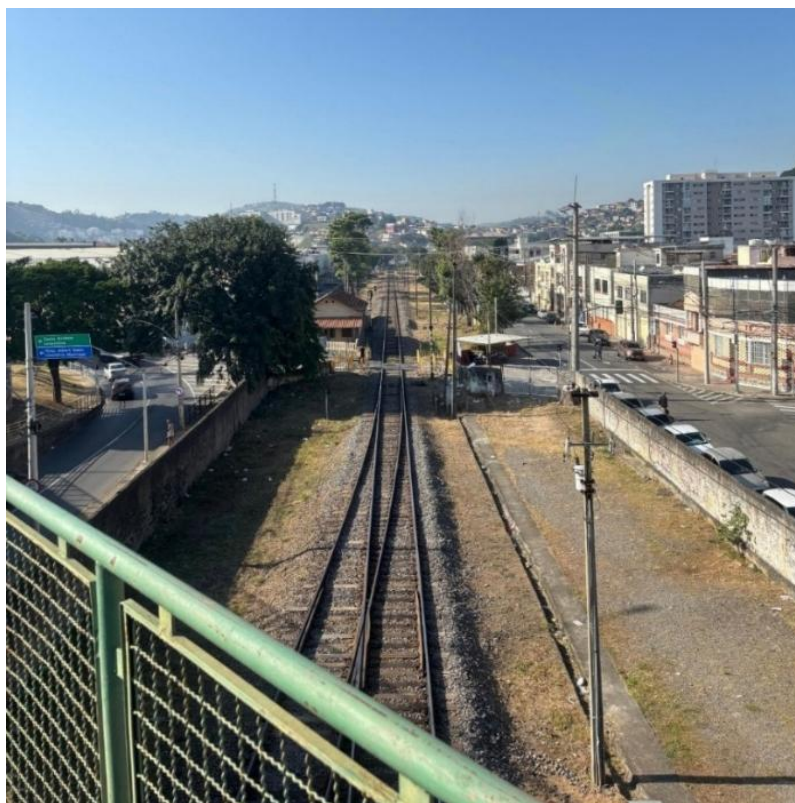
Ao mesmo tempo em que essas estruturas contribuem para a articulação territorial, também evidenciam limites físicos e simbólicos da centralidade, reforçando a desigual distribuição das formas de apropriação e ocupação do espaço urbano em Juiz de Fora. Apesar dessas estruturas contribuírem para a articulação territorial, também revelam aspectos relevantes da morfologia urbana e do uso do espaço central. As imagens coletadas durante o trabalho de campo serão apresentadas neste subcapítulo como forma de ilustrar e aprofundar a análise desses elementos na paisagem urbana de Juiz de Fora.

Temos, a seguir, a exemplo da Estrada de Ferro D. Pedro II, que dissecou o espaço urbano juiz-forano desde 1875, quando foi inaugurada no período do auge da produção cafeeira, consolidou a posição do município dentro da província mineira. Sua implantação se deu no momento em que a Companhia União e Indústria se encontrava deficitária. A ferrovia desempenhou então, papel fundamental no escoamento do café²⁹.

Atualmente, a linha férrea é utilizada apenas para o transporte cargueiro, mas antigamente era utilizada pela população para interligar a cidade com os demais polos da região, tanto para transporte de pessoas quanto para o escoamento da produção cafeeira. A seguir, temos a estrada que resiste até os dias de hoje, cortando uma centena de bairros não apenas na RP Centro, mas em toda a malha urbana da cidade, trazendo para Juiz de Fora um caráter singular (Figura 37).

²⁹“Ferrovia em Juiz de Fora”. Disponível em: https://www.pjf.mg.gov.br/administracao_indireta/funalfa/mf/ferrojf.php Acesso em: 11/06/2025.

Figura 39 - Estrada de Ferro D. Pedro II



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

A Figura 39 foi capturada no Viaduto Augusto Franco, na estreita passagem de pedestres existentes na infraestrutura viária. De acordo com Milena Andreola de Souza, em seu estudo acerca da paisagem juiz-forana e a ferrovia, o tecido urbano foi sendo formado sobre a estruturante ferrovia, como vemos a seguir:

Dessa forma, o tecido urbano da cidade de Juiz de Fora foi se formando em torno desses fatos urbanos – a existência das vias de comunicação que cortaram a cidade e o desenvolvimento das principais atividades: o comércio e a indústria. Isso interferiu principalmente no traçado urbano, no parcelamento do solo e do uso. A ferrovia, foi além de importante eixo articulador do espaço, o principal fato urbano que propiciou o desenvolvimento econômico e social da região. Não só levou a produção para os grandes centros, mas também trouxe riqueza para a cidade (Souza, s/d, p.7).

A presença da ferrovia enquanto importante eixo articulador do espaço foi um grande elemento estruturante não apenas na cidade de Juiz de Fora, mas também em diversas outras brasileiras, como afirma Villaça (1998). Todavia, na cidade em questão a ferrovia continua atuante, inclusive no que tange à existência de acidentes, sendo líder no ranking de ocorrências³⁰.

³⁰ “Acidentes em linha férrea aumentam 23% em Juiz de Fora; confira dicas de segurança”. Disponível em: <https://tribunademinas.com.br/noticias/cidade/27-12-2024/acidentes-linha-ferrea.html> Acesso em: 11/06/2025.

Enquanto elementos estruturantes na malha urbana juiz-forana, a fim de interligar o espaço geográfico e facilitar o acesso à UP em questão, tem-se também os viadutos e as pontes. Ao todo, somam-se 5 viadutos e 6 pontes, que são responsáveis por unir os bairros e minimizar o tempo de transporte. O Rio Paraibuna se mostra um importante elemento natural na malha urbana juiz-forana e, em razão dele, que também foram inseridos esses equipamentos a fim de transpor a barreira física.

No decorrer da UP-C2-Centro foram contabilizados os viadutos: Viaduto Arquiteto Hélio Fádel Araújo (bairro Centro), Viaduto Radialista José Vicente de Barros (bairro Centro), Viaduto Roza Cabinda (bairro Centro), Viaduto Augusto Franco (bairro Poço Rico) e Viaduto Engenheiro Renato José Abramo (bairro Poço Rico).

É nesse contexto de interações complexas e múltiplas que a mobilidade urbana emerge como um fator central para a manutenção da centralidade do centro. Devido ao fato de serem os mais recentes, daremos enfoque nos dois viadutos recentemente inaugurados no centro principal da cidade, os viadutos Hélio Fadel Araujo (Figura 40) e Roza Cabinda (Figura 41).

O primeiro, inaugurado em dezembro de 2021, o segundo em junho de 2024. Ambos transpõem a linha férrea centenária presente na área central, a qual possui 30 trens passando diariamente por ali. Para que a centralidade continue sendo funcional, é necessário um aprimoramento constante das infraestruturas de mobilidade e uma visão mais integrada de como as diferentes formas de transporte — desde o coletivo até a mobilidade ativa, como o uso de bicicletas e caminhada — podem se complementar para melhorar a fluidez do tráfego e a qualidade de vida urbana.

Figura 40 - Viaduto Arquiteto Hélio Fadel Araújo.



Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora (2021).

Figura 41 - Viaduto Roza Cabinda.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Além da infraestrutura de transporte, cita-se aqui a ocupação do espaço urbano através de ocupações culturais no Viaduto Arquiteto Hélio Fadel Araújo, como o Coletivo Espaço Hip Hop. O Coletivo publicou recentemente em suas redes sociais que haverá eventos mensais até o final de 2025, através da Lei de Incentivo Murilo Mendes, com diversidade de batalhas e atrações culturais, o que, consequentemente, fomenta o uso e ocupação desses espaços anteriormente abandonados. Estas questões, ora trazidas, representam certa centralidade, que não concorre com a centralidade típica, como a do setor terciário, mas que fortalece o centro principal da cidade.

Perpassando para outra tipologia de infraestrutura existente na UP-C2-Centro, temos as pontes, que somam 6 ao todo, são elas: Ponte Luiz Ernesto Bernadino Alves Filho (Costa Carvalho); Ponte Nelson Silva (Costa Carvalho); Ponte Carlos Otto (Costa carvalho); Ponte Wilson Coury Jabour Júnior (Santos Anjos); Ponte Engenheiro José Márcio de Paula Souza (Santa Helena) e Ponte da Leopoldina (Centro). A seguir, trouxemos três das pontes citadas anteriormente (Figuras 42, 43 e 44):

Figura 42 - Ponte Nelson Silva.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Figura 43 - Ponte Luiz Ernesto Bernadino Alves Filho.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Figura 44 - Ponte Carlos Otto.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

É válido ressaltar que, ao longo da extensão da Avenida Brasil e das margens do Rio Paraibuna, popularmente conhecidas como Beira-Rio, é possível observar uma intensa apropriação do espaço urbano por parte dos cidadãos, seja por meio da prática de atividades físicas, como caminhadas e corridas, seja pelos diversos fluxos cotidianos que atravessam a região.

Essa área, atravessada por pontes, viadutos e pela linha férrea, configura-se como um território dinâmico, multifuncional e fortemente marcado por uma centralidade vivida e percebida. A presença constante de pessoas em circulação, associada à confluência de diferentes modais de transporte e à diversidade de usos, reforça a importância estratégica desse eixo na estrutura urbana da UP-C2.

Nesse contexto, a infraestrutura de transposição, representada pelas pontes e viadutos, não apenas garante a fluidez dos deslocamentos, mas também potencializa a acessibilidade aos mercados e serviços do centro principal, fazendo convergir fluxos de diferentes áreas da cidade para esse núcleo.

3.3 LUGARES QUE ESTRUTURAM: BAIRROS, LOCALIDADES E LOTEAMENTOS EM FOCO

A Unidade de Planejamento C2, inserida na Região de Planejamento Centro, abriga uma série de bairros, localidades e loteamentos que, embora distintos em seus traçados, usos e dinâmicas, compartilham entre si o papel de sustentação das práticas cotidianas e da vida urbana na área mais adensada da cidade. Longe de serem apenas delimitações administrativas ou nomenclaturas oficiais, esses lugares constituem recortes que revelam formas específicas de apropriação, circulação e produção do espaço urbano.

Neste subcapítulo, propõe-se uma leitura atenta dessas porções da malha urbana, considerando aspectos como a morfologia das vias, os padrões de ocupação, a presença (ou ausência) de infraestruturas, e a articulação com os fluxos e usos que se irradiam a partir das áreas de maior concentração comercial. A análise parte da compreensão de que esses bairros e localidades não apenas compõem o espaço urbano, mas o estruturam em sua materialidade e funcionamento.

Assim, ao trazer em foco os lugares que conformam a UP-C2-Centro, busca-se evidenciar como diferentes formas urbanas coexistem, sobrepõem-se e participam da construção da centralidade juiz-forana, sob lógicas e temporalidades diversas.

Por conseguinte, devido à proximidade tanto geográfica quanto funcional, alguns bairros foram aglutinados em apenas um subcapítulo a fim de trazer fluidez e dinamicidade ao trabalho.

3.3.1 Botanágua, Baixada do Paraibuna e Costa Carvalho

A observação empírica nos bairros Botanágua, Baixada do Paraibuna e Costa Carvalho revelou um conjunto de elementos espaciais que permitem compreender sua inserção no contexto da centralidade urbana de Juiz de Fora (Figura 45). Entre os aspectos observados, destacam-se presença de comércio local e diversas lojas de prestação de serviços automotivos, como mecânicos e oficinairos.

Figura 45 - Vista Panorâmica do bairro Costa Carvalho.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

As localidades, situam-se à margem direita do Rio Paraibuna e foram elementares para a formação não apenas da área central, mas de toda a cidade de Juiz de Fora. Em campo constatou-se a presença de uma galeria, o Centro Comercial José Braga Cruz, o qual possui cerca de 20 estabelecimentos comerciais, que variam desde restaurantes e bares para até mesmo mecânicos e lojas de equipamentos automotivos, que por sinal se fazem muito presente na região.

Por conseguinte, pontuou-se outra questão importante: a presença da tradicional Feira Livre de Domingo, que acontece tradicionalmente aos domingos desde 1967, conforme argumenta Flávio Santos na seguinte passagem:

Desde 1967, nas manhãs de domingo, ocorre na Avenida Brasil, no Município de Juiz de Fora – MG, a tradicional Feira-livre da Avenida Brasil. É um evento que semanalmente reúne milhares de pessoas, como feirantes, vendedores, atravessadores, compradores, turistas, curiosos e pessoas a passeio. Historicamente, as feiras neste município estão relacionadas ao crescimento urbano, a uma conjuntura de encarecimento do custo de vida, ao movimento proletário urbano e à extinção do Mercado Municipal. A pequena feira dominical organizada na Avenida dos Andradas em 1924, após seguidos deslocamentos, deu origem à Feira-livre da Avenida Brasil, a principal e maior feira-livre do município (Santos, 2023, p.42).

De modo geral, embora os bairros Botanáguia, Baixada do Paraibuna e Costa Carvalho apresentem dinâmicas urbanas próprias e relevância local, observou-se uma presença bastante pontual de galerias comerciais, sendo identificada apenas uma unidade na área. Isso reforça a ideia de que, nessa porção da UP-C2, os bairros presentes expressam uma função residencial que supera as demais, visto que são, inclusive, bairros mais populares.

3.3.2 Granbery e São Jorge

Nos bairros Granbery e São Jorge, a observação de campo permitiu identificar características espaciais relevantes. O bairro é majoritariamente residencial, não possuindo nenhuma galeria e ou centro comercial. Observou-se muitas academias de fisioterapia e pilates, acredita-se que seja em virtude do perfil dos moradores da localidade, os quais, em campo, percebeu-se que são majoritariamente idosos.

Há a presença de comércios do gênero alimentício, tais como restaurantes, padarias, bares e mercearias, que possuem grande incorporação à identidade do bairro. À exemplo, citamos o Bar do Gilbertinho, que possui frequentemente, rodas de choro às segundas-feiras.

Além disso, o bairro conta com belos conjuntos arquitetônicos que compõe a identidade bairrista, como a Paróquia Nossa Senhora do Rosário, o Hospital 9 de Julho, a Villa Iracema³¹ e o antigo Colégio Granbery, atualmente unidade da rede Sesi de ensino. A seguir, algumas imagens dos locais supracitados (Figura 46, 47 e 48):

Figura 46 - Paróquia Nossa Senhora do Rosário.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

³¹ Tombada pelo Decreto Municipal nº 6505, de 18 de agosto de 1999, por sua arquitetura no estilo art-nouveau, a Villa Iracema, projetada pelo arquiteto Rafael Arcuri, foi construída em 1914 pela Companhia Industrial e Construtora Pantaleone Arcuri.

Figura 47 - Villa Iracema.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Figura 48 - Escola Sesi.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

A análise espacial do bairro também evidencia a presença de equipamentos urbanos voltados ao atendimento de públicos específicos, como o Departamento de Saúde do Idoso e o Centro de Convivência da Pessoa Idosa, ambos localizados no Bairro Granbery, que reforça a vocação assistencial e o perfil demográfico da região, marcada por uma população com faixa etária mais elevada. Essa característica imprime uma dinâmica particular ao cotidiano do bairro, onde a circulação tende a ser mais tranquila e os serviços são adaptados a essa demanda.

Além disso, o Bairro Granbery se destaca como um território historicamente consolidado na paisagem urbana de Juiz de Fora. Um marco dessa consolidação é a antiga Escola Granbery, hoje SESI/SENAI, cuja edificação data de 1889, simbolizando a permanência de instituições educacionais tradicionais e sua influência na organização do espaço e na memória coletiva local.

Portanto, os bairros Granbery e São Jorge contribuem para a centralidade urbana não apenas por suas atividades econômicas, mas também por concentrarem serviços especializados e por carregarem um valor simbólico e histórico relevante na formação da cidade. A coexistência entre tradição e funcionalidade atual evidencia como certas áreas mantêm centralidade mesmo diante da reconfiguração urbana contemporânea.

3.3.3 Poço Rico, Menino Jesus de Praga e Santa Teresa

Adentrando em outros bairros percorridos no decorrer do trabalho de campo, temos as localidades do Poço Rico, Menino Jesus de Praga e Santa Teresa. A região, fundamentalmente originária de uma vila operária, preserva em suas casas a história dos trabalhadores e trabalhadoras da região.

O perfil do bairro continua sendo majoritariamente residencial, com predominância de casas residenciais e de comércio local, como padarias, mercearias e lojas de equipamentos automotivos e de conserto de veículos.

Além disso, o Hospital Albert Sabin, localizado na região de Santa Teresa, que possui, inclusive, instalações para Parto Humanizado e CTI Neurológico/Unidade de AVC,³² traz grande movimentação para a região de pacientes em busca de atendimento hospitalar 24 horas. Destarte, não existem galerias, de nenhum tipo, na região em questão, não apenas em Santa Teresa, a ausência destas é também presenciada no Poço Rico e em Menino Jesus de Praga.

Por conseguinte, na área central do bairro, temos Marco Comemorativo do Centenário da Cidade, tombado em nível federal, fica localizado na Praça da República (Figura 49).

³² Hospital Albert Sabin. Disponível em: <https://sabinjf.com.br/servicos> Acesso em: 13/06/2025.

Figura 49 - Praça da República.

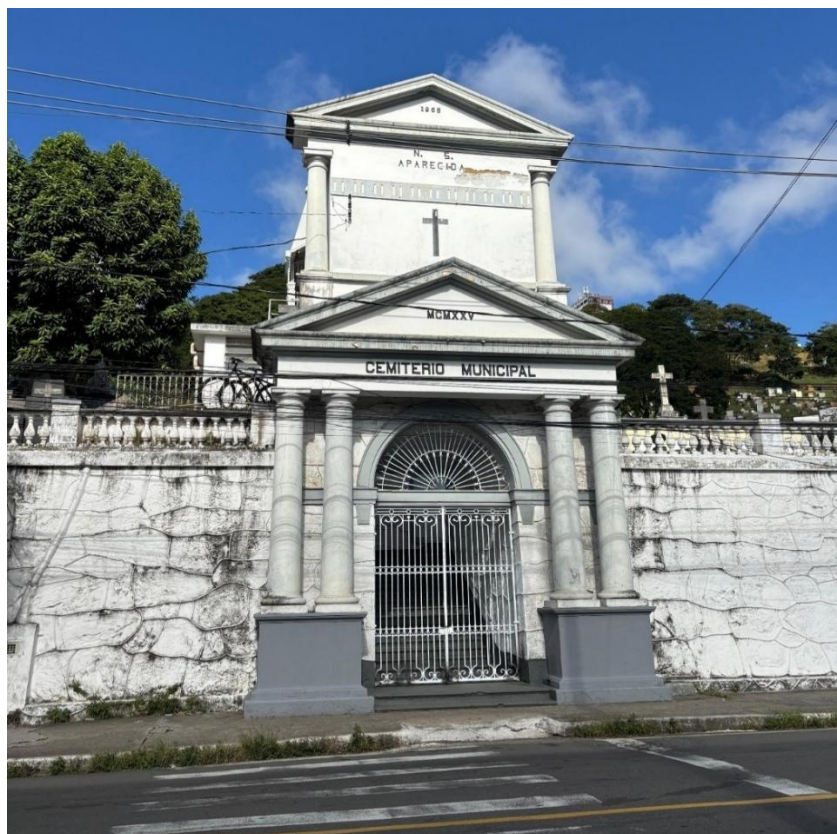


Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

O painel existente na Praça, que é o primeiro mosaico modernista em praça pública no Brasil, do artista Di Cavalcanti, está abandonado e ocupado por pessoas em situação de rua, evidenciando a necessidade de revitalização do espaço público. Perto dali, temos a Igreja Menino Jesus de Praga, antiga no bairro e muito simbólica para os moradores da região. Funciona semanalmente, aberta ao público, com missas e estudos direcionados.

Por conseguinte, em 2 de novembro de 1864, inaugurava-se o Cemitério Municipal Nossa Senhora Aparecida e estava concluída a transferência do espaço dos mortos, do âmbito da Igreja para o cemitério público, uma medida que esteve atrelada ao ideal da modernidade proposta pelos membros do parlamento municipal (Costa, 2007, p.16). O cemitério encontra-se, atualmente, bem conservado, conforme Figura 50:

Figura 50 - Fachada do Cemitério Municipal Nossa Senhora Aparecida.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Desse modo, os bairros Poço Rico, Menino Jesus de Praga e Santa Teresa, fomentam a centralidade da UP-C2-Centro, porém com pouca expressividade no comércio local e/ou especializado, possuindo seu pilar no perfil residencial, carregando um valor simbólico e histórico relevante na formação da cidade, inclusive, por ser interceptado pela linha férrea.

3.3.4 Paineiras e Santa Helena

Prosseguindo as análises individuais dos bairros existentes na UP-C2-Centro, tem-se os bairros vizinhos Paineiras e Santa Helena. A dupla possui características semelhantes e um perfil residencial similar, justificando seu agrupamento no presente trabalho. Observou-se um perfil de moradores mais idosos e agrupamentos familiares, casas antigas e majoritariamente prédios baixos, com comércio local, de padarias, mercearias, e pequenos mercados para compras do dia a dia.

Além disso, mais precisamente no bairro Paineiras, temos próximo à interseção da Avenida Olegário Maciel com Rua Espírito Santo um eixo consolidado de bares e restaurantes, como o Baluarte, Patanisca e o tradicional Bar do Chico, criado em 1975, o qual funciona até os dias de hoje com muita vitalidade e centralidade.

Os bairros não possuem registro de nenhuma galeria, em nenhuma de suas ruas. Todavia, possuem outros elementos que contribuem para estruturar a centralidade existentes nesses bairros, tais como: a presença de supermercados como Bahamas e Bretas Cencosud³³, uma unidade do Restaurante Universitário da Universidade Federal de Juiz de Fora – UFJF localizada ao lado do Museu de Artes Murilo Mendes, na Rua Santo Antônio, além de escolas, cursos de língua estrangeira, da Central de Atendimento ao Eleitor – Sede Desembargador Ayrton Maia da Justiça Eleitoral, dentre outros equipamentos importantes e estruturantes na identidade bairrista e componentes fortes para a centralidade exercida.

Por conseguinte, tem-se também enquanto elementos estruturantes na paisagem bairrista dois importantes elementos arquitetônicos presentes na região são o Memorial da República Presidente Itamar Franco - MRPIF e o Museu de Artes Murilo Mendes – MAMM, ambos vinculados à Pró-reitoria de Cultura (Procult) da UFJF.

O MRPIF é um espaço dedicado à preservação e à divulgação da memória política Brasil, de Minas Gerais e de Juiz de Fora. Inaugurado em 21 de dezembro de 2015, ele abriga o acervo de Itamar Franco, doado pelo ex-presidente à UFJF. O edifício reflete princípios como transparência, simplicidade e solidez, valores associados à trajetória de Itamar. Localizado no Centro Histórico de Juiz de Fora, o Memorial oferece uma imersão na história brasileira e na vida de um dos presidentes mais emblemáticos do país, com exposições públicas e gratuitas para o povo (Figura 51)³⁴.

Já o MAMM, museu universitário, também público e gratuito, completa em 2025 seus 20 anos de história, em suas duas primeiras décadas de história, o MAMM consolidou-se como uma referência para a pesquisa sobre a vida e a obra de Murilo Mendes e um espaço para reflexões sobre seus acervos e a produção artística contemporânea³⁵ (Figura 52).

³³O grupo Cencosud anunciou em fevereiro de 2025 a venda da operação do Bretas Supermercados em Minas Gerais para os Supermercados BH, porém, na unidade em questão a troca ainda não foi efetivada.. <https://superhiper.com.br/exclusivo-cencosud-vende-a-operacao-bretas/> Acesso em 15/06/2025.

³⁴“O Memorial”. Disponível em: <https://www2.ufjf.br/memorialitamarfranco/institucional/o-memorial/#sumario> Acesso em: 14/06/2025.

³⁵“MAMM 20 anos: museu inicia comemorações com exposição e novo logo”. Disponível em: <https://www.museudeartemurilomendes.com.br/2025/05/08/mamm-20-anos-museu-inicia-comemoracoes-com-exposicao-e-novo-logo/> Acesso em: 14/06/2025.

Figura 51 - Fachada do Memorial da República Presidente Itamar Franco.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Figura 52 - Fachada do Museu de Artes Murilo Mendes.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Dessa forma, os bairros Santa Helena e Paineiras reforçam a centralidade urbana por abrigarem serviços especializados e por possuírem um importante valor simbólico e histórico para Juiz de Fora. A combinação entre a tradição e as funções urbanas contemporâneas revela como determinadas áreas preservam sua centralidade mesmo em meio às transformações da cidade.

3.3.5 Centro

A análise do bairro Centro constitui uma etapa fundamental desta dissertação, não apenas por seu peso histórico e simbólico na constituição da cidade, mas sobretudo por sua permanência como principal núcleo de centralidade.

Ao contrário da tendência observada em muitas cidades brasileiras médias e grandes — onde centros perdem vitalidade frente à emergência de novas centralidades periféricas —, o centro principal juiz-forano mantém sua relevância no tecido urbano, funcionando como polo de articulação de fluxos, serviços, práticas cotidianas e disputas espaciais.

Durante o trabalho de campo foram contabilizadas 66 galerias nesta extensa e densa região, que concentra dezenas de ruas existentes das mais variadas formas e tipologias. Entende-se o centro como síntese viva de processos econômicos, políticos, culturais e simbólicos que moldam a cidade contemporânea. A partir dele, é possível observar as dinâmicas de financeirização do urbano, os conflitos pelo uso do espaço, a atuação do Estado como planejador e regulador, e a complexa teia de relações que compõem a vida urbana. Analisar o centro é, portanto, um exercício de leitura da cidade como totalidade, fragmentada, tensionada, mas ainda estruturada por centralidades persistentes.

O traçado urbano do bairro foi moldado inicialmente a partir do eixo linear do Rio Paraibuna, que, ao lado da ferrovia, orientou a localização dos primeiros equipamentos urbanos, áreas comerciais e instituições públicas. A presença da linha férrea, atravessando a cidade de forma longitudinal, consolidou um corredor logístico e urbano que alicerçou o crescimento de Juiz de Fora em direção a ambos os lados do rio, com o centro como ponto nodal.

A área central tornou-se, desde então, o principal espaço de concentração das funções urbanas superiores: comércio, serviços bancários, órgãos públicos, centros religiosos, estabelecimentos educacionais e de saúde. A verticalização progressiva da área, que se intensificou a partir da segunda metade do século XX, refletiu não apenas o adensamento da ocupação do solo urbano, mas também a valorização simbólica e econômica da centralidade.

No que tange às ruas com maior presença das galerias, são elas: Rua Halfeld, com 13 unidades; Rua Marechal Deodoro, com 11 unidades; Avenida Barão do Rio Branco, com 7 unidades; Rua Barão de São João Nepomuceno, com 6 unidades; Rua São Sebastião, com 5 unidades; Rua Espírito Santo, com 4 unidades; Avenida Presidente Getúlio Vargas, com 4 unidades; Rua Batista de Oliveira, com 4 unidades; Rua Jarbas de Lery Santos, com 3 unidades; Rua Fonseca Hermes, com 2 unidades; Rua Mister Moore, com 2 unidades; Rua Marechal Floriano Peixoto, com 1 unidade; Rua Santa Rita, com 1 unidade; Rua Braz Bernardino, com 1 unidade; Rua Barbosa Lima, com 1 unidade; Avenida Francisco Bernardino, com 1 unidade, totalizando 66 galerias.

Esse contingente possui uma grande diversidade na tipologia das galerias bem como de serviços prestados e ofertados, conforme algumas das imagens coletadas em campo (Figuras 53, 54, 55, 56 e 57):

Figura 53 - Galeria Antônio Alexandre Ahouagi (Shopping Marechal).



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

A figura 53 traz a Galeria Antônio Alexandre Ahouagi (Shopping Marechal), localizada na parte baixa da Rua Marechal Deodoro, próximo à Avenida Presidente Getúlio Vargas. Foi trazida a imagem do painel de serviços e lojas disponíveis na entrada da galeria, a fim de elucidar a ampla diversidade na tipologia dos equipamentos, que variam desde restaurantes e lojas de conserto de equipamentos musicais, até salão de beleza, estúdio de tatuagem, financiamento e sex shop, todos esses diversos equipamentos agrupados em um único local: a galeria. Além disso, conforme Paula (2008, p. 66), o local possui outras finalidades, como servir enquanto uma passagem ou caminho coberto que une uma rua a outra, por exemplo.

Essa amplitude na oferta de serviços e tipologia das lojas foi observada com frequência nas galerias existentes no bairro centro. Além da galeria supracitada na figura 51, tem-se também, a título de exemplo, a figura 54, que traz a Galeria Bellini, localizada na Rua Batista de Oliveira e que possui em seu interior uma das entradas do Bretas Marechal Deodoro, outra singularidade vista em campo.

Figura 54 - Galeria Bellini.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Essa presença massiva de galerias, estruturas que articulam circulação, consumo e multifuncionalidade, confirmam o que autores como Ana Fani Carlos (2007) e Roberto Lobato Corrêa (1989) já apontavam: os centros urbanos mantêm sua relevância enquanto espaços densamente apropriados, onde coexistem múltiplas práticas sociais e econômicas. Em Juiz de Fora, esse processo ganha contornos particulares no triângulo central, onde a malha urbana apresenta uma elevada diversidade de usos e forte atratividade.

Trata-se de um território historicamente estruturado, no qual a permanência de lógicas espaciais tradicionais se combina com novas formas de apropriação do espaço urbano, refletindo a resiliência e a adaptação contínua da centralidade à dinâmica contemporânea da cidade média.

Muitas delas são tombadas conforme decretos municipais³⁶, como é o caso do Centro Comercial Solar Palace, tombado pelo Decreto Municipal número 6948, de 29 de dezembro de 2000, pela arquitetura de suas fachadas e riqueza de ornamentos, o prédio do antigo Hotel Palace, foi projetado pelo arquiteto Rafael Arcuri e construído pela companhia industrial e construtora Pantaleone Arcuri. Além desse caso, cita-se como outro exemplo a Galeria Carmelo Sirimarco, a qual a partir da Lei nº 1653 de 2 de maio de 1962 passou a possuir tal nomenclatura pelo fato de ter sido construída pela família Sirimarco, e que sai da Avenida Rio Branco, onde existiu a Marcenaria Ipiranga, para terminar no edifício do IAPI.

Além das galerias tombadas, tem-se também muitos equipamentos estruturantes na formação da identidade juiz-forana que também foram tombados, como o Prédio dos Correios, localizado na Rua Marechal Deodoro, tombado pelo Decreto Municipal número 5870 em 10 de março de 1997, o qual teve origem na primeira metade do século passado, no período histórico conhecido como Estado Novo, sendo inaugurado em 28 de junho de 1935. Atualmente funcionam nele as agências Central e Filatélica, o Espaço Cultural Correios Juiz de Fora e a Gerência Regional dos Correios da Zona da Mata.

Outro simbólico exemplo de arquitetura tombada é o Museu do Crédito Real, localizado entre a Rua Halfeld e Avenida Presidente Getúlio Vargas, que foi inaugurado em 1931, tendo o prédio sido projetado por Luiz Signorelli, e construído pela companhia industrial e construtora Pantaleone Arcuri, tem estilo eclético, com fortes influências do neo-classismo. Possuía originalmente três pavimentos, e no decorrer do tempo teve acrescidos mais dois.

³⁶ Todas as informações presentes nesta página, e que ora referenciam bens imóveis tombados, tiveram as informações coletadas em campo de placas informativas fixadas nos próprios estabelecimentos.

Tombado pelo município, em 29 de dezembro de 1992, e pelo Estado de Minas Gerais através do IEPHA.

Destarte, além dos bens imóveis mencionados anteriormente, o bairro Centro possui diversos outros imóveis tombados, sendo, inclusive, uma das razões para que fosse delimitado o Centro Histórico a fim de proteger e resguardar esses patrimônios juiz-foranos tão importantes na formação da identidade da cidade. Outro grande equipamento, simbólico na cidade e no bairro, é o Conservatório Estadual de Música Haidée França Americano, localizado na Rua Batista de Oliveira, o qual atualmente oferece o curso de Educação Musical, para crianças, jovens e adultos e o curso de Formação Profissional em Música³⁷.

Retomando para a expressiva malha das galerias comerciais, menciona-se aqui a grande diferença existente na infraestrutura em algumas delas e na ausência de infraestrutura em tantas outras. À título de exemplo, a Galeria Carlos Quintão, conhecida também enquanto Marechal Center, localizada na Rua Marechal Deodoro e inaugurada em novembro de 1987, reproduz uma significativa centralidade visto que possui lojas e comércios variados, além de diferentes prestadores de serviços, como manicures, pedicures, estúdios de tatuagem e salões. Além disso, a grande galeria possui, também, escada rolante, um equipamento de requinte que reflete a posição imponente dentre as outras galerias juiz-foranas.

Em contraponto, temos galerias com pouquíssima infraestrutura, como é o caso da Galeria Hermann Erhardt, localizada na Avenida Presidente Getúlio Vargas, que conforme ilustram as figuras 55 e 56, a galeria se encontra descoberta e com poucas lojas ativas.

De acordo com um comerciante local, ao ser questionado acerca da história da galeria em questão, ele informou que a galeria é muito antiga e era aberta, com saída para o supermercado Bretas da Rua Floriano Peixoto, porém, devido ao aumento de roubos e furtos na localidade os moradores optaram por fechar a passagem. Atualmente a galeria conta com profissional amolador de alicate, restaurante, relojoeiro, brécho, além de residências, o que justifica o fechamento da galeria fora do horário comercial.

³⁷Histórico. Disponível em: <https://cemhfa.com.br/pagina/1> Acesso em: 16/06/2025.

Figura 55 - Extensão da Galeria Hermann Erhardt



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Figura 56 - Entrada da Galeria Hermann Erhardt.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Diante dos fatores mencionados e da presença expressiva de 66 galerias comerciais concentradas na UP-C2 bairro Centro, torna-se evidente a necessidade de políticas voltadas à conservação dessas estruturas, que ultrapassam sua função meramente comercial. As galerias constituem um acervo simbólico valioso para a cidade, representando formas singulares de sociabilidade urbana, práticas cotidianas e modos de apropriação do espaço que marcaram diferentes momentos do processo de centralização.

Preservá-las é, portanto, uma forma de resguardar a memória material e imaterial do centro principal de Juiz de Fora, reconhecendo seu papel na construção da identidade urbana e na permanência da centralidade histórica em meio às transformações contemporâneas.

Além das dinâmicas comerciais consolidadas nas galerias, observa-se no centro de Juiz de Fora a emergência de novas práticas econômicas que também contribuem para sua vitalidade e centralidade. As feiras livres, realizadas em dias úteis em espaços como o Parque Halfeld e a Praça Deputado Clodesmidt Riani³⁸, conforme as Figuras 57 e 58, têm ganhado relevância ao promoverem o escoamento da produção de agricultores familiares e pequenos produtores locais.

Figura 57 - Feira Livre no Parque Halfeld.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

³⁸ A Praça Clodesmidt Riani, antiga Praça do Riachuelo, faz parte do novo plano de revitalização do Centro Histórico de Juiz de Fora. A mudança foi oficializada por meio de um projeto de lei aprovado pela Câmara Municipal em abril de 2024, que visou homenagear o ex-vereador e líder sindical de Juiz de Fora, Clodesmidt Riani, falecido em 2024. Disponível em: <https://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/noticia/2025/05/01/praca-clodesmidt-riani-e-reinaugurada-em-juiz-de-fora-apos-quase-um-ano-e-meio-de-obras.ghtml> acesso em: 20/06/2025.

Figura 58 - Feira Livre na Praça Deputado Clodesmidt Riani.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora (2025).

Esses eventos não apenas diversificam a oferta de bens na região central, como também favorecem a circulação de pessoas, ativando o espaço urbano de maneira dinâmica e cotidiana.

Nesse contexto, as feiras funcionam como importantes mecanismos de resistência econômica e sociocultural, ao mesmo tempo em que ampliam a atratividade do centro para além dos circuitos tradicionais de consumo.

Ao aproximarem produtores e consumidores em ambientes abertos e acessíveis, essas iniciativas reforçam a centralidade do bairro não apenas pelo comércio formal, mas também pela valorização de práticas sustentáveis, vínculos comunitários e usos plurais do espaço urbano. Assim, a presença constante dessas feiras contribui para a manutenção da vivacidade urbana e reafirma o centro como um lugar de encontros e trocas diversas.

Como se pôde observar, o bairro Centro concentra de forma expressiva os principais elementos que sustentam a centralidade urbana na UP-C2-Centro em Juiz de Fora. A densidade de galerias comerciais, aliada à multiplicidade de usos do espaço público, como as feiras livres e os serviços especializados, evidencia que o centro não apenas preserva sua função histórica de polo articulador, como também se reinventa por meio de novas formas de apropriação. Tais elementos apontam para a permanência e renovação da centralidade, reiterando a importância de valorizar, preservar e investir em espaços que, para além da lógica funcional, carregam memória, identidade e vitalidade urbana.

3.4 SÍNTESE GERAL

Ao término da análise empírica, foram identificadas 66 galerias comerciais distribuídas na UP-C2-Centro da Região de Planejamento Centro de Juiz de Fora. “Espaços vitais para a dinâmica urbana, as vias extrapolam a função de canais de ligação e circulação” (Colchete Filho, et al., p.156). E complementando essa linha de pensamento, Jane Jacobs (2009, p.29) afirma que:

A calçada por si só não é nada. É uma abstração. Ela só significa alguma coisa junto com os edifícios e os outros usos limítrofes a ela ou a calçadas próximas. Pode-se dizer o mesmo das ruas, no sentido de servirem a outros fins, além de suportar o trânsito sobre rodas em seu leito. As ruas e suas calçadas, principais locais públicos de uma cidade, são seus órgãos mais vitais.

Além de formas, as vias representam processos espaciais e econômicos, e a distribuição espacial dessas estruturas revela uma forte concentração ao longo de algumas vias emblemáticas do centro principal. A Rua Halfeld se destaca com 13 unidades, seguida pela Rua Marechal Deodoro, com 11, e pela Avenida Barão do Rio Branco, com 7. É válido pontuar que inserimos as ruas de referência, visto que a maior parte das galerias possui saída e passagem entre duas ruas.

Outras vias importantes incluem a Rua São Sebastião (5), Rua Espírito Santo (4), Rua Batista de Oliveira (4) e Avenida Presidente Getúlio Vargas (4). Há ainda presenças pontuais nas ruas Barão de São João Nepomuceno (6), Jarbas de Lery Santos (3), Fonseca Hermes (2), Mister Moore (2), além das ruas Marechal Floriano Peixoto, Santa Rita, Braz Bernardino, Barbosa Lima e Avenida Francisco Bernardino, cada uma com uma unidade. A leitura dessa concentração espacial é reforçada pela Figura 57, que traz a densidade das galerias comerciais, elaborado com base nos dados coletados, que evidencia a força centrípeta do centro principal na configuração da atividade comercial da cidade.

De acordo com Colchete Filho et. al. (2014, p.157), “a constituição da população migrante da cidade foi um fator determinante para a conformação das tipologias comerciais aqui encontradas, os sírios e libaneses tiveram uma participação efetiva nesse processo.” Tais imigrantes fixavam no andar térreo de suas residências as casas de tecido e armarinhos, em locais geograficamente estratégicos, como vias centrais e proximidades da Estação Ferroviária³⁹.

No que tange à distribuição por bairros, o Centro se destaca de forma notável, abrigando a grande maioria das galerias analisadas e confirmando sua condição de núcleo estruturador da

³⁹ GUIMARÃES, Sávio. Juiz de Fora: projetando memória. Juiz de Fora: Funalfa, 2008. *apud* COLCHETE FILHO, Antonio; BRAIDA, Frederico; CARDOSO, Carina Folena. Cidade e comércio: relações em Juiz de Fora, Minas Gerais. **Oculum Ensaios**, [S. l.], v. 11, n. 1, p. 155–165, 2014.

centralidade urbana do centro principal Juiz de Fora. Bairros limítrofes como Santa Helena e Paineiras não apresentam presença de galerias, mas possuem estabelecimentos comerciais associados a serviços especializados e usos diversificados do solo.

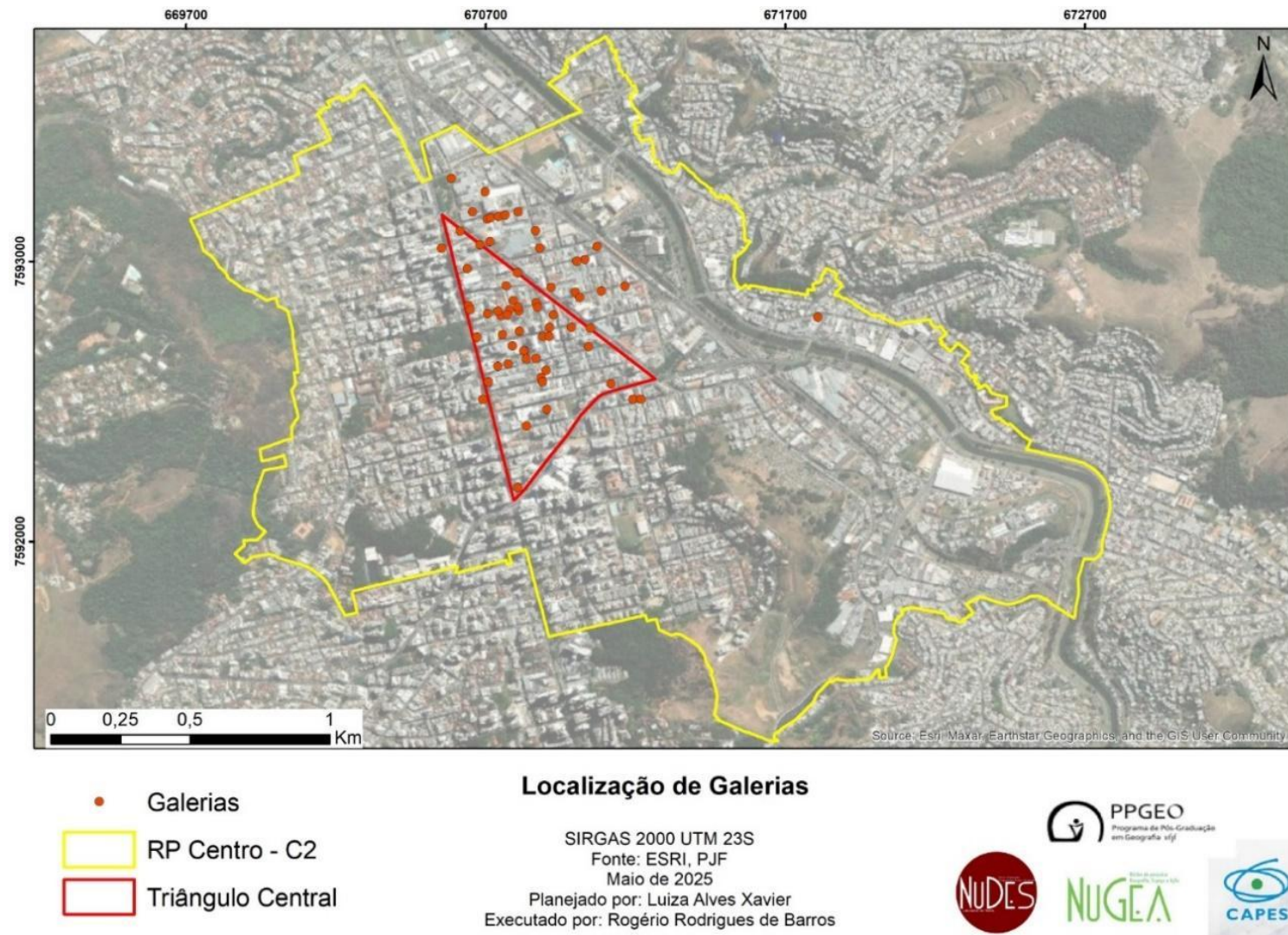
A partir da década de 1980 houve uma intensificação na ocupação dos bairros supracitados, visto que, mediante a promulgação da Lei de Uso e Ocupação do Solo em 1986, bairros como Santa Helena, Granbery, São Mateus e Bom Pastor começaram a sofrer um processo acentuado de verticalização⁴⁰

Já localidades como Costa Carvalho, Botanágua e Baixada do Paraibuna registraram apenas uma galeria na região, assumindo um papel secundário na configuração da centralidade por esse critério. A partir dessa distribuição, observa-se que, apesar das transformações contemporâneas nos padrões de consumo e mobilidade, a centralidade urbana da cidade permanece ancorada em seu centro histórico, sustentada por uma malha densa, funcional e simbolicamente significativa de galerias.

Conforme Sposito (2010), os novos centros comerciais multiplicam a centralidade, mas não reproduzem a polaridade do centro principal. Caráter polarizador explícito nas Figuras 59 e 60:

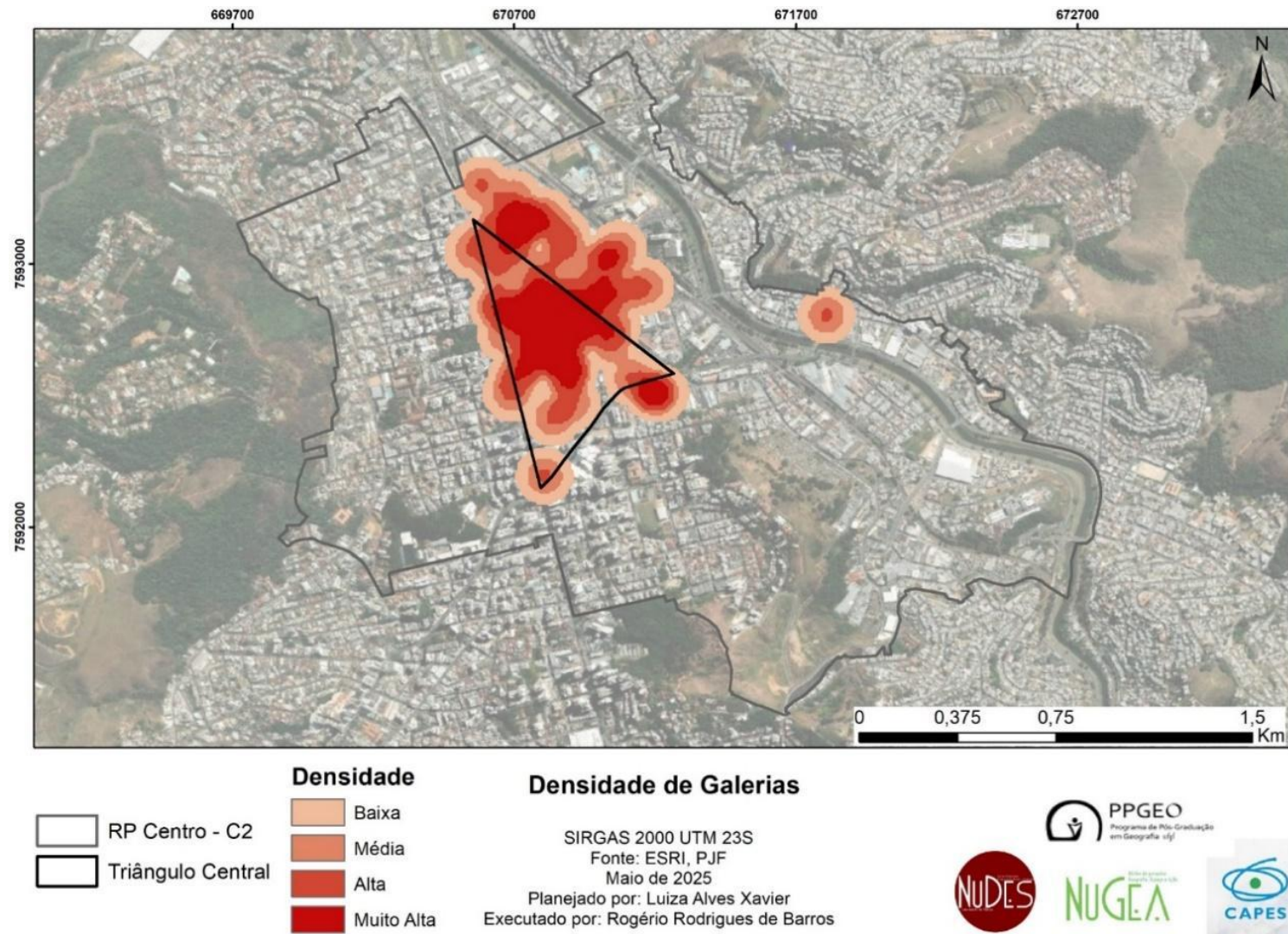
⁴⁰ BRAIDA, Frederico et al. **Estratégias habitacionais nos extremos**: as habitações contemporâneas para alta e baixa rendas em Juiz de Fora, Brasil. In: 1ª Conferência de Planejamento Regional e Urbano, 2011, Aveiro. 1ª Conferência de Planejamento Regional e Urbano. Aveiro: APDR, 2011. p. 201-214. *apud* COLCHETE FILHO, Antonio; BRAIDA, Frederico; CARDOSO, Carina Folea. Cidade e comércio: relações em Juiz de Fora, Minas Gerais. **Oculum Ensaios**, [S. l.], v. 11, n. 1, p. 155–165, 2014.

Figura 59 - Mapa de Localização de Galerias.



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Figura 60 - Mapa de Densidade de Galerias.



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Desse modo, a partir da análise realizada, torna-se evidente que o bairro Centro exerce papel estratégico e estruturador dentro da Unidade de Planejamento Centro – C2 - Centro, funcionando como núcleo articulador das dinâmicas urbanas e concentrando práticas espaciais que expressam a centralidade em múltiplas escalas. Como destaca Milton Santos (2008, p. 62), “o centro é o lugar da convergência das ações hegemônicas e também da contestação”, o que revela sua dupla condição de espaço de comando e de apropriação social. Além disso, Colchete Filho et al (2014, p.161) pontuam que:

É interessante perceber que, mesmo na era da cidade contemporânea de Duarte (2006)⁴¹, Juiz de Fora ainda se vale da construção de galerias, muitas delas com a denominação de *shoppings*, como tipologia comercial adequada às dinâmicas e fluxos centrais. Mesmo o Santa Cruz *Shopping* tem como grande ponto positivo comunicações diretas com três importantes ruas do centro, que lhe conferem o caráter de passagem, e consequentemente garantem o trânsito e consumo de seu público.

Ao concentrar infraestruturas, serviços especializados, usos mistos e, sobretudo, uma malha densa de galerias comerciais, o Centro reafirma sua posição de protagonismo urbano diante das reconfigurações contemporâneas que afetam o tecido das cidades médias. Esse arranjo espacial, ainda fortemente centralizado, contradiz as tendências de desconcentração observadas em outras realidades urbanas, evidenciando um modelo que reforça a centralidade tradicional enquanto incorpora novos fluxos e práticas cotidianas.

Nesse contexto, as galerias comerciais representam mais do que estruturas de comércio: elas são vetores de permanência e atualização da centralidade, articulando o passado e o presente na produção do espaço urbano. Para Corrêa (1989), a centralidade não está apenas nos objetos, mas nas ações que se realizam e se reproduzem nesses espaços, o que reforça o papel ativo das galerias na manutenção do dinamismo do centro principal. Esse papel confere, também, um caráter diferenciado do território juiz-forano, conforme o fragmento a seguir:

Esse aspecto confere a Juiz de Fora um caráter diferenciado quanto ao processo de centralidade urbana, visto que a vasta maioria de cidades médias da região Sudeste do país experimenta processo de descentralização (e/ou popularização do centro) – no caso em questão, o processo é inverso: cada vez mais o centro se adensa, se diversifica e, por consequência, se torna mais importante perante o restante do município (De Carvalho, 2005, p.99).

As galerias comerciais compõem e formam uma malha urbana densa e simbólica no centro principal de Juiz de Fora. Sua elevada concentração no bairro Centro não apenas sinaliza a continuidade de um modelo de ocupação e uso do solo vinculado à lógica do capital, como também aponta para uma territorialidade própria, marcada por redes de sociabilidade, circuitos de consumo e práticas urbanas que reforçam a identidade local.

⁴¹ Duarte (2006, p.98) afirma que as cidades podem ter sua história dividida em três momentos: i) a cidade tradicional ou pré-industrial; ii) a cidade industrial ou moderna; e iii) a cidade contemporânea.

Assim, reconhecer e valorizar essas estruturas é também reconhecer a centralidade como um processo histórico, político e social, que se materializa em formas urbanas que merecem ser preservadas e compreendidas à luz de uma geografia crítica e comprometida com a totalidade do urbano.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As análises empreendidas reafirmam que a UP-C2-Centro da Região de Planejamento Centro, especialmente o bairro Centro, constitui o principal vetor da centralidade urbana da RP. Embora novas áreas venham a emergir sob a lógica de novas centralidades, a densidade institucional, funcional e social do centro principal permanece incontestável. Isso confirma a hipótese de uma tendência de permanência em detrimento das rupturas, conforme articulado por teóricos da geografia urbana marxista, que reconhecem os centros históricos como territórios em constante (re)produção hegemônica. As galerias comerciais, muito integradas ao programa de requalificação em curso, são elementos centrais dessa permanência, funcionando como nós estruturais na rede de trocas, identidades e apropriações cotidianas do espaço urbano.

O recente “Programa Centro Histórico”, instituído por decreto municipal, reflete o reconhecimento oficial dessa importância simbólica e funcional ao demarcar politicamente o perímetro histórico e desenhar intervenções que compõem o centro comercial e cultural da cidade. O projeto prevê a requalificação das principais ruas: Halfeld, Batista, Marechal Deodoro, com calçadões renovados, arborização, ciclovias, acessibilidade e o soterramento de fiações.

Além disso, inclui a implantação de um Centro Comercial Popular com mais de 118 boxes integrados ao Mercado Municipal e ao Centro Cultural Bernardo Mascarenhas. Essas medidas não apenas irão valorizar a memória material e simbólica do centro, mas promovem sua atualização funcional e uso diversificado.

Importante salientar que, embora o centro histórico e o centro econômico apresentem sobreposições, eles não podem ser tratados como homogêneos. O centro histórico é delimitado por critérios políticos-urbanísticos e abriga edificações e espaços tombados, como o Paço Municipal, o Cine-Theatro o Museu do Crédito Real, que carregam valores patrimoniais e culturais independentes da lógica de mercado.

Já o centro econômico estrutura-se por fluxos, comércio e serviços, sobretudo nos circuitos formados pelas galerias, operando como espaços dinâmicos de captação de circulação e capital urbano. Esta distinção reforça a relevância de uma leitura crítica, que compreenda a centralidade como um processo contraditório, simultaneamente conservador e produtivo de rupturas parciais.

Nesse sentido, a apropriação das galerias pelo projeto de requalificação, com acessibilidade, melhorias nos calçadões e integração às novas infraestruturas, é necessária. A requalificação física e simbólica dessas unidades reafirma que o centro principal permanece

hegemonicamente no comando estrutural da cidade, mesmo diante da emergência de novas centralidades.

O levantamento de 67 galerias comerciais na área central de Juiz de Fora demonstra, de forma contundente, que a centralidade tradicional não apenas persiste, como também ressignifica suas práticas diante das dinâmicas contemporâneas de descentralização urbana. As galerias, surgidas em um contexto histórico específico, revelam-se hoje como elementos estruturantes da morfologia urbana, capazes de articular fluxos, intensificar a multifuncionalidade do centro e manter sua atratividade frente à expansão de novas centralidades periféricas. Essa concentração, constitui uma estratégia de resistência e adaptação, evidenciando que o centro principal continua desempenhando papel fundamental na vida econômica e social da cidade média de Juiz de Fora, reafirmando a singularidade juiz-forana.

Ao invés de serem ameaçadas, as galerias são reconhecidas como vetores de centralidade, elementos articuladores do urbano que convocam memória, uso e identidade. Reforçar seu valor significa garantir que a centralidade de Juiz de Fora continue sendo um processo em tensão, aberto a experimentações, mas ancorado num núcleo que permanece vital, inclusive em projetos públicos como o “Programa Centro Histórico”.

Por fim, ainda que novas centralidades tenham emergido em diferentes pontos da cidade, como *shoppings*, corredores comerciais e bairros com crescente autonomia funcional, elas não substituem o papel central do centro principal. Ao contrário, coexistem e complementam a centralidade tradicional, que segue sendo referência simbólica, administrativa, comercial e de mobilidade para o conjunto urbano. Essa capacidade de resiliência e adaptação, longe de indicar declínio, demonstra que o centro principal continua sendo peça-chave na estrutura urbana de Juiz de Fora.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAÚJO, M. M. S.; MOURA, R.; DIAS, P. C. Cidades médias: uma categoria em discussão. In: PEREIRA, R. H.; FURTADO, B. A. (org) *Dinâmica Urbano – Regional: rede urbana e suas interfaces*. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, Brasília, 2010, pp. 53-69.

BARBOSA, Yuri Amaral. **Pequena geografia histórica de Juiz de Fora**: o processo urbano do Caminho Novo ao início do século XX / Yuri Amaral Barbosa. Juiz de Fora (MG): FUNALFA; Curitiba: CRV, 2017. 148 p.

BATELLA, Wagner. Cidades médias: da multiplicidade de definições à busca de seus limiares. **Caminhos de Geografia**, v. 20, n. 20, p. 196-214, 2019.

BNDES Setorial, Rio de Janeiro, n. 26, p. 139-190, set. 2007.

BRAIDA, Frederico. OLIVEIRA, Natália Maria Garcia de. Arquiteturas para o comércio em Juiz de Fora. In: ALBERTO, Klaus Chaves. COLCHETE FILHO, Antônio. BRAIDA, Frederico. ABDALLA, José Gustavo Francis. *Arquitetura e urbanismo em Juiz de Fora: habitação, comércio, saúde e educação*. FUNALFA. Juiz de Fora: Editora UFJF, 2016.

CARNEIRO, Patrício Aureliano Silva. **CONQUISTA E POVOAMENTO DE UMA FRONTEIRA**: a Formação Regional da Zona da Mata no Leste da Capitania de Minas Gerais (1694-1835) / Patrício Aureliano Silva Carneiro. – Belo Horizonte, UFMG, 2008. xvi, 278f.

CARVALHO, Giuliano Orsi Marques de. **As galerias de Juiz de Fora**: urbanidade da área central. 2006. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Centro de Ciências Exatas, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2006.

CASSAB, Clarice; PINTO, Marina Barbosa. O LUGAR DOS POBRES NA CIDADE DE JUIZ DE FORA O Programa MCMV e os novos padrões de espacialização da pobreza em JF. **Revista de Geografia-PPGEO-UFJF**, v. 3, n. 1, 2013.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CASTRO, José Flávio Moraes; DE ALENCAR, Bernardo Jeunon; SOARES, Thiago Leonardo. Análise da infraestrutura socioeconômica e das áreas de influência da Zona da Mata de Minas Gerais (1991 - 2000). **Caderno de Geografia**, vol. 22, núm. 37, enero-junio, 2012, p. 29-46. Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, Brasil.

CHAVES, Telma. Estudo de caso-a cidade de Juiz de Fora MG-sua centralidade e problemas sócio-econômicos. **Revista Geomae-Geografia Meio Ambiente e Ensino**, v. 2, n. esp, p. 155-170, 2011.

CLARETO, Sônia Maria; TERRA, Marina Furtado. **Nos descaminhos da cidade**: reflexões acerca da constituição das galerias de Juiz de Fora (MG). *Principia: Caminhos da Iniciação Científica*, v. 11, 2007.

COLCHETE FILHO, Antonio; BRAIDA, Frederico; CARDOSO, Carina Folea. Cidade e comércio: relações em Juiz de Fora, Minas Gerais. **Oculum Ensaios**, [S. l.], v. 11, n. 1, p. 155–165, 2014. DOI: 10.24220/2318-0919v11n1a2288. Disponível em:

<https://puccampinas.emnuvens.com.br/oculum/article/view/2288>. Acesso em: 26 jun. 2025.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. Ática, 1989.

COSTA, Eduarda Marques. **Cidades médias** - Contributos para a sua definição. Finisterra, [S. l.], v. 37, n. 74, 2002. DOI: 10.18055/Finis1592. Disponível em: <https://revistas.rcaap.pt/finisterra/article/view/1592>. Acesso em: 2 set. 2024.

COSTA, F. M. M. A morte e o morrer em Juiz de Fora: Transformação nos costumes fúnebres (1851- 1890). 2007. Dissertação (Mestrado em História) – Instituto de Ciências Humanas, Universidade Federal de Juiz de Fora. Juiz de Fora.

DA SILVA, Carlos Henrique Costa. O papel dos supermercados e hipermercados nas relações entre cidade, comércio e consumo. **Geografia**, v. 30, n. 3, p. 610-625, 2005.

DE CARVALHO, Giuliano Orsi Marques. O centro de Juiz de Fora (MG) e os “novos centros”: paradoxos da urbanidade. **Oculum Ensaios**, n. 3, p. 96-109, 2005.

DE CASTRO, Gilberto Ribeiro. O SURGIMENTO DAS CIDADES. **REVISTA INTERDISCIPLINAR DE ESTUDOS CONTEMPORÂNEOS DA FACULDADE DE NOVA SERRANA – FANS. VOLUME II–EDIÇÃO-07–ANO 2018–ISSN 2318–2393**, p. 177.

DE SOUZA, Milena Andreola. PAISAGEM E FERROVIA: O Caso da Praça da Estação de Juiz de Fora – MG. Curso de Arquitetura e Urbanismo – UFJF.

DECRETO MUNICIPAL. **Delimita e Centro Histórico de Juiz de Fora**. DECRETO Nº 17.025, de 23 de janeiro de 2025. Juiz de Fora – MG. Disponível em: https://www.pjf.mg.gov.br/e_atos/e_atos_vis.php?id=126353 . Acesso em: 13 fev. 2025.

DUARTE, Cristovão Fernandes. **Forma e movimento**. Rio de Janeiro: Viana & Mosley, 2006.

FJP, FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Nota técnica da Fundação João Pinheiro. **Nota Técnica nº 03/2023**. Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2023.

GIROLETTI, Domingos. **Industrialização de Juiz de Fora**. Editora da Universidade Federal de Juiz de Fora-MG, 1988.

GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**. 2. ed. 2. reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2016. 312 p. ISBN 978-85-314-0102-2

GERALDO, Watuse Mirian de Jesus. **A reestruturação urbana pós-fordista de Juiz de Fora**. 2014. 271 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Instituto de Geociências, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2014.

GUEDES JÚNIOR., Antônio Ribeiro. **Contenção da Especulação Imobiliária Através de Instrumentos Urbanísticos em Cidades Médias Brasileiras e sua Aplicabilidade em São José dos Campos**. 2018. 59 f. Monografia (Especialização em Gestão Pública Municipal) – Universidade Federal Tecnológica do Paraná. Curitiba, 2018.

HUBERMAN, Leo. **História da riqueza do homem**. 1986.

IBGE. IBGE – **População: Censo Demográfico 2022**. s/d. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/> Acesso em: 05 set. 2024.

IBGE. **Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias**: 2017 / IBGE, Coordenação de Geografia. - Rio de Janeiro: IBGE, 2017. 82p.

IBGE. **Regiões de influência das cidades**: 2018 / IBGE, Coordenação de Geografia. - Rio de Janeiro: IBGE, 2020. 192 p.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de cidades grandes**. Editora: WMF Martins Fontes, 2009.

JUCÁ, Elizabeth; JACOMETTI, Mello; STEPHAN-SOUZA, Auta Iselina. Espaço, território e região: conceitos-chave para a compreensão da atratividade de Juiz de Fora no processo de Regionalização da Saúde na Macrorregião Sudeste de Minas Gerais. **Revista de APS**, v. 13, 2010.

JUNQUEIRA, Patrícia Thomé. **Da cidade à centralidade**: a formação dos centros e o processo de descentralização nas cidades de médio porte: estudo de caso: Juiz de Fora. UFRJ/FAU, 2006.

LACOSTE, Yves. **A geografia** – Isso serve, em primeiro lugar, para fazer a guerra. Tradução de Maria Cecília França, 19º ed., Campinas, SP: Papirus, 2012.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henri. **La production de l'espace**, Anthropos. (1974) (4ème edition 2000).

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. 5 ed. São Paulo: Ed. Centauro, 2008.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**/ Ermínia Maricato, 3. Ed. – Petrópolis, RJ: Vozes, 2014.

MOTTA, Diana Meirelles da; AJARA, Cesar. Configuração da rede urbana do Brasil. **Revista Paranaense de Desenvolvimento** - RPD, [S. l.], n. 100, p. 5–23, 2011. Disponível em: <https://ipardes.emnuvens.com.br/revistaparanaense/article/view/222>. Acesso em: 1 set. 2024.

MOTTER, Crislaine; BATELLA, Wagner Barbosa. Descentralização e novas centralidades em cidades médias: o caso do subcentro da Avenida São Pedro em Chapecó-SC. **Boletim Gaúcho de Geografia**, v. 42, n. 2, 2015.

PADOVANI, Lucas Ribeiro Goyatá. **MELHOROU PRA QUEM? O PROCESSO RECENTE DE OCUPAÇÃO E VALORIZAÇÃO DO TERRITÓRIO DAS REGIÕES URBANAS DOM BOSCO, CASCATINHA E SÃO MATEUS**/ Lucas Ribeiro Goyatá Padovani, 2023. 93p. : il.

PAULA, Frederico Braida Rodrigues de. **Passagens em rede**: a dinâmica das galerias comerciais e dos calçadões nos centros de Juiz de Fora e de Buenos Aires/Frederico Braida Rodrigues de Paula. – Rio de Janeiro: UFRJ/FAU, 2008. 213 f.: il., 30 cm. Disponível em:

https://www2.ufjf.br/frederico_braida/files/2011/02/FredericoBraidaRodriguesDePaula.pdf
Acesso em: 10/06/2025.

PEREIRA, L. R. Rio, Cidade e Paisagem Fluvial: o Território Paraibuna em Juiz de Fora/MG. **Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**, [S. l.], v. 17, n. 2, p. 16, 2017. Disponível em: <https://editorarevistas.mackenzie.br/index.php/cpgau/article/view/2017.2.Pereira>. Acesso em: 10 jun. 2025.

RODRIGUES, Andreia de Souza Ribeiro. **A produção do espaço urbano de Juiz de Fora/MG: Dinâmicas imobiliárias e novas centralidades**. 2013. 292 p. Tese de Doutorado. Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2013.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 2015. Tese (Livre Docência) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. . Acesso em: 17 jun. 2025.

ROSADO, Victor Barroso; BATELLA, Wagner Barbosa. Reestruturação urbana e subcentros: o embrionário processo de descentralização das atividades econômicas em Viçosa-MG. **Brazilian Geographical Journal: Geosciences and Humanities research medium**, v. 8, n. 1, p. 123-135, 2017.

SANTOS, Flavio Augusto Sousa. **AMANHÃ HAVERÁ FEIRA-LIVRE: A dimensão territorial da Feira-livre da Avenida Brasil em Juiz de Fora - MG** / Flavio Augusto Sousa Santos. 2023. 148 p.: 11.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SANTOS, Milton. **Por uma geografia nova: da crítica da geografia a uma geografia crítica**. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 2002.

SILVA, William Ribeiro da. Novos centros, novas centralidades, novas diferenças. A fragmentação do espaço urbano de Londrina. **GEOGRAFIA**, Rio Claro, v. 29, n. 1, p. 55-70, jan./abr. 2004. Disponível em: <https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/ageteo/article/view/842> Acesso em: 02 set. 2024.

SEDREZ, Lise. Natureza urbana na América Latina: cidades diversas e narrativas comuns. **RCC Perspectives**, n. 7, p. 59-66, 2013.

SERPA, Ângelo. O TRABALHO DE CAMPO EM GEOGRAFIA: UMA ABORDAGEM TEÓRICO-METODOLÓGICA. **Boletim Paulista de Geografia**, [S. l.], n. 84, p. 7–24, 2017. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/boletim-paulista/article/view/725>. Acesso em: 10 jun. 2025.

SOUZA, Marcelo José Lopes de. O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. In: **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, v. 353, p. 77-116, 1995.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org). **Cidades Médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007, pp. 233-253.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. São Paulo: UNESP/FCT, 2001, p. 569-607.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Centro e as formas de expressão da centralidade urbana. **Revista de Geografia**. Presidente Prudente, v. 10, p. 1-18, 1991.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Multi (poli) centralidade urbana. **Uma Geografia em Movimento**. São Paulo: Expressão Popular, p. 199-228, 2010.

VIEIRA, Eduarda Nogueira. **A produção do espaço urbano a partir das práticas de consumo da classe média de Juiz de Fora- MG: uma aproximação com o *shopping center*** / Eduarda Nogueira Vieira. -- 2023.117 p. : il.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. Studio nobel, 1998.

WHITACKER, Arthur Magon. Centro consolidado, centro principal e complexificação das estruturas espaciais em cidades médias brasileiras. **ENTRE ESCALAS, PROCESSOS E FORMAS**, p. 231, 2018.

WHITACKER, A. M. **Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto-SP**. Tese (Doutorado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Estadual Paulista: Presidente Prudente, 2003, 238p.

XAVIER, Luiza Alves. **As galerias comerciais de Juiz de Fora-MG: breve análise do passado aos dias atuais**. 2021. 69 f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Geografia). Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2021.

ANEXO A – Descrição das Regiões de Planejamento de Juiz de Fora.

Regiões de Planejamento (RP)	Unidades de Planejamento (UPs)	Bairros/ Localidades/ Loteamentos
I - Região de Planejamento Sul - RP Sul	S1-Graminha	Graminha, Joazal, Marmelos, Parque das Bromélias, Parque Samambaia, Usina I, Vista Alegre
	S2-Santa Luzia	Alta Vista, Alto Jardim de Alá, Alto Santa Luzia, Alto São Geraldo, Arco Íris, Bela Aurora, Cachoeirinha, Carrazal, Carrazal, Cruzeiro do Sul, Fazendinhas do Ipiranga, Ipiranga, Ipiranguinha, Jardim da Saudade, Jardim de Alá, Previdenciários, Residencial Renascença, Residencial São Geraldo, Residencial São Geraldo II, Santa Luzia, Santa Luzia, São Geraldo, Vila da Aclimação, Vila Kennedy, Vivendas Belo Vale
	S3-Teixeiras	Cantinho, Cidade Nova, Cidade Nova II, Jardim Gaucho, Morada Alegre, Parque Verde Residencial, Pouso Alegre, Residencial Araucárias, Residencial Santa Lola, Sagrado Coração, Santa Efigênia, São Domingos, Teixeira, Vila São Francisco
	S4-Salvaterra	Condomínio Estrela Alta, Granjeamento Itaoca, Salvaterra, Salvaterra de Cima, Sítio Andrés, Village Salvaterra
	S5-Salvaterra de Baixo	Granjeamento Quintas de Alfaburgo, Mirante, Residencial Jardim Excelsior, Vagão
	S6-Fazenda São Mateus	Fazendinhas da Pedra Branca, Fazendinhas Prainha de Monte Verde, Salvaterra de Baixo, Corupati

II - Região de Planejamento Oeste - RP Oeste	O1-São Pedro	Adolpho Vireque, Alto dos Pinheiros, Borboleta, Bosque Imperial, Caiçaras I, Caiçaras II, Chalés do Algarve, Chalés do Imperador, Colinas do Imperador, Condomínio Jardim de Minas, Granville, Itatiaia, Jardim Casablanca, Jardim Colonial, Jardim das Azaléias, Jardim Universitário, Jardins Imperiais, Mandala Park, Mantiqueira, Martelos, Morro do Cristo, NEO Residencial, Nossa Senhora de Fátima, Nova Germânia, Nova Vida, Parque do Império, Parque Flamboyants, Parque Imperial, Parque Jaguar, Parque São Pedro, Portal da Torre, Recanto Residencial Regente, Residencial Cidade Alta, Residencial Colinas de São Pedro, Residencial Green Park Life, Residencial Jardim da Serra, Residencial Pinheiros, Residencial San Pietro, Residencial Santa Maria, Santana, Santos Dumont, São Lucas I, São Lucas II, São Pedro, São Vicente de Paulo, Serra D'Água, Serra D'Água, Serro Azul, Tupã, Via do Sol, Vila Nair
	O2-Aeroporto	Aeroporto, Alphaville, Alto da Serra, Alto Sumaré, Bosque do Imperador, Condomínio Bosque do Lago, Cruzeiro de Santo Antônio, Granja do Bosque, Granjas Icaraí, Granjas Santo Antônio, Jardim Guadalajara, Lajinha Green Park, Marilândia, Nova Califórnia, Novo Horizonte, Parque Alto, Parque Jardim da Serra, Pedras Altas, Portal do Aeroporto, Portal do Aeroporto II, Recanto do Bruggres, Reserva São Pedro, Residencial Alvim,

		Residencial Paraíso, São Clemente, Serra, Spinaville II, Spinaville III, Tabuinhas, Viña Del Mar
	O3-Paço Del Rey	Condomínio Ecológico Estrada Real, Fazendinhas de São Pedro, Grotta do Pinto, Residencial Colina do Sol, Tabuinhas, Vale da Serra I, Vale da Serra II, Vargem Alegre, Villágio da Serra, Villágio da Serra II, Chácaras Passos Del Rey
	O4-Cordeiros	Cordeiro de Santo Antônio
III - Região de Planejamento Centro-Oeste - RP Centro-Oeste	CO1-Remonta	Jardim Lermitege, Parque das Torres, Remonta
	CO2-Francisco Bernardino	Barbosa Lage, Cidade do Sol, Francisco Bernardino, Industrial, Jardim Natal, Jôquei Clube, Jôquei Clube II, Nossa Senhora da Paz, Parque Bernardino, Parque Derby Club, Parque Jardim Atlântico, Recanto da Mata, Recanto da Mata II, Residencial Belo Vale I, Residencial Belo Vale II, Residencial Santa Felicidade, Residencial Vila Real, Santa Maria, Vila São Geraldo, Vila Vidal
	CO3-Morro do Sabão	Amazônia, Colina das Fontes, Encosta do Sol, Fazendinhas do Belo Vale, Fazendinhas Pedra, Bonita, Fontesville, Fontesville II, Milho Branco, Morro do Sabão, Realeza, Residencial Pomar da Serra, Vila Theodoro, Vilaza ou Vila São Benedito, Vivendas das Fontes
	CO4-Cerâmica	Carlos Chagas, Cerâmica, Esplanada, Fábrica, Jardim São João, Monte Castelo, Monteville, Parque das Águas, Parque das Águas II, Pororoca, Residencial 24 de Junho, Residencial Vitória, Rodoviária: Terminal

IV - Região de Planejamento Norte - RP Norte		Miguel Mansur, São Dimas, Vila Branca
	CO5-Limeira	Peão
	N1-Benfica	Araújo, Bela Vista, Benfica, Distrito Industrial, Jardim Bom Jesus, Jardim dos Alfeneiros, Jardim Santa Bárbara, Jardim Santa Isabel, Jardim Saudade, Morada Nova, Nova Benfica, Nova Era I, Nova Era II, Oswaldo Cruz, Ponte Preta, Residencial Bela Vista, Residencial Miguel Marinho, Residencial Monte Verde, Santa Amélia, Santa Clara, Santa Cruz, Santa Lúcia, Santo Agostinho, São Damião, São João Batista, São Judas Tadeu, Verbo Divino, Vila Espada, Vila Esperança I, Vila Esperança II
	N2-Igrejinha	Cacheirinha, Condomínio Toca do Leão, Igrejinha, Parque da Cachoeira, São Judas Tadeu, Sítio da Cachoeira, Vila Paraíso, Vila São João Batista, Vila São José
	N3-Dias Tavares	Chapéu D'Uvas, Dias Tavares, Estiva, Granjeamento de Dias Tavares, Granjeamento Vale do Tinguá, Paula Lima
	N4-Barreira do Triunfo	Aldeia, Barreira do Triunfo, Campo Grande, Contendas, Granjas Belvedere, Granjas Recanto do Sol, Granjeamento Irmãos Fernandes, Granjeamento São Sebastião, Nautico, Novo Triunfo, Novo Triunfo II
	N5-Represa	Alto do Maracujá, Enseada I, Enseada II, Enseada III, Enseada IV, Enseada V, Filomena, Granjas Jardim Paraíso, Maracujá, Morro da Pedra, Represa, Represa Congo, Tabá Iporanga, Taiobas, Vargem Grande
	N6-Varginha	Atrás do Morro, Bastinho, Boa Vista, Capim – Gordura, Carneiro, Carrapato, Feijão –

		Cru, Fundão, Granjeamento da Varjinha, Limoeiro, Pasto da Cruz, Varginha
	N7-Espírito Santo	Caracol, Granjeamento do Tanque, Residencial Caracol, Vista Alegre, Cachoeira, França, São Joaquim
	N8-Cachoeira	Barriga Lisa, Café Apolo, Nova Jerusalém, Recanto da Boa Vista
V - Região de Planejamento Nordeste - RP Nordeste	NE1-Santa Terezinha	Bandeirantes, Bom Clima, Centenário, Chácara Dona Emília, Eldorado, Jardim Botânico, Nossa Senhora das Graças, Quintas da Avenida, Quintas da Avenida II, Quintas da Avenida II, Santa Terezinha
	NE2-Grama	Boa Esperança, Granjas Betânia, Granjas Piraúba, Jardim Primavera, Nova Gramado, Nova Suíça, Parque Guarani, Parque Independência, Parque Independência II, Parque Independência III, Recanto dos Lagos, Residencial Parque Independência, São Conrado, Vale do Amanhecer, Vila Montanhosa, Vivendas da Serra
	NE3-Comendador Figueiras	Filgueiras, Grama, Granjas Guarujá, Granjas Santa Lúcia, Granjas Triunfo, Grotta do Sapateiro, Jardim Emaús, Pio XII, Residencial São Luiz, Santa Clara, Terras do Comendador, Vila São José
VI - Região de Planejamento Leste - RP Leste	L1-Vitorino Braga	Alto Grajaú, Belvedere, Bonsucesso, Bosque dos Pinheiros, Cesário Alvim, Grajaú, Jardim do Sol, Parque ABC, Parque Encosta do Sol, Residencial Costa do Sol, Santa Cândida, Santos Anjos, São Bendito, São Bernardo, Vila Alpina, Vila São Sebastião, Vitorino Braga
	L2-Progresso	Bonfim, Borborema, Marumbi, Nossa

		Senhora Aparecida, Progresso, Recanto das Pedras, Santa Paula, Santa Rita, São Tarcísio, Bom Jardim
	L3-Linhares	Bom Jardim, Botto, Caulim, Granjas Marcília, Jardim das Flores, Jardim Vera Cruz, Linhares, Porto Seguro, Recanto das Pedras, Residencial Marumbi, Três Moinhos, Vila Almeida
	L4-Yung	Fazenda Yung
	L5-Vale das Frutas	Mato Virgem, Vale da Fruta, Vale das Orquídeas, Vale dos Peões
VII - Região de Planejamento Sudeste - RP Sudeste	SE1-Lourdes	Aracy, Cantinho do Céu, Conjunto JK, JK-Jardim da Lua, Nossa Senhora de Lourdes, Parque Serra Verde, Porto do Sol, Residencial São Carlos, Santo Antônio, São Carlos, Tiguera, Vila Cruzeiro, Vila da Prata
	SE2-Vila Ideal	Furtado de Menezes, Granjas da Primavera, Granjas Santo Antônio, Niterói, Nossa Senhora do Líbano, Olavo Costa, Parque Atlanta, Solidariedade, Tancredo Neves, Vila Ideal, Vila Ozanan
	SE3-Retiro	Condomínio Villela Village, Floresta, Florestinha, Granja Paraíso, Granjas Bethel, Jardim Esperança, Parque das Palmeiras, Quinta da Conceição, Retiro, Terras Altas, Usina II, Vila da Conceição, Vila São José, Vivendas do Retiro
	SE4-Fortaleza	Belmont, Chão Frio, Granjeamento Fortaleza, Granjeamento Parque das Colinas, Monte Alegre
VIII - Região de Planejamento Centro - RP	C1-Mariano Procópio	Bairú, Democrata, Jardim Glória, Ladeira, Manoel Honório, Mariano Procópio, Morro da Glória, Santa Catarina, Vale do Ipê, Alto

Centro		Bairu
	C2-Centro	Baixada do Paraibuna, Botanágua, Centro, Costa Carvalho, Granbery, Menino Jesus de Praga, Paineiras, Poço Rico, Santa Helena, Santa Teresa, São Jorge
	C3-São Mateus	Alto Dom Bosco, Alto dos Passos, Boa Vista, Bom Pastor, Cascatinha, Cidade Jardim, Dom Bosco, Dom Caetano, Estrela Sul, Jardim Europa, Jardim Laranjeiras, Jardim Liú, Jardim Paraíso, Mansões do Bom Pastor, Mundo Novo, Padre Café, Parque Guaruaá, Santa Cecília, São Mateus, São Vicente

Fonte: IBGE/2010, SEPLAG-JF/2019.

APÊNDICE A - FICHA DE CAMPO

Turno: _____ **Dia:** _____

[illegible]

APÊNDICE B - Listagem das galerias levantadas em campo.

Número	Nome da galeria	Rua de Referência	Bairro de Referência
1	Centro Comercial José Braga Cruz	Avenida Sete de Setembro	Botanágua
2	Galeria Pátio Central	Rua Espírito Santo	Centro
3	Galeria Isaltino da Silveira Filho	Rua Espírito Santo	Centro
4	Galeria Professor Irineu Guimarães	Rua Espírito Santo	Centro
5	Galeria sem identificação (privada)	Rua Espírito Santo	Centro
6	Galeria Labibe Simão	Rua Marechal Floriano Peixoto	Centro
7	Galeria Antônio Alexandre Ahouagi (Shopping Marechal)	Rua Fonseca Hermes	Centro
8	Travessa Castro Alves	Rua Fonseca Hermes	Centro
9	Galeria sem identificação (privada)	Rua Marechal Deodoro	Centro
10	Galeria Prefeito Álvaro Braga	Rua Marechal Deodoro	Centro
11	Centro Comercial Manchester	Rua Marechal Deodoro	Centro
12	Galeria da Associação dos Aposentados e Pensionistas	Rua Marechal Deodoro	Centro
13	Galeria João Pedro Hallack	Rua Marechal Deodoro	Centro
14	Galeria Epaminondas Braga	Rua Marechal Deodoro	Centro
15	Galeria Carlos Quintão (Marechal Center)	Rua Marechal Deodoro	Centro

16	Marechal Shopping	Rua Marechal Deodoro	Centro
17	Galeria Dario Jorge Aragão (Garden Shopping)	Rua Marechal Deodoro	Centro
18	Galeria dos Previdenciários (PAM-Marechal)	Rua Marechal Deodoro	Centro
19	Galeria Hallack João Malack	Rua Marechal Deodoro	Centro
20	Galeria Sylvio Moreira	Rua Halfeld	Centro
21	Galeria Solar General Roberto Neves	Rua Halfeld	Centro
22	Galeria Phíntias Guimarães	Rua Halfeld	Centro
23	Galeria Edifício Sedan	Rua Halfeld	Centro
24	Galeria Pio X	Rua Halfeld	Centro
25	Galeria Edifício Sulacap	Rua Halfeld	Centro
26	Galeria Bruno Barbosa	Rua Halfeld	Centro
27	Galeria Tenente José Belfort Arantes	Rua Halfeld	Centro
28	Galeria Hipólito Teixeira (Galeria Shopping Center)	Rua Halfeld	Centro
29	Galeria Farmacêutico Miguel Giovannini (Comercial Solar)	Rua Halfeld	Centro
30	Galeria Rosa Falci Maia (Centro Comercial Solar Palace)	Rua Halfeld	Centro
31	Galeria Edgar Bento Salgado (Centro Comercial Solar Palace)	Rua Halfeld	Centro
32	Galeria General Roberto Neves	Rua Halfeld	Centro

33	Galeria João Borges de Mattos	Rua Barão de São João Nepomuceno	Centro
34	Galeria Constança Valadares	Rua Barão de São João Nepomuceno	Centro
35	Galeria Ana Delmonte	Rua Barão de São João Nepomuceno	Centro
36	Galeria Ali Halfeld	Rua Barão de São João Nepomuceno	Centro
37	Galeria Azarias Vilela	Rua Barão de São João Nepomuceno	Centro
38	Galeria Doutor João Beraldo	Rua Barão de São João Nepomuceno	Centro
39	Galeria sem identificação (privada)	Rua Santa Rita	Centro
40	Braz Shopping	Rua Santa Rita	Centro
41	Galeria Edifício Virgínia	Rua Barbosa Lima	Centro
42	Galeria sem identificação (privada)	Rua Jarbas de Lery Santos	Centro
43	Santa Cruz Shopping	Rua Jarbas de Lery Santos	Centro
44	Galeria Rosário Falci (Centro Comercial Riachuelo)	Rua Jarbas de Lery Santos	Centro
45	GHS Galeria	Avenida Presidente Getúlio Vargas	Centro
46	Galeria Ítala	Rua Mister Moore	Centro
47	Mister Shopping	Rua Mister Moore	Centro
48	Trilha da moda	Rua São Sebastião	Centro
49	São Sebastião Center	Rua São Sebastião	Centro
50	Pavilhão da Moda	Rua São Sebastião	Centro

51	Galeria Center 467	Rua São Sebastião	Centro
52	Solar São Sebastião	Rua São Sebastião	Centro
53	Galeria Novo Fórum (JF Shopping)	Rua Batista de Oliveira	Centro
54	Galeria Edifício Antônio Sallim Arbex	Rua Batista de Oliveira	Centro
55	Galeria Francisco Borrajo Cid (Shopping Center Solar)	Rua Batista de Oliveira	Centro
56	Galeria Bellini	Rua Batista de Oliveira	Centro
57	Centro Empresarial 828	Avenida Presidente Getúlio Vargas	Centro
58	Galeria Hermann Erhardt	Avenida Presidente Getúlio Vargas	Centro
59	Galeria Alberto Andrés	Avenida Presidente Getúlio Vargas	Centro
60	Shopping Rio Branco	Avenida Barão do Rio Branco	Centro
61	Galeria Carmelo Sirimarco	Avenida Barão do Rio Branco	Centro
62	Galeria Salzer	Avenida Barão do Rio Branco	Centro
63	Central Hall	Avenida Barão do Rio Branco	Centro
64	Galeria do Pró-Música	Avenida Barão do Rio Branco	Centro
65	Horácio Moreira Dias Space Center	Avenida Barão do Rio Branco	Centro
66	Galeria Pedro Ribeiro da Silva (Golden Center)	Avenida Barão do Rio Branco	Centro
67	Centro Comercial ABC	Avenida Barão do Rio Branco	Centro