

## **XI SEUR – V Colóquio Internacional sobre Comércio e Consumo Urbano**

### **PASSO FUNDO: CENTRALIDADE URBANA NUMA CIDADE MÉDIA GAÚCHA**

Diego Ferretto | Universidade de São Paulo | [diegoferretto@usp.br](mailto:diegoferretto@usp.br)

#### **RESUMO**

Este texto tem por objetivo discutir as formas de expressão da centralidade em Passo Fundo, cidade média localizada ao norte do Estado do Rio Grande do Sul. A discussão aqui apresentada se baseia nos resultados de nossa pesquisa de mestrado (FERRETTO, 2012)<sup>1</sup> e inclui algumas análises e considerações posteriores. O texto se estrutura em três partes: primeiro, buscamos um aporte teórico-conceitual para a abordagem da centralidade urbana a partir da perspectiva teórica pautada na noção de produção do espaço; em seguida, apresentamos as formas de expressão da centralidade identificadas em Passo Fundo; e por último, apontamos a emergência de um processo de reestruturação urbana em curso, associado à formação de novas centralidades e a novas formas de segregação socioespacial.

**Palavras-chave:** Passo Fundo. Centralidade urbana. Reestruturação urbana. Segregação socioespacial.

#### **ABSTRACT**

This text aims to discuss the forms of expression of the centrality in Passo Fundo, medium-size city located north of the Rio Grande do Sul state. The discussion presented here is based on the results of our master's research (FERRETTO, 2012) and includes some analysis and further consideration. The text is structured in three parts: first, we seek a theoretical and conceptual contribution to the approach of the urban centrality from the theoretical perspective guided by the notion of the production of space; then we present the forms of expression of the centrality identified in Passo Fundo; and lastly, we point out the emergence of a process of urban restructuring in progress, associated with the formation of new centers and to new forms of socio-spatial segregation.

**Keywords:** Passo Fundo. Urban centrality. Urban restructuring. Socio-spatial segregation.

## **1 APORTE TEÓRICO-CONCEITUAL**

Antes de adentrar a análise de nosso objeto empírico, a cidade de Passo Fundo, partimos de uma breve, porém necessária, aproximação de alguns conceitos e noções que nos permitem traçar um caminho teórico-metodológico coerente. A abordagem da centralidade urbana constitui-se num tema privilegiado de pesquisa nas ciências sociais, que por sua amplitude permite diferentes enfoques disciplinares. Nossa análise parte de conceitos e discussões realizados no campo da Geografia, a luz da perspectiva teórica que insere os processos espaciais (incluindo a centralidade urbana) na ampla noção de produção do espaço.

---

<sup>1</sup> FERRETTO, Diego. Passo Fundo: estrutura urbana de uma cidade média gaúcha, 2012. Dissertação (Mestrado em Planejamento urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-17072012-143123/>. Acesso em: 2015-10-06.

### 1.1. Centro x Centralidade

Sposito (2013) insiste na necessária distinção conceitual entre os termos centro e centralidade, frequentemente empregados de maneira equivocada na literatura brasileira. A autora afirma que a centralidade não corresponde a um lugar ou a uma área específica da cidade, não sendo, portanto, propriamente concreta, ao contrário do centro, ou das múltiplas áreas centrais, que podem ser empiricamente reconhecidos e localizados no território.

Desse ponto de vista, não há centro sem que se revele sua centralidade, assim como essa centralidade não se expressa sem que uma concentração se estruture. Se o centro se revela pelo que se localiza no território, a centralidade é desvelada pelo que se movimenta no território, relacionando a compreensão da centralidade, no plano conceitual, prevalentemente à dimensão temporal da realidade. O que é central é redefinido em escalas temporais de médio e longo prazo pela mudança na localização territorial das atividades. A centralidade é redefinida continuamente, inclusive em escalas temporais de curto prazo, pelos fluxos que se desenham através da circulação de pessoas, das mercadorias, das informações, das ideias e dos valores”. (SPOSITO, 2013, pp. 73-74)

Sendo assim, a centralidade não se constitui um atributo exclusivo do centro principal ou tradicional, podendo assumir diversas outras formas de expressão na cidade capitalista contemporânea, se espacializando em subcentros de negócios, comércio e serviços, ou mesmo em grandes equipamentos de consumo coletivo, como os *shopping centers*. Partindo dessa distinção conceitual, utilizaremos a denominação “expressões da centralidade” para designar os lugares, ou áreas centrais identificadas empiricamente na cidade de Passo Fundo, que se caracterizam pela concentração de atividades comerciais e de serviços e que apresentam atributos de centralidade por promoverem ou impulsionarem fluxos de pessoas, mercadorias, informações, ideias e de valores.

### 1.2. Centralidade urbana e produção do espaço

A perspectiva teórica que parte da noção de produção do espaço<sup>2</sup>, na Geografia, “indica o deslocamento do enfoque [...] da localização das atividades, dos grupos humanos, no espaço, para a análise do conteúdo das relações que os constituem enquanto tal, como movimento do processo de apropriação / produção / reprodução do espaço em seus conteúdos sociais”. Trata-se da superação da noção de espaço como localização dos fenômenos para a noção de produção social do espaço. (CARLOS, 2011, p.54).

Na cidade, tal perspectiva nos permite ampliar a entendimento do centro (e da centralidade) como parte integrante do processo de produção social do espaço urbano, extrapolando sua associação

---

<sup>2</sup> Segundo Carlos (2011), a noção de produção encontra seu significado mais amplo na obra de Marx, entendida como uma categoria central de análise, que abre uma perspectiva de desvendar a vida humana, com ação essencial do humano. “Em seus sentidos mais profundos, a produção de relações mais abrangentes, e no plano espacial, significa neste contexto o que se passa fora do âmbito específico da produção de mercadorias e do mundo do trabalho (sem, todavia, deixar de incorporá-lo), para estender-se ao plano do habitar, do lazer e da vida privada, expandindo sua exploração pela incorporação de espaços cada vez mais amplos. (2011, p.56)

a um mero aglomerado de comércio, serviços e instituições, localizado no território. Villaça (2012, p. 97) afirma que a abordagem do espaço geográfico como tabuleiro, receptáculo sobre o qual estão as coisas, gera um engano frequente no entendimento do centro urbano como o lugar (espaço inerte ou neutro) onde *estão as coisas* e não (o que seria mais correto), como espaço *constituído pelas coisas*. Essa abordagem veicula a ideia de que existe um espaço anterior e externo a outro, em que o centro antecederia o comércio e os serviços. Pelo contrário, “o centro de uma cidade se constitui somente se e quando a própria cidade se constituir” (Ibid, p.99), “o centro e o ‘não-centro’ formam uma unidade dialética [...] criados por um único e mesmo processo”. (Ibid, p.91)

Para Villaça, o processo de constituição do centro de uma cidade “tem origem no impulso – inato no ser humano – de poupar o tempo gasto nos seus deslocamentos espaciais”. (Ibid, p.100) O controle do tempo de deslocamento, no entanto, nas cidades capitalistas se dá de maneira desigual entre as classes sociais, já que a possibilidade de escolha do tempo de deslocamento está nas mãos da classe dominante, que “além de dominar o Estado, e, com isso, os sistemas de transporte, essa classe controla o mercado (especialmente, o imobiliário), um importante determinante do fato de resultarem centros com acessibilidades muito diferentes para classes sociais diferentes”. (Ibid, p.101)

Nesse sentido, as classes dominantes elegem as localizações que lhe forem mais convenientes para seus locais de moradia e com isso acabam definindo também seus centros. No entanto, conforme afirma o autor, no caso da proximidade do centro a variável tempo de deslocamento só teria papel determinante nos casos mais simples e elementares de aglomeração (em cidades muito pequenas, por exemplo), já em realidades mais complexas, a exemplo das metrópoles, cidades grandes e algumas cidades médias brasileiras, a disputa pelas localizações urbanas envolve uma série de outras variáveis.

Portanto, sob a perspectiva teórica da produção do espaço, a abordagem do centro urbano assume uma complexidade que nos permite avançar na compreensão dos processos estruturadores do espaço urbano, extrapolando as abordagens pontuais. Para instrumentalizar nossa análise, partimos do conceito de estrutura de Villaça (2001) para abordar as formas de expressão da centralidade na cidade de Passo Fundo. Para o autor, a estrutura corresponde a “um todo constituído de elementos que se relacionam entre si de tal forma que alteração de um elemento ou de uma relação altera todos os demais elementos e todas as demais relações” (Ibid, p.12). Aplicando esse conceito ao espaço urbano, Villaça identifica como elementos da estrutura urbana o centro principal (da metrópole), os subcentros, as áreas residenciais (segundo as classes sociais) e as áreas industriais; sendo o centro o principal elemento da estrutura urbana.

A seguir, na análise de Passo Fundo, nos utilizamos das categorias propostas por Villaça (a estrutura urbana e seus elementos) partindo do pressuposto que, embora empregadas para análises metropolitanas, essas categorias são aplicáveis também às cidades médias, como ponto de partida da análise. São válidas porque a lógica de produção do espaço urbano capitalista não se restringe às metrópoles, uma vez que, segundo Carlos (2011, p.63), no capitalismo, evidencia-se um momento

histórico que coincide com a extensão do mundo da mercadoria, da generalização da propriedade privada, da predominância do valor de troca sobre o valor de uso, e fundamentalmente trata-se de um momento da história em que “o processo de reprodução da sociedade, sob o comando do capital, realiza-se na produção do espaço”, tornando-se (o espaço) condição para a reprodução ampliada do capital, seja este um espaço metropolitano, o espaço de uma cidade média, ou mesmo os espaços rurais.

## 2 EXPRESSÕES DA CENTRALIDADE EM PASSO FUNDO

O município de Passo Fundo está localizado na região norte do estado do Rio Grande do Sul e conta com aproximadamente 197.000 habitantes<sup>3</sup>, sendo, em 2010, mais de 97% população urbana. Com base nos estudos de Sposito (2006, 2007) e outros autores, Passo Fundo pode ser caracterizada como uma cidade média, cuja classificação extrapola o critério demográfico e diz respeito aos papéis de intermediação que a cidade exerce no espaço regional, além de sua inserção em circuitos nacionais e internacionais de produção de alimentos, como cidade de apoio ao agronegócio. Nesse sentido, Sobarzo (2010) define Passo Fundo como uma cidade média com funções comerciais, de serviços e de apoio ao agronegócio. Uma análise mais aprofundada sobre o processo de estruturação urbana de Passo Fundo, a luz de suas especificidades enquanto cidade média, pode ser consultada em nossa dissertação de mestrado (FERRETTO, 2012), análise que inclui a abordagem da centralidade nas escalas regional e intra-urbana, e que constituiu nosso ponto de partida para a discussão apresentada nesse texto.

Ao nos reportarmos à escala intra-urbana e especificamente à abordagem da centralidade, identificamos quatro formas de expressão da centralidade em Passo Fundo (mapa 01), que cumprem diferentes funções na estrutura urbana: 1) o centro principal; 2) uma área contínua a este em que há concentração de serviços de saúde, a qual caracterizamos como uma especialização do centro principal; 3) quatro subcentros de bairros, associados aos principais eixos viários; 4) grandes equipamentos de uso coletivo como a Universidade de Passo Fundo (UPF), o *Shopping Center Bella Città*, e o hipermercado *Zaffari Bourbon*. Entre os equipamentos, o *Shopping Bella Città*, devido a sua localização central, será tratado como parte do centro principal. Com exceção dos subcentros de bairros, que atendem ao conjunto de bairros de seu entorno imediato, as demais centralidades identificadas têm abrangência regional.

---

<sup>3</sup> Segundo estimativa do IBGE, a população do município de Passo Fundo, em 2015, corresponde a 196.739 habitantes.



Na estrutura urbana, o centro principal, também denominado centro tradicional, se sobrepõe a todas as outras expressões da centralidade, destacando-se por concentrar, de forma contínua, estabelecimentos comerciais e de serviços. O centro principal, além de constituir-se no principal destino dos deslocamentos intra-urbanos cotidianos, tanto em função da concentração de empregos terciários, como da oferta de comércio e serviços à população, possui grande valor simbólico perante a sociedade, sendo, em vários momentos, sua proximidade valorizada pelas elites. (VILLÇA, 2001, p.249)

O reconhecimento do centro principal de Passo Fundo, assim como sua delimitação geográfica atual, se baseia na definição de Villaça que considera como centro da cidade a área em que há concentração diversificada e contínua de comércio e serviços. A partir de pesquisa empírica, reconhecemos como o centro principal de Passo Fundo o polígono conformado pelas ruas Fagundes dos Reis, General Canabarro, Sete de Setembro, Teixeira Soares, Marcelino Ramos e Avenida Brasil, Capitão Araújo e Uruguai. Nessa área, destacam-se entre as principais referenciais da centralidade: a Praça Marechal Floriano, situada entre as ruas Bento Gonçalves, General Netto, Moron e Independência; a Catedral Nossa Senhora Aparecida, situada em frente à praça, na Rua General Netto; e, mais recentemente, o *Shopping Center Bella Città*, construído na esquina das avenidas Brasil e Sete de Setembro, uma das esquinas mais centrais da cidade. Ao noroeste do centro principal há uma grande concentração de serviços de saúde em torno do Hospital São Vicente de Paulo (HSPV), na Rua Teixeira Soares. Nessa área não há a mesma diversidade de comércio e serviços que existe no centro principal, no entanto, por estar contínua a este, a denominaremos como uma especialização do centro principal.

A partir de um recuo histórico, definimos quatro períodos no processo de estruturação da área central de Passo Fundo:

#### **a) Formação do centro**

Assim como a Avenida Brasil, antigo caminho das tropas e até hoje o principal eixo viário da cidade, a ferrovia caracterizou-se, desde sua implantação, como um eixo indutor da urbanização, no entanto, a construção da estação ferroviária, num um local propício à ocupação urbana devido a sua topografia relativamente plana, foi o diferencial à configuração do centro em suas imediações. Assim, no início do século XX, o centro da cidade de Passo Fundo se desenvolvia entre a estação ferroviária e a Avenida Brasil, sendo a Rua General Netto o principal eixo de conexão. As ruas Bento Gonçalves, Moron, Independência, Capitão Eleutério e General Canabarro também já se destacavam nesse momento. Knack (2007, p.47) observa que a instalação da ferrovia, além de um grande investimento em transporte, é o primeiro grande símbolo do progresso da cidade, que “começa a crescer e desenvolver áreas até então incipientes, como o comércio, pequenas indústrias madeireiras e a agricultura”.

Segundo Knack (2007), no início do século XX, a cidade de Passo Fundo passava por uma série de modernizações, como iluminação pública, instalação de rede telefônica, abertura do primeiro banco, chegada de cinema e hotéis. A associação do autor entre a conformação do centro e os investimentos públicos em melhorias urbanas nos permite destacar dois argumentos essenciais: o primeiro refuta o determinismo dos transportes como “geradores de centralidade”, ou seja, ainda que o traçado da ferrovia, e em especial a localização da estação, tenha sido a determinante inicial da ocupação de seu entorno, até então desocupado, a consolidação do centro urbano no local só foi

possível por ser encampada pelo poder público como parte do projeto modernizador da cidade, recebendo uma série de investimentos; o segundo ratifica a formação da centralidade como um processo dialético, que gera proximidade e afastamento ao mesmo tempo.

Além da concentração de atividades institucionais, comerciais, de serviços e de lazer na área central, chamamos atenção para o uso residencial. O antigo casario localizado sobretudo na Avenida Brasil e nas ruas General Netto, Bento Gonçalves, Moron e Independência, era ocupado pelas famílias tradicionais passo-fundenses, compostas por proprietários de terras, comerciantes e profissionais liberais. Essa elite morava, trabalhava e se sociabilizava no centro da cidade, freqüentando os clubes, cafés e cinemas. Desde o início do século, o centro se modernizava a partir de investimentos do poder público, ocasionando a substituição de edifícios e a consequente valorização e elitização da área.

### **b) Consolidação, expansão e verticalização do centro**

A expansão do centro de Passo Fundo se insere num contexto de expansão urbana e crescimento demográfico, processo notável sobretudo a partir da década de 1950, quando se iniciam os grandes fluxos migratórios campo-cidade e também à medida que Passo Fundo vai se consolidando como centro regional. A partir de então, ocorre o crescimento periférico da mancha urbana, e o centro, por sua vez, se consolida como o lugar das elites, símbolo maior da cidade que naquele momento buscava firmar-se como capital regional. Knack (2007) observa que a modernização da cidade se constituía uma condicionante do progresso, o instrumento político para viabilizar a modernização do espaço urbano foi o primeiro plano diretor da cidade, de 1953. Para o autor, o plano de 1953 caracterizou-se como um marco político, forjado ideologicamente pelas elites locais, como um instrumento de modernização do espaço urbano, capaz de garantir à cidade ares de capital regional, cujas diretrizes gerais para o centro definiam basicamente a remoção de edifícios “obsoletos” em prol de novas formas que valorizassem a imagem do centro e consequentemente da cidade. Essa substituição das formas e a busca constante do novo se deram por meio da expulsão das famílias de baixa renda que ainda moravam no centro. Na década de 1960, começam a aparecer os primeiros edifícios na área central, o Turis Hotel (1961), construído em frente à Praça Marechal Floriano, na Bento Gonçalves, que abrigava além de hotel, cinema e teatro; o edifício Planalto (década de 1960), na Rua Independência, o primeiro edifício residencial da cidade; o edifício do Banco do Brasil (1976), na esquina da Avenida Brasil com a Rua Bento Gonçalves. A verticalização da área central se intensifica na década de 1980, sendo legitimada pelo II PDDU (1984), que permitiu a construção de edifícios com até sete vezes a área do lote ( $IA = 7$ ). É interessante destacar aqui que esse processo promoveu alterações bruscas na paisagem e na forma urbana: o casario cedeu lugar, gradativamente, aos edifícios de apartamentos. Se do ponto de vista formal o centro sofreu marcante transformação a partir dos anos de 1980, o uso misto (comércio/serviços e residências) se manteve predominante.

### c) Novas tipologias comerciais

Nas décadas de 1980 e 1990, surgiram diversos empreendimentos no centro da cidade caracterizando a instalação de novas tipologias comerciais, as galerias e o *shopping center*. Em 1986 foi inaugurada a galeria Mazzoleni, em 1991 as galerias Central e Luxor. Ainda na década de 1990, surgem três novos empreendimentos comerciais em Passo Fundo, que caracterizamos como uma transição entre as galerias e o *shopping*, pois embora denominados *shoppings*, têm escala e tipologia muito mais próxima das galerias pré-existentes – *Shopping da Praça* (1992), *Plaza Shopping* (1992) e *Shopping Bento Brasil* (1998). A 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.

O ano de 1998 marcou também a inauguração do *Shopping Bella Città*, equipamento que viria efetivamente consolidar-se como um *shopping center*, em termos de escala<sup>4</sup> e também de tipologia. Seu embasamento é composto por 4 pavimentos onde funcionam 120 lojas, cinema, supermercado, além de estacionamento no subsolo. Sobre a área do *shopping* foram construídas duas torres de uso misto (escritórios e residencial), com implantação de uma unidade do hotel Arcor-Íbis, primeiro empreendimento hoteleiro vinculado a uma grande rede a instalar-se 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, 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. Uma segunda questão a ser ressaltada diz respeito à maneira como o equipamento 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, em reforma no momento depois de um longo período de abandono pelo poder público.

---

<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup>. O *shopping Bella Città* possui 15.000 m<sup>2</sup> de ABL e 50.000 m<sup>2</sup> de área construída.

Do ponto de vista formal, a tipologia do *shopping center* nega o exterior, e especialmente a relação com a rua, suplantando o que as galerias comerciais conseguiram promover - transições graduais entre o espaço público e privado, entre o espaço aberto e o fechado e valorização da rua.

## **2.2. Os subcentros de bairro**

“O subcentro consiste [...] numa réplica em tamanho menor do centro principal, com o qual concorre em parte sem, entretanto, a ele se igualar”. (VILLAÇA, 2001, p. 293)

Identificamos a presença de quatro subcentros de bairro em Passo Fundo: São Cristóvão, Vera Cruz, Boqueirão e Petrópolis.

Os quatro subcentros estão localizados junto aos principais eixos viários intra-urbanos, que classificamos aqui como eixos comerciais - as avenidas Brasil, Presidente Vargas e Rio Grande. A configuração dos subcentros nesses eixos reforça o fato de que a estruturação urbana de Passo Fundo está vinculada ao traçado desses caminhos principais, que situados em cotas elevadas do sítio natural, propiciaram a conformação de avenidas de cumeeira, todas elas antigos caminhos regionais, sendo a mais importante a Avenida Brasil (eixo leste-oeste).

Esses subcentros estão associados às áreas onde há maior concentração de comércio e serviços ao longo dos eixos comerciais. Nessas vias, ainda que o uso comercial seja predominante em praticamente toda sua extensão, é possível identificar descontinuidades em relação à concentração e diversidade do comércio e dos serviços, a exemplo da Avenida Brasil que nas extremidades leste e oeste apresenta concentração de comércio de veículos e máquinas agrícolas. Nas Avenidas Presidente Vargas e Rio Grande acontecem processos semelhantes, grande concentração de comércio e serviços nas proximidades do centro e pouca densidade nas extremidades, com presença de algumas indústrias.

A partir dessas diferenciações, procuramos identificar os trechos em que se organizam atividades de comércio e serviços de forma contínua e diversificada, nessas aglomerações coexistem equipamentos institucionais, como escolas ou postos de saúde, supermercados, farmácias, pequenas lojas de vestuário, lotéricas, academias de ginástica, além de escritórios de profissionais liberais.

Os usos identificados nos quatro subcentros são muito similares entre si, em todos eles existem filiais de redes de lojas locais do ramo farmacêutico e mobiliário, assim como de agências bancárias, presentes também no centro principal.

Por fim, uma característica comum aos quatro subcentros identificados é a abrangência local, cada subcentro atende somente aos bairros de seu entorno imediato, ou seja, um morador do Boqueirão não se desloca até a Vera Cruz para suprir determinada necessidade de consumo e vice-versa, uma vez que não há especificidades entre os subcentros que permitam que algum deles se destaque perante a cidade. Podemos afirmar assim que se caracterizam como subcentros de bairros.

### 2.3. Os grandes equipamentos urbanos

Em paralelo à consolidação do *Shopping Bella Città* como um referencial urbano, outros dois grandes empreendimentos comerciais foram lançados: o Hipermercado *Bourbon* e o *Shopping Igaí*. O *Bourbon* é um hipermercado que conta também com algumas lojas, praça de alimentação e sala de cinemas, trata-se de uma unidade do grupo Zaffari-Bourbon, com matriz em Porto Alegre, localizado na Avenida Brasil, às margens do Rio Passo Fundo, no bairro Petrópolis. Sua estratégia de localização é distinta do *Shopping Bella Città*, nesse caso a proximidade de acessos regionais, aliada à disponibilidade de uma grande área para a construção do empreendimento (horizontal) foram determinantes.

Já o *Igaí Shopping*, inaugurado no início da década de 2000, foi implantado no bairro São Cristóvão, na Avenida Presidente Vargas, no quarteirão conformado por esta avenida e pelas ruas Aspirante Jenner, Pio XII e Santa Helena, a aproximadamente 3 km a sudoeste do centro. O *Igaí* funcionou como *shopping* por um curto período, passando abrigar um centro de eventos. Esse fato nos permite constatar a importância da localização central para o sucesso de um empreendimento desse porte em Passo Fundo, o que reforça a importância do centro principal.

A Universidade de Passo Fundo (UPF), por sua vez, situada na periferia urbana (bairro São José), por promover deslocamentos cotidianos de milhares de pessoas, oriundas da cidade de Passo Fundo e de municípios da região, configura-se como um importante pólo-gerador de fluxos intra-urbanos, de ideias e de conhecimento. A UPF é a principal instituição de ensino superior da cidade, com 47 anos de atividade, atende cerca de 27 mil alunos, possuindo unidades em outros seis municípios da região<sup>5</sup>. Na escala regional, assim como o setor de saúde estruturado junto ao centro, no entorno do Hospital São Vicente de Paulo, a UPF contribuiu para reforçar a centralidade regional exercida por Passo Fundo sobre todo o norte gaúcho. Na escala intra-urbana, a universidade caracteriza-se como um pólo gerador de fluxos e deslocamentos cotidianos, mas também representa, conforme veremos a seguir, um vetor de atratividade para as áreas residenciais das classes da alta renda, possibilidade que começa a ser explorada pelo setor imobiliário.

## 3 REESTRUTURAÇÃO URBANA: CENTRALIDADE E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

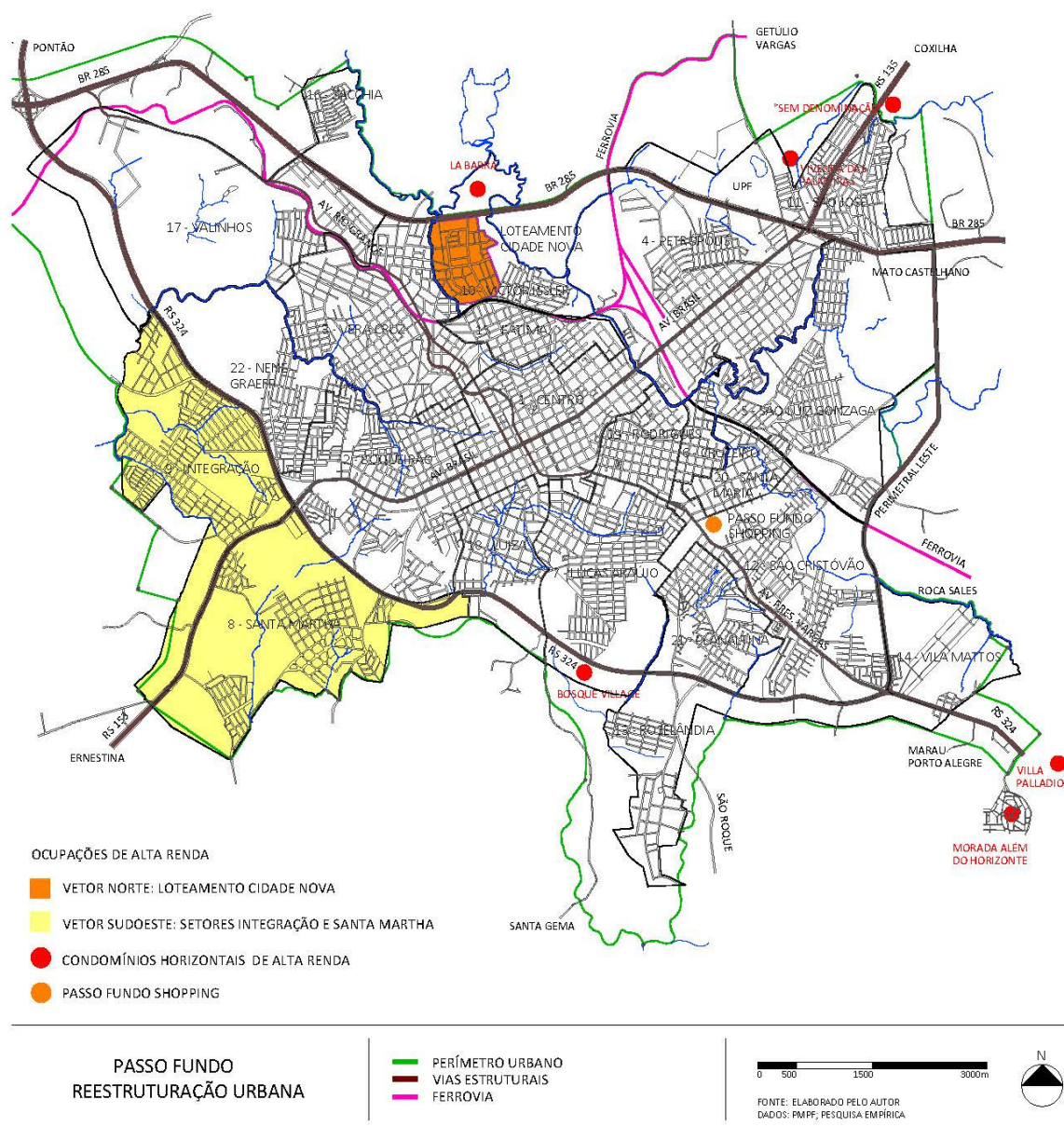
Nas últimas duas décadas, a cidade de Passo Fundo passa por um período de dinamismo econômico, associado por um lado à industrialização da economia, viabilizada pela instalação de grandes empresas multinacionais atuando no setor do agronegócio; e por outro lado, ao crescimento do setor terciário, resultado da gradativa abrangência regional dos serviços de saúde e educação superior, reforçando sua centralidade regional.

---

<sup>5</sup> Segundo disponíveis no site da instituição: [www.upf.br](http://www.upf.br), acessado em 15/10/2015.

Na cidade, o crescimento econômico se evidencia através da dinâmica atuação do setor imobiliário na produção de edifícios sobretudo na área central, mas também de loteamentos periféricos e, mais recentemente, condomínios fechados (de luxo) na periferia. Em paralelo à produção privada, o Estado busca atender a velhas e novas demandas por infra-estrutura urbana e por habitação social, planejando grandes investimentos para os próximos anos.

Há, nesse período, no entanto, novidades significativas do ponto de vista espacial que indicam um processo de reestruturação urbana que rompe com a lógica de produção do espaço até então predominante. A seguir, destacamos quatro pontos fundamentais que denotam esse processo e que estão espacializados no mapa 2.



**Mapa 2**  
Fonte: adaptado de FERRETTO (2012, p. 152)

a) **O projeto da Prefeitura Municipal de Passo Fundo (PMPF) de adensamento da porção sudoeste da cidade (bairros Santa Martha e Integração), com ocupação predominantemente de baixa renda.** A partir do desenvolvimento de um plano urbanístico local, a prefeitura almeja criar condições para abrigar 60.000 pessoas na área, quase cinco vezes mais que o total de habitantes, em 2010. Ainda sem projeto urbanístico ou qualquer obra pública de infraestrutura, a área já se encontra em processo de adensamento a partir da construção de empreendimentos populares vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), encampados pela iniciativa privada.

b) **A implantação do Loteamento Cidade Nova, na porção norte da cidade (bairro Victor Issler), grande empreendimento imobiliário de uso misto voltado às classes de média e alta renda.** Lançado em 2011, como um dos maiores empreendimentos imobiliários do interior do estado, o Loteamento Cidade Nova ocupa uma área de 817.000 m<sup>2</sup> e conta com 702 lotes destinados aos usos logístico (ao longo da BR285), comercial e de serviços, incluindo um *shopping center* e torres comerciais; residencial (uni e multifamiliar), com reserva de uma área para condomínio horizontal. A promoção comercial do loteamento, encampada pelos promotores imobiliários e reproduzida na mídia local, evidencia as estratégias de *marketing* do setor imobiliário, pautadas em alguns pontos fundamentais: a promoção de uma nova centralidade e a localização privilegiada, onde são valorizados a proximidade do centro, de bairros nobres (Vergueiro e Vila Fátima) e de equipamentos de prestígio, como a UPF, além da acessibilidade às vias importantes, sejam elas urbanas ou regionais. Atualmente, o loteamento encontra-se esparsamente ocupado por algumas residências e um único edifício de escritórios, de propriedade do Sindicato da Indústria e Comércio de Passo Fundo – Sinduscon.

c) **A construção de condomínios de luxo na periferia, junto às rodovias.** A partir de 2009, foram lançados quatro empreendimentos do gênero pelo setor imobiliário (Vivenda das Palmeiras, 2009; *Villa Palladio*, 2010; Bosque *Village*, 2010, *La Barra*, 2012). Dos quatro condomínios, dois estão no perímetro urbano (Vivenda das Palmeiras e Bosque *Village*), os outros dois estavam localizados em área rural e sua aprovação pela PMPF foi viabilizada através da ampliação do perímetro urbano mediante a criação de Zonas de Uso Especial (ZUE), previstas pelo plano diretor de 2006 (PDDI). Existe ainda um quinto condomínio já aprovado, porém ainda não lançado (próximo a UPF), além do Condomínio Morada Além do Horizonte, único empreendimento anterior aos demais, inaugurado em 1984, em área rural, às margens da RS-324 (saída para Marau), direcionado à implantação de residências de final de semana. Todos os condomínios citados estão localizados nas porções sudeste e noroeste da cidade às margens das rodovias; 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 UPF, no caso do Condomínio Vivenda das Palmeiras; o Bosque Lucas Araújo, no caso do Condomínio Bosque *Village*, que faz alusão ao bairro em sua denominação; o Loteamento Cidade Nova e a UPF, para o condomínio *La Barra*. Além da localização, esses empreendimentos têm em comum ainda as estratégias de *marketing* utilizadas em sua comercialização que trazem, via da regra, mensagens relacionadas à exclusividade, segurança, contato com a natureza, e ainda fácil acessibilidade aos equipamentos de interesse, e especialmente ao centro da cidade.

**d) A construção de um novo *shopping center* na porção leste da cidade, junto ao subcentro do bairro São Cristóvão.** O Passo Fundo *Shopping* está em obras (com previsão de finalização em 2017) na Avenida Presidente Vargas, num terreno anteriormente ocupado pelo Frigorífico Costi. A área construída do *shopping* é de 79.000 m<sup>2</sup>, sendo 34.900 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL)<sup>6</sup>, áreas superiores ao *Shopping Bella Città*, que conta com 50.000 m<sup>2</sup> de área construída e 15.000 m<sup>2</sup> de área bruta locável. Junto ao *shopping* está sendo noticiado também a construção de uma torre destinada à implantação de um hotel da bandeira *Intercity* e de escritórios, o que configuraria um complexo multiuso.

Em função da emergência desses acontecimentos nos últimos anos, acreditamos estar diante de um processo de reestruturação urbana e, dentre suas possíveis repercussões, destacamos dois pontos fundamentais: a possibilidade de formação/fortalecimento de novos centros, e a emergência de um novo padrão espacial de segregação socioespacial.

Para melhor explorar o primeiro ponto, cabe aqui a distinção entre multicentralidade e policentralidade, proposta por Sposito (2013). Em sua definição, a multicentralidade significa a “conformação de mais de uma área de concentração comercial e de serviços nas cidades, influenciando a perda relativa do peso e da importância do centro “principal”. (Ibid, p.74) Já a policentralidade, diz respeito ao aparecimento de “grandes superfícies comerciais e de serviços, que redefinem, de modo profundo, a estrutura espacial que vinha se estabelecendo no decorrer do tempo”. (Ibid, p. 75) Tratam-se de hipermercados, *shopping centers* e centros especializados de grande porte, que exercem atração sobre toda a cidade e inclusive sobre a região. Conforma-se assim “uma centralidade que não é hierarquicamente inferior à do centro principal, em termos de oferta, diversidade ou grau de especialização dos bens e serviços que oferecem, mas, sim, que competem com o centro principal, num esforço de oferecer um *mix* muito diversificado de bens e serviços (é o caso dos *shopping centers*) ou muito especializado e sofisticado (como podemos notar com os centros empresariais ou de negócios, por exemplo)”. (Ibid, p.75)

---

<sup>6</sup> Dados disponíveis no site oficial do empreendimento, acessados na página [www.passofundoshopping.com.br](http://www.passofundoshopping.com.br), em 14/10/2015.

A cidade de Passo Fundo atualmente se caracteriza por uma estrutura monocêntrica típica, ou seja, o centro (aqui denominado como centro principal, a partir de Villaça) se sobrepõe a todas as outras expressões da centralidade. A existência dos subcentros de bairro, que suprem uma demanda estritamente local de comércio e serviços, assim como de eixos comerciais lineares (descontínuos), ao longo das avenidas principais (Brasil, Presidente Vargas e Rio Grande), não caracterizam exatamente um processo de multicentralidade, pois não representam perda relativa de importância do centro principal. Ademais, a implantação das galerias comerciais na área central, nas décadas de 1980 e 1990, assim como do *Shopping Bella Città*, em 1998, só reforçaram essa estrutura monocêntrica.

Por outro lado, atualmente não existe na cidade nenhum equipamento capaz de definir uma policentralidade, uma vez que o *Shopping Bella Città*, que exerce atração sobre a cidade e região, está localizado no coração da área central, reforçando dessa maneira a estrutura monocêntrica. O Hipermercado *Bourboun*, destacado anteriormente como uma das formas de expressão da centralidade, não tem escala e nem diversidade suficiente para se enquadrar nesse processo. No entanto, a possibilidade de conformação de uma nova centralidade associada ao Loteamento Cidade Nova, sobretudo em torno da construção de um *shopping center* (ainda não lançado pelo setor imobiliário), assim como a emergência do *Passo Fundo Shopping* e ao complexo multifuncional a ele adjacente, no bairro São Cristóvão, teoricamente são equipamentos que têm potencial para configurarem uma policentralidade, levando em conta a atratividade urbana e regional a eles associada, e colocando em cheque, assim pela primeira vez, a estrutura urbana tipicamente monocêntrica.

Sobre o segundo ponto, a emergência de condomínios horizontais de alta renda, por sua vez, observamos a emergência de um processo de ressignificação da periferia, não como um todo, mas pontualmente, como local de moradia também da elite, que dotada de meios de transporte particulares e de acessibilidade ao centro da cidade e alguns equipamentos de interesse, tem pela primeira vez a possibilidade de se instalar em espaços exclusivos, fora do centro. Essa possibilidade rompe, ou pelo menos flexibiliza, o clássico modelo de segregação centro x periferia. Em paralelo, o loteamento Cidade Nova, por sua vez, amplia e reforça um eixo de concentração das camadas de alta renda de Passo Fundo na direção norte a partir do centro, passando pelas vilas Vergueiro e Fátima, e incorporando também, no mesmo vetor, o condomínio *La Barra*. Haveria, nesse caso a emergência de um insipiente processo de concentração das classes de alta renda num setor da cidade, processo identificado em diversas cidades médias e especialmente nas metrópoles, conforme demonstra Villaça (2001).

Por fim, recorrendo novamente à Sposito (2013), o processo de reestruturação urbana indica a

Superação da lógica “centro-periferia”, que, durante todo o século XX, orientou o crescimento do tecido urbano e a divisão econômica e social do espaço da cidade. Essa superação é relativa, tanto porque a cidade do passado permanece e, sobre ela, as novas ações se estabelecem, como porque as novas ações se combinam com

outras que reafirmam a estrutura espacial pretérita. O resultado é a redefinição do processo de estruturação da cidade, justificando a adoção do termo reestruturação, porque há reorientação das escolhas locacionais, porque há diversificação delas e, sobretudo, porque o processo é muito mais complexo do que aquele que vigorou até o terceiro quartel do século XX”. (p.78)

Para a autora, tal reestruturação implica a complexificação e aprofundamento dos processos de segregação socioespacial sobretudo em função da relação entre espaço multi(poli)cêntrico e as formas de circulação urbanas, com destaque nesse caso às possibilidades de deslocamento propiciadas pelo transporte automotivo individual, fator essencial para a consolidação do padrão de segregação da elite em condomínios periféricos, por exemplo.

Por fim, a reestruturação urbana evidencia processos contraditórios que nos impõe o desafio de (re)pensar a cidade de Passo Fundo sob outra complexidade, tanto do ponto de vista espacial, como também do ponto de vista das lógicas e dos agentes que produzem o espaço urbano no mundo capitalista contemporâneo. O enfoque nos processos relativos à centralidade urbana, e suas correlações com os processos de segregação sociospacial inseridos num contexto de reestruturação urbana nos indicam uma possibilidade analítica promissora, que buscamos, fundamentalmente a partir das contribuições de Carlos, Sposito e Villaça, brevemente evidenciar nesse texto. Ressaltamos, como uma última observação necessária, que a análise aqui apresentada sobre as formas de expressão da centralidade identificadas em Passo Fundo parte de constatações empiricamente comprovadas/demonstradas (item 2), para posteriormente derivar por caminhos exploratórios relativos a processos em curso na cidade (item 3), que embora não passíveis de comprovação científica, caracterizam um momento singular no processo de produção do espaço urbano, a partir de novas lógicas que nos permitem identificar um processo de reestruturação urbana. Nesse sentido, em que pesem as imprecisões derivadas da impossibilidade de comprovação empírica de algumas ideias aqui apresentadas, o momento de transição exige reflexão e debate, sobre o qual nos propomos contribuir com este texto.

## BIBLIOGRAFIA

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: \_\_\_\_\_; SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (ORGs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Editora Contexto, 2011. p.53-74.

FERRETTO, Diego. **Passo Fundo: estrutura urbana de uma cidade média gaúcha**, 2012. Dissertação (Mestrado em Planejamento urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-17072012-143123/>. Acesso em: 2015-10-06.

KNACK, Eduardo Roberto Jordão. **Modernização do Espaço Urbano e Patrimônio Histórico: Passo Fundo**, RS. Dissertação (Mestrado), Universidade de Passo Fundo, Passo Fundo, 2007.

SOBARZO, Oscar. Passo Fundo: cidade média com funções comerciais, de serviços e de apoio ao agronegócio. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOARES Beatriz Ribeiro (Orgs). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Passo Fundo e Mossoró**. São Paulo: Expressão Popular, 2010. p. 29-100

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **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.

\_\_\_\_\_. (org). **Cidades Médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

\_\_\_\_\_. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação socioespacial**. São Paulo: Editora Contexto, 2013. p.61-94.

SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (Org.). **Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP. Lincoln Institute, 2001.

\_\_\_\_\_. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.