

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO RIO GRANDE DO SUL  
FACULDADE DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

JOÃO CARLOS AMARAL DA SILVA

**REORGANIZAÇÃO ESPACIAL E A INICIATIVA PRIVADA**  
**ESTUDO DE CASO - BARRA SHOPPING SUL**

Porto Alegre

2009

JOÃO CARLOS AMARAL DA SILVA

**REORGANIZAÇÃO ESPACIAL E A INICIATIVA PRIVADA  
ESTUDO DE CASO - BARRA SHOPPING SUL**

Trabalho de Conclusão apresentado à Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Curso de Geografia, da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Geografia.

**Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Ana Regina de Moraes Soster**

Porto Alegre

2009

Aos meus familiares, em especial,  
a minha filha Cintia, pelo apoio e  
incentivo.

## **AGRADECIMENTOS**

A filha Cintia e Orondina Amaral da Silva, minha mãe, pelo incentivo e por terem sempre acreditado.

A minha orientadora, Prof<sup>a</sup>. Dr. Ana Regina de Moraes Soster e a Prof<sup>a</sup>. Me. Tânia Rodrigues Ferrer, co-orientadora, pela contribuição, dentro de suas áreas, para o desenvolvimento de nossa monografia

"O segredo da existência  
não consiste somente em viver,  
mas em saber para que se vive".

**Fiódor Mikhailovich Dostoiévski**

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Mapa das Sesmarias .....	10
Figura 2 - Mapa de Porto Alegre, RS, em 1840 .....	11
Figura 3 - Mapa de Porto Alegre de 1916 .....	12
Figura 4 - Mapa de Porto Alegre de 1916 .....	13
Figura 5 - Mapa de Porto Alegre de 1928 .....	13
Figura 6 - Sesmarias .....	16
Figura 7 - Mapa de Porto Alegre de 1926 .....	17
Figura 8 - Vista aérea parcial do Bairro Cristal.....	18
Figura 9 - Estrutura do 3º Pavilhão do Hipódromo do Cristal.....	20
Figura 10 - Vista aérea parcial do Hipódromo do Cristal - Pavilhões .....	21
Figura 11 - Navio Alvorada já em fase final de acabamento .....	22
Gráfico 1 - Morador do bairro .....	23
Gráfico 2 - Faixa etária.....	23
Gráfico 3 - Renda familiar.....	24
Figura 12 - Vista aérea da Praça Alexandre Zachia.....	25
Gráfico 4 - Considera Bairro Cristal arborizado.....	25
Gráfico 5 - Opções de compras e lazer satisfazem os moradores.....	26
Gráfico 6 - Opções de consumo satisfazem os moradores.....	26
Gráfico 7 - Bairro Cristal considerado “Bairro Dormitório” .....	26
Gráfico 8 - Classificação do Bairro Cristal.....	27
Gráfico 9 - Aproveitamento da Orla do Guaíba .....	27
Gráfico 10 - Segurança no Bairro Cristal.....	28
Gráfico 11 - Referência atual do Bairro Cristal.....	28
Gráfico 12 - Consumo nas dependências do Shopping Barra Sul .....	29
Figura 13 - Evolução da construção de Shopping Centers no Brasil .....	32
Figura 14 - Vendas executadas pelos Shopping Centers – jan./2009.....	33
Figura 15 - Número de shoppings instalados em cidades brasileiras .....	34
Figura 16 - Evolução demográfica de Porto Alegre.....	38
Figura 17 - Imagem de um folder de vendas de apartamentos.....	44
Figura 18 - Vista aérea do Bairro Cristal .....	47
Figura 19 - Vista aérea da Avenida Diário de Notícias.....	47
Figura 20 - Entroncamento das Avenidas Chuí, Diário de Notícias, Rua Estevão Cruz e Padre Cacique.....	48
Figura 21 - Mudança dos Moradores da Vila Irregular junto ao Arroio Cavalhada ....	48

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>PORTO ALEGRE</b> .....	<b>9</b>
2.1	HISTÓRIA E EXPANSÃO DA CIDADE.....	9
<b>3</b>	<b>BAIRRO CRISTAL</b> .....	<b>16</b>
3.1	HISTÓRIA.....	16
3.2	PERFIL DO BAIRRO .....	22
3.3	O EMPREENDIMENTO .....	31
<b>4</b>	<b>URBANIZAÇÃO</b> .....	<b>37</b>
4.1	URBANIZAÇÃO EM PORTO ALEGRE.....	37
4.2	CONDIÇÕES URBANAS E ALTERAÇÕES GERAIS .....	44
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>51</b>
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>55</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A cidade se caracteriza por ser um ambiente construído, modificado, cujo espaço, objeto de dissidências, é representado por paisagens produzidas, humanas, produto do trabalho social, urbano.

Este processo de urbanização nas grandes cidades, movido pelo sistema globalizado é dinâmico, rápido, impulsionado pelas necessidades do poder econômico em busca de objetivos que se tornam comuns a vários atores. Induz a uma uniformização da paisagem com modelos comuns, que representam bandeiras, símbolos.

O sistema globalizado atual impulsiona um processo de urbanização, forçando as grandes cidades do mundo a adequarem-se a este novo padrão, modelando empreendimentos, alterando e assemelhando paisagens, símbolo de desenvolvimento, de modernidade, resultando na produção de espaços pré-determinados destinados a funções específicas nem sempre acessíveis a todos.

O espaço urbano, fruto do trabalho social, nem sempre é produzida para todos, pois neste processo volta-se para atender a esta nova tendência globalizada, atribuída como desenvolvida, moderna, valorizando espaços, destinando-os a alguns em detrimento a outros.

Tal dinamismo resulta numa constante alteração da paisagem, hoje com o auxílio da técnica e aporte financeiro, com maior velocidade e uniformidade; o que é novidade nas grandes metrópoles do primeiro mundo é facilmente implantado nas grandes cidades, independente de seu status ou condições econômicas. Estas alterações urbanas, resultantes de disputas pelo controle espacial, nos remetem a uma caracterização na paisagem que reflete os interesses dos diversos atores envolvidos, mesmo que com objetivos distintos ou contraditórios, harmonizam um fim comum.

Neste contexto a implantação do Barra Shopping Sul na cidade de Porto Alegre, bairro Cristal, traz uma nova configuração a paisagem local, refletindo adequações urbanas e de cunho social, objeto de estudo geográfico.

Para isso montamos nossa pesquisa dividindo-a em três momentos, onde no primeiro momento buscamos os dados históricos de Porto Alegre, desde sua origem até meados de 1950, quando o bairro Cristal se consolida como tal. Neste momento

nosso objetivo é identificar os elementos que contribuíram para caracterizar a configuração urbana da cidade até então.

No segundo momento tratamos exclusivamente do bairro Cristal, a partir de dados históricos, empreendimentos e estrutura urbana. Também buscamos através de pesquisa de campo caracterizar o bairro, assim como definir seu perfil atual, relacionando-o com a construção do Barra Shopping Sul e suas peculiaridades.

No terceiro momento identificamos as alterações urbanas ocorridas em consequência da obra do Barra Shopping Sul, mantendo o mesmo critério anterior, ou seja, buscando nos dados históricos o crescimento e evolução urbana da cidade como um todo.

## 2 PORTO ALEGRE

### 2.1 HISTÓRIA E EXPANSÃO DA CIDADE

A cidade de Porto Alegre, capital do Estado do Rio Grande do Sul, tem sua história ligada ao processo de conquista e expansão territorial de Portugal na América do Sul, em terras onde hoje estão localizados o Uruguai e o Estado do Rio Grande do Sul.

Neste contexto, visando a posse das terras ao norte do rio do Prata, Portugal, volta-se para a necessidade de ocupar as terras mais ao norte, já que, Sacramento estava muito distante de Laguna, ponto de apoio mais próximo. A ocupação espacial destas terras era primordial, levando o governo Português a estabelecer um ponto de apoio intermediário entre Laguna e Sacramento, enviando assim, um grupo de açorianos para se estabelecer as margens do Guaíba, constituindo historicamente o que hoje é a cidade de Porto Alegre. Santos (1997, p. 39), ao manifestar-se sobre a ocupação espacial afirma que, “É formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não consideradas isoladamente, mas como um quadro único na qual a história se dá”.

O espaço urbano construído historicamente, representa o resultado processual e cumulativo das diversas transformações ocorridas através dos tempos, que engendradas por relações estabelecidas na história atenderam as necessidades surgidas até então, processo este, que por interesses políticos e militares, deram origem a cidades como Sacramento no Uruguai, Rio Grande e Porto Alegre no Rio Grande do Sul.

Portanto, o povoamento de Porto Alegre, teve sua origem na necessidade da conquista e ocupação espacial da área onde estão localizados o Uruguai e o Estado do Rio Grande do Sul, territórios cujo domínio ainda estava indefinido entre Portugal e Espanha. Assim,

[...]em 5 de novembro de 1740, que se estendia da recém-fundada *Capela Grande do Viamão* até o lago Guaíba, terras que já ocupava desde 1732, tendo instalado ali uma estância para criação de gado e sua residência. Em 1742 o rei de Portugal, atendendo a solicitação do brigadeiro José da Silva Paes, publicou um edital autorizando a emigração de açorianos para o sul do Brasil, que de início deveriam se fixar na região de Santa Catarina. Em 7 de dezembro de 1744, Jerônimo de Ornellas recebeu, por Carta Régia, a confirmação de posse das terras já ocupadas, e intensificou sua criação de gado. Com a chegada dos açorianos, Jerônimo de Ornellas, sentindo prejudicado pela ocupação de terras denominadas então como *Ponta da Península*, vendeu-as sendo parte destas destinada à áreas agrícolas e arruamento da povoação que até então começava a crescer de forma desordenada. Em 1763, da então capital da província, a vila de Rio Grande,

caiu nas mãos dos espanhóis, a capital foi transferida para Viamão, e grande parte da população de Rio Grande refugiou-se no Porto dos Casais, que foi elevada a Freguesia em 26 de março de 1772, data oficial de fundação da atual capital dos gaúchos (PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2009).

Seu traçado inicial foi feito em 1772 pelo cartógrafo Capitão Alexandre José Montanha, na região desapropriada da Sesmaria de Santana, os originais deste traçado nunca foram encontrados (SANHUDO, 1979).

Observando a Figura 1, a seguir, verificamos que Porto Alegre está consolidada principalmente nos locais onde estavam localizadas as sesmarias pertencente a Jerônimo de Ornellas, situada entre o Rio Gravataí ao Norte e o Arroio Jacareí ao Sul, a pertencente a Sebastião Francisco Chaves, situada entre os Arroios Jacareí ao Norte e Cavalhada ao Sul, e a de Dionísio Mendes, situada entre os Arroios Cavalhada ao norte, Arroio do Salso ao Sul; Estas três sesmarias tem como limite a leste o Município de Viamão e a oeste o Guaíba.

No entanto, acompanhando o crescimento da população e em reconhecimento da importância estratégica do porto, o governador Marcelino de Figueiredo transferiu novamente a capital em 1773, que passou de Viamão para Porto Alegre (FRANCO, 2006).



Figura 1 - Mapa das Sesmarias  
Fonte: <http://www.portoimagem.com/historia/sesmarias>, 2009.

Somente em 1808, com alvará de 23 de agosto a Resolução Régia de 7 de outubro de 1809, a freguesia de Porto Alegre foi elevada à categoria de Vila,

verificando-se a instalação a 11 de dezembro de 1810. Através de alvará de 16 de dezembro de 1812, Porto Alegre tornou-se sede da Capitania de São Pedro do Rio Grande e cabeça da comarca de São Pedro do Rio Grande e Santa Catarina (FRANCO, 2006). Em 1822, passa a categoria de cidade<sup>1</sup>.

Porto Alegre teve diversos nomes até ser definido como tal. Foi denominada de Porto de Viamão logo que se formou em 1752 as margens do Guaíba; em seguida denominada Porto dos Dorneles, em alusão a Ornelas, (chamavam “Porto D’Ornelas”); Em seguida, com a desapropriação desta sesmaria, passa a ser conhecida como São Francisco dos Casais ou Porto dos Casais, cujos primeiros projetos dão início ao processo de urbanização, surgindo algumas construções. Finalmente, ao ser criada a Freguesia, passou a ser chamadas de Nossa Senhora Madre de Deus de Porto Alegre, e depois Porto Alegre (FRANCO, 2006).

Como capital do Estado, Porto Alegre adquire a importância de centro social, administrativo e econômico regional. Durante o período de 1822 a 1897, passa por períodos difíceis durante a Revolução Farroupilha entre 1835 e 1845, voltando a ter crescimento com seu término. Neste período, até 1890 as cidades eram governadas pelas camaras municipais (FRANCO, 2006).

Na Figura 2 a seguir, está caracterizado o perfil urbano do centro da cidade de Porto Alegre em 1840, já com um traçado bem definido, praticamente inalterado até os dias de hoje, projetando os futuros aterros nesta região.

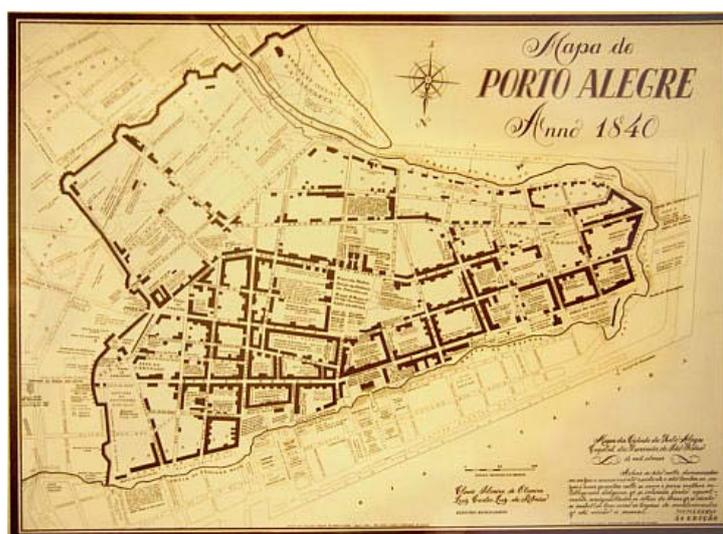


Figura 2 - Mapa de Porto Alegre, RS, em 1840  
Fonte: Serqueira, 2009.

<sup>1</sup> Em 14 de abril deste ano, por decreto de D. Pedro I, a vila ganhou foro de cidade (PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2009).

A partir de 1890, as cidades passaram a ser administradas por prefeitos eleitos, e Porto Alegre teve um desenvolvimento urbano significativo, resultando na implantação de vários serviços públicos, como iluminação, arborização, pavimentação e saúde. Estes melhoramentos aconteceram no período em que Jose Montaury foi prefeito da cidade entre 1897 a 1924, atendendo um projeto encomendado a Moreira Maciel em 1914 (FRANCO, 2006).

Na Figuras 3, 4 e 5 a seguir, percebemos a evolução urbana de Porto Alegre no período entre 1896 e 1927. foco da administração do então prefeito Jose Montaury, cuja administração foi por demais importante para o desenvolvimento da cidade, em consequência das obra realizadas em sua gestão.

Observando a Figura 3 a seguir, percebemos que entre os períodos de 1896 a 1816 os bairros limites do município são o Navegantes e São João ao Norte, Menino Deus e Azenha ao Sul, Glória e Partenon a Leste e o Centro Histórico a Oeste.

Também, percebemos nesta Figura 3, a infra-estrutura das linhas de bondes que atendiam a todos os bairros, distribuídas em duas companhias; a Cia. de Bondes Carris Urbanos e a Cia. de Bondes Porto Alegrense.

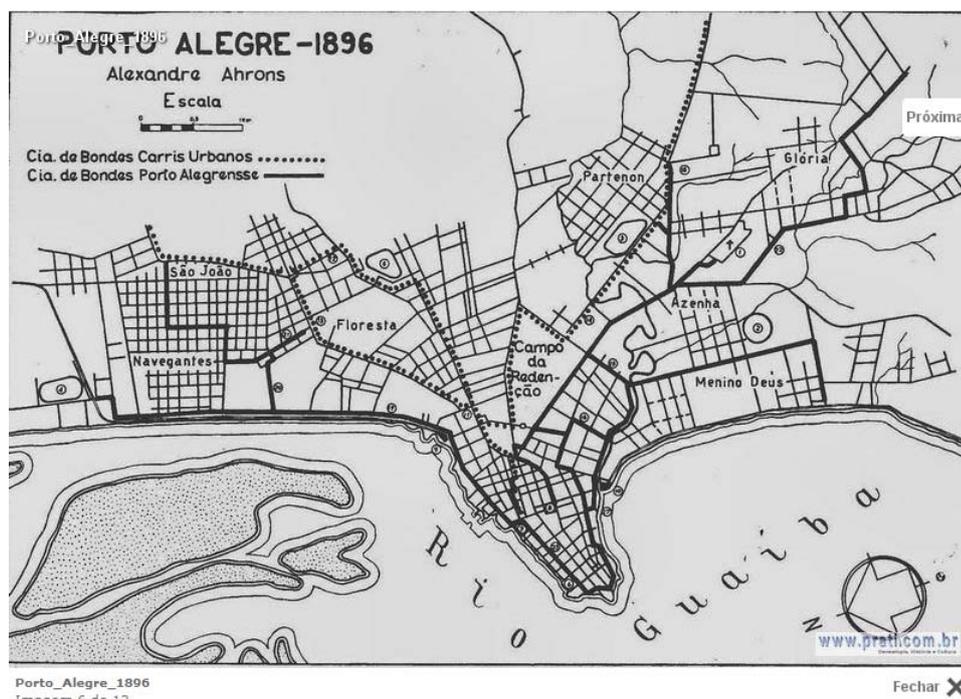


Figura 3 - Mapa de Porto Alegre de 1916

Fonte: <http://fotosantigas.prati.com.br/fotosantigas/MapasPlantas/index.htm>, 2009.

No mapa da Figura 4 a seguir, já está consolidado o bairro Teresópolis, localizado a sudeste do bairro Glória, assim como a expansão da linha de bonde nesta direção. Também se percebe neste mapa que há apenas a Cia. Carris como empresa responsável pelo transporte coletivo através de bondes.

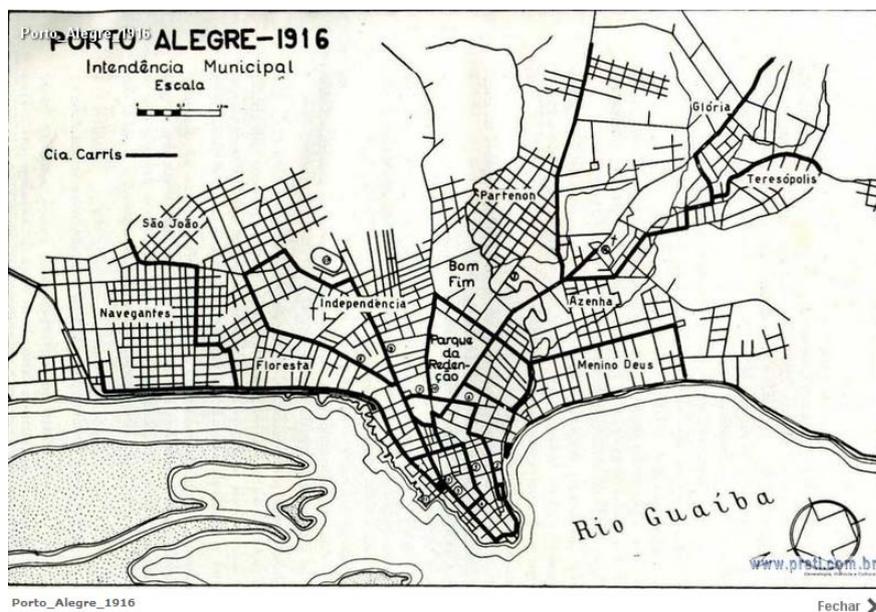


Figura 4 - Mapa de Porto Alegre de 1916

Fonte: <http://fotosantigas.prati.com.br/fotosantigas/MapasPlantas/index.htm>, 2009.

No mapa da Figura 5, percebemos o crescimento urbano pelo qual a cidade passou no período entre 1896 e 1928, praticamente dobrando o número de bairros entre em apenas 12 anos a partir de 1926, assim como, notamos a estrutura de transporte coletivos alterada com a demarcação das linhas dos auto ônibus (SOUZA, 1997).



Figura 5 - Mapa de Porto Alegre de 1928

Fonte: <http://fotosantigas.prati.com.br/fotosantigas/MapasPlantas/index.htm>, 2009.

Na segunda metade do século XX, o crescimento urbano de Porto Alegre tinha uma configuração, onde os distritos deixaram de existir, sendo substituídos por bairros (FRANCO, 2006). O primeiro bairro criado em Porto Alegre foi o Medianeira, através da Lei Municipal nº 1762, de 23 de julho de 1957. Somente a partir deste ano as demais áreas da cidade passaram a ter denominações próprias pois, até então, a divisão era feita por distritos. Em 1959, através da Lei 2022, além da delimitação do Centro, foram criados 58 bairros (FRANCO, 2006), cuja necessidade se dava em organizar a cidade atendendo sua crescente expansão urbana.

Estas transformações, que historicamente se deram, permitindo a estruturação do modo de produção capitalista, constituem conseqüências contundentes do próprio processo de urbanização (SPOSITO, 1988) e Porto Alegre, a exemplo de outras capitais, a partir do final da segunda guerra mundial tem um crescimento significativo, absorvendo em seu entorno uma gama de investimentos industriais e conseqüente aumento de população, necessitando adequar-se a esta nova realidade (PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2009).

Portanto, Porto Alegre passa por um movimento de expansão horizontal, tendência necessária a equacionar os resultados deste crescimento, com a demanda de serviços e necessidades sociais, que estão diretamente relacionadas às adequações envolvendo reorganização espacial, fluxos e urbanização (SOUZA, 1997).

Neste contexto, são tomadas diversas medidas visando regularizar, criar e melhorar a urbanização da cidade de um modo geral, entre elas o Bairro Cristal na zona sul da cidade. Tais melhorias são resultantes da atuação do então prefeito de Porto Alegre José Loureiro da Silva, descendente do sesmeiro Jerônimo de Ornelas, administrador nomeado (1937-1943) (PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2009) durante o Estado Novo e depois eleito pelo voto popular em 1960, conforme descrito a seguir;

Em sua primeira gestão, Loureiro cumpriu a tarefa de urbanizador, abrindo novas avenidas e levando o desenvolvimento às regiões mais distantes da cidade. Em seu segundo mandato também fez grandes investimentos urbanos concluindo o calçamento de 150 ruas, construiu 18 praças públicas e obteve, junto ao governo de federal os recursos necessários para o saneamento da bacia do Arroio Dilúvio e para a pavimentação da Avenida Ipiranga. Na área de educação, houve em sua

administração a inauguração de 85 novos prédios escolares e o início das obras de outros 27 (PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2009).

Nesta época a expansão urbana se dava em direção a zona sul da cidade, sendo que em 21 de novembro de 1959, acontecia inauguração do Hipódromo do Cristal, onde já haviam se instalado outros empreendimentos como o Estaleiro Só em 1958.

A instalação do Hipódromo do cristal ocorre visando solucionar um impasse criado pelas entidades que dirigiam o Turf na cidade de Porto Alegre, conforme a seguir:

A instalação do Hipódromo do Cristal visa atender a necessidade de restabelecer as atividades relativas ao turf, que estava praticamente falida, em consequência da insolvência e desunião das quatro entidades que até então promoviam este esporte na cidade, a saber: Prado Rio-grandense, que se localizava no bairro do Menino Deus, onde atualmente funciona um departamento da Secretaria da Agricultura, no Boa Vista, situado no Partenon, no Navegantes e no Moinhos de Vento (Prado da Independência). O entusiasmo pelas carreiras era grande, e chegaram a ocorrer corridas em três dias consecutivos, com movimentos compensadores em apostas<sup>2</sup> (JOCKEY CLUB DO RIO GRANDE DO SUL, 2009).

Tal empreendimento aliado a outros já existentes como o late Clube Guaíba (1º de maio de 1930)<sup>3</sup>, deram uma nova dinâmica a esta região, vindo a se constituir em fator relevante para a consolidação desta área como bairro.

---

<sup>2</sup> Em 1944, em assembléia geral dos associadas especialmente convocada, foi aprovada a proposta de alteração do antigo nome da Associação Protetora do Turfe para Jockey Club do Rio Grande do Sul. Sob a égide da nova denominação a entidade foi presidida inicialmente por Cneu Aranha, tendo atualmente Deuclides Gudolle no seu comando. A 15 de novembro de 1959 o velho prado dos Moinhos de Vento encerrou suas atividades em definitivo e a 21 de novembro do mesmo ano passava a funcionar o novo Hipódromo do Cristal, atual palco das provas disputadas no Cristal (JOCKEY CLUB DO RIO GRANDE DO SUL. Disponível em: <[www.jockeyclub.com.br](http://www.jockeyclub.com.br)>. Acesso em: 15 jun. 2009. 16h22min.).

<sup>3</sup> Em 1º de maio de 1930, Leopoldo Geyer funda em Porto Alegre um clube esportivo para os funcionários da Casa Masson, da qual era proprietário. A sede do Clube localizava-se numa das salas da empresa, na rua dos Andradas esquina com a rua Marechal Floriano, destinada a tratar apenas os assuntos da agremiação. Em 1940 foi aprovado pelo Conselho Deliberativo a possibilidade de admitir como sócios pessoas que não pertenciam ao quadro de funcionários da Casa Masson. Neste mesmo ano Leopoldo Geyer ofereceu uma sede náutica para o grêmio, localizado na Av. Guaíba 866 – Em 1958 a sede foi transferida para a baía do Cristal, cuja concessão foi obtida em 1960, através da lei municipal 2080 ([www.iateclub.com.br](http://www.iateclub.com.br), 2009).

### 3 BAIRRO CRISTAL

#### 3.1 HISTÓRIA

O bairro Cristal tem sua origem na Sesmaria de São José, concedida a Sebastião Francisco Chaves. Situava-se entre o Arroio Jacareí que a dividia da sesmaria de Santana e o da Cavalhada, tendo o Guaíba a oeste e os morros do Boqueirão e Mato Grosso a leste. Compreendia os atuais arrabaldes do Menino Deus, Glória, Teresópolis, Partenon e Cristal (www.unificado.com.br, 2009), conforme podemos perceber na Figura 6, a seguir.



Figura 6 - Sesmarias

Fonte: <http://www.portoimagem.com/historia/sesmarias>, 2009.

Na Figura 7, datado em 1926, percebemos os diversos bairros de Porto Alegre existentes na época, onde destacamos os localizados na zona sul da cidade, incluindo o Cristal. Também destacamos os diversos municípios existentes na época.

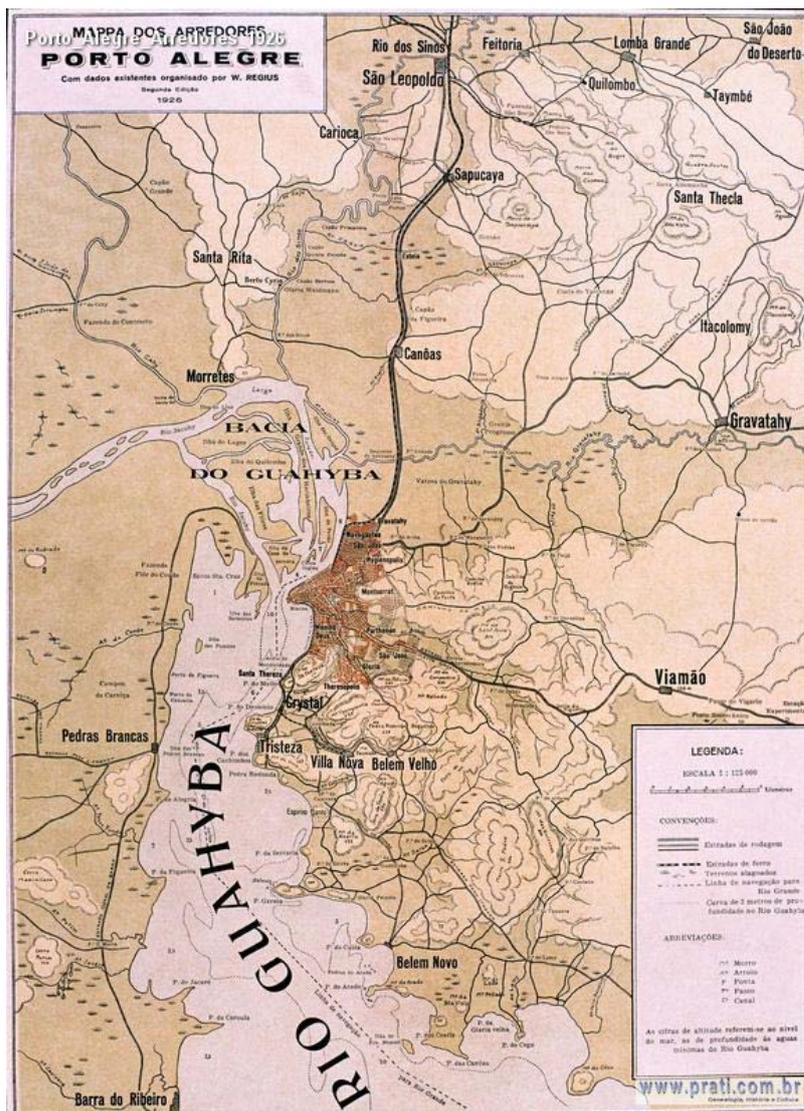


Figura 7 - Mapa de Porto Alegre de 1926

Fonte: <http://www.portoimagem.com/historia/sesmarias>, 2009.

O Bairro Cristal foi criado oficialmente através da Lei Municipal nº 2022 de 1959, localizado na zona sul da cidade (FRANCO, 2006), tendo a Rua Dr. Campos Velho como principal elo de ligação com os demais bairros da cidade.

Limita-se hoje, ao norte com os bairros Santa Teresita e Praia de Belas. A leste com os bairros Nonoai, Cavalhada e Camaquã. Ao sul, estão os bairros Tristeza e Vila Assunção, e a oeste com o Lago Guaíba. Tem como limites, partindo da Av. Guaíba, seguindo sempre pela orla do lago deste mesmo nome até a foz do Arroio da Cavalhada; deste ponto em linha reta até a Rua Dr. Castro Menezes e por esta via pública até a Avenida Wenceslau Escobar atravessando-a e seguindo até a Rua Cel. Massot até encontrar a Rua Cel. Aristides; por esta até a Rua Almirante Tamandaré; desta em toda a sua extensão até a Rua Cel. Timóteo; daí por uma

linha reta, seca e imaginária, direção sul-norte, até o ponto de convergência do arroio Passo Fundo com a Rua Dr. Campos Velho, pelo talvegue deste braço líquido até a Rua Orfanotrófió, desta via até a Rua Cristiana seguindo por uma linha reta, seca e imaginária até a Avenida Caí em toda a sua extensão até atingir a Avenida Taquari; desta seguindo na direção sul-norte até o ponto de convergência da Av. Padre Cacique e Av. Guaíba, que é o ponto inicial desta descrição ([www.portoalegre.rs.gov.br](http://www.portoalegre.rs.gov.br)).

A Figura 8, a seguir, retirada do Google Earth, retrata a ocupação espacial existente no bairro atualmente, com destaque para o Hipodromo do Cristal, o Barra Shopping Sul e a orla do Guaíba.



Figura 8 - Vista aérea parcial do Bairro Cristal  
Fonte: Google Earth, 2009.

A história do bairro Cristal está diretamente atrelada à expansão urbana pela qual passou Porto Alegre em meados do século XX, com a ligação da atual Avenida Icaraí e Nonoai, na gestão Alberto Bins. Já naquela época era visível o potencial do Bairro, conforme descrito por Sanhudo a seguir:

É indiscutível, bairro de grande futuro. E tão maior será no dia em que estiver ligação direta pela Rua Cruzeiro de Sul, com o arrabalde Medianeira, ensejando assim acesso mais fácil e natural com o Centro da Cidade pelas grandes radiais Carlos Barbosa-Azenha-João Pessoa (SANHUDO, 1979, p. 292-293).

A área que daria origem ao bairro Cristal era ocupada, desde o século XVIII, por algumas chácaras. O impulso para o desenvolvimento da região, contudo, foi a edificação de uma hospedaria para imigrantes, em 1891, por parte do Governo Estadual. Até esta data, o Cristal não passava de uma zona rural e sem comunicação com o centro da cidade (SANHUDO, 1979). Continuando, Sanhudo assim descreve o bairro naquela época:

[...] antes do fim do século havia um medonho caminho que era a estrada de Belém; partia da praia e ia se ligar a Estrada da Cavalhada, bem defronte ao antigo Beco da Vila Nova. Esta Estrada de Belém dado o seu continuo movimento de imigrantes, tomou o nome, mais tarde de Rua dos Imigrantes. É a atual Rua Dr. Campos Velho<sup>4</sup>. A Hospedaria dos Imigrantes, uma grande casa de formato quadrangular, localizava-se na beira do Guaíba, em uma baixada que atualmente corresponde ao terreno do Jockey Club. Em 1899, o Batalhão Bento Gonçalves da Brigada Militar transformou parte da hospedaria em alojamento para seus membros, utilizando-se dos campos adjacentes para treinamento hípico. Assim, o Cristal converteu-se em uma “zona à feição da milícia estadual”, visto que até operações de manobras eram realizadas na região. Em 1907, a construção de uma Enfermaria da Brigada acabou por reforçar esta condição. O nome do bairro, segundo a tradição, deriva da estrutura cristalina da terra, composta por quartzos transparentes oriundos das escarpas dos morros que circundam a região. A incidência dos raios solares fazia com que os fragmentos areníticos brilhassem, ofuscando os olhos dos navegantes que, do meio do rio, avistavam o local (SANHUDO, 1979, p. 289).

Complementando, Franco descreve o acesso ao bairro conforme a seguir:

A Estrada de Ferro do Riacho, percorrendo um trajeto desde a Ponte de Pedras - no Largo dos Açorianos - até a Tristeza, tinha uma parada no Cristal, na frente do alojamento da Brigada. Apesar deste caminho ser utilizado desde 1900, à efetiva integração do Cristal com outros bairros deu-se apenas durante a gestão do Prefeito Alberto Bins (1928-1937), cujo plano viário estabeleceu a ligação entre as avenidas Icaraí e Nonoai, através da pista de concreto da Rua Dr. Campos Velho (FRANCO, 2006, p. 89).

Em 1959, no mesmo local que servira de quartel para a Brigada Militar e, originalmente, de hospedaria para imigrantes, foi inaugurado o Hipódromo, com uma área de oitenta hectares na qual se instalou a Sociedade Jockey Club do Rio Grande do

---

<sup>4</sup> Neste parágrafo Sanhudo (1979) descreve o antigo caminho que hoje conhecemos como a Avenida Campos Velho.

Sul. O trabalho de construção durou quase dez anos (www.jockeyrs.com.br, 2009). A seguir Figura 9, onde mostramos o pavilhão menor em dia de grande prêmio.



Figura 9 - Estrutura do 3º Pavilhão do Hipódromo do Cristal  
Fonte: www.google.com.br, 2009.

Com três pavilhões e duas pistas - uma de areia e outra de grama - o novo Prado valorizou o bairro, contribuindo para seu desenvolvimento, tornando-se referência na zona sul da cidade, pois os eventos ali realizados tinham importância tanto esportiva com o social (SANHUDO, 1979).

A seguir, destacamos na Figura 10, o Hipódromo do Cristal percebendo os pavilhões que fazem parte de sua estrutura, assim como a área destinada ao estacionamento e jardins.



Figura 10 - Vista aérea parcial do Hipódromo do Cristal - Pavilhões  
Fonte: Google Earth, 2009.

Também destacamos os demais empreendimentos posteriores como o Estaleiro Só, em 1958, (Revista Manchete, mar. 1972) que se tornou um marco para indústria naval Brasileira, fundado em 1850, era o único instalado no sul do Brasil, com relevada localização estratégica, próxima a Uruguai e Argentina; Em sua unidade fabril construía rebocadores, navios de pesca, barças, empurradores, *ferry boats* e chatas, assim como, navios de até 10 mil toneladas, conforme Figura 11 a seguir, onde podemos perceber a grandiosidade de seus empreendimentos, os quais colocavam a cidade de Porto Alegre como referência para indústria naval nacional e internacional.

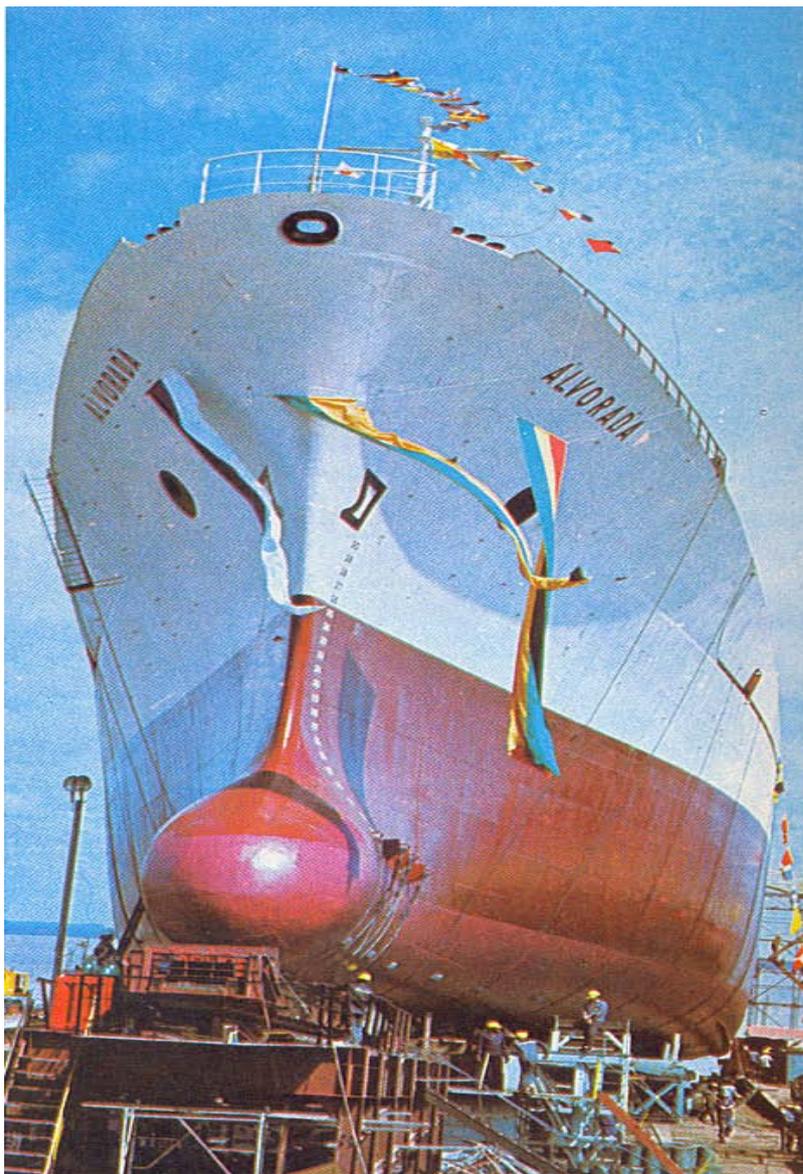


Figura 11 - Navio Alvorada já em fase final de acabamento  
Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/>, 2009.

### 3.2 PERFIL DO BAIRRO

O bairro Cristal desde a inauguração do Hipódromo do Cristal em 1959 ganha em importância, já que o empreendimento através de suas atividades trazia ao bairro relevado destaque social, assim como o já existente late Clube Guaíba (1930), cuja origem estava ligada a Casa Massom. Um ano antes, em 1958 a Termolar, indústria de garrafas térmicas e o Estaleiro Só, se instalavam no bairro.

Mesmo com estas empresas instaladas, o bairro tinha uma estrutura basicamente residencial, que se mantém até os dias atuais, o que buscamos verificar através de amostragem, onde questionamos seus moradores e circulantes.

Para isso, realizamos uma pesquisa entre 26 de agosto e 14 de outubro de 2008, utilizando uma amostra de 27 opiniões coletadas no bairro Cristal, junto ao Posto de Gasolina Ipiranga, situado a rua Chuí 75, ao lado do Shopping, no Hipermercado Big, loja do bairro Cristal e no restaurante Italianus, situado na rua Inhanduí, 197. Elaboramos quatorze questões, conforme os gráficos a seguir, envolvendo identificação, classe social conforme tabela da FGV<sup>5</sup>, sua visão sobre o potencial comercial, lazer e segurança que o bairro oferece. Nesta amostragem tivemos como resultado, um universo de 81% de moradores do bairro e o restante pertencente a áreas adjacentes, conforme demonstra o Gráfico 1 a seguir.

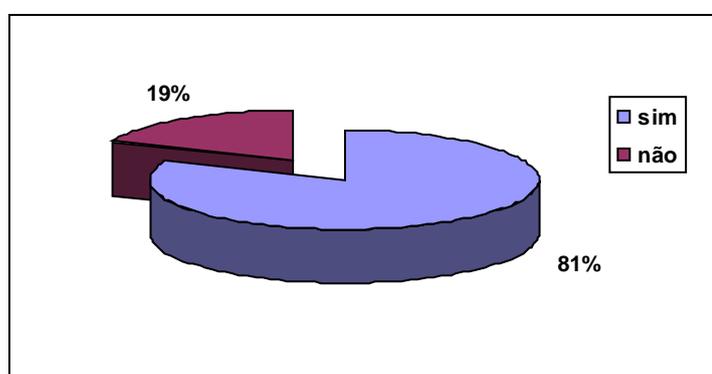


Gráfico 1 - Morador do bairro  
Fonte: Autor, 2009.

A faixa etária dos entrevistados teve um percentual de 36% de pessoas com idade entre 31 e 40 anos, o que não representa um perfil populacional, e sim disponibilidade para responder este questionário, conforme Gráfico 2, a seguir.

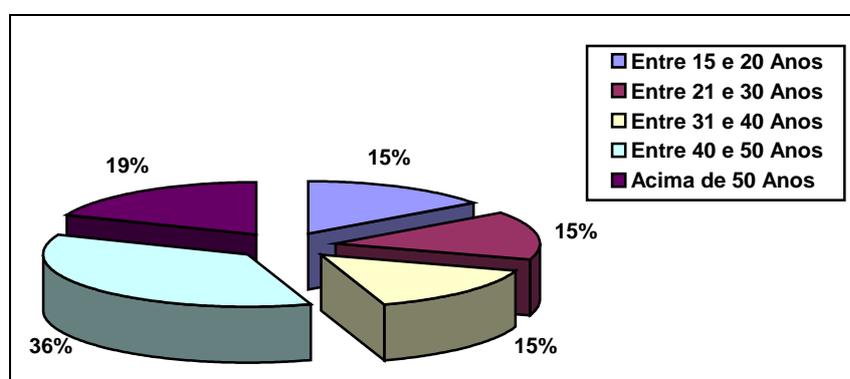


Gráfico 2 - Faixa etária  
Fonte: Autor, 2009.

<sup>5</sup> Segundo a Fundação Getúlio Vargas (FGV), a classe E possui uma renda familiar entre 0 e R\$ 768,00; a classe D, chamados remediados vai de R\$ 768,00 a R\$ 1.064,00 e a classe média entre R\$ 1.064,00 a R\$ 4.591,00, enquanto que as classes A e B estão acima deste patamar.

Quanto à renda familiar, apuramos que 56% das famílias, estão enquadradas como classe média, segundo os quesitos da Fundação Getulio Vargas<sup>6</sup>, que considera como classe média aquelas famílias que ganham entre R\$ 1.064,00 (Mil e sessenta e quatro reais) e R\$ 4.591,00 (Quatro mil, quinhentos e noventa e um reais), conforme Gráfico 3, a seguir.

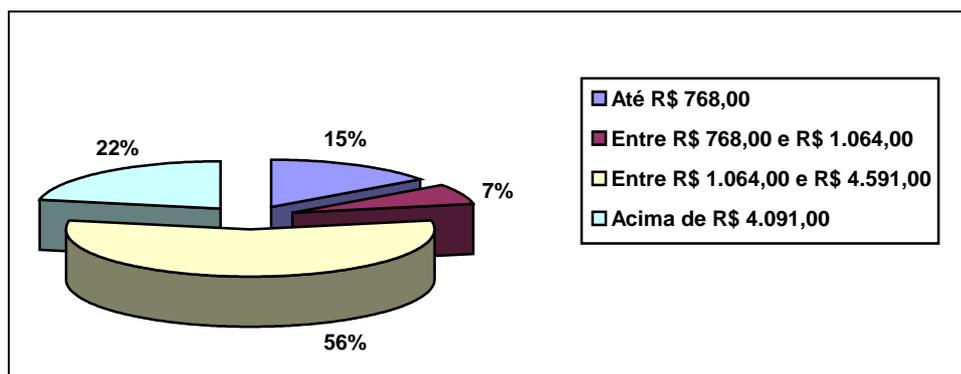


Gráfico 3 - Renda familiar  
Fonte: Autor, 2009.

O perfil econômico do gráfico anterior reflete o padrão das edificações existentes no bairro em sua maioria, assim como no apelo de vendas de boa parte dos imóveis a disposição no mercado local, o que comprovamos em mídia veiculada e *folders* distribuídos.

Ao circular pelo bairro durante nossa pesquisa, percebemos que há poucas praças, apenas uma caracterizada como tal, situada entre as avenidas Chuí, Capivari e Taquari, Praça Alexandre Zachia, (Figura 12). Tal fato foi comprovado em nossa pesquisa, no momento em que 56% dos moradores, consideraram o bairro pouco arborizado, conforme Gráfico 4.

---

<sup>6</sup> Dados coletados em agosto de 2008, e comparado com a tabela da Fundação Getúlio Vargas também de agosto de 2008.



Figura 12 - Vista aérea da Praça Alexandre Zachia  
Fonte: Google Earth, 2009.

Sobre as praças do bairro Cristal, Sanhudo, em seu livro “Crônicas de minha cidade” faz o seguinte registro, enfatizando sua quantidade [...] “Não tem praças publicas! ... também, para quem tem o Hipódromo para que praças, não é verdade?” (SANHUDO, 1975, p. 294).

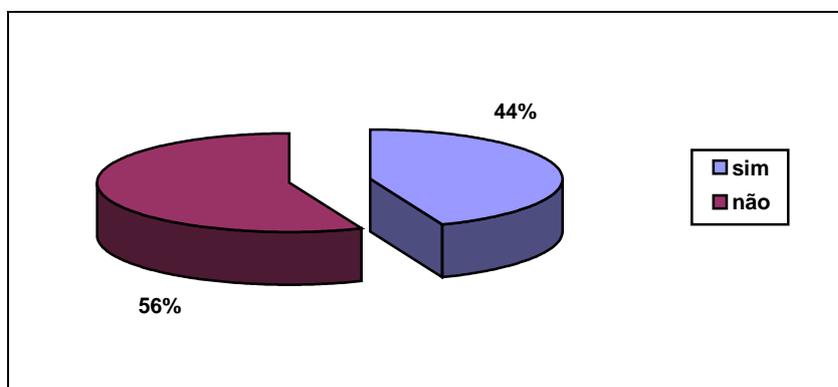


Gráfico 4 - Considera Bairro Cristal arborizado  
Fonte: Autor, 2009.

Os Gráficos 5 e 6, a seguir, corresponde ao questionamento sobre as opções de compra, lazer e consumo em geral que o bairro oferece, se eram satisfatórias ou não, onde tivemos a comprovação unânime, de que o bairro é deficiente nestes quesitos.

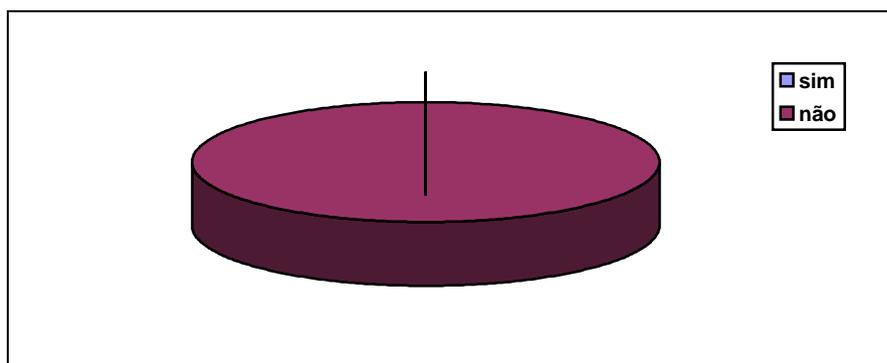


Gráfico 5 - Opções de compras e lazer satisfazem os moradores

Fonte: Autor, 2009.

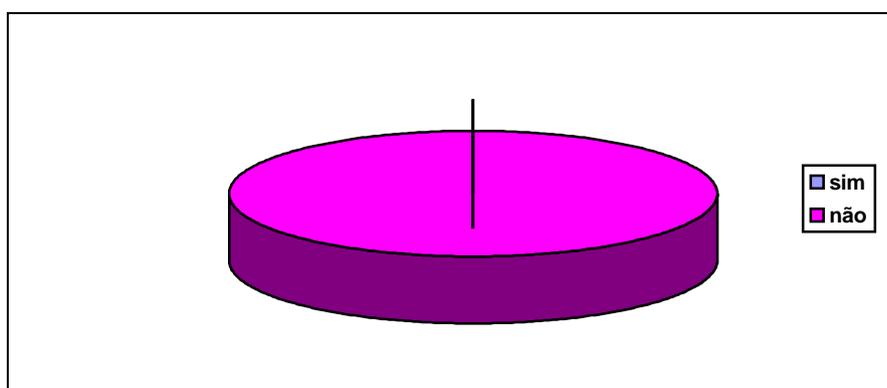


Gráfico 6 - Opções de consumo satisfazem os moradores

Fonte: Autor, 2009.

De acordo com a opinião dos moradores do bairro, 78% dos entrevistados consideraram o bairro como sendo dormitório, em vista do mesmo possuir poucas opções comerciais, trabalho e lazer; o que obriga seus moradores a buscarem estas opções em bairros vizinhos, o que comprovamos ao circular no Cristal, conforme demonstra o Gráfico 7, a seguir.

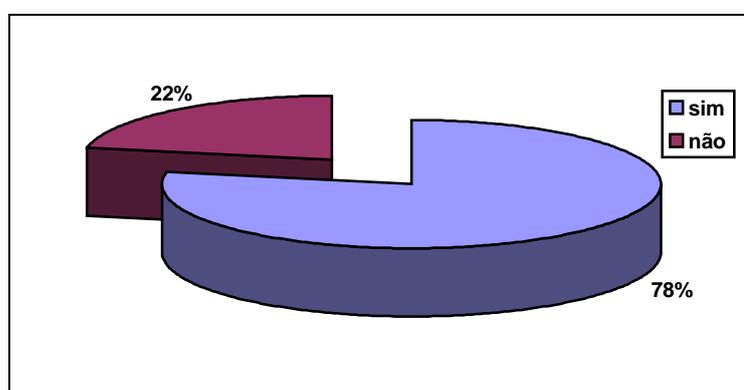


Gráfico 7 - Bairro Cristal considerado "Bairro Dormitório"

Fonte: Autor, 2009.

O bairro possui um perfil de classe média, de acordo com a opinião dos moradores entrevistados, o que podemos comprovar no Gráfico 8, a seguir, tendo o setor imobiliário como um indicador de tal conclusão, no momento em que a maioria dos imóveis construídos e ofertados atualmente, são destinados a consumidores desta camada social.

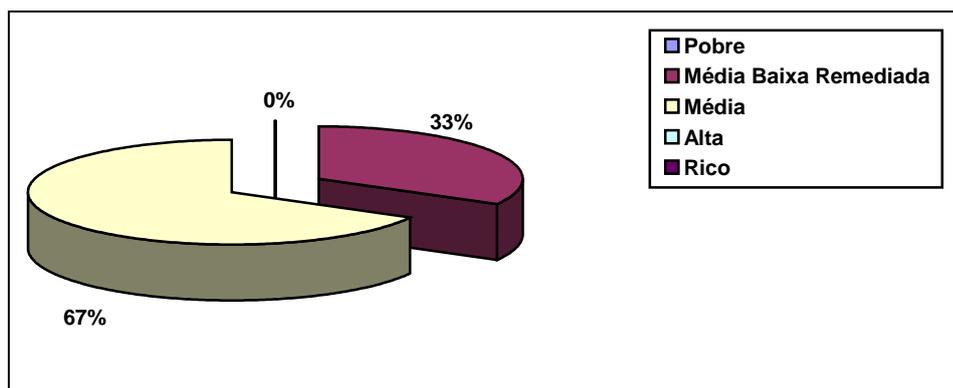


Gráfico 8 - Classificação do Bairro Cristal  
Fonte: Autor, 2009.

O bairro Cristal é limitado a oeste pela orla do Guaíba, área disputada e foco de recentes debates visando seu aproveitamento de forma privativa. Neste contexto e percebendo as opções de lazer existente no bairro, buscamos a opinião exclusivamente dos moradores, comprovando que 81% não aproveitam a orla do Guaíba para qualquer atividade, salvo os que possuem vínculo com as agremiações lá instaladas, conforme retratado no Gráfico 9, a seguir.

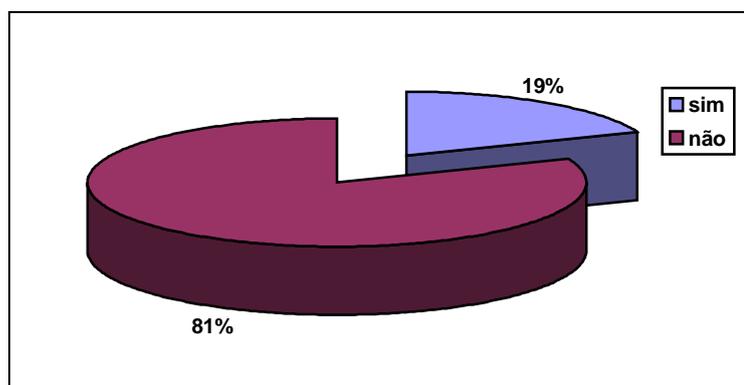


Gráfico 9 - Aproveitamento da Orla do Guaíba  
Fonte: Autor, 2009.

Quanto à segurança o bairro foi considerado inseguro, em consequência das vilas instaladas junto ao arroio Cavalhada e ao Morro Santa Tereza, o que vem em prejuízo à imagem do bairro, segundo as opiniões colhidas (Gráfico 10).

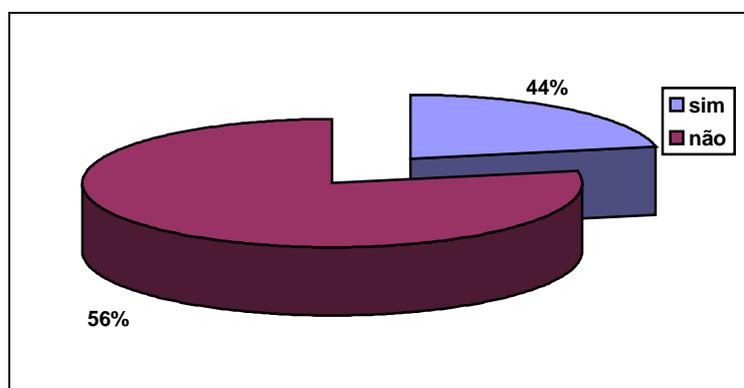


Gráfico 10 - Segurança no Bairro Cristal  
Fonte: Autor, 2009.

Com relação à referência do bairro, constatamos nesta amostragem que o Barra Shopping Sul passa a ser citado como tal, conforme demonstra o Gráfico 11, a seguir.

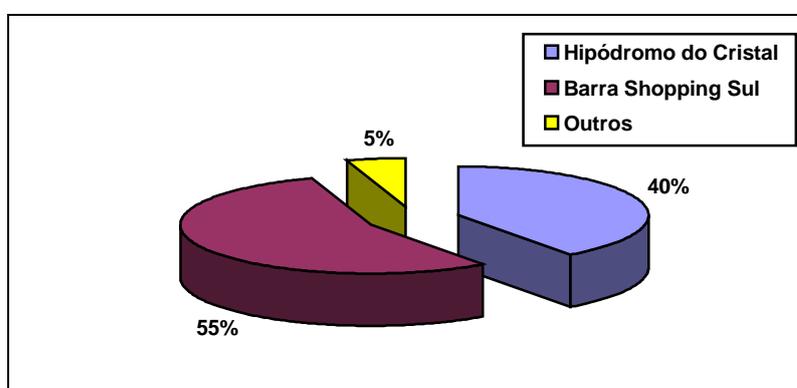


Gráfico 11 - Referência atual do Bairro Cristal  
Fonte: Autor, 2009.

Em vista da questão anterior também questionamos os entrevistados quanto a sua intenção de consumir ou não nos estabelecimentos instalados nas dependências do Shopping, onde constatamos que 90% já o utilizam em compras.

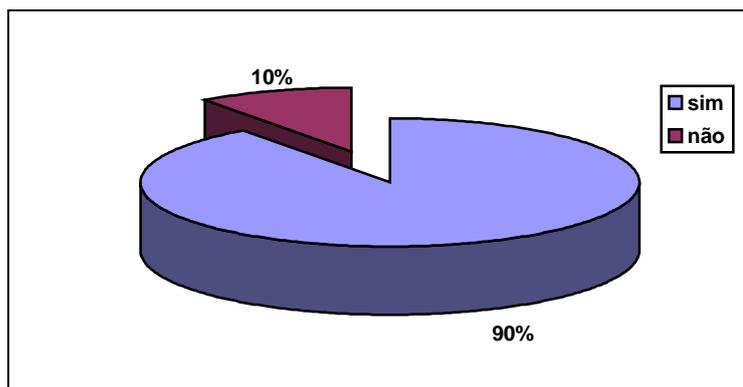


Gráfico 12 - Consumo nas dependências do Shopping Barra Sul  
Fonte: Autor, 2009.

Quanto à distribuição urbana no bairro, percebemos que nas áreas planas, as edificações são modestas, com vários condomínios verticais destinados a classe média, visível pelo perfil das construções simples, em condomínios de médio tamanho, focados para esta classe social, conforme apelo dos empreendedores, concentrados no entorno das Ruas Dr. Campos Velho e Chuí, onde há uma tímida concentração comercial.

Ao norte do bairro, a partir da Avenida Capivari, em direção ao sul do bairro Santa Teresa localizam-se vários condomínios horizontais de alto padrão, com prédios individuais com forte conotação pela segurança e isolamento, cujo apelo comercial é voltado a classe A. Também nesta área está uma parte da Vila Cruzeiro do Sul. Ao sul, junto, em área limítrofe com o bairro Assunção, na parte alta do bairro, também há condomínios horizontais de alto padrão.

Neste contexto, o espaço urbano numa cidade capitalista é simultaneamente fragmentado e articulado, onde cada uma das partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável, fruto das desigualdades sociais próprias deste sistema (CORRÊA, 1989).

Portanto, estas relações espaciais que envolvem os diversos segmentos sociais tem na cidade seu campo de lutas, cujo objetivo é a apropriação do espaço, assim:

O processo de reprodução espacial envolve uma sociedade hierarquizada, dividida em classes, produzindo de forma socializada para consumidores privados. Portanto, a cidade aparece como produto apropriado diferentemente pelos cidadãos. Essa apropriação se refere às formas mais amplas da vida na cidade; e nesse contexto se coloca como palco privilegiado das lutas de classe, pois o motor do processo é determinado pelo conflito decorrente das contradições inerentes às diferentes

necessidades e pontos de vista de uma sociedade de classes (CARLOS, 1992, p. 23).

Tal afirmação é retratada no Bairro Cristal conforme descrito anteriormente, e reforçado pela instalação do Barra Shopping Sul, empreendimento de capital privado, que por seu perfil comercial e social, traz adequações urbanas que transcendem a seu entorno, envolvendo inclusive o deslocamento de um grupo de moradores da vila da Foz Arroio Cavalhada, para o Loteamento Campos do Cristal na Vila Nova.

Tal situação leva a um confronto, onde grupos sociais, modeladores espaciais, em busca de seus interesses entram em choque, configurando um campo de lutas, onde o estado aparece como mediador, adequando as soluções a seus interesses, conforme observação a seguir.

“No espaço urbano, fundem-se os interesses do capital, a ação do estado e a luta dos moradores como forma de resistência contra a segregação no espaço residencial e pelo direito à cidade” (CARLOS, 1992, p. 26).

A instalação do Barra Shopping Sul, faz com que o Bairro Cristal passe a disponibilizar uma série de serviços que até então estavam disponíveis apenas nos bairros vizinhos, induzindo seus moradores a deslocarem-se a eles.

Com este empreendimento, o Bairro Cristal tem o capital privado como impulsionador para as alterações urbanas e conseqüente valorização imobiliária. Até então o referencial do bairro era o Hipódromo, que a partir de 1959, quando foi inaugurado inseriu o bairro no processo de urbanização e modernização com o apoio do poder público.

Em seguida do lançamento da pedra fundamental do hipódromo do Cristal na década de 50, outros empreendimento se instalaram no bairro, como o Estaleiro Só e a Fabrica de Garrafas Térmicas Termolar em 1958 ([www.portoalegre.rs.gov.br](http://www.portoalegre.rs.gov.br), 2009), consolidando a inserção do bairro no processo de urbanização e modernização da capital até então.

O bairro Cristal desenvolveu-se com características predominantemente residenciais, o que ainda se pode notar por suas ruas estreitas com transito calmo, preferencialmente local, onde destacamos a Rua Dr. Campos Velho, Icaraí e a Diário de Notícias, hoje duplicada, que são vias preferenciais para ligação com os bairros adjacentes.

Atualmente possui poucas áreas disponíveis para expansão horizontal, restando como opção o crescimento vertical, o que se caracteriza por lançamentos destinados a classe média através de prédios modestos, focados a este segmento social, tendo como apelo de marketing a proximidade com Barra Shopping Sul, e as alterações urbanas realizadas em consequência deste empreendimento, conforme material disponível na mídia impressa local.

### 3.3 O EMPREENDIMENTO

Os Shopping Centers, espaços privados que ocupam o lugar de espaços públicos, redesenham a geografia dos grandes centros urbanos. Ofertam segurança, estacionamento, conforto, lazer e diversas outras opções de consumo. Configuram a paisagem das metrópoles, tornando-as uniformes, globalizadas; representam bandeiras, facilmente identificáveis por suas fachadas e totens, modificando a vida e o urbano brasileiro contemporâneo.

Este segmento comercial tem suas raízes na França, em meados de 1822, quando surgiram as primeiras galerias<sup>7</sup> de Paris, impulsionadas pelo desenvolvimento das indústrias têxteis, pelo uso do ferro nas construções e pela utilização da fotografia como meio de comunicação. Estas galerias eram grandes centros comerciais, onde se vendiam artigos de luxo, cujo embelezamento fez com que o comércio passe a ter a arte a seu serviço (PADILHA, 2006).

No Brasil, a implantação dos Shopping Centers só ocorre nos anos 60, seguindo os padrões americanos, onde se concentra o maior número deste tipo de empreendimento comercial no mundo, ultrapassando hoje o número de 23.000 estabelecimentos (PADILHA, 2006).

[...] os eventos urbanos marcados pelas construções de Shopping Centers criaram um novo tempo social e um novo universo de fantasia e consumo. Assim, padronizam-se no Brasil como “símbolos onipresentes de poder (PADILHA, 2006, p. 53).

---

<sup>7</sup> Estas galerias eram uma nova invenção do luxo industrial; eram vias cobertas de vidro e com piso de mármore, passando por blocos de prédios, cujos proprietários se reuniam para tais especulações. Dos dois lados destas ruas, cuja iluminação vem do alto, exibem-se as lojas mais elegantes. Hoje estas galerias são pontos turísticos da cidade, como a galeria Véro-Dodat, os arcos do Palais Royal, a passagem Colbert, a Galeria Vivienne, entre outros (PADILHA, Valquíria. **Shopping Center: a catedral das mercadorias**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2006, p. 63).

O primeiro shopping Center instalou-se em 1966, em São Paulo, e permaneceu único até a instalação do Distrito Federal e outro no Paraná. De uma maneira geral, pode se observar que o crescimento dos Shopping Centers está associado ao aumento populacional (PADILHA, 2006). É a partir de 1980 que o Brasil testemunha um irreversível processo de expansão dos Shopping Centers. Tais empreendimentos,

surtem no Brasil no momento em que as condições de desenvolvimento do capitalismo necessitam do monopólio do espaço, para reprodução continua e ampliada do capital, porque é através do poder de mercado que são equacionados os problemas de acumulação do capital (PINTAUDI, 1992, p. 16).

Segundo a Abrasce<sup>8</sup> o Brasil vem testemunhando uma evolução considerável na construção deste tipo de centro comercial, quando se percebe que o número de Shopping Centers vem dobrando a cada cinco anos. Isso fica evidente a partir dos dados da Figura 13:

Shopping Centers Brasil 2008/2009							
Ano	Nº de Shoppings	ABL	Lojas	Salas de Cinema	Faturamento (Em milhões de Reais) <sup>(4)</sup>	Empregos	Tráfego de Pessoas (milhões visitas / mês)
2000	280	5.100	34.300	925	26.100	328.000	125
2001	294	5.200	36.300	943	28.800	400.000	135
2002	304	5.500	38.700	1.009	31.700	441.000	160
2003	316	5.600	39.437	1.038	35.900	453.000	175
2004	325	6.200	40.803	1.098	41.600	476.595	185
2005	338	6.500	42.363	1.115	45.500	488.286	181
2006	351	7.500	56.487	1.315	50.000	524.090	203
2007	365	8.300	62.086	1.970	58.000	629.700	305
2008	377	8.600	65.500	2.200	64.600	720.890	325
abr/09	379	8.700	65.500	2.200	64.600	720.890	325

Obs: (1) Novo critério: A série inclui apenas shoppings já inaugurados;  
 (2) Dados históricos foram revistos de acordo com o novo critério e referem-se ao final de cada ano;  
 (3) Os dados referentes a Número de Lojas, Salas de Cinema e Empregos foram calculados com base em uma amostra de shoppings e não terão atualização

Figura 13 - Evolução da construção de Shopping Centers no Brasil  
 Fonte: Associação Brasileira de Shopping Centers, maio 2009.

<sup>8</sup> A Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE) é a entidade que representa oficialmente o setor no País. Com 33 anos de atuação, reúne entre seus associados os principais empreendedores, administradores, prestadores de serviços e lojistas do setor e tem por objetivo o fortalecimento dessa indústria em âmbito nacional ([www.portaldoshopping.com.br](http://www.portaldoshopping.com.br), 2009).

Como podemos perceber na tabela anterior, entre ano de 2000 e 2009, foi significativo o acréscimo de pessoas que trafegam pelos Shopping Center no Brasil, assim como o faturamento e o número de empregos criados.

Analisando a Figura 14 a seguir, destacamos que as vendas executadas pelos Shopping Centers, janeiro de 2009 representam 18,3% em relação ao varejo nacional, tendo um acréscimo de faturamento em 2008 de 64,6 bilhões, ou 11,4% ao compararmos com 2007.

<b>Grandes Números: Brasil Jan 2009</b>	
Número Total de Shoppings	379
A Inaugurar em 2009	22
Área Bruta Locável (em m <sup>2</sup> )	8.700.968
Área Construída (em m <sup>2</sup> )	19.305.846
Vagas para Carros	646.831
Lojas Total	65.500
Lojas Satélites	63.470
Lojas Âncoras	2.030
Salas de Cinema	2.200
Empregos Gerados (mil pessoas)	720.639
Faturamento 2008 (R\$ bilhões ) (11,4% de crescimento em relação a 2007)	64,6
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	325
Vendas em Relação ao Varejo Nacional <sup>(1)</sup>	18,3%
<b>(1) Exclui vendas de combustíveis e GLP</b>	
Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000M <sup>2</sup> e todos os Shoppings	
Apenas o nº de Shoppings e ABL serão atualizadas mês a mês conforme a abertura de novos shoppings. As demais informações só serão atualizadas no final do ano.	

Figura 14 - Vendas executadas pelos Shopping Centers – jan./2009  
Fonte: Associação Brasileira de Shopping Centers, maio 2009.

Segundo a Abrasce (2009), o setor está em plena expansão no País, onde:

a indústria de Shopping Centers do Brasil fechou o ano de 2008 com faturamento de R\$ 64,4 bilhões, número que representa um crescimento de 11% quando comparado com o ano anterior. O reflexo do bom desempenho que passa o mercado ao longo dos últimos anos, além da maturidade dos empresários do setor, por investimentos estrangeiros e aumento no número de malls em todo o Brasil são alguns dos fatores que contribuíram com o resultados obtido em 2008. Em 2008 foram inaugurados treze unidades a mais que no ano anterior, e para 2009 há uma expectativa de outros vinte e quatro. Hoje o mercado dos shoppings Center é responsável por 18,3% do varejo nacional e 2% do PIB (ABRASCE, 2009).

Conforme dados da Abrasce (2009), Porto Alegre possui quatorze Shoppings Centers, sendo a quarta cidade em números neste tipo de empreendimentos no Brasil. Mas é a partir de 1970, quando há um crescimento econômico no país, acarretando em expansão industrial e urbana, que paralelamente faz crescer também o setor de serviços. Nesta época há um movimento de descentralização em direção a periferia, principalmente para a zona sul da cidade, local onde ainda havia condições para tal. Este crescimento econômico também acarretou o aumento de consumo por parte dos assalariados.

A seguir inserimos a Figura 15, onde mostramos a distribuição dos shopping instalados no Brasil, conforme dados Abrasce de 2009.

<b>20 Maiores Capitais</b>	<b>Nº de Shoppings</b>	<b>ABL</b>
São Paulo	49	1.746.042
Rio de Janeiro	32	905.420
B.Horizonte	15	273.347
Porto Alegre	14	297.128
Curitiba	13	290.453
Brasília	11	253.937
Salvador	9	255.724
Goiania	8	142.588
Fortaleza	8	197.081
Recife	5	154.314
Natal	5	106.735
Manaus	6	133.190
João Pessoa	3	83.300
Florianópolis	3	71.154
Cuiabá	4	100.206
Campo Grande	2	33.500
Aracajú	2	68.089
Belém	2	72.067
Teresina	2	40.629
São Luis	2	37.731
Porto Velho	1	29.964
Maceió	1	33.868
Palmas	1	27.000
Vitória	2	47.793
<b>Total</b>	<b>200</b>	<b>5.401.260</b>

Figura 15 - Número de shoppings instalados em cidades brasileiras  
Fonte: Associação Brasileira de Shopping Centers, maio 2009.

Em 1983 foi inaugurado o primeiro grande Shopping de Porto Alegre no estilo mall, numa área de 96 mil metros quadrados, sob a bandeira Iguatemi,

empreendimento pertencente ao Grupo Jereissati, no bairro Três Figueiras, em operação até hoje, sendo uma referencia no mercado de varejo. O grupo Jeiressati ainda administra e participa do gerenciamento de outros dois empreendimentos semelhantes, que são o Praia de Belas Shopping e Moinhos Shopping ([www.iguatemi.com.br](http://www.iguatemi.com.br), 2009).

Neste contexto, Porto Alegre tem desde novembro de 2008 o Barra Shopping Sul, localizado no bairro Cristal, junto ao Jôquei Clube do Rio Grande do Sul, empreendimento que poderá tornar-se um referencial para a zona sul da cidade proporcionando uma nova dinâmica para a ocupação espacial junto ao seu entorno, assim como em áreas adjacentes.

Com a inauguração do Barra Shopping Sul, no bairro Cristal há uma concorrência direta entre este e o Praia de Belas Shopping, já que a distancia entre eles é menor que 5 Km, e suas áreas de abrangência são praticamente as mesmas.

Com relação ao Barra Shopping Sul, a Multiplan, através de seu site oficial, considera-se

[...] líder em faturamento e receitas no mercado brasileiro de shopping centers, a Multiplan desenvolve, gerencia e detém uma das melhores carteiras de shoppings do país com 12 unidades em operação. Com 34 anos de experiência, atua significativamente também na área de incorporação imobiliária residencial e comercial. São mais de 45 empreendimentos no Brasil, que somam 750 mil m<sup>2</sup> construídos, entre áreas destinadas a empreendimentos residenciais e comerciais. Promovendo a sinergia entre o segmento de shopping center e o de incorporação imobiliária, a Multiplan tem investido com sucesso em projetos do tipo multi-uso: empreendimentos que reúnem edifícios comerciais, torres residenciais, centros de entretenimento e hotéis ao lado de shopping centers que se beneficiam da intensa circulação de consumidores em potencial. A companhia atua nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste em áreas de grandes centros urbanos (MULTIPLAN, 2009).

Tal empreendimento tem uma concepção diferenciada dos demais existente na cidade, tendo um projeto do tipo multiuso, agregando em suas instalações uma torre comercial, já em construção, um hotel e dois prédios residenciais.

Este tipo de estrutura atende a uma nova tendência mundial, reunindo vários segmentos de serviços, compras e lazer tendo como complemento as edificações já mencionadas. Hoje é considerado o shopping mais completo do sul do Brasil, o que acaba por dinamizar significativamente o Bairro Cristal, acarretando em alterações urbanas em seu entorno e numa nova visão comercial e imobiliária na região, provocando alterações em estabelecimentos semelhantes como é o caso do Praia

de Belas Shopping, que tem em andamento um prédio comercial anexado a sua estrutura inicial.

Este empreendimento, inaugurado em 17/11/2009, foi foco de matéria divulgada no Jornal Zero Hora desta mesma data, conforme a seguir:

Barra Shopping Sul será Inaugurado Hoje a Noite 17/11/2008. É grande a expectativa para a inauguração que acontece hoje à noite do Barra Shopping Sul, empreendimento multiuso do Grupo Multiplan. O evento, que terá a presença do empresário José Isaac Peres, sócio-fundador da Multiplan, vai reunir autoridades e representantes de grandes redes com operação no local. É grande a expectativa para a inauguração que acontece hoje à noite do Barra Shopping Sul, empreendimento multiuso do Grupo Multiplan. O evento, que terá a presença do empresário José Isaac Peres, sócio-fundador da Multiplan, vai reunir autoridades e representantes de grandes redes com operação no local. Para o público, as portas do empreendimento abrem amanhã, às 11h. O shopping center é mais um empreendimento que começa a dar um novo perfil para a zona Sul de Porto Alegre, que já conta com a Fundação Iberê Camargo e projetos importantes como o Pontal do Estaleiro Só e a modernização do Estádio Beira-Rio, do Internacional. O Barra Shopping Sul, inclusive, aproveitará a proximidade com o Guaíba para oferecer ambientes como o Gourmet Shopping, uma área externa que funcionará como um centro gastronômico com seis restaurantes e vista panorâmica para o pôr-do-sol do Guaíba.

São 234 lojas divididas em dois pavimentos, sendo 11 delas âncoras. Esse perfil de operação ocupa, geralmente, áreas em torno de 2 mil m<sup>2</sup>, e, no caso do Barra Shopping Sul, será representado por Lojas Renner, Colombo, Paquetá Esportes, Fnac, Fast Shop, Magazine Luiza, Cinemark, C&A, Big, Mega Zone e um centro de eventos, voltado para a realização de congressos e feiras. Os consumidores que forem até o local terão acesso a 3,9 mil vagas de estacionamento. O Barra Shopping Sul vai integrar um complexo multiuso formado também pela Cristal Tower, espaço comercial de 290 salas comerciais e 11.915 m<sup>2</sup> de área a ser vendida, com previsão de entrega para 2011.

Além de todo projeto das lojas e centro comercial, o empreendimento envolveu ainda uma série de obras nas vias de acesso, para evitar que o grande fluxo de pessoas inviabilize o trânsito nas imediações do shopping. A avenida Diário de Notícias foi duplicada em um projeto que envolveu a reforma de 2,4 quilômetros, desde a avenida Guaíba até a avenida Chuí e a Padre Cacique. A obra, realizada pela Secretaria Municipal de Obras e Viação (SMOV), está orçada em R\$ 12 milhões, recursos provenientes de uma contrapartida do shopping ao município. Outras vias no entorno do shopping também receberam nova pavimentação. No sábado foi inaugurada a ciclovia na Diário de Notícias, mais uma atração da área (<http://zerohora.clicrbs.com.br/zerohora/jsp/default2>>, 2009).

Tal empreendimento consolida ao bairro Cristal, uma série de alterações urbanas, revitalizando uma área até então estagnada, com alargamento de avenidas, recuperação de passeios públicos, incluindo ainda a alocação de um grupo e moradores que ocupavam uma área de risco adjacente ao Shopping, refletindo o contínuo processo de crescimento urbano pelo qual passa Porto Alegre, em especial a zona da sul, conforme material publicação em Jornal Zero Hora, exposto anteriormente.

## 4 URBANIZAÇÃO

### 4.1 URBANIZAÇÃO EM PORTO ALEGRE

O processo de urbanização contém uma dinâmica própria na qual uma população se concentra em um determinado espaço e estabelece relações sociais que se materializam e dão conformação ao espaço físico-territorial urbano.

As aglomerações urbanas se apresentam funcionalmente e socialmente relacionadas e articuladas. Formam redes urbanas que são resultantes das transformações estruturais conseqüentes de movimentos cumulativos de recursos técnicos, econômicos materiais e humanos dinamizando as alterações na paisagem.

Neste contexto, a paisagem urbana sofre uma evolução, em ritmos distintos, estabelecendo contornos e organizando a configuração física, reflexo de uma série de processos sociais, assim descrito;

A grande cidade capitalista é o lugar privilegiado de ocorrência de uma série de processos sociais, entre os quais a acumulação de capital e a reprodução social têm importância básica. Estes processos criam funções e formas espaciais, ou seja, criam atividades e suas materializações, cuja distribuição espacial constitui a própria organização espacial urbana (CORREA, 1989, p. 41).

Nesse sentido, o desenvolvimento urbano tem a ver com as articulações das transformações da estrutura social de uma dada sociedade. Tal processo representa o desenvolvimento das cidades, onde ocorrem as construções habitacionais e comerciais, redes de saneamento básico, vias de acesso, infra-estrutura de um modo geral, abrangendo uma diversidade de serviços, públicos e privados como, escolas, hospitais, rede elétrica, abertura e alargamento de ruas e avenidas, comércio em geral e Shopping Centers.

Este desenvolvimento urbano acompanha o crescimento populacional, decorrente do processo de industrialização, perceptível principalmente a partir da Revolução Industrial no século XVIII, mesmo que num ritmo lento e contínuo, consolidando a ocupação espacial, moldando as cidades.

Sobre a ocupação espacial na área urbana, Corrêa manifesta a ação do homem em sua configuração, relacionando-a a um contexto social, assim descrito:

O espaço urbano de uma grande cidade capitalista, constitui-se em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diversos usos da terra justapostos entre si, definindo áreas, reorganizando-a espacialmente. É simultaneamente fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campos de luta. [...] é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, engendradas por agentes que produzem e consomem espaço (CORRÊA, 1989, p. 7).

Este espaço é produzido impulsionado pelos interesses de diversos atores, que funde-se num objetivo comum que é a urbanização, em conseqüência, a posse e valorização da terra.

Neste contexto, o desenvolvimento urbano de Porto Alegre acompanha sua curva de crescimento demográfico, a partir da chegada dos açorianos na sesmaria de Jerônimo de Ornelas, conforme demonstra o gráfico da Figura 16 a seguir.

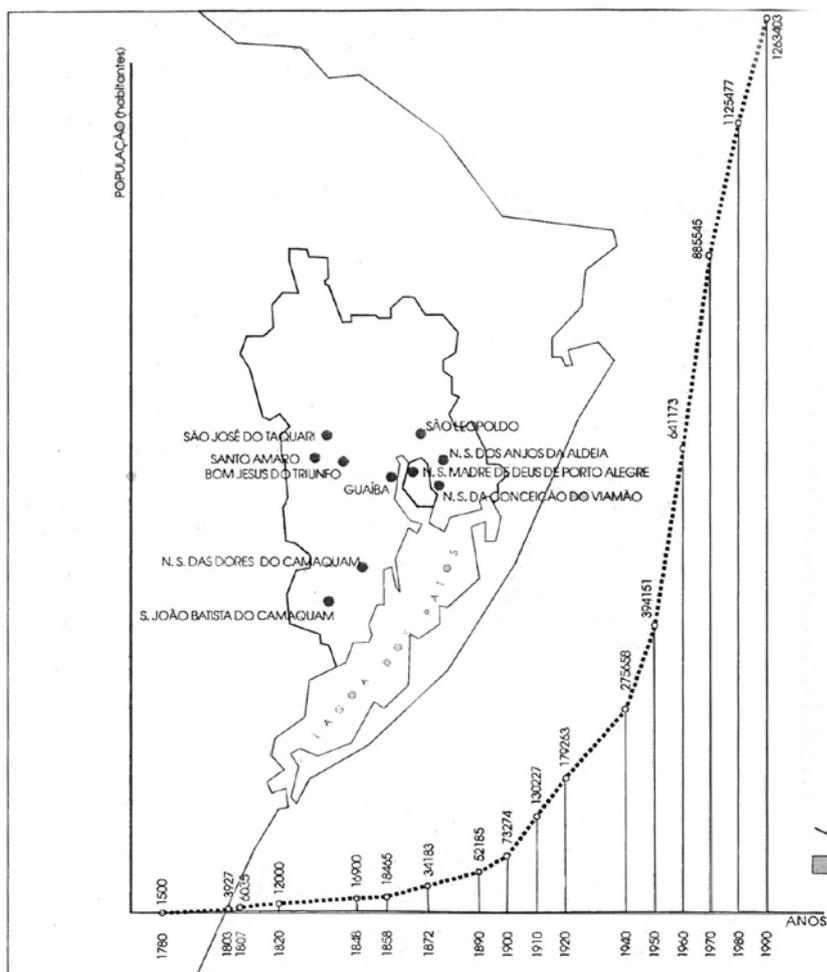


Figura 16 - Evolução demográfica de Porto Alegre  
Fonte: Souza; Muller, 1997, p. 32.

Os açorianos por sua vez, com uma tradição agrícola, iniciam o plantio do trigo que mais tarde irá exigir infra-estrutura portuária para o transporte das safras.

Aliado a este fator, Porto Alegre é elevada a Capital em 1773 e mais tarde a vila, assumindo também a função política e econômica significativa, além da militar. O crescimento considerável de Porto Alegre, que no período passa de um povoado a um núcleo estruturado, deve-se fundamentalmente a sua função mais dinâmica, a comercial e a portuária (SOUZA, 1997). Tais funções são impulsionadas pela exportação da produção de trigo produzida pelos açorianos na região, que irá resultar na implementação de infra-estrutura para a comercialização e transporte, assim como a urbana.

Durante o século XIX o crescimento urbano de Porto Alegre se dá, em ritmo lento, em consequência dos diversos conflitos internos e externos em que o país e o estado estiveram envolvidos, como a Guerra Cisplatina (1820), a Guerra dos Farrapos (1835/1845) e a Guerra do Paraguai (1865/ 1870), que resultaram no declínio da produção de trigo e requisições pecuárias para o abastecimento dos combatentes, além das incursões inimigas dizimando os rebanhos (SOUZA, 1997).

No entanto a imigração que se estabelece a partir de 1824, com os alemães ocupando o vale do Rio dos Sinos, e os italianos na área da Serra Gaúcha, desenvolvendo uma agricultura diversificada, baseada na mão de obra livre, foi de fundamental importância para o crescimento de Porto Alegre, onde as atividades portuárias recebem um forte impulso, na medida em que foi necessário absorver a coleta desta produção, bem como importação dos bens requeridos por estas novas populações, para suprir suas necessidades sociais e econômicas. Tal fato resultou no aumento de população e no consequente crescimento urbano, que ocorreu abrangendo a periferia da cidade (SOUZA, 1997).

Nesta época tem início os aterros na orla do Guaíba, praticamente dobrando a área inicial do centro de Porto Alegre, assim como, surge o primeiro projeto de urbanização, conforme descrito a seguir;

Um aspecto relativo à estrutura urbana que não deve ser esquecido se refere a aterros. A península, a partir do século passado, começou a ser aterrada, prosseguindo até os dias de hoje de tal forma que a área atual é praticamente o dobro da inicial. [...] o primeiro projeto de urbanização é feito neste período, 1858, pelo engenheiro Frederico Heydtmann que já esboça uma primeira perimetral unindo as "ruas da Figueira (Coronel Genuíno) e a do Arvoredo (Fernando Machado) com a Rua Nova, em lugar do Beco do

Oitavo, por uma Praça pequena de 200 palmos em quadro (SOUZA, 1997, p. 72).<sup>9</sup>

Neste contexto, o processo de urbanização em Porto Alegre, tem uma nova dinâmica a partir de 1900, quando começam a se formar profissionais capacitados para equacionar problemas propostos, relacionados a urbanização da cidade, atendendo a um enfoque sanitaria, dando continuidade a um processo que se iniciara no século anterior com várias obras, como a Hidráulica de Porto Alegre (WEIMER, 1992).

Portanto, o então prefeito de Porto Alegre Jose Montaury, que governou entre 1897 a 1924, atendendo um projeto de José da Costa Gama, responsável pela diretoria de conservação de cursos d'água, realizou uma série de obras civis, envolvendo redes de esgoto, e conseqüentes melhorias urbanas na cidades, assim descrito:

Quando a guerra chegou ao fim, Montaury pode vangloriar-se de ter construído uma rede de esgoto de 96.475m de comprimento. Mas a façanha maior que concorre para o embelezamento, facilidade de locomoção e higiene é a supressão das calhas nos cruzamentos das ruas, substituindo-as por esgotos subterrâneos (PMPA, 1981, p. 39). Em 1918, a rede de esgoto pluvial já atingira a marca de 30.000 metros instalados (WEIMER, 1992, p. 100).

Nesta época a produção agrícola da região produz um nível de vida relativamente bom e um mercado consumidor amplo, que possibilita o desenvolvimento de uma produção industrial em Porto Alegre. Este crescimento industrial associa-se a um significativo incremento populacional, mantendo um crescimento constante desde 1900, quando tinha cerca de 50 mil habitantes, até 1940 quanto atingiu a marca de 275 mil habitantes (SOUZA, 1997).

Neste período, os investimentos no setor urbano eram feitos quase que exclusivamente pelo poder publico, sendo em sua maior parte aplicados na capital. No entanto após um período de estagnação, devido aos movimentos armados da década de 30, há duas circunstâncias na década de 40 que alavancam o desenvolvimento urbano na Capital assim descrito por Weimer:

---

<sup>9</sup> Este projeto foi reformulado 82 anos mais tarde, em 1940, na administração de Loureiro da Silva e aprovada pelo Conselho do Plano Diretor em 1954, apenas trocando a Rua Coronel Genuíno por um quarteirão a seguir, na Rua Avaí. E só foi realmente colocada em prática nas administrações Telmo Thompson Flores e Guilherme Sócios Villela a partir de 1970.

O primeiro foi um surto de negócios imobiliários decorrentes do novo ritmo atingido pelo crescimento urbano, e o segundo poderia ser descrito como a fermentação de idéias entre técnicos locais e engenheiros civis do setor público (WEIMER, 1992, p. 93).

Em vista disso, o então prefeito Loureiro da Silva contrata um Plano Diretor para a capital, atendendo a proposta de Luiz Artur Ubatuba de Faria e Edvaldo Pereira Paiva, que dava um enfoque científico global da problemática urbana existente na época. Este plano foi chamado de “Plano de Urbanização” (SOUZA, 1997). Para a realização deste plano foi definido três etapas: Anteprojeto, Expediente Urbano e Plano definitivo.

Em conseqüência a este projeto, foram executadas varias obras viárias, com melhoramentos, alargamento, ampliação e criação de avenidas, como a João Pessoa, Farrapos, Protásio Alves, Borges de Medeiros, Voluntários da Pátria e Lima e Silva entre outras (SOUZA, 1997).

Durante este período entre 1937 a 1941, houve um aumento significativo de área verde, com a criação de parques e ajardinamentos em áreas públicas, passando de 211.001m<sup>2</sup> em 1937, para 810.831m<sup>2</sup> em 1941 (SOUZA, 1997). Tendência esta que se consolida até os dias atuais, sendo Porto Alegre considerada como uma das capitais mais arborizadas do país.

A distribuição populacional em meados de 1940 permanece dentro das características anteriores, com forte concentração habitacional no centro da cidade e bairros adjacentes. No entanto o sistema de radiais se consolida através dos eixos de acesso à cidade, havendo uma densificação populacional ao longo das mesmas e um vazio entre elas, ao mesmo tempo em que surgem novos bairros localizados a distâncias consideráveis, como a Vila Assunção, Bairro Cristal entre outros (SOUZA, 1997).

No entanto, a partir de meados de 1940 o Brasil passa por uma série de alterações em sua estrutura econômica e industrial, com fortes investimentos na siderurgia, na geração de energia elétrica, na implantação da indústria automobilística, na criação de órgãos e bancos como o BNDS, voltados ao desenvolvimento do país de um modo geral. Estes investimentos também abrangem ao atendimento de serviços sociais e estrutura urbana, necessários a este aumento populacional que chega às áreas urbanas para atender a demanda de mão de obra nas indústrias. Tal acréscimo populacional foi significativo na área urbana de Porto

Alegre, sendo que em 30 anos a população a população passou de 230 mil habitantes entre as décadas de 40/50 para 880 mil entre as décadas de 60/70 (SOUZA; MULLER, 1997)<sup>10</sup>.

Este crescimento populacional ocorre sem um planejamento prévio, e é semelhante nas grandes cidades brasileiras da época, surgindo então o SERFHAU<sup>11</sup>, com o objetivo de foi fornecer assessoria técnica aos municípios interessados e financiar, com recursos do Banco Nacional de Habitação - BNH<sup>12</sup>, a contratação do plano diretor (WEIMER, 1992).

Neste contexto, Porto Alegre já em 1940, em decorrência do ritmo acelerado dos negócios imobiliários impulsionados pelo crescimento urbano, e pela fermentação de idéias entre os técnicos e engenheiros do setor publico, conforme já citado anteriormente, dá início a um processo no campo de planejamento visando adequar e regular a ocupação espacial, atendendo esta demanda populacional com urbanização.

Tal processo tem sua consolidação a partir da ação do então prefeito Loureiro da Silva, que assume esta proposta e contrata um Plano Diretor para a cidade, além de enviar estes técnicos, Luiz Artur Ubatuba de Faria e Edvaldo Pereira Paiva, para a Universidade do Uruguai, onde se desenvolvia eficiente ensino de planejamento urbano na Faculdade de Arquitetura (WEIMER, 1992). Tal medida resultou na implantação do que se chamou de Expediente Urbano, conforme já citado.

Com base no expediente urbano, em 1959 foi instituído legalmente o Plano Diretor de Porto Alegre, assim descrito:

Com base nos levantamentos e estudos feitos no Expediente Urbano (1943) foi realizado, em 1954, um novo anteprojeto de plano diretor para a cidade de Porto Alegre pelo mesmo urbanista Edvaldo Pereira Paiva e pelo

---

<sup>10</sup> Neste período, meados de 1940, inicia-se um processo de desenvolvimento industrial no país, que se estende até os dias de hoje, alavancados por uma série de investimentos do governo federal, como a construção da Usina de Volta Redonda (1946), o BNDE (1952), assim como projetos para a utilização do carvão nacional e geração de energia elétrica necessária, cujos resultados contribuíram para o processo de metropolização nas grandes capitais dos estados, como foi o caso de Porto Alegre no RS. Até aquela época a economia nacional ainda estava baseada na agropecuária, sendo que o Rio Grande do Sul teve que adequar-se a esta tendência econômica, investindo na melhora e ampliação de seu parque industrial e modernizando o processo produtivo na agropecuária, contribuindo com isso para o êxodo rural e concentração populacional nas áreas onde estas industria estavam instaladas. Alguns autores como Célia Ferraz de Souza, considera este período como a época da Metropolização no país (SOUZA; MULLER, 1997).

<sup>11</sup> O SERFHAU, Serviço de Habitação e Urbanismo, surge em consequência a criação do Sistema Nacional de Habitação em 1964, tendo com a finalidade de compatibilizar os programas habitacionais com o desenvolvimento das cidades (WIEMER, 1992; [www.usp.br/fau/antigo](http://www.usp.br/fau/antigo), 2009).

<sup>12</sup> Banco Nacional de Habitação (BNH) criado em 1964 ([www.usp.br/fau/antigo](http://www.usp.br/fau/antigo). 2009).

arquiteto Demétrio Ribeiro sob forte influência e da Carta de Atenas, onde as quatro funções urbanas: habitar, circular, trabalhar e recrear definiam o zoneamento do uso do solo. O estudo foi levado adiante com o assessoramento de um plano Diretor até 1959, quando através da Lei 2046, de 30 de dezembro de 1959, foi instituído legalmente o Plano Diretor, na administração de Ildo Meneghetti (SOUZA, 1992, p. 107-108).

Em 1979, este plano diretor foi alterado, implantado por legislação específica (Lei Complementar 43/79). Tinha em sua elaboração uma proposta multidisciplinar e participativa, abrindo espaço a entidades organizadas da sociedade civil, na forma de Conselhos Municipais, não perdendo a influência da Carta de Atenas, mantendo fiel a alguns conceitos-chave presente no Plano de 1959 (TURKIENICZ, 1993).

Portanto, percebe-se que o bairro Cristal por desenvolver-se a partir da década de 50, tem sua urbanização organizada e atendendo aos preceitos do código de obras de Porto Alegre, estando inserido na regulamentação pertinente a Macrozona 4, que é uma zona intermediária entre a parte mais populosa da cidade e a linha dos morros, em direção ao sul do Município. Esta Macrozona atinge além dos bairros Cristal, o Glória, Partenon, Nonoai e Cavahada. Deve manter sua característica residencial e ter o crescimento de moradores controlado, conservando sua paisagem natural.

Conforme o artigo 5º do PPDUA (2000), a cidade deve ter ter:

[...] lugares onde as pessoas possam se divertir, passear, buscar atendimento médico, comprar ou vender e aprender. Chamados de Espaços Abertos, estes locais precisam estar espalhados pela cidade de uma maneira que cada habitante chegue até eles, a partir de suas casas, com facilidade, seja a pé ou de ônibus. Podem ser constituídos por áreas verdes (praças e parques), ou por edificações, como um shopping, um teatro ou mesmo um estádio de futebol. Esta estratégia também prevê um programa de integração com os municípios vizinhos possibilitando a definição de políticas de interesse comum e facilitando o acesso e a comunicação entre as cidades (PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2009).

Neste contexto, a implantação do Barra Shopping Sul atende ao especificado no PPDUA vigente, oferecendo diversidade de serviços, alterações urbanas no seu entorno, e se consolidando como um novo referencial no bairro Cristal.

Tais alterações urbanas, custeadas pelo empreendedor, atingiram as avenidas Chuí, Estevão Cruz, Diário de Notícias, Venceslau Escobar e Icaraí, através de abertura de ruas, duplicação do passeio público, construções de rotatórias, instalações de semáforos e iluminação pública, revitalizando esta área do Bairro (MULTIPLAN, 2009).

Neste contexto o bairro Cristal em Porto Alegre, moderniza-se ao acolher um empreendimento diferenciado, que visando o acesso a suas dependências realizou diversas alterações nas vias adjacentes e vilas vizinhas, valorizando com isso esta área e arredores como um todo.

Com isso há uma nova configuração na paisagem, refletindo as adequações produzidas e este empreendimento, que poderá tornar-se um novo referencial do bairro.

#### 4.2 CONDIÇÕES URBANAS E ALTERAÇÕES GERAIS

Nos últimos anos o bairro tem recebido investimentos imobiliários significativos, como o Big Shopping, o Museu Iberê Camargo e o Barra Shopping Sul, e em conseqüência foram implementadas varias obras de infra-estrutura visando adequações e melhorias urbanas no entorno.

Estes empreendimentos dinamizaram a ocupação espacial no bairro, proporcionando a empresários do segmento imobiliário a se utilizarem dos mesmos como referencial para incentivar suas vendas, conforme Figura 17 a seguir;



Figura 17 - Imagem de um folder de vendas de apartamentos  
Fonte: [www.hagah.com.br](http://www.hagah.com.br), 2009.

Neste aspecto, o Jornal Zero Hora de 11 de janeiro de 2008, edição numero 15.476, edita matéria sob o título “Shopping muda o Cristal”, enfatizando as diversas alterações que vieram a ocorrer, assim como a valorização imobiliária pelo qual estava passando o bairro, em consequência da construção do Barra Shopping Sul, assim descrito:

Com inauguração prevista para agosto, o BarraShoppingSul provoca mudanças que ultrapassam os limites do seu terreno de 96 mil metros quadrados. Moradores se animam com a expectativa de novos serviços e lojas mais perto de casa. Até pequenos comerciantes comemoram a chegada do novo empreendimento. Sem temer concorrência, estão de olho no aumento da circulação de pessoas na área. Melhorias no trânsito também estão entre os motivos daqueles que dão boas-vindas ao shopping. Do outro lado, há quem se preocupe com o impacto na calma da região. A presidente do Centro Comunitário de Desenvolvimento dos bairros Tristeza, Vila Assunção, Vila Conceição e Pedra Redonda, Maria Ângela Pellin, ouve queixas de vizinhos.

- Ouvimos muitas promessas sobre as melhorias no trânsito. Espero que ocorram. Caso contrário, o transtorno será imenso para quem vive na região  
- analisa Maria Ângela, que também se preocupa com o comércio local da Zona Sul.

O shopping terá lojas-âncoras, como C&A, Renner e Paquetá, e grifes inéditas na Capital, como a Animale, de moda feminina. Proprietária de um minimercado na Avenida Icaraí, Marisa Zanon, 42 anos, aposta no aumento da sua clientela com a inauguração do shopping e acredita que a presença de um empreendimento de grande porte garantirá mais segurança ao bairro.

- Espero que aumente a segurança por aqui, porque está brabo. Esta região é meio abandonada pelo poder público. Pode-se ver pelas pichações, cada vez mais presentes nos prédios da avenida - desabafa Marisa, moradora do bairro há 15 anos.

A pensionista Catharina Ferreira, 81 anos, moradora da região acredita que a novidade só trará benefícios ao Cristal. A valorização dos imóveis é mais uma razão para quem comemora a chegada do novo centro comercial, como a dona de casa Marcia Fraga, 44 anos.

- Agora, não precisamos ir mais até o Praia de Belas - diz.

O presidente do Sindicato da Habitação e da Associação Gaúcha de Empresas do Mercado Imobiliário (Secovi-Agademi), Moacyr Schukster, tem boas notícias para os lojistas, que devem assistir a um aquecimento do comércio local. Ele diz que não há números ainda sobre a valorização dos imóveis comerciais, mas a experiência em outros locais, como no entorno do Iguatemi, indica uma elevação nos valores das construções nos arredores do novo shopping, por causa da visibilidade que estes ganham. Já para os moradores, Schukster aconselha cautela.

- O imóvel residencial não deve ter muita alteração nos preços. Dependerá se o comprador está interessado em um lugar mais tranquilo ou na proximidade das lojas - diz (<http://zerohora.clicrbs.com.br/zerohora>, 2009).

Nesta matéria o Jornal Zero Hora descreve as alterações urbanas que efetivamente vieram a ocorrer, assim como alguns depoimentos favoráveis a instalação do Shopping, nos quais os entrevistados acreditavam na valorização

imobiliária no bairro, além de medidas paralelas como a segurança e a oferta de serviços.

Continuando, o jornal complementa as alterações previstas na época, assim descrito;

Transito - A Multiplan Empreendimentos Imobiliários, do Rio de Janeiro, promete o início das obras ainda para janeiro. Entre as modificações previstas, estão a duplicação da Diário de Notícias, melhorias nas rótulas com a Avenida Wenceslau Escobar e com a Avenida Guaíba, e construção de uma rotatória no encontro das Ruas Campos Velho e Icaraí. A meta é que tudo esteja pronto até maio.

Retirada da Vila da Foz - Segundo o Departamento Municipal de Habitação, as cerca de 800 famílias da Vila da Foz, como é conhecida a comunidade que vive no entorno do Arroio Cavalhada, serão removidas até o fim do ano. As 200 primeiras famílias a sair são as da Avenida Diário de Notícias, para o alargamento da via. A Multiplan encaminhará a comunidade para o loteamento da Cristiano Kraemer, na Vila Nova, onde 716 famílias já estão assentadas.

Modificações na Escolinha de Futebol do Grêmio - A Escolinha de Futebol do Grêmio prevê uma modernização no Centro de Treinamento da Diário de Notícias. O estacionamento, que hoje é ao lado da avenida, passará para dentro do terreno, já que a via será duplicada. O pórtico será modernizado, e serão levantadas arquibancadas em três dos seis campos. - Ganharemos mais segurança, mais iluminação e melhorias no trânsito - diz o diretor-financeiro da Escolinha do Grêmio, Nilton Renato Varella de Mello (<http://zerohora.clicrbs.com.br/zerohora>, 2009).

Algumas destas alterações não se concretizaram totalmente com a inauguração do Shopping, como é o caso do deslocamento dos moradores da vila da Foz, sendo contemplado apenas 227 das 800 anunciadas.

Na Figura 18, podemos observar a avenida Diário de Notícias, em toda sua extensão, desde a avenida Padre Cacique até a avenida Wenceslau Escobar, onde destacamos a área destinada ao Shopping, localizada a esquerda da pista do hipódromo e o passeio, tendo como construção apenas a loja ancora do Big Cristal.



Figura 18 - Vista aérea do Bairro Cristal  
Fonte: Google Earth, 2009.

Na Figura 19 a seguir já percebemos a obra do Barra Shopping sul concluída, assim como a duplicação da avenida Diário de Notícias.



Figura 19 - Vista aérea da Avenida Diário de Notícias  
Fonte: Autor, 2009.

Na Figura 20, temos o detalhe das confluências das Avenidas Diário de Notícias com a Chuí, Rua Estevão Dias e Padre Cacique.

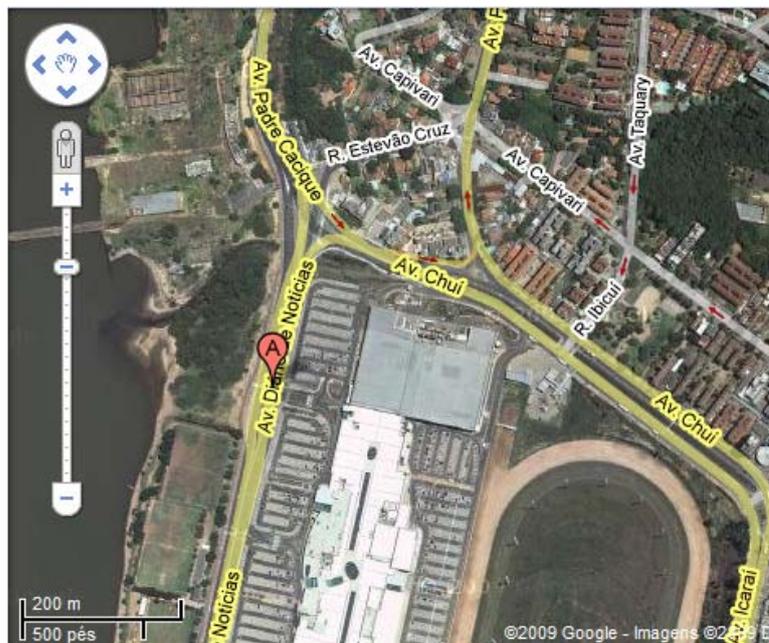


Figura 20 - Entroncamento das Avenidas Chuí, Diário de Notícias, Rua Estevão Cruz e Padre Cacique  
Fonte: Google Earth, 2009.

Estas alterações urbanas também envolveram o deslocamento de 227 famílias da vila da Foz arroio Cavalhada, sendo deslocados para o Loteamento Campos do Cristal na Vila Nova, registrado pelo Serviço Social da Prefeitura de Porto Alegre, conforme Figura 21 a seguir.



Figura 21 - Mudança dos Moradores da Vila Irregular junto ao Arroio Cavalhada<sup>13</sup>  
Fonte: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2009.

<sup>13</sup> Transferência de famílias da região do arroio Cavalhada para o Loteamento Campos do Cristal, na Vila Nova. Foto: Fredy Vieira/PMPA). (PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Disponível em: <<http://bancodeimagens.procempa.com.br/>>. Acesso em: 10 maio 2009).

Neste contexto, o espaço urbano numa cidade capitalista é simultaneamente fragmentado e articulado, onde cada uma das partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável, fruto das desigualdades sociais próprias deste sistema (CORRÊA, 1989), o que se pode observar hoje na cidade de Porto Alegre, cuja necessidade de modernização incentiva grandes empreendimentos comerciais e imobiliários, dando uma nova dinâmica na ocupação espacial de áreas até então estagnadas, envolvendo diversos segmentos sociais, conforme observação a seguir:

O processo de reprodução espacial envolve uma sociedade hierarquizada, dividida em classes, produzindo de forma socializada para consumidores privados. Portanto, a cidade aparece como produto apropriado diferentemente pelos cidadãos. Essa apropriação se refere às formas mais amplas da vida na cidade; e nesse contexto se coloca como palco privilegiado das lutas de classe, pois o motor do processo é determinado pelo conflito decorrente das contradições inerentes às diferentes necessidades e pontos de vista de uma sociedade de classes (CARLOS, 1992, p. 23).

Portanto, estas alterações envolveram três modeladores espaciais, os moradores da vila da Foz, assentamento irregular em área de risco, cujo interesses foram intermediados pelo município junto aos empreendedores do Barra Shopping Sul, o que possibilitou as adequações urbanas necessárias ao empreendimento, ao mesmo tempo em que regulariza as condições sociais destas famílias que viviam em situação de risco.

Estes empreendimentos são planejados, construídos e administrados pelo capital ligado ao setor imobiliário; geralmente localizados em áreas de forte acessibilidade e status significativo de seus moradores. Com localização estratégica, são estudados sob o ponto de vista viário, tráfego e público consumidor.

Em relação a este aspecto, em favor ao desenvolvimento e modernização da cidade de um modo geral, alguns empreendimentos são favorecidos, conforme citação abaixo:

Legitimada pela ideologia do crescimento, a prática da modernização cria, no território como um todo em particular nas cidades, os equipamentos, mas também normas indispensáveis à operação racional vitoriosas das grandes firmas, em detrimento das empresas menores e da população como um todo (SANTOS, 1996, p. 104).

Assim, o modo de ocupação de determinado lugar da cidade se dá a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja de produzir, consumir, habitar ou viver (CARLOS, 1992), o que irá refletir diretamente no valor do solo, objeto de ação dos proprietários dos meios de produção, refletindo diretamente em adequações urbanas, gerando em muitos casos uma forma de especulação, onde esta valorização ocorre de forma diversificada, o que poderá ocorrer no bairro em questão, conforme abaixo:

É evidente que esta valorização também ocorre nas áreas dos denominados loteamentos de alto padrão, condomínios fechados bairros-jardins, onde se vende, além da terra, segurança, homogeneidade de classe social, equipamentos e serviços coletivos, ar limpo e puro, verde, local para lazer, etc., comércio em supermercados e shopping-center (RODRIGUES, 1991, p. 23).

No entanto, tal produto poderá excluir uma parcela da sociedade em geral, na medida em que adequações urbanas tendem a valorizar o espaço, tornando-o homogêneo, transformando-o em capital, desta forma favorecendo alguns, cujo poder de comprometimento possa garantir sua permanência, prejudicando outros que por falta destas condições terão que se deslocar, com isso podendo alterar o perfil do bairro em geral.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em nossa pesquisa procuramos identificar as alterações urbanas ocorridas no bairro Cristal, a partir da instalação do Barra Shopping Sul; suas conseqüências, abrangência, benefícios e favorecidos. A atuação do estado e dos empreendedores e os motivos.

Em vista disso, buscamos em cada capítulo os motivos e dados históricos, que levaram Porto Alegre a transformar-se na metrópole que é hoje, onde alguns de seus bairros são foco de diversos investidores industriais, imobiliários e comerciais, como é o caso do Cristal, na zona sul da cidade.

No primeiro capítulo buscamos os motivos que levaram a consolidação da cidade de Porto Alegre, onde identificamos as necessidades político-militares que levaram a fundação da mesma, relacionando-a com a conquista e expansão territorial de Portugal no sul da América, em terras onde atualmente estão o Uruguai e o Estado do Rio Grande do Sul.

Em conseqüência, com a chegada dos açorianos e o desenvolvimento da agricultura e o cultivo do trigo, percebemos que sua função portuária superou a militar, impulsionando a cidade ao crescimento econômico, populacional e urbano. A chegada dos imigrantes alemães também impulsionou as atividades portuárias e a implantação industrial, em conseqüência, a geração de riqueza e capital, proporcionando que Porto Alegre praticamente dobre o número de bairros entre 1896 a 1927.

Portanto, identificamos que após este período, com o crescimento urbano constante, nas décadas de 30 e 40, há um movimento descrito como fermentação de idéias entre os técnicos locais, visando regular a ocupação espacial, o que resultou na elaboração do Plano de Urbanização, evoluindo, após diversas alterações até chegar ao atual plano diretor.

Assim, também identificamos, que após o término da segunda guerra mundial, meados do século XX, Porto Alegre passa por um processo de forte industrialização, absorvendo em seu entorno uma gama de investimentos, e em conseqüência, um aumento de população, sendo necessitando adequar sua infraestrutura urbana a esta nova realidade.

Também notamos que os bairros substituíam os distritos, o crescimento tinha características horizontais e as adequações envolviam a reorganização espacial, os

fluxos e a urbanização. Nesta época, década de 40/50, já temos a área do Cristal consolidada como bairro.

No segundo capítulo buscamos definir o perfil do bairro Cristal, a partir de um elo com a história da cidade e o conseqüente desenvolvimento urbano, transformando está área no que é hoje, foco de interesse imobiliário, concretizado na implantação do Museu Iberê Camargo, Barra Shopping Sul e o projeto para uso da área da massa falida do Estaleiro Só. Também focamos o empreendimento Barra Shopping Sul, relacionando-o com outros empreendimentos semelhantes.

Com isso, buscamos na história do bairro sua origem, percebendo que o mesmo tem na instalação do Hipódromo do Cristal um marco para sua constituição como tal, pois a partir da construção do Prado o bairro passa a ter uma importância social para a cidade, já que, as atividades turfísticas na época tinham esta característica. Tal empreendimento, até alguns anos atrás era considerado um referencial para o bairro, assim como o Estaleiro Só, hoje substituído pelo Barra Shopping Sul, conforme constatado em pesquisa de campo.

Também buscamos através de pesquisa, ratificar o perfil do bairro, como residencial, previamente definido no PPDUA (2000), inserido na Macrozona 4, onde está recomendado manter sua característica residencial e ter o crescimento de moradores controlado, conservando sua paisagem natural. Continuando, ao circular pelo bairro e questionando aos corretores locais verificamos que há poucas áreas disponíveis para venda, induzindo a uma tendência a verticalização, além de notar um significativo aumento no preço do metro quadrado em conseqüência da construção do Barra Shopping Sul. Também verificamos que o grupo Multiplan, proprietário deste empreendimento, já adquiriu diversas áreas disponível no bairro e nas adjacências ao Cristal, visando outros negócios.

Em nossa pesquisa de campo ao questionar os entrevistados, buscamos saber de modo informal, sem planilhar, sua opinião sobre o empreendimento; se iriam consumir em suas dependências? Se o utilizariam para lazer, ou mesmos serviços, constatando que a maioria dos questionados independente de sua classe social, confirmaram que já utilizavam de alguma forma as instalações do empreendimento, pois assim como há lojas de destinadas a um público diferenciado, também há lojas onde eles já mantêm relações comerciais, como o Big, C&A, Renner, Panvel entre outras. Também constatamos um saudosismo em relação ao

Hipódromo, que já fora a referência do bairro, fato externado pelos entrevistados de meia idade.

Também, percebemos que empreendimentos semelhantes como o Praia de Belas já buscam diversificar sua função, ao anexar a sua estrutura um prédio comercial (em construção), já que o Barra com sua concepção Multiuso, inova neste tipo de segmento, aqui em Porto Alegre, além de oferecer diversos serviços, não disponível em estabelecimentos concorrentes.

No terceiro e último capítulo identificamos as alterações urbanas ocorridas em consequência da instalação do Barra Shopping Sul, assim como a ação do estado visando possibilitar o fluxo e a urbanização no entorno do empreendimento e com isso modernizando este espaço.

Portanto, ao se dispor em construir o Barra Shopping Sul, o empreendedor, comprometeu-se com o município executar diversas melhorias urbanas envolvendo abertura de ruas, duplicação de avenidas, rotatórias, reforma na casa de bombas da foz do arroio Cavalhada e o deslocamento de cerca de 200 famílias alocadas junto as margens do referido arroio, na vila da Foz, o que de fato veio a ocorrer no decorrer da obra. Tais alterações, assim como este empreendimento, acrescentam ao bairro um novo perfil, onde percebemos que mais uma vez, o capital privado com o apoio do município, revitaliza e dinamiza o espaço público.

No entanto a instalação do Shopping e as melhorias executadas, que no primeiro momento beneficiam a todos, poderão vir a ser um fator excludente para seus habitantes, na que medida em poderão super-valorizar a terra, tornando-a inacessível, elevando em consequência os impostos pertinentes. Estas relações refletem a acumulação de riqueza para uns em detrimento do poder aquisitivo de outros, onde a cidade capitalista é um palco sob medida para isto, selecionando o espaço de acordo com o *status* de cada indivíduo.

Também percebemos que estes empreendimentos alteram a paisagem, uniformizando-as, representam bandeiras, mantém um padrão, facilmente reconhecidos por sua fachada e seus totens, universalizam o consumo. Nestes tipos de empreendimentos, espaços privados travestidos de público, não criamos identidade, é um “não lugar”, onde ocupamos o tempo livre submissos ao mercado.

Portanto, entendemos que atingimos o objetivo proposto, onde identificamos as relações e interesses, políticos, sociais e econômicos que envolveram diversos atores, que através de interesses distintos chegaram a um objetivo comum

modelando o espaço, constituindo a configuração urbana de Porto Alegre como um todo, e em especial o bairro Cristal, foco de interesse de diversos empreendimentos imobiliários, que por sua vez ao serem implantados, alteram a paisagem revitalizando-a.

Assim, com relação ao Barra Shopping Sul, e as alterações urbanas executada em seu entorno, constatamos que a Avenida Diário de Notícias, assim como o Bairro Cristal, deixaram de ser apenas uma avenida ou um bairro de passagem para quem se dirige ao centro da cidade, ou para os bairros mais ao sul, tornaram-se um destino.

## REFERÊNCIAS

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1992. 98p.

\_\_\_\_\_. **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: Editora Edusp, 1994. 390p.

\_\_\_\_\_. **Espaço**: tempo na metrópole – a fragmentação da vida cotidiana. São Paulo: Contexto, 2001. 370p.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano – Novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2004. 123p.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989. 94p.

FOTOS ANTIGAS do Rio Grande do Sul. Disponível em:  
<<http://fotosantigas.prati.com.br/fotosantigas/MapasPlantas/index.htm>>. Acesso em:  
16 maio 2009. 14h29min.

FRANCO, Sérgio da Costa. **Porto Alegre**: guia histórico. 4. ed. Porto Alegre: Editora UFRGS, 2006. 448p.

GOOGLE. Disponível em: <[www.google.com.br](http://www.google.com.br)>. Acesso em: 17 jan. 2009.  
22h45min.

GOOGLE EARTH. Programa para visualizar imagens de satélite. 2009.

IATE CLUB GUAÍBA. Disponível em: [www.iateclub.com.br/historia.htm](http://www.iateclub.com.br/historia.htm)>. Acesso em:  
15 jun. 2009. 16h48min.

JOCKEY CLUB DO RIO GRANDE DO SUL. Disponível em:  
<[http://www.jockeyrs.com.br/03/comando/headline\\_ult.php?n\\_id=1030&u=0%5C](http://www.jockeyrs.com.br/03/comando/headline_ult.php?n_id=1030&u=0%5C)>  
Acesso em: 16 maio 2009. 15h30min.

LAROUSSE CULTURA. Enciclopédia. São Paulo: Nova Cultural, 1999. 6.115p.

MACEDO, Francisco Riopardense. **Historias de Porto Alegre**. 1. ed. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 1993. 87p.

MARCELINO, Gilberto Fernandes. **Descentralização**: um modelo conceitual. 1. ed. Brasília: Fundação Centro de Formação do Servidor Público – FUNCEP, 1988. 30p.

MORENO, Julio. **Futuro das cidades**. São Paulo: Senac, 2002. 150p.

MULTIPLAN. Disponível em: <[www.multiplan.com.br](http://www.multiplan.com.br)>. Acesso em: 26 abr. 2009. 11h16min.

NAVIO ALVORADA. **Revista Manchete**, mar. 1972 Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/>>. Acesso em: 10 maio 2009. 14h:10min.

PADILHA, Valquíria. **Shopping Center**: a catedral das mercadorias. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2006.

PORTAL DOS SHOPPING. Disponível em: <[www.portaldoshopping.com.br](http://www.portaldoshopping.com.br)>. Acesso em: 15 abr. 2009. 18h45min.

PORTO ALEGRE. Disponível em: <[www.poasite.com/index2.php?pagina=historia.php](http://www.poasite.com/index2.php?pagina=historia.php)>. Acesso em: 10 maio 2009. 13h23min.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Disponível em: <[www.portoalegre.rs.gov.br](http://www.portoalegre.rs.gov.br)>. Acesso em: 17 jan. 2009. 22h32min.

\_\_\_\_\_. Disponível em: <<http://bancoimagemens.procempa.com.br/>>. Acesso em: 10 maio 2009. 14h.10min.

REVISTA de arquitetura. Disponível em: <[www.arquiteturarevista.unisinos.br](http://www.arquiteturarevista.unisinos.br)>. Acesso em: 10 maio 2009. 12h36min.

RIO GRANDE DO SUL. Disponível em: <<http://www2.camarapoa.rs.gov.br/>>. Acesso em: 10 jun. 2009. 13h02min.

RIOS, Renata Lerina Ferreira. **Cristal**. Porto Alegre: Unidade Editorial da Secretaria Municipal da Cultura, 1994.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Morada nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1991. 73p.

SANHUDO, Ary Veiga. **Porto Alegre: crônicas de minha cidade**. 2. ed. Caxias do Sul: Escola Superior de Teologia/Inst. Estadual do Livro, 1979. 319p.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1996. 157p.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1997. 308p.

SERQUEIRA, Celso de Martin. **Mapas antigos, histórias curiosas**. Disponível em: <<http://www.serqueira.com.br/mapas/poa.htm>>. Acesso em: 18 mar. 2009. 22h13min.

SHOPPING IGUATEMI. Disponível em: <[www.iguatemi.com.br](http://www.iguatemi.com.br)>. Acesso em: 18 mar. 2009. 18h45min.

SHOPPING muda o Cristal. **Zero Hora**, de 11 de janeiro de 2008, ed. n. 15.476. Disponível em: <<http://zerohora.clicrbs.com.br/zerohora>>. Acesso em: 18 mar. 2009. 22h13min.

SOUZA, Célia Ferraz; MULLER, Dóris Maria. **Porto Alegre e sua evolução**. Porto Alegre: Editora Universidade UFRGS, 1997.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo: Contexto, 1988. 80p.

TURKIENICZ, B. **Grades e recuos do Plano Diretor de Porto Alegre**. 1993.

UNIFICADO. Disponível em: <<http://www.unificado.com.br/calendario/11/porto.htm>>. Acesso em: 10 maio 2009. 13h40min.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. Disponível em: <[www.usp.br/fau/antigo](http://www.usp.br/fau/antigo)>. Acesso em: 10 jun. 2009. 14h22min.

WIEMER, Günter. **Urbanismo no Rio Grande do Sul**. Porto Alegre: Editora da Universidade/UFRGS, 1992.

ZERO HORA. Disponível em: <<http://zerohora.clicrbs.com.br/zerohora/jsp/default2>>. Acesso em: 17 jan. 2009.