

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS E DA INFORMAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS- GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

**A produção do espaço urbano e o discurso de uma nova
centralidade pelos agentes produtores do espaço: Parque São
Pedro, Partage Shopping e o Empreendimento Vivea (Rio Grande –
RS)**

CAIO DE ANDRADE PANDOLFO

RIO GRANDE, MARÇO DE 2018

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE

INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS E DA INFORMAÇÃO

PROGRAMA DE PÓS- GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

A produção do espaço urbano e o discurso de uma nova centralidade pelos agentes produtores do espaço: Parque São Pedro, Partage Shopping e o Empreendimento Vivea (Rio Grande – RS)

Dissertação de mestrado apresentada como requisito para obtenção de título de mestre em Geografia pelo programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande – FURG.

Orientador: Dr. Solismar Fraga Martins

Rio Grande, março de 2018.

Banca examinadora

Orientador: Dr. Solismar Fraga Martins (FURG – ICHI)

Dra. Leda Velloso Buonfiglio (FURG – ICHI)

Dr. Sidney Gonçalves Vieira (UFPEL - ICH)

Dra. Susana Maria Veleda da Silva (FURG – ICHI) (Suplente)

Rio Grande, março de 2018.

Agradecimentos

Possivelmente o momento mais difícil de toda a construção desse trabalho seja esse, como agradecer a altura todos aqueles que se fizeram integralmente presente durante todo o trajeto? Como demonstrar toda minha gratidão por tudo que fizeram por mim nestes dois anos?

Como tudo sempre deve ser feito, há de se dar o primeiro passo e meu primeiro passo sempre foi e sempre será minha família, essa merece ser duplamente agradecida, primeiro por ainda que distante se fazer tão presente, por sempre me apoiar em absolutamente as decisões, me aconselhar e acalantar em momentos difíceis, depois por aguentarem resilientes minha ausência ao longo desses praticamente dez anos.

A minha mãe Jusçara, meu pai Aparecido e meu irmão Jean, dirijo a seguinte afirmação, se nunca, absolutamente em momento algum me desespero, seja qual for o obstáculo, tenham plena certeza que é porque sei que estarão sempre comigo, deixando sempre a possibilidade de um recomeço caso tudo dê errado, e através de vocês agradeço os demais familiares, por tudo isso meu muito obrigado e amo vocês incondicionalmente.

Aos amigos destino não só meus agradecimentos, mas também meu desejo de que toda a felicidade do mundo recaia sobre vocês, muitos de vocês poderiam muito facilmente compor as linhas aqui destinadas à minha família, pois sabem que assim os considero. Meu gigantesco obrigado por estarem sempre comigo, por serem minha família longe dos meus consanguíneos, por me fazer dar risadas nos momentos que mais precisei, por me puxarem a orelha quando por algum motivo me perdi, por me ajudarem em todos momentos de dificuldade, resumindo, sem vocês eu nada seria.

Então ao Tagore e Wenderson meus grandes irmãos que a vida militar me concedeu, a Tainã, Karine, Wily, Gui, Érick, Nithi, Mari, Max e em especial Camila Baptista por sempre fazer dos meus dias na FURG mais coloridos, juntos constituem minha família geográfica que muito bem dispensaria o termo “geográfica” da frase e aos demais amigos que a vida acadêmica me deu, Poti, Bianca, Maurício, Bruna, Bruno, Tedde, Gael, Ana Cristina e Janaína, além de amigos que nada tem a ver com a vida universitária, Maria Alice, Eduardo, Maria Luiza, Lara, Moran e todos os outros que por um descuido possa ter me esquecido, saibam que serei eternamente grato a tudo que fizeram e sei que seguirão fazendo por mim, também amo todos vocês.

Não poderia deixar de dedicar algumas linhas a Camila Martins, que durante todo o trajeto do mestrado esteve ao meu lado, sempre acreditando mais em mim do que eu mesmo, e que nos dias mais escuros bastava um sorriso dela para que tudo voltasse a ser luz, obrigado pelo companheirismo e dedicação, sem você tudo seria mais pesado e exaustivo, és uma grande amiga que levarei comigo para sempre.

A todos os professores que estiveram comigo desde a minha graduação até o presente momento, que também podem ser considerados agraciados nesses agradecimentos quando falo sobre meus amigos, em especial aos professores Éder, que tornou-se um grande amigo, a professora Susana, que sempre foi um exemplo de humanidade no trato com seus alunos, a professora Rossana, que me guiou no último ano da graduação e se fez presente durante o mestrado, a Leda, que além de professora tornou-se uma amiga inestimável com seu jeito único de ser. Meu muito obrigado também ao professor Sidney, que ainda na condição de avaliador mostrou enorme empenho em me auxiliar em tudo que fosse necessário, por fim, ao professor César, que desafiando sempre que possível minhas capacidades enquanto pesquisador me fez crescer como tal. A vocês todos meus sinceros agradecimentos, saibam que são exemplos a serem seguidos e assim eu o farei.

Algumas instituições devem e merecem ser lembradas também, a FURG e ao NAU e todos que os compõe, dirijo meus agradecimentos por serem o suporte nos bastidores de todo o trabalho desenvolvido, instituições essas modelos de excelência no que compete a desenvolvimento de pesquisa e educação em nível superior, assim como a CAPES, órgão responsável por garantir as condições necessárias para uma dedicação exclusiva a pesquisa.

Por fim, ao Solismar, meu orientador, conselheiro e amigo que pude conviver por esses dois anos de mestrado além dos cinco já percorridos na graduação, me acolhendo como membro de sua família, me guiando e não raras as vezes sendo a luz do farol quando a deriva me encontrava, a ti agradeço por ter sido o profissional que acreditou que o jovem que até então tinha se dedicado as rochas, poderia também dissertar sobre o infindável campo da geografia urbana. Por tão brilhantemente me conduzir pelos caminhos necessários, corrigindo, elogiando, criticando e apoiando, muito obrigado por confiar em mim, espero um dia poder retribuir todo o empenho, talvez não diretamente ao senhor, mas quem sabe as próximas gerações, pois sei que isso lhe faria orgulhoso da mesma forma.

A todos aqui citados e mesmo aqueles que me esqueci, do fundo do meu coração meu muito obrigado, vocês são a causa e a motivação de todo meu esforço, espero dar motivos para que sempre se orgulhem de mim, amo todos vocês.

“Não pergunte se somos capazes, apenas dei-nos a missão.”

(Máxima do Corpo de Fuzileiros Navais)

Resumo

A presente pesquisa versa sobre a produção espacial urbana da área localizada em Rio Grande – RS, mais especificamente entre o Arroio Vieira até a linha férrea, e a RS – 734 até o limite do conjunto habitacional Parque São Pedro, e as consequências do surgimento de dois novos empreendimentos na área, sendo um *shopping* e um loteamento de classe média. Buscando analisar as transformações locais a partir de seu estabelecimento, dissertando sobre as mudanças nas dinâmicas da produção urbana local, demonstrando como espaços destituídos de aparatos urbanos podem se reconfigurar a partir da estratégia locacional de um centro comercial planejado, alterando significativamente aspectos como as formas urbanas locais ou mesmo o valor imobiliário circunjacente, a partir de uma perspectiva metodológica materialista, histórica e dialética, pautando-se na crítica da produção urbano-espacial a partir de uma racionalidade capitalista. Para realização da pesquisa, o trabalho apropria-se das categorias forma, estrutura e função de Henri Lefèbvre, onde através dos mesmos tornou-se possível uma análise dos impactos decorrentes destes novos empreendimentos, utilizando procedimentos metodológicos diversos, como levantamento bibliográfico, entrevistas com os agentes envolvidos no processo de produção espacial e levantamento de dados que viessem a colaborar na compreensão dos fenômenos ali atuantes.

Palavras-chave: Produção do espaço urbano, centralidade, *shopping center*

Abstract

The present research deals with the urban spatial production of the area located in Rio Grande - RS, more specifically between Arroio Vieira and the railroad, and RS - 734 to the limit of the São Pedro Park housing complex, and the consequences of the emergence of two new developments in the area, being a shopping and a middle-class allotment. Aiming to analyze the local transformations from their establishment, discussing the changes in the dynamics of local urban production, demonstrating how spaces devoid of urban appliances can be reconfigured from the locational strategy of a planned commercial center, significantly changing aspects such as urban forms local or even the surrounding real estate value, from a materialist, historical and dialectical methodological perspective, based on the criticism of urban-spatial production from a capitalist rationality. In order to carry out the research, the work appropriates Henri Lefèbvre's form, structure and function categories, through which an analysis of the impacts resulting from these new ventures was made possible, using a variety of methodological procedures, such as a bibliographical survey, interviews with agents involved in the process of spatial production and data collection that came to collaborate in the understanding of the phenomena that operate there.

Keywords: Production of urban space, centrality, shopping center

Lista de abreviaturas

ABL	Área Bruta Locável
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
APL	Arranjo Produtivo Local
CEE	Caixa Econômica Estadual
DIRG	Distrito Industrial do Rio Grande
ERG	Estaleiro Rio Grande
FEE	Fundação de Economia e Estatística
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imobiliários
MCMV	Minha Casa Minha Vida
PDM	Plano Diretor Municipal
PIB	Produto Interno Bruto
SINAVAL	Sindicato da Indústria Naval

Lista de Mapas

Mapa 1 - Delimitação da área de estudo.....	24
Mapa 2 - Componentes do Bairro Parque São Pedro	61

Lista de Figuras

Figura 1 - Fachada principal do Partage Shopping Rio Grande, voltada para o loteamento Vívea.	64
Figura 2 - Alteração das formas urbanas na área de estudo	65
Figura 3 - Planta de setorização do loteamento Vívea	66
Figura 4 - Lotes comercializados e a comercializar	67
Figura 5 - Marketing visual do loteamento Vívea.	68
Figura 6 - a) Estação de tratamento de esgoto e sede da associação de bairro, b) placa de ruas e lotes, c) rua de entrada, ciclovia e praça de convivência.	69
Figura 7 - Oscilação do valor do barril de Petróleo (em US\$)	70
Figura 8 - Rua de acesso ao shopping pelo Parque São Pedro.....	77
Figura 9 - Rua da associação de moradores do Parque São Pedro, com notável saliência responsável por acúmulo de água em dias de chuva.....	78
Figura 10 - a) localização da rua A; b) situação atual da rua A.....	83
Figura 11 - Localização dos bairros avaliados através das guias de ITBI.....	86

Lista de Tabelas

Tabela 1- Industrias Instaladas nas décadas de 1970 e 1980 em Rio Grande - RS.57

Tabela 2 - Loteamentos aprovados pela prefeitura nas décadas de 1970 e 198058

Tabela 3 - Empreendimentos do Grupo Partage em funcionamento.62

Tabela 4 - Valores médios (em R\$) dos imóveis comercializados nos bairros Pq. São Pedro, Pq. Marinha e Cidade Nova entre 2005 e 2017.....87

Lista de Gráficos

Gráfico 1 - Evolução de unidades de Shopping Centers do Brasil	46
Gráfico 2 - Evolução do PIB do Brasil, do Rio Grande do Sul e Rio Grande - RS entre 2000 e 2014	54
Gráfico 3 - População total 2000 - 2010.....	55
Gráfico 4 - Valores médios das transações imobiliárias dos bairros Pq. São Pedro, Pq. Marinha e Cidade Nova entre 2005 e 2017.	88

Lista de Quadros

Quadro 1 - Classificação de Shopping Centers quanto ao seu porte	63
--	----

Lista de Anexos

Anexo 1 – Mapa de empreendimentos imobiliários recentes aprovados pela prefeitura

Anexo 2 – Mapa com unidades de uso sem alteração

Anexo 3 – Lei 7.155 com alterações nas unidades de uso do plano diretor

Anexo 4 – Tabela original de compilação de guias de ITBI fornecidas pela prefeitura

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	19
1.1	Problematização	21
1.2	Objetivos	22
1.3	Justificativa.....	23
1.4	Descrição da área de estudo	23
2	REFERENCIAL TEÓRICO	26
2.1	A cidade e o urbano como produtos das relações sociais	26
2.2	Consumir para viver e viver para consumir: as implicações espaciais de um modo de vida.....	30
2.3	Forma, estrutura e função como ferramentas de análise espacial.....	33
2.4	A produção do espaço urbano: agentes e processos	36
2.5	O setor terciário e a produção do espaço	40
2.6	Os shopping centers como agente transformador do espaço urbano	42
3	METODOLOGIA.....	48
4	CARATERIZAÇÃO DOS ASPECTOS EMPÍRICOS.....	53
4.1	O cenário socioeconômico de Rio Grande entre 2000 - 2013.....	53
4.2	Parque São Pedro de 1982 aos dias atuais	56
4.3	O grupo Partage e o Shopping Partage Rio Grande	62
4.4	O grupo Cipasa e o loteamento Vívea	66
4.5	O declínio da indústria naval em Rio Grande e suas implicações espaciais	69
5	ANÁLISE DAS ENTREVISTAS: A PERSPECTIVA DOS AGENTES ENVOLVIDOS	74
5.1	O viés dos moradores do Parque São Pedro	74
5.2	Os corretores e o mercado imobiliário do Rio Grande	79
5.3	A perspectiva dos representantes do Estado.....	81
6	O COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIARIO	85

7	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	90
	REFERÊNCIAS.....	95

1 INTRODUÇÃO

O espaço urbano como complexo e dinâmico campo de pesquisa possibilita ao pesquisador diversificadas perspectivas de análise, podendo o mesmo direcionar seus esforços para compreender um determinado aspecto dessa temática ou buscar analisar os fenômenos mais gerais, tentando compreender o espaço urbano em sua totalidade.

As dinâmicas e os processos de produção do espaço urbano podem ser diferentes, mesmo que inseridas dentro de uma mesma cidade, uma rodovia, um conjunto habitacional ou um grande empreendimento comercial, são capazes de mudar drasticamente a realidade local, tornando-se, então, uma problemática a ser analisada, a fim de buscar entender tais modificações e suas implicações no cotidiano dos indivíduos envolvidos nesse processo.

Logo, os fatores eleitos para análise do processo podem ser também os mais diversos, sendo possível, por exemplo, observar mudanças na renda dos habitantes do recorte espacial, a variação nos valores dos imóveis de acordo com as modificações ali realizadas, as alterações na morfologia urbana local ou a percepção e as significações dadas a esse espaço pelos seus habitantes e usuários. Todos esses parâmetros mostram-se como uma alteração na dinâmica urbana, os quais podem acarretar em outras diversas modificações.

Os atributos auferidos ao município do Rio Grande, por se tratar de uma cidade portuária, tornam-no alvo estratégico de investimentos. Tais características fazem com que a cidade se torne um campo fértil para estudos de produção do espaço urbano, pois esses investimentos se materializam no urbano, seja pelas estruturas nela assentadas, seja pelas mudanças sociais inerentes.

Visando uma análise mais profunda de tais fenômenos, elegeu-se dentro desse município uma área de estudo passível de se observar alguns dos aspectos anteriormente citados. Onde a relação entre novos empreendimentos e áreas já consolidadas possibilitam uma erudição quanto às mudanças na produção espacial do seu entorno, por meio das alterações nas formas, estruturas e funções desse espaço.

Tais empreendimentos imprimem no espaço urbano sua marca, modificando a paisagem e o modo de vida das pessoas. Além disso, estas mudanças são permeadas

pela lógica capitalista, que possui por pilar a cultura do consumo para sua permanência como modo de produção hegemônico, sendo os centros comerciais planejados o ápice desse pilar, possuindo, por meio de sua lógica locacional, grande potencial na criação de novas centralidades.

Portanto, foi alvo desta pesquisa a compreensão da produção espacial recente a partir do estabelecimento de novos empreendimentos junto a um bairro já consolidado. Tendo os componentes da área de estudo funções totalmente distintas, aumentando a dinâmica local que, anteriormente, era marcada somente pelo uso residencial de uma camada social popular e de um vasto vazio urbano.

A dinamização da área de estudo contribuiu para a geração de hipóteses prévias, a exemplo pode-se citar a valorização ou o fenômeno de especulação imobiliária do bairro Parque São Pedro a partir do surgimento de um centro comercial no seu entorno. Outra hipótese levantada, ademais, trata-se do possível surgimento de uma nova centralidade, baseada nos casos encontrados durante a construção do arcabouço teórico, onde mostram que as estratégias espaciais adotadas pelos *shopping centers* possuem grande potencial gerador de novos centros intra-urbanos.

Faz-se primordial considerar que não existe qualquer obrigação quanto à comprovação das hipóteses, pois assim como qualquer produção do conhecimento cientificamente válido, o verdadeiro compromisso se dá em responder os questionamentos previamente levantados, tendo como premissa a verdade dos fatos e o discernimento que hipóteses podem ser validadas ou falseadas a partir deles.

Sendo assim, o trabalho foi dividido em capítulos, tendo como início a construção do referencial teórico, elaborado a partir de uma lógica escalar mais ampla até conceitos mais pontuais da presente pesquisa, visando compreender as distinções entre os conceitos de cidade e sociedade urbana, as implicações espaciais de um modo de vida pautado no consumismo, busca-se ainda uma abordagem das categorias lefebvrianas forma, estrutura e função para que se possa apropriar-se das mesmas de forma adequada, a compreensão de que como e por quem se faz a produção dos espaços urbanos e como dois últimos subcapítulos do referencial, analisa-se o setor terciário e de forma mais profunda os *shopping center's* enquanto consumidores e produtores dos espaços urbanos.

Após a construção desse arcabouço teórico necessário para a compreensão dos aspectos empíricos, descreve-se o método e os procedimentos metodológicos adotados ao longo da pesquisa, partindo a seguir para análise dos aspectos

empíricos, onde nos preocupamos em caracterizar os componentes do recorte espacial eleito, bem como, fenômenos socioeconômicos recentes e responsáveis pela dinamização da área de estudo e do município. Por fim, alia-se a análise das entrevistas realizadas ao longo da pesquisa, com a investigação do mercado imobiliário local por meio de metodologia específica.

1.1 Problematização

Os problemas de pesquisa estão aqui construídos em forma de questionamentos a serem respondidos, pois acredita-se que toda pesquisa científica válida deve ter como premissa preencher lacunas ainda incompreendidas, sejam estas antigas ou decorrentes de novos processos, como no caso deste trabalho.

O primeiro e central questionamento a ser respondido é delimitado pela seguinte pergunta: quais foram as modificações nas dinâmicas da produção do espaço urbano dentro do recorte espacial escolhido? Recorte este que compreende a área do bairro Parque Residencial São Pedro, decorrentes do estabelecimento de novos empreendimentos nas adjacências por meio de um grande *Shopping Center*, tratando-se de uma cidade de 200.000 habitantes e um grande empreendimento imobiliário distante da centralidade já consolidada na cidade do Rio Grande.

A busca pela resposta de outros questionamentos contribuiu para a compreensão de fatores distintos, indo ao encontro dos objetivos, como, por exemplo: quais e como atuavam os agentes produtores de espaço inseridos no contexto sócio espacial da pesquisa? Ou ainda, quais alterações ocorreram nas formas urbanas pré-existentes?

Em todo o percurso até o esclarecimento dessas perguntas, levou-se em consideração que os empreendimentos ali assentados podem alterar significativamente diversos aspectos do bairro adjacente já consolidado, podendo gerar uma transformação dessas áreas, mudanças na velocidade da (re)produção do espaço urbano, alterações locais nas dinâmicas sociais cotidianas, valorização ou desvalorização de imóveis, dentre outros aspectos a serem compreendidos e analisados.

1.2 Objetivos

Sendo o problema de pesquisa e o anseio em respondê-lo a força que move o presente trabalho desde sua idealização até os resultados, compreendendo a necessidade de trilhar o caminho até tais respostas por procedimentos metodológicos, sob a luz de um método para que lhe atribua valor científico. Faz-se preciso, também, reconhecer que a compreensão da totalidade é deveras mais complexa que a erudição das partes, tornando-se viável a divisão em objetivos menores, que, alcançados e unidos, poderão gerar um panorama geral do objeto de estudo.

Portando, define-se como objetivo geral da pesquisa a análise das transformações das áreas adjacentes ao *Shopping Partage*, decorrentes do seu estabelecimento no local, a partir das modificações na produção do espaço ligadas direta ou indiretamente ao empreendimento.

O trabalho irá analisar a produção do espaço urbano na cidade do Rio Grande na área compreendida junto a RS-734 entre o bairro Jardim do Sol, próximo ao principal acesso à cidade, e o viaduto da Viação Férrea. A área em estudo compreende desde um bairro já consolidado, Parque São Pedro, assim como novas áreas de expansão urbana que tem como centralidade um *shopping center* e um recente empreendimento imobiliário.

Para que se obtivesse sucesso na busca do objetivo geral, objetivos específicos e de menor envergadura, tornaram-se de crucial importância, foram estes, a análise das modificações nas dinâmicas de produção do espaço urbano, a partir da instalação de um novo empreendimento imobiliário e comercial junto a RS-734; a verificação de modificações nas formas urbanas locais; foi necessário também a identificação dos agentes envolvidos na produção do espaço da área de estudo e como se deram tais modificações até o presente momento, por fim, a realização de um diagnóstico dos impactos sociais e estruturais derivados do estabelecimento destes novos empreendimentos junto a um bairro já consolidado.

Concebe-se que, ao longo de toda trajetória da pesquisa, os objetivos foram devidamente alcançados e que juntos contribuem na construção de um panorama geral, correspondente a compreensão da produção do espaço urbano e suas novas dinâmicas dentro do recorte espacial.

1.3 Justificativa

A presente pesquisa justifica-se por meio da necessidade da análise e compreensão do espaço urbano e sua complexa dinâmica de produção e (re)produção. Tal complexidade torna o urbano um infundável campo de estudos, passível de investigações multidisciplinares de diferentes ópticas.

O município do Rio Grande, em função da localização geográfica, possui significativa projeção nacional, justamente por se tratar de uma cidade portuária e que recebeu, na última década, relevantes investimentos relacionados à indústria naval, o que atraiu empreendimentos de ordens diversas. O estabelecimento destas novas formas produz e remodela o espaço urbano do município, fazendo-se necessária uma análise desse processo.

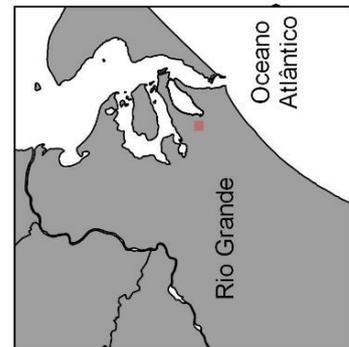
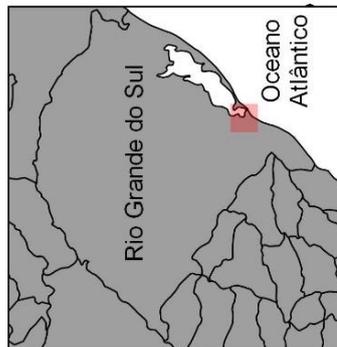
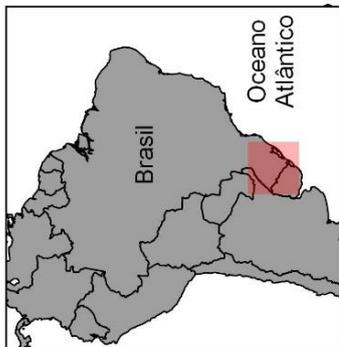
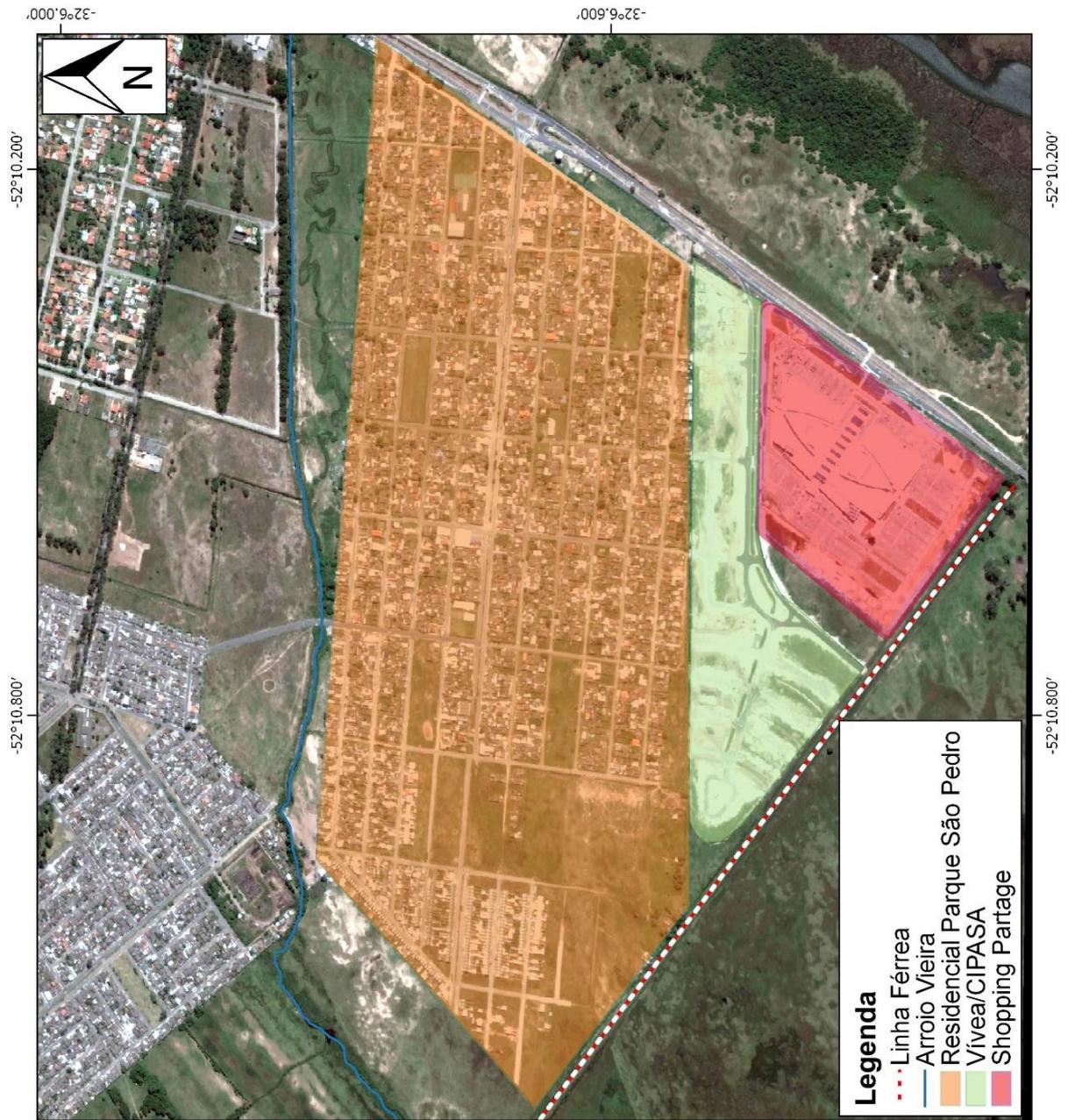
Dentro desse contexto, buscou-se realizar um recorte espacial onde fosse possível observar a influência direta desse processo. Encontram-se, dentro da área de estudo escolhida, dois recentes e diferentes empreendimentos de proporções consideráveis, um comercial e outro imobiliário, em contraste com um bairro residencial e mais popular já estabelecido, fazendo-se necessário, então, um estudo sobre as mudanças nas dinâmicas de produção do espaço urbano ali presente.

Logo, o trabalho demonstra ser relevante, pois busca responder quais as mudanças já estabelecidas, bem como quais se encontram em andamento, decorrentes desses novos agentes atuantes na área de estudo, buscando identificar os aspectos envolvidos nessa nova dinâmica local.

1.4 Descrição da área de estudo

O recorte espacial escolhido para presente pesquisa encontra-se dentro da área urbana do Rio Grande, conforme a lei municipal N° 6584 de 20 de Agosto de 2008 e com alterações realizadas pelas leis municipais N° 7156 de 2011 e N° 7562 de 2014 (PLANO DIRETOR DO MUNICIPIO DO RIO GRANDE - PDM, 2008), que tratam da delimitação do perímetro urbano do Rio Grande. Tem como principal acesso à rodovia RS-734, que liga o centro da cidade do Rio Grande ao balneário Cassino, tendo como limites o Arroio Vieira até a linha férrea, e a RS-734 até o limite do conjunto habitacional Parque São Pedro (Mapa 1).

Mapa 1 - Delimitação da área de estudo



Fonte: Imagem: Google Earth Pro; base cartográfica: IBGE; elaborado por Tainã Costa Peres, 2017.

Sendo a área composta pelo bairro Parque São Pedro, o recente loteamento residencial Vívêa e o empreendimento varejista Shopping Partage. Notoriamente, diferentes formas de uso do solo urbano encontram-se presentes no local, possuindo cada um destes fatores componentes da área características distintas, processos de formação e dinâmicas diferentes.

O condomínio Vívêa Rio Grande é um empreendimento da empreiteira CIPASA Urbanismo, com sede na cidade de São Paulo – SP. O loteamento em construção no município do Rio Grande teve suas atividades comerciais iniciadas em 22 de novembro de 2014 e possui uma área total de 1.000.000 m² e 190.000 m² destinados aos 190 lotes residenciais, que, por sua vez, são comercializados com valores mínimos de R\$ 95.000,00 (dados coletados em trabalho de campo), valor esse que evidencia o perfil de classe média dos compradores almejados pela empreiteira.

O *Shopping Center Partage* possui área total de 139.485 m², sendo 38.557 m² de área construída e 24.346 m² de área bruta locável (ABL), sendo nesses aspectos o maior centro comercial do Rio Grande, tendo suas atividades comerciais iniciadas no dia 05 de novembro de 2015. O *shopping* é pertencente ao grupo Partage Empreendimentos e Participações, também sediada na capital paulista (ABRASCE, 2016).

Por fim, o bairro Parque São Pedro é a área mais consolidada dentre as demais inseridas dentro do recorte espacial. Teve seu loteamento aprovado em 1982, com 1207 lotes divididos em 47 quadras, onde casas populares foram construídas, a fim de atender a demanda habitacional da classe média-baixa, decorrente do crescente desenvolvimento industrial da década de 1970, o ápice da atividade pesqueira, a inauguração do campus carreiros da Universidade Federal do Rio Grande (FURG) e o deslocamento do 5º comando do distrito naval de Florianópolis para Rio Grande (MARTINS, 2016).

Assim, configura-se a área de estudo da presente pesquisa, sendo produzida e reproduzida historicamente por diferentes contextos econômicos e sociais, assim como por diferentes agentes. Portanto, a mesma possibilita uma análise quanto suas transformações urbanas recentes.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 A cidade e o urbano como produtos das relações sociais¹

Apesar de se tratarem de conceitos similares, a cidade e o urbano possuem em sua essência conceitual distinções fundamentais, fazendo-se necessário, então, abordar tais conceitos de forma a esclarecer quanto suas semelhanças e diferenças e sendo de crucial importância na construção do aporte teórico da presente pesquisa.

O termo ou conceito de cidade precede as dinâmicas do modo de produção vigente, estando sua gênese remetida aos assentamentos urbanos europeus que possuíam fundamentalmente uma sede episcopal, os Burgos também possuem papel significativo na constituição das cidades, local de habitação e comercialização sob a proteção das muralhas, emergente na baixa idade média em um período de decadência feudal, possuem relevância justamente por estar intimamente ligado aos primórdios das cidades comerciais. Atualmente, o conceito é mais comumente utilizado para se referir aos lugares urbanos grandes, sendo os critérios para sua criação variável de acordo com o país onde se localiza, variando entre tamanho da população ou decisões administrativas (JOHNSTON *et al*, 2000).

Porém, pode-se retroceder ainda mais na linha temporal ao pensarmos no conceito de cidade, podendo sua semente embrionária estar situada no momento que os primeiros grupos humanos migram do estilo de vida nômade no Mesolítico para o sedentário no Neolítico, deixando de ser caçadores/coletores e passando a cultivar seu próprio alimento e domesticar animais, inicialmente para alimentação do grupo e mais tarde para ajudar como força de trabalho. Mesmo que ainda não se possa afirmar que nesse momento encontram-se as primeiras cidades, é impossível não apontar tal fato como preponderante no surgimento das mesmas.

Para Mumford (2008), a cidade surge como local de encontro entre membros de diferentes aldeias, que, por sua vez, ainda eram constituídos por clãs de consanguinidade, antes mesmo de se tornar local de residência fixa, apresenta-se como lugar de comércio e da peregrinação. Já Benévolo (1993) destaca que a cidade surge como espaço diferenciado e privilegiado, sede da autoridade e local aparelhado,

¹ É importante ressaltar que não se pretende aqui criar uma contextualização histórica aprofundada quanto ao surgimento das cidades, contudo pontua-se alguns poucos momentos que consideramos importantes, principalmente para o surgimento das cidades comerciais, como forma de ilustrar o desenvolvimento das mesmas.

não sendo somente uma aldeia que se expande, apesar de surgir da mesma. A cidade emerge como nova unidade social no momento que os serviços não são mais realizados por aqueles que cultivam a terra, mas por aqueles que não necessitam mais realizá-lo, que por sua vez são mantidos pelo excedente produtivo dos que ainda o fazem. Nesse momento surge, então, a divisão existente até os dias atuais entre cidade e campo.

O urbano, por sua vez, se considerado apenas a definição costumeiramente utilizada pelos censos, trata-se de um conceito simplesmente ligado ao fenômeno demográfico. Sendo assim, os denominados lugares urbanos seriam limitados a sua área e densidade demográfica.

Contudo, tais condicionantes devem ser superadas por não serem suficientes ao tentar explicar o fenômeno da urbanização e sua complexa dinâmica, devendo-se levar em consideração, ainda, os processos estruturais e comportamentais, estando os locais urbanos acima do seu tamanho ou contingente populacional. Sendo, também, suas funções econômicas, divisão espacial do trabalho e os estilos de vida, fatores relevantes a serem examinados na análise de tal conceito.

Logo, torna-se evidente que os conceitos Cidade e Urbano, apesar de indissociáveis, possuem em sua matriz diferenças claras, sendo a cidade o conjunto de formas físicas que a compõe e suas respectivas funções, enquanto o urbano inclui, mas, também, extrapola tais formas e funções, sendo, também, considerado o estilo de vida a ele atribuído, as relações sociais inerentes à urbanidade, bem como sua produção e reprodução pelos agentes que nele coexistem. Tendo a sociedade urbana ligação direta com o modo de vida atual, torna-se impossível pensá-la fora do contexto do modo de produção capitalista.

À luz do pensamento de Henri Lefèbvre, ambos os conceitos são permeados das mais diversas dinâmicas sociais, sendo a cidade e seu modo de vida o lugar das metamorfoses, onde o modo de produção capitalista vislumbrou a possibilidade do uso da força humana de trabalho como fonte de renda (LEFÈBVRE, 1999).

Evidencia-se, então, a divisão do trabalho como fenômeno recorrente dentro dos espaços urbanos, visto que o capital se apropria dessa urbanidade para garantir a sua manutenção, sendo essa divisão condição de produção e reprodução, não só das relações sociais citadinas, como também da morfologia dos espaços urbanos, reproduzindo-se, por exemplo, na segregação espacial cotidiana das cidades.

Spósito (2014) reforça tal análise afirmando que:

“Não há cidades sem divisão do trabalho”, e vai além quando falando sobre as cidades deixa claro que as relações e divisões do trabalho não resumem-se as do campo-cidade, mas também se expressa internamente nas diferentes cidades (p.124-125).

Lefèbvre (1999) ainda se apoia nos estudos de Marx e Engels para evidenciar o distanciamento entre o campo e a cidade, pois o campo tende a dispersão e o isolamento, enquanto a cidade deve concentrar não só a população, mas também os meios de produção. Contudo, nesse sentido o urbano ou a urbanidade se distancia do conceito de cidade ao ser analisado como estilo de vida que não mais se limita as cidades, mas perpassa também pelo cotidiano do campo.

Pode-se, então, afirmar que a Cidade é o campo das relações conflituosas, onde as divisões de classes travam o embate continuo de interesses, e o Urbano é o resultado das lutas de classes, sendo então produto e atualmente agente reprodutor das mesmas, não estando o mesmo deslocado espacialmente nem temporalmente, como afirma Lefèbvre (2002):

O urbano (a realidade urbana) [...] é ao mesmo tempo espacial e temporal: espacial, porque o processo se estende no espaço que ele modifica; temporal, uma vez que se desenvolve no tempo, aspecto de início menor, depois predominante, da prática e da história (p. 20).

Para esclarecer ainda mais quanto às diferenças entre os conceitos, pode-se apropriar de Santos (1994, p. 64), quando o mesmo deixa claro que existe uma evidente distinção dos conceitos, afirmando que “o urbano é frequentemente o abstrato, o geral, o externo. A cidade é o particular, o concreto, o interno”.

Sendo o urbano o resultante das mais diversas relações, inseridas dentro das cidades, e, também, extrapolando as ruas e os prédios das mesmas, comunicando-se entre o campo, bem como outras cidades, sendo estas relações dinâmicas e inacabadas, alterando-se e incessantemente com a mesma velocidade que se modifica as técnicas ou as estratégias do modo de produção capitalista, é correto afirmar, por fim, que tal conceito é uma realidade em constante mutação, como afirma Lefèbvre (1999):

O urbano (abreviação de “sociedade urbana”) define-se, portanto, não como realidade acabada, situada, em relação à realidade atual, de maneira recuada no tempo, mas, ao contrário, como horizonte, como virtualidade iluminadora. O urbano é o possível, definido por uma direção, no fim do percurso que vai em direção a ele (p.28).

Em suma, as cidades podem ser vislumbradas como o concreto e visível, reflexo da sociedade urbana, que, por sua vez, pode ser considerada como modo de vida inerente às relações sociais diversas, em especial à divisão social do trabalho, dialeticamente, ambas são produtos e produtores dessas relações conflituosas.

Compreendido suas distinções, é de mesma importância compreender que ambos são produtos emergentes das relações sociais diversas, que por inúmeras vezes são conflituosas.

Sendo a sociedade urbana reflexo do modo de vida da sociedade em que se insere, temporalmente, espacialmente e culturalmente, tendo como premissa que a partir desta que as cidades são distintamente moldadas, cabe-nos refletir sobre como se constituem estes produtos, seja a sociedade urbana ou as cidades consequentes.

Sendo esta pesquisa pautada em uma Geografia do comércio e da produção urbana, torna-se inevitável falarmos de dois aspectos importantes na produção da sociedade urbana: a primeira trata-se do processo de homogeneização dos espaços e costumes. Atrelado ao fenômeno da globalização, esse processo resultante tem como consequência a decadência das singularidades locais em detrimento de processos globais, os próprios *shopping centers* servem bem ao propósito de ilustrar o transcrito acima, pois em linhas gerais seguem padrões globalmente exigidos, ainda que se apropriem de pequenas distinções dos locais onde se instalam, visando criar de certa forma uma apropriação daqueles que o utilizam.

O resultado materializa-se no aumento da escolha dos espaços de consumo em detrimento dos espaços públicos para convivência e socialização, as singularidades não mais conseguem competir com os espaços homogêneos, o que, por sua vez, está diretamente associado ao segundo aspecto a ser abordado: a cultura do consumo como modo de vida basilar da sociedade contemporânea.

Os espaços iguais e sua disseminação global não são criados sem um propósito, assim como os espaços de consumo são produzidos, refletindo a sociedade nele assentada, porém, atendendo a demanda de agentes produtivos hegemônicos. Podemos afirmar, então, que toda a produção espacial atende um propósito de um determinado agente ou grupo de agentes, como apontado por Corrêa (2014):

A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano[...]. É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de

contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade (p. 43).

Portanto, tanto a sociedade urbana quanto sua materialização nas estruturas físicas constituintes das cidades são resultantes das inúmeras relações sociais, motivadas pelos diversos interesses dos diferentes agentes que a produzem, sendo evidentemente conflituosa. Logo, se espaços homogêneos de consumo se disseminam em velocidade acelerada, é resultado direto dessa sociedade que se pauta no consumo e nas relações de troca de mercadorias e serviços por um equivalente geral.

2.2 Consumir para viver e viver para consumir: as implicações espaciais de um modo de vida

Iniciamos esse subcapítulo com alguns breves questionamentos sobre nosso comportamento enquanto consumidores. De fato, queremos o que queremos? Somos proprietários de nossas próprias decisões enquanto consumidores? A resposta mais razoável que conseguimos encontrar na produção desse texto é que na grande maioria das vezes não. Acreditar que temos total controle sobre nossas escolhas enquanto consumidores é talvez o mais poderoso artifício do capital na garantia de sua ordem, pois oculta-se, assim, nossa inanição frente aos agentes capitalistas e suas estratégias de marketing que regem nossos desejos.

A inversão do processo demanda/produção torna-se cada vez mais evidente na sociedade atual. Atualmente, não mais os produtos são criados a partir da demanda popular, pelo contrário, os desejos e anseios orbitam ao redor de produtos muitas vezes criados sem nenhuma necessidade real. A busca pela aquisição destes torna-se um culto, o consumo rege as horas de trabalho, nossa forma de lazer, transforma-se em motivo de aceitação ou exclusão social e dita nosso modo de vida sem nenhum escrúpulo. Esse processo interfere desde um simples flerte ao nosso relacionamento familiar, da nossa apropriação cultural ao nosso posicionamento político, sendo, então, primordial entender como a sociedade do consumo dirigido se faz cega ou somente passiva diante de tamanhas evidências que provam o completo controle do capital sobre nossas decisões.

Consumir pode ter várias acepções, de condição básica para sobrevivência das espécies, ao estilo de vida atual e diretamente ligado ao modo de produção capitalista, sendo a segunda concepção do ato a de maior relevância para a presente pesquisa.

Nos dias atuais, consumimos eletrônicos, eletrodomésticos, móveis, artigos de moda, veículos, revistas, livros, alimentos processados, informação, paisagens, lazeres, dentre outras infinidades de produtos e serviços de forma desenfreada e muitas vezes desprovida de qualquer lógica racional, apenas consumo pelo consumo, só não o fazemos de forma mais voraz que a velocidade que novos produtos são criados e produtos ainda com plena capacidade de suprir nossas necessidades se tornam obsoletos.

A revolução industrial serve como marco histórico de início desse processo que chamamos de sociedade do consumo, pois possibilitou a produção de objetos em larga escala, criando assim a necessidade de que se consumisse também de forma avassaladora, dando início, ainda, que de forma tímida em relação aos tempos atuais ao fenômeno de inversão do processo demanda/produção.

Sendo assim, ainda que a criação e produção de mercadorias seja imprescindível para a acumulação do capital, uma nova produção se faz emergente na sociedade moderna. Produzir e/ou manipular as necessidades torna-se cada vez mais crucial no controle das massas, a fim de realizar a manutenção da ditadura do consumo e colocar símbolos, marcas e signos à frente do real valor de uso dos objetos, como apontado por Padilha (2006, p. 18) “As marcas são códigos cuidadosamente manipulados pela publicidade para manutenção da ‘sociedade do consumo’, que depende da sua capacidade de criar e manipular as necessidades humanas”.

Logo, explicita-se o papel fundamental da publicidade na disseminação do modo de vida nos moldes norte-americano. Somos alvos constantes de campanhas publicitárias nas mais diversas mídias, influenciados diretamente, seja pelo cinema hollywoodiano, ou pelos chamados “funks ostentação” tão ouvidos pelas mais diversas gerações de brasileiros, que são a própria exaltação ao “ter”. Não desproposita, realiza-se por meio dessa publicidade a associação entre felicidade e consumo, onde a primeira só se concretiza através da segunda, contudo, acreditar em tal fato é conceber que nem todos têm direito a felicidade integral, pois é sabido que o consumo é variável conforme a condição social de cada indivíduo, não sendo a participação nesse processo igualitária ou justa. Baudrillard (2008) já explicava a ilusão de tal associação ao citar o exemplo dos Melanésios, que construíram um simulacro do objeto voador (avião) que tanto os fascinavam, mas era para eles inalcançável.

As satisfações que os objetos em si conferem são o equivalente dos aviões simulacros, dos modelos reduzidos dos Melanésios, ou seja, o reflexo antecipado da Grande Satisfação virtual, da opulência total, da Jubilação derradeira dos miraculos definitivos, cuja esperança louca alimenta a banalidade quotidiana (p. 21-22).

Então, a primeira análise crítica a ser feita é de como pode-se atrelar algo tão intimista como a felicidade a algo tão globalizado como o consumo, em um mundo onde os produtos surgem e tornam-se obsoletos com tanta velocidade, seria uma tarefa de proporções homéricas a busca pela tão subjetiva felicidade, algo praticamente inalcançável, ressaltamos que concebemos o consumo como uma necessidade primária em várias acepções possíveis e a crítica que se propõe aqui é basear-se todo um estilo de vida pautado no mesmo.

A segunda perspectiva que se busca alcançar é a compreensão de que não se pode pensar que este modo de vida baseado no consumo não está diretamente associado a como os espaços são produzidos. Essa racionalidade remodela e cria espaços, preenchendo os mesmos de signos voltados a incentivar e atender as demandas desse modo de vida, das vitrines chamativas, passando pela desocupação de espaços públicos até as vias largas destinadas ao crescente uso de veículos automotivos.

Se, hoje, as ruas são tão largas e as calçadas tão estreitas ou as ciclovias quase inexistentes, é porque compramos a ideia vendida pela indústria automotiva e petrolífera por meio dos meios midiáticos de que possuir e utilizar um automóvel é sinônimo de qualidade de vida, um exemplo claro de como nosso modo de vida se reflete diretamente nos espaços públicos e privados. Assim são os *shopping centers*, existem não só porque compramos as mercadorias que nele são vendidas, existem pois compramos a imagem do *shopping*, compramos seus belos e amplos corredores, compramos seus eventos, compramos os signos que nele são expostos, Padilha (2006) reforça isso quando nos diz:

[...] vale pensar que o shopping center, um lugar de circulação de mercadorias, está, cada vez mais, tornando-se o local: a) de busca da realização pessoal pela felicidade do consumo; b) de identificação – ou não – com os grupos sociais; c) de segregação mascarada pelo imperativo da segurança; d) de enfraquecimento da atuação dos seres sociais e de fortalecimento da atuação dos consumidores; e) de materialização de sentimentos; f) de manipulação das consciências; g) de homogeneização dos gestos, dos pensamentos e dos desejos, e o mais grave, h) de ocupação quase integra do “tempo livre” das pessoas [...] (p. 24).

A autora aponta, nesse único parágrafo, as diversas implicações da apropriação dos *shoppings* como espaços que vão além do comércio, mas que se tornam palco do encontro, dos momentos de lazer, da substituição do ócio pelo ato de consumir, tudo isso em detrimento dos espaços públicos como as praças, com o imperativo da segurança e da suposta qualidade de vida proporcionada pela concentração das lojas e serviços em um único espaço.

Logo, a existência desses templos das compras e das mercadorias só pode ser considerada a partir de um modo de vida quase que integralmente voltado ao consumo, onde só nos tornamos agentes sociais quando consumidores de um produto ou serviço e quando não o fazemos, seja por opção ou por falta de recursos, ficamos à margem do sistema, segregados aos olhos daqueles que o fazem.

Sendo, então, o espaço urbano reflexo direto do nosso modo de vida, é correto afirmar que o mesmo é constantemente criado e remodelado pelo capital e pelas forças produtivas, não só ao produzirem mercadorias, mas ao determinarem também os desejos das massas, ditam que lugares de excelência para que as interações sociais aconteçam coincidam com os locais voltados ao consumo, desvalorizando espaços que outrora serviram para tal, ainda que não sejam espaços de segregação como os eleitos pelo capital.

2.3 Forma, estrutura e função como ferramentas de análise espacial.

A análise espacial e da produção dos espaços urbanos podem seguir por vias diversas, correndo o risco de cair no campo do senso comum, da banalização do conhecimento ou dos sofismos, necessitando, então, de ferramentas analíticas que sirvam como parâmetros para entender a realidade empírica de um fenômeno. A Geografia, bem como outras ciências, apropria-se dos conceitos para realização desta tarefa, a fim de mediar as formulações teóricas a respeito da realidade a ser analisada.

Em linhas gerais, conceitos são todos os processos que tornem possível a descrição, classificação e a previsão dos objetos cognoscíveis, podendo incluir qualquer espécie de sinal ou procedimento semântico, seja qual for o objeto a que se refere (ABBAGNANO, 2007), ou ainda representação geral, de natureza abstrata, claramente definida e mesmo consensual, suscetível de orientar a pesquisa e fundamentar suas hipóteses (BRUNET, 2009).

Para filosofia grega, os conceitos surgem como o termo conclusivo de uma indagação ou resultado das divergências. Um claro exemplo é Sócrates que mostrou como conceitos exprimem a natureza de uma coisa por meio do raciocínio indutivo.

Sendo assim, o uso de conceitos é imprescindível na construção do conhecimento científico, a fim de evitar a banalização desses saberes e promover possíveis relações simbióticas dentro dos diversos campos da ciência, pois servem também como padronização na elaboração de teorias e hipóteses, legitimando-os perante a comunidade acadêmica e permitindo seu uso como saber devidamente construído para as mais diversas áreas do conhecimento.

Escolhe-se os conceitos forma, estrutura e função de criação atribuídos a Henri Lefèbvre (2000) e utilizados por diversos autores, como eixos teóricos e metodológicos centrais na busca de compreender os fenômenos inseridos dentro da área de estudo. Contudo, explicá-los previamente se faz necessário, a fim de não cometer os equívocos anteriormente citados, utilizando-os da forma correta e auxiliando na compreensão da metodologia aplicada no presente trabalho.

A tríade conceitual materializa-se concretamente no espaço de forma unitária e interligada, apesar de se tratarem de fatores completamente distintos. Então, tomamos o cuidado de, ao explicá-las unitariamente, ressaltar que de forma alguma se encontram *desconexas* uma das outras na constituição dos espaços urbanos, como afirma Lefèbvre (2000). Deve-se destacar também que tais conceitos e suas materializações espaciais são assim como o espaço urbano, produtos e produtores das relações sociais.

Em uma análise *lato sensu*, pode-se definir forma como aspecto visível de um determinado objeto ou conjunto dos mesmos, assim como a maneira que esses objetos são arranjados espacialmente. Lefèbvre (2000) reforça essa análise e indica suas limitações:

O termo “forma” pode se tomar em diversas acepções: estética, plástica, abstrata (lógico matemática) etc. Geralmente, seu uso implica a descrição de contornos, a determinação de fronteiras, de envoltórios, áreas ou volumes. É neste sentido que a análise espacial a aceita. O que não evita toda dificuldade. Uma descrição formal que se quer exata pode se revelar em seguida penetrada de ideologias, sobretudo se implícita ou explicitamente ela tem uma intenção redutora (p. 173, tradução do autor).

Nesse sentido, o autor evidencia que uma análise tomada somente a partir da forma (formalismo) pode ser considerada reducionista, por não conter todos os

aspectos necessários na compreensão dos processos envolvidos, dando ênfase somente aos contornos dos objetos analisados, quando a profundidade dos fenômenos de produção urbano espacial extrapolam tal leitura, ideia essa reforçada também por Santos (1991).

Corrêa (1987) afirma que o conceito de estrutura, por sua vez corresponde a maneira sobre qual essa concretude da forma está organizada, não se prendendo a interpretação óbvia da organização espacial e cartográfica, e, sim, a forma com que esse aparato urbano se inter-relaciona entre si. O mesmo autor também complementa a descrição deste conceito afirmando que:

Diferente da forma, a estrutura não constitui algo que tenha uma exterioridade imediata. Ela é invisível, estando subjacente a forma, uma espécie de matriz onde a forma é gerada. Estrutura é a natureza social e econômica de uma sociedade em um dado momento do tempo (p. 77).

Por fim, função corresponde ao emprego de determinado espaço, ou como a própria nomenclatura do conceito afirma, a uma atividade a ser desempenhada pela estrutura e expressa em uma forma. As funções de uma determinada forma podem ser modificadas ao longo do tempo, decorrentes de mudanças na estrutura, contudo as formas são criadas inicialmente com vistas a atender uma determinada função desejada, como dito por Lefèbvre (2000, p. 169), “A arquitetura quer construir um espaço significativo e a forma seria para a função o que o significativo é para o significado: a forma dita a função, a declara.”

A fim de elucidar como esses três conceitos são indissociáveis, imaginemos um bairro de casas populares, sua forma é expressa por meio do padrão de construção das residências ali assentadas, sua função evidentemente é a de abrigar os moradores desse bairro e sua estrutura se dá nas relações cotidianas desse espaço, do fluxo de pessoas e veículos, das atividades comerciais ali presentes, dentre outras atividades. Podendo esse exemplo servir para um distrito industrial, centro comercial ou demais áreas urbanas.

Portanto, é possível analisar os espaços urbanos, tendo como premissa os conceitos de forma, estrutura e função, a partir dos surgimentos ou das transformações dos mesmos no espaço ao longo do tempo.

2.4 A produção do espaço urbano: agentes e processos

Tendo como premissa que o espaço, especificamente o espaço urbano, é produzido pelas mais diversas relações, não se pode cometer o equívoco de analisá-lo como produto acabado e inerte, visto que tais relações possuem dinâmicas complexas e infundáveis. Sendo essa produção e reprodução histórica e espacialmente contextualizada, a cidade política que surge da aldeia, tem que, com o passar do tempo, dividir seu espaço com a cidade do comércio, que por sua vez vislumbra o surgimento da cidade industrial, assim como os espaços urbanos europeus se distinguem dos africanos ou mesmo das cidades da América-latina, como reforça Martins (2016), baseando-se na obra de Lefèbvre:

O espaço social não é uma coisa dentre outras, nem um produto qualquer entre outros, mas sim compreende relações de convivência e de coincidência, ordem e desordem, embora relativas. Tal qual a natureza, que não apresenta uma única simetria na produção e reprodução de sua biota, a vida não aparece e desaparece da mesma forma, pois as espécies não são as mesmas e percorrem caminhos diferenciados durante a sua existência. (p. 41)

Portanto, faz-se necessário identificar os agentes modeladores desse espaço, seus interesses, formas de ação e os processos inerentes dessa variada gama de possibilidades na produção do espaço urbano, visto que, essa produção é parte de um todo coletivo e social, que busca o afastamento da natureza, que mesmo necessitando dos seus recursos, busca sempre transformá-la, sendo a cidade considerada como “segunda natureza” (LEFÈBVRE, 1999, p. 86).

Segundo Roberto Lobato Corrêa (2004), os principais agentes produtores do espaço urbano são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Estando as relações entre estes agentes sujeitas a constantes conflitos em decorrência dos diferentes interesses inerentes a cada um deles, gerando uma desigual competição pelo solo urbano, onde os três primeiros agentes quase sempre buscam sobrepor-se sobre o último, sendo essa relação mediada pelo Estado, que por sua vez quase sempre busca atender as demandas dos agentes hegemônicos.

A produção do espaço urbano dá-se, então, a partir das relações conflituosas entre aqueles que a todo custo tentam obter o máximo de renda do solo urbano e de outros aqueles que necessitam do mesmo para suas condições básicas de sobrevivência, como moradia. Intermediando estes conflitos encontra-se o Estado,

utilizando das ferramentas possíveis para garantir minimamente um equilíbrio entre os interesses dos dois extremos.

O Estado e seu poder de ação, até onde consegue alcançar, quase sempre serve aos propósitos das classes hegemônicas, não sendo a produção e reprodução do espaço urbano uma exceção. Contudo, necessita de legitimidade perante seu eleitorado, representados, evidentemente, pela sociedade civil, onde, por sua vez, encontra-se outro agente produtor do espaço urbano, os grupos sociais excluídos. São nesses espaços surgidos da necessidade de se legitimar por meio da ocultação de seu real propósito, que as classes sociais excluídas conseguem alguma conquista na permanente disputa por espaço, como reforçado por Carnoy (1988), apoiado em Poulantzas e Offe:

Para ser legítimo, o Estado capitalista deve parecer que permite (ao contrário da produção privada) igual acesso ao poder e que é receptivo a todos os grupos dentro da sociedade. [...] para se manter como um estado capitalista, precisa ser legítimo aos olhos daquelas massas que lhe deram o poder (p.178).

Tal fato se concretiza, por exemplo, por meio de políticas públicas de habitação popular, como o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV),

Diferentes processos podem se materializar nos espaços urbanos decorrentes dessas constantes lutas de classe, desde a segregação espacial à especulação imobiliária, refletindo-se na forma de uso deste espaço bem como em sua morfologia.

Dentre os processos de produção e reprodução do espaço urbano que nos cabe analisar, estão inseridos a relação centro-periferia e o surgimento de novas centralidades, por se tratarem também de objetos da presente pesquisa, pois como discorreremos posteriormente há uma apropriação por parte dos agentes capitalistas inseridos dentro do recorte espacial deste discurso de uma possível nova centralidade dentro da área de estudo.

Compreender o surgimento dos centros é primazia para que se possa ir além e interpretar de forma adequada a sua relação com a periferia e o surgimento de novas centralidades ou subcentros. Então, os centros possuem como finalidade principal o ato de concentrar, ato esse evidenciado no próprio nome do conceito e o faz na busca de comprimir distâncias e tempo, aproxima as atividades, sejam quais forem os usuários ou agentes dessas atividades, é muito pertinente esclarecermos que apesar de duas constantes, distância e tempo podem ser dilatados ou comprimidos a partir

do desenvolvimento das técnicas de cada sociedade, em diferentes períodos históricos. Júnior e Santos (2010, p. 116) definem os centros da seguinte maneira: “Deste modo, a centralização corresponde a área central onde concentram-se as principais atividades comerciais, de prestação de serviços, gestão e transporte, além de destacar-se pela verticalização”

Sendo o centro facilitador do acesso a determinadas atividades pela concentração das mesmas e atenuante de esforços físicos por meio da diminuição dos deslocamentos, torna-se obviamente espaço privilegiado e conseqüentemente palco de disputa pelos diferentes agentes. Por isso, é correto afirmar que a benesses de uma centralidade é também um produto, possui valor de uso e de troca, e, ainda, enquanto produto, não é acessível a todos, como apontado por Villaça (2001):

A aglomeração em um único ponto é impossível; logo, alguém será obrigado a se afastar. Quem? Cada formação social desenvolve um mecanismo que regula essa questão. Na cidade hispano-americana era o Estado, através das *Leyes de las Indias*. Na cidade capitalista contemporânea é o mercado. Desenvolve-se então uma aglomeração territorial organizada, a que Castells (1978, 141) chama de “estruturada” porque não se organiza ao acaso ou aleatoriamente, mas segundo uma lógica. O processo contraditório entre a necessidade de aglomerar e ao mesmo tempo de afastar de um ponto no qual todos gostariam de se localizar faz surgir o centro de aglomeração, nesse ponto (p. 238-239).

Então, centro e periferia surgem simultaneamente por conta da incapacidade que o centro possui em abarcar todos os interessados em ali estarem, a periferia torna-se a única possibilidade para aqueles que possuem um menor poder de ação frente aos agentes capitalistas ou mesmo frente às classes sociais mais abastadas. Villaça (2001) ainda nos mostra que o interesse real das classes dominantes não é exatamente pela localização espacial do centro, mas, sim, pelo controle do tempo e dos deslocamentos, podendo, por exemplo, aumentar sua distância do centro tradicional por outros benefícios, como terrenos mais amplos, maior proximidade da natureza ou simulacros da mesma.

O controle dos aspectos supracitados só é possível devido aos investimentos públicos em vias trafegáveis, pelo controle dos sistemas de transporte público e o acesso aos automóveis, como afirmado por Villaça (2001) na citação abaixo:

Por outro lado, as classes têm outros interesses além da redução dos tempos de deslocamento. Podem ter – e de fato têm – interesses que redundem em aumento do tempo de deslocamento, como morar em terreno grande com verde e ar puro, na periferia. Há então necessidade de conciliar esses interesses. Por isso, não se deve falar que a disputa entre as classes pelo

controle das condições de deslocamento visa minimizar os tempos de deslocamento; visa, sim, otimizar o uso desse tempo ou controlá-lo. Assim, se as classes de alta renda se deslocam para a periferia – o que só foi porque houve um Estado que construiu boas rodovias e uma economia que produziu automóveis -, para lá também vão (já há décadas) as escolas dessas classes, seus shoppings e até o centro da cidade (p. 243-245).

Por meio de e por consequência desse controle do tempo e das distâncias que os centros podem se deslocar espacialmente para mais próximo daqueles que são os verdadeiros detentores de capital, ou até mesmo serem abandonados por estes fazendo que surjam novas centralidades. Nesse momento que os centros tradicionais se “deterioram” ainda que nunca deixem de existir, justamente por ser apropriado pelas classes sociais excluídas, seja para habitação ou trabalho e não servindo mais as chamadas camadas solváveis da sociedade.

Estas novas centralidades, também chamadas de subcentros, são definidos por Villaça (2001) como reproduções dos centros tradicionais, normalmente, em escalas menores, tornam-se concorrentes dos centros principais, sem a eles igualar-se. Possuindo o mesmo papel fundamental de diminuir o traslado entre serviços e usuários, contudo, é seletivo quanto ao público que visa atender, enquanto o centro principal tende a cumprir essa tarefa a tantos quantos indivíduos forem possíveis.

Portanto, fica evidente que tais processos não podem ser desconexos da divisão territorial e social do trabalho, das lutas de classes, em uma disputa desequilibrada entre detentores do capital e as classes socialmente excluídas, desequilíbrio este ressaltado por Spósito (2014):

Em outras palavras, as desigualdades viram diferenças, porque uma parte da sociedade, de fato, no plano econômico, no político e no social, participa precariamente da vida urbana e da sociedade de consumo, ou participa de forma qualitativamente diferente, porque incompleta, e não apenas quantitativamente desigual (p. 129).

Logo, evidencia-se que a organização do modo de produção e a organização das forças produtivas são fatores preponderantes na organização espacial, pois criam um modo de vida. Além da produção de objetos, produz também o consumo, para garantir a efetivação da acumulação do capital (MARX, 1973).

Todavia, para Lefebvre (2004), o urbano deve ser visto como virtualidade, sendo então espaço de possibilidades para o alcance do que ele mesmo denomina como “utopia experimental”, ou seja, a utopia como realidade possível. Tais realidades, ainda segundo o autor, só podem ser alcançadas se emergirem das lutas

de classes, visto que somente aos grupos sociais excluídos interessa o rompimento da hegemonia dominante.

Por fim, evidencia-se que a produção do espaço urbano possui fatores diversos a serem analisados, com influência direta do modo de produção capitalista e seu arranjo produtivo, assim como as lutas por direitos emergentes da relação conflituosa entre detentores do capital e os que somente possuem sua força de trabalho e se objetificam como meio de sobrevivência.

2.5 O setor terciário e a produção do espaço

O setor terciário ou varejista, assim como os demais setores da economia, está assentado, espacialmente, sendo então produto e produtor deste espaço, é por excelência o espaço de consumo, ao passo que para sua materialização também é consumidor deste.

Parente (2000) define o setor varejista como:

[...] todas as atividades que englobam o processo de venda de produtos e serviços para atender a uma necessidade pessoal do consumidor final. O varejista é qualquer instituição cuja atividade principal consiste no varejo, isto é, na venda de produtos e serviços para o consumidor final (p. 22).

Complementando tal definição, Vargas (2001, p. 52) diz que: “O setor terciário pode ser definido como aquele que incorpora atividades que não produzem nem modificam objetos físicos (produtos ou mercadorias) e que terminam no momento em que são realizadas.”

Para que se efetive o comércio, é preciso que haja o encontro, que comerciantes e compradores se comuniquem e negociem. Sendo assim, o comércio ocupou as praças e as vias, subjugou a cidade das decisões a sua própria lógica, as ruas foram ocupadas e tornaram-se locais das relações criadas a partir da troca.

Por mais que tais relações sejam suprimidas pela tendência informacional atual, com o advento da internet e dos denominados *e-commerce*², o espaço físico, e

²E-commerce “[...] se refere a todas as formas de transação relativas às atividades comerciais baseadas no processamento e transmissão de dados digitais, incluindo texto, som e imagens. Também se refere aos efeitos que as trocas eletrônicas de informação comercial possam ter nas instituições e processos que apoiam e regem as atividades comerciais” (BASSO, Maristella. Comércio eletrônico: uma visão geral. Tozzini, Freire, Teixeira e Silva Advogados, Porto Alegre, 2000. p.1.)

a materialização desse espaço de encontro ainda é crucial para a atividade do terciário, assim como explicitado por Vargas (2001):

Imagine que para troca se realizar é necessário o encontro. E a troca não será, apenas, de mercadorias. Ideias, palavras, experiências e sensações fazem parte do encanto... E essa troca, que nos perdoe o comércio virtual (*e-commerce*), não pode prescindir do espaço físico para se materializar (p.11).

Lefèbvre (2004) corrobora com essa afirmação, quando torna evidente que o modo de produção capitalista cria um novo modo de vida, resumindo a uma vida urbana as relações ligadas ao consumo. Portanto, o espaço terciário possui duplo caráter na centralidade capitalista, sendo não só o lugar do consumo, mas, ao mesmo tempo, o consumo do lugar não sendo despropositual que os locais de encontro atuais sejam nos mesmos lugares de aglomeração de objetos.

Com a necessidade de troca de seus excedentes produtivos pelas sociedades, o comércio busca os lugares propícios para realização da atividade, que coincidem com os locais de trânsito de pessoas, bem como com as diferentes atividades sociais ligadas a religião, cultura, decisões políticas e festas. A ágora grega, assim como o Fórum romano, é exemplo dessa transformação, criados para serem o centro das decisões políticas, é obrigada a dividir espaço com essa nova atividade comercial.

Logo, as estratégias locacionais do setor de comércio acompanham-no desde sua gênese até os dias atuais. Algumas teorias locacionais como a neoclássica, a behaviorista e a estruturalista, buscaram explicar, a partir de suas análises, as estratégias adotadas pelo setor na escolha de sua localização. Entretanto, em resumo, a escolha geográfica dos estabelecimentos se dá pela relação entre receitas e custos, na busca de uma maior lucratividade, o que por sua vez está diretamente ligada ao poder de compra dos usuários daquele espaço (VARGAS, 2001).

Os empreendimentos após escolherem as áreas mais propícias para realização de suas atividades, criam uma zona de influência que varia de centenas de metros até vários quilômetros de distância, a depender de seu tamanho ou tipo de atividade. Modificando as dinâmicas pretéritas ali presentes, ruas e avenidas podem ser alargadas ou construídas para atender o novo fluxo de pessoas que por ali transitarão, outros empreendimentos podem se estabelecer no entorno, buscando usufruir desse fluxo, áreas consolidadas podem se tornar alvo de especulação imobiliária, um conseqüente movimento de abandono pelos moradores que ali residiam pode ocorrer,

os preços dos serviços e produtos podem subir, ideia reforçada por Pintaudi (1992) quando cita o exemplo do *Shopping Center Iguatemi*, na cidade de São Paulo:

Com a implementação do Shopping Center Iguatemi, iniciou-se uma nova etapa de valorização do espaço na sua vizinhança. Quem teve a oportunidade de conhecer a Avenida Brigadeiro Faria de Lima, onde esse SC se situa, na década de 60, quando ainda se chamava Rua Iguatemi, e a vê hoje, sabe bem a diferença. A antiga rua possuía uma ou outra firma comercial ou de serviço (para atender a vizinhança), e os demais terrenos eram destinados a residências. Hoje isto está totalmente mudado, e essa transformação ocorreu após a implantação do SC. Além de terem sido feitas desapropriações, para que a circulação de automóveis fosse melhorada, as antigas moradias foram sendo paulatinamente substituídas por bancos, edifícios de escritórios (alguns de residências) e lojas comerciais e de serviços (p. 35).

Portanto, as possibilidades de alteração no tecido urbano são infindáveis, sendo, então, agente importante na produção deste espaço, remodelando a morfologia urbana, as relações sociais e a transformação de espaços pré-existentes. Esses agentes podem, inclusive, aliar-se com agentes imobiliários, ao criar centralidades, gerando parte da própria demanda e servindo de atrativo um para o outro. O *shopping*, por exemplo, pode se apropriar de um residencial que o acompanhou para atrair lojistas por conta desse público, assim como um loteamento pode atribuir valor de troca aos seus lotes, alegando proximidade com um empreendimento que concentra serviços e comércio, sendo este o perfeito exemplo encontrado na presente pesquisa e tais aspectos serão abordados com maior profundidade na análise da área de estudo e seus componentes.

2.6 Os *shopping centers* como agente transformador do espaço urbano

Também denominado como centro comercial planejado ou desenvolvimento varejista planejado, o *shopping center* tem como premissa concentrar diversas atividades do setor de comércio e serviços em um único espaço, a fim de tornar mais eficiente e atrativa a atividade de consumo, utilizando das mais diversas ferramentas para tal. Reunindo atividades que extrapolam a compra de objetos, mas possibilitam também atividades de lazer, alimentação e socialização, obviamente não excluídas as relações de consumo inseridas dentro destas.

O *shopping center* pode ser tido como um simulacro da realidade que o cerca externamente uma reprodução das ruas e das praças em um ambiente supostamente

seguro, climatizado e higienizado, sem os diversos ônus inerentes aos espaços públicos. Por sua vez, é comumente um espaço de segregação, onde seus frequentadores são de certa forma selecionados a partir de sua condição social ou poder de compra, não é raro ou incomum sentir-se desconfortável por não estar “adequadamente” vestido para estes ambientes ou, de certa forma, desagradar-se por não poder adquirir um produto devido sua condição financeira.

Podem ainda ser considerados a “catedral” das mercadorias e do consumo (PADILHA, 2006), onde o modo de produção capitalista se concretiza de fato, tendo como premissa básica que para sua perpetuação é necessária a existência de um consumidor no fim desse processo. Esse consumo, por sua vez, é dirigido, construído e controlado pelos meios midiáticos e estabelece-se concretamente nas vitrines das lojas, sendo nesse sentido que o *shopping* se mostra eficiente a serviço do capital, pois concentra essas vitrines em um único espaço permeado de signos voltados a encorajar o consumo.

Todas as classificações dos *shoppings* passam pela sua localização, ou melhor dizendo, sua estratégia locacional, podendo ser considerados periféricos (*out of town*), centrais (*downtown*) e os que mesmo fora dos centros urbanos encontram-se dentro da mancha urbana (*inner-town*), dentre eles destaca-se o último citado, por se tratar do modelo mais adotado no Brasil (VARGAS, 2001).

A estratégia adotada pelos centros comerciais planejados no Brasil possui dois diferentes e importantes fatores a serem compreendidos. O primeiro trata-se da facilidade de acesso a locais relativamente distantes do centro das cidades, decorrente do advento do automóvel. O segundo aspecto importante a ser levado em consideração é o valor do solo urbano, sendo este, na maioria das vezes, menor quando se afasta dos centros da cidade, possibilitando um menor custo na construção desse empreendimento.

A estratégia geográfica mais utilizada pelos centros comerciais brasileiros implicam no surgimento de novas centralidades, justamente por se instalarem em localidades onde o aparato urbano é escasso, carregando consigo, na maioria das vezes, esses aparelhos urbanos, tornando essa área atrativa para investimentos de outra ordem. Contudo, por se tratarem de grandes investimentos, não necessitam de que os locais escolhidos para sua instalação sejam tradicionalmente usados para a

atividade comercial, pois ao se instalarem criam o ambiente por completo, criam suas ruas, suas praças e tornam-se por excelência o local de encontro (PINTAUDI, 1992).

Portanto, os grandes centros comerciais criam e remodelam os espaços urbanos, criam centralidades no momento que se instalam distantes das centralidades já existentes e por meio da lógica do consumo intensificam fluxos de pessoas e produtos, modificando dinâmicas na tentativa de maximizar seus lucros. Sendo, então, agente produtor de novos espaços urbanos, o produz ainda enquanto consumidor do mesmo, pois o próprio estabelecimento em qualquer que seja sua localização necessita tomar uma forma e a ela é atribuída uma função e passa automaticamente a criar estruturas com os demais agentes.

Sendo assim, apesar da tendência de escala global da virtualização das relações e do fato de nunca termos sido tão virtuais em toda a história da humanidade, fenômeno atribuído ao advento da internet, que se encontra cada vez mais disseminada nos espaços mais longínquos, é impossível ainda hoje que essa imaterialidade do que se trata a internet não se materialize em algum momento e local, nesse caso em grandes e poderosos servidores, que por sua vez também precisam se instalar fisicamente do espaço.

Posto isto, é imperioso ressaltar que se assentar espacialmente é premissa básica para qualquer atividade humana desde a transição do nomadismo para o sedentarismo, buscando inicialmente estratégias voltadas a extração de recursos primordiais para sobrevivência, como água e alimento. Assim sendo, estratégias locacionais são adotadas desde os primórdios da humanidade como indivíduos sedentários para atender as demandas, que além de modificadas geograficamente, também se alteram temporalmente.

Portanto, o ato de materializar-se no espaço é também crucial para as atividades comerciais, o que outrora foram atividades que se concentravam nas vias ou nas praças, hoje, criam suas próprias vias e praças, que buscavam locais com as características históricas de comércio, atualmente criam a racionalidade completa e deixam de ser dependentes das memórias do espaço urbano.

Assim como um supermercado adota a estratégia de se instalar perto de seus consumidores, na busca de maximizar seus lucros, uma grande planta industrial necessita ter boas vias de transporte a sua disposição, seja para receber os insumos necessários para sua produção, seja para escoar a mesma, os centros financeiros

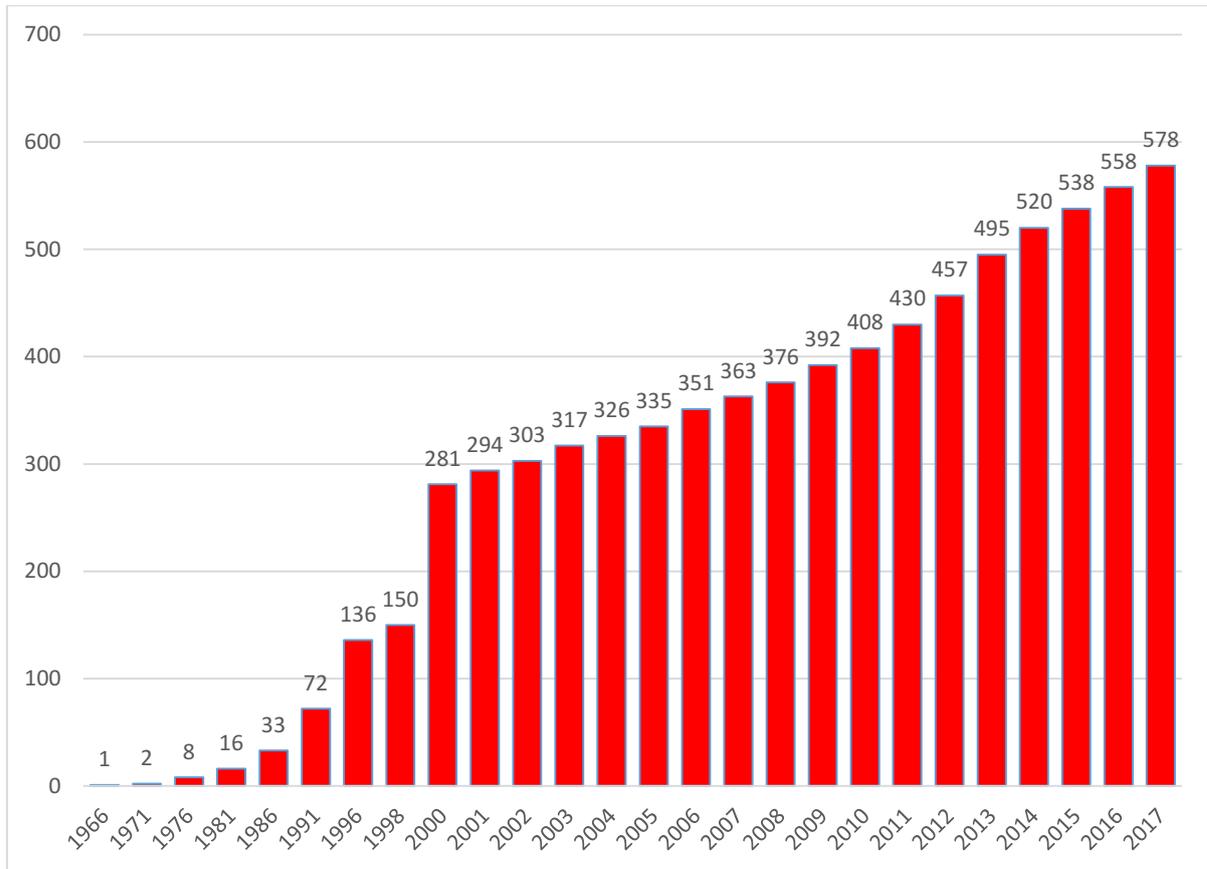
precisam de um eficiente suporte tecnológico para realizar suas atividades, não podendo se afastar dos centros urbanos, os *shopping centers* são dotados de sua própria racionalidade locacional, evidentemente, com a mesma premissa de potencializar seus lucros e minimizar seus gastos.

Tão logo compreendido que os centros comerciais são agentes produtores do espaço, é preciso identificar como atua este agente e, para isso, classificá-lo é imprescindível. Apesar de possuírem características distintas, não é raro um agente se encontrar inserido dentro da esfera alheia, um grande proprietário de terras é comumente encontrado dentro da esfera política, assim como uma incorporadora pode ser proprietária de terras e utilizar desse atributo na especulação imobiliária.

Os *shopping centers* possuem também uma dupla racionalidade capitalista, pois para que garanta o lucro esperado necessita: que as atividades de comércio e serviços se concretizem dentro de seu espaço; que possuam funcionários assalariados assim como na indústria; que haja amplos espaços para suas atividades e integra um dos setores da cadeia produtiva. Sendo assim, um *shopping* pode ser considerado segundo a classificação de Roberto Lobato Corrêa um detentor dos meios de produção. Da mesma forma, tais empreendimentos não lucram diretamente das operações de vendas que ocorrem dentro de seu espaço, mas, sim, da locação desses espaços para lojistas, podendo assim em suas relações internas ser vislumbrado como um promotor imobiliário.

Sendo a racionalidade concentradora do capital monopolista a lógica regente da economia mundial atual, aglutinar serviços e operações de venda é consequência desta lógica. Os *shopping centers* são somente reflexos dessa racionalidade, tal fato se explicitada por meio do desenvolvimento dos números de *shoppings centers* no país (Gráfico 1). Esse setor da economia tem demonstrado relevante evolução quantitativa, necessitando também ser analisado enquanto consumidores do espaço urbano, pois para que consiga concentrar um número volumoso o suficiente de lojas para garantir seus lucros, demandam áreas consideráveis para sua instalação.

Gráfico 1- Evolução de unidades de Shopping Centers do Brasil



Fonte: Censo brasileiro de *Shopping Centers*; organizado por Pandolfo, 2017.

Tendo em vista que os padrões de construção desses espaços devem ser elevados, a fim de se tornarem esteticamente atrativos ao seu público alvo, o que elevam por sua vez seus gastos, esses empreendimentos devem buscar a minimização desses custos no momento da aquisição do solo urbano, bem como aspectos relacionados ao acesso ao local e público alvo do empreendimento, como apontado por Gaeta (1992):

Assim é que o SC, como necessidade criada pelo desenvolvimento industrial, materializa-se sobre o espaço já configurado através de um planejamento acabado. Este envolve desde a escolha do terreno até a viabilidade econômica propriamente dita. Na escolha do terreno atenta-se para o custo, acesso, topografia e área de expansão. (p. 52)

Tão logo ocupa um determinado espaço, o *Shopping Center* começa a modificá-lo, não mais consumindo este espaço, porque já o fez no ato da aquisição, todavia produzindo-o a partir de então. Inicialmente, mudando completamente a paisagem, pois para atender a função a que se propõe necessita que sua forma seja de proporções significativas, posteriormente estruturas serão criadas em seu entorno,

por meio da valorização das áreas circunjacentes e consequente atração de outras atividades.

É nesse sentido que os *shopping centers* possuem grande potencial de criação de novas centralidades, pois é através das organizações e reorganizações espaciais que se produzem os espaços urbanos. Sendo esses empreendimentos de grande porte e reorganizadores espaciais, modificam a relação centro-periferia, gerando, então, uma nova centralidade apartada dos centros tradicionais das cidades.

3 METODOLOGIA

A “arte” de pesquisar requer cuidados essenciais, pois apesar de toda pesquisa ter como ponto de partida um questionamento, respondê-lo não é suficiente e é preciso rigor metodológico quando se almeja tornar essa resposta um conhecimento científico validado junto à comunidade acadêmica. Ao definir e explicar qual o caminho trilhado para alcançar seus resultados, faz-se necessário a produção do conhecimento ser plural e possuir vias diversas de serem alcançadas. Contudo, especificamente o conhecimento científico, possui peculiaridades que devem ser levadas em consideração para que assim seja classificado, como apontado pelos autores Gianfaldoni e Moroz (2006):

O ser humano produz diferentes tipos de conhecimento; o conhecimento religioso e o artístico, por exemplo, são formas de conhecimento às quais não se pode aditar o adjetivo científico. Embora não haja consenso entre os autores sobre as características que diferenciariam o conhecimento científico, em termos abrangentes consideramos que tal adjetivo deva ser aplicado ao conhecimento: que é fruto do questionamento a uma área do saber; que é fruto de procedimentos passíveis de reprodução por outra pessoa; que se expõe à interlocução da comunidade de pesquisadores da área de saber em questão (p. 16).

Portanto, para que os objetivos fossem alcançados, metodologias qualitativas e quantitativas foram empregadas na construção da pesquisa, ferramentas metodológicas como entrevistas semiestruturadas com os agentes atuantes no processo a ser analisado foram utilizadas, juntamente com dados como valor dos imóveis junto as guias de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) de bairros previamente selecionados, a fim de demonstrar como diferentes aspectos podem ter sofrido influência direta das novas atividades estabelecidas no recorte espacial. Tais informações unidas e sistematizadas apresentaram um panorama da realidade empírica destas transformações locais, respondendo aos questionamentos levantados como problemática da presente pesquisa de mestrado.

Como apontado por Deslauriers e Kérisit (2012), elege-se a pesquisa qualitativa como metodologia central para o presente trabalho, por se tratar de um aprofundamento na compreensão de um processo complexo e ainda em andamento. Porém, dados quantitativos são matéria-prima para uma análise qualitativa, na busca da erudição eficaz no que tange as modificações inseridas dentro da área de estudo. Os valores imobiliários do bairro Parque São Pedro trouxeram-nos suporte na criação

de um panorama de alterações decorrentes dos empreendimentos Partage e Vívea, como citado anteriormente.

Por sua vez, os números de lotes já comercializados pelo empreendimento imobiliário proporcionaram uma reflexão sobre o possível sucesso ou fracasso desses empreendimentos, dando assim uma perspectiva verdadeira quanto ao nível de impacto dos mesmos dentro da área de estudo, bem como a possibilidade do surgimento de uma nova centralidade. Informações estas adquiridas junto aos corretores imobiliários entrevistados.

Logo, uma abordagem qualitativa não exclui o uso de metodologias quantitativas, pelo contrário, contribui na compreensão dos processos atuantes, por meio da análise dos dados coletados por técnicas quantitativas, como dados do último censo, que apresentaram aspectos diversos, como PIB, população e número de residências, a fim de criar um panorama dos cenários pretéritos aos empreendimentos supracitados. Foram investigadas, também, as motivações em realizarem investimentos no município, assim como a realidade empírica atual e seus desdobramentos possíveis, para tal, a pesquisa buscou junto aos bancos de dados do IBGE, FEE e SINAVAL informações socioeconômicas locais.

Esses dados após analisados e sistematizados contribuíram na compreensão dos fenômenos socioeconômicos atuantes em Rio Grande ao longo das duas últimas décadas, possibilitando a criação de gráficos e tabelas que, por sua vez, expressaram visualmente tais fenômenos e auxiliaram no entendimento dos mesmos. Na geração de gráficos também foram inseridas linhas de tendência, que nada mais são que regressões lineares das séries temporais, indicando o acréscimo ou decréscimo pela análise do ângulo da reta, bem como se ocorreu maior ou menor crescimento ou decréscimo a partir da comparação entre o ângulo da linha de tendência e o ângulo da série temporal.

No que tange às entrevistas, optou-se pela entrevista semiestruturada como método de interlocução, pois acredita-se que a mesma possibilitará a devida orientação na coleta das informações necessárias, sem ao mesmo tempo limitar-se somente ao que se é solicitado, pois reconhece-se que aspectos importantes podem não ser incluídos em um questionário e que sem a liberdade de transitar entre uma resposta e outra podem não ser vislumbradas, como apontado por Venturi (2011):

A realização de uma entrevista é uma técnica na qual a interlocução é mais profunda e equilibrada, pois não se limita ao esquema pergunta-resposta, podendo haver um diálogo orientado por uma temática [...] também é comum que uma entrevista revele fatos ou dados novos enriquecendo as reflexões acerca daquele assunto em pauta (p. 455-456).

Torna-se importante também ressaltar que agentes foram entrevistados e que informações se coletou nas entrevistas. Ao realizarmos a entrevista com os administradores do Shopping Partage, buscamos compreender quais foram as motivações iniciais para que o mesmo iniciasse suas operações na cidade, os valores investidos, como se deram as negociações junto ao estado e o proprietário do terreno onde se instalou, bem como as diferenças entre perspectiva e a realidade efetivamente encontrada.

Junto aos representantes da incorporadora CIPASA, que no município tratam-se dos corretores de imóveis, buscou-se informações relativas às expectativas dos empreendedores ao tomarem a decisão de se instalarem em Rio Grande, os valores dos lotes, juntamente com o número dos mesmos já negociados, trazendo à tona um horizonte sobre as atividades comerciais já concretizadas. Assim como nas entrevistas com os administradores do *shopping*, foi importante levantar informações sobre como ocorreram as negociações junto ao estado e ao proprietário do seu terreno, a fim de compreender o fenômeno ali atuante da forma mais completa possível.

Sendo o Estado um dos agentes mais atuantes no que tange ao processo de produção do espaço urbano, seria incorreto negligenciá-lo como fonte valiosa de informação. Logo, uma abordagem com os gestores públicos envolvidos no processo de mediação entre sociedade civil e os empreendimentos anteriormente citados foi de suma importância, onde aspectos como ações mitigatórias aos impactos associados, tanto do *shopping* quanto do loteamento devem ser levantados. Foi necessário compreender também se foi a gestão municipal um agente fomentador desses empreendimentos ou agiu somente como moderador das negociações.

Os moradores do Parque São Pedro, representados pela associação de bairro, contribuíram não somente com a caracterização histórica, cultural e social desse bairro, como apontaram as mudanças recentes no mesmo, decorrentes dos processos atuantes nos últimos anos, resultantes ou não dos empreendimentos ali assentados. A análise das alterações dos valores dos imóveis do bairro Parque São Pedro foi resultado do trabalho de levantamento de comercializações de imóveis, por meio das

guias de ITBI levantadas junto à prefeitura, constando informações de antes e depois do estabelecimento dos empreendimentos Vívica e Partage Shopping, visto que existe uma dificuldade operacional de se conseguir os registros de imóveis junto aos cartórios.

Realizou-se um “estado da arte” dos conteúdos teóricos relativos à temática escolhida para realização dessa dissertação, com o intuito de encontrar fontes diversas, como livros, artigos, teses e dissertações, que pudessem gerar um referencial teórico que atendesse a demanda conceitual emergente ao longo da pesquisa, pois como afirmado por Deslauriers e Kérsit (2012. p. 134) “é preciso ler o que escreveram antes de nós, de certa forma, subir sobre seus ombros para conseguir ver mais além [...]”.

Sabe-se, contudo, que nem toda bibliografia é conveniente ao que se propõe, portanto, os indexadores são de extrema importância, pois, juntamente com as indicações do orientador, possibilitam uma seletividade útil na escolha dos referenciais a serem utilizados, minimizando os riscos apontados por Gianfaldoni e Moroz (2006):

A realização de um levantamento bibliográfico consiste na seleção de obras que se revelam importantes e afins em relação ao que se deseja conhecer. É claro que esta seleção não pode ser caótica, sob pena de dificultar a localização das referidas obras, bem como sua própria seleção e organização. O levantamento bibliográfico, como qualquer outra etapa da realização de um trabalho científico, é fruto de uma atividade metódica (p. 31).

Sendo assim, o trabalho buscou suporte teórico por meio de revisão bibliográfica, a fim de esclarecer quanto a conceitos-chaves, inseridos dentro do contexto da pesquisa, como, por exemplo, espaço urbano, produção do espaço urbano, tendo a plena consciência de que no decorrer da pesquisa novas demandas conceituais deveriam ser devidamente explicitadas.

A pesquisa contou com a geração de mapas através do software livre QGIS, utilizando banco de imagens também gratuitos, como Google Earth Pro e o banco de imagens do IBGE, no intuito de expressar graficamente os dados apresentados na dissertação, aliados a fotografias comparativas já existentes e a serem retiradas pelo autor.

Por fim, é imperioso ressaltar o posicionamento adotado enquanto pesquisador frente ao objeto que se pretende estudar, para tal expressa-se que o método utilizado na pesquisa foi o materialismo histórico dialético, por ser a luta de classes

personificada por meio dos agentes produtores do espaço inseridos dentro do recorte espacial um dos objetos de análise dessa pesquisa. Tendo em perspectiva que a produção do espaço urbano é consequência direta da divisão social do trabalho que se reflete na formação das cidades, ressaltamos que o método citado teve grande potencial em produzir resultados satisfatórios para a presente dissertação de mestrado.

Por se opor às filosofias ditas espiritualistas atribuídas a Hegel, ao protagonismo das condições físicas do determinismo geográfico, ao positivismo, bem como a toda a racionalidade burguesa ao explicar os fenômenos da humanidade enquanto sociedade organizada, acredita-se que materialismo histórico dialético possibilita realizar uma crítica fidedigna aos fatos ao modo de produção capitalista e suas implicações na constituição do espaço.

Apropria-se de interlocutores referências quando se trata desse método de pesquisa, como Henri Lefebvre e as ferramentas analíticas forma, estrutura e função, apresentadas em suas obras, as quais auxiliaram a compreender os processos de formação e de produção do espaço urbano. Assim como autores mais contemporâneos como Roberto Lobato Corrêa, que auxiliaram na compreensão e identificação dos agentes produtores do espaço e no seu modo de operar a partir dos seus interesses particulares, até Marx, a quem se atribui a criação do método materialista histórico dialético, para erudição da divisão social do trabalho e suas implicações na sociedade e consequentemente na formação dos espaços, como apontado na seguinte citação de Quaini (2002):

O materialismo constitui-se, portanto, como anti-filosofia, como resolução dos problemas especulativos em fatos empíricos, como resolução da filosofia da história e da filosofia da natureza na história natural e humana. Ele instaura uma nova relação entre natureza e homem, que, justamente porque evita cair no monismo espiritualista de Hegel e no monismo naturalista fiscalista ou do positivismo e determinismo, que se seguiram, coloca-se num plano decididamente humanista e integralmente historicista e, enquanto tal, não perde de vista nem a *historicidade da natureza* nem a *naturalidade da história* (p. 43.)

Sendo assim, tanto os procedimentos metodológicos quanto o método científico escolhido, visaram compreender os processos de produção e reprodução do espaço urbano dentro do recorte espacial, buscou-se também que todos os procedimentos adotados fossem reproduzíveis e verificáveis pelos pares da comunidade acadêmica, a fim de creditar a presente pesquisa o mérito de trabalho científico reconhecido.

4 CARATERIZAÇÃO DOS ASPECTOS EMPÍRICOS

Antes que se explicita individualmente cada um dos constituintes da área de estudo, é preciso entender qual o cenário que se desenhava nos anos que antecedem a vinda dos mesmos para o município, com o propósito de compreender quais foram os atrativos socioeconômicos capazes de motivar estes investimentos. Nos primeiros contatos com os administradores do Shopping Partage Rio Grande e com um dos corretores imobiliários responsável pela venda dos lotes do empreendimento Vívea, ficou evidente que estes investimentos não foram desconexos, sendo então uma estratégia conjunta de criação de um processo de urbanização em uma área onde até então este aparato urbano era relativamente rarefeito.

Dito isto, os subcapítulos que se seguem buscam caracterizar os aspectos empíricos de cada um dos integrantes do recorte espacial, desde o processo histórico de formação do bairro Parque São Pedro, até os interesses dos novos empreendimentos em assentar-se em Rio Grande, sua relação simbiótica e seus impactos em áreas já consolidadas.

4.1 O cenário socioeconômico de Rio Grande entre 2000 - 2013

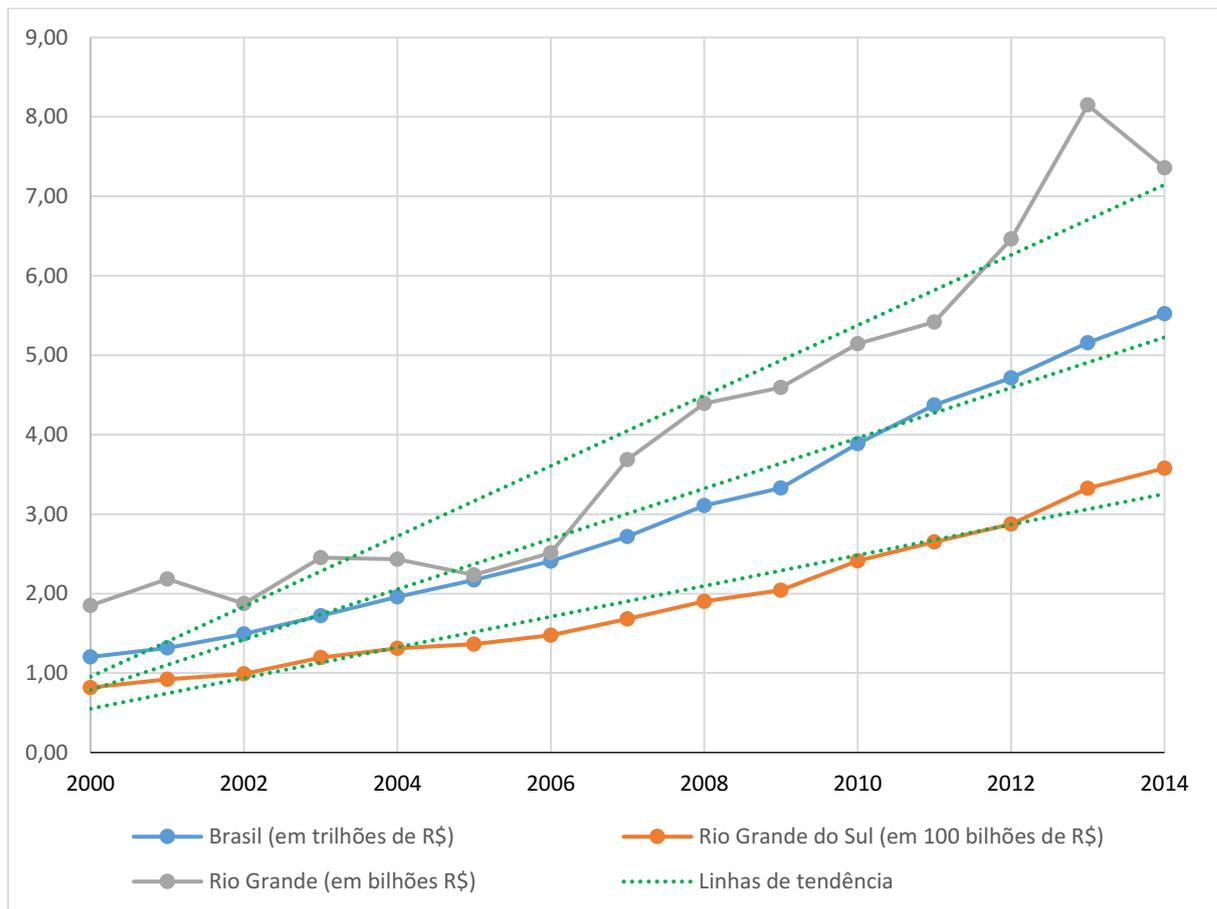
Como dito anteriormente, o *status* de cidade portuária auferido ao município do Rio Grande decorrente de seu posicionamento geográfico, concede-lhe visibilidade significativa quanto a investimentos federais e estaduais, sua industrialização pode ser dividida em fases (Martins, 2016), onde, entre os anos de 2000 a 2004, mostrou-se uma relativa estagnação econômica e de investimentos. Tendo como novo marco inicial da fase correspondente aos anos de 2005 a 2014 o início da construção da plataforma P-53 e a conclusão da mesma em 2008, pelo consórcio formado pelas empresas Queiroz Galvão, UTC Engenharia e IESA Gás e Óleo, com o nome fantasia QUIP (Oliveira e Martins, 2016). A construção da plataforma gerou cerca de 3.500 postos de trabalho e sua conclusão em 2008, provou que Rio Grande era capaz de produzir estas estruturas e deveria ser mais uma vez alvo de investimentos estratégicos.

O Polo Naval do Rio Grande é composto pelos Estaleiros Rio Grande 1 e 2 (ERG1 e ERG2) de propriedade das empresas Engevix e Ecovix Construções Oceânicas S/A, que seriam responsáveis pela construção de oito cascos FPSO (P-66 a P-73) além de três navios sondas, gerando um contrato de 5,9 bilhões de dólares.

Soma-se a esses estaleiros o Estaleiro Honório Bicalho sob a administração do consórcio QUIP, com contratos concluídos da construção das plataformas P-53, P-55, P-58, P-63, com contratos da ordem de 3,6 bilhões de dólares, com a previsão de integração de mais duas plataformas com valores estimados em 1,5 bilhões de dólares (Arranjo Produtivo Local, 2017).

Essa espiral de crescimento da indústria naval do Rio Grande alterou drasticamente os índices socioeconômicos da cidade, principalmente, entre 2005 e 2013, os grandes investimentos na indústria naval elevaram exponencialmente o PIB da cidade (Gráfico 2).

Gráfico 2- Evolução do PIB do Brasil, do Rio Grande do Sul e Rio Grande - RS entre 2000 e 2014



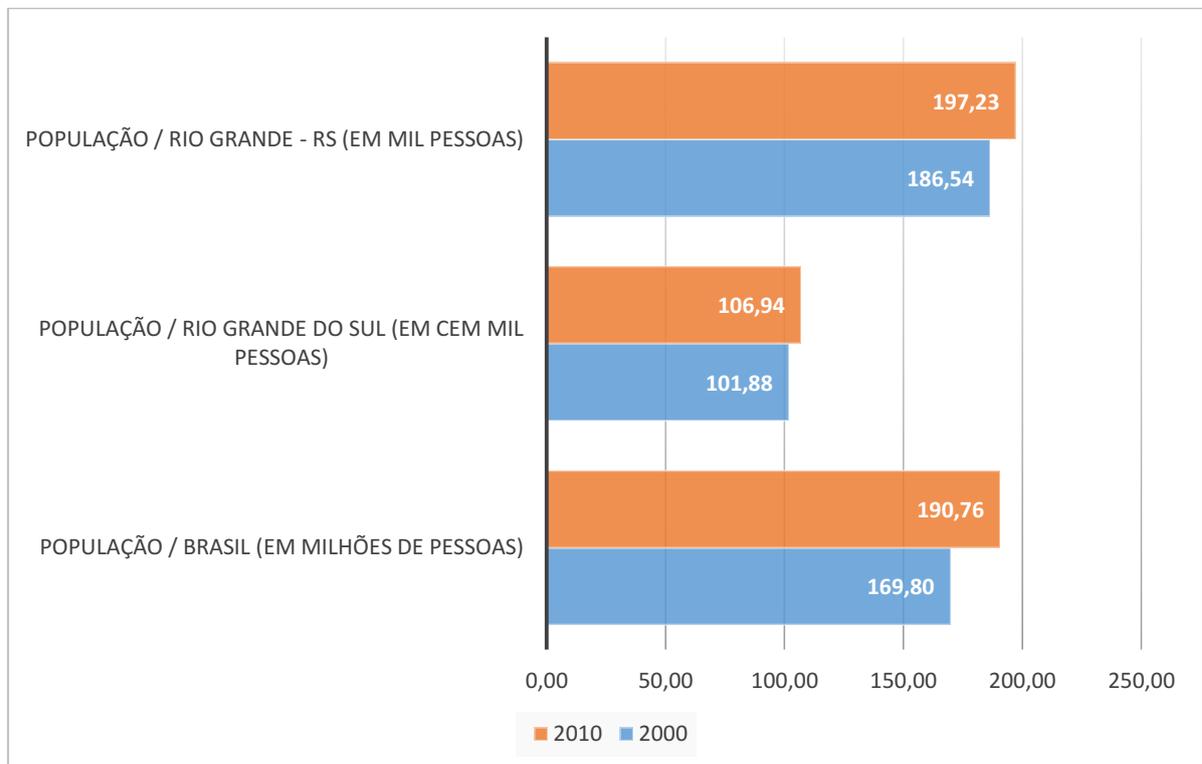
Fonte: FEE; IBGE; elaborado por Pandolfo, 2017.

O gráfico anterior demonstra que, entre os anos 2000 e 2005, o município do Rio Grande encontrava-se relativamente estagnado com algumas elevações e quedas do seu PIB, mas, em linhas gerais, seguia abaixo da linha de tendência, mostrando um comportamento similar ao Brasil e ao estado do Rio Grande do Sul. É entre 2005

e 2013 que Rio Grande apresenta evolução acima das médias Nacional e Estadual, nesse período o município teve uma evolução de aproximadamente 229% em seu PIB, enquanto a média estadual aumentou 162,4% e a disparidade é ainda maior quando comparada ao Brasil que teve um aumento de 154,2 %.

A necessidade de mão de obra, principalmente operária, também elevou o número de habitantes do município, de forma discreta em relação ao desenvolvimento do PIB, ainda assim, pode-se constatar um aumento efetivo de 5,73%, esse crescimento apesar de ter sido abaixo da média nacional que era de 12,34 %, superou o crescimento estadual de aproximadamente 5% (Gráfico 3).

Gráfico 3 - População total 2000 - 2010



Fonte: IBGE; elaborado por Pandolfo, 2017.

É nesse cenário de desenvolvimento econômico e populacional, impulsionado, principalmente, pela indústria naval, que Rio Grande torna-se alvo de investimentos de diferentes setores da economia, como dois centros comerciais planejados, dentre eles o *shopping* Partage Rio Grande, bem como dezenas de empreendimentos imobiliários (Anexo 1), onde destacamos o loteamento Vívea sob a administração do grupo Cipasa.

4.2 Parque São Pedro de 1982 aos dias atuais

Sendo o bairro Parque São Pedro um dos objetos centrais dentro da área de estudo, é necessário compreender seu processo de formação histórico-social, desde sua gênese até os dias atuais. A fim de elucidarmos quanto aos processos de formação desse bairro, bem como suas características atuais, o que, por sua vez, auxiliará na compreensão das alterações recentes sofridas por esse bairro em decorrência dos novos empreendimentos do seu entorno.

O surgimento desse bairro está intrinsecamente associado ao contexto econômico municipal, que, neste período, presenciava um ciclo de fomento do setor industrial que teve início na década de 1970. Nesse momento ocorria uma transição gradual na tipologia industrial da cidade, migrando de uma indústria primordialmente voltada para bens não-duráveis, para uma indústria de bens-intermediários (Martins, 2016). Sendo os detentores dos meios de produção um agente produtor do espaço urbano e tendo como característica primordial a necessidade de ocupar grandes áreas (Corrêa, 2004), fez-se necessário que se construísse um amplo aparato de infraestrutura para dar o suporte necessário para instalação das novas atividades.

Martins (2016) evidencia que o número de plantas fabris que se instalaram na cidade naquele momento foi muito aquém do que se havia previsto, não ocupando todos os espaços destinados ao desenvolvimento industrial, mesmo assim a década de 1970 e a primeira metade da década de 1980 foram de grande relevância no que tange ao desenvolvimento econômico da cidade.

A própria construção do Distrito Industrial do Rio Grande (DIRG) e do Superporto criaram uma significativa demanda de força de trabalho para cidade, e tornaram a cidade atrativa para investimentos privados, primordialmente, empresas de fertilizantes e óleos vegetais, que por sua vez escolheram Rio Grande devido ao seu status portuário, a fim de baratear suas importações e exportações.

Tais indústrias tinham um elevado nível técnico de produção se comparado às atividades locais pretéritas, como a de alimentos e têxtil, atividades tradicionais até então na cidade, a demanda por mão de obra mais qualificada gerou um fluxo migratório significativo de trabalhadores e conseqüentemente de suas famílias para o município, como apontado por Domingues (1995) *apud* Martins (2016):

Isso significa que a implantação do Superporto e do Distrito Industrial não alterou o perfil sócio-econômico do município no que diz respeito a oferta de empregos; pelo contrário, o que se constata é que este projeto foi responsável

por um considerável fluxo migratório para a cidade do Rio Grande, principalmente no período de 1975-1985, aumentando e muito a mão-de-obra flutuante no município. (p. 204).

Evidentemente, nesse período de pujança industrial, as formas, estruturas e funções da cidade foram drasticamente modificadas, os fenômenos sociais de uma forma geral se tornaram mais dinâmicos, um significativo número de indústrias ocupou grande área do município (Tabela 1):

Tabela 1- Indústrias Instaladas nas décadas de 1970 e 1980 em Rio Grande - RS

Início das operações	Empresa	Tipo	Área Construída	Empregados
1970	Fertisul	Química	23 ha	450
1970	Torquato Pontes	Alimentos	-	224
1973	Leal Santos Pescados	Alimentos	02 ha	290
1975	Trevo	Química	20 ha	450
1976	Jahu Ind. e Com. de Pescados	Alimentos	-	355
1979	Manah	Química	17 ha	199
1983	DEFER	Química	11 ha	218
1984	Gaseificador de Carvão	Química	33 ha	-
1984	Ceval	Alimentos	13 ha	200

Fonte: Martins, 2016; elaborada por Pandolfo, 2017.

Aliado a esse desenvolvimento no setor industrial, corroboraram também para essa dinamização da produção do espaço urbano naquele período o desenvolvimento pesqueiro, a construção do Campus Carreiros da Universidade Federal do Rio Grande e a transferência do Comando do 5º Distrito Naval de Florianópolis para Rio Grande.

Tais fenômenos imprimiram substancialmente suas marcas no município, novas e consideráveis formas foram construídas nessas décadas, funções que até então eram mínimas passaram a ser o centro da economia e conseqüentemente as estruturas sociais intrínsecas foram de veras dinamizadas.

A volumosa mão de obra exógena ao município criou por sua vez uma grande demanda habitacional, cabe ressaltar que o perfil econômico principal desses

trabalhadores era de classe média baixa, traçando então o perfil principal dos bairros que iriam a surgir a fim de atender essa demanda. Nas décadas de 1970 e 1980 foram aprovados pelo município diversos loteamentos populares (Tabela 2), dentre eles nosso objeto central de estudo, o Parque São Pedro.

Tabela 2 - Loteamentos aprovados pela prefeitura nas décadas de 1970 e 1980

Ano da aprovação do loteamento	Nome do Loteamento na data de sua aprovação	Área total (m ²)	Nº de lotes	Nº de Quadras	Natureza do Proprietário (Público/Privado)	Local
1973	Albino	7.667,73	17	04	Privado	Sede
1975	Vila Santinha	-	66	06	Privados	Sede
	Terrenos da Western	-	76	04		Cassino
1977	Buchholz	-	-	-	Públicos	Sede
	Cohab II	146.135	325*	22		
1978	Sport Club Rio Grande	21.097,86	43	04	Privado	Sede
1979	Jd. Do Sol	1.242.898,80	460	26	Privado	Sede
	Loteamento Praião	192.000	907	-	Público	Cassino
1980	Costa do Sul	51.390	92	09	Público	
1981	Lot. Pias	34.816,36	61	08	Privado	Bolaxa
1981	Pq. Marinha	1.242.898	3.111*	120	Público	Sede
	Profilurb I	148.525,41	333	21	Público	Sede
1982	Pq. São Pedro	722.604,14	1.207*	47	Privado	Sede
	Profilurb II	129.125	274	19	Público	Sede
1984	Castelo Branco	652.230	1680	55	Público	Sede
	Dona Hilda	34.816,36	61	08	Privado	Bolaxa
1985	Pq. Coelho	62.998	191	13	Privado	Sede
	Cohab IV	174.200	389*	18	Público	Sede
1986	Res. Universitário	30.925,37	49	04	Público	Sede

Ano da aprovação do loteamento	Nome do Loteamento na data de sua aprovação	Área total (m ²)	Nº de lotes	Nº de Quadras	Natureza do Proprietário (Público/Privado)	Local
1987	ABC VIII	76.692	144	8	Público	Cassino
	ABC IX	466.008	675	43	Público	Cassino
	ABC X	607.600	980	56	Público	Cassino
	Pq. Da Lagoa	80.716	111	8	Privado	Senandes

* Loteamentos com construção de casas populares.

Fonte: Martins, 2016; elaborado por Pandolfo, 2017.

É nesse contexto socioeconômico que surge o Parque São Pedro, situado entre o centro do Rio Grande e o balneário Cassino, junto a RS-734, próximo a principal entrada da cidade, onde em sua gênese era considerado zona rural e circundado por pequenas propriedades rurais, havendo posteriormente a mudança no plano diretor, decretando aquele espaço como área urbana. O terreno foi adquirido pela incorporadora Katterra Incorporação, Administração e Comércio Ltda. que iniciou as vendas dos lotes ainda em 1982 por meio de financiamento pela Caixa Econômica Estadual (CEE). Dois anos depois, através de negociações, outra incorporadora toma a frente do empreendimento, a incorporadora Costa Verde passa então a construir casas populares, também financiadas pela CEE (DUARTE, 1997, p. 6-7).

Não foram poucas as mudanças presentes nesse bairro da sua gênese até os dias atuais, assim como não foram poucos também os fenômenos atuantes no município, pois sua posição geográfica lhe confere atenção singular quanto a estratégias político-econômicas em todas as esferas (Federal, Estadual e Municipal).

Segundo os dados do último Censo³, o bairro encontrava-se com 5.332 habitantes e 1789 residências (IBGE, 2010), números esses consideravelmente diferentes dos que apresentava em sua origem, corroborando com a hipótese de que os fenômenos atuantes *a posteriori* de sua criação dinamizaram o processo de construção do espaço urbano. Cabe ressaltar que a ampliação do bairro foi gradual e nem sempre realizada de forma regular, pois a impossibilidade ou falta de interesse

³ É importante ressaltar que os últimos dados datam de 2010 e não mais expressam a realidade atual. Portanto, no decorrer do trabalho será abordado dinâmicas que ocorreram entre 2010 e os dias atuais.

tanto do Estado, quanto dos promotores imobiliários de construir habitação para uma camada social com menor poder aquisitivo, obriga esses grupos socialmente excluídos a realizarem ocupações irregulares, a fim de conquistar o direito à moradia (CORRÊA, 2004).

Tal fato é por si só a produção do espaço urbano, que se manifesta no concreto com a evidente expansão do bairro Parque São Pedro, hipótese essa já reforçada na teoria dada por Corrêa (2004):

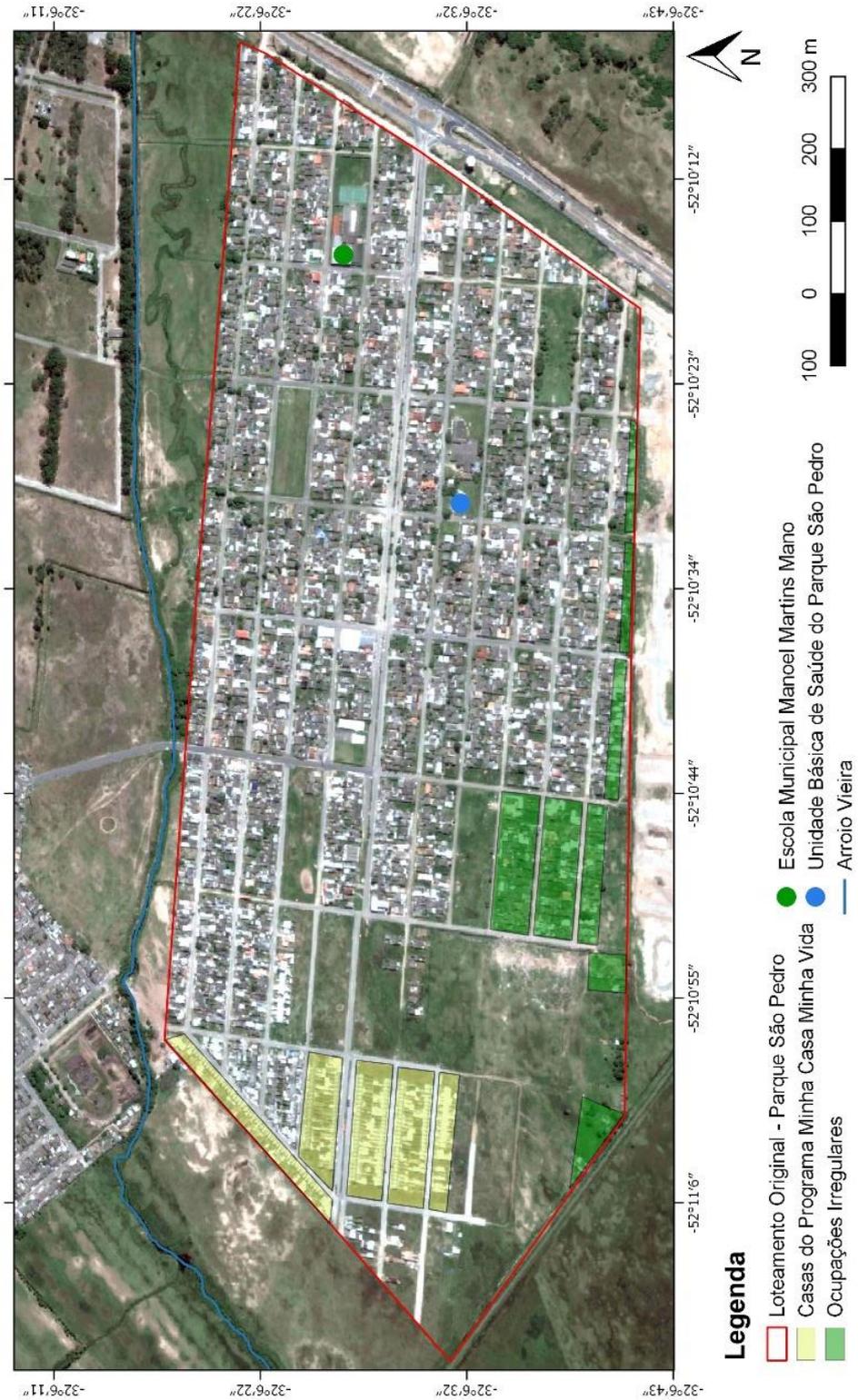
É na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos independentemente e a despeito dos outros agentes. A produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência. Resistência e sobrevivência às adversidades impostas aos grupos sociais recém expulsos do campo ou provenientes de áreas urbanas submetidas às operações de renovação, que lutam pelo direito a cidade (p. 30).

No ano de 2011, foram entregues as primeiras unidades de moradias do programa Minha Casa Minha Vida do bairro (MCMV), o investimento total das obras foi de aproximadamente seis milhões de reais, e foram produzidas cerca de 100 casas de 72,88 m² (PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE, 2011). As unidades habitacionais compõem o programa MCMV faixa II, para famílias com renda de até 3,1 mil reais, os estabelecimentos dessas moradias representam significativa expansão espacial do bairro. Sendo assim, o bairro Parque São Pedro é composto pelo seu núcleo original da década de 1980, residências mais recentes do programa MCMV e ocupações irregulares de períodos diversos.

O bairro conta hoje com seu núcleo original, por meio das obras iniciadas em 1992, das ocupações irregulares de períodos diversos e de construções do MCMV. Os moradores desse bairro contam com um posto de saúde que atende em horário comercial e a Escola Municipal Manoel Martins Mano (Mapa 2).

Mapa 2- Componentes do Bairro Parque São Pedro

Bairro Parque São Pedro, Rio Grande - RS



Fonte: Imagem: Google Earth Pro; base cartográfica: IBGE; Elaborado por Tainã Costa Peres.

4.3 O grupo Partage e o *Shopping Partage Rio Grande*

O grupo Partage atua no ramo de *shopping centers* desde 1997, contando hoje com sete empreendimentos em funcionamento (Tabela 3) e mais três em fase de construção. Com sede em São Paulo, o grupo tem destaque, principalmente, no nordeste do país, sendo 50% desses empreendimentos nessa região (três em funcionamento e dois em fase de construção), os outros cinco se distribuem da seguinte forma; um *shopping center* no Rio de Janeiro, dois em Minas Gerais (um em funcionamento e um em construção), um no Pará, e o empreendimento de destaque na presente pesquisa da cidade do Rio Grande – RS.

Tabela 3 - Empreendimentos do Grupo Partage em funcionamento.

Shopping Center	Localização	Início das operações	Tipo de Shopping	Nº de Lojas ⁴	Nº de Lojas âncoras	Área total Construída (m ²)	ABL (m ²)
Partage Shopping Campina Grande	Campina Grande - PB	29/04/99	Tradicional	97	4	54.103,99	22.994,50
Partage Shopping Mossoró	Mossoró - RN	07/07/07	Tradicional	105	6	23.472,61	21.255,44
Partage Norte Shopping Natal	Natal - RN	06/12/07	Tradicional	101	5	35.935,84	26.827,17
Partage Shopping São Gonçalo	São Gonçalo - RJ	30/11/10	Tradicional	109	6	77.647,64	29.871,36
Partage Shopping Parauapebas	Parauapebas - PA	18/05/11	Tradicional	128	4	21.821,21	14.365,57
Partage Shopping Betim	Betim - MG	10/07/13	Tradicional	240	4	108.782,36	54.133,15
Partage Shopping Rio Grande	Rio Grande – RS	05/11/15	Tradicional	133	6	38.557,00	24.346,16

Fonte: Censo Brasileiro de Shopping Centers – ABRASCE; organizado por Pandolfo, 2017.

Além da classificação anteriormente citada, que divide os *shoppings* a partir de sua estratégia locacional, estes também podem ser classificados, segundo o Censo

⁴ O número de lojas citado no Censo Brasileiro de Shopping Centers corresponde aos espaços destinados para locação e não as lojas em funcionamento, o mesmo se aplica às lojas âncoras.

Brasileiro de *Shopping Centers* (2017), por meio do seu porte e tipo de atividade. Quanto ao tipo de atividade, pode ser dividido em tradicional, *lifestyle*, temático, especializado e *outlet*. Destaca-se que os *shoppings* tradicionais são os mais representativos, tanto no que tange ao setor como um todo, pois representa 89% dos empreendimentos nacionais, bem como para a pesquisa, pois como evidenciado na tabela 3, é a tipologia adotada pelo Grupo Partage.

Em Relação ao porte, os centros comerciais podem ser classificados como mega, regional, médio e pequeno (Quadro 1), e tal classificação tem relação direta com a ABL dos mesmos.

Quadro 1 - Classificação de Shopping Centers quanto ao seu porte

Porte	ABL
Mega	Acima de 60 mil m ²
Regional	De 30.000 a 59.999 m ²
Médio	De 20.000 a 29.999 m ²
Pequeno	Até 19.999 m ²

Fonte: Censo Brasileiro de *Shopping Centers* 2016/2017.

Logo, o Partage *Shopping* Rio Grande (Figura 1) pode ser classificado como um *shopping inner-town*, tradicional e de porte médio, sendo suas estratégias locacionais e de modelo de atividades o padrão mais abundante no Brasil, em relação ao seu porte médio, essa tipologia de *shoppings* figura como a penúltima posição no cenário nacional. Contudo, essa estratégia em relação ao porte do mesmo pode ser atribuída ao tamanho da cidade onde o mesmo está assentado, visto que esse é o perfil preferencial nas cidades médias (ABRASCE, 2017), evidenciando que em linhas gerais o empreendimento segue os parâmetros mais comuns para os *shoppings* brasileiros.

Figura 1 - Fachada principal do Partage Shopping Rio Grande, voltada para o loteamento Vívea.



Fonte: Pandolfo. 2018.

Sendo atualmente o maior centro comercial do Rio Grande, segundo a assessoria de imprensa, o Partage Shopping Rio Grande emprega 38 funcionários diretos e 500 entre lojistas e terceirizados, seus números de ABL, área total e área total construída colocam-no como grande consumidor do espaço, podendo ser considerado em suas relações internas como um promotor imobiliário, visto que é locatário de seus espaços para as diversas atividades comerciais inerentes de modelos tradicionais de *shopping centers*. Enquanto suas relações externas o auferem *status* de um outro agente produtor do espaço, podendo este ser considerado proprietário dos meios de produção, justamente por possuir características de grande consumidor do espaço.

Destaca-se que o planejamento urbano por unidades utilizado no município do Rio Grande é pertinentemente criticado por diversos estudiosos urbanistas, pautado nos modelos de cidade idealizados por Le Corbusier e pelo tratado da Carta de Atenas, as cidades funcionalistas não atendem mais as dinâmicas mistas dos centros urbanos atuais e busca-se como ideal a criação de espaços múltiplos, onde as atividades se mesclam e criem condições de socialização nos espaços e aparelhos públicos (ASCHER, 2010).

Para a implementação do Shopping Partage foi necessária uma mudança quanto ao zoneamento urbano do município, sendo criada a Unidade Mista 22, por

meio da lei municipal Nº 7155 de 09 de dezembro de 2011, que transformava parte da até então Unidade Residencial 27 em Unidade Mista 22 (Anexos 2 e 3). Segundo o artigo 20 da lei Nº 6558 que estabelece o regime urbanístico da cidade:

Art. 20 As Unidades Residenciais são caracterizadas pela homogeneidade de uso, em que predominam as atividades residenciais.

Parágrafo único. As atividades residenciais são as exercidas em função da habitação, as complementares ou compatíveis com essa, e os equipamentos locais comunitários e de serviço ao público, quantificados de acordo com as densidades populacionais estabelecidas pelo Plano Diretor (PDM. Lei nº 6558, 2008. p. 04)

Enquanto segundo o artigo 30 da mesma lei que se refere às unidades mistas, assim as descrevem: “Unidades Mistas são caracterizadas pela miscigenação das atividades já implantadas independentemente de sua tendência de uso e onde podem ocorrer usos residenciais, comerciais, de serviços e industriais, em toda a sua área” (PDM. Lei nº 6558, 2008. p. 05).

Tais modificações do plano diretor permitiram não só a instalação do *shopping center*, mas também a criação de lotes de uso misto dentro do loteamento Vívea, evidenciando a estratégia conjunta de ambos empreendimentos junto à prefeitura municipal a fim de conquistar benefícios as duas frentes de negócios. Essas ações conjuntas tornam claro as aspirações desses agentes em produzir uma urbanidade até então rarefeita na área de estudo, buscando gerar demanda de consumidores através do loteamento e uma valorização dos lotes através do *shopping*, sendo sua materialização a primeira alteração nas formas urbanas locais (Figura 2).

Figura 2 - Alteração das formas urbanas na área de estudo



Fonte: Imagens Google Earth; elaborado por Pandolfo, 2017.

4.4 O grupo Cipasa e o loteamento Vívea

O grupo Cipasa está atuante no mercado imobiliário desde 1992, também com sede em São Paulo, e atuante em 20 das 27 unidades federativas do Brasil, com mais de 200 projetos imobiliários em todo território nacional, dentre os quais o Vívea, loteamento imobiliário misto inserido dentro da área de estudo da presente pesquisa.

O Vívea apresenta área total de 1.000.000 m², das quais 190.000 m² são destinadas aos lotes, sendo o restante da área de uso coletivo, como ruas, praças, dentre outros desígnios. No total, 250 lotes estão disponíveis para comercialização, com medidas que partem dos 200 m² até lotes maiores que 6 mil m², dos quais 190 são destinados apenas a moradias e 60 para usos mistos e de incorporação, ainda destinadas duas áreas de uso institucional, onde caberá à prefeitura designar seu uso futuro. Logo, a área do empreendimento está dividida entre uso residencial, lotes de uso misto, institucional e área destinadas a incorporações (Figura 3).

Figura 3 - Planta de setorização do loteamento Vívea



Fonte: Imagem concedida em entrevista com corretores imobiliários, 2017.

O empreendimento tem como data de lançamento e início da comercialização dos lotes em novembro de 2014, e sua entrega para os proprietários estava prevista para novembro de 2016, sendo que as obras de terraplanagem, drenagem, saneamento, pavimentação, rede elétrica e obras civis foram concluídas em outubro

inteligente de Rio Grande” (Figura 5), apropria-se, também, de uma fala de diversificação de atividades, onde será possível morar, trabalhar, estudar, consumir e divertir-se em um único bairro. Conta até o presente momento como aparato físico para cumprir tais discursos: uma ciclovia ao redor do bairro, uma praça com *playground* e quadra de futebol, uma praça de socialização e um prédio construído previamente para abrigar a associação de bairro. Por fim, o grupo Cipasa é proprietário de uma área a sudoeste do empreendimento Vívea, a fim de gerar uma segunda fase do loteamento.

Figura 5 - Marketing visual do loteamento Vívea.

CONSTRUA A CASA DOS SEUS SONHOS NO PRIMEIRO BAIRRO INTELIGENTE DE RIO GRANDE.

Perspectiva artística

- ✓ Um lugar perfeito para morar, trabalhar, se divertir e viver.
- ✓ Lotes residenciais a partir de 200 m²
- ✓ Pagamento em até 144 meses

vívea
RIO GRANDE

Fonte: Imagem concedida em entrevista com corretores imobiliários, 2017.

Sendo assim, o empreendimento VÍvea é a própria materialização do que se entende por produção do espaço urbano, possuindo atualmente forma de espaços vazios destinados aos lotes (Figura 6), entretanto, dado ao volume já vendido dos mesmos, tal forma irá sofrer modificações tão logo os lotes sejam entregues aos proprietários, suas funções e estruturas apresentadas atualmente também atenderão as novas dinâmicas, que primordialmente serão voltadas ao uso residencial.

Figura 6 - a) Estação de tratamento de esgoto e sede da associação de bairro, b) placa de ruas e lotes, c) rua de entrada, ciclovia e praça de convivência.



Fonte: Pandolfo, 2017.

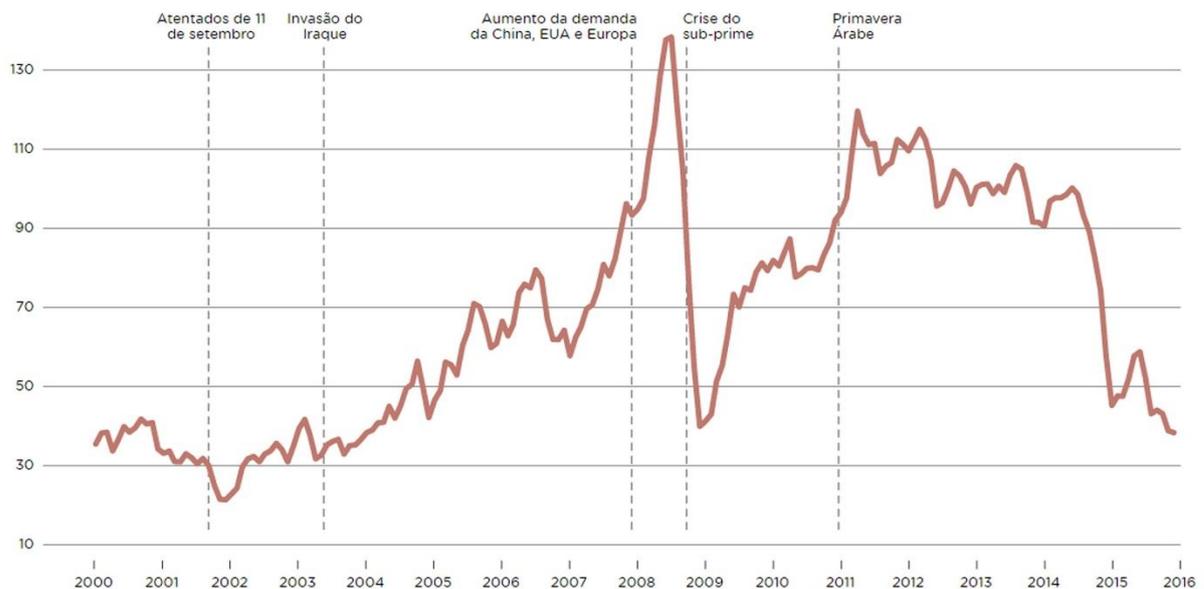
4.5 O declínio da indústria naval em Rio Grande e suas implicações espaciais

Ainda que o objeto central da pesquisa não seja o setor naval do Rio Grande, seria um grave erro negligenciar a influência do mesmo para compreensão das dinâmicas de produção espacial da cidade. Portanto, a de se fazer breve análise sobre o setor nas linhas que se seguem.

Como citado anteriormente, o fomento industrial do setor naval foi preponderante para o início de uma reestruturação urbano espacial na cidade do Rio Grande, fenômeno este que tem seu auge em meados de 2013, mas que declina vertiginosamente a partir do ano seguinte, deixando profundas marcas socioespaciais para o município. Ainda que seja extremamente difícil delimitar os processos causantes desse declínio, bem como suas reais implicações para Rio Grande, buscase, aqui, ao menos elucidar de forma breve algumas condicionantes e resultantes dessa recente crise multifacetada.

Toda demanda que movimentava o setor no município advinha das construções e integrações das plataformas FPSO solicitadas pela estatal Petrobrás, portando as dinâmicas produtivas do município foram diretamente influenciadas pelo preço do barril do petróleo (Figura 7).

Figura 7 - Oscilação do valor do barril de Petróleo (em US\$)



Fonte: Jornal Nexo, disponível em: <<https://www.nexojornal.com.br/grafico/2016/01/18/Um-hist%C3%B3rico-visual-da-queda-do-pre%C3%A7o-do-petr%C3%B3leo>>. Acesso em: novembro de 2017.

O gráfico evidencia que, apesar de algumas quedas no valor do barril de petróleo, a tendência se mostrava crescente de 2000 até meados de 2008, período em que as ações da Petrobrás valiam em média US\$ 50,00 no mercado global de ações, valor este alcançado no mês de julho de 2008. A primeira grande queda no valor da *commoditie* ocorre no final do mesmo ano, quando o valor da mesma passa

de aproximadamente US\$ 135,00 para US\$ 40,00. Os impactos foram profundos, porém, breves na estatal petrolífera brasileira, nos meses seguintes suas ações caíram significativamente, chegando a valer US\$ 17,00 em novembro de 2008, contudo, o baixo preço do petróleo durou por um pequeno período de tempo, retomando sua crescente logo em seguida, aliado ao anúncio da descoberta da reserva de recurso fóssil do pré-sal no ano anterior, possibilitou o estabelecimento dos valores da empresa brasileira em um patamar satisfatório (Portal de cotações UOL, 2017).

É em 2014 que a variável correspondente ao valor de mercado do petróleo tem seu maior impacto em Rio Grande. No fim desse ano, o preço volta a cair de forma contundente, passando de aproximadamente US\$ 100,00 para US\$ 45,00, não mostrando significativa melhora até os dias atuais. Evidentemente mais uma vez as ações da Petrobrás foram diretamente afetadas, atingindo valores abaixo dos US\$ 10,00, assim como o valor bruto do barril de petróleo, as ações da empresa não mostraram até o presente momento (março de 2018) melhoras significativas, estando suas ações valendo aproximadamente US\$ 16,00 nos dias atuais (Portal de cotações UOL, 2017).

Desenha-se, assim, o primeiro fator de influência no que chamamos no presente subcapítulo de “declínio da indústria naval em Rio Grande”, porém tal declínio não se concretiza somente pela simples cotação do valor da *commoditie* petróleo. O segundo importante fator a ser destacado era o alinhamento político partidário nas diversas esferas de governo para a instalação do polo naval em Rio Grande entre 2005 e 2006. O alinhamento se dava na esfera Federal, por meio do presidente Luiz Inácio Lula da Silva (PT) e municipal com o prefeito Fábio Branco (PMDB), ainda que hoje haja uma ruptura entre os partidos dos representantes do executivo citados, naquele momento a situação era oposta, e os mesmos eram aliados políticos em relação às políticas do setor em Rio Grande.

O ápice desse alinhamento político ocorreu não por coincidência no mesmo período de auge do setor no município, em 2013, as três escalas políticas do executivo eram compostas por políticos do Partido dos Trabalhadores, na presidência da república, a presidente Dilma Roussef, no governo do estado do Rio Grande do Sul, o governador Tarso Genro, e à frente da prefeitura do Rio Grande, Alexandre Lindemayer, possibilitando, assim, uma convergência de interesses políticos para investimentos de larga escala no município. A relação simbiótica entre as esferas tem

sua ruptura com a vitória do então governador José Ivo Sartori (PMDB) para a frente do estado do RS, e *a posteriori* com o impeachment da presidente Dilma Rousseff (PT), dando lugar a seu vice Michel Temer (PMDB). Ressalta-se que, nesse momento, os partidos PMDB e PT já se encontravam desalinhados, enquanto Alexandre Lindemayer (PT) ainda situa-se à frente do município, logo, a trama de interesses políticos não mais vislumbrou vantagens políticas na manutenção dos investimentos para o setor naval riograndino.

Como última condicionante do agravamento da crise econômica de Rio Grande, aponta-se para os escândalos de corrupção, envolvendo cargos de liderança da Petrobrás, com o desencadeamento da operação lava-jato diversos diretores, administradores e demais funcionários da estatal, bem como políticos tanto do executivo como do legislativo foram apontados como autores de desvios de valores da ordem dos 40 bilhões de reais da estatal, colocando-a em delicada situação tanto em âmbito nacional, quanto referente a sua consolidação no cenário global, contribuindo também pela manutenção do baixo valor das suas ações no mercado mundial.

Os três fatores unidos desencadearam em uma gradativa falência do setor naval no país e no município até a interrupção total das atividades em dezembro de 2016 com a demissão em um único dia de 3.500 funcionários dos estaleiros ERG 1 e 2. Dos contratos de construção de 13 plataformas a serem fabricadas pelo consórcio QUIP e Engevix e Ecovix, apenas sete foram concluídas, estando a construção das demais em negociação com estaleiros chineses.

Apontadas as principais condicionantes do declínio do setor naval e seu impacto na economia local, a de se indicar também suas resultantes socioespaciais, sendo a primeira delas o grande volume de mão de obra exógena estabelecida no município, agravante significativo quanto à demanda habitacional local, um volume considerável de trabalhadores de outras localidades não possuindo condições de retornarem para os seus locais de origem após sua demissão, fixam-se em Rio Grande por meio de ocupações irregulares em áreas periféricas da cidade. Essa força de trabalho externa gerou também um observável discurso xenófobo para com a classe operária vinda principalmente do nordeste brasileiro.

Outro aspecto importante a ser ressaltado é o volumoso investimento do mercado imobiliário, materializado em diversos novos condomínios e loteamentos voltados para a classe média que emergia no período de pico industrial dos últimos

anos, dentre eles o loteamento Vívea. Tais empreendimentos foram fortemente atingidos pela decadência das atividades do polo naval e ainda que de fato tenham obtido algum sucesso de vendas nos períodos propícios para sua comercialização, hoje, apresentam-se como espaços urbanos vazios, pois boa parte de seus adquirentes são atualmente os desempregados da indústria naval, a exemplo os loteamentos Vívea e Central Park.

Ao limitar-se a uma análise somente do recorte espacial eleito, pode-se afirmar que o discurso de uma nova centralidade usualmente apropriado pelo Shopping Partage, que se coloca como o mais importante centro comercial da cidade e pelo loteamento Vívea, que se vende como a própria nova centralidade por meio da diversificação de atividades, não se cumpre quando levada em consideração a atual crise político-econômica nacional que se reflete numa crise de impactos similares se considerado as devidas proporções para o município de Rio Grande.

A estratégia locacional adotada pelo *shopping* ali assentado sofre também influência direta do já citado declínio desse ciclo industrial, pois como apontado no marco teórico constante nessa pesquisa, o Shopping Partage aposta no modelo *inner-town* de localização, afastando-se do centro tradicional da cidade. Tal escolha seria justificada pela tendência do desenvolvimento de uma possível nova centralidade, discurso que se evidencia na fala dos seus administradores em entrevista realizada, centralidade essa que como citada anteriormente não se concretiza, impactando diretamente no volume de consumidores do espaço terciário ali construído, processo esse pouco observado no *shopping* concorrente, que opta por se aproximar da nucleação central da cidade.

Observa-se, então, que, a partir do desenvolvimento industrial do setor naval iniciado em 2005 em Rio Grande, novas e abundantes formas foram criadas na busca de atender diversas funções, entretanto, a interrupção precoce desse ciclo de desenvolvimento não só impossibilitou que diversas estruturas que eram almejadas para o município se concretizassem da forma planejada, como deixou expressivas consequências sociais e espaciais, estando esse processo longe de ser considerado findado, mas já com concretas repercussões.

5 ANÁLISE DAS ENTREVISTAS: A PERSPECTIVA DOS AGENTES ENVOLVIDOS

Tendo como premissa que os espaços urbanos são produtos das diversas relações sociais, é imprescindível que se compreenda tais relações a partir das ações e perspectivas individuais, para que se possa posteriormente compreender a totalidade do processo de produção e reprodução espacial. Logo, o posicionamento de cada um dos agentes envolvidos é de singular importância na compreensão do conjunto de novas dinâmicas que se inserem dentro do recorte espacial, sendo as entrevistas semiestruturadas ferramenta de interlocução valiosa na captação da impressão dos envolvidos, estando esse procedimento em completa consonância com a metodologia proposta.

Realiza-se a seguir uma análise do conteúdo coletado, agente por agente, para que se possa criar uma perspectiva da totalidade a partir das partes, sendo importante possuir o discernimento de que por vezes os discursos serão discordantes, gerando lacunas que serão resolvidas a partir da observação empírica e da coleta e análise de dados.

5.1 O viés dos moradores do Parque São Pedro

As páginas a seguir buscam realizar uma análise da entrevista realizada com os integrantes da associação de moradores do bairro Parque São Pedro, como descrito na metodologia, a entrevista foi do tipo semiestruturada, com perguntas abertas, possibilitando um maior diálogo no decorrer da mesma. Optou-se por entrevistar representantes eleitos pela população local, pois a realização de procedimentos metodológicos de amostragem torna-se operacionalmente inviável devido a curta duração do mestrado, logo uma análise a partir dos representantes dessa população tornou-se mais viável e capaz de gerar um panorama da perspectiva local, visto que tais representantes são também moradores do bairro.

Todo processo de interlocução foi gravado para posterior transcrição e anotações foram feitas ao longo de toda a entrevista, com vistas a coletar as informações da forma mais precisa possível. Após a realização da entrevista, fez-se a transcrição cuidadosa da mesma, permitindo assim a realização de uma análise crítica dos aspectos apontados pelos representantes dos moradores, sendo a presidente da associação a principal interlocutora dessa entrevista, dona Aida

Ferreira, que se mostrou extremamente solícita ao fornecer as informações por meio da entrevista realizada em 24 de outubro de 2017.

O primeiro aspecto a ser ressaltado é a percepção dos moradores quanto ao estabelecimento dos empreendimentos na vizinhança, indagados sobre como vislumbravam essas recentes modificações, os entrevistados mostraram-se positivos, destacando o Shopping Partage como uma opção de lazer frente a ausência de outras possibilidades, afirmam que a comunidade local é frequentadora assídua daquele espaço, porém são consumidores apenas do setor de serviços do *shopping* (praça de alimentação e cinema), pois o alto valor dos produtos ali comercializados geralmente não são condizentes com a renda média dos moradores do bairro, não tornando o centro comercial atrativo quanto ao consumo de mercadorias. Em relação ao loteamento Vívea, os entrevistados mostraram um curioso nível de desconhecimento, apesar de saberem que o mesmo se encontrava ali, pouco sabiam sobre o ele, portanto julgaram pouco significativo para o bairro o seu estabelecimento, atribui-se a isso a não entrega dos lotes e ausência de obras no local.

Referente às expectativas de alterações no bairro após o anúncio do estabelecimento dos empreendimentos, os entrevistados mostraram-se céticos, alegando que não esperavam por grandes alterações, pontuando apenas a modificação da entrada para o bairro junto a RS-734, que agora divide espaço com o retorno para entrada do *shopping* no sentido cassino-centro. Afirmam ainda que pela falta de sinalização, os usuários motorizados dessa entrada por vezes se confundem.

Em relação a apropriação dos espaços de uso coletivo existentes no loteamento Vívea, foi relatado que os mesmos são utilizados pelas crianças e adolescentes para fins recreativos, onde grupos se unem para andar de bicicleta, patins e *skate*. Fato que pode ser atribuído ao baixo fluxo de veículos no local, pois como apontado anteriormente, não há nenhuma residência estabelecida ali até o presente momento, porém acreditam que tal apropriação vá se intensificar à medida que o bairro se consolide.

Dois aspectos cruciais na compreensão de possíveis novas estruturas emergentes a partir destas novas formas ali assentadas, são a possibilidade do surgimento de novas centralidades e alterações nos valores imobiliários em áreas já consolidadas. No primeiro caso, os entrevistados não vislumbram a possibilidade de novas centralidades se consolidarem ali a curto prazo, reconhecem-se enquanto periferia e compreendem que o declínio da indústria naval impediu o desenvolvimento

em escala local, ainda que esteja previsto o uso misto dos lotes ainda disponíveis para venda no loteamento vizinho. Quanto ao valor imobiliário do Parque São Pedro, os moradores observam significativo processo de especulação imobiliária, ainda que não utilizem o termo especulação propriamente dito, afirmam que os valores de venda e aluguel dos imóveis elevaram-se de forma expressiva, contudo apontam também que as operações acabam por não se concretizarem, associando o alto preço dos imóveis ao insucesso de sua comercialização.

Quando questionados sobre a possibilidade de a valorização ter como único fator o período de crescente do setor naval, os representantes são enfáticos ao afirmarem que acreditam que o *shopping* tem parcela importante nesse processo, comparando a pouca diferença entre os valores de imóveis centrais com os imóveis do recorte espacial. Contudo, o fator valorização imobiliária será melhor abordado na análise dos dados quantitativos extraídos das guias de ITBI.

Em consonância com o já citado aspecto segregador emergente da estratégia *inner-town* adotado pelo Shopping Partage, os entrevistados afirmam que o acesso ao *shopping* (Figura 8) para pedestres é perigoso. Ficou constatado que duas ruas foram abertas para esse acesso, porém as mesmas passam por áreas consideradas perigosas conforme apontado pelos moradores, os mesmos pontuam que esse fato contribui para um aumento no número de assaltos. Logo, evidencia-se que as vias ali inauguradas facilitam acesso somente aos proprietários de veículos, medidas simples como iluminação já contribuiriam para segurança dos moradores do PSP que não podem se deslocar até o shopping por meio de veículos, todavia esse público não se torna atraente ao empreendimento devido ao seu baixo poder de consumo.

Figura 8 - Rua de acesso ao shopping pelo Parque São Pedro



Fonte: Pandolfo, 2018.

Alguns apontamentos quanto às atividades desenvolvidas pela associação de moradores, bem como seu histórico, ainda que não objetos dessa pesquisa, merecem destaque. Contata-se que a mesma teve sua criação nos primeiros anos de existência do bairro, possuindo gestões pouco alteradas ao longo do tempo, sendo sempre composta por moradores residentes no bairro desde sua fundação. Destaca-se a presença marcante de lideranças femininas à frente da associação, evidenciado pela totalidade de mulheres na atual gestão, assim como pela hegemonia das mesmas nas gestões anteriores.

A associação realiza reuniões mensais juntamente com a brigada militar. Estas segundo o relato, são marcadas pelo baixo quórum, contudo foi relatado por ela que as visitas à sede da associação com fins de reivindicação por melhorias no bairro são constantes. A atual gestão busca realizar eventos como jantares e festas para arrecadação de recursos para melhorias no espaço, com a finalidade de proporcionar melhores condições às atividades fornecidas pela associação. Atualmente ocorrem ali aulas de *Tae kwon do* e reuniões dos Alcoólicos Anônimos.

Os membros da associação participam ativamente de reuniões públicas, onde reivindicam melhorias como iluminação pública de qualidade e pavimentação do bairro, pois relatam que um grande número de postes se encontra sem lâmpadas ou com as mesmas queimadas e algumas ruas tornam-se intransitáveis em dias de chuva

(Figura 9). A associação mostra-se, então, de fato ativa e representativa na comunidade local, sendo considerada fonte valiosa de informação.

Figura 9 - Rua da associação de moradores do Parque São Pedro, com notável saliência responsável por acúmulo de água em dias de chuva.



Fonte: Pandolfo, 2018.

Conclui-se que a presença dos novos empreendimentos alterou as dinâmicas pré-existentes no bairro já consolidado na área de estudo, sendo o principal agente dessa transformação o *shopping* ali presente, tornando-se centro principal de socialização e lazer dos moradores locais, ainda que seu poder de compra geralmente não se adeque aos padrões das mercadorias ali comercializadas. A Percepção da alteração da paisagem pretérita também é marcante no discurso dos entrevistados. Faz-se recorrente o uso de frases como “aquilo era tudo campo antes” ou “só tinha mato”, assim como o próprio trecho que alegam os transtornos quanto ao trânsito na entrada do bairro são resultantes de alterações das formas urbanas, mais especificamente da malha viária.

5.2 Os corretores e o mercado imobiliário do Rio Grande

Assim como com os representantes populares do bairro Parque São Pedro, realizou-se com três corretores imobiliários o procedimento metodológico da entrevista semiestruturada, buscando melhor compreensão do comportamento do mercado imobiliário do Rio Grande, em especial da área analisada, e como esse mercado vem sendo afetado pelos empreendimentos objetos de análise dessa pesquisa. Os entrevistados foram Rosângela Pastorino, atuante há mais de dez anos no ramo de imóveis em Rio Grande, Gabriel Souza, com pouco mais de três anos como corretor na cidade e o terceiro corretor solicitou a ocultação de seu nome, o qual atua há sete anos no ramo.

O primeiro fenômeno apontado pela corretagem do Rio Grande com significativa relevância no que se trata de influência no mercado imobiliário local é o fomento do setor naval a partir de 2005. Os corretores são unânimes em afirmar que tal fato gerou uma valorização “irreal” do mercado imobiliário, apontam crescimento da ordem de 600% nos valores dos imóveis, um dos entrevistados usa como fator ilustrativo dessa valorização em seu ápice a comparação do valor do metro quadrado (m²) construído em Rio Grande ao mesmo índice na capital carioca. Ainda que Rio Grande tenha sofrido grande declínio econômico nos últimos anos, os corretores evidenciam que os valores imobiliários ainda não atingiram os valores originais, ou seja, os que antecederiam os processos envolvendo a indústria naval datados de 2005.

Quando questionados sobre os impactos decorrentes dos novos empreendimentos no valor imobiliário do Parque São Pedro, os interlocutores apontaram o fato de o bairro possuir um bom índice de comercialização, decorrentes do baixo valor dos seus lotes, característica comum aos bairros populares, aliado a uma infraestrutura relativamente boa para os padrões municipais. Contudo, acreditam que os novos empreendimentos geraram movimento de especulação imobiliária no bairro e que mesmo sem grandes alterações estruturais internas, isso possibilitou que os proprietários vislumbrassem a possibilidade de ganhar quantias consideráveis na comercialização de seus imóveis.

Porém, tal fato é apontado como entrave na comercialização dos imóveis, onde os mesmos são anunciados para venda, mas esta raramente se concretiza, discurso este em consonância com a fala dos representantes da associação de moradores. Os corretores apontam a valorização antecipada a qualquer benesse estrutural advinda

dos novos empreendimentos a responsabilidade desse entrave na comercialização dos imóveis do bairro.

Em relação às vendas dos lotes do Vívêa, os corretores dividem em três diferentes períodos, citam que em 2014 (ano de lançamento do empreendimento) as vendas foram bem-sucedidas, apesar de não conseguirem precisar números exatos, e deixam claro que foi o melhor momento no que tange as vendas dos lotes. O segundo período corresponde aos anos de 2015 e 2016, onde a venda foi descrita como variável, mas ainda satisfatória. Por último, o ano de 2017, considerado como o pior período na comercialização dos lotes, já que os entrevistados citam que passaram meses sem realizar sequer uma venda.

Os corretores atribuem a evidente decadência no processo de comercialização dos lotes a dois aspectos: o primeiro e já citado várias vezes trata-se do declínio do setor naval do Rio Grande, fenômeno que se mostra central quando se trata de influência na produção espacial na cidade. O segundo aspecto apontado pelos corretores é o atraso de mais de um ano na entrega dos lotes aos compradores. Segundo os entrevistados, esse atraso cria uma imagem negativa aos potenciais compradores, que, receosos, acabam por não efetivar a operação. Ressaltam, também, que a entrega dos lotes enfim foi autorizada junto à prefeitura no mês de agosto de 2017.

Os interlocutores ainda afirmam que os perfis mais usuais dos compradores dos lotes são de potenciais moradores, onde apenas um pequeno número deles realiza a compra com vistas a investimentos. Algumas informações emergiram ao longo da realização da presente entrevista, como o valor condominial a ser cobrado pelos serviços prestados como o de segurança vinte quatro horas, o mesmo será de R\$170,00 inicialmente, ainda que o Vívêa não seja de fato um condomínio fechado.

Ainda como informações adicionais, evidenciam que dos 160 lotes comercializados, 10 tratam-se de lotes mistos, enquanto os demais são de uso exclusivamente residencial. Questionados sobre taxas de inadimplência, não souberam precisar o número exato, mas apontam que o mesmo não extrapola 15 compradores. Essa questão surge a partir do apontamento da crise industrial e da consequente alta taxa de desemprego do município.

Por fim, levantada a questão central dessa pesquisa, ou seja, a possibilidade do surgimento de uma nova centralidade, os entrevistados mostram-se convencidos da concretização desse fenômeno nos próximos anos, atribuindo a isso a

singularidade de que se trata o loteamento VÍvea, sendo o único com a proposta de uso misto de seus lotes no município. Apontam, também, sua posição central em relação ao centro tradicional e ao balneário Cassino, como posição estratégica e facilitadora do fenômeno de centralidade. Os entrevistados possuem a perspectiva de que nos próximos quatro ou cinco anos essa nova centralidade se consolide de fato, apontando mais uma vez o declínio do setor naval como entrave para sua concretização dessa centralidade em prazo menor que o apontado.

5.3 A perspectiva dos representantes do Estado

Sendo o Estado importante agente produtor e regulador na formação espacial, é crucial que se compreenda sua perspectiva quantos aos processos atuantes na área de estudo. Portanto, empregou-se os mesmos procedimentos metodológicos com o supervisor de planejamento urbano do município do Rio Grande, Joziel Mauricio Bonato.

Aspectos que até então tinham apenas cunho especulativo foram devidamente esclarecidos, novas informações foram colhidas, assim como foi possível ter um panorama mais claro de informações conflitantes.

O aspecto inicial a ser abordado trata-se do período em que ocorreram os primeiros contatos dos empreendedores e os órgãos públicos. Nesse sentido e corroborando com as informações já levantadas, evidencia-se que os contatos iniciaram entre o final do ano de 2011 e início do ano seguinte. Fato importante a ser destacado é que a área onde os empreendimentos comerciais e imobiliários se assentam foi adquirida inicialmente por incorporadora de nome Aquarius, que, por meio de parcelamento de solo via masterplan⁵, obtém benefícios tributários, bem como a autonomia de realizar subdivisões da área adquirida para usos diversos sem grande burocratização. O entrevistado ainda ressalta que todo o processo de liberação da área não contou com audiências públicas para sua efetivação.

Questionado sobre as alterações legais no plano diretor quanto aos usos permitidos das unidades localizadas na área de estudo, o entrevistado evidencia a

⁵ Processo que antecede o parcelamento de solo mediante loteamento e que gera diretrizes mais vagas para o ordenamento do espaço urbano e que induz tais definições à demanda do mercado. É útil, pois instrumentaliza um processo que o plano diretor é omissivo, mas que em alguns casos pode ser usado como instrumento de especulação imobiliária, maximizando a área de venda, posto que é possível parcelar o solo urbano sem a obrigatoriedade da destinação dos 35% de área pública que prevê a Lei Federal 6.766/79 (BONATO, Joziel. Trecho extraído de entrevista realizado pelo autor, 2017)

pressão por parte do grupo Aquarius para a referida alteração, possibilitando assim o uso misto daquele território e não exclusivamente para uso residencial. Sendo de interesse da prefeitura o surgimento de novos empreendimentos, foram atendidas tais demandas, a gleba urbana foi posteriormente subdividida entre os grupos Partage e Cipasa, para a construção do loteamento do Shopping Partage Rio Grande e do loteamento VÍvea respectivamente.

Tendo o município realizado alterações legais para atender a demanda desses empreendimentos, seria natural que ações mitigatórias/compensatórias fossem exigidas dos empreendedores. Contudo, segundo o próprio supervisor de planejamento urbano, as mesmas foram incipientes, para o VÍvea nenhum tipo de ação compensatória foi exigida, visto que para a gestão pública o loteamento possui potencial em minimizar o déficit habitacional do município, enquanto para o Shopping Partage Rio Grande foi solicitado como medida mitigatória a pavimentação da Rua A (Figura 10), rua essa pertencente ao bairro Parque São Pedro, paralela à RS-734, Essa ação mitigatória ainda não foi realizada até o presente momento (Março/2017).

Figura 10 - a) localização da rua A; b) situação atual da rua A.



Fonte: a) imagem Google Earth Pro; b) Pandolfo, 2018.

Outras ações de infraestrutura foram solicitadas ao grupo Partage pelo Departamento Autônomo de Estradas de Rodagem do Rio Grande do Sul, consistindo em construção de uma entrada paralela à RS-734, e duas rótulas na rodovia, também visando facilitar o acesso ao empreendimento, medidas essas concretizadas antes mesmo de sua inauguração. Tais feitos, ainda que realizadas com fins de minimizar os impactos do estabelecimento do empreendimento na área de estudo, podem ser consideradas significativas alterações nas formas pretéritas, visando atender estruturas criadas a partir do seu estabelecimento, como aumento do fluxo veicular no local.

Aspecto importante no que se trata ao não surgimento de uma nova centralidade até o presente momento é o atraso na entrega dos lotes já vendidos aos

compradores. Em relação a esse fato o entrevistado deixa claro que os embargos por parte da prefeitura ocorreram por discrepâncias entre o projeto apresentado pelo grupo Cipasa e o que foi apresentado de fato no momento da inspeção realizada pela prefeitura. É imprescindível destacar que tal atraso na entrega pode ser apontado como fator crucial na vagarosidade do surgimento de sinais que evidenciam uma nova centralidade, visto que, impedindo o acesso dos proprietários aos seus lotes, sejam essas residências ou comerciais, minimiza a dinamicidade local e conseqüentemente impede o estabelecimento do fenômeno de centralidade naquela área.

Ainda sobre a perspectiva do surgimento de uma nova centralidade no local, o supervisor do planejamento se posiciona crédulo quanto ao fenômeno em um futuro próximo, apontando o declínio da indústria naval como principal fator de atraso para que tal fato não mostre ainda sinais contundentes. Como interlocutor representante da gestão pública, o entrevistado deixa claro que a prefeitura aprecia a possibilidade de uma nova centralidade, pois acredita que tal fenômeno contribuiu para a redimensionação da cidade, possibilita a diminuição do fluxo de pessoas no centro tradicional, problema esse constantemente combatido pela atual gestão, a exemplo pode-se citar a construção da nova rodoviária fora do centro tradicional.

Por fim, a atual gestão ainda acredita que essa nova centralidade poderá contribuir na construção de espaços de uso misto, combatendo a ideia tão difundida de cidade funcional e fragmentada, pois como já citado, os empreendedores imobiliários atuantes no recorte espacial se valem do discurso de uso misto de suas áreas para agregar valor de troca ao seu empreendimento.

6 O COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

É crucial, ao iniciar este capítulo, explicar de forma mais aprofundada os procedimentos metodológicos desejados e os que realmente foram possíveis de se fazer, pois existem distinções cruciais entre os mesmos, ainda que os resultados possam ser considerados satisfatórios.

A fim de analisar o comportamento do mercado imobiliário em Rio Grande, além das entrevistas com os corretores e com especial atenção ao bairro Parque São Pedro. Planejou-se realizar levantamento de transações imobiliárias do bairro citado nos cadernos de imóveis publicados em jornais locais, surgindo o primeiro entrave, pois constatou-se que o mesmo imóvel poderia aparecer em mais de uma edição caso não comercializado, tratando-se de anúncios e não operações concretizadas, logo tal procedimento mostrou-se inadequado, sendo assim abandonado.

A segunda abordagem eleita foi a de coleta de dados referentes à comercialização de imóveis junto a imobiliárias que se dispunham a oferecer acesso a tais informações. Porém, verificou-se que a forma de organização destas impossibilitaria a geração de uma série histórica de comercialização dos imóveis, pois, ainda que possuíssem arquivo digital, por vezes os novos contratos eram salvos sobre os contratos antigos, tornando o contrato original inacessível.

Como procedimento derradeiro para cumprir a tarefa proposta, optou-se por análise das guias de ITBI's⁶, mesmo sendo esta a via escolhida, é preciso ressaltar que mesmo ela teve entraves significativos. A ideia inicial era ter acesso às guias e, a partir delas, criar um relatório contendo os cenários pretéritos e recentes do mercado imobiliário do Rio Grande. Contudo, os impasses burocráticos impossibilitaram o acesso as referidas guias, com o argumento de que dados sigilosos não poderiam ser divulgados e tendo como única alternativa a requisição de relatório pronto feito pelos próprios funcionários da secretária da fazenda do município, ainda que tenhamos nos comprometido em não divulgar nenhum dado de cunho sigiloso.

Sendo assim, elaborou-se requerimento solicitando os valores imobiliários de cinco imóveis por ano de três distintos bairros (Parque São Pedro, Cidade Nova e Parque Marinha), partindo de 2005 até os dias atuais, solicitou-se também que estes

⁶ ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (tributo de caráter municipal, pago pelo adquirente do imóvel no ato da compra, a oficialização da transmissão do bem entre vendedor e comprador só pode ser oficializada mediante quitação do mesmo.

imóveis tivessem preferencialmente área construída similares, visando a diminuição de anomalias nos valores levantados. A finalidade da escolha de dois bairros não inseridos no recorte espacial dá-se pela necessidade de comparação entre o Parque São Pedro e bairros distantes dos empreendimentos analisados, possibilitando os impactos dos mesmos sobre o bairro analisado. Sendo um mais periférico em relação ao centro tradicional e representado pelo Bairro Parque Marinha e outro como um bairro mais antigo, tradicional e bastante mesclado no seu tecido social hoje e ao lado do centro comercial e histórico do município (Figura 11).

Figura 11 - Localização dos bairros avaliados através das guias de ITBI.



Fonte: Imagem Google Earth Pro; elaborado por Pandolfo.

Tendo o requerimento sido dado como deferido e a elaboração e entrega do mesmo levado cerca de dois meses e meio, gerando por sua vez atraso na tabulação e análise dos dados. Outro problema enfrentado foi a ausência do número de operações imobiliárias solicitadas, obrigando que as medidas das áreas edificadas fossem distintas e, em casos mais graves, que fossem contabilizadas as vendas de lotes (Anexo 4).

Tais fatos impediram a tabulação direta dos dados, fazendo-se necessário adotar novos procedimentos metodológicos para posterior análise dos mesmos. Para tornar os dados válidos e evitar anomalias, realizou-se a média dos valores imobiliários para todos os imóveis entre 29m² a 71m² para cada dois anos, ou seja, os

períodos foram agrupados bianualmente. Somaram-se, então, os valores das operações imobiliárias dos imóveis inseridos dentro da medida citada e dividiu-se o valor total pelo número de imóveis contabilizados.

Devido ao número ímpar dos anos analisados, o ano de 2017 teve que ser analisado individualmente, sendo necessário uma alteração na área edificada a ser utilizada, a fim de obter um número de imóveis minimamente passível de uma averiguação, então, delimitou-se como metragem edificada a ser contabilizada para o ano de 2017 os mesmos 29m² até 80m².

A adoção do conjunto de processos descritos acima possibilitou a geração de panorama sobre o comportamento do mercado imobiliário da área de estudo de 2005 até os dias atuais (Tabela 4), que confrontado com as entrevistas realizadas com os agentes diversos e por meio de uma análise crítica, possibilitou a compreensão do grau de impacto dos novos empreendimentos em um bairro já existente

Tabela 4 - Valores médios (em R\$) dos imóveis comercializados nos bairros Pq. São Pedro, Pq. Marinha e Cidade Nova entre 2005 e 2017.

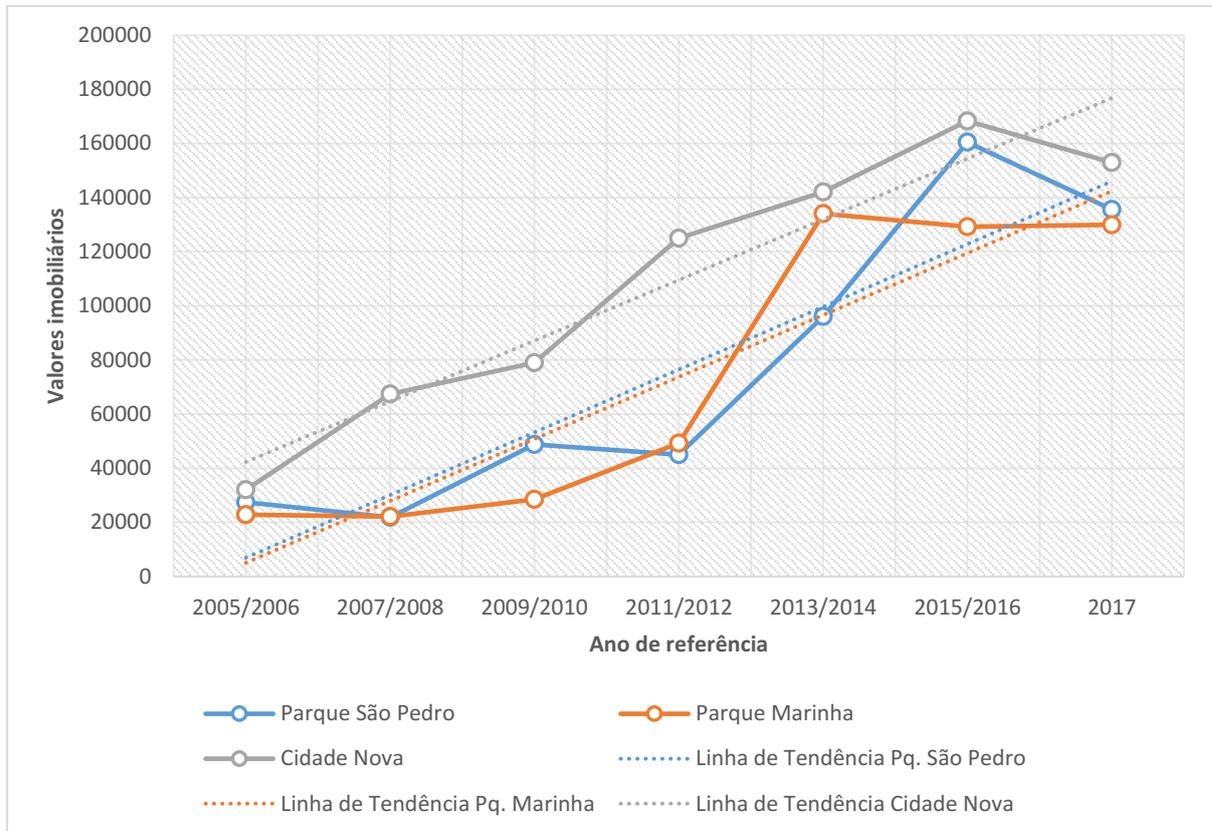
Bairro/ano	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012	2013/2014	2015/2016	2017
Parque São Pedro	27446,0	21849,33	48842,5	45000,0	96041,66	160450,0	135666,66
Parque Marinha	22890,8	22128,16	28558,0	49205,4	134066,66	129200,0	129935,0
Cidade Nova	32050,0	67474,5	79000,0	125000,0	142087,22	168333,33	152946,28

Fonte: Secretaria de Município da Fazenda; elaborado por Pandolfo, 2017.

A tabela acima demonstra o resultado dos procedimentos acima citados, organizando as médias de valores das operações imobiliárias ao longo dos últimos doze anos. É facilmente visível que os valores médios das transações imobiliárias cresceram significativamente nesse período, fenômeno claramente ligado ao desenvolvimento do setor naval do município, em números percentuais aufere-se que os valores imobiliários do bairro Cidade Nova se desenvolveram 377,21% entre 2005 e 2017, o Parque Marinha 467,65% e o Parque São Pedro 394,30% no mesmo período.

Tais números expressados graficamente (Gráfico 4) e analisados por meio de divisões temporais, podem auxiliar na compreensão dos aspectos empíricos relacionados ao mercado imobiliário local.

Gráfico 4 - Valores médios das transações imobiliárias dos bairros Pq. São Pedro, Pq. Marinha e Cidade Nova entre 2005 e 2017.



Fonte: Secretaria de Município da Fazenda; elaborado por Pandolfo, 2017.

O primeiro período a ser destacado é o dos anos entre 2005 e 2011, intervalo que corresponde ao período que antecede a instalação dos novos empreendimentos da área de estudo. Claramente marcado pelo desenvolvimento acentuado dos valores imobiliários do bairro Cidade Nova em relação aos demais bairros, ainda que os mesmos sofram aumentos significativos no mesmo intervalo.

O segundo período passível de análise compreende o início das atividades do Shopping Partage, bem como o princípio das operações do loteamento Vívea até o início do declínio nos valores de comercialização dos imóveis, expressados graficamente entre os anos de 2011 até o ano de 2016. Nesse recorte, podemos observar um aumento de 34,67% nos valores dos imóveis do bairro Cidade Nova, 162,57% para o Pq. Marinha e de 256,56% para o Pq. São Pedro, podendo estar esse crescimento desigual dos bairros periféricos e ao mesmo tempo próximos ao novo centro comercial e loteamento, atrelado diretamente ao início das atividades dos

mesmos, não sendo o bairro Cidade Nova afetado diretamente por este fenômeno devido a sua distância dos objetos de estudo.

Provando que tais empreendimentos alteram não só as formas urbanas, mas também as estruturas atribuídas a essas formas, nesse caso, influenciando diretamente no mercado imobiliário. A análise temporal dos valores imobiliários comercializados vai ao encontro dos relatos obtidos nas entrevistas com os diversos interlocutores, sejam os membros da associação de moradores do Pq. São Pedro, os corretores imobiliários ou os gestores públicos, em todas as falas fica evidente a relação dos novos empreendimentos com a valorização imobiliária local, o mesmo é apontado nos índices obtidos pela análise das guias de ITBI.

O último período é marcado pelo decréscimo nos valores imobiliários, expressados graficamente entre os anos de 2015 e 2017, onde o único bairro a apresentar números positivos é o Pq. Marinha, com o crescimento nesse período de 0,57%, número inexpressivo se comparado aos períodos anteriores, podendo o mesmo ter relação com o Central Park, novo loteamento nos arredores do bairro. Já o Pq. São Pedro possui decréscimo de 15,45% enquanto o bairro Cidade Nova também possui número negativo de 9,41%.

Mostrando ainda que os empreendimentos tenham afetado diretamente os valores imobiliários nos primeiros anos de atividade, esse processo não resiste ao declínio econômico do município, não sendo os mesmos suficientes para preservar as decorrentes altas do mercado imobiliário.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A complexidade da análise de um fenômeno em andamento possui particularidades positivas e negativas, acompanhar um processo *in loco* e em tempo real possibilita uma investigação dos mesmos na mesma velocidade que se concretizam. Em contrapartida, torna-se dificultoso ou impossível o vislumbre do processo findado, pois cabe ressaltar que são distintos os tempos da pesquisa em relação ao tempo da concretização dos fatos que a compõe. Contempla-se, então, nesse trabalho, resultados concretos a partir dos dados e relatos coletados e analisados, assim como perspectivas para área de estudo, que ainda não materializados de fato até o presente momento, demonstram sinais significativos de sua efetivação futura.

Os resultados da presente pesquisa permitem a apreciação de significativas e concretas marcas no que tange a produção do espaço urbano do recorte espacial eleito, alterações essas ligadas diretamente aos novos empreendimentos imobiliário e comercial, que, por sua vez, estão diretamente atrelados com processos político-econômicos do município do Rio Grande.

O primeiro e mais evidente resultado a ser relatado trata-se das alterações das formas urbanas locais, fato intrínseco às estratégias locacionais dos *shoppings* brasileiros. O recorte espacial apresentava até meados de 2011 paisagem marcada por vasta área de pastagens, podendo ser considerada um vazio urbano dentro do município. Com a instalação do Shopping Partage Rio Grande, a configuração urbana espacial é drasticamente alterada, o vazio urbano ali existente dá lugar a um grande centro comercial para os padrões de uma cidade média, que, acompanhado de um loteamento com a singular característica de dar fins mistos aos seus lotes, redesenham as formas ali pré-existentes, sempre ressaltando a relação simbiótica desses empreendimentos.

Tendo como ferramentas de análise os já citados conceitos de forma, estrutura e função, além de ser evidente a transformação das formas ali existentes, pode-se afirmar logicamente a transformação de suas funções. Ao *shopping*, atribui-se a tarefa de concentrar atividades comerciais e de serviços, enquanto ao loteamento, claramente voltado a classe média do Rio Grande, traça-se a partir das falas dos corretores imobiliários o perfil preferencial de futuros moradores dos seus adquirentes, e, de forma ainda incipiente, a comercialização de lotes comerciais, podendo então

ser atribuído a função de uso residencial a desenhar-se a partir da entrega dos terrenos em novembro de 2017.

Cabe destacar que ainda que se atribua a funcionalidade de uso residencial ao Vívica, o mesmo não possui a função de resolver ou ao menos minorar a questão do déficit habitacional histórico do Rio Grande, pois esse é marcado por um público de baixa renda, não sendo este o alvo do empreendimento.

Aspectos como o mercado imobiliário e os fenômenos que o compõem, tais como especulação, segregação, valorização ou desvalorização, são também produtores e resultantes da produção de espaços urbanos. Portanto, a de se dar destaque aos resultados relativos ao comportamento do mercado imobiliário do bairro Parque São Pedro, pois o mesmo sofre grandes influências das dinâmicas atuantes no município a partir de 2005 com o advento do fomento industrial do setor naval.

Ainda é possível dar maior notoriedade ao período correspondente ao início das atividades de construção e funcionamento de ambos empreendimentos, marcado por valorizações imobiliárias acima da média em relação a áreas mais distantes do Shopping Partage, atingindo porcentagens da ordem de 250% neste período, para 34% no bairro Cidade Nova. Evidencia-se, então, o potencial desse centro comercial em criar estruturas a partir do seu estabelecimento, impactando de forma expressiva os valores imobiliários locais.

Como dito anteriormente, algumas hipóteses prévias não se concretizam no período da realização da pesquisa, contudo emergem tanto nos discursos dos entrevistados, como possuem fundamento nos dados coletados ao longo de todo o trabalho.

A hipótese central levantada no início da pesquisa trata-se do surgimento de uma nova centralidade, tendo como principal força motriz o *shopping center*, hipótese suscitada a partir de exemplos encontrados durante a construção do referencial teórico. Centralidade esta que não se configura dentro do tempo da pesquisa e a isso pode-se creditar diferentes fatores, sendo os mais proeminentes destes o declínio do setor naval e o atraso na entrega dos terrenos do loteamento Vívica aos seus compradores. Por sua vez e como pano de fundo causante, encontramos tantos outros processos de escalas distintas, sendo influenciados tanto por dinâmicas globais como preço do barril do petróleo, a processos locais como embargos da prefeitura por motivos estruturais que impediram a entrega dos lotes do empreendimento Vívica.

Porém, a sua não materialização não impede que significativas evidências desse processo sejam observadas, a própria valorização imobiliária pode ser contemplada como indicação do surgimento de uma futura centralidade, assim como a taxa de venda dos lotes do empreendimento imobiliário e sua característica de atividades mescladas. Outro indicativo dessa possibilidade passa pela localização da área de estudo, estando a mesma localizada sobre o eixo de expansão provável da cidade do Rio Grande, entre o centro tradicional e a outra centralidade do município, o balneário Cassino.

A possibilidade desse fenômeno tem plena concordância com o discurso da maioria dos agentes produtores do espaço envolvidos, encontra-se no *marketing* do grupo responsável pelo empreendimento imobiliário, na fala dos corretores imobiliários entrevistados e no representante da gestão pública municipal, que não só vislumbra o surgimento da mesma para os próximos anos, como destaca o posicionamento positivo da prefeitura frente ao fenômeno.

A de se apontar que na fala dos representantes da associação de moradores do Parque São Pedro os mesmos mostram-se incrédulos quanto ao estabelecimento de uma centralidade em seu próprio bairro, tendo a frase “aqui nada vai para frente, os moradores não se unem para nada” emergido quando questionados sobre essa possibilidade, mostrando relativo desconhecimento sobre o processo em si, que na maioria das vezes ocorre de forma apartada a vontade daqueles que ali se assentam preteritamente.

Todavia, por se tratar de uma perspectiva, tem-se o cuidado e discernimento de que são inúmeros os processos que ainda poderão atuar na área de estudo, agindo eles de forma a acelerar o processo de centralidade ou de impedir que o mesmo ocorra, deixando claro que se compreende que todo panorama futuro é passível de significativas alterações. Logo, o recorte espacial e temático pode ser fonte fértil de futuros estudos quanto à produção espacial, visto que os processos e fenômenos ali atuantes são embrionários e, portanto, inacabados, almejando-se que esta pesquisa seja fonte de instigação para futuras pesquisas na área de estudo.

Em síntese, tendo como eixo principal da pesquisa a produção do espaço urbano, elegendo como objetos de estudo um *shopping center*, um empreendimento imobiliário recente e um bairro popular consolidado, que por sua vez constituem a

totalidade do recorte espacial estudado, pode-se afirmar que a pesquisa logra êxito, atingindo os objetivos propostos.

Demonstrando quais são os agentes envolvidos na produção espacial local e como vêm atuando e modificando a área onde se assentam, transformando as formas, estruturas e as funções locais.

Pode-se, ao longo da pesquisa, analisar fenômenos que extrapolam não só o recorte espacial, como também o eixo temático do trabalho, iluminando a ideia de que nenhum lugar é de fato uma ilha e que são muitos os aspectos componentes das dinâmicas da produção dos espaços urbanos. Vislumbra-se, por exemplo, como o preço global de uma *commoditie* influenciou diretamente no mercado imobiliário local, como as ações de uma grande estatal contribuiu para o assentamento de diferentes empreendimentos e como o declínio da mesma mostra-se um entrave na constituição de um processo de centralidade tão comum a casos semelhantes.

Conclui-se, então, que os centros comerciais planejados constituem-se como grandes consumidores e produtores do espaço urbano, dialogicamente são o próprio espaço a ser consumido e que por meio de sua racionalidade completa podem se isentar da necessidade de assentar-se em locais especializados e destinados ao comércio. Logo, sua estratégia locacional propicia condições de expansão urbana adjacente, não sendo diferente o caso estudado nessa pesquisa, onde a decisão do grupo Partage cria urbanidade em um até então vazio urbano no município.

Destaca-se que para a criação dessa recente urbanidade, relações simbióticas foram necessárias, sejam estas entre o grupo Partage e Cipasa, seja entre empreendimentos e gestão pública, onde a última mostra-se deveras passiva quanto às medidas compensatórias, desde sua exigência até a cobrança em fazer-se cumpri-las.

Ressalta-se ainda que todo o processo estudado está intimamente ligado ao modo de vida baseado em um consumo desenfreado, pois é nesse cenário que os *shoppings* ganham força em território nacional e espalham-se em abundância por todo país. O referencial teórico construído nos demonstra que cada vez mais torna-se raro a existência de atividades de socialização sem de alguma forma estar atrelada ao ato de consumir, não obstante e de forma muito eficaz os *shoppings* mostram-se capazes de unir as duas racionalidades em seu interior, atribuindo-se de aspectos que outrora eram singularidades dos espaços públicos, sendo então um dos grandes responsáveis pela homogeneização global dos espaços.

Por fim, é importante destacar alguns impasses encontrados ao longo de todo o trajeto trilhado, sendo o mais proeminente deles a dificuldade de acesso de algumas informações cruciais, a exemplo pode-se citar a recusa dos administradores do Shopping Partage Rio Grande em conceder uma entrevista, tendo nos recebido em uma única ocasião onde poucas informações foram adquiridas, já quanto ao loteamento VÍvea, a dificuldade maior deu-se pela ausência de representantes do grupo Cipasa no município, restando apenas corretores e imobiliárias independentes a quem se pudesse recorrer.

A burocracia no acesso às guias de ITBI também se mostrou um obstáculo a ser superado, pois não somente gerou percalços quanto a atrasos, mas também na forma como as informações foram transmitidas, tendo os processos metodológicos que serem repensados, a fim de transformar a informação analisada em conhecimento válido de forma responsável. Por outro lado, todos os interlocutores que concederam as entrevistas mostraram-se verdadeiramente comprometidos em o fazer, reconhecendo a importância dos estudos sobre o local e as novas dinâmicas que ali se apresentam.

Outro aspecto importante já destacado ao longo do trabalho versa sobre a distinção dos tempos da pesquisa e dos fenômenos, sendo os dois anos correspondente ao período do mestrado insuficiente para contemplar o processo completo. Contudo, não impede que importantes aspectos sejam analisados, ainda que acelerado seja o tempo da pesquisa, pode-se contemplar e analisar drásticas alterações nas mais diversas dinâmicas do recorte espacial, da transformação da paisagem, a alterações significativas no mercado imobiliário local. Creditamos a isso a metodologia escolhida, que por muitas vezes teve de ser adequada ao longo da pesquisa, para que se pudesse lograr real êxito na compreensão de todos aspectos envolvidos.

Por fim, a de se observar que, apesar de todos os entraves apontados, a pesquisa ocorreu de forma satisfatória e fluida, que todos os obstáculos serviram como aprendizado, pois foi por e por meio deles que novas metodologias foram aprendidas e executadas.

REFERÊNCIAS

ABBAGNANO, N. **Dicionário de Filosofia**. São Paulo: Martins Fontes, 2007.

ABRASCE. **Guia de Shoppings**. Disponível em: <<http://www.portaldoshopping.com.br/guia-de-shoppings>>. Acesso em: 23 de outubro de 2016.

APL Naval e Energia. **Documento base arranjo produtivo local “polo naval e offshore de rio grande e entorno”**. Disponível em: <http://aplnavalenergia.org/wp-content/uploads/2017/07/ANEXO1_DOCUMENTO_BASE_APL_NAVAL_RIO_GRANDE_ENTORNO.pdf>. Acesso em: 15 de fevereiro de 2017.

ASCHER, François. **Os novos princípios do urbanismo**. São Paulo: Romano Guerra, 2010.

BRUNET, R. et al. **Les mots de la Géographie: dictionnaire critique**. Paris: Reculs, 2009.

CIPASA. **Vivea Rio Grande**. Disponível em: <<https://cipasa.com/empreendimentos/vivea-rio-grande>>. Acesso em: 23 de out. 2016.

BAUDRILLARD, Jean. **A sociedade de consumo**. Portugal: Edições 70, 2008.

BENEVOLLO, L. **História da cidade**. São Paulo: Editora Perspectiva, 1993.

CARNOY, Martin. **Estado e Teoria política**. (Equipe de trad. PUCCAMP) 2ª ed. Campinas: Papyrus, 1988.

CORRÊA, R.L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2004.

_____. **Região e organização espacial**. São Paulo: Centauro, 1987.

_____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A.F. et al. **A Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Contexto, 2014.

DESLAURIERS, J.P; KÉRSIT, M. O delineamento de pesquisa qualitativa. In: POUPART, J. et al. **A Pesquisa qualitativa: Enfoques epistemológicos e metodológicos**. Rio de Janeiro: Vozes, 2012.

DUARTE, A.C. S. **A produção da periferia em Rio Grande: O parque residencial São Pedro**. Trabalho de conclusão de curso. Rio Grande: FURG, 1997.

GAETA, A.C. Gerenciamentos dos Shopping Centers e Transformação do Espaço Urbano. In: PINTAUDI, S.M; JUNIOR, H.F. **Shopping Centers: Espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras**. São Paulo: UNESP, 1992.

GIANFALDONI, M.H; MOROZ, M.U. **O processo de pesquisa: iniciação**. Brasília: Liber, 2006.

IBGE. **Censo 2010: Sinopse por setores**. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/>> Acesso em: 15 de abr. 2017.

JOHNSTON, R.J. et al. **Dicionário Akal de Geografia Humana**. Barcelona: Akal, 2000.

JUNIOR, W.M.L; SANTOS, R.C.B. **Retratos Do Centro Urbano: Um Olhar Sobre A Cidade De Bauru – SP**. Caminhos da Geografia, Uberlândia – SP, v. 10, n. 32, dez/2009. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/15921>>. Acesso em: 17 de jul. 2017.

LEFÈBVRE, **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

_____. **A cidade do Capital**. Rio de Janeiro: DPeA, 1999.

_____. **La production de l'espace**. Paris: Anthropos, 2000.

_____. **O direito a cidade**. São Paulo: Centauro, 2004.

LEVY, J. et LUSSAULT, M. **Dictionnaire de la géographie**. Paris: Belin, 2003.

MARTINS, S.F. **Cidade do Rio Grande: industrialização e urbanidade**. Rio Grande: Editora da Furg, 2016.

MARX, Karl. Introdução à crítica econômica política. In: _____. **Para a crítica da economia política**. Lisboa: Estampa, 1973.

MUMFORD, L. **A cidade na história**. São Paulo: Martins Fontes, 2008. p. 09.

OLIVEIRA, M.R; MARTINS, C.A.A. Dinâmica econômica e territorial na aglomeração urbana do sul do Rio Grande do Sul (AUSUL): O comércio em Rio Grande (RS). In: XI ENCONTRO NACIONAL DA ANPEGE, 2015. Presidente Prudente – SP. **Anais do evento**: ANPEGE, 2015. p. 8496 – 8507.

PADILHA, Valquíria. **Shopping Center: A catedral das mercadorias**. São Paulo: Boitempo, 2006.

PARENTE, Juracy. **Varejo no Brasil: Gestão e Estratégia**. São Paulo: Atlas, 2000.

PINTAUDI, S.M. O Shopping Center no Brasil: Condições de Surgimento e Estratégias de Localização. In: PINTAUDI, S.M; JUNIOR, H.F. **Shopping Centers: Espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras**. São Paulo: UNESP, 1992.

PORTAL DE COTAÇÕES UOL. **Histórico de cotações Petrobras**. Disponível em: <<http://cotacoes.economia.uol.com.br/acao/cotacoeshistoricas.html?codigo=PETR4.SA&size=200&page=1&period=>>>. Acesso em: 27 de ago. 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE. **Prefeitura e Caixa inauguram Unidades Habitacionais no Residencial Parque São Pedro.** Disponível em: <://www.riogrande.rs.gov.br/pagina/index.php/noticias/detalhes+6f4e5,,prefeitura-e-caixa-inauguraram-unidades-habitacionais-no-residencial-parquesaopedro.html>. Acesso em: 02 de abril de 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE. **Plano diretor Municipal.** Rio Grande – RS, 2008.

_____. **Lei 6558 de 20 de agosto de 2008.** Rio Grande – RS, 2008.

_____. **Lei 6584 de 20 de agosto de 2008.** Rio Grande - RS, 2008.

_____. **Lei 7155 de 09 de dezembro de 2011.** Rio Grande – RS, 2011.

_____. **Lei 7562 de Dezembro 2014.** Rio Grande - RS, 2014.

QUAINI, Massimo. **Marxismo e Geografia.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2002.

SANTOS, Milton. **Técnica, Espaço, Tempo, Globalização e Meio Técnico-Científico Informacional.** São Paulo: Hucitec, 1994. p. 64.

_____. **Pensando o espaço do homem.** São Paulo: Hucitec, 1991.

SPOSITO, M.E.B. A Produção do Espaço Urbano: Escalas, Diferenças e Desigualdades Socioespaciais. In: CARLOS, A.F. et al. **A Produção do Espaço Urbano.** São Paulo: Contexto, 2014.

VARGAS, H.C. **Espaço terciário: o lugar, a arquitetura, e a imagem do comércio.** São Paulo: Editora Senac, 2001.

VENTURI, L.A.B. Técnicas de interlocução. In: VENTURI, L.A.B. (org.). **Geografia: práticas de campo, laboratório e sala de aula.** São Paulo: Editora Sarandi, 2011.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

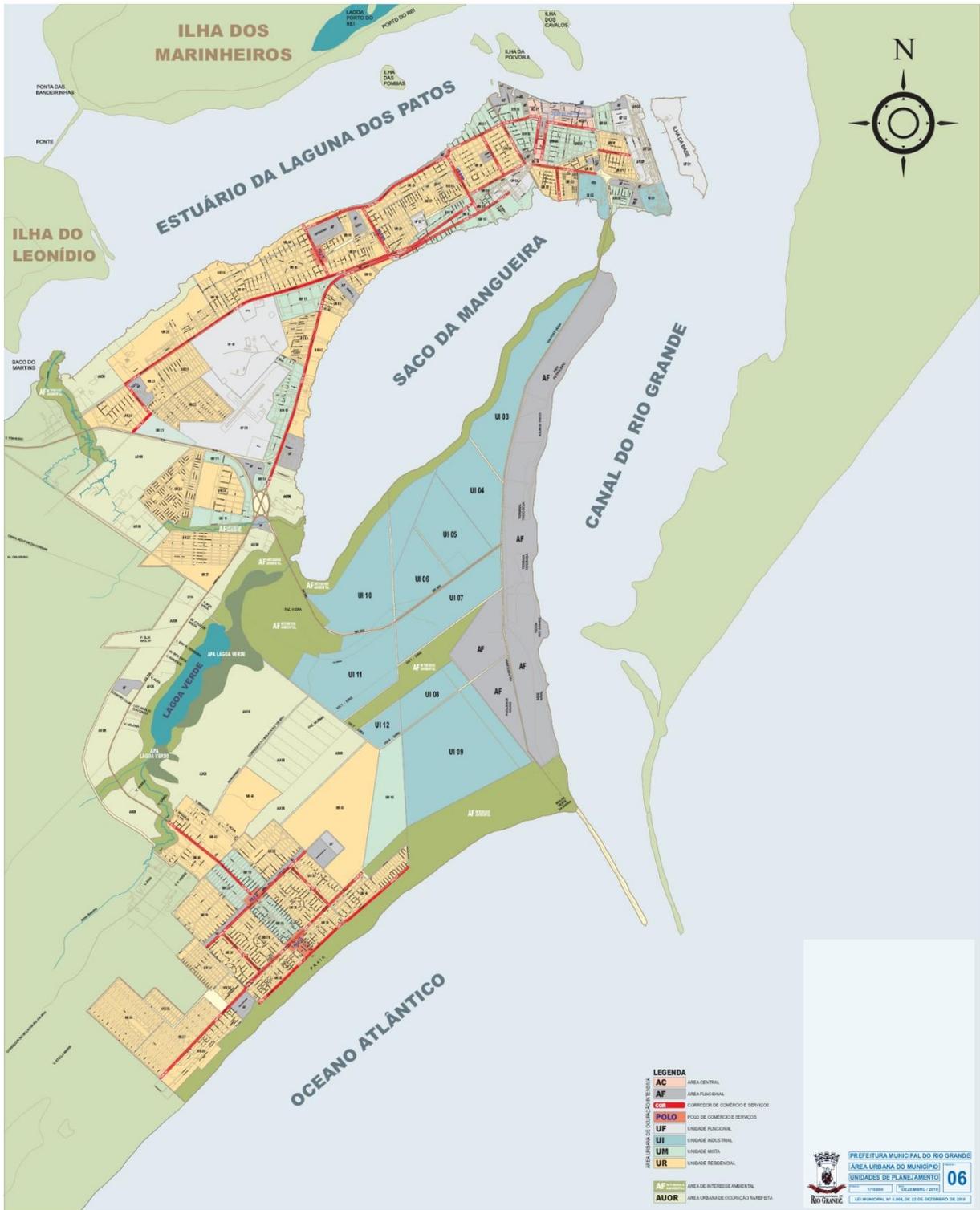
ANEXOS

Anexo 1: Mapa de empreendimentos imobiliários recentes aprovados pela prefeitura



Fonte: Prefeitura Municipal do Rio Grande - RS

Anexo 2: Mapa com unidades de uso sem alteração.



Fonte: Prefeitura municipal do Rio Grande – RS

Anexo 3: Lei 7.155 - Cria Unidades de Planejamento UM 22 e UM 23



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 7.155, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2011.

CRIA NA ÁREA URBANA DO MUNICÍPIO AS UNIDADES DE PLANEJAMENTO UM-22 e UM-23, ESTABELECE OS RESPECTIVOS REGIMES URBANÍSTICOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **PREFEITO MUNICIPAL DO RIO GRANDE**, usando das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica em seu artigo 51, III.

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica criada a Unidade Mista UM-22, localizada na Área Urbana do Município, e estabelece o seu Regime Urbanístico, a saber:

- UM 22 200 19 37 17 19 03

Art. 2º Fica criada a Unidade Mista UM-23, localizada na Área Urbana do Município, e estabelece o seu Regime Urbanístico, a saber:

- UM 23 200 19 74 09 11 03

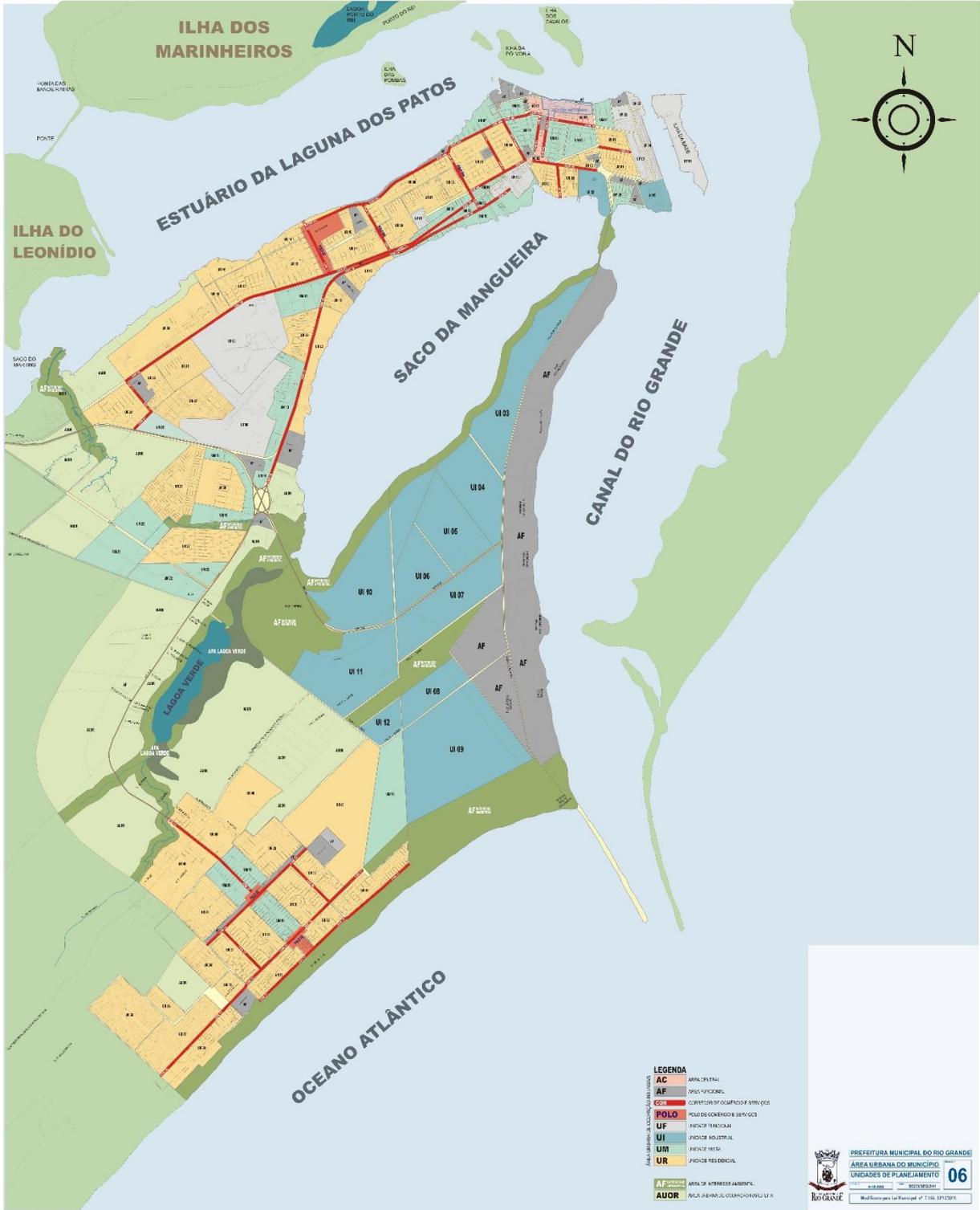
Art. 3º Fica alterado o Mapa 06 – Unidades de Planejamento, da Lei Municipal nº 6.588, de 20 de agosto de 2008.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 09 de dezembro de 2011.

FÁBIO DE OLIVEIRA BRANCO
Prefeito Municipal

cc:/SMF/SMCP/SMMA/SMOV/CMRG/CSCI/PJ/Publicação



Fonte: Prefeitura municipal do Rio Grande – RS

Anexo 4: Tabela original de compilação de guias de ITBI fornecidas pela prefeitura.

Ano	Bairro		Área edificada m2	Avaliação
2017	Parque São Pedro	1	terreno 150m2	40.000,00
		2	72,03	153.000,00
		3	terreno 150m2	75.000,00
		4	34,2	124.000,00
		5	34,2	130.000,00
	Parque Marinha	1	145,21	238.000,00
		2	58,7	85.805,63
		3	22,89	132.825,00
		4	39,21	155.600,00
		5	56	148.400,00
	Cidade Nova	1	79,3938	238.181,40
		2	64,28	202.000,00
		3	77	124.550,00
		4	77,216583	160.000,00
		5	75,88	40.000,00
2016	Parque São Pedro	1	terreno 150m2	170.000,00
		2	terreno 300m2	75.000,00
		3	40,42	180.000,00
		4	36,00	160.000,00
		5	40,42	136.800,00
	Parque Marinha	1	29,82	145.000,00
		2	22,89	110.000,00
		3	63,00	150.000,00
		4	79,00	134.000,00
		5	79,00	130.580,00
	Cidade Nova	1	21,00	50.000,00
		2	65,01	175.000,00
		3	terreno 157m2	52.500,00
		4	167,60	220.840,00
		5	86,34	240.000,00
2015	Parque São Pedro	1	terreno 225m2	110.000,00
		2	terreno 150m2	65.000,00
		3	terreno 225m2	56.250,00
		4	30,06	165.000,00
		5	72,03	185.000,00
	Parque Marinha	1	172,00	172.100,00
		2	191,38	180.000,00
		3	22,89	111.800,00
		4	114,00	186.800,00
		5	132,00	160.880,00

	Cidade Nova	1	80,00	531.312,50
		2	1.870,00	1.750.666,55
		3	43,02	160.000,00
		4	32,35	170.000,00
		5	87,47	212.340,00
2014	Parque São Pedro	1	59,00	76.500,00
		2	terreno 150m2	37.500,00
		3	terreno 150m2	50.000,00
		4	terreno 216m2	70.000,00
		5	50,00	115.000,00
	Parque Marinha	1	49,00	180.000,00
		2	131,00	181.000,00
		3	114,00	200.000,00
		4	29,82	88.200,00
		5	70,00	134.000,00
	Cidade Nova	1	114,31	370.000,00
		2	53,61	128.666,88
		3	374,37	649.244,00
		4	142,00	510.000,00
		5	70,70	169.682,00
2013	Parque São Pedro	1	40,42	96.265,00
		2	terreno 150m2	35.000,00
		3	terreno 150m2	30.000,00
		4	terreno 150m2	53.000,00
		5	terreno 150m2	35.000,00
	Parque Marinha	1	22,89	55.046,00
		2	150,00	200.000,00
		3	19,60	23.791,36
		4	132,00	145.978,30
		5	88,97	133.000,00
	Cidade Nova	1	43,02	95.000,00
		2	terreno 145m2	60.000,00
		3	73,00	250.000,00
		4	65,20	175.000,00
		5	342,00	348.393,00
2012	Parque São Pedro	1	28,38	66.108,00
		2	terreno 300m2	30.000,00
		3	terreno 159,6m2	18.500,00
		4	terreno 216m2	40.000,00
		5	terreno 300m2	25.000,00
	Parque Marinha	1	39,21	69.077,00
		2	110,97	120.000,00
		3	29,82	58.950,00
		4	22,89	56.800,00

		5	87,78	80.000,00
	Cidade Nova	1	96,01	162.000,00
		2	68,63	200.000,00
		3	104,15	100.000,00
		4	70,92	150.000,00
		5	210,00	135.000,00
2011	Parque São Pedro	1	30,06	40.000,00
		2	49,32	60.000,00
		3	terreno 300m2	38.000,00
		4	30,06	35.000,00
		5	87,43	106.000,00
	Parque Marinha	1	29,82	25.000,00
		2	29,82	73.000,00
		3	22,89	85.000,00
		4	22,89	30.000,00
		5	39,21	20.000,00
	Cidade Nova	1	37,00	70.000,00
		2	terreno 300m2	25.000,00
		3	90,65	80.000,00
		4	47,30	80.000,00
		5	Terreno 176,8m2	110.000,00
2010	Parque São Pedro	1	57,07	39.000,00
		2	terreno 300m2	30.000,00
		3	113,32	80.000,00
		4	40,42	45.000,00
		5	terreno 300m2	24.000,00
	Parque Marinha	1	39,21	30.491,00
		2	22,89	25.000,00
		3	29,82	25.000,00
		4	29,32	42.741,00
		5	88,20	55.500,00
	Cidade Nova	1	138,70	120.000,00
		2	157,30	170.000,00
		3	37,00	70.000,00
		4	94,25	116.027,00
		5	107,90	103.959,00
2009	Parque São Pedro	1	40,42	75.000,00
		2	terreno 300m2	18.000,00
		3	terreno 150m2	15.000,00
		4	49,32	36.370,00
		5	95,20	42.000,00
	Parque Marinha	1	114,38	55.000,00
		2	124,61	57.000,00
		3	terreno 200m2	28.500,00

		4	39,21	16.000,00
		5	127,71	80.000,00
	Cidade Nova	1	97,73	52.895,00
		2	50,02	92.000,00
		3	65,01	75.000,00
		4	258,12	130.000,00
		5	73,50	80.000,00
2008	Parque São Pedro	1	89,13	60.000,00
		2	terreno 150m2	7.500,00
		3	terreno 300m2	18.000,00
		4	terreno 150m2	9.000,00
		5	40,42	36.500,00
	Parque Marinha	1	29,82	33.000,00
		2	29,82	18.000,00
		3	39,21	10.000,00
		4	29,82	29.004,00
		5	29,82	19.337,00
	Cidade Nova	1	77,42	42.445,00
		2	70,00	90.000,00
		3	83,43	120.000,00
		4	100,00	150.000,00
		5	70,92	115.000,00
2007	Parque São Pedro	1	30,06	18.951,00
		2	40,42	19.488,00
		3	49,32	12.600,00
		4	40,42	24.057,00
		5	40,42	19.500,00
	Parque Marinha	1	39,21	23.428,00
		2	22,89	18.000,00
		3	9,36	7.383,00
		4	161,82	35.000,00
		5	22,89	55.000,00
	Cidade Nova	1	70,00	42.000,00
		2	terreno 222,285m2	110.000,00
		3	70,00	22.898,00
		4	terreno 222,285m2	110.000,00
		5	165,10	25.000,00
2006	Parque São Pedro	1	40,42	30.886,00
		2	terreno 300m2	43.317,00
		3	57,70	35.000,00
		4	40,42	35.000,00
		5	terreno 300m2	18.546,00
	Parque Marinha	1	39,21	29.312,00
		2	29,82	14.897,00

		3	22,89	26.613,00
		4	22,89	27.178,00
		5	101,71	28.833,00
	Cidade Nova	1	terreno 500m2	34.080,00
		2	80,00	37.576,00
		3	70,00	32.000,00
		4	67,79	30.756,00
		5	72,00	69.675,00
2005	Parque São Pedro	1	terreno 225m2	9.000,00
		2	49,94	27.200,00
		3	40,42	16.065,00
		4	40,42	21.173,00
		5	40,42	26.798,00
	Parque Marinha	1	22,89	27.124,00
		2	22,89	12.000,00
		3	29,82	20.000,00
		4	39,21	22.245,00
		5	29,82	28.000,00
	Cidade Nova	1	53,61	27.411,00
		2	57,00	45.130,00
		3	282,37	210.915,00
		4	46,60	34.169,00
		5	60,00	22.834,00

Fonte: Secretário de município da fazenda do Rio Grande - RS