



EIXO TEMÁTICO:

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ambiente e Sustentabilidade | <input type="checkbox"/> Crítica, Documentação e Reflexão | <input checked="" type="checkbox"/> Espaço Público e Cidadania |
| <input type="checkbox"/> Habitação e Direito à Cidade | <input type="checkbox"/> Infraestrutura e Mobilidade | <input type="checkbox"/> Novos processos e novas tecnologias |
| <input type="checkbox"/> Patrimônio, Cultura e Identidade | | |

Espaços públicos em cidades médias contemporâneas: o caso de Passo Fundo - RS

Public spaces in contemporary medium size cities: the case of Passo Fundo – RS

*Los espacios públicos en las ciudades medianas contemporâneas: el caso de Passo
Fundo – RS*

FERRETTO, Diego (1)

(1) Professor do curso de Arquitetura e Urbanismo da FIAMFAMM, São Paulo, SP, Brasil; doutorando em planejamento urbano e regional pela FAUUSP.
e-mail: diegoferretto@yahoo.com.br



Espaços públicos em cidades médias contemporâneas: o caso de Passo Fundo - RS

Public spaces in contemporary medium size cities: the case of Passo Fundo – RS

*Los espacios públicos en las ciudades medianas contemporáneas: el caso de Passo
Fundo – RS*

RESUMO

Este artigo tem por objetivo analisar as formas de uso e apropriação contemporâneas do espaço público em cidades médias, a partir do caso de Passo Fundo, cidade média localizada na porção norte do estado do Rio Grande do Sul. Partimos do pressuposto de que estão em curso nas cidades médias processos de reestruturação de suas estruturas intra-urbanas, que embora se caracterizem por ritmos particulares, evidenciam dentre outras coisas o abandono dos espaços públicos como locais de convívio frente ao surgimento de novas formas urbanas que passam a absorver essas funções em espaços privados, sendo o shopping center e os condomínios fechados os mais significativos desses espaços.

PALAVRAS-CHAVE:

Cidades médias, estrutura intra-urbana, espaços públicos.

ABSTRACT

This article aims to analyze ways to use and contemporary appropriation of public space in medium-size cities, from the case of Passo Fundo, average city located in the northern portion of the state of Rio Grande do Sul. We assume the ongoing restructuring process of intra-urban structures in medium-size cities, which although characterized by particular rhythms, puts in evidence, among other things, the abandonment of public spaces as places of conviviality, opposite the emergence of new urban forms that embodies those functions in private spaces, with shopping centers and gated communities representing the most significant spaces.

KEYWORDS: medium size cities, intra-urban structure, public spaces.

RESUMEN

Este artículo tiene como objetivo analizar los usos y apropiación contemporánea del espacio público en las ciudades de tamaño medio, a partir del caso de Passo Fundo, ciudad mediana situada al norte del estado de Rio Grande do Sul. Suponemos que hay en curso un proceso de complejización de estructuras intraurbanas en las ciudades de tamaño medio, que a pesar de los ritmos particulares que las caracterizan, se evidencia el abandono de los espacios públicos como lugares de convivencia debido a la aparición de nuevas formas urbanas que comienzan a absorber estas funciones en espacios privados, con el centro comercial y urbanizaciones cerradas como principales ejemplos de estos espacios.

PALABRAS CLAVE: ciudades de tamaño medio, estructuras intraurbanas, espacios públicos.

1. INTRODUÇÃO

As cidades médias brasileiras passam por processos de reestruturação ou complexificação de suas estruturas intra-urbanas, que embora caracterizados por ritmos particulares, evidenciam dinâmicas socioespaciais relevantes que condicionam a realização da vida cotidiana nesses espaços. Nos referimos a processos recorrentes nas grandes cidades e nas metrópoles que emergem ou se intensificam nas cidades médias, repercutindo de forma significativa em suas respectivas estruturas internas. Dentre eles destacamos: a degradação ou abandono do centro principal e a emergência de novas centralidades; o acirramento da segregação socioespacial, evidente na expansão da periferia pobre, mas também na conformação de setores de alta renda, que avançam sobre a periferia, com seus condomínios fechados; o privilégio ao sistema de transporte individual e os já significativos problemas de mobilidade; as questões ambientais relacionadas ao uso insustentável dos recursos naturais; e por fim, a emergência de novas formas de sociabilização associadas à resignificação dos espaços públicos e privados e a novas maneiras de viver a cidade e dela se apropriar, processo sobre o qual nos concentraremos neste artigo. Nossas constatações, destacadas acima, se pautam em diversas pesquisas realizadas pela Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias - RECIME, e sobretudo em nossa pesquisa de Mestrado (FERRETTO, 2012¹), cujo objeto de estudo foi a cidade de Passo Fundo, localizada ao norte do Rio Grande do Sul.

Partimos do pressuposto que os processos socioespaciais observados nas cidades médias são interdependentes e obedecem à lógica dominante de produção do espaço urbano capitalista, que para Corrêa (2005) constitui-se num espaço

“fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e de campos de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem.” (CÔRREA, 2005, p.11)

Neste artigo, tomamos como referência a metodologia construída por Sobarzo (2004) para analisar a produção do espaço público em Presidente Prudente, cidade média do oeste paulista, que considera, apoiado em Carlos (2001), três níveis de análise: a da dominação política, analisada por meio das ações do Estado e da elite local; a da acumulação do capital; e da realização da vida, que reflete as relações socioespaciais produzidas pelo uso nas práticas cotidianas materializadas no espaço público. A metodologia desenvolvida por Sobarzo se revela promissora à nossa abordagem em dois sentidos: primeiro por inserir a análise dos espaços públicos numa perspectiva teórica mais ampla, que ao tomar a cidade como um todo analisa a partir dos espaços públicos as dimensões política e econômica que caracterizam o processo de produção da cidade capitalista; segundo, por tratar-se de uma metodologia construída para uma cidade média, objeto que exige do pesquisador uma abordagem que vise

¹ Pesquisa intitulada “Passo Fundo: estruturação urbana de uma cidade média gaúcha”, desenvolvida junto ao programa de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo, sob orientação da Profa Dra Maria Cristina da Silva Leme, entre 2009 e 2012. Disponível para download no Banco de Teses da USP: <http://www.theses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-17072012-143123/pt-br.php>

desvendar dinâmicas específicas e que evite reproduzir sem reflexão conclusões sobre processos mais evidentes nas cidades grandes e metrópoles. Sobarzo (2004) afirma que ao analisar “o espaço público como uma particularidade permite entender a singularidade [...], que por sua vez, numa outra escala, responde a dinâmicas mais amplas, que se referem à totalidade, compreendida pela cidade contemporânea no mundo capitalista.” (SOBARZO, 2004, p. 18)

Nesta oportunidade nosso foco de abordagem acerca do espaço público em Passo Fundo se restringe ao segundo nível de análise apresentado por Sobarzo (2004), em que o autor aborda as relações entre o espaço urbano (na perspectiva do espaço público) e o processo de acumulação capitalista, nesse sentido nos focaremos em analisar dois dos mais eloquentes produtos dessa lógica presentes em Passo Fundo: o shopping center e os condomínios fechados, que surgem como produtos imobiliários recentes, e que em certa medida determinam novas práticas de sociabilização que incluem a ressignificação do uso e apropriação dos espaços públicos. Conforme afirma Sobarzo (2004), estes produtos imobiliários repercutem diretamente nas relações público-privado, sendo “produtos que expressam novas formas e práticas para antigas ações – consumo, lazer e moradia – contribuindo na sua materialização para o processo de acumulação do capital.” (SOBARZO, 2004, p. 114). O autor segue afirmando que os shopping centers e os condomínios fechados fazem parte de uma categoria mais ampla que Caldeira (2000) denomina como “enclaves fortificados”, que englobam outros espaços como conjuntos de escritórios, hospitais, centros de lazer e parques temáticos, tendo como característica básica o fato de serem todos eles propriedade privada de uso coletivo, valorizando o espaço privado (restrito) e desvalorizando o público (aberto).

Dessa maneira, estruturamos nossa abordagem em duas partes: primeiro, uma aproximação de Passo Fundo enquanto uma cidade média dinâmica, que desempenha papéis regionais e também globais como cidade de apoio ao agronegócio; em seguida, uma aproximação de sua estrutura intra-urbana, a partir de uma leitura histórica dos períodos e processos mais relevantes, mas sobretudo com enfoque nos novos produtos imobiliários: o shopping center e os condomínios fechados de alta renda.

Entendemos que ao apresentar o caso de Passo Fundo, nossa contribuição se dá primeiramente na dimensão local, das particularidades da cidade, que envolvem aspectos de sua realidade política e socioeconômica, num segundo momento amplia as pesquisas sobre cidades médias viabilizando a elaboração de pesquisas comparadas; e por fim, mas talvez mais importante, nos permite discutir processos socioespaciais mais amplos a partir das práticas de uso e apropriação do espaço público nas cidades médias capitalistas contemporâneas.

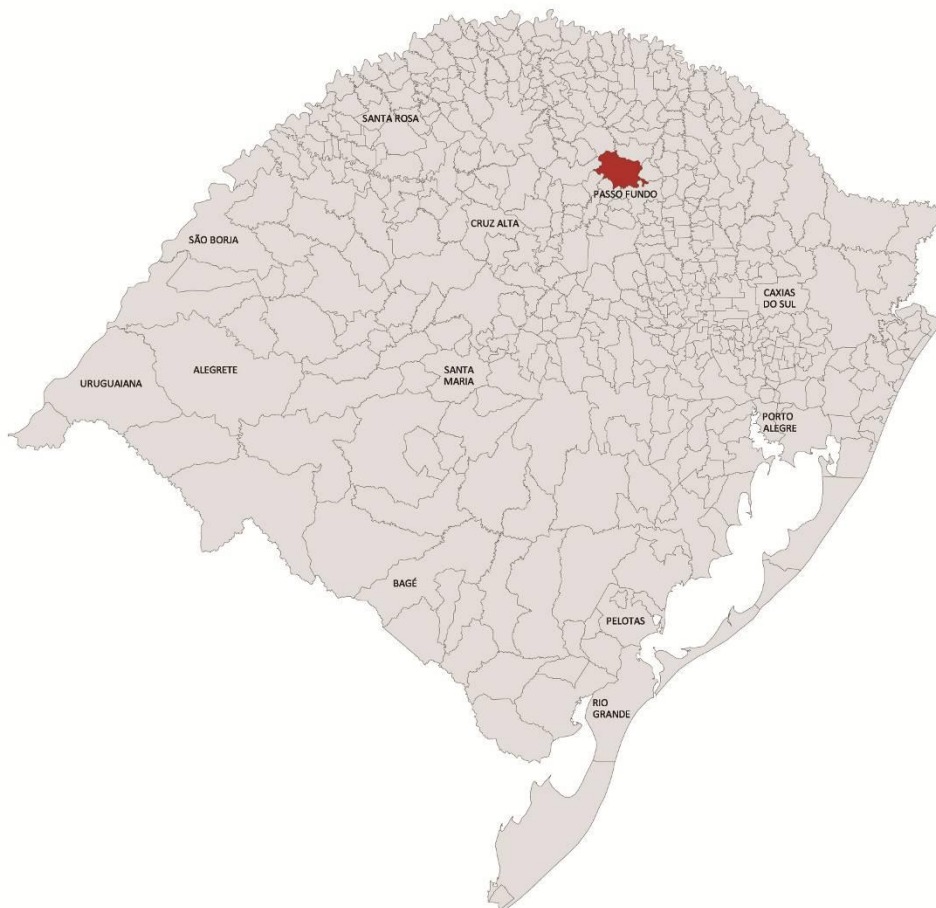
2. PASSO FUNDO: UMA CIDADE MÉDIA DINÂMICA

Para Sposito (2006, p.175), “atribui-se a denominação ‘cidades médias’ àquelas que desempenham papéis regionais ou de intermediação no âmbito de uma rede urbana, considerando-se, no período atual, as relações internacionais e nacionais que têm influência na conformação de um sistema urbano.”

Soares e Ueda (2007, p.380) classificam Caxias do Sul, Passo Fundo, Santa Maria e Pelotas como as principais cidades médias gaúchas que “articulam ‘a ordem próxima e a ordem

distante' [...] no território e funcionam como centros de referência para os núcleos situados no entorno mais ou menos imediato (a hinterlândia)." (ver mapa 01)

Mapa 01



RIO GRANDE DO SUL : DIVISÃO MUNICIPAL

SEM ESCALA

FONTE: ELABORADO PELO AUTOR
DADOS: ATLAS SOCIOECONÔMICO RIO GRANDE DO SUL



Fonte: FERRETTO (2012)

Sobarzo (2010) observa que os papéis de intermediação exercidos por Passo Fundo se estruturam em duas escalas: regional e global. No primeiro caso estão relacionados a sua condição de centro regional, que se caracteriza pela oferta de comércio e serviços especializados; no segundo têm relação com as funções de apoio ao agronegócio que a cidade desempenha, materializadas na prestação de serviços especializados, na fabricação e venda de insumos e máquinas agrícolas, na formação de mão de obra especializada, no investimento em pesquisa e no apoio logístico à armazenagem e transporte da produção agrícola.

A partir de Milton Santos (SANTOS; SILVEIRA, 2010), Sobarzo (2010) destaca que esses papéis remetem a relações próximas e distantes, que se estruturam por continuidades e descontinuidades territoriais, ou seja, por horizontalidades e verticalidades. As

horizontalidades são representadas pelas relações que a cidade estabelece com a região, caracterizadas pela oferta de comércio e serviços de saúde e educação superior. As verticalidades “se manifestam nas articulações do agronegócio, destinado principalmente para fora da região, nos circuitos internacionais da produção de alimentos, que se percebem pela presença de empresas com atuação global.” (SOBARZO, 2010, p.33)

Na escala regional, Passo Fundo ocupa lugar de destaque na rede urbana gaúcha. Com 184.826 habitantes (2010) é a 12ª município mais populoso do estado e a 9ª maior economia, considerando o PIB municipal de 2008. No entanto, se agruparmos os municípios pertencentes à Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA), os considerando como um aglomerado urbano em que é praticamente impossível delimitar as economias municipais isoladamente, o município de Passo Fundo pode ser considerado o 5º município mais populoso e a 5ª maior economia do Estado.

A cidade, por sua vez, é classificada pelo REGIC– Região de Influência das Cidades (2007), estudo elaborado pelo IBGE, como capital regional B, cuja região de influência abarca uma população de mais de 1 milhão de habitantes e cerca de 132 municípios. O REGIC 2007 justifica o papel de centralidade regional exercido por Passo Fundo a partir da oferta de atividades comerciais (medida pela diversidade de empresas e pelos deslocamentos para compras) e, além disso, destaca o setor de prestação de serviços de saúde e educação.

Sobre as funções urbanas relacionadas ao agronegócio, Sobarzo (2010, p.47) afirma que Passo Fundo “apresenta desde sua fundação uma relação direta com as atividades agrícolas. Nesse sentido, a cidade sempre tem exercido um papel de nó articulador regional de apoio às atividades do campo.” Sua importância regional se estrutura a partir dessas relações.

O povoado que surgiu ao longo da rota dos tropeiros e até hoje é conhecido como “terra de passagem” já nas primeiras décadas do século XX exercia funções polarizadoras, condição que seria fortalecida e consolidada nas décadas seguintes. A economia, inicialmente vinculada à exploração da erva-mate e depois da madeira, encontra na agricultura sua principal fonte de divisas. Na década de 1940, a produção de trigo é institucionalizada no Brasil e a região de Passo Fundo, já familiarizada e naturalmente propícia à exploração da cultura, assume importante papel na produção nacional. A partir de 1950, a região passa por um intenso processo de reestruturação produtiva baseado, sobretudo, na mecanização da agricultura, processo esse que seria dinamizado nas décadas seguintes, a partir da introdução da cultura da soja na região, que resultaria no binômio trigo-soja. A partir de 1950, as modernizações da agricultura e o aumento da produtividade propiciaram à instalação de indústrias à montante e à jusante, promovendo o surgimento de um complexo agroindustrial.

Atualmente, a cidade de Passo Fundo assume papel fundamental nesse processo e efetiva-se como uma “cidade do agronegócio” que atende às demandas do setor, expressas pelo consumo produtivo. A economia urbana é até hoje, em grande medida, dependente da “lavoura”. A recente e aclamada industrialização do município, apoiada na instalação de unidades de grandes empresas nacionais e multinacionais tem profunda imbricação com o agronegócio. A condição de pólo regional, por sua vez, contribuiu para o fortalecimento e diversificação da economia urbana, sobretudo por meio do comércio e dos serviços de saúde e educação.

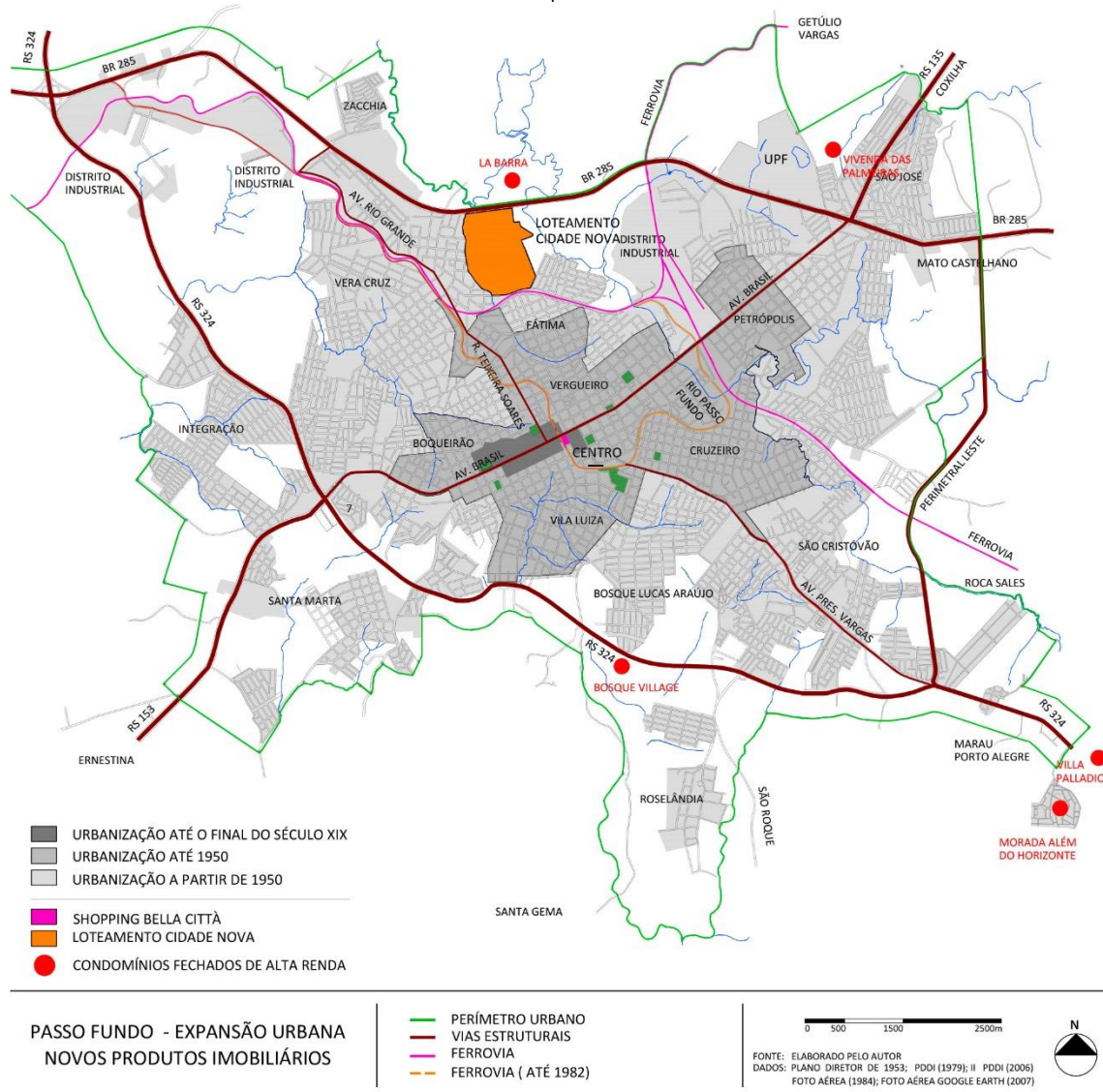
3. PASSO FUNDO: ESTRUTURA URBANA E NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS

Em nossa pesquisa de mestrado (FERRETTO, 2012), identificamos três períodos relativos à estruturação urbana de Passo Fundo (ver mapa 02): o primeiro se inicia em 1827, início da ocupação urbana, e se estende até o final do século XIX, caracterizado pela expansão paulatina de uma ocupação linear ao longo da Estrada das Tropas, atual Avenida Brasil; o segundo período se inicia com a passagem da ferrovia por Passo Fundo, em 1898, e se estende até a metade do século XX, caracterizado pela emergência da ferrovia como um novo vetor de expansão urbana, pela formação do centro nas imediações da estação férrea e dos primeiros bairros no entorno do centro; o último período tem início na década de 1950 e é caracterizado pela expansão horizontal da cidade, através da implantação de loteamentos periféricos. A intensificação do processo de urbanização se dá sobretudo com as migrações campo-cidade, resultantes do processo de modernização da agricultura que ocasionou a expulsão de um grande número de trabalhadores do campo. Esse processo, recorrente em todo o país, em Passo Fundo criou as bases para a conformação de um complexo agroindustrial nas décadas posteriores. Se, do ponto de vista econômico, propiciou a inserção do município em circuitos econômicos globalizados relacionados à produção de grãos, do ponto de vista urbanístico promoveu um processo de urbanização predatório e desigual.

Nesse contexto, defendemos que o processo de periferação, relacionados à formação de uma periferia carente em contraposição à verticalização e concentração de investimentos na área central, definem os traços fundamentais do crescimento urbano de Passo Fundo das últimas seis décadas, e explicam, em última análise sua estrutura territorial, que caracteriza a emergência de um típico modelo de segregação centro-periferia. Nesse sentido, consideramos que todas as tentativas de “ordenamento urbano” empreendidas pelo poder público, traduzidas em políticas públicas, planos urbanísticos e investimentos em infra-estrutura e/ou equipamentos urbanos, assim como os investimentos privados associados ao capital fundiário e imobiliário reforçaram essa lógica desigual de produção da cidade.

A partir da última década, no entanto, a cidade de Passo Fundo passa por um momento de intenso dinamismo econômico, associado por um lado à industrialização da economia, viabilizada pela instalação de grandes empresas multinacionais atuando no setor do agronegócio; e por outro lado, ao crescimento do setor terciário, resultado da gradativa abrangência regional do comércio e dos serviços de saúde e educação superior. Na cidade, o crescimento econômico se evidencia através da dinâmica atuação do setor imobiliário na produção de edifícios na área central para as classes de média e alta renda, de loteamentos populares e de uma novidade, os condomínios horizontais de alta renda na periferia. Aliado à introdução dos condomínios de luxo periféricos, a consolidação do shopping center, inaugurado em 1998 e arraigado ao cotidiano da população na última década, insere novos processos urbanísticos em Passo Fundo.

Mapa 02



Corrêa (2010, p.149) caracteriza os condomínios fechados (que chama de condomínios exclusivos), os shopping centers e as vias expressas como inovações espaciais urbanas que propiciam a formação de “setores seletivos, dotados de amenidades e apropriados pela classe média alta e pela elite”. As inovações no espaço urbano estariam relacionadas à produção de novas formas, e também à refuncionalização de formas antigas, que se constituem no suporte material para transformações do espaço social, marcadas pelas relações de dominação/subordinação entre as classes sociais. Para o autor, as inovações urbanas

“constituem um dos meios pelos quais o capitalismo garante condições de sua própria sobrevivência e reprodução. [...] O produto da inovação, o novo, é considerado como sinônimo de progresso e bem-estar, tornando-se, graças à massiva publicidade, o mais importante e genérico objetivo de consumo.” (2010, p.150)

A seguir discutiremos duas inovações espaciais urbanas na cidade de Passo Fundo: o shopping center e os condomínios fechados de alta renda, a partir da perspectiva teórica de Sobarzo (2004), que aborda as relações entre o espaço urbano na perspectiva do espaço público e o processo de acumulação capitalista, uma vez que as inovações em questão caracterizam-se como produtos imobiliários e obedecem à lógica capitalista de produção da cidade.

3.1. O SHOPPING BELLA CITTÀ

A cidade de Passo Fundo conta com um único shopping center, o Shopping Bela Città, inaugurado em 1998. Além de sua dimensão mercadológica, a implantação desse equipamento tem dois significados – primeiro, reforça a centralidade regional de Passo Fundo a partir da oferta de um grande centro de compras; segundo, tem reflexos na estrutura intra-urbana e sobretudo insere novas lógicas de sociabilização associadas ao consumo num espaço privado.

Segundo informações da administração do shopping, sua região de abrangência compreende 60 municípios e aproximadamente 800.000 habitantes, sendo a circulação mensal de 60 mil pessoas, o que o caracteriza como um centro de compras regional, referencial urbano para as populações das pequenas cidades que vêm a Passo Fundo fazer compras. Embora a oferta regional de comércio não esteja restrita ao shopping center, uma vez que no centro da cidade há uma série de outros estabelecimentos que também cumprem esse papel, o shopping se caracteriza como um espaço multiuso que oferece uma série de atividades num só lugar e apresenta algumas vantagens em relação ao comércio de rua, como por exemplo, estacionamento coberto e segurança, além de praça de alimentação e atividades de lazer, como o cinema, por exemplo.

Um aspecto que merece destaque diz respeito à maneira como o shopping introduz novos padrões de consumo, ditados por grandes redes de lojas de departamentos e de fast food. Embora o Bella Città seja um empreendimento oriundo de capital local², conforme observa Sobarzo (2010), no shopping há uma série de lojas vinculadas a grandes redes, como as lojas Renner e Marisa (lojas âncora), e as redes de fast food Mac Donald's, Giraffas, Burguer King e Subway.

Do ponto de vista formal e funcional, o shopping caracteriza uma nova tipologia comercial frente às galerias comerciais construídas nas décadas de 1980 e 1990. Em 1986 foi inaugurada a primeira galeria comercial de Passo Fundo - a galeria Mazzoleni, em 1991, mais duas galerias são inauguradas - a Luxor e a Central, e ainda na década de 1990, surgem três novos empreendimentos comerciais em Passo Fundo, que caracterizamos como uma transição entre as galerias e o shopping center, pois embora denominados shoppings, têm escala e tipologia muito mais próxima das galerias pré-existentes, são eles – Shopping Plaza (1992), Shopping da

² Propriedade da Família Zaffari, proprietária também da rede de supermercados Comercial Zaffari. No local onde foi implantado o Shopping Bella Città já existia um supermercado da família que foi incorporado ao empreendimento como uma das lojas âncora.

Praça (1992) e Shopping Bento Brasil (1998). Possivelmente a incorporação da denominação “shopping” exprime uma estratégia de marketing dos empreendedores imobiliários, uma vez que nesse período o “prestígio” do shopping center como equipamento de consumo coletivo já estava arraigado à sociedade brasileira, especialmente nas metrópoles e grandes cidades, mas também em diversas cidades médias.

No mesmo ano da inauguração do shopping Bento Brasil, 1998, foi inaugurado o Shopping Bella Città, equipamento que viria efetivamente consolidar-se como um shopping center, em termos de escala³ e também de tipologia. O embasamento, em pleno funcionamento, é composto por 4 pavimentos onde funcionam 120 lojas, cinema, supermercado, além de estacionamento no subsolo. Acima há duas torres voltadas ao uso hoteleiro e residencial, tendo sido uma delas inaugurada em 2012 e a segunda tem previsão de ser inaugurada em 2014. As torres têm 18 pavimentos cada, sendo os seis primeiros destinados ao hotel Arcor-Íbis⁴, e os demais destinados ao uso residencial.

Fig. 01 – Shopping Bella Città



FONTE: Shopping Bella Città | Diego Ferretto

Consideramos oportunas duas considerações: a primeira questão a ser destacada diz respeito à localização do shopping na cidade. Sposito (1997, p.28) observa que “as novas localizações dos equipamentos comerciais e de serviços concentrados e de grande porte determinam mudanças de impacto no papel e na estrutura do centro principal, ou tradicional, o que provoca uma redefinição de centro, de periferia e da relação centro-periferia.” No caso de Passo Fundo, a construção do shopping no centro somente reforçou a centralidade principal e manteve as relações centro-periferia.

Por outro lado, ao mesmo em tempo que reforçou a centralidade principal, a presença do shopping ocasionou certa elitização do comércio na área central, provocando sim uma reestruturação das localizações do comércio no centro, uma vez que esse equipamento passa a concentrar a maior parte do comércio destinado à população de mais alta renda. Antes do shopping, essas lojas distribuíam-se pelas ruas do centro com destaque a Rua Moron⁵, que concentra várias lojas de alto padrão, principalmente na área de vestuário. Ainda que não tenha significado o abandono da Rua Moron por esse tipo de comércio, há uma clara tendência de o “comércio chique” de Passo Fundo se concentrar no shopping.

³ SOBARZO (2010, p. 65) afirma que segundo a definição do BNDS, a área bruta locável (ABL) mínima de um shopping center deve ser de 10.000 m². O shopping Bella Città possui 15.000 m² de ABL e 50.000 m² de área construída.

⁴ Esse é o primeiro empreendimento hoteleiro vinculado a uma grande rede a instalar-se em Passo Fundo.

⁵ Especialmente no trecho da rua compreendido entre as ruas Fagundes do Reis e Coronel Chicuta.

Uma segunda questão a ser ressaltada diz respeito à maneira como o shopping center repercute no cotidiano da população, não somente como um centro de compras, mas também como uma opção de lazer. A adoção do shopping como uma opção de lazer atrelada ao consumo resulta, por um lado, dos valores e padrões comportamentais característicos da sociedade capitalista contemporânea; mas por outro reflete a escassez de espaços públicos de lazer na cidade, como parques equipados, centros culturais e equipamentos do gênero. A cidade de Passo Fundo é extremamente carente nesse aspecto, contando com um único parque urbano, o Parque da Gare, abandonado pelo poder público.

Do ponto de vista formal, esse grande equipamento se impõe de maneira notável na paisagem urbana. As torres, de 18 pavimentos cada, reforçam a verticalização e adensamento da área central, já o embasamento estabelece uma clara relação de ruptura com a rua, caracterizando uma delimitação muito rígida entre o espaço público e o privado. A tipologia característica do shopping center, reproduzida fielmente em Passo Fundo, se comparada às galerias comerciais que o antecederam, representa, sem dúvida, um retrocesso, uma recusa à vida na rua e ao espaço público. Enquanto as galerias promovem conexões e priorizam transições graduais entre o espaço público e privado, entre o espaço aberto e o fechado, o shopping center se fecha em si mesmo, negando qualquer diálogo com seu entorno imediato.

3.2. OS CONDOMÍNIOS FECHADOS

A implantação de condomínios fechados destinados à população de alta renda caracteriza um processo recente em Passo Fundo. A partir de 2009 foram lançados quatro empreendimentos do gênero na cidade (ver tabela 1). Legalmente, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI, 2006), tais empreendimentos são denominados “Condomínios urbanísticos ou loteamentos fechados”⁶, definidos como a divisão de glebas ou lotes em unidades autônomas destinadas a edificações para fins residenciais, com áreas de uso comum dos condôminos. Entre os cinco empreendimentos existentes na cidade, um da década de 1980 e quatro recentes, três estão em Zonas de Uso Especial – ZUE, antigas áreas rurais que ao serem definidas como ZUE passam automaticamente a ser classificadas como áreas urbanas, estando contíguas ou não ao perímetro urbano (PDDI, 2006 – Art. 182, inciso 4º).

O condomínio pré-existente, denominado Morada Além do Horizonte, foi inaugurado em 1984, às margens da RS-324 (saída para Marau), em local onde funcionou um balneário, de 1970 até o início da década de 1980, momento em que a área é transformada em condomínio fechado, a partir da iniciativa de um grupo de empresários do município de Marau. O empreendimento, embora destinado inicialmente à população de alta renda, atualmente é ocupado majoritariamente pela classe média, sendo que a metade dos proprietários o utiliza como residência de veraneio ou finais de semana. (ARESI, FIORESI, 2011)

Já os condomínios recentes, lançados a partir de 2009, expressam a introdução tardia, se comparada a outras cidades médias, de um novo segmento do mercado imobiliário destinado às camadas de alta renda.

⁶ Neste artigo, estamos utilizando a denominação “Condomínios Fechados” no lugar de “loteamentos fechados” ou “condomínios urbanísticos” por acreditarmos que o primeiro termo é o mais utilizado pela população de modo geral, assim como pelo setor imobiliário na divulgação desses empreendimentos. Portanto nos abstermos, pelo menos nessa oportunidade, de uma discussão mais aprofundada em torno dos termos e daquilo que representam do ponto de vista legal.

PASSO FUNDO: CONDOMÍNIOS FECHADOS				
NOME	LANÇAMENTO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (M ²)	Nº LOTES
MORADA ALÉM DO HORIZONTE	1984	RS-324 (RURAL - SAÍDA PARA MARAU)	248.000	310
VIVENDA DAS PALMEIRAS	2009	ESTRADA DO TRIGO (SETOR 11 - SÃO JOSÉ)	150.000	149
VILLA PALLADIO	2010	RS-324 KM 106 (ZUE)	188.706	115
BOSQUE VILLAGE	2010	RS-324 (SETOR 07 - LUCAS ARAÚJO)	112.640	46
LA BARRA	2012	BR-285 (- ZUE)	300.000	157

TABELA 01

FONTE: CONSULTA AOS EMPREENDEDORES

A introdução dessas novas formas espaciais na cidade, expressas pelos condomínios fechados, repercute na estrutura urbana a partir da emergência de novas relações centro-periferia, à medida que a periferia passa a ser ocupada também pela classe de alta renda.

No caso de Passo Fundo, os condomínios estão localizados nas porções sudeste e noroeste da cidade, às margens das rodovias⁷; ao passo que na porção oeste, que apresenta a maior concentração de camadas de baixa renda, não há nenhum empreendimento previsto. Suas localizações são definidas pelas condições de acessibilidade ao centro da cidade, que ainda concentra a maioria dos empregos e dos locais de lazer e consumo dessa população. No entanto, a proximidade de grandes equipamentos e bairros de prestígio também é valorizada: a universidade, no caso do Condomínio Vivenda das Palmeiras; e o bairro de alta renda Bosque Lucas Araújo, no caso do Condomínio Bosque Village, que faz alusão ao bairro em sua denominação.

A localização do Condomínio La Barra, lançado em 2012, embora também periférica, às margens da rodovia BR-285, se diferencia das demais em função da proximidade do Loteamento Cidade Nova, que se caracteriza como o maior empreendimento imobiliário da cidade, atualmente em fase de comercialização. O Loteamento Cidade Nova ocupa 817.000m² e se destina a um programa de uso misto, incluindo os usos residencial, comercial, de serviços e inclusive logístico, às margens da BR-285. O loteamento, destinado às classes de média e alta renda tem área reservada à construção de um shopping center, além de centros empresariais e áreas residências, uni e multifamiliar. O Loteamento Cidade Nova caracteriza-se como um novo vetor de expansão urbana que poderá se configurar no futuro como uma nova centralidade. Devido à proximidade desse loteamento o condomínio La Barra teria um atrativo maior do que os outros, caso o loteamento Cidade Nova se desenvolva de acordo com as expectativas dos incorporadores. O encarte imobiliário (ver figura 2) do condomínio La Barra destaca como vantagens locais a proximidade do Loteamento Cidade Nova, do centro da cidade, e ainda de equipamentos como o shopping center, a universidade e o aeroporto. Os outros três condomínios recentemente lançados, à exceção da proximidade do Loteamento Cidade Nova, destacam os mesmos pontos do condomínio La Barra, uma vez que estando todos localizados às margens de rodovias, têm acesso rápido à área central e aos equipamentos de interesse.

⁷ BR-285, RS-135 (saída para Coxilha), RS-324 (saída para Marau).

Além do fácil acesso ao centro e locais de interesse, outras estratégias de *marketing* se repetem em serviço à exaltação de um “novo estilo de morar” associado sobretudo a três questões: exclusividade, segurança, e contato com a natureza.

Fig. 02 – Condomínio La Barra



FONTE: Condomínio La Barra

4. NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS E AS RELAÇÕES PÚBLICO-PRIVADO

Ao mesmo tempo em que repercutem significativamente na estruturação do espaço intra-urbano, o shopping center e os condomínios fechados introduzem novas lógicas de uso e apropriação da cidade contemporânea e ensejam novas relações público-privado a partir da incorporação irrestrita dessas inovações espaciais. A formação de enclaves fortificados, nos termos de Caldeira (2000), revela a adoção de novas formas de lazer/consumo e moradia em espaços privados estritamente vigiados.

O shopping center, por exemplo, ao mesmo tempo em que viabiliza a realização de uma série de atividades num mesmo espaço nega a cidade existente a partir de uma arquitetura fechada em si mesma, o que no caso de Passo Fundo é ainda mais relevante em função da localização central desse equipamento. A essência mercadológica do empreendimento, que vincula todas as atividades ao consumo num espaço privado de acesso coletivo, porém vigiado, certamente condiciona as possibilidades de troca e interação social que nos espaços públicos se realizam com maior liberdade, ainda que também sejam condicionados por certas regras e códigos sociais.

Os condomínios fechados, por sua vez, em sua essência representam a negação do espaço público, pois a realização da vida nesses espaços se dá no intramuros, totalmente desvinculada da realidade urbana que o cerca, a não ser que o entorno lhe ofereça algum tipo de amenidade natural que justifique alguma interação. A homogeneidade social desses espaços inviabiliza qualquer tipo de contato entre as diferentes classes sociais.

Tanto a partir do caso de Passo Fundo, como de outras inúmeras cidades médias brasileiras, fica evidente que de fato as inovações espaciais urbanas ou os novos produtos imobiliários chegam aos espaços não metropolitanos em função da existência de uma demanda solvável local, presente em Passo Fundo, assim como em outras cidades médias dinâmicas. Além disso, observamos que há grande aceitação desses produtos imobiliários por parte da população passo-fundense, o que os torna viáveis economicamente, e revela a idealização de um modo de vida associado a essas inovações. É muito comum, nas cidades médias, tanto a partir do discurso do poder público e de diversos grupos sociais, a associação desse tipo de empreendimento ao progresso, ao dinamismo econômico, como um aval de que a cidade está se desenvolvendo e inclusive já apresenta certo nível de sofisticação. O caso do shopping center é emblemático nesse sentido, em Passo Fundo foi possível observarmos, na última década, sua incorporação à vida cotidiana da população (nos arriscamos a afirmar) como o principal referencial urbano da cidade, ponto de encontro e especialmente espaço de lazer, o que se justifica numa cidade extremamente carente de espaços públicos, parques, centros culturais ou equipamentos do gênero. Sobre os condomínios fechados, não temos um distanciamento temporal suficiente para avaliar, mas o lançamento de quatro condomínios de luxo nos últimos cinco anos revela que há demanda na cidade, o que do ponto de vista prático representa que uma parcela elite passo-fundense está disposta a trocar suas casas e apartamentos na área central pelo isolamento dos condomínios fechados na periferia urbana.

Por fim, é certo que as repercussões da materialização de novos produtos imobiliários, inovações espaciais urbanas (CORRÊA, 2010), ou enclaves fortificados (CALDEIRA, 2000) em cidades médias precisam ser mais profundamente investigadas por caracterizarem um processo recente, sobretudo em Passo Fundo, exigindo assim um esforço extra dos pesquisadores. No entanto, do ponto de vista teórico-metodológico, acreditamos que a proposta de Sobarzo (2004), da qual nos utilizamos nesta abordagem, nos apresenta um caminho promissor, sendo seu principal mérito a inserção da temática dos espaços públicos numa perspectiva teórica mais ampla sobre a produção do espaço urbano capitalista, que pode ser direcionada às cidades médias a partir da eleição de categorias analíticas adequadas às suas realidades específicas, que sejam capazes de desvendar esse objeto – as cidades médias - sem se pautar exclusivamente no referencial teórico e empírico construído em torno das grandes cidades e metrópoles.

REFERÊNCIAS

- ARESI, Cláudia; FIOREZE, Zélia. Condomínio Horizontal Morada Além do Horizonte: um lugar alternativo para moradia. *Boletim Gaúcho de Geografia*, Porto Alegre, nº 37, maio 2011, p. 141-150.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp, 2000.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *Espaço-Tempo na Metrópole: a fragmentação da vida cotidiana*. São Paulo: Contexto, 2001.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. 4. ed. São Paulo: Ática, 2005.



- _____. Inovações espaciais urbanas – algumas reflexões. In: Revista Cidades. São Paulo: Expressão Popular, v. 7, n.11, 151-162, 2010.
- FERRETTO, Diego. Passo Fundo: estruturação urbana de uma cidade média gaúcha. Dissertação (Mestrado), Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.
- IBGE. Regiões de Influência das cidades – REGIC (2007). Rio de Janeiro, 2008.
- SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura. Brasil: território e sociedade no início do século XXI. 13 ed. Rio de Janeiro: Record, 2010.
- SOARES, Paulo Roberto Rodrigues; UEDA, Vanda. Cidades médias e modernização do território no Rio Grande do Sul. In: Cidades médias: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 379-412.
- SOBARZO, Oscar. Os Espaços da sociabilidade segmentada : a produção do espaço público em Presidente Prudente. Tese (Doutorado), Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.
- _____. Passo Fundo: cidade média com funções comerciais, de serviços e de apoio ao agronegócio. In: Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Passo Fundo e Mossoró. São Paulo: Expressão Popular, 2010. p. 29-100.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Loteamentos fechados em cidades médias paulista. In: Cidades médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p.175-198.
- _____. A gestão do território e as diferentes escalas da centralidade urbana. In: Encontro Nacional da ANPEGE, 2, 1997. Resumos. Rio de Janeiro. v. 1. p. 44-45.