

Passo Fundo shopping e os reflexos para uma cidade média no noroeste do Rio Grande do Sul

Passo Fundo shopping and the reflections for an average city in the northwest of Rio Grande do Sul

Pedro Henrique Carretta Diniz(1); Caliane C. O. de Almeida(2)

1 Graduando em Arquitetura e Urbanismo pela IMED, Brasil. Membro do Grupo de Pesquisa Teoria e História da Habitação e da Cidade (THAC-IMED) e bolsista de iniciação científica FAPERGS.

E-mail: phenriquecd@gmail.com

2 Doutora em Arquitetura e Urbanismo pelo Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP). Coordenadora e Docente do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Arquitetura e Urbanismo da IMED e Bolsista de Produtividade da Fundação Meridional. Coordenadora do Grupo de Pesquisa Teoria e História da Habitação e da Cidade (THAC-IMED), Brasil.

E-mail: caliane.silva@imed.edu.br

Revista de Arquitetura IMED, Passo Fundo, vol. 6, n. 2, p. 149-165, Jul.-Dez., 2017 - ISSN 2318-1109

[Recebido: 11 outubro 2017; Aceito: 19 fevereiro 2018]

DOI: <https://doi.org/10.18256/2318-1109.2017.v6i2.2188>

Como citar este artigo / How to cite item: [clique aqui!/click here!](#)

Resumo

O presente artigo apresenta um panorama geral acerca dos impactos decorrentes da implantação de um novo Shopping Center em Passo Fundo, uma cidade de médio porte do Rio Grande do Sul. Mais precisamente, conforma-se como a segunda etapa do estudo desenvolvido junto ao Grupo de Pesquisa Teoria e História da Habitação e da Cidade (THAC – IMED), considerando o avanço das obras de construção do referido centro comercial e, principalmente, o viés patrimonial relacionado à sua construção, sobretudo, à desconsideração do edifício de valor histórico para a cidade no terreno. Desta maneira, objetivou-se apontar os impactos da edificação deste empreendimento para o bairro, a cidade e seu patrimônio cultural. Em se tratando dos procedimentos metodológicos, foram realizadas visitas *in loco* ao canteiro de obras do Passo Fundo Shopping, onde foram observados aspectos referentes ao fluxo de pessoas e veículos, realizados registros fotográficos e aplicados questionários, a fim de evidenciar o papel do edifício histórico pré-existente no terreno e como a população está percebendo as mudanças em curso naquela localidade. Para embasamento destas ações, realizou-se revisão bibliográfica acerca do processo de urbanização e expansão da cidade, bem como levantamento de dados estatísticos. Deste modo, descreveu-se a relevância dos centros comerciais dessa tipologia no que diz respeito ao poder de polarização, estruturação e conformação de novas centralidades urbanas no âmbito das cidades de médio porte no país, assim como compreender o processo de formação e transformação deste novo subcentro em Passo Fundo e o papel do poder público e da especulação imobiliária neste contexto.

Palavras chave: Shopping Center. Impactos. Implantação. Passo Fundo/RS-Brasil.

Abstract

This article presents an overview of the impacts caused by the implementation of a new Shopping Center in Passo Fundo, a medium-sized city in Rio Grande do Sul. More precisely, it is the second stage of the study developed in the research group “Teoria e História da Habitação e da Cidade” (THAC - IMED), considering the progress of the construction of the aforementioned shopping center and, mainly, the heritage bias related to its construction, above all, the disregard of the building of historical value for the city in the area. In this way, it was aimed to point out the consequences of the construction of this enterprise for the neighborhood, the city and its cultural patrimony. Regarding methodological procedures, on-site visits were made in the construction site of Passo Fundo Shopping, where aspects related to the flow of people and vehicles were observed, as well as photographic records and applied questionnaires in order to highlight the role of the pre-existing historical building on the ground and whether the population is noticing the changes taking place in that locality. To base these actions, a bibliographical review were made about the process of urbanization and expansion of the city, as well as the collection of statistical data. In this way, it was expected to describe the relevance of commercial centers of this typology relative to the power of polarization, structuring and conformation of new urban centralities at the heart of medium-sized cities in the country, as well as to understand the process of formation and transformation of this new subcenter in Passo Fundo and the role of public power and real estate speculation in this context.

Keywords: Shopping Center. Impacts. Implantation. Passo Fundo / RS-Brasil.

1 Linhas introdutórias

Este artigo toma como objeto de análise os impactos decorrentes da implantação de um novo centro comercial de varejo, de natureza regional, na malha urbana de uma cidade de porte médio no noroeste do Rio Grande do Sul: o Passo Fundo Shopping. Mais precisamente, este estudo conforma-se como a segunda etapa de um trabalho desenvolvido pelos mesmos autores no primeiro semestre de 2016, junto ao Grupo de Pesquisa Teoria e História da Habitação e da Cidade (THAC – IMED), considerando o avanço das obras do referido shopping center e, principalmente, o viés da sustentabilidade e patrimonial relacionado ao local de sua implantação (escala de bairro), onde existia um complexo de edificações de valor histórico pertencentes ao núcleo fabril Z. D. Costi¹.

Para compreender os fatores sociais, econômicos e urbanísticos que envolvem a construção do referido empreendimento, foi preciso resgatar a formação histórica do bairro onde o shopping center está implantado, bem como o papel de Passo Fundo como polo econômico, de saúde, educação e comércio neste contexto. Acredita-se que a concepção de uma obra de magnitude regional potencializará a influência regional do município, culminando em importantes mudanças, positivas e negativas, para a cidade e a região.

Desta maneira, objetivou apontar os impactos da edificação deste empreendimento para o Bairro São Cristóvão, onde está inserido, assim como para a cidade e seu patrimônio histórico e cultural. Almejava-se ainda analisar a relevância de centros comerciais desta natureza no processo de polarização, estruturação e conformação de novos subcentros no cerne das cidades de médio porte no Rio Grande do Sul, bem como compreender o papel dos agentes públicos e privados envolvidos.

Em se tratando dos procedimentos metodológicos, a elaboração deste artigo se deu em duas etapas principais: revisão bibliográfica e levantamentos *in loco* e documental. A primeira delas deteve-se em compreender o panorama geral referente a implantação de shopping centers no Brasil. Neste caso, analisou-se a bibliografia de Castro (2016), Nascimento (2015) e Gonçalves, Lima e Caetano (2016), que descrevem os impactos de diferentes naturezas que ocorreram devido à implantação de shopping centers nas cidades de São José dos Campos (SP), Uberlândia (MG) e Fortaleza (CE), respectivamente. Os processos que envolvem a urbanização e a expansão de Passo

1 O núcleo fabril Z.D.Costi & Cia.Ltda., fundado em 1948, foi composto de dois conjuntos de casas de madeira, prédios fabris, casa do fiscal e residência do empresário. Naquele período, a mão-de-obra era escassa e era importante contê-la próxima, então criou-se duas Vilas Operárias nos seus arredores. Por aproximadamente 50 anos, a indústria contaminou positivamente o bairro; o fim das atividades se deu em 1993 devido à política econômica inflacionária, impossibilitando que a empresa mantivesse estabilidade nos preços de seus produtos e pagasse suas dívidas provenientes do aumento exorbitante dos juros (COSTI; RIBEIRO, 2003).

Fundo foram analisados sob a perspectiva de Ferretto (2012) e Villaça (2001), bem como com o levantamento de dados estatísticos da cidade. No que diz respeito ao aspecto patrimonial, que envolve a demolição de um grupo de edificações de valor patrimonial para a cidade e a posterior construção do empreendimento comercial, utilizou-se, principalmente, da bibliografia de Costi e Ribeiro (2003), que contam a história do núcleo fabril do Frigorífico Z. D. Costi, exaltando sua importância e pioneirismo para a região; ademais, por meio do estudo de caso realizado por Schmidt et al. (2006), referente ao projeto do Shopping Total em Porto Alegre/RS, almejou-se evidenciar a importância de considerar o reuso patrimonial em edificações deste porte e tipologia.

Na segunda etapa, por sua vez, foram realizadas visitas *in loco* ao canteiro de obras do Passo Fundo Shopping e as suas imediações, no bairro São Cristóvão, onde foram observados aspectos referentes ao fluxo de pessoas e veículos, mudanças na morfologia, na ocupação, na densidade e no uso do solo no entorno. Na sequência, foram realizadas entrevistas informais com a população residente no bairro, a fim de evidenciar o papel do edifício histórico pré-existente no terreno e se a população está percebendo as mudanças em curso naquela localidade.

2 Panorama geral da implantação de shopping centers no Brasil

Para configurar-se como um Shopping Center, o empreendimento deve atender a algumas normas internacionais, aplicadas e regulamentadas pela ABRASCE no Brasil. Dentre elas, destaca-se a necessidade do centro comercial possuir, no mínimo, 5.000 m² de área bruta locável (espaço total destinado à locação no interior de um edifício), variado “mix” de lojas (naturezas, dimensões e produtos), administração centralizada, prática de aluguel fixo e percentual, além de loja(s) âncora(s), ou seja, grandes lojas com no mínimo 1.000m² de área locada, e vagas de estacionamento compatíveis com a legislação do local de implantação, variando de cidade para cidade (ABRASCE, 2017).

O primeiro Shopping Center do Brasil – o Iguatemi – foi construído em 1966, na cidade de São Paulo-SP. Desde a sua inauguração, o número de construções desta natureza vem aumentando progressivamente e de forma acelerada em nosso país, principalmente nas regiões metropolitanas. Dados recentes indicam que, até o mês de agosto de 2017, conta-se com 562 empreendimentos desta natureza no território brasileiro, somando uma área bruta locável de 15,341 milhões de metros quadrados, 3.020 lojas âncoras, 2.013 megalojas, 74.497 lojas satélites, 888.236 vagas destinadas ao estacionamento de veículos e mais de 1.023.359 empregos gerados (ABRASCE, 2017).

De acordo com Villaça (2001), os Shopping Centers são sucessores das lojas de departamento que, por sua vez, são sucessoras das lojas gerais do século XIX. Esses tipos de estabelecimentos baseiam-se na economia de aglomeração e, sendo assim, possuem uma oferta diversificada de produtos e serviços que se complementam,

fazendo oposição à especialização. O poder polarizador e estruturador de novos subcentros a partir da implantação desses empreendimentos se dá, essencialmente, em virtude dessa diversidade, bem como pela significativa redução do número de viagens que os clientes precisam fazer para suprir as suas necessidades, influenciando no deslocamento populacional e se opondo às dinâmicas dos centros especializados.

Por outro viés, diferentemente das lojas de departamento e dos subcentros mais tradicionais, onde o comerciante toma as decisões mais importantes acerca de seu empreendimento, no shopping center existe um fator determinante que transforma essa concepção. Neste caso, o capital mercantil está subjulgado pelo capital imobiliário, que decide desde o local de implantação do empreendimento, até o mix de lojas que nele estarão inseridas, o horário de funcionamento, o *marketing* que será praticado, as normas de segurança, etc. Desta maneira, o promotor imobiliário, através da edificação de um centro comercial dessa tipologia, cria e comercializa em um curto espaço de tempo, um número muito maior de estabelecimentos comerciais e de serviço, o qual aglomerações tradicionais levariam anos para produzir (VILLAÇA, 2001).

Em relação ao local de implantação destes empreendimentos no Brasil e no mundo, Villaça (2001) comenta acerca do problema relativo à homogeneidade dos espaços. Para ele, é evidente que um espaço homogêneo torna mais difícil a tomada de decisão em relação ao “ponto” do empreendimento comercial, sendo a desigualdade social e a discrepância de distribuição de renda um fator facilitador dessas decisões. Desta maneira, “[...] o espaço urbano desigual leva então a uma desigual distribuição dos shoppings (como aliás, do comércio e serviço em geral), que apresentam alta incidência nas Áreas de Grande Concentração das Camadas de Alta Renda (AGCCAR)” (VILLAÇA, 2001, p. 304).

Os fenômenos supracitados são observados em inúmeras cidades de porte médio no país. Castro (2016), por exemplo, mostra o poder que os três shopping centers de São José dos Campos (SP) possuem de captar pessoas de cidades geralmente próximas para consumir os produtos e os serviços ofertados. 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 comenta sobre a localização estratégica do terminal, favorecendo 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, 2016, p. 224).

Por outro lado, em contraponto a essa descentralização está o adensamento populacional e o aumento do tráfego veicular, sendo esse o tema norteador do estudo de Nascimento (2015), tomando a cidade de Uberlândia (MG) como estudo de caso. Neste sentido, a geógrafa destaca o bairro Tibery, que abriga um shopping center em suas imediações e que é impactado negativa e diariamente com o adensamento populacional, bem como com os problemas de mobilidade decorrentes. Os estudos de análise de fluxos empreendidos no local comprovam que a região, após a implantação do referido centro comercial, chega a receber 23.000 visitantes por dia, além de 8.000 visitantes que se dirigem exclusivamente ao Hipermercado anexo ao shopping. Desta maneira, o bairro em questão apresenta atualmente um adensamento de 32.352hab/ha, 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.

Analisando pelo viés ambiental, Gonçalves, Lima e Caetano (2016) descrevem como o adensamento populacional descontrolado nas proximidades do North Shopping Fortaleza, localizado na capital cearense, resultou em graves problemas ambientais, comprometendo, sobremaneira, o Rio Cocó, um dos mais importantes 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; CAETANO, 2016, p. 245).

Observa-se que o Rio Cocó sofreu um significativo comprometimento na 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 e trazendo um grande prejuízo à comunidade. Desta maneira, como pode-se perceber na bibliografia analisada, sugere-se que a “indústria

de shopping centers” no Brasil possui grande influência nas cidades, principalmente em se falando das dinâmicas populacionais, da economia, da indução de vetores de desenvolvimento, da estruturação urbana e do meio ambiente. Evidencia-se, assim, a necessidade de um olhar mais cauteloso em relação à construção destes empreendimentos e aos locais onde estão sendo implantados.

3 Formação histórica de passo fundo e sua estruturação urbana e comercial

Segundo Ferretto (2012), Passo Fundo é considerada uma cidade de porte médio em virtude dos tipos de relações horizontais e verticais que apresenta. Dentre as verticais, entendidas como as voltadas ao exterior, o autor destaca o agronegócio e a indústria alimentícia; entre as horizontais, ou seja, as relações com as cidades da região, destaca-se os serviços de saúde, educação e comércio, fatores que geram uma transição pendular de pessoas que vêm de diferentes partes da região noroeste rio-grandense em busca de produtos e serviços, transformando Passo Fundo, portanto, em um importante polo regional nesses setores.

No que tange o aspecto da estruturação urbana passofundense, Ferretto (2012) periodiza o desenvolvimento da cidade em três datas principais: 1827, 1898 e 1950. A primeira delas diz respeito à expansão paulatina de ocupação ao longo da Estrada das Tropas, que fazia ligação de Passo Fundo com o resto do país e atualmente configura-se como a Avenida Brasil, principal via arterial da cidade. A segunda, por sua vez, tem início com a construção da Estação Ferroviária da Gare, que influenciou positivamente nas dinâmicas populacionais da região, e a última refere-se à criação de loteamentos periféricos na malha urbana, evidenciando um crescimento horizontal. Posteriormente, ele cita a verticalização do centro da cidade, principalmente em torno da avenida supramencionada.

Quanto à estruturação comercial de Passo Fundo, destaca-se que, inicialmente, havia apenas o comércio individual, ou seja, lojas separadas e com acesso direto à rua. Esses estabelecimentos se encontravam, sobretudo, no trecho da Rua Morom entre a Rua Capitão Eleutério e a Bento Gonçalves. Entre as décadas de 1980 e 1990, surgiram muitas galerias na cidade, compreendidas como uma extensão das ruas, concentrando mais comércio em menos espaço. Já em 1998, o primeiro shopping center da cidade e região foi inaugurado, tornando-se assim, o único centro comercial completamente aparte da rua que oferece conforto, segurança e uma grande diversidade de produtos e serviços no mesmo local: o Shopping Bella Città (FERRETTO, 2012).

O segundo shopping da cidade, objeto de estudo deste artigo, foi anunciado oficialmente em 2014 (ano em que já começou a ser construído) e possui data de entrega prevista para 2018. O Passo Fundo Shopping está localizado em uma zona afastada

(4,6 km) do centro principal da cidade, no bairro São Cristovão, mais precisamente na Avenida Presidente Vargas, importante via arterial de Passo Fundo.

De acordo com o Portal Passo Fundo Shopping (2017), são mais de 49.000 m² de área construída e 28.246,25 m² de Área Bruta Locável e atualmente encontra-se 52% finalizado. O projeto prevê, além do tratamento paisagístico e da preservação do lago existente, 8 lojas âncoras, 10 megalojas, 146 lojas satélites, 10 alamedas de serviço, 6 salas de cinema, 1456 vagas de estacionamento, entre outros atrativos. Com esse empreendimento, pretende-se criar aproximadamente 2.500 empregos diretos (Imagem 01).

Imagem 01. Fotografia do canteiro de obras do *Passo Fundo Shopping* em setembro de 2017 e esquema comercial de sua implantação, destacando o lago existente na gleba



Fonte: Portal Passo Fundo Shopping, 2017.

Este novo centro comercial de porte regional está distante 2,6km do primeiro shopping center de Passo Fundo – o *Bella Città* –, levando aproximadamente oito minutos de carro com trânsito fluído, 34 minutos caminhando e 12 minutos de bicicleta entre eles. É importante destacar que a cidade em estudo é a única na região com uma edificação desta natureza e dimensão, segundo a ABRASCE (2017).

O bairro em questão, segundo dados do IBGE (2017), possui aproximadamente 50 mil habitantes, conformando-se como o mais populoso da cidade de Passo Fundo. Com o adensamento resultante da implantação de um empreendimento desta envergadura, acredita-se que a localidade se consolidará como um novo subcentro, atendendo à diversidade de usos e demais características observadas por Villaça (2001). Entretanto, esta vocação não está sendo largamente acompanhada por investimentos públicos ou por Operações Urbanas Consorciadas² entre a municipalidade e os investidores, no sentido da ampliação das redes de água, distribuição de energia, coleta de lixo e saneamento básico.

2 Em linhas gerais, uma “operação urbana consorciada” é um conjunto de intervenções e medidas dirigidas pela municipalidade em conjunto com os investidores da esfera privada, cujo objetivo é alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental (BRASIL, Estatuto da Cidade, artigo 32).

Referente à infraestrutura local, de acordo com visitas realizadas *in loco*, não são observadas obras para ampliação, alargamento e/ou abertura de vias para facilitar o escoamento do trânsito veicular nas proximidades do empreendimento, que já apresenta pontos problemáticos de truncamento, principalmente ao longo da Avenida Presidente Vargas. Acredita-se que o aumento repentino no fluxo de pessoas na região, com o funcionamento do centro comercial, irá impactar negativamente no dia-a-dia da população, aos moldes do que ocorreu com o supramencionado Bairro Tibery, em Uberlândia (MG), comentado por Nascimento (2015).

No tocante ao uso e a ocupação do solo, pode-se observar a criação de alguns condomínios de médio e alto padrão nos arredores do novo shopping center. 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; estimulando a especulação imobiliária no entorno e possivelmente contribuindo para uma futura segregação sócio espacial na localidade, uma vez que o bairro possui uma população predominantemente classe média. Esses fatores contribuem para a transformação gradativa da horizontalidade pré-existente no bairro, bem como de sua vocação residencial. Além disso, ainda não se tem notícias da elaboração de um Relatório de Impactos Ambientais para a consolidação do empreendimento.

3.1 Núcleo Fabril Z. D Costi e o aspecto patrimonial da implantação do Passo Fundo Shopping

Primeiramente, é importante destacar que o Frigorífico Z. D. Costi, fundado na década de 1940 por Zeferino Demétrio Costi e de Alice Sana Costi, não foi destruído exclusivamente para a construção do referido shopping center. Em 2014, ano em que o empreendimento começou a ser edificado, apenas partes desse núcleo fabril ainda estavam na gleba em questão e em ruínas. A questão aqui discutida refere-se ao descaso, tanto do poder público e dos órgãos regulamentadores do patrimônio, quanto da população em geral e do corpo de investidores do Passo Fundo Shopping, no que se refere à importância histórica e cultural do conjunto de edificações ali existentes.

Considerado o primeiro frigorífico de Passo Fundo, o núcleo fabril Z. D. Costi & Cia. LTDA foi motor propulsor de desenvolvimento para a cidade e região. Segundo Costi e Ribeiro (2003), o início de suas atividades é datado em 30 de novembro de 1948, no prédio onde anteriormente funcionava um grande armazém. Os pavilhões do frigorífico tiveram de ser adaptados. A fábrica passou a funcionar em vários prédios de alvenaria com estrutura de madeira, telhas de barro e platibandas nas fachadas, ao “estilo” moderno da época, que transformou o visual do bairro naquele momento (Imagem 02). A área administrativa estava situada na porção frontal do terreno e a refinaria aos fundos.

Imagem 02: à esquerda pode-se observar os prédios fabris (centro), com ênfase na chaminé existente, e vila operária (fundos), - década de 1950. À direita: prédios fabris (centro) e açude (fundos), - década de 1970



Fonte: Costi e Ribeiro, 2003, p. 3.

A fábrica empregava mais de 1000 pessoas e impactou o bairro e a cidade no sentido econômico, cultural e social: “[...] havia festas no Clube Industrial, churrascos, desfiles comemorativos, palestras e comemorações religiosas. Os troféus recebidos pelo Grêmio Esportivo Costi ainda podem demonstrar o trabalho dedicado de sua equipe desportiva” (COSTI; RIBEIRO, 2003, p. 7). Além disso, segundo as autoras supramencionadas, o impacto social da fábrica foi tão grande, que os investidores tiveram de construir, na época, dois conjuntos de casas para operários, conhecidos popularmente até hoje como Vilas Operárias (Imagem 03).

Imagem 03: fotografias das duas Vilas Operárias construídas para os funcionários do Z. D. Costi



Fonte: Costi e Ribeiro, 2003, p. 3.

A despeito disso, como visto anteriormente, devido à situação econômica desfavorável da época a empresa encerrou suas atividades em 1993. Apesar de o terreno estar dentro de uma Zona Industrial, a Fundação Estadual de Proteção ao Meio Ambiente (FEPAM) proibiu o abate na região, fato que inviabilizou legalmente a reativação do frigorífico, dificultando a venda da área. Deste modo, cerca de 14.000m² de

prédios fabris passaram a ficar à mercê do tempo, das ações de vândalos e sem nenhuma proteção, pondo em cheque sua preservação e toda a sua importância na rememoração da história do bairro São Cristóvão e da cidade como um todo (COSTI; RIBEIRO, 2003).

A importância desse complexo fabril perpassa, portanto, pelo seu valor histórico e estruturador do local. Existem muitos exemplos que levam em consideração o reuso de edificações, preservando o valor humano, social e patrimonial dos bens de caráter histórico. Na cidade de Porto Alegre, por exemplo, o Shopping Total foi concebido aliado a uma ideia que integra a convivência, as compras e o lazer com uma área de vocação cultural e turística: o conjunto de prédios tombados pelo patrimônio histórico de uma antiga cervejaria. Nesse caso, o empreendimento possui 63.000m² de área construída, sendo que destes, 21.000m² foram restaurados para seu novo uso (Imagem 04). O Shopping Total gerou aproximadamente 3.000 empregos com 490 lojas e uma ABL que ultrapassa 26.000m² (SCHMIDT et al., 2006).

Neste caso, os 21.000m² que foram restaurados pertenciam ao prédio histórico de uma cervejaria que foi inaugurada em 1911, mais precisamente na Avenida Cristóvão Colombo, em Porto Alegre (RS). Seu projeto arquitetônico foi concebido pelo arquiteto alemão Theo Wiederspahn e possui uma torre, cúpulas, arcos, esculturas e outros ornamentos, evidenciando a linguagem eclética que estava em voga na época (Portal do Shopping Total, 2017).

Imagem 04: imagens externas da parte restaurada do Shopping Total



Fonte: Portal do Shopping Total, 2017.

Com os exemplos supracitados, evidencia-se a viabilidade e a necessidade de se considerar o reuso de edificações históricas para a preservação da memória das cidades. Desta forma, edificações tidas como antigas e abandonadas podem ser reinseridas na paisagem urbana como funcionais e verdadeiros patrimônios culturais e arquitetônicos, estimulando o comércio e até mesmo o turismo no local. Além disso, o reuso pode ser considerado uma eficiente forma de se fazer uso dos bens patrimoniais e arquitetônicos em prol da sustentabilidade, uma vez que cada prédio histórico subutilizado ou em desuso que passa por um processo de refuncionalização, significa uma necessidade a menos de construção, assim como um menor volume de materiais descartados.

4 Implantação do Passo Fundo Shopping: percepção dos moradores do bairro São Cristóvão

Com o intuito principal de compreender as mudanças que estão sendo empreendidas no bairro São Cristóvão, bem como analisar a importância histórica do complexo fabril que existia na gleba e a percepção da população quanto a estas questões, no mês de setembro de 2017 foram realizadas 12 entrevistas informais com moradores da localidade, entre homens e mulheres com idade média de 43,9 anos. O tempo médio em que os entrevistados moram no bairro é 27,5 anos, sendo que o morador mais antigo está no local há 57 anos, e a renda mensal média dessas pessoas está em torno de R\$ 2.900 (dois mil e novecentos reais). Com a continuidade desse estudo, almeja-se dar prosseguimento às entrevistas, com o intuito de coletar dados estatísticos mais abrangentes e compreender a real percepção da maioria dos moradores da região.

Acerca do questionamento sobre a implantação do novo Shopping Center, os entrevistados consideram a construção do novo empreendimento como algo positivo para o bairro e para a cidade, citando o aumento do fluxo de pessoas, bem como da gama de produtos e serviços a serem ofertados. De uma maneira geral, a população entrevistada também acredita que o novo shopping trará maiores investimentos para a região, que já possui um lugar de destaque por ser responsável pela ligação de Passo Fundo com muitas cidades vizinhas, a exemplo de Marau, Casca, Vila Maria, Serafina Corrêa, entre outras, via Av. Presidente Vargas e RS - 324.

Em relação às principais mudanças percebidas na localidade desde o momento de divulgação do empreendimento até os dias atuais, os entrevistados destacaram a valorização imobiliária dos terrenos da área, principalmente em relação à construção civil, com a edificação de novos prédios residenciais e de uso misto, verticalizando o bairro; também interpretado como aspecto positivo. Dois moradores salientaram, contudo, o aumento da sujeira na localidade devido à poeira decorrente da construção e aos resíduos sólidos acumulados no canteiro de obras do referido shopping.

Em se tratando dos possíveis impactos negativos decorrentes da construção e do posterior funcionamento do novo shopping, 70% dos entrevistados preocupam-se com futuros problemas de mobilidade causados pelo aumento do fluxo de veículos e de pessoas, bem como pela falta de iniciativa do poder público e dos investidores na requalificação das vias que darão acesso ao empreendimento. Além disso, 20% dos moradores escutados explicitaram maior preocupação com o aumento da concorrência em relação ao comércio local. Somente 10% dos entrevistados não acredita que o novo centro comercial possa impactar negativamente de alguma forma.

Em relação ao Frigorífico Z. D. Costi, 100% dos entrevistados comentam acerca da importância histórica da empresa, destacando o seu valor econômico

primordialmente. Entretanto, 40% deles não acredita que o poder público ou os órgãos regulamentadores do patrimônio deveriam ter preservado esse complexo fabril, alegando que o desenvolvimento da cidade deve vir em primeiro lugar e que o shopping center trará mais benefícios para a cidade. Apenas um dos entrevistados ressaltou que, apesar de não concordar com a salvaguarda das edificações em questão, a chaminé existente no núcleo deveria ter sido requalificada, pois poderia ter sido utilizada como importante marco referencial no novo empreendimento.

Tal aspecto demonstra a necessidade da promoção de educação patrimonial à população de Passo Fundo, ou ao menos do bairro São Cristóvão, como também a falta de sensibilidade histórica, cultural e arquitetônica desta parcela da população passofundense.

5 Considerações finais

Passo Fundo vem apresentando gradativamente uma tendência à descentralização, assim como grande parte das cidades médias brasileiras. Em relação ao contexto socioeconômico, percebe-se que a cidade se encontra em uma fase de dinamismo, fato resultante de inúmeros investimentos públicos e privados nas áreas da educação, comércio, saúde e lazer, que acentuam o seu papel nas relações horizontais com outros municípios.

Diante disso, pode-se considerar o mercado da construção civil como um importante termômetro para a medição do teor do mencionado dinamismo econômico. Neste sentido, Passo Fundo continua apresentando um adensamento do seu centro principal, essencialmente em torno da Avenida Brasil e próximo a ela, acentuando a verticalização da área que historicamente é destinada à população mais abastada da cidade. Porém, outros movimentos concomitantes são percebidos, a exemplo do zoneamento dos empreendimentos de habitação social, no sudoeste da cidade, mais precisamente, nos bairros de Santa Martha e Integração. Na porção norte, já nas franjas da malha urbana, concentram-se as construções de condomínios de luxo e a implantação do loteamento Cidade Nova, fatores que dão seguimento ao aludido crescimento horizontal, observado por Ferretto em 2012.

De acordo com as mudanças observadas na localidade, tanto nas visitas *in loco*, quanto nas entrevistas com os moradores, pode-se afirmar que, desde de 2014, a construção do Passo Fundo Shopping na porção sudeste da cidade vem se confirmando como um novo vetor de crescimento e expansão urbana. Nesse sentido, já pode ser mencionada uma mudança na vocação do bairro, antes residencial e com poucos pontos comerciais dispostos ao longo da Av. Presidente Vargas. O cenário que se molda atualmente já é caracterizado por novos empreendimentos de grande porte comercial e grandes condomínios coletivos verticais distribuídos em todo o bairro. Em se tratando

mais precisamente dos impactos da implantação do Passo Fundo Shopping no bairro São Cristóvão, pode-se concluir que esse também se configura como um investimento que gera adensamento populacional e, conseqüentemente, um subcentro polarizador de investimentos públicos e, especialmente privados, em infraestrutura, serviços e comércio.

A construção, por parte dos investidores, das torres residenciais voltadas ao público mais abastado, a área de lazer prevista com o tratamento paisagístico e a preservação do lago, como também as edificações de uso misto que espontaneamente estão modificando o *skyline* do bairro, são exemplos de como a construção civil e o mercado de imóveis está contribuindo para que a região se torne efetivamente indutora de viagens na cidade, atraindo consumidores para o estabelecimento e, conseqüentemente, para o bairro.

No tocante às informações colocadas pelos moradores acerca das modificações percebidas no bairro São Cristóvão a partir da implantação do shopping center, pode-se afirmar que o comércio local será consideravelmente impactado pela concorrência a ser imposta pelo shopping, que possuirá a complementariedade das ofertas diversificadas de produtos, fazendo oposição ao comércio e aos estabelecimentos de serviços especializados de pequeno porte existentes no local. Desta maneira, muito provavelmente, algumas empresas familiares e/ou lojas localizadas nas imediações do empreendimento encerrarão suas atividades. A vocação comercial local também será alterada. Historicamente, como colocado por diversos autores da historiografia especializada, a edificação de grandes centros comerciais atrai o comércio e prestação de serviços relacionadas ao automóvel.

Além disso, caso não sejam tomadas providências nesse sentido, o aumento do fluxo diário de veículos e de pessoas irá acarretar transtornos para a comunidade ali residente. As vias do bairro, de maneira geral, são vias locais de paralelepípedo, com pequenas larguras, que não irão comportar o aumento do fluxo que está sendo previsto. Sendo assim, o acesso ao Passo Fundo Shopping, ou mesmo a circulação no interior do bairro São Cristóvão serão comprometidos e/ou substancialmente dificultados.

No que se refere aos aspectos ambientais, o projeto prevê a revitalização da lagoa existente no terreno, assim como o aproveitamento das águas das chuvas para a manutenção da edificação, não sendo percebidos grandes danos derivados de sua construção e funcionamento. Mesmo assim, retifica-se que não há notícias de nenhum Relatório de Impactos Ambientais, apenas verifica-se que o projeto está licenciado pela Secretaria do Meio Ambiente de Passo Fundo, de acordo com as normas de proteção e conservação ambiental (Licença de instalação nº 006/2015, válida até 02 de abril de 2018). Também é inevitável que haverá aumento dos índices de poluição ambiental, sonora e visual, em virtude do intenso fluxo de veículos decorrente. Da mesma forma serão necessárias ações relacionadas à coleta de lixo e ao tratamento de esgotos.

Quanto à questão patrimonial que envolve à edificação do Passo Fundo Shopping, nota-se que o poder público, a população e os órgãos regulamentadores do patrimônio

(IPHAE no nível estadual), deveriam ter intervindo anos antes da divulgação do empreendimento no sentido de salvaguardar as edificações do núcleo fabril do Frigorífico Z.D. Costi. Caso isso tivesse ocorrido, os prédios teriam sido preservados; o que daria possibilidade aos investidores de considerar incorporar o complexo fabril existente no projeto do novo empreendimento comercial de Passo Fundo, assim como foi feito no Shopping Total de Porto Alegre.

Agradecimentos

À Fundação Meridional pela bolsa de iniciação científica concedida e ao Grupo de Pesquisa Teoria e História da Habitação e da Cidade (THAC – IMED) pelo apoio na realização deste artigo.

Referências bibliográficas

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE SHOPPING CENTERS – ABRASCE. *Portal dos shoppings*, ABRASCE. Disponível em: <<http://www.portaldoshopping.com.br/monitoramento>>. Acesso em: 20 set. 2017.
- BATISTA, Péricles Alves. *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.
- BRASIL. *Estatuto da Cidade: Lei 10.257/2001* que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001. 1a Edição.
- CASTRO, André Felipe Vilas 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, p. 215-226, Mar. 2015. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/26998>>. Acesso em: 09 out. 2017.
- CARTA DE VENEZA. *Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional*. IPHAN, Rio de Janeiro, 1987, n. 22, p. 106-107
- COSTI, Marilice; RIBEIRO, Celi Maria Costi. *História de um núcleo fabril: Frigorífico Z.D. Costi Cia. Ltda*, Passo Fundo RS. *Arquitextos*, São Paulo, ano 04, n. 043.07, Vitruvius, dez. 2003. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/04.043/630>>. Acesso em: 24 set. 2017.
- FERRETTO, Diogo. *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, Tiago Estevan; LIMA, Djane de Souza; CAETANO, Francisco Aquiles de Oliveira. *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, p. 239-253, Jun. 2015. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/26839/16883>>. Acesso em: 09 out. 2017.
- 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: 18 set. 2017.
- NASCIMENTO, Isabella Soares. *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 Passo Fundo Shopping*. Disponível em <<http://www.passofundoshopping.com.br/shopping>>. Acessado em 20 set. 2017.
- Portal Shopping Total*. Disponível em: <<http://www.shoppingtotal.com.br/>>. Acesso em: 24 set. 2017.

SCHMIDT, Jaqueline et al. Shopping Total: um novo posicionamento no setor de shoppings no RS. ESPM: central de cases, 2006. Disponível em: <http://www2.espm.br/sites/default/files/shopping_total.pdf>. Acesso em: 24 set. 2017.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.