



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO JOÃO DEL REI
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

MARIANA RESENDE PINTO

**REFUNCIONALIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DO
BAIRRO MATOSINHOS, EM SÃO JOÃO DEL REI (MINAS
GERAIS)**

São João del-Rei

2025

MARIANA RESEDE PINTO

REFUNCIONALIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DO BAIRRO MATOSINHOS, EM SÃO JOÃO DEL REI (MINAS GERAIS)

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de São João del-Rei.

Área de concentração: Análise ambiental e Territorial.

Linha de pesquisa: Dinâmica do espaço rural e Urbano.

Orientador: Prof. Dr. Márcio Roberto Toledo

São João del-Rei

2025

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**REFUNCIONALIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DO
BAIRRO MATOSINHOS, EM SÃO JOÃO DEL REI (MINAS
GERAIS)**

Autora: Mariana Resende Pinto

Orientador: Prof. Dr. Márcio Roberto Toledo

A Banca Examinadora composta pelos membros abaixo aprovou esta dissertação:

Documento assinado digitalmente
 **MARCIO ROBERTO TOLEDO**
Data: 18/02/2025 11:19:09-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Prof. Dr. Márcio Roberto Toledo – Orientador
Universidade Federal de São João del-Rei – UFSJ

Documento assinado digitalmente
 **HUMBERTO CATUZZO**
Data: 17/02/2025 19:08:08-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Prof. Dr. Humberto Catuzzo
Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri - UFVJM

Documento assinado digitalmente
 **PATRICIA MARTINELLI**
Data: 18/02/2025 10:36:22-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Profa. Dra. Patrícia Martinelli
Universidade Federal de São João del-Rei – UFSJ

São João del-Rei
Março de 2025

DEDICATÓRIA

Dedico essa dissertação a memória de minha avó materna, que por vezes, através dos meus pedidos silenciosos, intercedeu por mim.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pela oportunidade de estar viva, com saúde física e mental para superar todos os percalços que são inerentes à vida e que tentaram se impor durante essa trajetória.

Agradeço a minha mãe Maria Lúcia e ao meu pai Adão por me concederem o dom da vida, por acreditarem em mim e incentivarem minhas ideias, desejos e sonhos. Sem vocês eu não teria nem o fundamento inicial para realizar essa caminhada.

Agradeço imensamente a minha companheira de vida Júlia, por não medir esforços para me ajudar, por estar sempre ao meu lado, pela paciência, por me dar colo nos momentos difíceis, por todas as palavras de consolo e incentivo. Quero também pedir desculpas por todas as vezes que fui negligente com a nossa relação. Te amo! Você é essencial, você é minha vida!

Agradeço a minha enteada, que esteve sempre presente sendo carinhosa e demonstrando muito interesse pelo “livro” que eu estava escrevendo. Peço desculpas por toda falta de paciência e cansaço demonstrado no processo. Te amo!

Agradeço a minha madrinha/mãe Ana Lúcia, que sempre se interessou pelo andamento da pesquisa, se colocando disposta a ajudar de todas as formas possíveis, e que ocupa um lugar muito especial em minha vida. Agradeço também ao meu tio Gilmar, pelo apoio de sempre. Agradeço a minha tia Lena, por se interessar pelas minhas conquistas acadêmicas e por representar pra mim um exemplo de educadora.

Agradeço as minhas irmãs Aninha e Lu, que despertam em mim os mais nobres sentimentos, e que durante essa caminhada, me presentearam com a dádiva de ganhar duas preciosidades, minhas sobrinhas/afilhadas Esther e Luíza que encheram esse tempo de amor. A chegada delas, me lembrou o tanto que ainda temos que caminhar, mas o quanto o presente pode ser lindo e cheio de vida. Agradeço aos meus cunhados, por estarem sempre disponíveis e torcerem por mim.

Agradeço ao meu orientador, Professor Márcio Toledo, por sua dedicação, paciência e orientação ao longo desta jornada de mestrado. Agradeço pela confiança depositada em mim.

Agradeço também a professora Patrícia Martinelli e ao professor Humberto Catuzzo pela boa vontade em conhecer meu trabalho, pelas valiosas orientações e principalmente pela disponibilidade em compor a banca examinadora. Obrigada!

Agradeço a cada amigo que esteve presente desde quando essa ideia era apenas uma ideia, em especial a Milena (best friend) pela presença na minha vida, a Tisa, amiga pelo qual fui incentivada compartilhar essa caminhada, muito obrigada! A amiga Brenda, que de forma mágica, me ensinou inglês em três aulas, ao amigo Joãozinho e suas dez perguntas iniciais, a TumTum e nosso amigo Milton Santos, Bruna Santos e Júlio Bolinha. Agradeço aos amigos e companheiros de turma, em especial Alexandre, por todas as trocas durante o processo, ao Rafa pela ajuda com os mapas, a Malu e Lucas pelo auxílio de sempre e a Silvana pela parceria. Agradeço também ao professor Arlon, por todo apoio, não apenas na pós-graduação, como também na graduação. Muito obrigada!

Agradeço a família SESI/FIEMG, instituição que tenho orgulho de pertencer e que possibilitou, para que, mesmo sem bolsa, eu pudesse concluir esse mestrado. Agradeço a todos meus colegas de trabalho, em especial aos amigos Sayron, Celso, Pedro, Hellen, Marcelo, Francisco, Letícia, Alan, Bruna, Genekelly, Regina, Fernanda. Aos meus queridos alunos pelos momentos vividos e conhecimentos trocados, vocês me ensinam a cada dia!

A todos os projetos sociais e políticas públicas que proporcionaram não só meu ingresso na Graduação e na Pós Graduação em uma Universidade Federal, mas também o ingresso de milhares de jovens carentes.

Por fim, agradeço a mim, obrigada por não ter desistido, mesmo quando a sobrecarga fazia tudo parecer impossível. Obrigada por insistir em ser exatamente como é, e por continuar sonhando ainda mais.

RESUMO

As cidades, materializam diversas relações compostas por elementos essenciais para a vida em sociedade. Os espaços urbanos vivenciam mudanças em decorrência de uma adequação a um novo contexto. O urbano se apresenta como um espaço dinâmico que está constantemente em movimento, onde muitos são os atores responsáveis por essas alterações nas suas paisagens, formas e funções. Nesse sentido, esta pesquisa, teve como objetivo investigar os processos de revitalização refuncionalização e seus efeitos sobre a dinâmica do bairro Matosinhos, em São João del-Rei, durante o século XX e século XXI, dando ênfase ao período pós instalação do empreendimento comercial Pátio Matosinhos. Matosinhos que, no período atual, se configura como um espaço de possibilidades para a expansão da lógica imobiliária e valorização dos imóveis. Ou seja, compreender os impactos dessas intervenções no contexto local e identificar as transformações ocorridas em relação às questões socioeconômicas e tendências imobiliárias, bem como as percepções dos moradores e comerciantes. Essa análise, envolve um olhar que reconheça as articulações existentes no bairro Matosinhos, sua influência local e a relação com a produção do espaço urbano.

Palavras-chave: Espaço Urbano, Refuncionalização, Revitalização, Valorização imobiliária, Matosinhos, Shopping Center, Pátio Matosinhos.

ABSTRACT

Cities embody diverse relationships composed of essential elements for life in society. Urban spaces experience changes as a result of adaptation to a new context. The urban environment is a dynamic space that is constantly in motion, where many actors are responsible for these changes in its landscapes, forms and functions. In this sense, this research aims to investigate the revitalization and refunctionalization processes and their effects on the dynamics of the Matosinhos neighborhood, in São João del-Rei, during the 20th and 21st centuries, with an emphasis on the period after the installation of the Pátio Matosinhos commercial enterprise. Matosinhos, in the current period, is configured as a space of possibilities for the expansion of real estate logic and property appreciation. The objective is to understand the impacts of these interventions in the local context and identify the transformations that have occurred in relation to socioeconomic issues and real estate trends, as well as the perceptions of residents and merchants. This analysis involves a perspective that recognizes the existing connections in the Matosinhos neighborhood, its local influence and its relationship with the production of urban space.

Keywords: Urban Space, Refunctionalization, Revitalization, Real Estate Valuation, Matosinhos, Shopping Center, Pátio Matosinhos.

Figuras

Figura 1 – Mapa da localização do município de São João del-Rei, Minas Gerais.	13
Figura 2: Mapa dos bairros do município de São João del-Rei	14
Figura 3: Mapa da área de influência referente ao entorno do Pátio Matosinhos.	15
Figura 4: Localização do município de São João del-Rei no estado de Minas Gerais.	30
Figura 5: Ponte Nova da Intendência em 1798.	32
Figura 6: Ponte da Cadeia em 2024.	33
Figura 7: Litografia da Estação Ferroviária de São João del-Rei.	34
Figura 8: Aspecto original da Estação Ferroviária de São João (1910).	34
Figura 9: Fachada original da Estação Ferroviária de São João del-Rei (1901)	35
Figura 10: Estação Ferroviária de São João del-Rei (1920)	35
Figura 11: Estação Ferroviária São João del-Rei (2024)	36
Figura 12: Expansão da malha urbana de São João del-Rei (1984)	38
Figura 13: Expansão da malha urbana de São João del-Rei (2015)	38
Figura 14: Aspecto original da Estação Ferroviária de Chagas Dória – Início do Século XX	40
Figura 15: Detalhe da Estação de Chagas Dória.(2008)	41
Figura 16: Estação de Chagas Dória (2023)	41
Figura 17: Bairro IAPI Matosinhos no ano de 1963.	42
Figura 18: Bairro IAPI – Matosinhos atualmente.(2024)	43
Figura 19: Igreja Senhor Bom Jesus de Matosinhos Antiga.(1960)	44
Figura 20: Demolição da Igreja do Senhor Bom Jesus de Matosinhos.(1970)	45
Figura 21: Igreja do Senhor Bom Jesus de Matosinhos atualmente.(2024)	45
Figura 22: Pavilhão Bicentenário ou Pavilhão Matosinhos(1922)	46
Figura 23: Senai Unidade São João del-Rei.(2024)	46
Figura 24: Castelinho na Avenida Josué de Queiroz.(1998)	47
Figura 25: Prédio onde se situava o Castelinho. Av. Josué de Queiróz	47
Figura 26: Pátio Matosinhos vista aérea.	54
Figura 27: Eventos sediados no Pátio Matosinhos (2021 – 2024)	57
Figura 28: Eventos sediados no Pátio Matosinhos (2021 – 2024)	58
Figura 29: Vista panorâmica Fábrica de Tecidos São João.(1956)	60
Figura 30: Vista panorâmica Fábrica de Tecidos São João.(1956)	61
Figura 31: Processo de construção do Pátio Matosinhos.	61
Figura 32: Processo de construção do Pátio Matosinhos.	62
Figura 33: Processo de construção do Pátio Matosinhos.	62
Figura 34: Processo de construção do Pátio Matosinhos.	63
Figura 35: Processo de construção do Pátio Matosinhos.	63
Figura 36: Processo de construção do Pátio Matosinhos.	64
Figura 37: Processo de construção do Pátio Matosinhos.	64
Figura 38: Fachada das casas da frente do Pátio Matosinhos(2017)	65
Figura 39: Fachada das casas da frente do Pátio Matosinhos.(2021)	65
Figura 40: Fachada das casas da frente do Pátio Matosinhos.(2023)	66
Figura 41: Chaminé do Pátio Matosinhos.(2023)	66
Figura 42: Pátio Matosinhos à noite.	67
Figura 43: Avenida Josué de Queiroz em frente à entrada do Pátio Matosinhos, antiga loja Maxter Festas (2021) e atual Drograria Indiana (2024)	71
Figura 44: Avenida Josué de Queiroz próximo ao Pátio Matosinhos, antigo Bar do Sidney (2021) e atual Boteco Gourmet “Que Cê Quê?” (2024).	71
Figura 45: Casa e lote situados na Av. Josué de Queiros, próxima ao Pátio Matosinhos (2011) e atual Lojas Brasil (2024)	72

Figura 46: Antiga Bicletaria do Guinho -Avenida Josué de Queiroz (2019) e atual Bicletaria do Guinho – Avenida Josué de Queiroz (2024)	73
Figura 47: Reforma dos cômodos comerciais (antiga bicicletaria do Guinho) na Avenida Josué de Queiróz (2021) e atual Brooklyn Burguer (2024).	73
Figura 48: Avenida Leite de Castro em frente à Fábrica São-Joanense. Km100 da Oeste.	75
Figura 49: Avenida Leite de Castro, bairro Fábricas (2023/2024).	76
Figura 50: Panfleto de Marketing – Le Hall Residence (2021)	83
Figura 51: Avenida Josué de Queiros – Trânsito (2024)	90

Gráficos

Gráfico 1: Mudança no perfil dos moradores do Bairro Matosinhos.	85
Gráfico 2: Aumento na demanda por imóveis no Bairro Matosinhos.	86
Gráfico 3: Melhorias na infraestrutura do Bairro Matosinhos.	87
Gráfico 4: Valorização no valor dos imóveis no Bairro Matosinhos.	88
Gráfico 5: Contribuição do Pátio Matosinhos para o desenvolvimento econômico do Bairro.	90
Gráfico 6: Aumento no fluxo de trânsito nas áreas próximas ao Pátio Matosinhos.	90
Gráfico 7: Número de usuários/moradores que se sentem seguros dentro do Pátio.	92
Gráfico 8: Mudança no padrão estético dos estabelecimentos do bairro Matosinhos.	94

Tabelas

Tabela 1: Número de Shopping Center por região no Brasil	50
Tabela 2: Número de Shopping Center por estados no Brasil.	50
Tabela 3: Evolução da quantidade de Shoppings no Brasil de 2000-2024	51
Tabela 4: Evolução do nº de lojas, empregos e tráfego de pessoas.	52
Tabela 5: Classificação do tipo de empreendimento de acordo com a ABRASCE.	53
Tabela 6: Valores de imóveis para locação.	54
Tabela 7: Estabelecimentos comerciais do Pátio Matosinhos.	57
Tabela 8: Utilização dos Estabelecimentos comerciais do Pátio Matosinhos.	94

LISTA DE SIGLAS

ABL – Área Bruta Locável.

ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centers.

CEP - Código de Endereçamento Postal.

EFOM – Estrada de Ferro do Oeste de Minas.

FCA – Ferrovia Centro Atlântica.

FIEMG – Federação das Indústrias de Minas Gerais.

IAPI – Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IHG – Instituto Histórico e Geográfico.

IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

SENAI – Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial.

SESI – Serviço Social da Indústria.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	14
2. ESPAÇO, ESPAÇO URBANO, CIDADE, REVITALIZAÇÃO E REFUNCIONALIZAÇÃO	23
TEORIAS E CONCEITOS	23
2.1 O conceito de Espaço	23
2.2 Espaço Urbano e Cidade	25
2.3 Revitalização, Refuncionalização e a relação com empreendimentos de iniciativa privada	28
3. A FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DO BAIRRO MATOSINHOS E DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DEL REI-MG.....	32
3.1 A Gênese da Formação Socioespacial de São João del-Rei.....	33
3.2 A expansão urbana, o processo de industrialização e o desenvolvimento do Bairro Matosinhos	38
3.3 Pátio Matosinhos, caracterização do objeto de estudo. A memória do lugar, o valor simbólico/histórico e a refuncionalização do espaço como proposta atual	50
4. ANÁLISE SOBRE A DINÂMICA IMOBILIÁRIA DO BAIRRO MATOSINHOS EM SÃO JOÃO DEL-REI E SUA RELAÇÃO COM O PÁTIO MATOSINHOS	69
4.1 Pátio Matosinhos: Análise da valorização imobiliária no bairro.....	69
4.2 Pátio Matosinhos: Descrição dos Estabelecimentos revitalizados e refuncionalizados no entorno do Pátio Matosinhos (2019-2024).....	71
4.3 Análise da valorização imobiliária do entorno do Pátio Matosinhos e do bairro Matosinhos a partir da perspectiva dos agentes imobiliários	75
4.4 Depoimentos dos usuários e moradores locais acerca da presença do Pátio Matosinhos .	87
5. Considerações finais	

1. INTRODUÇÃO

Os primeiros passos dessa pesquisa se iniciaram antes da minha entrada na pós-graduação. No ano 2022, participei de um projeto vinculado a Escola SESI Dom Bosco, pertencente a Federação das Indústrias de Minas Gerais (FIEMG). Por meio do projeto intitulado “Sesi Verso”, foi oportunizada a execução de uma pesquisa acerca do bairro Matosinhos, demonstrando e interpretando as alterações ocorridas nas últimas décadas. Como docente da disciplina de Geografia na escola SESI, fui responsável pela orientação de um grupo de cinco alunos, e, a partir das análises realizadas, foi possível percebermos a presença de elementos que sugeriam alterações consideráveis no espaço urbano no bairro, tais como, alteração na função, estética e valoração dos imóveis localizados em Matosinhos. Essa oportunidade, surgiu como ideia de pesquisa e estímulo para ampliar o estudo sobre o assunto, concretizando em meu ingresso no Programa de Pós-Graduação de Geografia da Universidade Federal de São João del-Rei (UFSJ), em 2023, no qual pude dar continuidade ao projeto, e assim, a pesquisa foi ganhando novos desdobramentos.

Nesse contexto, será analisado o município de São João del-Rei, situado na Região dos Campos das Vertentes, com uma população estimada de 90.225 habitantes, possuindo uma densidade demográfica de 62,14 hab/km² (IBGE, 2022). Como recorte espacial, foi selecionado para pesquisa o bairro Matosinhos, dando ênfase a ruas localizadas nas proximidades do empreendimento comercial, Pátio Matosinhos, instalado no bairro em 2021. O bairro, que constitui, no período atual, um espaço de possibilidades para o desenvolvimento de atividades ligadas a comércios e serviços, além da expansão da especulação imobiliária e valorização dos imóveis.

Ao observar as alterações na dinâmica do bairro Matosinhos, localizado na cidade de São João del-Rei, como projeto de pesquisa, verificou-se as mudanças ocorridas após a instalação de um empreendimento comercial, apontando as consequências trazidas para o espaço urbano em questão. O empreendimento referido é nomeado Pátio Matosinhos, inaugurado em 2021, foi planejado e desenvolvido na planta da antiga fábrica de tecidos São João, estabelecimento que ocupava o mesmo lugar em outro período da história do município, atrelado a perspectiva industrial.

A pesquisa, analisou questões relacionadas as alterações ocorridas na dinâmica atual do bairro, abordando a especulação imobiliária, a valorização dos imóveis, a instalação de empreendimentos comerciais e as alterações ocorridas decorrente do processo de refuncionalização do espaço ocupado pelo Pátio Matosinhos.

Como parte dessa pesquisa, demonstra e analisa elementos de importância na história do bairro, que em outros momentos passaram por processos de revitalização ou refuncionalização.

Essas questões permeiam a produção do espaço urbano e seus diversos agentes inseridos nesse processo.

O espaço não pode ser apenas formado pelas coisas [...] O espaço é tudo isso mais a sociedade. [...] Assim, temos, paralelamente, de um lado, um conjunto de objetos geográficos distribuídos sobre um território, sua configuração geográfica ou configuração espacial e a maneira como esses objetos se dão aos nossos olhos, na sua continuidade visível, isto é a paisagem; de outro lado, o que dá vida a esses objetos, seu princípio ativo, isto é, todos os processos sociais representativos de uma sociedade, em um dado momento (Santos, 1985, p. 1-2, grifos do autor).

A figura 1, apresenta o município de São João del-Rei e sua localização dentro do estado de Minas Gerais.

LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DEL REI

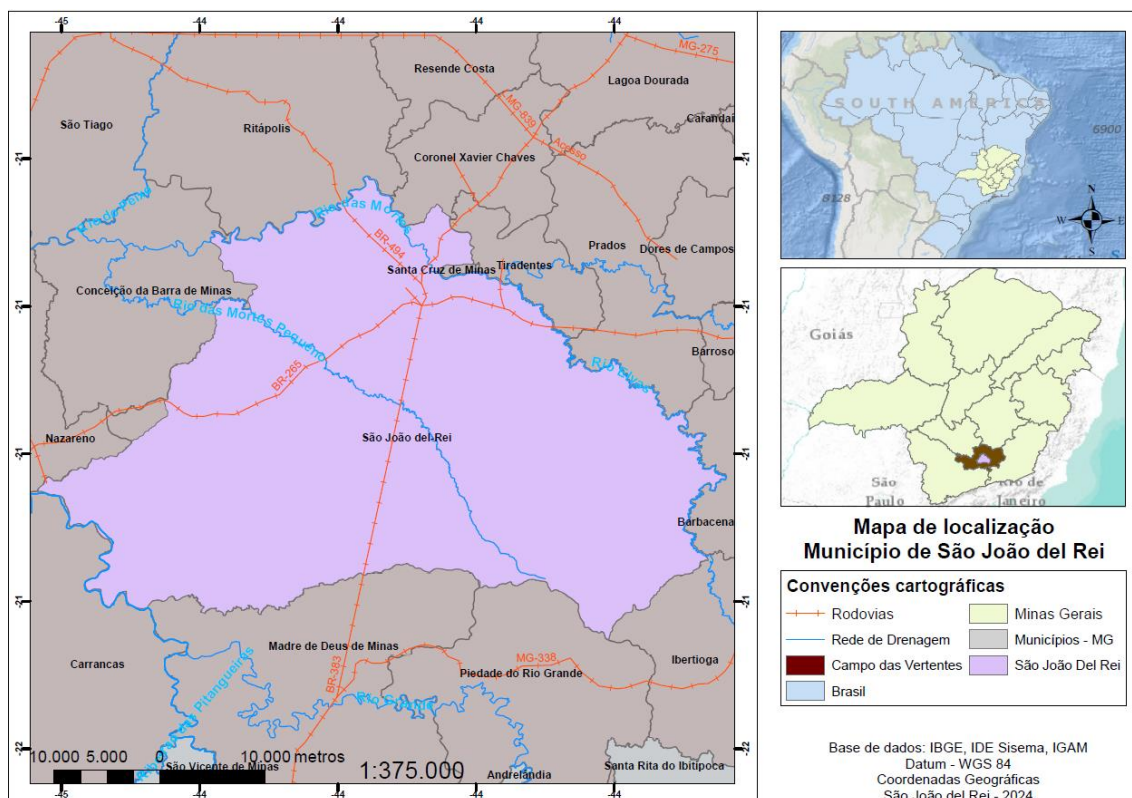


Figura 1 – Mapa da localização do município de São João del-Rei, Minas Gerais.

Fonte: IBGE (2024) / Autor: Rafael Silva

As figuras 2 e 3, apresentam respectivamente, os bairros pertencentes ao município em questão e suas respectivas localizações, as ruas contidas na área sob maior influência do empreendimento Pátio Matosinhos.

BAIRROS PERTENCENTES AO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DEL REI

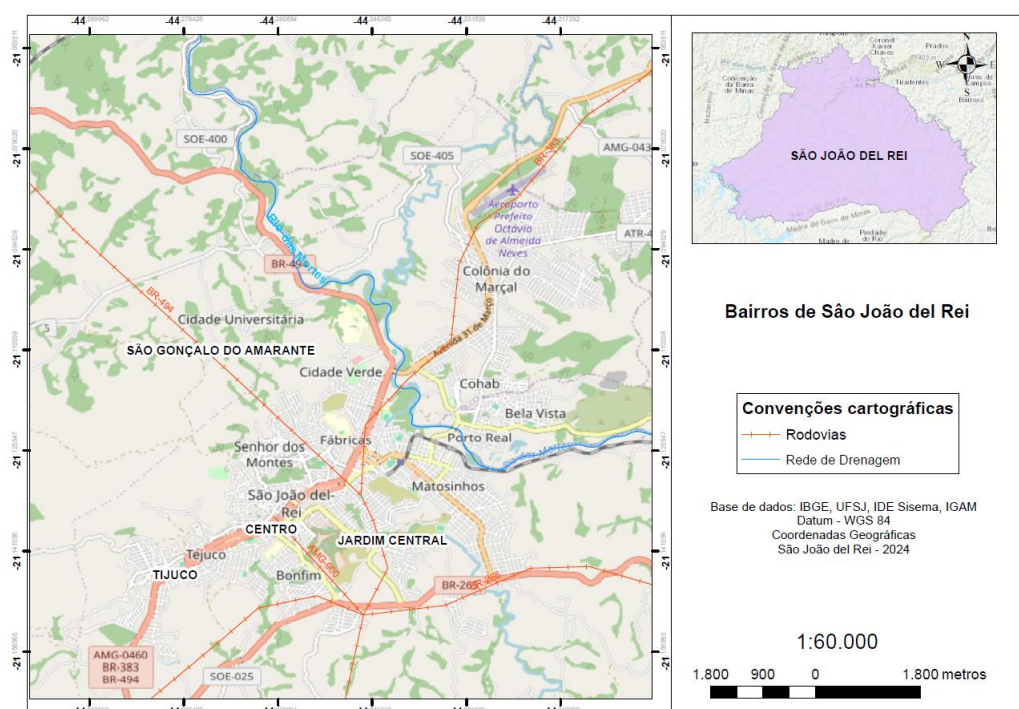


Figura 2: Mapa dos bairros do município de São João del-Rei

Fonte: IBGE (2024) / Autor: Rafael Silva

ÁREA SOB MAIOR INFLUÊNCIA DO PÁTIO MATOSINHOS

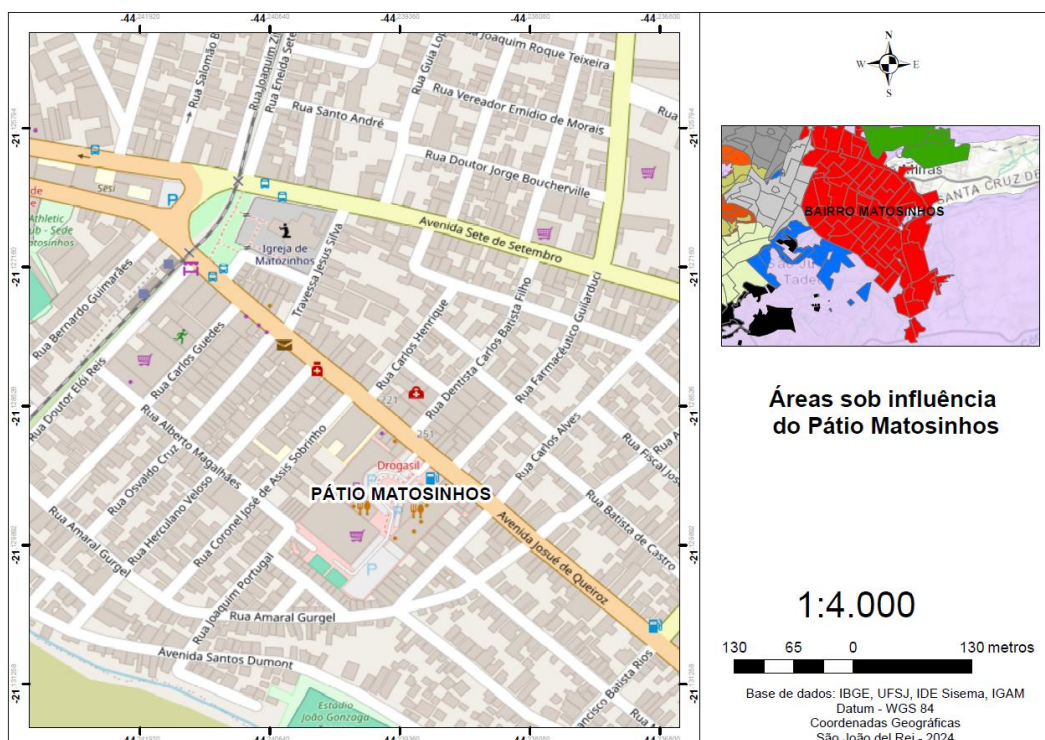


Figura 3: Mapa da área de influência referente ao entorno do Pátio Matosinhos.

Fonte: IBGE (2024) / Autor: Rafael Silva

Entre as ruas onde a influência da presença do Pátio Matosinhos se faz mais evidente, duas delas se destacam, Avenida Josué de Queiroz e Avenida Sete de Setembro. Nessas duas avenidas se encontram a maioria dos estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços do bairro Matosinhos, fazendo delas local de influência transformadora mais direta trazida pelo Pátio Matosinhos. Embora em menores proporções, as demais ruas presentes nessa área de influência, também estão dispostas as alterações trazidas pelo empreendimento.

O objetivo geral desse trabalho é entender o processo de refuncionalização do espaço urbano no bairro Matosinhos e investigar processos ocorridos no bairro nos séculos XX e XXI, considerando a atuação de diversos agentes produtores do espaço, enfatizando processos contemporâneos relacionados ao empreendimento Pátio Matosinhos. E ainda, analisar as consequências associadas a investimentos trazidos por empreendimentos comerciais e sua atuação na refuncionalização e revitalização de espaços situados no bairro Matosinhos.

A pesquisa buscou compreender o processo de produção de uma nova concepção do espaço urbano, como ponto de partida para análises diversas, relacionadas a abordagem de agentes produtores do espaço, sua importância e influência em diferentes âmbitos, ligados tanto a dinâmica imobiliária, quanto a apropriação, revitalização e refuncionalização de elementos urbanos.

1.1 METODOLOGIA

Os passos realizados para a efetivação do trabalho incluem levantamentos bibliográficos ligados ao tema. As fontes de pesquisa utilizadas foram pensadas com o intuito de suprir o objetivo geral da dissertação, composta de partes teóricas e empíricas, onde a observação in loco e a vivência junto ao objeto central de estudo se fez necessária.

Neste capítulo, apresenta-se os procedimentos metodológicos adotados para a pesquisa, como: coleta e análise dos dados, bem como os instrumentos e técnicas empregados, sendo também eixo condutor das informações, fotografias e dados da área em questão.

Para Santos (1996, p.62-3), "A questão do método é fundamental porque se trata da construção de um sistema intelectual que permita, analiticamente, abordar uma realidade, a partir de um ponto de vista".

Os procedimentos metodológicos utilizados foram: (a) Pesquisa e coleta de dados bibliográficos com referência aos conceitos atribuídos a pesquisa; (b) Dados da Prefeitura Municipal de São João del-Rei; (c) Dados imobiliários referentes ao bairro Matosinhos na cidade de São João del-Rei; (d) Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); (e) Imagens do Google Earth Pro referentes a área estudada; (f) Registros fotográficos do bairro Matosinhos na cidade de São João del-Rei; (g) Visita in loco ao bairro Matosinhos e ao Pátio Matosinhos para fins de observação; (h) Questionário de pesquisa utilizando a plataforma Google Forms, aplicado aos moradores próximos ao local pesquisado, aos usuários do Pátio Matosinhos e aos agentes imobiliários selecionados.

A primeira etapa da pesquisa se baseou na coleta de dados bibliográficos, dissertações, artigos e demais fontes que apresentavam informações referentes ao objeto de estudo a partir da utilização da internet. "A Internet é de grande valia para os jovens em suas pesquisas, desde que eles saibam avaliar criticamente as informações colhidas" (Marcovitch, 2000, p. 341). Durante esta fase de pesquisa, foi realizada uma extensa revisão bibliográfica, compilando uma coleção abrangente de literatura nacional e internacional que fundamentou a dissertação. No que diz respeito à revisão bibliográfica, as leituras foram direcionadas para as temáticas urbanas, com foco principal nos temas: produção do espaço, espaço urbano, revitalização, refuncionalização e especulação imobiliária.

A fim de atender aos objetivos dessa pesquisa, foi solicitado a Prefeitura Municipal de São João del-Rei, cuja sede se localiza na Rua Ministro Gabriel Passos, nº 199, no Centro, junto a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade, dados gerais sobre o bairro Matosinhos. A partir das informações coletadas com a Prefeitura, a busca por dados imobiliários foi facilitada.

Foi feito um levantamento dos agentes imobiliários atuantes na cidade de São João del-Rei, e aplicado um questionário entre os dias 01/04/2024 a 30/04/2024. Entre os agentes foram selecionados dez corretores imobiliários, sendo eles representantes das seguintes Imobiliárias: Imobiliária Davin, Imobiliária Remax, Imobiliária Zanfer,

Corretora Priscila Fonseca, Corretor Marcelo, Imobiliária Pronto, Imobiliária Flavio Vitor, Imobiliária Domicilium, Imobiliária Bonanza, Corretor Roni Lima. Pesquisas nas páginas das imobiliárias, utilizando como filtro o bairro Matosinhos, no entorno do empreendimento Pátio Matosinhos. Os agentes imobiliários foram acionados para fins de consulta de valores de imóveis disponíveis para venda e aluguel, além de submetidos a um questionário de entrevista que se encontra no ANEXO 1 deste relatório.

Ainda como procedimento metodológico, a utilização de dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no contexto da pesquisa sobre o bairro Matosinhos em São João del Rei, foi fundamental para fornecer um embasamento sólido e abrangente sobre o local estudado. Os dados demográficos, socioeconômicos e geográficos fornecidos pelo IBGE auxiliam na contextualização e análise da evolução histórica, as características atuais e os possíveis desafios enfrentados pelo bairro. Além disso, esses dados podem ser utilizados para identificar tendências, padrões e possíveis áreas de intervenção ou pesquisa futura, a fim de contribuir para uma análise mais completa e fundamentada da realidade local.

A utilização de dados e imagens do Programa Google Earth-Pró ofereceu a pesquisa a possibilidade de uma perspectiva detalhada da área de estudo, permitindo a análise de mudanças urbanas ao longo do tempo, identificação de padrões espaciais e correlações com dados socioeconômicos locais. Os anos de recortes das imagens foram selecionados de acordo com a qualidade das imagens disponíveis pelo Programa Google Earth, de forma que possibilitasse melhor visualização das áreas ocupadas e suas respectivas mudanças, tendo como período selecionado os anos de 2019 a 2024.

Foram realizados registros fotográficos correspondentes a área pesquisada, além de visitado o acervo fotográfico do bairro Matosinhos por meio de um jornal digital. O jornal “O Grande Matosinhos”, que é uma mídia de informação, pesquisa e de defesa dos interesses da Associação dos Moradores e Amigos do Grande Matosinhos (ASMAT), a qual foi criada em 1999. O jornal foi impresso mensalmente a partir de novembro de 1999 até março de 2013, tendo algumas interrupções por diversos motivos, entre os quais falta de patrocinadores e falta de escritores. O acervo conta com diversas fotos do bairro em questão, onde foi enfatizado na pesquisa, as fotos relacionadas a áreas circundantes ao Pátio Matosinhos e monumentos de relevância para a história do bairro e da cidade de São João del-Rei.

Posteriormente, com a colaboração dos moradores do bairro Matosinhos, residentes no entorno do empreendimento comercial estudado, foi aplicado um questionário constituído de dez perguntas, a fim de abordar as questões relacionadas a forma como o Pátio Matosinhos atua na dinâmica espacial do bairro.

Para garantir o sigilo, os moradores não foram identificados. As perguntas elaboradas compreendem questões onde, para um melhor resultado, as pessoas questionadas fazem parte do cotidiano do lugar, demonstrando as sensações e percepções trazidas pela instalação do empreendimento mencionado (ANEXO 2).

O mesmo questionário aplicado aos moradores, foi aplicado a um grupo de usuários do Pátio Matosinhos, questionário aplicado em uma visita in loco, onde foi possível verificar o perfil do público que utiliza os espaços e estabelecimentos que constituem o empreendimento (ANEXO 2). Esses questionários foram aplicados entre os dias 01/04/2024 a 30/04/2024.

A pesquisa contou com quarenta participantes, sendo eles divididos em duas categorias, usuários do Pátio Matosinhos e moradores do entorno. Como critério para análise, foram utilizadas categorias como faixa etária, gênero e tempo como residente no bairro Matosinhos. Os resultados, obtidos a partir da análise da fala dos entrevistados, foram utilizados para apreciação das questões propostas durante todo o corpo do texto que, juntamente com o conteúdo teórico pertinente, permitiram que reflexões fossem feitas acerca dos objetivos pretendidos na pesquisa.

Além desta Introdução, essa dissertação é composta por outros quatro capítulos, denominados: “Conceitos e referencial teórico”, “A formação socioespacial do bairro Matosinhos em São João del-Rei”, “Análise da dinâmica urbana do bairro Matosinhos em São João del-Rei e sua relação com o Pátio Matosinhos”, “Considerações finais”.

O capítulo “Conceitos e referencial teórico”, apresenta uma breve discussão acerca dos conceitos que dão embasamento a este estudo. Nele, são apresentados conceitos como Espaço, Espaço Urbano, Cidade, Revitalização e Refuncionalização, além de atrelar esses conceitos com a proposta de pesquisa desenvolvida.

O capítulo “A formação socioespacial do bairro Matosinhos em São João del-Rei” expõe diversos fatores físicos, territoriais e regionais da cidade e do bairro estudado. Nesta parte do trabalho foi realizada uma breve contextualização histórica do bairro,

destacando sua origem e desenvolvimento ao longo do tempo. Em seguida, foi analisado o papel das Indústrias no processo de urbanização do bairro, relacionando-o com o movimento têxtil e operário da região. Se discutiu a importância da memória do lugar, considerando seu valor simbólico e histórico, demonstrando elementos que foram revitalizados e refuncionalizados ao longo do tempo. Por fim, o bairro Matosinhos, em especial as áreas que compõem o entorno do Pátio, foi o cerne dessa pesquisa, sendo o objeto de estudo, trazendo o empreendimento Pátio Matosinhos como gatilho para ocorrência dos processos de revitalização e refuncionalização contemporâneos, destacando suas principais características físicas estruturais, funções comerciais e sociais, e como ele se insere na dinâmica do bairro e da cidade como um todo.

O capítulo “Análise da dinâmica urbana do bairro Matosinhos em São João del-Rei e sua relação com o Pátio”, discorreu sobre os aspectos físicos, estruturais e socioeconômicos do empreendimento. Discutiu-se também, a mercantilização do lugar, com foco em empreendimentos privados e o processo de produção do espaço urbano. Além disso, foram analisados aspectos relacionados a lógica imobiliária e a valorização do bairro Matosinhos, nas imediações do Pátio Matosinhos, considerando a produção, apropriação e valorização urbana nesse contexto. Por fim, se discutiu o desenvolvimento urbano e as novas dinâmicas socioespaciais que surgem nesse cenário, refletindo sobre as questões que envolvem o espaço urbano contemporâneo.

O último capítulo corresponde às “Considerações finais”, onde foram expostas as conclusões e observações relacionadas a partir da pesquisa efetivada. Os resultados serão demonstrados conforme dados e abordagens adquiridas durante a pesquisa, observando as principais alterações na dinâmica do bairro Matosinhos na cidade de São João del-Rei no decorrer da sua história e após a implantação do empreendimento comercial denominado Pátio Matosinhos.

2. ESPAÇO, ESPAÇO URBANO, CIDADE, REVITALIZAÇÃO E REFUNCIONALIZAÇÃO

TEORIAS E CONCEITOS

Com o intuito de entender como ocorreram os processos de produção, revitalização e refuncionalização do bairro Matosinhos, foram realizadas diversas atividades, tanto no plano teórico quanto no empírico. Desejando tomar conhecimento de conceitos que são fundamentais para a realização desse estudo, por meio de uma pesquisa bibliográfica, os conceitos de Espaço, Espaço Urbano, Cidade, Revitalização e Refuncionalização se configuram relevantes para entendimento e andamento das análises elaboradas. Sendo assim, compreende-se que o referencial teórico serve para sustentar a análise e interpretação do objeto dessa pesquisa.

2.1 O conceito de Espaço

Conforme Santos, o espaço “sintetiza, de um lado, a evolução da sociedade e explica, de outro lado, situações que se apresentam na atualidade” (Santos, 1985, p. 22). Com base nisso, é possível considerar o Espaço concebido como uma entidade dinâmica e multidimensional, resultante das interações entre elementos físicos, sociais, históricos e culturais, moldando-se constantemente pela ação humana e natural, sendo assim, o palco onde se desenvolvem as complexas narrativas da vida em sociedade. Para Santos (1986, p. 122),

O espaço deve ser considerado como um conjunto de relações realizadas através de funções e de formas que se apresentam como testemunho de uma história escrita por processos do passado e do presente. Isto é, o espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações sociais que estão acontecendo diante dos nossos olhos e que se manifestam através de processos e funções. (Santos, 1986, p. 122).

Ainda segundo Santos, o Espaço deve ser analisado a partir “de sua relação com a sociedade, pois é esta que dita à compreensão dos efeitos dos processos [...] e especifica as noções de forma, função e estrutura, elementos fundamentais para a nossa compreensão da produção de espaço” (Santos, 2012b, p. 67).

No mesmo sentido, observa-se que diversos estudiosos, não só da Geografia como de outras áreas do conhecimento, buscam definir o conceito de Espaço. Como exemplo, o Geógrafo Roberto Lobato Corrêa, no livro “Espaço: um conceito-chave da Geografia”, de 2003, demonstra que a expressão Espaço possui várias acepções, atreladas a conceitos-chaves, como, região, paisagem, território e lugar, onde, essas significações irão depender de quem está utilizando o termo e qual o ponto de vista.

Diante de tantas possibilidades de categorização, o que é, de certa forma, conveniente para o desenvolvimento de teorias de caráter geográfico, segundo Lefebvre, “o Espaço não é apenas organizado e instituído. Ele também é modelado, apropriado por este ou aquele grupo, segundo suas exigências, sua ética e sua estética, ou seja, sua ideologia” (Lefebvre, 2008, p. 82).

Para Harvey (2006, p.171-172), “o poder de organizar o espaço se origina em um conjunto complexo de forças mobilizado por diversos agentes sociais”. Assim, entendemos que o espaço social de Harvey, na modernidade, se mostra em constante transformação, acompanhando as mudanças nas relações sociais; não é um sistema fechado, mas sim parte de uma totalidade que influencia e é influenciada por esse espaço; e está sujeito a diferentes interpretações humanas, já que a realidade pode ser compreendida de diferentes maneiras.

Portanto, as relações estabelecidas entre o espaço e o ser humano se apresentam como relações singulares, distintas das demais criaturas e elementos da natureza. Nesse sentido, traz ao homem a capacidade de modificar esse espaço a fim de atender suas necessidades e as demandas, fazendo do trabalho humano uma legítima ponte de integração entre o homem e o ambiente. Como expressa Santos (1996):

O trabalho é a aplicação, sobre a natureza, da energia do homem, diretamente ou como prolongamento do seu corpo através de dispositivos mecânicos, no propósito de reproduzir a sua vida e a do grupo. Alguns afirmariam que os outros animais também realizam trabalho, quando de alguma forma utilizam e modificam a natureza, mas o homem é o único que reflete sobre a realização de seu trabalho. Antes de se lançar ao processo produtivo, ele pensa, raciocina e, de alguma maneira, prevê o resultado que terá o seu esforço (Santos, 1996, p. 87).

Refletindo a respeito dessas caracterizações sobre o conceito de espaço, é possível observar que os diferentes agentes de produção do espaço interagem entre si com o

propósito de alterar a dinâmica dos lugares e consolidar mudanças, sejam elas de caráter estético, social, econômico ou cultural.

2.2 Espaço Urbano e Cidade

O conceito de espaço urbano é um elemento fundamental para compreensão das dinâmicas sociais e econômicas. De acordo com Milton Santos (1999, p.86), “o espaço é a síntese, sempre provisória, entre o conteúdo social e as formas espaciais”. Complexo e multifacetado, o espaço urbano reflete e materializa a organização da sociedade e suas transformações. Conforme Eni Orlandi (2001), “é um espaço material concreto. (...) Um espaço simbólico trabalhado pela história, um espaço de sujeitos e de significantes” (p. 186).

Segundo Lobato Correia (1989), diferentes agentes sociais recriam o ambiente das cidades e são responsáveis por produzir o espaço urbano. Proprietários fundiários, promotores imobiliários, proprietários dos meios de produção, o Estado, empresas de iniciativa privada e grupos sociais excluídos, habitam o mesmo espaço e estabelecem relações, portanto, para compreender o espaço urbano, é necessária uma abordagem que contemple aspectos históricos, sociológicos e econômicos.

Tendo como base o poder do capital sobre o espaço urbano, considerando que as grandes empresas detêm os meios de produção, e através da força trazida por essa posição de controle, a ação delas modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra. Cabe lembrar que o Estado e/ou o poder público corroboram para que esses grandes detentores do capital, assumam o espaço. Seja por meio do Plano Diretor, ou pela legislação urbana, a qual permite o uso do espaço. Em razão da dimensão das atividades atribuídas aos grandes proprietários industriais e a grandes empresas, são conseqüentemente considerados como grandes consumidores do espaço. Conforme Lewis Mumford, “o capitalismo tendeu a dismantelar toda a estrutura da vida urbana e a coloca-la em uma nova base impessoal: o dinheiro e o lucro” (Mumford, 2004, p.451).

Para que essas transformações no solo urbano sejam efetivadas, é fundamental a presença da força de trabalho realizada por agentes sociais que ocupam lugares distintos nessa dinâmica. Nesse sentido, Ana Fani Carlos (1994: 84), afirma que, “o espaço urbano

é mais que um modo de produzir, é também um modo de consumir, pensar, sentir... é um modo de vida”. Para a autora, a cidade não só representa uma forma específica do processo de produção e reprodução de um sistema particular, mas também constitui uma forma de apropriação do espaço urbano produzido.

Pensando na necessidade de uma organização democrática das cidades e na coexistência de diferentes agentes transformadores do espaço urbano, Ribeiro e Cardoso (2003, p. 96) comentam: “A tarefa de planejar a cidade passa a ser função pública que deve ser compartilhada pelo Estado e pela sociedade – co-responsáveis pela observância dos direitos humanos e pela sustentabilidade dos processos urbanos”.

Neste contexto, a cidade é vista não apenas como um ambiente ou espaço físico, mas também como um campo simbólico onde se desenrolam lutas pelo direito à cidade, vinculadas a diferentes perspectivas dos agentes envolvidos. Segundo Silva (2004), “A percepção do ambiente (urbano) é muito mais do que verbal. Em uma comunidade existem marcas, objetos, locais específicos que se particularizam por manter um processo relacional circular interativo onde se caracterizam os indivíduos e grupos e ao mesmo tempo são por ele caracterizados” (Silva, 2004, p. 85).

Ainda sobre o ambiente urbano, Vargas e Ribeiro (2001, p. 17) comentam que: “O conceito de qualidade ambiental urbana (ou de vida urbana) vai além dos conceitos de salubridade, saúde, segurança, bem como das características morfológicas do sítio ou desenho urbano. Incorpora, também, os conceitos de funcionamento da cidade fazendo referência ao desempenho das diversas atividades urbanas e as possibilidades de atendimento aos anseios dos indivíduos que a procuram.”

Essa percepção sobre o espaço urbano reforça a importância da atuação dos agentes transformadores das cidades, responsáveis pela materialização das complexas dinâmicas ocorridas ao longo do processo histórico de formação do ambiente urbano, onde questões relacionadas a habitação, infraestrutura, meio ambiente, mobilidade, planejamento e gestão se mesclam, trazendo desafios contemporâneos para todos os envolvidos.

O conceito de cidade vai além de um simples espaço geográfico ocupado por construções e habitantes; ele representa um ambiente dinâmico onde se articulam relações sociais, econômicas e políticas, moldadas por agentes públicos e privados. A cidade é

resultado de processos históricos, culturais e econômicos que transformam o espaço, refletindo as necessidades e os interesses de seus habitantes.

Os agentes públicos, como governos municipais, estaduais e federais, são responsáveis pelo planejamento e regulação do território, buscando garantir infraestrutura, mobilidade e serviços básicos. Já os agentes privados, como empreendedores, empresas e especuladores imobiliários, desempenham papel fundamental na transformação da cidade, pois investem, constroem e promovem empreendimentos que alteram a estrutura urbana. Dessa forma, a cidade se constrói e reconstrói continuamente, sendo um espaço onde se manifestam interesses diversos.

Compreendemos a Cidade como uma construção no tempo, realizada pela coletividade (Rossi, 2001). Representativa, através de sua materialidade, da sociedade que a erigiu (Argan, 2005). Lugar e parte da condição humana, condicionada e condicionante (Rossi, 2001; Mumford, 1970).

Levando em consideração os conceitos atribuídos por Lefebvre, filósofo estudioso do fenômeno urbano, “a cidade é obra, a ser associada mais com a obra de arte do que com o simples produto material. Se há uma produção da cidade, e das relações sociais na cidade, é uma produção e reprodução de objetos. A cidade tem uma história; ela é a obra de uma história, isto é, de pessoas e de grupos bem determinados que realizam essa obra nas condições históricas” (Lefebvre, 1991, p. 46-47).

Ainda segundo Lefebvre, a cidade é medida por diferentes níveis geográficos de organização social, entre uma ordem que consiste nas relações dos indivíduos em grupos sociais, mais ou menos organizados e estruturados, e das relações desses grupos entre si, e uma ordem distante (como a Igreja, o Estado, o Mercado) que organiza sistemas que exercem uma influência externa na organização da ordem próxima (Lefebvre, 1991, p. 46).

Essa lógica de integração entre indivíduos e organizações, conforme Cavalcanti (2008), é através do processo produtivo e da organização da vida social que o arranjo interno de uma cidade é estabelecido. Para a autora, isso ocorre da seguinte forma:

[...] Como as pessoas precisam morar, vão-se configurando áreas residenciais diferentes porque os indivíduos se inserem no processo produtivo de maneira diferentes, [...] uns são proprietários do meio de produção, outros assalariados, outros, desempregados, excluído do

processo produtivo. As pessoas precisam trabalhar; as fabricas, as empresas, ou outra unidade de produção, comercialização e de serviços vão ocupando o espaço físico [...]. Para que as unidades produtivas possam funcionar, são necessários atividades de apoio (energia industrial, escritórios, bancos. As pessoas precisam passear, comer... Vão surgindo e se organizando os transportes, as lojas, os supermercados, os hospitais, as escolas, e os equipamentos de lazer (Cavalcanti, 2008, p. 88).

Em síntese, o conceito de cidade, traz a possibilidade de diferentes interpretações, além de ser um elemento central para a compreensão dos processos urbanos, fundamental para a análise dos mecanismos que orientam a ocupação do solo. O estudo da cidade permite entender as dinâmicas sociais, econômicas e políticas que influenciam na distribuição da população, os usos do espaço e as transformações no território. Analisando esse conceito, é possível identificar estratégias de planejamento urbano, decifrar as complexas relações que moldam as cidades, e seus impactos nas condições de vida dos habitantes.

2.3 Refuncionalização e a relação com empreendimentos de iniciativa privada

A revitalização de espaços urbanos emerge como um processo fundamental para a recuperação e modernização de áreas degradadas ou subutilizadas nas cidades. Esse conceito abrange intervenções planejadas que buscam não apenas a renovação física e estética de elementos e espaços, públicos e privados, mas também a reativação econômica, cultural e social desses locais.

Em um cenário de permanente expansão e modificação urbana, a revitalização propõe promover o desenvolvimento dos espaços revitalizados. Ao longo desta pesquisa, foram explorados aspectos, impactos e desafios envolvidos nesse processo no bairro Matozinhos, no município de São João del-Rei, com especial atenção para os benefícios de uma abordagem integrada que considera tanto as necessidades sociais quanto as potencialidades econômicas dos espaços revitalizados. A compreensão desse conceito permite analisar os efeitos da revitalização na valorização imobiliária e em outras questões socioeconômicas.

O conceito mencionado, conforme (Moura et. al., 2006), a revitalização urbana possui uma estratégia, voltada principalmente para o estabelecimento de novos padrões de organização e uso dos territórios, visando também a um melhor desempenho

econômico. Sua abordagem é flexível, adaptando-se às especificidades do território onde atua, com o propósito de coordenar e integrar recursos disponíveis e potenciais, tanto públicos quanto privados.

Segundo Matos (2007), o conceito de revitalização propõe a readaptação de áreas urbanas degradadas para atender a novas demandas e contextos. As intervenções são geralmente classificadas em duas categorias principais: no edificado e na paisagem. Essas ações buscam aprimorar a qualidade dos espaços urbanos por meio de melhorias nas fachadas dos edifícios e na infraestrutura dos equipamentos urbanos.

Ainda de acordo com Matos (2007), o principal objetivo da revitalização é atrair para as áreas de intervenção um novo público, novas atividades econômicas, equipamentos coletivos e estabelecimentos comerciais, promovendo a integração de novos usos, além de incentivar a recuperação e modernização de estabelecimentos já existentes, com o intuito de acompanhar as mudanças e fortalecer a dinâmica urbana local.

A revitalização de estabelecimentos e elementos no bairro Matosinhos, ainda em vias de construção, proporcionou a elaboração de estudos sobre a revitalização urbana de São João del-Rei. Embora exista uma complexidade em analisar as intervenções que acarretam reestruturações sociais, espaciais e econômicas em solo urbano, a revitalização da área em estudo, se fez importante no sentido de demonstrar a eficiência do uso desses espaços revitalizados.

Outro conceito interpretado e abordado no decorrer da pesquisa, é o conceito de Refuncionalização. Refuncionalizar, implica efetuar modificações na funcionalidade de um elemento/espaço, atribuindo-lhe uma nova valoração de utilização, frequentemente vinculada aos interesses dos agentes dominantes, em consonância com as determinações do modelo histórico de acumulação e produção. Nesse contexto, ao analisar o processo de refuncionalização, torna-se imprescindível adquirir compreensão acerca da dinâmica espacial envolvida.

Os centros das cidades, onde geralmente concentram os componentes ligados ao patrimônio cultural, são os lugares onde o capital se apropria e altera a função dos elementos do espaço. Nas pequenas cidades, esses espaços podem ser alterados pela implantação de empreendimentos que se configuram como demonstração de investimentos privados. Nas regiões denominadas metrópoles, o processo de refuncionalização é enfatizado pelo adensamento populacional, que interfere de forma

direta na mudança da função do lugar devido a lógica capitalista que é implicada por relações comerciais, turísticas e mercadológicas.

Uma característica comum da metrópole moderna é a existência de uma área onde se concentram as principais atividades comerciais e de serviços, bem como os terminais de transporte interurbanos e intraurbanos. Esta área conhecida como área Central [...] (Corrêa, 1997, p.123).

A refuncionalização dos espaços, embora ocorra em diferentes escalas e contextos, segue uma lógica comum de refuncionalizar e aproveitar de espaços subutilizados ou degradados. Nas grandes metrópoles ou nas cidades menores, os ambientes refuncionalizados se tornam elementos fundamentais para que ocorram mudanças na dinâmica urbana. Sendo assim, refuncionalizar compreende em “estruturas criando novas formas mais adequadas para cumprirem novas funções ou se adequando a formas velhas, criadas em instâncias já passadas” (Santos, 1985, p.55).

Em síntese, entender o processo de refuncionalização é fundamental para a análise das alterações ocorridas nos espaços urbanos, permitindo a renovação e a adaptação de edificações, empreendimentos e áreas para novos usos, alinhados às demandas contemporâneas e às necessidades da sociedade. No contexto dos empreendimentos de iniciativa privada, a aplicação do conceito de refuncionalização se revela como uma estratégia para utilização de espaços que se apresentam como potenciais, para a valorização de imóveis e para a geração de atividades comerciais, promovendo a economia e o desenvolvimento.

A cidade adquire a forma concreta da interação de todos os agentes sociais que formam o espaço, representando a história e a identificação da sociedade com o lugar, tornando os centros urbanos essenciais e indispensáveis para a análise da dinâmica espacial urbana em diferentes períodos de desenvolvimento.

A interação dinâmica entre os conceitos de espaço e refuncionalização revela-se essencial para a compreensão e análise do desenvolvimento desse estudo. A concepção de espaço não se limita apenas à sua dimensão física, mas também incorpora aspectos simbólicos e funcionais, refletindo as transformações sociais e econômicas. A refuncionalização, por sua vez, atua como um processo que requalifica espaços preexistentes, conferindo-lhes novos usos e significados. Ambos os conceitos são

fundamentais para a pesquisa, pois permitem uma abordagem abrangente e contextualizada das dinâmicas urbanas observadas no bairro Matosinhos após a instalação do empreendimento Pátio Matosinhos.

Dessa forma, é possível inferir que o avanço histórico da humanidade a conduz a se distinguir de períodos anteriores, para a dinâmica espacial, é crucial ter em mente, além disso, o outro fundamento essencial: a complexa rede de interações entre espaço e sociedade, um ambiente multifacetado, em constante mutação e repleto de contradições, refletindo, assim, a própria natureza humana.

3. A FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DO BAIRRO MATOSINHOS E DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DEL REI-MG.

O município de São João del-Rei, situa-se na Região dos Campos das Vertentes, no estado de Minas Gerais. A sede municipal, situada a 860 metros de altitude, tem como coordenadas geográficas 21° 08' 08" de latitude Sul e 44° 15' 42" de longitude O. Possui uma área territorial de 1.452,002Km², com uma população estimada em 2022, de 90.225 habitantes, possuindo uma densidade demográfica de 62,14 hab/km² (IBGE, 2022). A cidade vivenciou uma história marcada por um processo de atividades econômicas que foram fundamentais para sua ocupação e desenvolvimento. Esse contexto histórico marcou o início de um período que moldaria a construção de São João del-Rei.

LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DEL REI

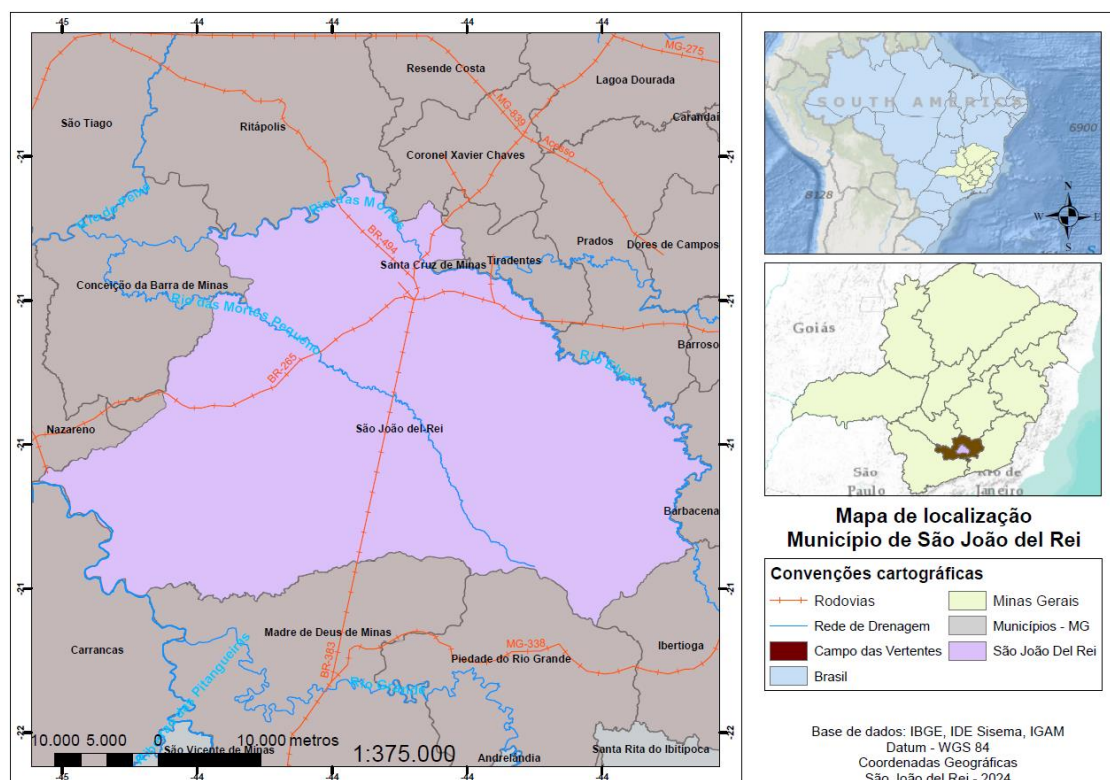


Figura 4: Localização do município de São João del-Rei no estado de Minas Gerais.

Fonte: IBGE (2024) / Organização: Rafael Silva (2024)

3.1 A Gênese da Formação Socioespacial de São João del-Rei

Em três séculos de história, a forma como o espaço urbano de São João del-Rei foi ocupado, esteve ligado aos interesses das administrações locais e das classes dominantes, associadas à necessidade da ação produtiva proveniente de cada período histórico e atividade econômica.

De acordo com Carlos: (2009, p.45)

O uso do solo ligado a momentos particulares do processo de produção das relações capitalistas é o modo de ocupação de determinado lugar na cidade. O ser humano necessita, para viver, ocupar um determinado lugar no espaço. Só que o ato em si não é meramente ocupar uma parcela do espaço; tal ato envolve o de produzir o lugar. Essa necessidade advém do fato de se ter que suprir as condições materiais de existência do ser humano na produção dos meios de vida. Isso varia com o desenvolvimento das forças produtivas, que traz implícita a (re) produção do espaço (Carlos, 2009, p.45).

Disponibilizado pelo site do IBGE, conforme a Enciclopédia dos Municípios Brasileiros, a história de São João del-Rei se baseou nos seguintes acontecimentos:

Em sua busca por esmeraldas, a bandeira de Fernão Dias Pais Leme, em 1674, foi obrigada a enfrentar a estação chuvosa na Serra Negra, onde estabeleceu o primitivo arraial das Minas Gerais - Ibituruna, localizado a doze léguas da atual cidade de São João Del Rei, a qual pertenceu até 1922. Os cascalhos auríferos da bacia do rio das Mortes, que marcavam o caminho dos bandeirantes, revelaram os grandes depósitos de ouro da região. Os primeiros colonos de São João Del Rei foram os paulistas. No final do século XVII, Tomé Portes Del Rei, vindo de Taubaté, estabeleceu-se às margens do rio das Mortes, em um local conhecido como "Porto Real", onde começou o primeiro arraial. Em 1702, Tomé Portes Del Rei faleceu, e seu genro, Antônio Garcia da Cunha, assumiu o direito de cobrança de passagem no rio das Mortes, que lhe fora concedido em 1701. Até 1703, a importância da cidade derivava de sua localização estratégica como ponto de conexão com os Sertões do Caeté e a região das minas do Carmo, Ouro Preto e Sabará. Entre 1703 e 1704, Manuel João de Barcelos descobriu ricas áreas de ouro nas montanhas, e os paulistas Pedro do Rosário e Lourenço da Costa iniciaram a extração. Isso atraiu forasteiros e aventureiros para a região, onde os paulistas ergueram a primeira igreja, dedicada à Nossa Senhora do Pilar, nas encostas das serras, agora conhecida como Morro

da Força. Assim, devido à sua localização geográfica e à riqueza de seus recursos minerais, o arraial do Rio das Mortes foi estabelecido. Durante a guerra entre paulistas e emboabas no início do século XVIII, o arraial do Rio das Mortes foi profundamente afetado pela morte e pela expulsão dos paulistas, que foram privados das minas. Apesar desses conflitos, a cidade continuou a prosperar. Em 8 de julho de 1713, a vila foi oficialmente criada e recebeu o nome de São João Del Rei, em homenagem a D. João V e Tomé Portes Del Rei.

Segundo Santos (2017), a ocupação inicial da região de São João del-Rei está ligada à exploração aurífera nos séculos XVII e XVIII, quando um povoado se estabeleceu às margens do Rio das Mortes e se expandiu com a descoberta de ouro na Serra do Lenheiro. Apesar da crise econômica no final do século XVIII devido ao declínio da produção aurífera em Minas Gerais, São João del-Rei destacou-se como produtor agrícola, inicialmente para abastecimento interno e depois regional, tornando-se um importante entreposto comercial no século XIX.



Figura 5 - Ponte Nova da Intendência em 1798.

Fonte: Acervo Antonio Giarola / Mariana Pinto



Figura 6 - Ponte da Cadeia (2024).

Fonte: Mariana Pinto

Pereira (2009, p.30) cita que São João del-Rei, “diferente de outras cidades que entraram em estagnação com a decadência aurífera, desenvolveu-se e diversificou sua base econômica, tornando-se a mais rica cidade mineira na primeira metade do séc. XIX”. São João nesse sentido, em determinado período histórico, se configurou como importante entreposto comercial.

Ainda segundo Santos (2017), no final do século XIX, a construção da Estrada de Ferro Oeste de Minas (EFOM) em 1881, e a chegada dos imigrantes italianos a partir de 1886, que inicialmente se dedicaram à agricultura, aceleraram o progresso industrial do município. Na metade do século XX, a chegada dos sírios impulsionou o desenvolvimento do comércio local. Deste modo, no fim do século XIX e meados do século XX, ocorreu em São João del-Rei, a implantação de um conjunto de infraestruturas, como por exemplo, escolas, agência bancária, hospital, teatros, biblioteca pública, criado jornais, além da instalação do transporte ferroviário, dos serviços de telégrafo, de iluminação pública, de abastecimento doméstico d’água, de rede de esgoto, e do Comando Superior da Guarda Nacional.

Decorrente da ampliação da infraestrutura urbana, juntamente com o capital acumulado pelos comerciantes e a criação da EFOM, houve a possibilidade de

desenvolvimento industrial na cidade, com a instalação da Companhia Industrial Sanjoanense, no setor têxtil, e da Cia. Agrícola Industrial Oeste de Minas no ano de 1891, que tinha como “interesse promover nos municípios de São João del-Rei, Tiradentes, Lavras, Bom Sucesso e Oliveira, a cultura da uva, mandioca, anileira, fabricar vinho, álcool, vinagre, cera e cerâmica” (Graça Filho, 2002, p. 47).



Figura 7: Litografia feita em 1881, por Ângelo Agostini, feita para inauguração da Estação Ferroviária de São João del-Rei.

Fonte: Acervo NEOM ABPF



Figura 8: Aspecto original da Estação Ferroviária de São João, da inauguração até meados da década de 1910, quando foi ampliada

Fonte: Acervo NEOM ABPF



Figura 9: Estação de São João del-Rei ainda com a fachada original, em fotos de 1901.

Fonte: Redes sociais / Acervo desconhecido



Figura 10: Estação de São João del-Rei (1920).

Fonte: Redes sociais / Acervo desconhecido



Figura11: Estação Ferroviária São João del-Rei (2024)

Fonte: Autor desconhecido / Mariana Pinto

São João del-Rei, assim como a maioria das cidades brasileiras, passou por um processo de urbanização embasado na lógica atribuída a fatores relacionados à economia, interligados a processos históricos que juntos elaboraram a configuração urbana atual da cidade. A cidade foi crescendo de forma orgânica, seguindo as tendências capitalistas de desenvolvimento, onde o espaço urbano é re(produzido) por diferentes agentes urbanos, ligado a inação de alguns agentes e a prevalência de outros.

O município de São João del-Rei, hoje com mais de 300 anos de história, está entre as principais cidades históricas mineiras. Conforme o IBGE, o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) corresponde a 0,758 (IBGE, 2010), a escolarização entre 6 e 14 anos é de 99,1% (IBGE, 2010), a taxa de mortalidade infantil é de 4,62 óbitos por cada mil nascidos vivos (IBGE,2022) e o PIB per capita é de R\$ 33.059,97 reais (IBGE, 2021). Em relação ao meio ambiente, a cidade possui área urbanizada de 24,02 Km2 (IBGE, 2019), onde 85,8% da população possui esgotamento sanitário adequado, 35,5% das vias públicas são arborizadas, 20,8% das vias públicas são urbanizadas. Quanto ao número de empresas cadastradas, a cidade possui 2.827 unidades locais, sendo 2.708 atuantes, que geram o total de 23.857 empregos (IBGE,2022).

3.2 A expansão urbana, o processo de industrialização e o desenvolvimento do Bairro Matosinhos

O município de São João del-Rei apresentava no século XIX um grande desenvolvimento comercial, porém não possuía planejamento urbano. Segundo Santos, (2017), as edificações no núcleo urbano central apresentavam uma configuração aglomerada, com ruas desprovidas de calçadas e mal conservadas, situando-se em estreita proximidade aos prédios públicos. Contudo, nesse mesmo centro, localizavam-se os principais armazéns de abastecimento e os serviços burocráticos fundamentais para o funcionamento da economia local. Isso acarretava um desenvolvimento desigual e fragmentado, onde, a partir da chegada da ferrovia, intensificou-se a mecanização do espaço urbano de São João del-Rei. Esse processo de expansão ocorreu principalmente através dos trilhos, que gradualmente aproximaram o centro da cidade do Arraial do Matosinhos e dos núcleos de imigração na Colônia do Marçal (Figura 5).

As figuras 12 e 13, exibem a expansão da malha urbana ocorrida no município de São João del -Rei nos anos de 1984 e a comparação com o ano de 2015.

EXPANSÃO DA MALHA URBANA NO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DEL-REI

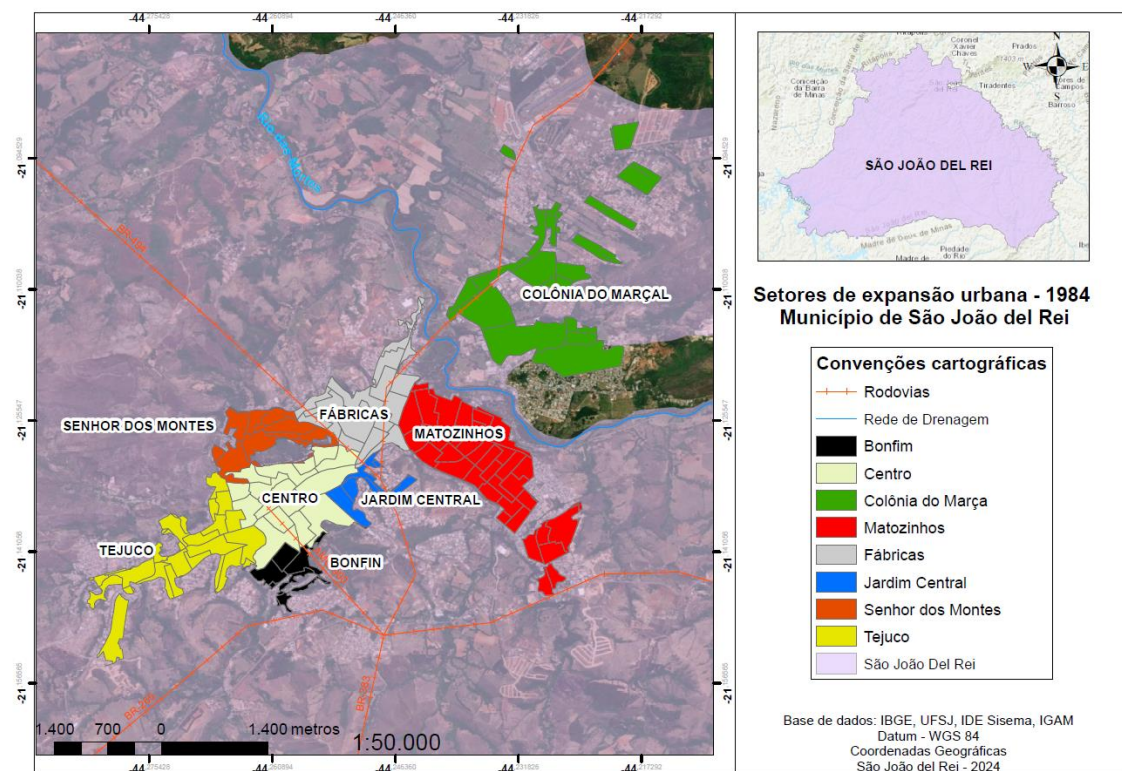


Figura 12: Expansão da malha urbana de São João del-Rei (1984)

Fonte: IGBE (2024) / Autor: Rafael Silva

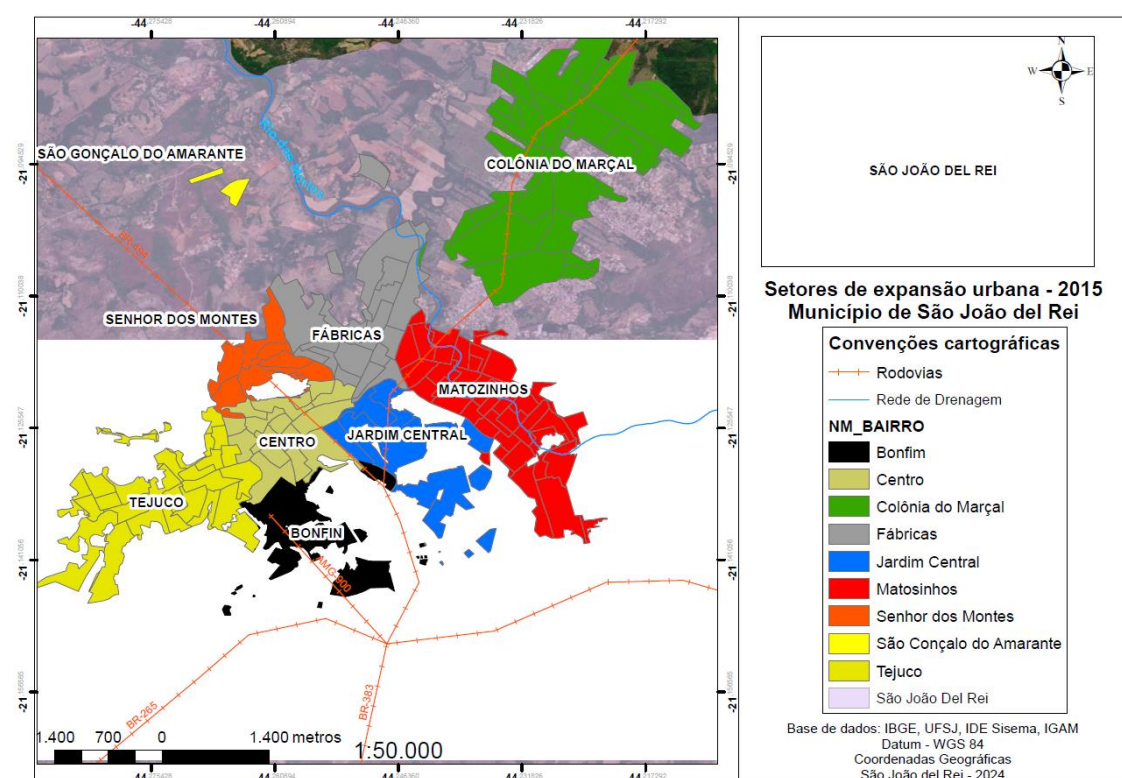


Figura 13: Expansão da malha urbana de São João del-Rei (2015)

Fonte: IGBE (2024) / Autor: Rafael Silva

A implantação da EFOM, em 1881, em São João del-Rei, teve um impacto significativo no desenvolvimento econômico local, ao expandir as oportunidades comerciais e fortalecer a economia regional. A conexão ferroviária com outras localidades facilitou o escoamento da produção, fomentando o comércio de bens e serviços, transformando a cidade em um relevante centro logístico, contribuindo para sua consolidação como um polo comercial na região, pois através da ferrovia:

(...) tudo chegava mais rápido e muitas mudanças se operavam como: a valorização das terras próximas, o escoamento ágil da produção, o dinamismo no comércio, o surgimento de roupas próprias para a viagem nos guarda-roupas e a facilidade de transportes e de transportar-se. Também houve a chegada de numerosos operários na região, gerando um aumento demográfico pelo menos temporário, que acaba modificando o comportamento social e cultural no seio das famílias locais (Resende, 2003, p.27).

Como consequência do desenvolvimento relacionado dos meios de transporte, outras formas e lógicas econômicas foram inseridas no cotidiano do município de São João del-Rei. A cidade passou a abrigar diversas fábricas em seguimentos distintos: indústrias têxteis, indústrias de laticínios, produtos em couro e pequenas metalurgias.

De acordo com Santos (2017), o início do processo industrial na cidade foi marcado pela introdução de novas tecnologias na produção, o que resultou em uma reorganização da divisão do trabalho e marcou o início de um novo período técnico. Nesse contexto, houve uma mudança significativa no eixo produtivo da região central para o Arraial do Matosinhos, que até então era uma zona rural da cidade. A instalação da estação ferroviária Chagas Dória, em 1908, foi um marco importante nesse processo, pois passou a oferecer cinco trens diários para São João del-Rei, o que resultou na rápida urbanização do antigo arraial.

Segundo José Antônio de Ávila Sacramento, sócio efetivo e presidente do Instituto Histórico e Geográfico (IHG) de São João del-Rei nos mandatos de 1999-2001, 2003-2006 e 2006-2009, antes de 1910, o bairro Matosinhos, onde está situada a Estação Ferroviária de Chagas Dória, era atendido pelos trens da EFOM (Estrada de Ferro Oeste de Minas), que paravam ali para o rápido embarque de passageiros e uma breve movimentação de cargas. Naquela época, ainda não existia o prédio da estação e o local era mais conhecido como a "Parada do Matosinhos". A parada Matosinhos foi inaugurada

em 25/05/1908, ou dia 24, de acordo com uma notícia do dia 25 de maio de 1908 publicada no jornal O Estado de S. Paulo, conhecido como Estadão, que foi criado em 1875 por um grupo de republicanos. A Estação hoje é considerada patrimônio da cidade e um importante monumento de valor documental-histórico, tombado em nível federal, pelo IPHAN. Tombamento efetivado pelo Processo nº 68-38/SPHAN, inscrito no Livro do Tombo de Belas Artes, Vol. 1, fls.2, em 04 de março de 1938. Atualmente não só a Estação de Chagas Dória, assim como também todo o acervo da antiga EFOM está sendo explorado para fins turísticos pela Ferrovia Centro Atlântica (FCA).

As figuras 14, 15 e 16, ilustram a estação Chagas Dória, pertencente ao bairro Matosinhos no município de São João del-Rei em três períodos diferentes.



Figura 14: Aspecto original da Estação Ferroviária de Chagas Dória – Início do Século XX
Fonte: Arquivo: J.A. Ávila



Figura 15: Foto do detalhe da Estação de Chagas Dória. (2008)

Fonte: J. A. Ávila (2008)



Figura 16: Estação de Chagas Dória (2023)

Fonte: Mariana Pinto (2023)

Com isso, o Arraial do Matozinhos passou a concentrar a maioria das moradias dos operários das grandes indústrias têxteis, que estavam localizadas distantes do centro da cidade. Com o aumento da demanda por moradias, surgiram os conjuntos habitacionais com o intuito de abrigar funcionários do setor industrial. O bairro Matosinhos também

foi contemplado com a instalação de uma unidade desses conjuntos habitacionais, denominado IAPI Matosinhos. Nomeados em referência ao Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (IAPI), esses conjuntos habitacionais para os operários, se consolidaram como uma solução habitacional acessível para os trabalhadores, ao mesmo tempo em que serviram como instrumento de controle disciplinar, mantendo os empregados próximos de seus locais de trabalho. Esse movimento desencadeou um processo de expansão urbana que influenciou outras dinâmicas de organização do espaço, como a descentralização e o crescimento urbano do município.

As figuras 17 e 18, demonstram o conjunto habitacional IAPI Matosinhos (Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários) em dois momentos distintos, no ano de 1963 e no ano de 2024.



Figura 17: Imagem do IAPI Matosinhos no ano de 1963.

Fonte: Acervo: Antônio Giarola.



Figura 18: Bairro IAPI – Matosinhos atualmente. (2024)

Fonte: Mariana Pinto

O bairro Matosinhos, construído a partir de processos que seguiram uma lógica histórica e econômica, margeado pela estrada de ferro, e alimentado por um período industrial, comporta atualmente uma das principais vias de acesso que ligam a cidade de São João del-Rei as principais cidades da região Sudeste, através da BR 265, que leva as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Matosinhos se refere a um bairro que existe desde os primeiros traços urbanos da formação da cidade de São João del-Rei, mas que, às custas do progresso, teve parte de seus bens patrimoniais arquitetônicos demolidos e revitalizados, como a Capela de Nosso Senhor Bom Jesus do Matosinhos, cuja construção foi iniciada em 1770 e finalizada em 1774, antes da construção o local era conhecido como Vargem do Porto Real da Passagem. Demolida em 1970, o local hoje abriga uma igreja composta de arquitetura moderna, distante da igreja antiga e sua estética colonial. Restou dela apenas a portada, que recuperada de uma família paulista, está hoje no museu de Arte Sacra da cidade.

Outro elemento histórico demolido no bairro foi o Pavilhão do Bicentenário, conhecido também como Pavilhão de Matosinhos, foi construído em 1913, em estilo

mourisco, com o objetivo de sediar uma exposição permanente das atividades industriais e comerciais da cidade, e para o aniversário de duzentos anos de São João del-Rei, porém, sua construção não terminou a tempo da celebração. O Pavilhão foi demolido a dinamite no ano de 1938, e apenas em 1952 o local ganhou outra função, abrigou o prédio que habita o ainda atual, Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI). Como terceiro exemplo de elemento demolido no bairro Matosinhos, o casarão conhecido como Castelinho, situado na Avenida Josué de Queiroz, foi construído entre os anos de 1950 e 1960, e demolido nos anos 2000. Embora o Instituto Histórico e Geográfico tenha se colocado contra a demolição da igreja, não foi suficiente para evitar que fosse demolida pois através da articulação do padre Jacinto Lovato e com a conivência do então bispo Delfim Ribeiro Guedes a demolição foi efetivada.

As figuras 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25, demonstram boa parte da história do bairro Matosinhos, elementos simbólicos que foram demolidos, revitalizados e refuncionalizados ao longo do processo de desenvolvimento do bairro. Como exemplo a antiga Igreja do Senhor Bom Jesus de Matosinhos, a igreja atual, o Pavilhão Bicentenário ou Pavilhão Matosinhos, atual Senai, pertencente a Fiemg, o Castelinho na Avenida Josué de Queiroz e o prédio que ocupa o lugar atualmente.



Figura 19: Igreja Senhor Bom Jesus de Matosinhos Antiga. (1960)

Fonte: Acervo Roberto Braga - Grupo A Antiga São João del- Rei



Figura 20: Fotografia da demolição da Igreja do Senhor Bom Jesus de Matosinhos. (1970)

Fonte: Acervo Afonso Nogueira



Figura 21: Fotografia da Igreja do Senhor Bom Jesus de Matosinhos atualmente. (2024)

Autora: Mariana Pinto



Figura 22: Fotografia do Pavilhão Bicentenário ou Pavilhão Matosinhos (1922)

Fonte: autor e data não identificados.



Figura 23: Fotografia do Senai Unidade São João del-Rei. (2024)

Fonte: Acervo FIEMG

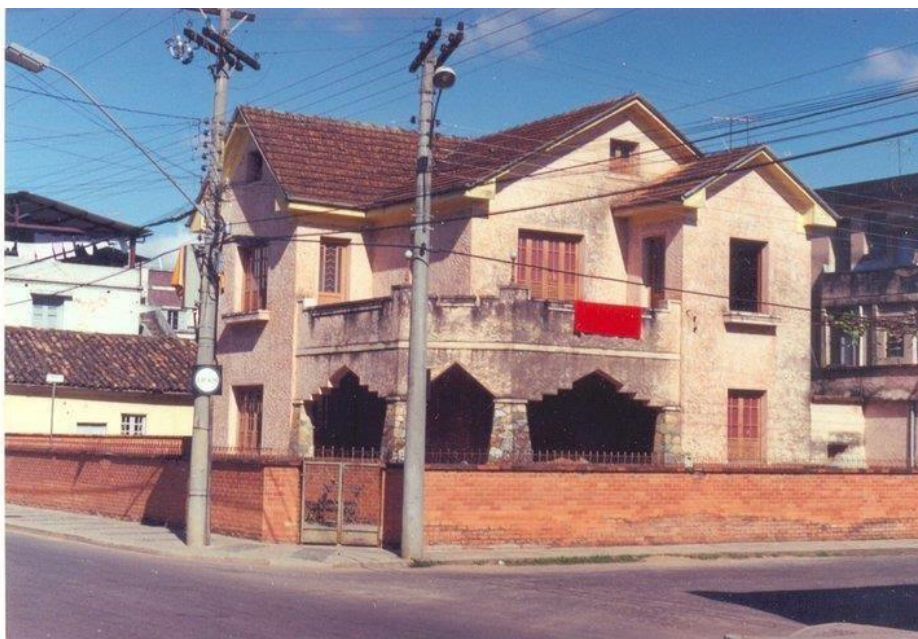


Figura 24: Fotografia do Castelinho na Avenida Josué de Queiroz. (1998)

Fonte: Acervo Romeu Neves.



Figura 25: Fotografia do prédio onde se situava o Castelinho. Av. Josué de Queiróz

Autora: Mariana Pinto (2024)

Assim, esses elementos que servem como referência histórica para o bairro Matosinhos passaram por uma significativa mudança em relação a padrões estéticos e, em alguns casos, em relação a própria função. Com base nisso, Nibert Elias (1998, p.81) afirma que “toda mudança no espaço é uma mudança no tempo, e toda mudança no tempo, é uma mudança no espaço”.

O bairro, hoje, demonstra potencialidades para o desenvolvimento de uma nova centralidade na cidade, fazendo com que a área central divida esse lugar de centralidade com o bairro Matosinhos, pois, embora a área central atual se encontre em decadência comercial, e seu desenvolvimento em relação a estrutura física tende a ser limitado em detrimento de tombamento patrimonial por meio do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), porém, o tombamento de um centro histórico não inviabiliza seu potencial de desenvolvimento econômico. Ao contrário, a preservação do patrimônio cultural pode ser um catalisador para atividades econômicas sustentáveis, como o turismo histórico, cultural e gastronômico, além de fomentar o comércio local e atrair investimentos para restaurações e adaptações de uso. A valorização da história e da identidade local agrega valor ao espaço urbano, incentivando iniciativas empreendedoras e a ocupação do território de forma criativa e inovadora. Assim, o tombamento se torna não apenas um ato de preservação, mas também um mecanismo estratégico para o fortalecimento da economia local.

3.3 Pátio Matosinhos, caracterização do objeto de estudo. A memória do lugar, o valor simbólico/histórico e a refuncionalização do espaço como proposta atual

As mudanças ocorridas ao longo do século XX, especialmente as decorrentes das estratégias de reprodução do capitalismo, contribuíram para a introdução de novas estruturas comerciais nas cidades, destinadas a atender às demandas emergentes do mercado (Tabelas 1 e 2). Os Shoppings Centers podem ser considerados como uma dessas estruturas que alteram não apenas o desenho urbano, como também os hábitos de consumo e as relações entre os indivíduos.

As tabelas 1 e 2, demonstram respectivamente, o número de Shopping Centers por região no Brasil entre os anos de 2000 e 2019 e o número de Shopping Centers por estado brasileiro nos anos de 2023/2024.

EVOLUÇÃO DO Nº DE SHOPPINGS POR REGIÃO BRASILEIRA

REGIÃO	Nº DE SHOPPINGS	% DO TOTAL	ÁREA BRUTA LOCÁVEL
Norte	26	4%	876.781
Nordeste	96	17%	3.039.471
Centro-Oeste	59	10%	1.450.499
Sudeste	300	52%	9.018.087
Sul	96	17%	2.373.099
TOTAL	577	100%	16.757.937

Tabela 1: Número de Shopping Center por região no Brasil

Fonte: Abrasce (2024) / Organização: Mariana Pinto (2024)

EVOLUÇÃO DO Nº DE SHOPPINGS EM OPERAÇÃO E ÁREA BRUTA LOCÁVEL

ESTADOS	Nº DE SHOPPINGS EM OPERAÇÃO	Nº DE SHOPPINGS ESTIMADOS PARA 2024	ÁREA BRUTA LOCÁVEL TOTAL - CENSO 2023/2024 (milhões m²)
AC	1	0	28.801
AL	5	0	175.591
AM	11	0	353.466
AP	2	0	50.437
BA	23	0	677.625
CE	22	0	599.858
DF	23	0	488.965
ES	12	1	345.365
GO	32	0	676.259
MA	11	0	284.665
MG	48	1	1.254.911
MS	6	0	166.651
MT	8	0	232.994
PA	10	0	341.321
PB	9	0	278.741
PE	21	0	657.444
PI	5	0	136.570
PR	40	3	1.008.431
RJ	71	1	1.986.200
RN	8	0	187.402
RO	1	1	64.152
RR	2	0	42.452
RS	40	1	910.658
SC	27	0	658.177
SE	5	2	221.210
SP	193	7	5.921.933
TO	3	1	87.019
Total	639	18	17.837.297

Tabela 2: Número de Shopping Center por estados no Brasil.

Fonte: Abrasce (2024) / Organização: Mariana Pinto (2024)

A tabela 3, demonstra a evolução na quantidade de Shoppings instalados no Brasil entre os anos de 2000 e 2024.

EVOLUÇÃO DO Nº DE SHOPPINGS, ÁREA BRUTA LOCÁVEL E FATURAMENTO

ANO	Nº DE SHOPPINGS	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (Milhões de m2)	FATURAMENTO (Bilhões de reais/ano)
2000	281	5,10	26,1
2001	294	5,20	28,7
2002	303	5,50	31,7
2003	317	5,60	35,9
2004	326	6,20	41,5
2005	335	6,35	45,4
2006	351	7,49	50
2007	363	8,25	58
2008	376	8,64	64,6
2009	392	9,08	74
2010	408	9,51	91
2011	430	10,34	108,2
2012	457	11,40	119,4
2013	495	12,94	129,2
2014	520	13,84	142,3
2015	538	14,68	151,5
2016	558	15,23	157,9
2017	571	15,58	167,75
2018	563	16,32	178,7
2019	577	16,54	192,8
2020	584	16,66	201,7
2021	589	16,77	209,3
2022	597	16,90	219,5
2023	602	16,99	231,1
2024	610	17,14	240,2

Tabela 3: Evolução da quantidade de Shoppings no Brasil de 2000-2024

FONTE: ABRASCE, 2024 / Elaborado por: Mariana Pinto (2024)

Elemento fundamental para evolução dessa pesquisa, o Pátio Matosinhos, se configura como Shopping Center, tendo em vista que, conforme a Associação Brasileira de Shoppings Centers (ABRASCE), para ser considerado Shopping o empreendimento tem que possuir Área Bruta Locável (ABL), normalmente, superior a 5 mil m², formados por diversas unidades comerciais, com administração única e centralizada, que pratica aluguel fixo e percentual, além de possuir lojas âncoras e vagas de estacionamento compatível com a legislação da região onde está instalado.

De acordo com a ABRASCE, o setor de *shoppings centers* é um dos que mais cresce economicamente e gera empregos no país. A tabela abaixo demonstra informações pertinentes a respeito da evolução do setor de Shopping Center no Brasil, demonstrando

no período compreendido entre os anos de 2006 e 2018, o número de lojas, o número de empregos gerados e o tráfego de pessoas.

EVOLUÇÃO DO Nº DE LOJAS, EMPREGOS E TRÁFEGO DE PESSOAS

ANO	LOJAS	EMPREGOS	TRÁFEGO DE PESSOAS (Milhões de visitas/mês)
2006	56.487	524.090	203
2007	62.086	629.700	305
2008	65.500	700.650	325
2009	70.500	707.166	328
2010	73.775	720.641	329
2011	80.192	775.383	376
2012	83.631	804.683	398
2013	86.271	843.254	415
2014	95.242	978.963	431
2015	98.201	990.126	444
2016	99.999	1.016.428	439
2017	102.300	1.029.367	463
2018	104.928	1.085.040	490

Tabela 4: Evolução do nº de lojas, empregos e tráfego de pessoas.

Fonte: Abrasce (2024). Elaborado por Mariana Pinto, 2024.

Seguindo essa perspectiva, Pintaudi menciona que:

[...]empreendimento de iniciativa privada que reúne, em um ou mais edifícios contíguos, lojas de comércio varejista e de serviços alugadas, que se distinguem uma das outras não somente pelo tipo de mercadoria que vendem, como também por suas naturezas distintas (lojas âncora e lojas de comércio especializado e serviços – que podem ou não pertencer a redes). Toda a estrutura e funcionamento do empreendimento são controladas por um setor administrativo, necessário para o funcionamento eficaz do shopping-center, o que significa dizer que é o setor, cuja responsabilidade é zelar pela reprodução do capital da empresa. Além disso, está a presença de um parque de estacionamento, cujo tamanho se encontra na dependência do porte do empreendimento e da sua localização (Pintaudi, 1989, p. 30).

A Associação Brasileira de *Shopping Centers* (ABRASCE), categoriza o tipo de empreendimento de acordo com seu tamanho de área bruta locável (ABL), conforme tabela 5:

CLASSIFICAÇÃO ABRASCE POR TIPO DE EMPREENDIMENTO		
Tipo	Porte	ABL (Área bruta locável)
Tradicional	Mega	Acima de 60.000 m ²
	Regional	De 30.000 a 59.999 m ²
	Médios	De 20.000 a 29.999 m ²
	Pequenos	Até 19.999 m ²
Especializado <i>Podem ser do tipo Outlet, Life Style ou Temáticos</i>	Grandes	Acima de 20.000 m ²
	Médios	De 10.000 a 19.999 m ²
	Pequenos	Até 9.999 m ²

Tabela 5: Classificação do tipo de empreendimento de acordo com a ABRASCE.

Fonte: Associação Brasileira de *Shopping Centers* (ABRASCE).

De acordo com a classificação para Shoppings Centers, demonstrada no quadro seguinte (Giustina 2005, p. 24-26), o Pátio Matosinhos se classifica como um Shopping de Vizinhança, e tem como conceito Conveniência e coisas do dia a dia.

A tabela 6, informa sobre a classificação dos Shoppings Centers, classificando-os por tipo, conceito, categoria da loja âncora e área construída.

CLASSIFICAÇÃO DE SHOPPING CENTERS			
TIPO	CONCEITO	LOJA ÂNCORA	ÁREA CONSTRUÍDA
Shopping de vizinhança	Conveniência e demandas do dia a dia	Supermercado	De 3 mil a 15 mil m2.
Shopping comunitário	Grande oferta de vestuário e mercadorias em geral	Lojas de departamento ou de descontos, supermercados ou hipermercados	De 10 mil a 35 mil m2.
Shopping regional	Mercadorias em geral e serviços variados	Lojas de departamento completas ou hipermercados	De 40 mil a 80 mil m2.
Shopping super regional	Similar ao shopping regional em maiores dimensões	Similar ao shopping regional com maior variedade	Superior a 80 mil m2.
Especializado/ Temático	Especializado em ramo como moda, material esportivo ou decoração	Em geral não possui âncora	De 8 mil a 21 mil m2.
Outlet Center	Lojas de fábricas e off-price, preços baixos	Grandes lojas de fábricas	De 5 mil a 40 mil m2.
Power Center	Conjunto de âncoras com poucas lojas satélites	Category Killer, lojas de departamento ou de descontos, clubes de compra, off-price	De 8 mil a 25 mil m2.
Discount Center	Lojas que trabalham com grandes volumes de produtos a baixo preço		De 8 mil a 25 mil m2.
Festival Mall	Restaurante, lazer e cultura		De 8 mil a 25 mil m2.

Tabela 6: Classificação para Shoppings Centers. Fonte: Giustina, 2005, p.24-26.

Organização: Mariana Pinto (2024)

Com Área Bruta Locável correspondente a 6,4 mil m², e um terreno de 18 mil m², foi projetado pelo arquiteto Maurício Meirelles, o empreendimento manteve a fachada de algumas lojas, a chaminé e outros elementos arquitetônicos contidos no local que foram edificados em outro momento da história. O Pátio Matosinhos se localiza na Avenida

Josué de Queiroz, número 222, Avenida mais importante do bairro Matosinhos. As obras tiveram início em 04 de abril de 2020, e a inauguração ocorreu em 16 de setembro de 2021. Os proprietários pertencem a família Lombardi, e, segundo a gerência do Pátio Matosinhos o valor estimado para a construção do empreendimento girou em torno de 50 milhões de reais. A pesquisa analisou mudanças ocorridas, antes, durante e após a inauguração do estabelecimento em questão.

A imagem 26, representa uma foto aérea do Pátio Matosinhos, onde é possível perceber elementos como a chaminé, algumas lojas e o estacionamento. Ao fundo, observa-se parte do bairro Matosinhos.



Figura 26: Pátio Matosinhos vista aérea

Foto: Pátio Matosinhos/Facebook

O empreendimento funciona todos os dias, seguindo os seguintes horários para as lojas: de Segunda a Sábado, das 09 horas às 21 horas, Domingos e Feriados, das 14 horas às 21 horas. Quando as lojas relacionadas a alimentação, o horário segue esse padrão: Segunda a Domingo e Feriados, das 11 horas às 22 horas. Possui 41 estabelecimentos em funcionamento, sendo eles de diversos segmentos.

A estrutura oferecida pelo Pátio Matosinhos atrai consumidores de diversos bairros de São João del-Rei, além de habitantes de outras cidades. O Pátio conta com uma privilegiada localização que facilita o acesso ao empreendimento, conta também com uma

oferta de serviços como por exemplo, 300 vagas de estacionamento gratuito, acessibilidade proveniente de uma estrutura adaptada para o público, segurança, pet-friendly, fraldário equipado com trocadores e produtos necessários para crianças e Wi-fi gratuito e de alta qualidade. Esses fatores aliados ao ambiente familiar proporcionado por essa estrutura, juntamente com os estabelecimentos privados instalados no shopping, garantem o fluxo de pessoas no local.

Estabelecimentos em funcionamento no Pátio Matosinhos na data de 06/04/2024: Criança Feliz, Postinho do Pátio, Vivo, República do Pátio, Safari Kids, Hot Potato, Tia Maria, Dedal, Vaapty, Estillo Livre, Canto de Luz Acessórios, Americanas, Fun Shoes, Up Jump, BR Machine, La Praia Beach Tennis, Don Migliorine, Exceção Modas, Pomodore, Le Valley, Spatola, Happy Master Burger, Estação do Espeto, Estação Chopp, Canto de Luz Vestuário, I amineiro, Óticas Del Rei Prime, Cacau Show, Jah Açaí, Havanna, Sportfit Academia, Jutz, Dry Sushi, Conecta, Body Laser, Barock, Burger King, Chiquinho, Sicoob, Drogasil, Supermercados BH.

A tabela 7, traz dados relacionados aos estabelecimentos contidos no Pátio Matosinhos, demonstrando o nome do estabelecimento, o segmento ao qual pertence e o porte da loja.

ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS DO PÁTIO MATOSINHOS

Nome do Estabelecimento	Segmento	Porte da Loja
Americanas	Loja de departamento	Grande
Barock	Choperia	Container externo
Bar Tia Maria	Alimentação	Média
BH Supermercados	Supermercados	Grande
Body Laser	Depilação	Pequena
BR Machine	Máquinas de ursinho	Externa
Burger King	Hamburgueria	Média
Cacau Show	Chocolateria	Container externo
Canto de Luz	Acessórios	Média
Chiquinho	Sorveteria	Pequena
Conecta	Provedor de internet	Pequena
Criança Feliz	Aluguel de brinquedos	Estacionamento/Ar livre
Dedal	Oficina de costura	Pequena
Dom Migliorine	Barbearia	Média
Dry Sushi	Alimentação	Média
Drogasil	Farmácia	Média
Exceção Modas	Roupas	Pequena
Estação Chopp	Choperia	Container Externo
Estillo Livre	Roupas e calçados	Pequena
Fun Shoes	Calçados infantis	Pequena
Havanna	Cafeteria	Pequena
Hot Potato	Alimentação	Pequena
I amineiro	Roupas	Pequena

Jah do Açaí	Loja de Açaí	Container Externo
Jutz	Roupas e acessórios	Pequena
La Praia	Aluguel de quadra	Quadra externa
Le Valley	Empório	Pequena
Óticas Del Rei	Ótica	Pequena
Pomodore	Pizzaria	Pequena
Postinho do Pátio	Posto de gasolina	Grande
República do Pátio	Alimentação	Pequena
Restaurante Chaminé	Alimentação	Grande
Sicoob	Agência Bancária	Média
Sport Fit Academia	Academia	Grande
Subway	Alimentação	
Up Jump	Aluguel de brinquedos	Grande
Vaapty	Revenda de carros	Pequena
Vivo	Telefonia	Pequena
Spatola	Gelateria	Pequena

Tabela 7: Estabelecimentos comerciais do Pátio Matosinhos.

Org.: Mariana Pinto, (2024)

Além de toda infraestrutura oferecida, o Pátio Matosinhos é um empreendimento que fomenta a cultura, sediando eventos de diferentes esferas culturais. Esses eventos utilizam do espaço, da boa localização e estrutura do Pátio para atrair pessoas interessadas.

As figuras 27 e 28, ilustram alguns eventos sediados no Pátio Matosinhos desde a inauguração até o mês de junho de 2024. Os eventos passam por: feira de orquídeas, encontro de carros antigos, encontro de motos, comemoração de dia das crianças, festa junina, clube da seresta, brechó literário, programação de férias entre outros.



Figura 27: Eventos sediados no Pátio Matosinhos (2021 – 2024)

Organização: Mariana Pinto



Figura 28: Eventos sediados no Pátio Matosinhos (2021 – 2024)

Organização: Mariana Pinto

Nesse sentido, o Pátio Matosinhos, assim como qualquer outro Shopping Center, inserido no espaço urbano de forma planejada, visa construir e comercializar lojas e salas, através de locação, para gerar lucro aos investidores. No processo de acumulação contínua e ampliada de capital, a diversidade de lojas no comércio varejista, lazer,

entretenimento e serviços é essencial para os investidores. Seguindo uma lógica empresarial, o empreendimento se configura como um espaço para uma forma centralizada de acumulação, apropriando de maneira privada da riqueza gerada socialmente, o que implica em dar continuidade ao ciclo do capital por meio da privatização dos meios de produção.

Para Vargas (1993, p.742), o Shopping Center é fruto de uma sequência de alterações que se processam na organização das áreas comerciais, visando responder às transformações da economia e da cidade. Nesse sentido, o Pátio Matosinhos, enquanto shopping center, responde a transformações ocorridas localmente no bairro Matosinhos.

O empreendimento apresenta estrutura horizontalizada e foi erguido sobre a planta da antiga fábrica de fiação e tecelagem São João. Devido a um contexto histórico decorrente do período fabril, os elementos preservados se apresentam como revelador de uma história, permitindo demonstrar o passado vivido naquele espaço.

Alguns autores mencionam a importância de resguardar a identidade social embutida na memória dos lugares, referenciam que definir o patrimônio só foi possível a partir da necessidade de preservação dos espaços materializados pela história social e seus constantes processos de alteração do espaço. Preservar os monumentos construídos historicamente, denota preservar a identidade cultural estabelecida ao longo do tempo pela sociedade.

É importante não apenas apreciar e conhecer visualmente o patrimônio, mas sim apreendê-lo enquanto instrumento de identidade, de memória e de reconhecimento. Reconhecer e associar a própria história à história da sociedade por meio do patrimônio cultural é um exercício de cidadania (Burda; Monastirsky, 2011, p. 122).

No processo de construção do Pátio Matosinhos, foram mantidos elementos importantes para a memória cultural, histórica e afetiva do lugar. O local onde atualmente se localiza o Pátio, no início do século XIX, comportava uma chácara que pertencia ao republicano Sebastião Sette, chamada “Chácara Lyndóia”, onde posteriormente foi construída a Fábrica de Tecidos São João, cuja construção iniciou-se a 15 de fevereiro de 1946, conforme contrato assinado entre os Diretores Tancredo de Almeida Neves, João Hallak, Eduardo Ávila e o construtor Onofre Arcanjo das Neves, este último, patriarca de uma numerosa família de Matosinhos. Além de ter sido desenvolvido utilizando a planta

da antiga Fábrica de Tecidos São João, elementos importantes foram mantidos, como exemplo a chaminé, construída de tijolos maciços e que se localiza na praça de alimentação. A fábrica era composta por casas habitadas pelos operários, atualmente essas casas compõem a parte da frente do Pátio, tiveram suas fachadas restauradas e mantiveram a arquitetura original. Essa permanência dos elementos resgata a ideia de preservação dos bens patrimoniais e culturais, demonstrando uma importante iniciativa para os processos de valorização e apropriação de valores históricos. A fábrica, encerrou suas atividades em 1980, quando o proprietário Juca Lombardi, centralizou a produção em sua outra fábrica localizada no bairro Fábricas.

Conforme a primeira legislação patrimonial do país, o Decreto-lei nº 25/37 menciona:

Constitui o patrimônio histórico e artístico nacional cujo conjunto de bens móveis e imóveis existem no país e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da História do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico (Brasil, 1937).

As imagens 29 e 30, retratam respectivamente a antiga Fábrica de Tecidos São João e o atual empreendimento Pátio Matosinhos.

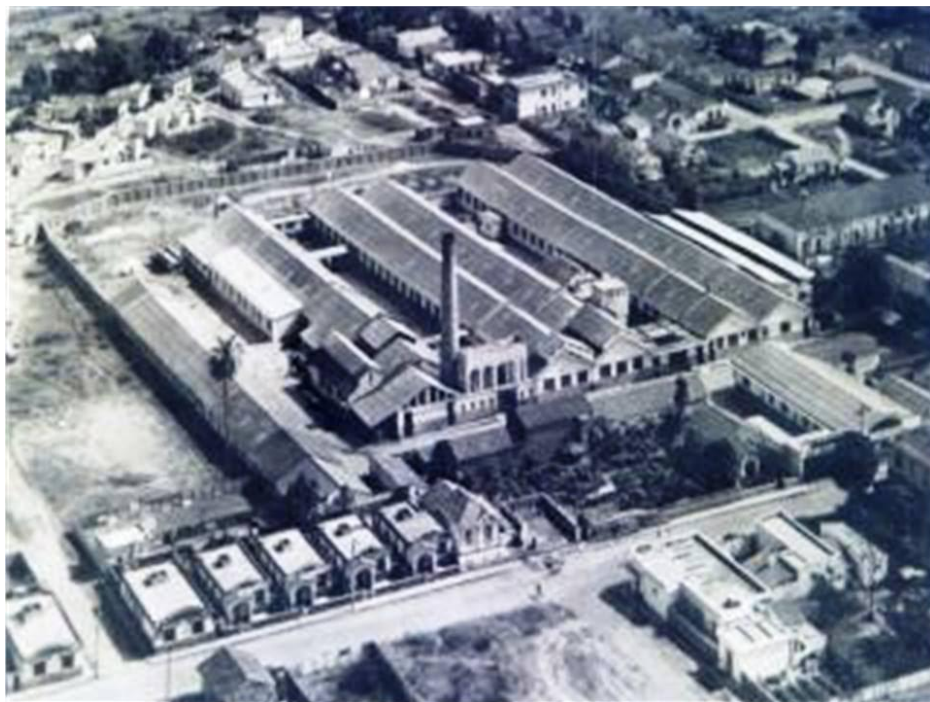


Figura 29: Fotografia da vista panorâmica Fábrica de Tecidos São João. (1956)

Fonte: Acervo José Antônio de Villa



Figura 30: Fotografia da vista panorâmica Pátio Matosinhos. (2024)

Fonte: Pátio Matosinhos

As imagens 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37 ilustram o processo de construção do Pátio Matosinhos, trazendo detalhes sobre a obra.



Figura 31: Fotografia do processo de construção do Pátio Matosinhos.

Fonte: Acervo Pátio Matosinhos (2020)



Figura 32: Fotografia do processo de construção do Pátio Matosinhos.

Fonte: Acervo Pátio Matosinhos (2020)



Figura 33: Fotografia do processo de construção do Pátio Matosinhos.

Fonte: Acervo Pátio Matosinhos (2020)



Figura 34: Fotografia do processo de construção do Pátio Matosinhos. Vista aérea.

Fonte: Acervo Pátio Matosinhos (2020)

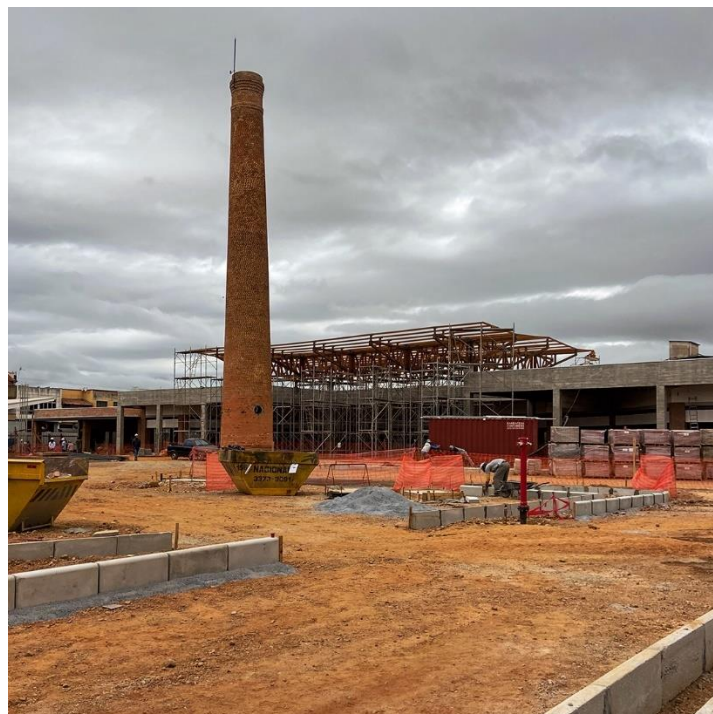


Figura 35: Fotografia do processo de construção do Pátio Matosinhos.

Fonte: Acervo Pátio Matosinhos (2020)

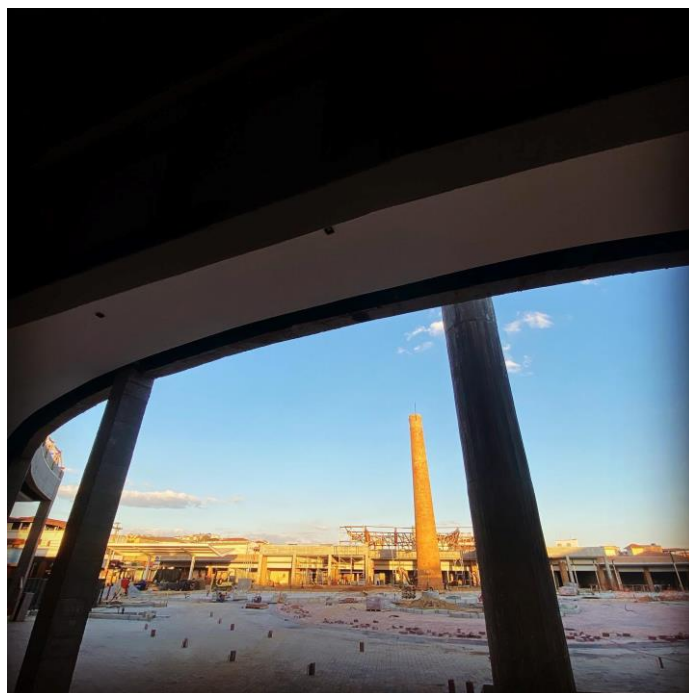


Figura 36: Fotografia do processo de construção do Pátio Matosinhos.

Fonte: Acervo Pátio Matosinhos (2020)



Figura 37: Fotografia do processo de construção do Pátio Matosinhos.

Fonte: Acervo Pátio Matosinhos (2020)

A imagens 38, 39 e 40 revelam o processo de construção do Pátio, exemplificando a manutenção da fachada nas lojas que compõe a parte frontal do estabelecimento.



Figura 38: Fotografia da fachada das casas da frente do Pátio Matosinhos (2017)

Fonte: Acervo Pátio Matosinhos



Figura 39: Fotografia da fachada das casas da frente do Pátio Matosinhos. (2021)

Fonte: Acervo Pátio Matosinhos



Figura 40: Fotografia da fachada das casas da frente do Pátio Matosinhos. (2023)

Fonte: Acervo Pátio Matosinhos

A chaminé também se apresenta como outro elemento mantido na construção do Pátio Matosinhos e que caracteriza outro momento da história do local em questão.



Figura 41: Fotografia da chaminé do Pátio Matosinhos. (2023)

Fonte: Acervo Pátio Matosinhos

Após a conclusão do Pátio Matosinhos, o espaço tornou-se um exemplo de integração entre funcionalidade e estética, alinhando-se às necessidades modernas de uso e convivência. Situado em uma área estratégica, apresenta amplos corredores pavimentados que facilitam a circulação, além de uma praça de alimentação central com bancos de madeira e iluminação planejada que reforçam o acolhimento do ambiente. A presença de jardins ornamentais, harmonizados com os traços arquitetônicos contemporâneos das edificações, cria uma atmosfera agradável, que combina praticidade e beleza, atende a diferentes demandas comunitárias, desde encontros sociais até atividades culturais e comerciais, consolidando o Pátio Matosinhos como um elemento essencial para o desenvolvimento do bairro Matosinhos e região.

A figura 42, representa o Pátio Matosinhos atualmente, após três anos do início das atividades no município de São João del-Rei.



Figura 42: Fotografia noturna do Pátio Matosinhos.

Fonte: Mariana Pinto (2024)

4. ANÁLISE SOBRE A DINÂMICA IMOBILIÁRIA DO BAIRRO MATOSINHOS EM SÃO JOÃO DEL-REI E SUA RELAÇÃO COM O PÁTIO MATOSINHOS

Os estabelecimentos que se assemelham ao Pátio Matosinhos, funcionam como indutores da reprodução do espaço urbano, com a atuação de diferentes agentes, no que diz respeito ao processo de implantação e a todas as outras circunstâncias trazidas por esses empreendimentos comerciais. O espaço urbano, nesse sentido, se articula e se caracteriza por diversos tipos de uso da terra. Segundo Corrêa (1989, p.11) “é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço”.

Segundo Villaça (2001), dessa forma, a estrutura do espaço urbano é constituída por diversas formas que não podem ser compreendidas de forma isolada, sem levar em conta todos os outros elementos presentes na cidade.

Assim, é possível atrelar o Pátio Matosinhos aos diferentes agentes atuantes na produção do espaço do bairro Matosinhos, em especial a valorização imobiliária que se consolida a partir do aumento da procura por imóveis como consequência do aumento da circulação de pessoas, mercadorias e prestação de serviços que veio a ocorrer após a inauguração do empreendimento Pátio Matosinhos.

4.1 Pátio Matosinhos: Análise da valorização imobiliária no bairro

A instalação do Pátio Matosinhos, assim como de outros Shoppings Centers, é precedida por análises e estudos detalhados, projetados de forma intencional, onde aglomeram múltiplas atividades comerciais, fazendo desses aspectos, bases fundamentais para um bom desempenho do negócio. Onde esses empreendimentos são instalados, vale pensar na facilitação de uma “transformação radical do espaço socioeconômico preexistente” (Gaeta, 1992, p.58).

Além de atender a demanda local, os estabelecimentos de varejo e também os serviços oferecidos pelo Pátio Matosinhos, se configuram como elementos atrativos e geradores de novos fluxos, tanto de mercadorias e serviços, quanto de pessoas.

Empiricamente, é possível observar esses aspectos a partir da transformação do solo urbano, especialmente nos arredores do Pátio, uma vez que o empreendimento em questão é considerado um indutor de mudanças e propulsor de valorização de áreas que sofrem influência da sua instalação. A presença de um Shopping em um local, é capaz de alterar a dinâmica do entorno e até da própria cidade, conforme Oliveira, “é obvio que ele altera o funcionamento do entorno, muda comportamentos e influi em toda área (Oliveira, 1990 p.67).

Por ser atrativo, o setor imobiliário aproveita da ocasião para planejar novas incorporações e empreendimentos imobiliários, além de implicar alterações nos preços dos imóveis, seja para venda ou locação. Outro grupo que se beneficia com a implantação desses grandes estabelecimentos comerciais são os proprietários dos imóveis do entorno, que enxergam aí uma oportunidade para aumentar os preços das suas propriedades. A atuação de grandes agentes empreendedores, demonstram, segundo Bienenstein que (2001, p.71) “a reorganização contemporânea do capital, por sua vez, tem transformado intensamente as cidades”.

Como consequência dos movimentos realizados por esses agentes, foi criada uma expectativa de valorização e aumento da especulação imobiliária na área correspondente ao entorno do Pátio Matosinhos. Sendo assim, evidencia-se que a presença de um empreendimento comercial expressivo:

Provoca expansão imobiliária no seu entorno (residencial, empresarial, comercial e de serviços), grandes melhoramentos de infra-estrutura urbana (passarelas, viadutos, calçamentos, sinalizações, revitalização de praças, parques públicos e áreas centrais), valorização de terrenos e imóveis e consequentemente passa a atrair novos investimentos na região (Grassiotto, M.L.F.; Grassiotto; J., 2003, p. 18).

A alteração das áreas que circundam o Pátio Matosinhos, é demonstrada por meio da instalação de novos estabelecimentos, pela revitalização e mudança da estética dos estabelecimentos antigos, pela intensificação da produção de elementos da construção civil, como novas habitações, novos espaços destinados a comércio e serviços. Sendo assim, o Pátio, se apresenta como componente da estrutura urbana, faz parte desse processo de valorização da terra, e é responsável por desencadear alterações espaciais e socioeconômicas nas áreas que o cercam.

4.2 Pátio Matosinhos: Descrição dos Estabelecimentos revitalizados e refuncionalizados no entorno do Pátio Matosinhos (2019-2024).

Através de registros fotográficos, as alterações nos estabelecimentos situados na Avenida Josué de Queirós, evidenciam os processos de revitalização, refuncionalização e alteração estética pelo qual alguns estabelecimentos passaram como, por exemplo, a instalação de empreendimentos comerciais de maior porte, a alteração e modernização das fachadas, seguindo a estética sugerida pelas lojas do interior do Pátio Matosinhos. Edifícios antes abandonados ou subutilizados foram transformados em espaços comerciais, acompanhando a valorização do entorno promovida pelo novo empreendimento. Essa transformação não apenas ressignificou a arquitetura local, mas também trouxe novas oportunidades econômicas.

As figuras 43, 44, 45, 46 e 47, mostram estabelecimentos que tiveram seus espaços revitalizados e refuncionalizados, alteração sugerida pela nova dinâmica e estetização atribuída a instalação do empreendimento comercial Pátio Matosinhos e sua proposta inovadora.

A área em frente à entrada do Pátio Matosinhos passou por um processo de refuncionalização ao substituir a antiga loja são-joanense Master Festas, de Materiais para Festa por uma unidade da rede de Drogarias Indiana, que é uma rede de farmácias brasileira com mais de 222 lojas nos estados de Minas Gerais, Bahia e Espírito Santo. A empresa foi fundada em 1934 por Luís Mendes de Souza. Essa transformação reflete a dinâmica econômica e urbana da região, adaptando o uso do espaço para atender às novas demandas comerciais e ao perfil dos consumidores locais.



Figura 43: Fotografia Avenida Josué de Queiroz em frente à entrada do Pátio Matosinhos, antiga loja Maxter Festas (2021) e atual Drogaria Indiana (2024).

Autora: Mariana Pinto

Próximo ao Pátio Matosinhos, um espaço que anteriormente abrigava o tradicional Bar do Sidiney passou por um processo de revitalização, transformando-se no Boteco Gourmet "Que Cê Quê?". Essa mudança não apenas alterou o padrão estético do local, trazendo um design mais moderno e sofisticado, mas também incorporou uma proposta que atende a um público diferenciado. Essa transição reflete as mudanças ocorridas no local.



Figura 44: Fotografia Avenida Josué de Queiroz próximo ao Pátio Matosinhos, antigo Bar do Sidiney (2021) e atual Boteco Gourmet “Que Cê Quê?” (2024).

Autora: Mariana Pinto

Outros espaços próximos à entrada do Pátio Matosinhos passaram por processos de refuncionalização, o que antes era uma casa e um lote transformou-se em uma moderna franquia das Lojas Brasil. Essa mudança reflete o dinamismo urbano, onde espaços residenciais são adaptados para atender às demandas comerciais, otimizando o uso do solo e promovendo a integração econômica ao ambiente local. Essa revitalização também contribui para a valorização da região, atraindo mais fluxo de pessoas e consolidando o Pátio Matosinhos como um importante polo comercial. A empresa Lojas Brasil, tem sua sede localizada na Avenida Getúlio Vargas, 914 - Centro, Juiz de Fora - MG. Seu foco principal de atuação é de Comércio varejista de artigos de armarinho.



Figura 45: Casa e lote situados na Av. Josué de Queiros, próxima ao Pátio Matosinhos (2011) e atual Lojas Brasil (2024)

Autora: Mariana Pinto

A instalação do empreendimento Pátio Matosinhos gerou transformações significativas na dinâmica comercial das proximidades, evidenciando a adaptação de negócios locais às novas demandas do público. Um exemplo é a Bicletaria do Guinho, que, acompanhando essa tendência, transferiu suas operações para um local em frente ao anterior, caracterizado por maior espaço e um padrão estético mais moderno. Essa mudança reflete não apenas uma resposta estratégica ao aumento do fluxo de clientes, mas também a necessidade de reposicionamento para alinhar-se ao perfil e às expectativas de um público mais diversificado e exigente, potencializado pelo impacto do empreendimento na região.



Figura 46: Antiga Bicicletaria do Guinho -Avenida Josué de Queiroz (2019) e atual Bicicletaria do Guinho – Avenida Josué de Queiroz (2024)

Autora: Mariana Pinto

O imóvel anteriormente ocupado pela Bicicletaria do Guinho, localizado nas proximidades do Pátio Matosinhos, passou por uma rápida transformação ao ser ocupado por uma nova empreitada comercial: a hamburgueria Brooklyn. Esse processo de ocupação reflete uma tendência observada nessa área urbana, onde espaços foram refuncionalizados e revitalizados. A instalação da hamburgueria não apenas renovou o uso do local, mas também se inseriu em um contexto de crescente valorização urbana, contribuindo para a dinamização econômica da região.



Figura 47: Reforma dos cômodos comerciais (antiga bicicletaria do Guinho) na Avenida Josué de Queiróz (2021) e atual Brooklyn Burguer (2024).

Autora: Mariana Pinto

A instalação do Pátio Matosinhos, como um importante centro logístico, trouxe uma nova dinâmica econômica para a região, alterando a configuração e o uso do espaço local. A implantação desse equipamento impulsionou não apenas os setores de transporte e comércio, mas também desencadeou processos de refuncionalização e revitalização de áreas adjacentes. O surgimento de novos investimentos em infraestrutura, a modernização de espaços urbanos e a ampliação de serviços nas proximidades do pátio refletem a lógica econômica de valorização dos imóveis e transformação do território, onde a melhoria da

acessibilidade e a diversificação das atividades econômicas tornaram-se fatores determinantes para o fortalecimento da região. Essa dinâmica contribui para um processo contínuo de adaptação e ressignificação do espaço urbano, com impactos tanto no desenvolvimento local quanto na redefinição do papel econômico dessas áreas dentro do contexto do bairro.

4.3 Análise da valorização imobiliária do entorno do Pátio Matosinhos e do bairro Matosinhos a partir da perspectiva dos agentes imobiliários

Perante a recente implantação do Pátio Matosinhos em São João del-Rei, embora esteja apenas três anos em atividade, o empreendimento alterou de forma significativa o valor atribuído aos imóveis disponibilizados para venda ou locação no bairro Matosinhos. Através de um levantamento feito sobre os agentes imobiliários e os respectivos imóveis disponíveis, foi possível efetivar a comparação nos valores dos mesmos imóveis antes e depois da instalação do Pátio Matosinhos. Outro fator demonstrado, foi o anúncio de novos empreendimentos imobiliários nas áreas circundantes.

Para facilitar e complementar os estudos sobre a valorização imobiliária no bairro Matosinhos, foi executada uma pesquisa dos imóveis disponíveis no bairro Fábricas, também localizado no município de São João del-Rei. A análise dos valores imobiliários no bairro Fábricas, foi fundamental para estabelecer uma base de comparação com o estudo realizado sobre os valores dos imóveis no bairro Matosinhos. Essa comparação permite identificar diferenças e similaridades nas dinâmicas imobiliárias de ambos os bairros, levando em consideração aspectos como localização, infraestrutura, perfil socioeconômico dos moradores e a valorização histórica das áreas.

O bairro Fábricas, compartilha semelhanças com o bairro vizinho, Matosinhos. Ambos surgiram em um período de expansão industrial, sendo marcados pela presença de operários e pela atuação da Estrada de Ferro Oeste de Minas (EFOM), essas localidades, abrigaram importantes indústrias, especialmente do setor têxtil, que impulsionaram o crescimento econômico da região. A figura 48, mostra a linha ferroviária pertencente a EFOM, passando pela Avenida Leite de Castro, principal avenida do bairro.



Figura 48: Avenida Leite de Castro em frente à Fábrica São-Joanense. Km100 da Oeste.

Foto: Benito Mussolini Grassi. (1976)

No bairro Fábricas se encontra a Avenida mais importante da cidade, via de ligação entre o centro da cidade e diversos outros bairros como por exemplo, Colônia do Marçal, Jardim Colônia, Jardim Aeroporto, Colônia do Bengo, Vila São Paulo, Cidade Verde, entre outros. Além disso abriga diversos estabelecimentos comerciais como concessionárias de veículos e motos; lojas de pneus, acessórios, peças de carros/tratores e oficinas mecânicas; supermercados, padarias, mercearias, lavanderias, corretores imobiliários, escritórios de advocacia, contabilidade, escolas; polícias e outros órgãos públicos, lojas de roupa e moda, casas de material de construção, serviços e produtos de informática, serviços de saúde, lazer e beleza, lojas de equipamentos eletrônicos, insumos, medicamentos e defensivos para agricultura; muitos espaços gastronômicos e outros tipos de serviços.



Figura 49: Avenida Leite de Castro, bairro Fábricas (2023/2024).

Autora: Mariana Pinto

O levantamento dos dados dos imóveis para venda e locação nos bairros Fábricas e Matosinhos, foi executado a partir de uma entrevista presencial, onde foi solicitado a cada agente imobiliário, informações sobre a disponibilidade dos imóveis nos bairros, em relação ao tipo do imóvel, tamanho do imóvel, valor do imóvel nos anos de 2021 e 2024.

A pesquisa foi feita em dez imobiliárias situadas na cidade de São João del-Rei, sendo elas, Imobiliária Davim, Imobiliária Remax, Imobiliária Zanfer, Corretora Priscila Fonseca, Corretor Marcelo, Imobiliária Pronto, Imobiliária Flávio Vitor, Imobiliária Domicilium, Imobiliária Bonanza, Corretor Roni Lima. Além das entrevistas, foram executadas pesquisas nas páginas das imobiliárias, utilizando como filtro o bairro Matosinhos, especialmente as áreas correspondentes ao entorno do empreendimento Pátio Matosinhos.

As tabelas 5 e 6, apresentam os imóveis disponíveis para venda e locação nos bairros Fábricas e Matosinhos respectivamente:

VALORES DOS IMÓVEIS PARA VENDA – BAIRRO FÁBRICAS

TIPO DE IMÓVEL	ENDEREÇO	DESCRIÇÃO	VALOR em R\$ EM 2021	IGP-M Índice de Correção no período	IGP-M Valor percentual correspondente	VALOR em R\$ EM 06/2024	IMOBILIÁRIA
Kitnet	R. Jucelino Hemetério da Costa, Fábricas	1 quarto 1 banheiro 20,23m²	115.000,00	1,2157	21,572540 %	139.808,42	Domicilium

Casa	Fábricas	3 quartos Sala Cozinha Banheiro Garagem 180m²	240.000,00	1,2157	21,572540 %	291.774,10	Domicilium
Apartamen to	Avenida Leite de Castro (Sollare Residencial Clube)	3 quartos (1 suíte) Sala Cozinha 1 Banheiro 86,55m²	375.000,00	1,2157	21,572540 %	455.897,02	Domicilium
Apartamen to	Avenida Leite de Castro (Sollare Residencial Clube)	2 quartos Sala Cozinha Banheiro 63,62m²	265.000,00	1,2157	21,572540 %	322.167,23	Domicilium
Kitnet	Edifício My Place - Fábricas	1 quartos 1 Banheiro 1 cozinha 15,53m²	100.000,00	1,2157	21,572540 %	121.572,54	Domicilium
Casa	Fábricas	3 quartos Sala Cozinha 2 Banheiros Área de Serviço 85m²	312.000,00	1,2157	21,572540 %	379.306,32	Domicilium
Lote	Fábricas	200m²	290.000,00	1,2157	21,572540 %	352.560,37	Flávio Vitor
Cômodo Comercial	Avenida Leite de Castro	Área total 300m2	945.000,00	1,2157	21,572540 %	1.148.860,50	Flávio Vitor
Lote	Fábricas	Área total 279,48m2	265.000,00	1,2157	21,572540 %	322.167,23	Flávio Vitor
Sala Comercial	Life Center Del Rei	18, 57m2 (em construção)	120.000,00	1,2157	21,572540 %	145.887,05	Flávio Vitor

Apartamento	Avenida Leite de Castro (em frente ao futuro Pátio Fábricas)	2 quartos 1 banheiro 2 salas 1 cozinha 64m2	190.000,00	1,2157	21,572540 %	230.987,83	Flávio Vitor
-------------	---	---	------------	--------	-------------	------------	--------------

VALORES DOS IMÓVEIS PARA VENDA – BAIRRO MATOSINHOS

TIPO DE IMÓVEL	ENDEREÇO	DESCRIÇÃO	VALOR em R\$ EM 01/2021	IGP-M Índice de Correção no período	IGP-M Valor percentual correspondente	VALOR em R\$ EM 06/2024	IMOBILIÁRIA
Apartamento	Rua Joaquim Portugal Matosinhos	3 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	290.000,00	1,2157	21,572540%	352.560,37	Domicilium
Apartamento	Rua Joaquim Portugal Matosinhos	2 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	270.000,00	1,2157	21,572540%	328.245,86	Flávio Vitor
Apartamento	Rua Joaquim Portugal Matosinhos	3 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	350.000,00	1,2157	21,572540%	425.503,89	Flávio Vitor
Apartamento	Rua Maestro João Feliciano Matosinhos	2 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	160.000,00	1,2157	21,572540%	194.516,06	Flávio Vitor
Apartamento	Le Hall Avenida 7 de Setembro Matosinhos	1 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	99.000,00	1,2157	21,572540%	120.356,81	Flávio Vitor
Apartamento	Parque São João Rua Tomé Portes Matosinhos	2 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	115.000,00	1,2157	21,572540%	139.808,42	Flávio Vitor
Casa	Rua Jesus Silva Área Total: 1.140m2 Matosinhos	2 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	\$ 900.000,00	1,2157	21,572540%	1.094.152,86	Flávio Vitor

Ponto Comercial	Avenida Josué de Queiroz	Área total 320m2	650.000,00	1,2157	21,572540%	790.221,51	Pronto Imóveis
Ponto Comercial	Avenida Josué de Queiroz Matosinhos	Área total 200m2	550.000,00	1,2157	21,572540%	668.648,97	Pronto Imóveis
Casa	Rua Joaquim Quintino dos Reis Matosinhos	Área total 300m2	300.000,00	1,2157	21,572540%	364.717,62	Marcelo Imóveis
Terreno	Rua Joaquim Zito Matosinhos	Área tota 30.000m2	350.000,00	1,2157	21,572540%	425.503,89	Imobiliária Davin
Casa	Rua Padre Custódio Dias Matosinhos	3 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço Garagem	390.000,00	1,2157	21,572540%	474.132,91	Remax Imobiliária
Casa	Avenida Josué de Queiróz Matosinhos	2 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço Garagem	900.000,00	1,2157	21,572540%	1.094.152,86	Zanfer Imóveis
Apartamento	Rua Dentista Carlos Batista Filho Matosinhos	3 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço Garagem	160.000,00	1,2157	21,572540%	194.516,06	Corretora Priscila Fonseca
Casa	Avenida Sete de Setembro Matosinhos	3 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço Área total: 250m2	420.000,00	1,2157	21,572540%	510.604,67	Corretora Priscila Fonseca
Lote	Rua Carlos Alves Matosinhos	Área total 250m2	250.000,00	1,2157	21,572540%	303.931,35	Corretora Priscila Fonseca
Casa	Rua Dentista Carlos Batista Filho Matosinhos	3 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço Área total 180m2	170.000,00	1,2157	21,572540%	206.673,32	Bonanza Imóveis
Casa	Rua José Cesário de Castro Matosinhos	3 quartos 1 suíte Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	250.000,00	1,2157	21,572540%	303.931,35	Bonanza Imóveis

Apartamen to	Inocoop Matosinhos	3 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	160.000,00	1,2157	21,572540%	194.516,06	Bonanza Imóveis
-----------------	-----------------------	--	------------	--------	------------	------------	-----------------

Tabela 5: Valores de imóveis para venda. Org.: Mariana Pinto, 2025.

VALORES DOS IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO – BAIRRO MATOSINHOS

TIPO DE IMÓVEL	ENDEREÇO	DESCRIÇÃO	VALOR EM 2021	IGP-M Índice de Correção no período	IGP-M Valor percentual correspondente	VALOR EM 06/2024	Imobiliária
Ponto Comercial	Avenida 7 de Setembro	Ponto comercial	R\$ 2.500,00	1,2157	21,572540%	R\$ 3.039,31	Domicilium
Apartamen to	Parque São João Rua Tomé Portes	2 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	R\$ 900,00	1,2157	21,572540%	R\$ 1094,15	Pronto Imóveis
Apartamen to	Praça Senhor Bom Jesus de Matosinhos	2 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	R\$ 1000,00	1,2157	21,572540%	R\$ 1.215,73	Marcelo Imóveis
Cômodo Comercial	Avenida 7 de Setembro Próximo à praça	Sala e banheiro	R\$ 1000,00	1,2157	21,572540%	R\$ 1.215,73	Marcelo Imóveis
Sala Comercial	Avenida Josué de Queiróz	Sala e banheiro	R\$ 700,00	1,2157	21,572540%	R\$ 851,01	Marcelo Imóveis
Apartamen to	Rua Tomé Portes	2 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	R\$ 700,00	1,2157	21,572540%	R\$ 851,01	Remax Imobiliária
Apartamen to	Inocoop	3 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	R\$ 700,00	1,2157	21,572540%	R\$ 851,01	Remax Imobiliária
Apartamen to	Inocoop	3 quartos Sala Cozinha Banheiro Área de Serviço	R\$ 700,00	1,2157	21,572540%	R\$ 851,01	Líder Imobiliária

Tabela 6: Valores dos Imóveis para Locação. Org.: Mariana Pinto, 2025.

A figura 50, representa o empreendimento Le Hall Residence em 2021, seu ano de lançamento, onde era possível adquirir um apartamento de dois quartos por R\$99.900,00. O valor atual do mesmo apartamento é de R\$160.000,00.



Figura 50: Panfleto de Marketing – Le Hall Residence (2021)

Fonte: Minas Rio Imóveis

A comparação entre o aumento nos valores dos imóveis nos bairros Fábricas e Matosinhos revela semelhanças e particularidades na dinâmica imobiliária de cada região. Conforme apontado pelos agentes imobiliários, a procura por imóveis é maior em Matosinhos, impulsionada pela presença do Pátio Matosinhos, enquanto em Fábricas a valorização é influenciada pela proximidade com a Universidade Federal de São João del-Rei, que atrai muitos estudantes para a proximidade. Em ambos os casos, a intensa circulação de pessoas é um fator determinante para a valorização imobiliária. Além disso, os dois bairros compartilham características que favorecem essa valorização, como a presença de diversos estabelecimentos comerciais e uma ampla oferta de serviços, fatores que tornam as regiões atrativas tanto para moradores quanto para investidores.

Por ser o bairro foco da pesquisa, considerou-se positivo ampliar as questões dirigidas aos agentes imobiliários, indo além da simples consulta sobre valores e

disponibilidade de imóveis. Essa abordagem permitiu explorar aspectos mais abrangentes da dinâmica imobiliária local, como as mudanças na demanda e oferta, os fatores que influenciam a procura, e os impactos na valorização dos imóveis. Essa ampliação de escopo enriqueceu a análise, fornecendo uma visão mais completa das transformações ocorridas na região e da capacidade da infraestrutura local em responder às novas exigências geradas pelo empreendimento comercial Pátio Matosinhos. A colaboração desses profissionais foi crucial para compreender as transformações no mercado imobiliário no bairro.

Em forma de questionário, os agentes imobiliários, que não serão identificados, responderam a quatro perguntas em relação a dinâmica imobiliária advinda da instalação do empreendimento em questão.

Analisando as respostas dos dez agentes, na primeira pergunta, ao serem questionados sobre a mudança no perfil dos moradores do bairro desde a instalação do Pátio, apenas dois mencionam ter sentido mudanças no público, os outros oito indicam não terem percebido mudança no perfil dos moradores. Portanto, de acordo com 80% dos agentes imobiliários entrevistados, o perfil do público de moradores no bairro permaneceu inalterado, mesmo após a instalação do empreendimento comercial Pátio Matosinhos. Esse dado indica uma estabilidade na composição demográfica local, sugerindo que, embora o empreendimento tenha gerado impactos na dinâmica imobiliária, ele não alterou significativamente o perfil socioeconômico predominante na região.

Mudança no perfil dos moradores do Bairro Matosinhos

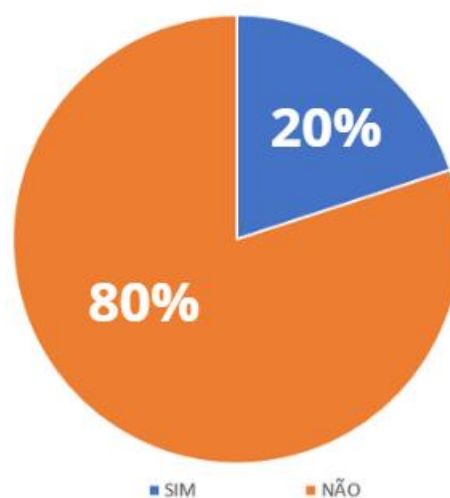


Gráfico 1: Mudança no perfil dos moradores do Bairro Matosinhos.
Fonte: Pesquisa de campo (2024).

A segunda pergunta se refere ao aumento na demanda por imóveis no bairro Matosinhos, onde nove entre os dez agentes afirmam ter aumentado de forma significativa a demanda por imóveis, principalmente para locação, e afirmam que imóveis para alugar estão em escassez no bairro Matosinhos. Já um único agente alega que o bairro sempre teve uma demanda muito alta e que não percebeu aumento na procura por imóveis.

Aumento na demanda por imóveis no bairro Matosinhos

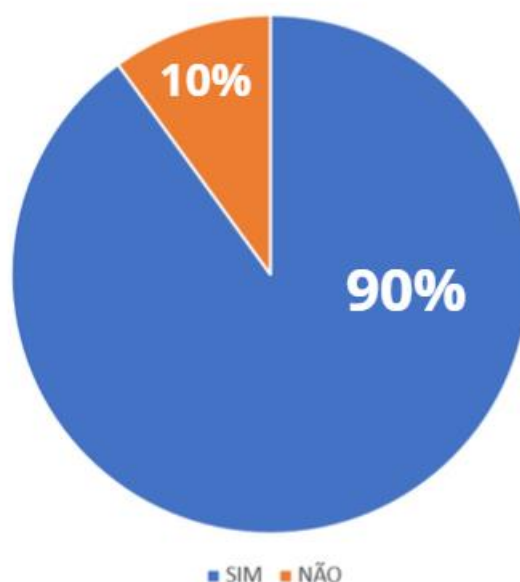


Gráfico 2: Aumento na demanda por imóveis no Bairro Matosinhos.
Fonte: Pesquisa de campo (2024).

A terceira pergunta diz respeito a questão da infraestrutura do bairro, como por exemplo melhorias em relação a transporte público e acessibilidade. Nessa pergunta por unanimidade foi respondido pelos dez agentes que não houve melhorias nesse sentido, porém reconhecem a necessidade de um melhor planejamento, tendo em vista que o fluxo de pessoas aumentou, e a infraestrutura permanece a mesma. A instalação de um empreendimento comercial com ampla oferta de comércio e serviços em um bairro tende

a intensificar o fluxo de trânsito e a circulação de pessoas na região. Esse aumento ocorre devido à maior atratividade exercida pelo local, que passa a concentrar não apenas moradores do entorno, mas também consumidores e trabalhadores provenientes de outras áreas. Essa dinâmica pode gerar impactos significativos na infraestrutura urbana, exigindo adequações no sistema viário e nos serviços públicos para atender à nova demanda.

Houve melhorias na infraestrutura do bairro Matosinhos

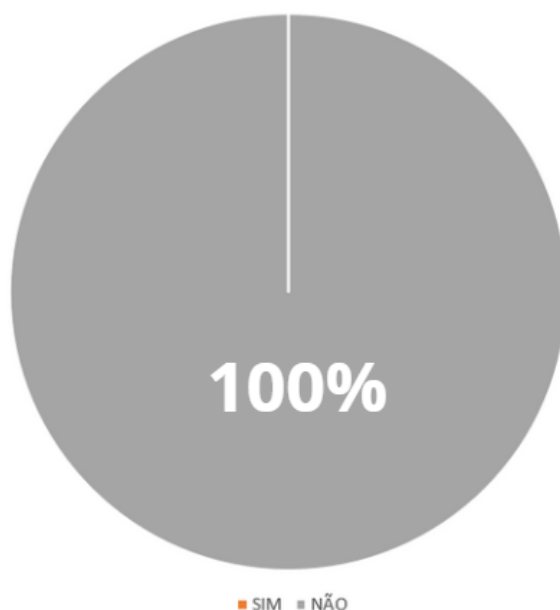


Gráfico 3: Melhorias na infraestrutura do Bairro Matosinhos.
Fonte: Pesquisa de campo (2024).

A quarta pergunta, está ligada a valorização imobiliária no bairro Matosinhos, e de acordo com os dez agentes, os valores dos imóveis aumentaram consideravelmente desde que foi anunciado a construção e abertura do empreendimento Pátio Matosinhos. Alguns imóveis disponíveis a venda permitiram confirmar essa dinâmica de valores por meio da comparação entre o valor desses imóveis no ano de 2024 em comparação com período que antecede o processo de instalação do Pátio Matosinhos.

Valorização no valor dos imóveis no bairro Matosinhos

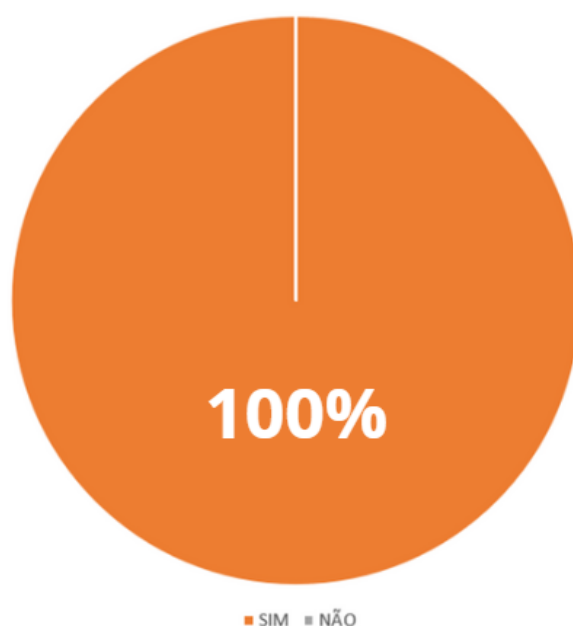


Gráfico 4: Valorização no valor dos imóveis no Bairro Matosinhos.
Fonte: Pesquisa de campo (2024).

Com base nas análises realizadas e percepção dos agentes ligados ao setor imobiliário, sugere-se o aumento nos valores dos imóveis, e revelou que o empreendimento comercial Pátio Matosinhos teve um impacto direto nessa dinâmica. A região onde o empreendimento foi construído experimentou uma significativa valorização imobiliária, refletida em uma elevação dos preços dos imóveis circundantes. A proximidade do Pátio Matosinhos com áreas residenciais e a diversidade de serviços e comércios oferecidos pelo empreendimento contribuíram para essa valorização. Além disso, a infraestrutura e a localização do Pátio Matosinhos agregaram valor à região, tornando-a mais atrativa para investidores e compradores.

4.4 Depoimentos dos usuários e moradores locais acerca da presença do Pátio Matosinhos

Observou-se in loco, a dinâmica do Pátio Matosinhos e das áreas que circundam o empreendimento, juntamente com entrevistas feitas aos moradores locais e usuários do Pátio, desse modo, foi possível estabelecer alguns panoramas no que se refere ao uso e influência do empreendimento em questão. Essas entrevistas foram feitas em forma de questionários, aplicados anonimamente aos usuários e moradores locais, para que a identidade fosse preservada. Foram entrevistados vinte usuários e vinte moradores locais, a entrevista foi composta por cinco questões, entre elas quatro questões fechadas e uma aberta com o intuito de analisar os impactos trazidos pela instalação do Pátio na vida cotidiana pessoal e do bairro Matosinhos como um todo. Foi utilizado o critério de proximidade para selecionar os moradores entrevistados, abrangendo as ruas mais próximas do empreendimento Pátio Matosinhos. Quanto aos usuários, as entrevistas foram feitas dentro do próprio Pátio Matosinhos.

A opinião dos usuários do Pátio Matosinhos e moradores do entorno do Pátio, é importante para a análise da dinâmica provocada por esse empreendimento, pois oferece uma perspectiva direta sobre os impactos e transformações dia a dia do bairro. Ao compreender como os frequentadores percebem as mudanças no ambiente urbano e na interação social, é possível avaliar as experiências trazidas com a instalação do Pátio Matosinhos. Além disso, a participação dos usuários enriquece o entendimento dos efeitos econômicos, sociais e culturais gerados pelo espaço, permitindo um olhar mais eficiente sobre seu papel na cidade.

A primeira pergunta aplicada aos moradores e usuários, se refere à contribuição do Pátio Matosinhos para o desenvolvimento econômico da região, entendendo que um estabelecimento comercial desempenha um papel fundamental no desenvolvimento de um bairro, funciona como ponto de encontro e troca de serviços entre os moradores e usuários. Além de impulsionar a economia local, gera empregos, atrai novos investimentos, fortalece o comércio e favorece a melhora na infraestrutura do bairro. Nesse sentido, quatorze entre os vinte usuários/moradores entrevistados concordam que o empreendimento auxilia no desenvolvimento econômico, e os outros seis alegam que não existe uma influência regional, e que o bairro Matosinhos já se configura como um

bairro em constante desenvolvimento econômico devido ao número de estabelecimentos presentes no local.



Gráfico 5: Contribuição do Pátio Matosinhos para o desenvolvimento econômico do Bairro Matosinhos.

Fonte: Pesquisa de campo (2024).

A segunda pergunta do questionário, se refere a dinâmica do trânsito no bairro, foi questionado aos entrevistados sobre o aumento no número de carros e motos que circulam diariamente nas áreas próximas ao estabelecimento em questão. Como resposta doze entre os vinte usuários/moradores citam que reconhecem que mais veículos tem circulado nas ruas que rodeiam o Pátio, os outros oito moradores alegam que o bairro sempre teve um trânsito movimentado, seja de pessoas ou automóveis.



Gráfico 6: Aumento no fluxo de trânsito nas áreas próximas ao Pátio Matosinhos.

Fonte: Pesquisa de campo (2024).



Figura 51: Avenida Josué de Queiros – Trânsito (2024)

Fonte: Mariana Pinto

A terceira pergunta elucida a situação de segurança dentro do próprio empreendimento, e nessa questão todos os vinte usuários responderam que se sentem seguros quando estão dentro do Pátio, por conta de estarem em um lugar coletivo, com diversas câmeras de segurança e boa iluminação.

Segurança dentro do empreendimento Pátio Matosinhos

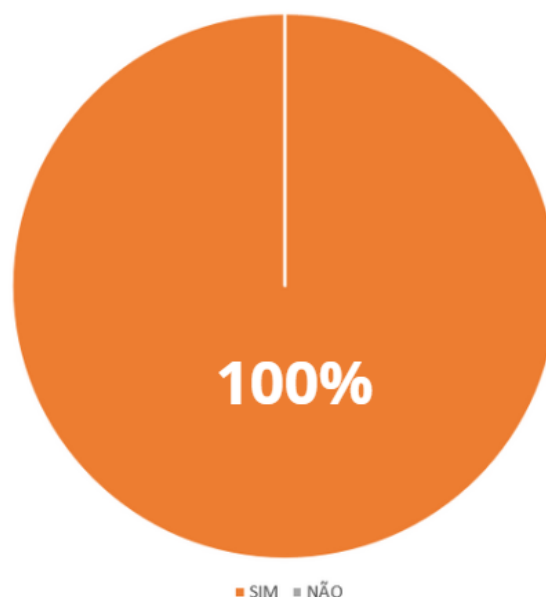


Gráfico 7: Número de usuários/moradores que se sentem seguros dentro do Pátio Matosinhos.
Fonte: Pesquisa de campo (2024).

A quarta pergunta, elucida sobre a mudança no perfil estético dos estabelecimentos comerciais no bairro após a instalação do Pátio, e doze entre os vinte usuários/moradores percebem uma alteração na estética das fachadas de algumas lojas, estabelecimentos e casas recém reformadas no bairro e acreditam ter acontecido tais modificações em decorrência da influência da instalação do Pátio, que traz um padrão arquitetônico mais moderno, o que faz com que os estabelecimentos e casas que o circulam, sigam determinado padrão com o intuito de atender as tendências dos outros estabelecimentos pertencentes ao bairro Matosinhos.

Mudança no padrão estético dos estabelecimentos do bairro Matosinhos

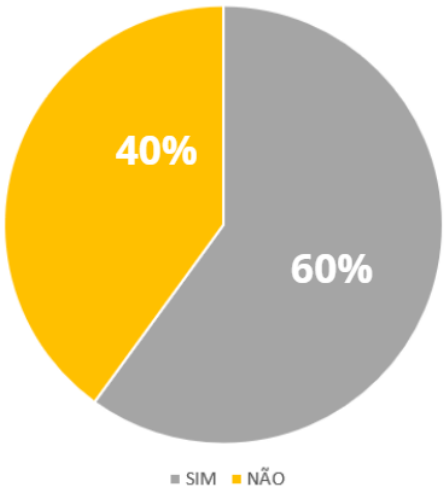


Gráfico 8: Mudança no padrão estético dos estabelecimentos do bairro Matosinhos.

Fonte: Pesquisa de campo (2024).

A quinta pergunta, foi elaborada para que as respostas fossem diretas. Foram questionados aos entrevistados, sobre a utilização ou não utilização dos estabelecimentos presentes no Pátio Matosinhos. Os entrevistados também tinham a possibilidade de responder não ter conhecimento sobre o empreendimento. A tabela 8, demonstra a relação entre a utilização, não utilização e desconhecimento de cada estabelecimento:

UTILIZAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DO PÁTIO MATOSINHOS

Nome do Estabelecimento	Nº de usuários /moradores que utilizam o estabelecimento	Nº de usuários /moradores que não utilizam o estabelecimento	Nº de usuários /moradores que desconheciam a existência
Americanas	50%	50%	0%
Barock	40%	40%	20%
Bar Tia Maria	20%	40%	40%
BH Supermercados	70%	30%	0%
Body Laser	10%	40%	50%
BR Machine	20%	80%	0%
Burguer King	50%	40%	10%
Cacau Show	40%	50%	10%
Canto de Luz	10%	50%	40%
Chiquinho	40%	50%	10%
Conecta	20%	60%	20%
Criança Feliz	20%	50%	30%
Dedal	20%	40%	40%

Dom Migliorine	20%	30%	50%
Dry Sushi	30%	30%	40%
Drogasil	70%	30%	0%
Exceção Modas	20%	30%	50%
Estação Chopp	30%	40%	30%
Estillo Livre	20%	40%	40%
Fun Shoes	20%	30%	50%
Havanna	20%	50%	30%
Hot Potato	40%	50%	10%
I amineiro	20%	50%	30%
Jah do Açaí	20%	40%	40%
Jutz	10%	30%	60%
La Praia	30%	50%	20%
Le Valley	10%	50%	40%
Óticas Del Rei	20%	50%	30%
Pomodore	30%	60%	10%
Postinho do Pátio	50%	50%	0%
República do Pátio	30%	40%	30%
Restaurante Chaminé	40%	50%	10%
Sicoob	10%	70%	20%
Sport Fit Academia	20%	40%	40%
Subway	50%	40%	10%
Up Jump	20%	50%	30%
Vaapty	10%	40%	50%
Vivo	20%	50%	30%
Spatola	30%	60%	10%

Tabela 8: Utilização dos Estabelecimentos comerciais do Pátio Matosinhos.

Org.: Mariana Pinto, (2024)

Conclui-se que a utilização, não utilização e o desconhecimento dos estabelecimentos contidos no Pátio Matosinhos, evidenciam a pluralidade de perfis e necessidades dos frequentadores, indicando que o uso do local não é homogêneo, mas sim relativo às especificidades de cada grupo. Compreender essas dinâmicas é essencial para verificar o perfil dos usuários do Pátio e moradores das áreas próximas sobre a finalidade e a utilidade do empreendimento.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A revitalização e a refuncionalização dos espaços estão atreladas a atividades provenientes da interação entre o ser humano, o uso e transformação do solo urbano. Essas atividades responsáveis por transformações significativas no espaço das cidades, contribuem para o desenvolvimento e surgimento de um novo cenário.

A partir de uma verificação histórica, de um levantamento fotográfico, atrelado a conceitos fundamentais para execução desse estudo, essa pesquisa contribuiu para demonstrar as diversas mudanças ocorridas no bairro Matosinhos no decorrer da sua história e do seu desenvolvimento. Mudanças atreladas aos diferentes agentes (trans)formadores do espaço urbano, ligados a dinâmicas estabelecidas por fatores econômicos.

Analizando os processos de revitalização e refuncionalização contemporâneos no bairro Matosinhos, como elemento refuncionalizado, o Pátio Matosinhos, área que no passado, constituía um lugar onde a atividade fabril era desenvolvida, hoje se tornou palco de um empreendimento comercial que favorece a aglomeração de pessoas, circulação de mercadorias e grande oferta de serviços, fazendo com que exista um desenvolvimento econômico e alterações consideráveis na dinâmica das áreas próximas.

O objetivo desse trabalho consistiu na análise dessas alterações no bairro Matosinhos, trazidas pelo processo de refuncionalização tanto do espaço onde se situa o Pátio Matosinhos, quanto dos estabelecimentos situados próximos ao empreendimento em questão. Vinculando essas mudanças a prática do comércio essencialmente urbano, que se mostra como responsável pela alteração e transformação dos espaços da cidade. Dessa forma, é possível afirmar que ao analisar os desdobramentos dos comércios e serviços, favorece a compreensão das modificações ocorridas no espaço urbano.

Com base em entrevistas feitas aos agentes imobiliários, usuários do Pátio Matosinhos e moradores da localidade, informações necessárias foram obtidas para atribuir um processo de desenvolvimento e transformação do bairro Matosinhos em diversos sentidos. A presença de um empreendimento do porte do Pátio, trouxe ao bairro um poder de atração de usuários de diferentes partes da cidade e região, por disponibilizar áreas em que a socialização, o lazer e a oferta de serviços e produtos estão presentes de forma aglomerada e diversificada. Embora esse desenvolvimento aconteça, vale ressaltar que como característica própria desses locais, os shopping centers se enquadram como

um lugar destinado à classe média e alta, uma vez que são focados no lucro e no consumismo.

Como resultado das entrevistas e pesquisas elaboradas, observa-se a partir da colocação dos corretores imobiliários a incidência da valorização dos imóveis ofertados para locação e venda no bairro. Em muitos casos, foi exposto a ausência de imóveis para serem comercializados e locados, levando em consideração o aumento da demanda, tendo como causa a acentuada circulação de pessoas e fluxos comerciais conduzidos pela implantação do Pátio Matosinhos. A partir de uma pesquisa realizada sobre os valores dos imóveis, comparando o ano de 2021, antes da instalação do Pátio, com o ano de 2024, ano de elaboração e conclusão da presente pesquisa, todos os imóveis disponíveis tiveram aumento expressivo no valor, fato que pode ser atribuído ao sistema de valorização das áreas que circundam o Pátio Matosinhos e a interferência do mesmo na dinâmica local.

Em relação aos usuários do Pátio Matosinhos, considerados consumidores, são o público que mais interessam aos empreendedores. Para eles o lugar se configura como um centro, onde percebe-se a função de sociabilidade, não só para lazer como também carrega uma oferta de serviços e produtos, que quando aglomerados em um único local, facilitam o acesso e a vida dos usuários. Além disso, como principais pontos atrativos, o lugar é considerado seguro, o ambiente é protegido das intempéries, com infraestrutura privilegiada e boa localização, garantindo a circulação e utilização dos estabelecimentos que compõem o quadro de lojas do Pátio. Em relação a função de sociabilidade, o Pátio se apresenta como um local onde eventos culturais aplicáveis a públicos distintos acontecem com frequência, atraindo não só consumidores de mercadorias e serviços quanto consumidores interessados no que esses eventos proporcionam, como festividades, espetáculos e encontros.

Outro agente implicado nas alterações e transformações do bairro Matosinhos, em especial nas áreas circundantes ao Pátio, são os moradores locais. Esses, por sua vez, sentem no dia a dia as transformações ocorridas no local, devido a fatores como a percepção do aumento do fluxo de pessoas, aumento do fluxo no trânsito local, alteração na estética da fachada de lojas, casas e visualização de um processo de verticalização em alguns casos pontuais no bairro. Além disso, a valorização dos imóveis e a crescente procura, instiga os moradores a venderem ou alugarem seus imóveis e conseqüentemente fazendo com que alguns moradores antigos fiquem propensos a se mudarem para outros bairros da cidade.

Dessa forma é perceptível que o bairro Matosinhos está passando por um processo paulatino de alterações significativas advindas da instalação de um empreendimento atribuído a lógica capital de dominação do espaço urbano, que, com facilidade domina e interfere em diversas práticas econômicas e sociais que afetam diretamente a logística da cidade, dos seus moradores e usuários. Os resultados demonstram que, atualmente, o mencionado empreendimento Pátio Matosinhos, faz parte de ações de agentes produtores do espaço, que atuam de diferentes formas, utilizando estratégias e ações que desempenham constantes repercussões no espaço urbano.

Contudo, não é possível atribuir ao Pátio Matosinhos todas as alterações ocorridas na dinâmica do bairro, carece de levar em consideração também a localização do bairro Matosinhos na malha urbana de São João del-Rei, entre outros elementos importantes, como a própria história e configuração do bairro como um bairro de caráter comercial, onde desde outrora dispõe de forte presença de comércio e serviços. Dessa forma, o Pátio Matosinhos está inserido como objeto de destaque na pesquisa, e se estabelece como propulsor de um desenvolvimento e atualização de todo o bairro e também da cidade, o que fez repercutir a instalação de novos moldes de estabelecimentos em seu entorno, com a tentativa de modernizar e ampliar a oferta e circulação em todos os segmentos.

As cidades são entidades dinâmicas, cuja configuração reflete constantemente os processos de adaptação às demandas econômicas, sociais e culturais de cada época. O processo de revitalização e refuncionalização urbana, conforme discutido ao longo desta dissertação, está profundamente imbricado à lógica do capital. Essa lógica opera por meio da atuação de diversos agentes (re)produtores do espaço, como o setor público, empresas privadas, investidores e a própria sociedade civil, cujas ações, muitas vezes conflitantes, acabam por moldar o ambiente urbano.

Cada agente, a seu modo, interfere no fluxo dos acontecimentos e na dinâmica local, promovendo mudanças que, embora frequentemente voltadas para o aumento da competitividade econômica, geram reflexos no tecido social, cultural e ambiental das cidades. Assim, os processos de urbanização e reestruturação do espaço urbano tornam-se manifestações concretas das tensões entre os interesses econômicos globais e as especificidades locais.

Ao fim, conclui-se que o espaço urbano não é um mero cenário onde as atividades econômicas e sociais se desenrolam, mas sim um produto e um vetor das relações de

poder, das estratégias de valorização do capital e das resistências que emergem em resposta a essas forças. Reconhecer essa complexidade é essencial para compreender como as transformações urbanas moldam e são moldadas pela lógica do capital, impactando, de forma desigual, os diversos grupos que vivem e interagem nas cidades. Diante da análise do processo de refuncionalização do bairro Matosinhos, tanto em sua trajetória histórica quanto nas transformações atuais impulsionadas pelo Pátio Matosinhos, concluo que essas mudanças representam um avanço significativo não apenas para o bairro, mas para a cidade de São João del-Rei como um todo. A criação de novos postos de trabalho, a ampliação das oportunidades de trocas comerciais e o incentivo à socialização por meio dos espaços criados, são fatores que demonstram o impacto positivo desse processo. Além disso, a valorização imobiliária do bairro reflete a atratividade crescente da região, consolidando, Matosinhos, como um importante polo urbano em expansão. Assim, compreendo que a refuncionalização, pode ser um instrumento essencial para o desenvolvimento econômico e social, promovendo qualidade de vida e fortalecendo o dinamismo urbano.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRASCE. Associação Brasileira de Shopping Centers. Definições e Convenções.

ABRASCE. Associação Brasileira de Shopping Centers. Números Regionais.

ABRASCE. Associação Brasileira de Shopping Centers. Números do setor.

ARGAN, Giulio Carlo. História da arte como história da cidade. São Paulo: Martins Fontes, 2005.

BIENENSTEIN, Glauco. Shopping Center: O fenômeno e sua essência capitalista. GEOgrafia v. 3, n. 6, 2001.

BRASIL. Decreto-lei nº 25/37. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. [s.l.:s.n] 1937.

CARLOS, Ana Fani Alessandro. A (re)produção do espaço urbano. São Paulo: Contexto, 1994.

- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A Cidade*. Contexto: São Paulo, 2009.
- CAVALCANTI, Lana de Souza. *A geografia escolar e a cidade: ensaios sobre o ensino de geografia para a vida urbana cotidiana*. - Campinas, SP: Papirus, 2008.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.
- CORRÊA, R. L. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. 304p.
- ELIAS, N. Tópicos 20, 21 e 22. In: *Sobre o tempo*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editores 1998. P. 79-87.
- GAETA, Antônio Carlos. Gerenciamento dos Shopping Centers e Transformação no Espaço Urbano. In: PINTAUDI, Silvana Maria; FRÚGOLI JR., Heitor (Org.). *Shopping Centers: Espaço, Cultura e Modernidade nas cidades brasileiras*. São Paulo: UNESP, 1992.
- GIUSTINA, C. D. Uma análise da demanda de shopping centers de Porto Alegre a partir de dados provenientes de pesquisas domiciliares de origem e destino. [s.l] Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2005.
- GRAÇA FILHO, Afonso de Alencastro. *A Princesa do Oeste e o Mito da Decadência de Minas Gerais São João Del Rei (1831-1888)*. Annablume: São Paulo, 2002.
- GRASSIOTTO, M. L. F.; GRASSIOTTO, J. A. A Atividade Comercial e sua Relação com o Urbano: o exemplo de Londrina. SEMINA: Ciências Sociais e Humanas, Londrina, v. 24, n ° 1, p. 101-120, set. 2003.
- HARVEY, David; *A produção capitalista do espaço*; São Paulo, 2 ed.;Annablume editora; 2006. 251p
- LEFÈBVRE, Henri. *O direito a cidade*. São Paulo. Moraes. 1991.
- LEFEBVRE, H. **Espaço e política**. Belo Horizonte: UFMG, 2008.
- MARCOVITCH, J. O futuro da universidade. In: RATTNER, H. (Org.). *Brasil no limiar do século XXI: alternativas para a construção de uma sociedade sustentável*. São Paulo: Edusp, 2000. p. 341-351.
- MOURA, Dulce et.al. A revitalização urbana: contributos para a definição de um conceito operativo. In: *Cidades, Comunidades e Territórios*, n.0 12/13, 2006, p. 13-32 15.
- MUMFORD, Lewis. *The culture of cities*. Orlando: Harcourt Brace Jovanovich. 1970.

MUMFORD, Lewis. A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas. São Paulo: Martins Fontes, 2004.

OLIVEIRA, Nildo Carlos. Criatividade tenta ir além do modelo imposto. In; Projeto - Revista Brasileira de Arquitetura, Planejamento, Desenho Industrial, Construção, n.130, p.65-77, Mar., 1990.

ORLANDI, Eni. Discurso e texto. Campinas: Pontes, 2001.

PEREIRA, Honório Nicholls. Permanências e transformações nas cidades monumento: teatro social e jogos de poder (São João Del Rei: 1937-1967). Salvador, 2009. Dissertação (Mestrado). Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia.

PINTAUDI, S. O templo da mercadoria: estudo sobre os shopping centers do Estado de São Paulo. 1989. 156 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1989.

RESENDE, Ana Paula Mendonça. A Organização Social dos Trabalhadores Fabris em São João del-Rei: O caso da Companhia Industrial SãoJoanense - 1891/1935. Belo Horizonte, FAFICH/ UFMG, 2003. (Dissertação de Mestrado).

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Adauto Lucio (Orgs.). Reforma Urbana e Gestão Democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade. 2003.

ROSSI, Aldo. A arquitetura da cidade. Tradução: Eduardo Brandão. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2001. 309 p. (Coleção a). Título original: L'architettura della città. ISBN 85336-1401-2.

SANTOS, Bruno Henrique dos; A formação socioespacial de São João del-Rei/MG e o processo de regionalização do campo das vertentes; São João del-Rei, Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-graduação em Geografia da UFSJ; 2017.

SANTOS, M. **Espaço e Método**. 4ª ed. São Paulo: Nobel, 1985.

SANTOS, Milton. Por uma Geografia Nova. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1986.

SANTOS, M. Do físico ao humano. Do natural ao artificial. Geografia física, geografia humana. In: **Metamorfoses do espaço habitado**: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia. 4 ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS, M. A natureza do espaço – Técnica e tempo. Razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS, Milton. Espaço e Método. 5. ed. São Paulo: EDUSP, 2012b.

SANTOS, Milton. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1999.

São João Del Rei (MG). In: ENCICLOPÉDIA dos municípios brasileiros. Rio de Janeiro: IBGE, 1959. v. 27. p. 224-232.

SILVA, C. A. F. O capital incorporador e a segregação espacial do espaço urbano.

Boletim Goiano de Geografia. 12 (1), 53-63, jan/dez 2004.

TOMÉ, Mota Luciana. Shopping Centers. Caderno Setorial. Escritório Técnico de Estudos Econômicos do Nordeste - ETENE. Ano 4, nº 69, fevereiro, 2019.

VARGAS, H. C.; RIBEIRO, H. (Org.). Novos Instrumentos de Gestão Ambiental Urbana. São Paulo: EDUSP, 2001.

VARGAS, Heliana Comim. Shopping Centers: novas relações entre a atividade comercial e o espaço urbano. In: Anais do V Encontro Nacional ANPUR. Vol2. Belo Horizonte, agosto de 1993.

VILLAÇA, F. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

ANEXOS

ANEXO I

PERGUNTAS DIRECIONADAS AOS AGENTES IMOBILIÁRIOS

Nome do agente imobiliário: Endereço da imobiliária: Data:
1- Você considera que houve mudanças no perfil dos moradores do bairro desde a inauguração do Pátio Matosinhos? () SIM () NÃO
2- Houve um aumento na demanda por imóveis no bairro após a instalação do empreendimento comercial? () SIM () NÃO
3- Você observou mudanças na infraestrutura do bairro, como transporte público, ruas e acessibilidade, após a chegada do Pátio Matosinhos? () SIM () NÃO
4- Após a instalação do Pátio Matosinhos, houve um aumento no valor dos imóveis localizados no entorno do empreendimento? () SIM () NÃO

ANEXO II

PERGUNTAS DIRECIONADAS AOS USUÁRIOS/MORADORES LOCAIS

Usuário/Morador: Endereço: Data:
1- Você considera que o Pátio Matosinhos contribuiu para o desenvolvimento econômico do bairro Matosinhos? () SIM () NÃO
2- Você considera que houve aumento no fluxo do trânsito no bairro Matosinhos? () SIM () NÃO
3- Você se sente seguro dentro do empreendimento Pátio Matosinhos? () SIM () NÃO
4- Você percebeu mudanças no padrão estético nos estabelecimentos do bairro Matosinhos? () SIM () NÃO Qual/Quais?
5- Utilização dos Estabelecimentos do Pátio Matosinhos. () UTILIZO () NÃO UTILIZO () DESCONHEÇO