

PASSO FUNDO SHOPPING E OS IMPACTOS PARA UMA CIDADE MÉDIA DO NOROESTE GAÚCHO

Pedro Henrique Carretta Diniz¹
Caliane Christie Oliveira de Almeida²

Linhas Introdutórias

O presente artigo apresenta um panorama geral relacionado aos impactos desencadeados com a implantação de um *shopping center* em uma cidade média brasileira. Traz, como estudo de caso, o processo de construção do *Passo Fundo Shopping*; centro comercial que está sendo construído no bairro São Cristóvão, no município de Passo Fundo, no norte do estado do Rio Grande do Sul (RS). Para compreender melhor os fatores sociais e econômicos e as consequências observadas com a construção de uma edificação deste porte e natureza, o artigo ora apresentado também aborda panoramicamente a formação histórica desta cidade, tida como de médio porte devido às relações sociais que esta estabelece com 1.321 municípios que totalizam uma população de 1.079.810 habitantes, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2010).

Passo Fundo também se caracteriza como um polo econômico, de saúde, de educação e de comércio. Nesse contexto, acredita-se que a implantação de um novo *shopping* potencializará a influência regional do município. A análise da evolução e da modernização da cidade e das mudanças que ocorrerão com a inserção desse empreendimento será descrita, principalmente, pela ótica da perspectiva do sociólogo espanhol Manuel Castells que compreende a formação do centro urbano como um processo historicamente construído e totalmente dependente da ação humana.

Mais precisamente, Vêras (2000), em seu livro “Trocando olhares: uma introdução à construção sociológica da cidade”, relata que ao focar o espaço urbano, Castells define a cidade como a história materializada em estrutura física.

Sendo assim, cada cidade possui características peculiares que as representam e diferenciam uma das outras. Defende, mais detalhadamente, que estas são o reflexo complexo do passado e do seu modo de produção atual, estando, deste modo, em constante evolução (VÉRAS, 2000).

Nesse contexto, objetivou-se analisar criticamente os aspectos positivos e negativos da implantação de um *shopping center* de porte regional em Passo Fundo, tanto para a cidade, quanto para a região que influencia. Além disso, propôs-se estudar a evolução e a modernização da cidade, essencialmente ao longo do século XX, a fim de entender o contexto socioeconômico e urbano no qual está se dando a implantação do referido centro comercial, como também para auxiliar no apontamento dos aspectos anteriormente mencionados. Foram ainda descritos o papel das edificações desta natureza para a conformação de novas áreas no seio das cidades de médio porte no país, bem como os impactos observados na região com a construção e o futuro funcionamento de um *shopping center*.

O desenvolvimento da pesquisa estruturou-se em quatro etapas, sendo a primeira a revisão bibliográfica geral acerca dos impactos da implantação de *shopping centers* em diferentes cidades do país, tais como Uberlândia (MG), Fortaleza (CE) e São José dos Campos (SP). Grande parte desta produção se concentra no seio da geografia urbana, podendo-se citar: Gonçalves, Lima e Caetano (2015); Castro (2015); Maraschin (2008); e Nascimento (2015). Por meio da leitura e análise desses textos, buscou-se compreender o panorama geral de impactos positivos e negativos observados com a implantação de empreendimentos de envergadura regional nos centros urbanos brasileiros.

Na segunda etapa foram abordados os processos de crescimento e de modernização da cidade de Passo Fundo, tomando-se como principais referências os documentos oficiais (leis e decretos) e a bibliografia específica, representada, principalmente, pela dissertação de mestrado de Ferretto (2012), elaborada na área

do Planejamento Urbano e Regional. Vale registrar que ainda se mostra muito escassa a historiografia local sobre os referidos assuntos. A maior parte dos trabalhos desenvolvidos nesse sentido se pauta na história oral, por vezes, sem crivo científico.

Na terceira etapa empreendeu-se o cruzamento das informações e dados angariados nas etapas anteriores, com os aspectos observados *in loco*, sobremaneira, acerca da sua implantação, do programa e dos aspectos formais do *Passo Fundo Shopping*, objeto de estudo, bem como em levantamentos documentais realizados na Prefeitura da cidade no tocante ao bairro São Cristóvão, onde está sendo edificado o projeto em foco. Nestes documentos, mais precisamente, procurou-se entender os aspectos físicos, econômicos e sociais desta área da cidade. Para complementar a análise do espaço urbano e compreender sistemicamente os impactos da implantação de um grande *shopping* em Passo Fundo, utilizou-se como base teórica, os apontamentos e ideais defendidos por Castells, contidos nos estudos de Susser (2002), comparando-os àqueles colocados pelos teóricos da Escola de Chicago no início do século XX, e por Karl Marx, apresentando-se como uma contribuição para a formação da história da cidade de Passo Fundo e para o debate em torno dos impactos da construção de *shoppings centers* em cidades de médio porte no noroeste gaúcho.

Panorama geral da implantação de *Shoppings Centers* no Brasil

Segundo a Associação Brasileira de *Shoppings Centers* (ABRASCE, 2016), o primeiro empreendimento comercial considerado como *shopping center* no Brasil, data de 1966 e corresponde ao Iguatemi São Paulo. Desde a década de 1960, o número de centros comerciais dessa natureza vem aumentando progressivamente e de forma acelerada em nosso país. Em 2007, segundo a mencionada Associação, o Brasil já contava com um montante de 363 empreendimentos. Pesquisas recentes indicam que, em 2016, o número aumentou para 546, que somam uma área útil

destinada à locação de 14.909 milhões de metros quadrados de Área Bruta Locável (ABL), totalizando 2.992 lojas âncoras (grandes lojas de marcas reconhecidas nacional e internacionalmente, com mais de 1.000m², com grande poder atrativo de público) e mais de 1.048.872 empregos gerados (ABRASCE, 2016).

É importante destacar que, para se configurar como um *shopping center*, o empreendimento deve atender às normas internacionais, aplicadas e observadas pela ABRASCE no Brasil. Consideram-se somente aqueles projetos com, no mínimo, 5.000m² de ABL, com variado MIX de lojas e serviços (variedade de tipologias, configurações e naturezas), com administração centralizada, que pratica aluguel fixo e percentual e que dispõe de vagas de estacionamento compatíveis com a legislação local.

De modo geral, a dita indústria de *shoppings centers* no país é de grande importância para a indução de crescimento e/ou adensamento de áreas nas cidades brasileiras, como também para a geração de inúmeras oportunidades de trabalho. Detalhadamente, mais de um milhão de empregos foram gerados por este tipo de empreendimento em 2015, com um faturamento maior que 151,5 bilhões de reais no período; representando quase 20% das vendas no varejo nacional naquele ano (ABRASCE, 2016).

Em contrapartida, diversos outros impactos sociais, econômicos e ambientais são percebidos nesse processo. Castro (2016), por exemplo, mostra o poder que esses empreendimentos possuem de captar pessoas que diariamente saem de suas cidades, geralmente próximas, para consumir os produtos e os serviços ofertados pelos três grandes *shoppings* de São José dos Campos (SP). Mais precisamente, no que se refere ao *Center Vale Shopping*, construído em 1987 e localizado na Avenida Deputado Benedito Matarazzo, paralelo à Rodovia Presidente Dutra (sentido São Paulo) e distante 1km do Terminal Rodoviário “Frederico Ozanan”, o autor afirma que

a localização do terminal foi estratégica e favoreceu a transição intramunicipal e intermunicipal de pessoas em direção ao centro comercial:

A situação geográfica favorece o fluxo de pessoa do município e da região, pois o terminal opera com linha municipal e intermunicipal. Com base no marco-zero o local de fundação do município, a Igreja Matriz de São José, o local de fundação da cidade marca assim o seu centro primaz, coincidente ao centro comercial atual. Desta forma, o empreendimento dista 3,4 km deste, distancia considerada próxima quando comparado a dos outros empreendimentos do município (CASTRO, 2015, p. 224).

Um fator pertinente à implantação de *shoppings* nas cidades, de uma maneira geral, é a transformação urbana iniciada com o anúncio da construção dessas edificações. O poder público e os investidores conseguem edificar um novo centro comercial, normalmente distante do centro principal da cidade, instituindo uma nova centralidade ou subcentro; diversificando a oferta de serviços e de lazer, que podem contribuir para a redução do tráfego em áreas centrais e induzir à expansão urbana sentido da implantação do equipamento. Ou seja, *shoppings centers* implantados em áreas previamente estudadas provocam e/ou contribuem significativamente para o fenômeno da descentralização nas cidades. Esse fator pode ser pensado ainda como uma das principais formas para a revitalização de áreas afastadas e/ou deprimidas dos centros urbanos, como colocam diversos autores, dentre eles Ferretto (2012) e Nascimento (2015).

Todavia, em contraponto à descentralização está o adensamento populacional e o aumento de tráfego veicular decorrente, sendo esse o tema norteador do estudo de Nascimento (2015), ao tomar a cidade de Uberlândia como estudo de caso. Nele, a geógrafa destaca o bairro Tibery, que abriga um *shopping center* em suas imediações, e sofre diretamente com o adensamento populacional e com problemas de mobilidade decorrentes da sua implantação. Os estudos de análise de fluxos empreendidos no local comprovam que o bairro chega a receber 23.000 visitantes por dia devido ao *Center Shopping*, e mais 8.000 visitantes que se dirigem ao Hipermercado anexo a este. Essas viagens contribuíram para que o bairro Tibery apresente atualmente um adensamento de 32.352 habitantes por hectare, sendo a

relação ideal, como colocado por pesquisadores, de 9.185,00hab/ha (NASCIMENTO, 2015), isto é, 71,6% a menos do que o evidenciado no bairro mineiro.

Em se tratando do meio ambiente, o estudo de Gonçalves, Souza e Caetano (2015), coloca como o adensamento populacional sem planejamento ou ordenamento referente ao uso e a ocupação do solo nas proximidades do *North Shopping Fortaleza*, localizado na capital cearense, resultou em graves problemas ambientais, que comprometeu, sobremaneira, o Rio Cocó, um dos principais mananciais da cidade:

A ocupação desenfreada destes ambientes acarreta sérios prejuízos ambientais ao ecossistema costeiro, pois provocam impactos na fauna, flora, recursos hídricos, paisagísticos e altera sensivelmente o decurso normal. A associação entre o crescimento acelerado e desordenado, marcado pela severa segregação entre bairros ricos e pobres, bem como com as incontáveis áreas de risco e de vulnerabilidade socioambiental, também pode ser feita quando se observa a degradação dos mananciais hídricos da cidade (lagoas, rios e riachos), o desmonte das dunas, a poluição das praias, o aterramento dos mangues, a poluição sonora, visual e atmosférica, a especulação imobiliária, dentre tantos outros problemas que impactam de maneira negativa e generalizada a qualidade de vida dos que moram em Fortaleza. (GONÇALVES; LIMA e CAETANO, 2015, p. 245)

Observou-se, assim, que o Rio Cocó sofreu um significativo comprometimento da qualidade de sua água, em virtude da falta de saneamento básico nas proximidades do referido *shopping center*, principalmente de origem domiciliar, que acabou causando a contaminação do lençol freático, trazendo um grande prejuízo à comunidade.

Outros fatores também geram uma diversidade de impactos positivos e negativos em relação à implantação de *shoppings*. As cidades brasileiras, em geral, enfrentam atualmente um agravamento da crise de mobilidade urbana que afeta não apenas as grandes metrópoles, mas também cidades de pequeno e médio porte, como Passo Fundo.

O aumento repentino da densidade demográfica em torno desses centros comerciais, gerada pelos mesmos, assim como relata Ferretto (2012), pode originar um novo subcentro que, por vezes, não é servido de infraestrutura adequada e serviços suficientes para atender a demanda populacional que ali se fixará; comprometendo a distribuição de água e luz, além da coleta de lixo e de esgoto, sem citar as questões relacionadas ao tráfego intenso, poluição sonora, visual e segurança pública.

Outro aspecto observado é a supervalorização das áreas limítrofes situadas no entorno destes empreendimentos comerciais. Tal cenário acarreta na elevação dos custos dos terrenos e taxas de serviço e de manutenção que, muitas vezes, obriga a população de baixa renda, ali residente, a se deslocar para outras áreas da cidade; intensificando a segregação socioespacial. A mudança da vocação de áreas residenciais para comerciais e/ou de áreas caracterizadas por construções horizontais para verticais também são observadas, como ocorre no bairro São Cristóvão em Passo Fundo.

A cidade de Passo Fundo e sua estrutura comercial

Para se compreender a atual estrutura comercial de uma cidade, mostra-se de suma importância o entendimento dos processos de formação, desenvolvimento e modernização urbana. Nesse sentido, diversos sociólogos já dissertaram sobre o assunto e atualmente são percebidas três principais vertentes de pensamento, as quais foram objeto de análise de Vêras (2000).

A primeira delas advém da Escola de Chicago e compreende o desenvolvimento urbano como um processo natural, metaforicamente associado à Lei da Aptidão, de Charles Darwin, na qual, os mais aptos a estarem em determinado espaço urbano se segregam dos demais, sem que haja necessidade de uma ação

direta dos homens e/ou do poder público. Na segunda vertente, Karl Marx considera a cidade como fruto direto da organização e da produção da sociedade. Ou seja, o espaço urbano é o resultado da organização urbanística empreendida essencialmente pela classe dominante, a burguesia, por ser detentora dos principais meios de produção. Segundo essa teoria, é a burguesia que determina onde quer residir numa cidade, como também onde quer produzir. Dessa forma, acaba por definir quais são os espaços a serem ocupados pelos mais carentes e pelo proletariado. Já para Castells, o espaço urbano é a expressão concreta de um conjunto histórico que uma sociedade representa. Sendo assim, o sociólogo considera, assim como Marx, o modo de produção como fator determinante para a organização espacial das cidades. Entretanto, defende que o centro urbano também se conforma como um produto das relações sociais e históricas, dos costumes, da cultura e também das intenções para com o futuro que a sociedade possui (VÉRAS, 2000).

Nesse sentido, Ferretto (2012) fez uso das teorias de Manuel Castells para explicar a periodização da formação urbanística de Passo Fundo que, segundo ele, se deu em três fases principais. De acordo com Ferretto (2012), a cidade é considerada de porte médio em virtude dos tipos de relações horizontais e verticais que apresenta. Dentre as relações verticais, entendidas como aquelas voltadas ao exterior, destacam-se o agronegócio e a indústria alimentícia que, a partir de 1950, contribuíram para a construção de um complexo agroindustrial, de ensino e de pesquisa voltada ao agronegócio. Nesse contexto, nos últimos anos, verifica-se a doação de terras e incentivos fiscais concedidos por parte do poder público a multinacionais como a BSBIOS, ITALAC e AMBEV, para a implantação de filiais em Passo Fundo e região (FERRETTO, 2012).

Acerca das relações horizontais, ou seja, as relações com as cidades da região, este autor cita os serviços de saúde e de educação, além do comércio, como importantes determinantes. Em sua concepção, o comércio de Passo Fundo é responsável por fluxos intensos e diários de pessoas entre os municípios que

compreendem a região noroeste gaúcha, conformada, principalmente, por Erechim, Ijuí, Santo Ângelo, Santa Rosa, Cruz Alta, Carazinho, Panambi, Marau, São Luiz Gonzaga, Palmeira das Missões, Soledade, Frederico Westphalen, Três Passos e Três de Maio.

As três fases de desenvolvimento que Ferreto (2012) aponta, compreendem uma linha do tempo que vai desde a expansão paulatina das ocupações ao longo da Estrada das Tropas, que fazia ligação de Passo Fundo com o resto do país, em 1827; passando pela construção da Estação Ferroviária, em 1898; até meados do século XX, com a criação dos primeiros loteamentos na periferia de Passo Fundo. Posteriormente, por volta de fins da década de 1990, é observada a intensificação do processo de verticalização do centro da cidade; que comparada ao de outras cidades de médio porte do sudeste do país, se mostrou consideravelmente tardia.

Em concordância com as teorias de Castells, essa verticalização deve ser entendida como resultado direto da forma como o comércio se organizou historicamente em Passo Fundo. Inicialmente eram pontos concentrados, sobretudo, no trecho da Rua Morom entre a Rua Capitão Eleutério e a Bento Gonçalves, representados por edifícios isolados assobradados que abrigavam no térreo a área de vendas de produtos de varejo, de propriedade de famílias da região (Figura 01). Entre as décadas de 1980 e 1990, surgiram as primeiras galerias na cidade. Esses espaços eram entendidos como a extensão das ruas e concentravam um maior volume de comércio em menores espaços físicos, mas mantiveram-se situados entre a Rua Morom e a Avenida Brasil.

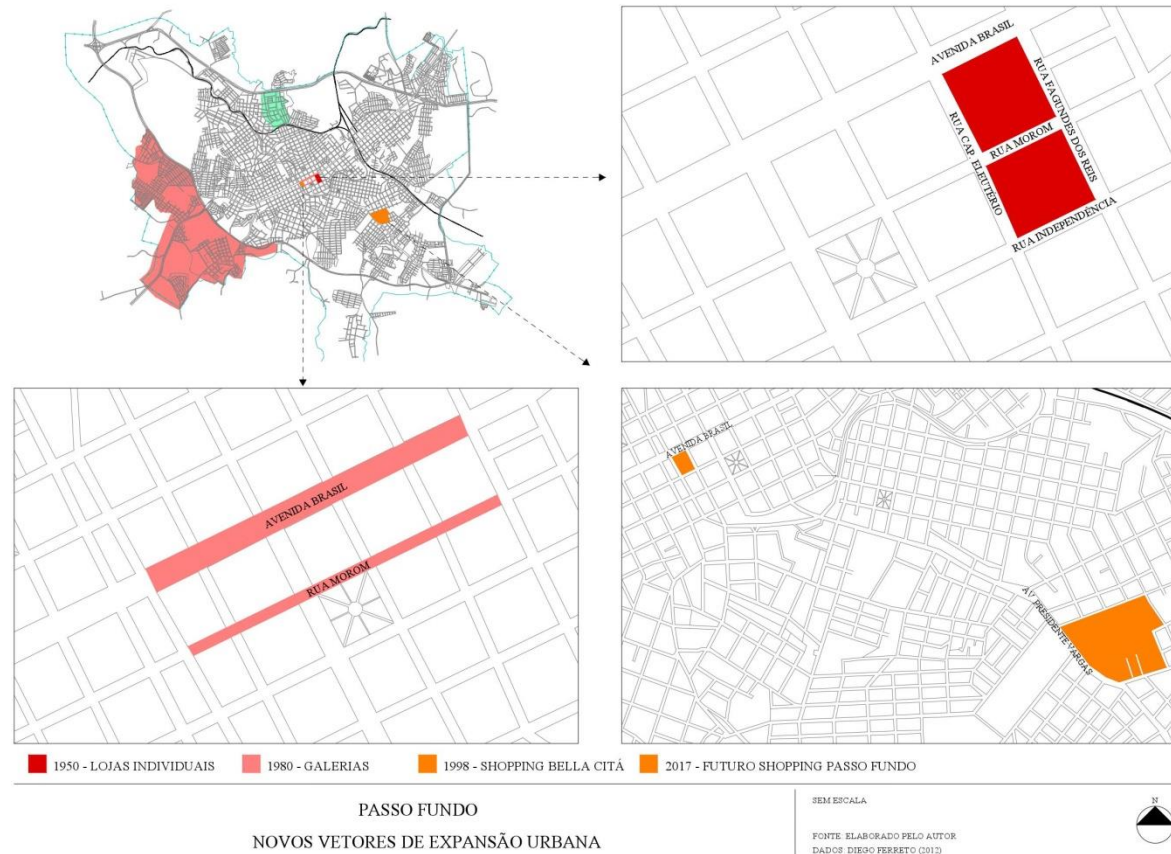
Seguindo uma tendência nacional de intensificação da construção de *shoppings centers* no país, em 1998, foi inaugurado o primeiro grande centro comercial de Passo Fundo: o *Shopping Bella Città*. À época, esse empreendimento se configurava como a única tipologia de comércio desvinculada da rua que oferecia, além de conforto e segurança, uma grande variedade de produtos e de serviços no

mesmo local (FERRETO, 2012). Esta edificação acabou por se conformar como um fator decisivo para a verticalização central de Passo Fundo, seguindo a tendência de valorização e adensamento das áreas onde são implantados estes equipamentos, como observado no primeiro tópico deste artigo. No caso específico de Passo Fundo, o *Bella Cittá* foi locado no coração da cidade, mais precisamente na Avenida Brasil, a principal via arterial da malha urbana, nas proximidades do seu centro principal, não sendo observada a criação de um subcentro nesse sentido.

O segundo *shopping center* está sendo edificado em Passo Fundo e sua construção foi anunciada oficialmente em 2014, no mesmo ano em que começaram as obras para a sua construção. A data prevista para a sua conclusão, segundo o grupo empreendedor, é fins de 2017. O *Passo Fundo Shopping* está localizado em uma zona mais afastada da região central e tida como tradicional da cidade, em uma grande avenida, a Presidente Vargas, que liga Passo Fundo a outras cidades, a exemplo de Marau, no bairro São Cristovão. Esse centro comercial foi eleito pelo jornal regional “O Nacional”, como o empreendimento do ano em 2015, conformando-se como o maior e mais completo centro comercial do norte do estado do Rio Grande do Sul.

O bairro em questão é de recente ocupação e o mais extenso de Passo Fundo, situando-se ao longo da segunda maior via arterial da cidade, que abriga uma população de aproximadamente 50 mil habitantes. Nele estão situados o campo da Brigada Militar e o Estádio do Vermelhão da Serra, que se conformam como os seus principais atrativos. Conta ainda com comércio local, postos de gasolina e agências bancárias (IBGE, 2016). O bairro tido como periférico, de natureza mista (residencial e comercial), com construções sobretudo horizontais, vem sendo alvo de investidores nos últimos anos. Além do *shopping*, também está sendo edificado um grande *campus* de instituição de ensino superior local, que se conforma como outro fator indutor de crescimento naquela região.

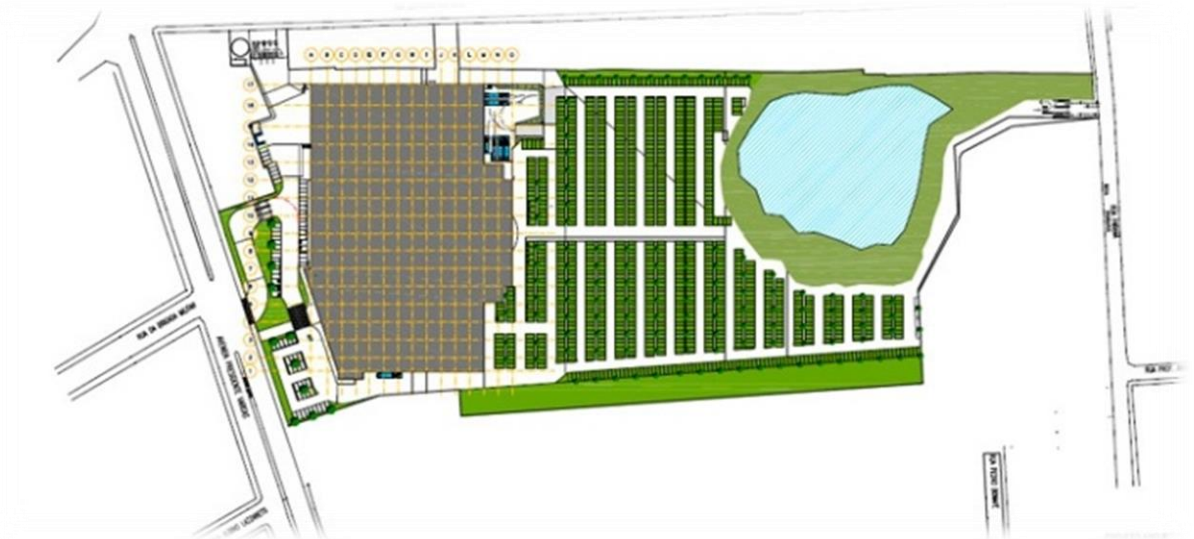
Figura 01: Mapa ilustrando os períodos da evolução comercial de Passo Fundo, elaborado com base em dados coletados em Ferretto (2012), e no mapa da Prefeitura de Passo Fundo, elaborado em 2015. (Obs.: ver documento suplementar n.1).



Fonte: Pedro Henrique Carretta Diniz (2016).

No tocante ao programa de necessidades, o *Passo Fundo Shopping* compreende mais de 50.000m² de área construída e 28.284m² de vitrines de lojas e espaços de venda (ABL). O projeto arquitetônico e urbanístico é de autoria do escritório de arquitetura curitibano Doria Lopes Fiuza e prevê 225 lojas, dentre âncoras, satélites, quiosques, restaurantes, praças de alimentação, alamedas de serviços, salas de cinema, centro médico, hipermercado, hotel e estacionamento para mais de 1.700 veículos e motos. O complexo comercial antevê ainda diversas ações ambientalmente corretas, destacando-se a revitalização e preservação do lago existente no terreno, que receberá tratamento paisagístico e se configurará como mais uma alternativa de lazer ao bairro e à comunidade local de uma maneira geral (Figuras 02 e 03).

Figura 02: Esquema comercial da implantação do *Passo Fundo Shopping*, destacando o lago existente na gleba.



Fonte: Portal *Passo Fundo Shopping* (2016).

Figura 03: Imagem das obras do *Passo Fundo Shopping*, fase de instalação da estrutura metálica, em maio de 2016.



Fonte: Portal *Passo Fundo Shopping* (2016).

Com a conclusão deste *shopping*, estima-se que sejam criados mais de 2.500 empregos diretos; reforçando ainda mais a vocação da cidade de Passo Fundo como polo comercial da região. O vice-presidente da Associação Comercial, Industrial, de Serviços e Agronegócios (ACISA) de Passo Fundo, e também sócio do empreendimento, Vinicius Roso, ao comentar sobre o projeto, em entrevista concedida à rádio local Uirapuru, em setembro de 2014, deu ênfase aos benefícios da construção do empreendimento para o bairro São Cristovão, bem como para toda a cidade de Passo Fundo e para a região que esta influencia diretamente:

Em breve teremos aqui o maior shopping do interior do estado. Além disso, junto com essa obra, será construído um hotel, torres comerciais e residenciais e um loteamento, que deverá abrigar em torno de 7 mil moradores, que também se tornarão consumidores (PORTAL PASSO FUNDO SHOPPING, 2016, n.p.).

Este novo centro comercial está locado há 2,6km do primeiro de Passo Fundo – o *Bella Città* –, sendo aproximadamente oito minutos de carro com trânsito fluído, 34 minutos caminhando e 12 minutos de bicicleta. É importante destacar que a cidade em estudo é a única na região com uma edificação desta natureza e dimensão. A segunda maior cidade do noroeste riograndense, Erechim, possui um único hipermercado, com reduzido *mix* de lojas de apoio, cinema e uma pequena praça de alimentação, não se configurando, assim, como um shopping center, segundo as especificações da ABRASCE.

O *Passo Fundo Shopping* já está impactando o bairro onde está sendo implantado, o São Cristóvão, impondo uma nova dinâmica e rotina aos seus moradores. Como já dito anteriormente, esse é o bairro mais populoso da cidade e, com o adensamento populacional resultante da implantação de um empreendimento desta envergadura, acredita-se que a região se consolidará como o segundo subcentro de Passo Fundo. No entanto, esta vocação não está sendo acompanhada por investimentos públicos no sentido da ampliação das redes de água, distribuição de energia, coleta de lixo ou saneamento básico. Referente à infraestrutura, não estão sendo pensadas novas linhas de transporte público ou alteradas as rotas das já existentes, nem observadas obras para ampliação ou abertura de vias de acesso e/ou alternativas de escoamento de trânsito veicular nas proximidades do empreendimento ou do bairro. No tocante ao uso e a ocupação do solo, o controle continua a ser imposto pela iniciativa privada, sem que haja efetiva fiscalização da administração pública nesse sentido.

Por esta ótica, vale ressaltar que os terrenos da localidade, desde o anúncio da edificação do *Shopping Passo Fundo*, vêm sendo valorizados em termos imobiliários e a região está, cada vez mais, atraindo e direcionando investimentos privados, como os já mencionados, além do interesse especulativo imobiliário, que já se mostra responsável pela aquisição de grandes glebas e variados lotes, além da supervalorização da terra e dos empreendimentos, particularmente, habitacionais. Os

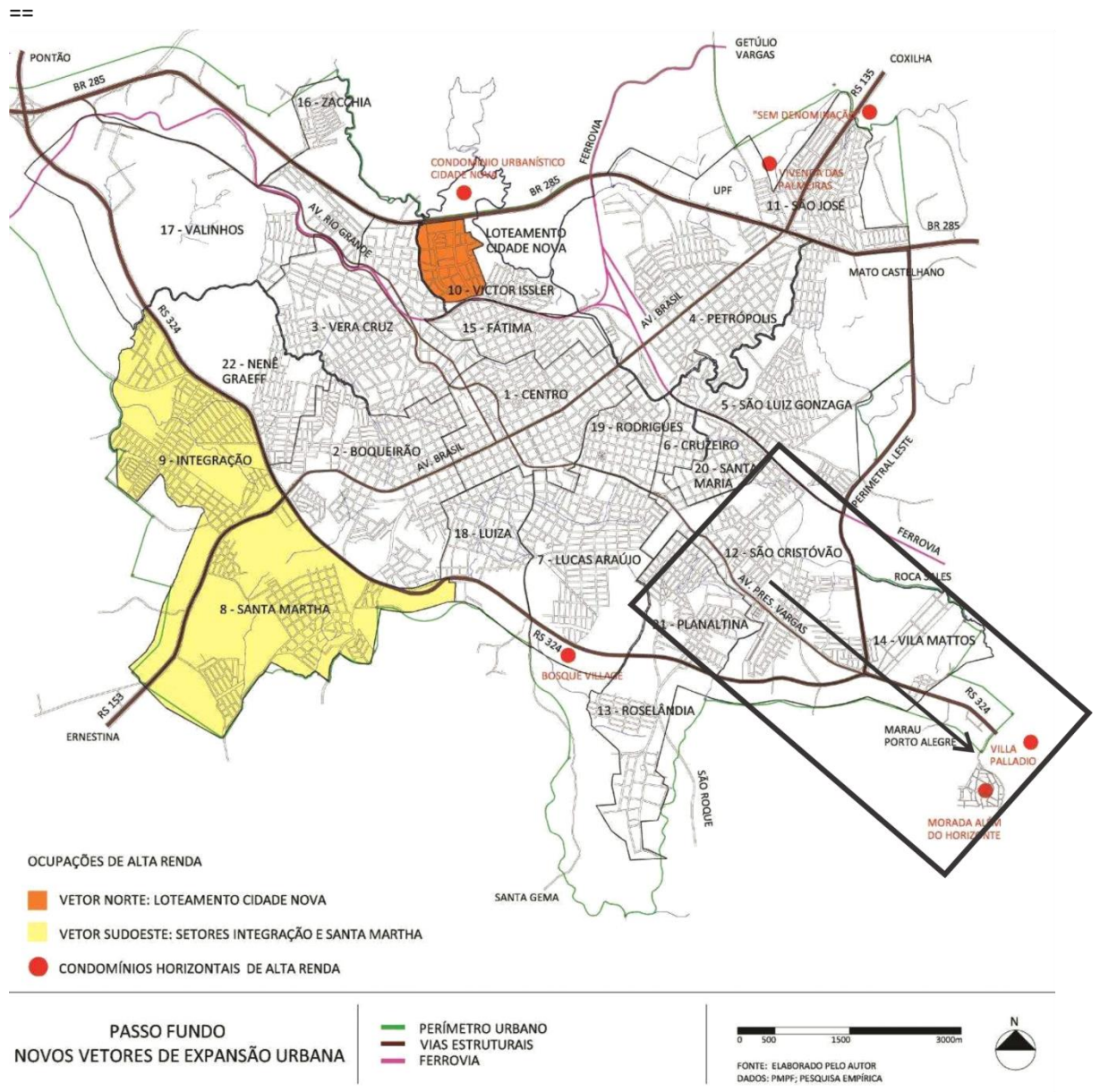
próprios investidores, seguindo uma tendência nacional, adquiriram terrenos adjacentes ao aludido *shopping* para a edificação futura de um grande condomínio habitacional vertical voltado à população mais abastada da cidade; contribuindo para o citado processo. A verticalização do bairro, de uma maneira geral, também já se coloca como uma realidade, alterando gradativamente o seu caráter horizontal inicial.

O trânsito no bairro São Cristóvão, que já apresenta pontos problemáticos de truncamento, principalmente ao longo da Avenida Presidente Vargas, será ainda mais afetado com o início das atividades do *Passo Fundo Shopping* e o consequente aumento do fluxo diário de veículos e de pessoas naquela região. Não se tem notícias da elaboração de um relatório de impacto de vizinhança ou ambiental para a consolidação do empreendimento, mas medidas relacionadas à mobilidade precisam ser implementadas, tais como o alargamento e/ou duplicação de vias, dentre outras alternativas viárias.

O adensamento, a valorização e o crescimento do referido bairro a partir das obras do grande centro comercial em análise, além de mudar a sua vocação habitacional destinada às classes médias, consolidando o uso comercial e de alto padrão habitacional vertical, poderá se conformar como um novo vetor de expansão de Passo Fundo. Para Ferretto (2012), o crescimento populacional direcionado é resultado da ação dos investidores e do poder público interessados em expandir o centro urbano para regiões específicas.

Nesse sentido, são atualmente observados vetores de expansão representados, essencialmente, pelos condomínios de alta renda e dos conjuntos voltados à população de baixa renda, a exemplo daqueles concebidos por meio de financiamentos concedidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) na cidade, implantados nos bairros Santa Marta (sudoeste), Roselândia (sul), Valinhos (noroeste) e Petrópolis (norte). Assim, a construção do novo *shopping* em Passo Fundo irá alterar este crescimento para o sentido sudeste (Figura 04).

Figura 04: Mapa de Passo Fundo destacando os principais vetores de expansão urbana da cidade concretizados e o novo, no sentido sudeste, evidenciado neste artigo. (Obs.: ver documento suplementar n.2)



Fonte: Ferretto (2012, p. 11).

Considerações Finais

Passo Fundo vem apresentando, cada vez mais, uma tendência à ocupação descentralizada como a maior parte das cidades médias brasileira. Esse fenômeno ocorre, essencialmente, porque a cidade se encontra numa fase de dinamismo socioeconômico resultante de investimentos públicos e privados, como as multinacionais implantadas na região, e do mesmo modo que os investimentos e realizações nos setores de comércio, de serviços de saúde e de educação.

Diante deste cenário, o setor imobiliário pode ser considerado como um importante termômetro para a medição do teor do dinamismo econômico. A cidade continua com o adensamento/verticalização do seu centro principal, tido como tradicional e destinado à população mais abastada, acompanhado pela criação de loteamentos periféricos. No contexto de habitação social, mais precisamente, destaca-se o projeto de adensamento do sudoeste da cidade, nos bairros Santa Martha e Integração, encabeçado pela prefeitura. No sentido norte, por outro lado, destacam-se as construções de condomínios de luxo nas periferias e a implantação do loteamento Cidade Nova.

Um aspecto interessante é que este loteamento com 702 lotes e 817.000m² de área, localizado na porção norte da cidade, contempla o projeto de implantação de mais um grande centro comercial. Percebe-se, desta maneira, um esforço do setor imobiliário em descentralizar o centro tradicional da cidade, criando novos subcentros em regiões periféricas ou que não haviam, até então, sido alvo de investidores.

Relativo aos impactos da implantação do *Passo Fundo Shopping* no bairro São Cristovão, pode-se concluir que esse também se configura como um investimento que gera adensamento populacional e direciona investimentos públicos e, especialmente privados, em infraestrutura, serviços e comércio. A construção de torres residenciais, comerciais, do hotel e das áreas de lazer são exemplos de como a especulação

imobiliária está trabalhando para que a região se torne de fato atrativa na cidade e, assim, se conforme efetivamente como indutora de viagens e, conseqüentemente, de consumidores para o estabelecimento.

Conjectura-se que o comércio local, por sua vez, será impactado consideravelmente pela concorrência a ser imposta pelo *shopping*, a partir da sua inauguração, ou seja, muito provavelmente, algumas pequenas empresas familiares e lojas localizadas nas imediações do empreendimento encerrarão suas atividades. Além disso, por se tratar de uma área já adensada, o aumento do fluxo diário de veículos e de pessoas irá acarretar transtornos para a comunidade ali residente, desde que não sejam tomadas providências nesse sentido. As vias do bairro, de maneira geral, são vias locais calçadas, com pequenas larguras, que não comportarão o fluxo veicular previsto. O acesso ao *Passo Fundo Shopping*, ou mesmo a circulação no interior do bairro São Cristovão serão comprometidos e/ou significativamente dificultados.

Quanto aos aspectos ambientais, o projeto prevê a revitalização da pequena lagoa existente no terreno, assim como o aproveitamento das águas das chuvas para a manutenção da edificação, não sendo percebidos grandes danos ambientais se comparado ao problema do Rio Cocó, ocasionado pela implantação do *North Shopping*, em Fortaleza. Entretanto, é inevitável que haverá aumento dos índices de poluição ambiental, sonora e visual, em virtude do intenso fluxo de veículos decorrente. Também serão necessárias ações relacionadas à coleta de lixo e ao tratamento de esgotos.

Ratifica-se o pensamento de Castells ao afirmar que o espaço geográfico é também social e historicamente construído. Nesse sentido, é possível concluir que o centro tradicional de Passo Fundo, fruto das relações sociais, econômicas e culturais do passado, está chegando ao seu limite de adensamento populacional e, assim

sendo, a descentralização se conforma como uma das alternativas mais viáveis, conforme observado em outros centros urbanos de porte médio do nosso país.

As consequências efetivas da implantação de um *shopping center* de porte regional em Passo Fundo serão computadas e analisadas em trabalhos futuros. Contudo, levando em consideração os dados levantados e as conclusões alcançadas, a mencionada cidade não sofrerá impactos muito destoantes dos registrados em Uberlândia e São José dos Campos, exemplos mais próximos da realidade passofundense.

Referências

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE SHOPPING CENTERS – ABRASCE. **Portal dos shoppings**, ABRASCE. Disponível em:

<http://www.portaldoshopping.com.br/monitoramento>>. Acesso em: 9 de agosto de 2016.

BATISTA, P. A. **O Boulevard Shopping Center e a formação de uma nova centralidade em Campina Grande – PB**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal da Paraíba, Centro de Ciências Exatas. João Pessoa, 2011.

CASTRO, A. F. V. de. São José dos Campos – SP: estudo da centralidade interurbana e intraurbana a partir de seus Shopping Centers. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, Vol. 16, n. 53, Mar. 2015. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/26998>>. Acesso em: 15 ago. 2016. p. 215-226.

FERRETTO, D. **Passo Fundo: estruturação urbana de uma cidade média gaúcha**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo, Planejamento Urbano e Regional. São Paulo, 2012.

GONÇALVES, T. E.; LIMA, D. de S.; CAETANO, F. A. de O. Transformações no meio urbano a partir dos shoppings centers: uma abordagem geográfica da educação ambiental em Fortaleza- CE. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, Vol. 16, n. 54, Jun. 2015. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/26839/16883>>. Acesso em: 16 ago. 2016. p. 239-253.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Censo Demográfico**. Passo Fundo/RS, 2010. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=431410/>>. Acesso em 17 ago. 2016

MARASCHIN, C. Shopping Centers e estrutura espacial urbana. In: **VIII Seminário Internacional da LARES: Mercados emergentes de Real Estate, novos desafios e oportunidades**, 2008, São Paulo. Disponível em: <<http://lares.org.br/2008/img/Artigo016-Maraschin.pdf>>. Acesso em 15 de agosto de 2016.

NASCIMENTO, I. S. Shopping center e paisagem urbana em Uberlândia: uma metodologia de impacto de vizinhança. In: Encontro de Geógrafos da América Latina, 10. 2015, São Paulo. **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina**. São Paulo, 2015. p. 239-253.

Portal Bella Città Shopping Center. Disponível em: <<http://www.bellacitta.com.br/shopping>>. Acesso em 11 de agosto de 2016.

Portal Passo Fundo Shopping. Disponível em: <<http://www.passofundoshopping.com.br/shopping>>. Acesso em 11 de agosto de 2016.

SUSSER, I. **The Castells Reader on Cities and Social Theory**. Oxford: Blackwell, 2002.

VÉRAS, M. P. B. **Trocando Olhares, uma introdução à construção sociológica da cidade**. São Paulo. Educ/Studio Nobel, 2000.

RESUMO

O presente artigo apresenta um panorama dos impactos observados em uma cidade de médio porte gaúcho, com a implantação de um centro comercial de envergadura regional, na atualidade. Como foco principal desenvolveu-se um estudo de caso sobre o *Passo Fundo Shopping*, na cidade de mesmo nome, situada ao norte do estado do Rio Grande do Sul. Objetivou-se, nesse sentido, além de analisar criticamente os aspectos positivos e negativos da implantação de um *shopping center* na cidade em questão, entender a evolução e a modernização da cidade de Passo Fundo, a fim de entender o contexto social, econômico e urbano no qual está se dando a implantação do referido *shopping*. Como metodologia, utilizou-se estudos bibliográficos das áreas de geografia, urbanismo e afins para analisar, por meio da perspectiva do sociólogo espanhol Manuel Castells, como se dá o processo de urbanização das cidades, comparando paradoxalmente suas teorias com a de outros grandes sociólogos nacionais e internacionais, a fim de compreender os motivos que levam o poder público e principalmente a especulação imobiliária a dividir os centros urbanos como eles são atualmente e local, por sua vez, tal empreendimento em áreas de interesse específicas. No âmbito municipal, pesquisou-se dados históricos da criação e evolução da cidade de Passo

Fundo e, com referências estatísticas sobre o bairro onde o novo *shopping* está sendo locado, buscou-se entender a formação da cidade e seus vetores de expansão urbana, concluindo, assim, quais mudanças de diferentes naturezas que ocorrerão com a implantação do novo Shopping, sejam elas de cunho econômico, ambiental, urbanístico e/ou social.

Palavras-chave: Shopping Center. Implantação. Brasil. Cidade média. Passo Fundo (RS). Impactos Sociais, Urbanos e Ambientais.

ABSTRACT

This article presents an overview involving the impacts of the implantation of a shopping center in medium-sized cities in Brazil. As the main focus of this work, it was developed a case study about the Passo Fundo Shopping, in the city of Passo Fundo, located in the north of Rio Grande do Sul state. The objective, in this sense, is to critically analyze the positive and negative aspects of the implantation of a shopping mall in the city in question, and it is also proposed to study the evolution and modernization of Passo Fundo city, in order to understand the social, economic and urban context in which it is taking the implementation of the aforementioned Shopping Center. As methodology, it was used bibliographical studies of the geography and urban areas to analyze, through the perspective of the Spanish sociologist Manuel Castells how is the process of urbanization of cities, paradoxically comparing his theories with other major national and international sociologists, including, finally, the reasons why the government and especially the real estate speculation divide the urban centers as they are currently and direct this development in specific areas of interest. In the municipal level, it was researched historical data of creation and evolution of Passo Fundo and, with statistical references about the neighborhood where the new mall is being leased, it was sought to understand the formation of the city and its vectors of urban expansion, concluding then, what different kinds of changes will occur with the implementation of the new Shopping Center, be they economic, environmental, urban and/or of social nature.

Keywords: Shopping Centers. Implantation. Brazil. Medium-sized Cities. Passo Fundo (RS). Social, Environmental and Urban Impacts.

Agradecimento:

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Sul pela bolsa de iniciação científica concedida. À Fundação Meridional pela bolsa de produtividade concedida.

Informações sobre os autores:

¹Pedro Henrique Carretta Diniz – <http://lattes.cnpq.br/4635465812464118>

Graduando em Arquitetura e Urbanismo pela IMED Passo Fundo (RS) e bolsista de iniciação científica da FAPERGS. Membro do Grupo de Pesquisa “Teoria e História da Habitação e da Cidade” (THAC-IMED).

Contato: phenriquecd@gmail.com

²Caliane Christie Oliveira de Almeida – <http://lattes.cnpq.br/2331569856644390>

Doutora em Arquitetura e Urbanismo pelo Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP); Coordenadora do Programa de Pós-Graduação *Stricto*

Sensu em Arquitetura e Urbanismo da IMED; Docente dos Programas de Graduação e Pós-Graduação *Lato* e *Stricto* em Arquitetura e Urbanismo da IMED Passo Fundo (RS); Coordenadora do Grupo de Pesquisa “Teoria e História da Habitação e da Cidade” (THAC-IMED); Membro do Grupo de Pesquisa “História da Cidade, do Território e do Urbanismo” (HCURB-UFRN); e Bolsista de Produtividade de Pesquisa da Fundação Meridional.
Contato: caliane.silva@imed.edu.br