

# Grandes equipamentos comerciais e alterações na estrutura urbana: o caso do Shopping Center Iguatemi em Porto Alegre

Mirian Regina Koch\*

Arquiteta da FEE.

## Resumo

*Neste artigo, investiga-se a relação entre o Shopping Center Iguatemi (SCI), enquanto equipamento comercial, em Porto Alegre-RS, e a estrutura urbana onde o mesmo se localiza. Procura-se detectar algumas alterações na estrutura urbana, notadamente nos aspectos socioeconômicos e físico-espaciais induzidos pela sua implantação, identificando o papel desse equipamento no processo de transformação da área. A título de conclusão, expõem-se os principais pontos que emergiram da análise do caso Shopping Center Iguatemi, ressaltando as mudanças no padrão edificado e na acessibilidade.*

## Palavras-chave

**Estrutura urbana; grandes equipamentos comerciais; shopping center.**

## Abstract

*This article investigates the relationship between the "Shopping Center Iguatemi — SCI", (commercial development) in Porto Alegre-RS, and the "Urban Structure" where the same it located. The study attempts to detect some of the*

---

\* A autora agradece pelos comentários e sugestões a uma versão preliminar deste texto aos colegas Ricardo Brinco e Tanya M. de Barcellos, eximindo-os, entretanto, de eventuais incorreções porventura remanescentes.

*changes in the Urban Structure, mainly the social-economical and physical-spatial ones, induced by the implantation of the SCI, identifying the nature of this development in the process of changes of the area. In final conclusion, it shows the main points that had emerged from the analysis of this study regarding the Shopping Center Iguatemi, highlighting the changes in the construction of overall building patterns and accessibility.*

**Os originais deste artigo foram recebidos  
por esta Editoria em 12.12.03.**

## Introdução

Este texto, derivado da pesquisa **Desigualdades Socioespaciais na Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA)**,<sup>1</sup> se insere na temática geral de estudo das transformações provocadas pelos grandes equipamentos comerciais na estrutura urbana. A relação entre o Shopping Center Iguatemi (SCI), situado no Bairro Passo da Areia, em Porto Alegre, enquanto equipamento comercial, e a estrutura urbana do espaço onde o mesmo se localiza constitui o objeto de estudo tratado neste artigo.

A análise tem como pano de fundo as mudanças desencadeadas pelo processo de reestruturação econômica, bem como as tendências de transformações verificadas na estrutura socioespacial, no âmbito metropolitano.

Segundo Cardoso e Ribeiro (1996, p. 13-14), ao descreverem o contexto histórico da reestruturação econômica das grandes cidades, quatro características principais dessa mudança podem ser focalizadas: a primeira seria o surgimento das novas instalações industriais substituindo as antigas, conformando "novas centralidades"; a segunda diz respeito às alterações verificadas no uso das áreas centrais, que se transformam para atender a

---

<sup>1</sup> A pesquisa tem por objetivo detectar os impactos da reestruturação produtiva sobre a dimensão metropolitana da sociedade gaúcha. Essa investigação integra um conjunto de estudos comparativos sobre as metrópoles brasileiras e é coordenada pelo Observatório de Políticas Urbanas e Gestão Municipal, vinculado ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

atividades relacionadas à nova divisão do trabalho (serviços terceirizados, como os financeiros, e de controle e gestão); a terceira característica destaca a renovação residencial de áreas centrais (*gentrification*); e a quarta aponta uma polarização social ou dualização entre as elites ascendentes e as camadas inferiores da estrutura social (principalmente imigrantes e grupos étnicos empobrecidos). Ainda segundo esses mesmos autores, o mercado imobiliário apresenta, fundamentalmente, duas tendências: a revalorização de áreas centrais e o surgimento de áreas habitacionais e complexos comerciais e de lazer, sendo o *shopping center* (SC) um desses exemplos.

Assim, o *shopping center* surge como uma resposta às transformações ocorridas nas cidades capitalistas, mudando o perfil do público consumidor e provocando uma reorganização do comércio e do espaço urbano.

De acordo com Gaeta (1990, p. 35), a presença desses equipamentos está vinculada às "(...) amplas perspectivas abertas à construção civil e às linhas de crédito. O *shopping*, nesse sentido, foi mais uma estratégia de expansão da construção civil (e de grupos financeiros ligados ao setor)". Com o fim do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), os fundos de pensão tornaram-se importante fonte de financiamento imobiliário, ao dirigirem parte de suas aplicações financeiras para o setor, fazendo associações com os incorporadores.

Por outro lado, a intensa difusão dos grandes equipamentos comerciais tem colocado em questão a sua inserção na estrutura urbana. Vários autores brasileiros têm se referido à capacidade que tais equipamentos possuem de desencadear um processo de alteração no território. Gaeta (1992, p. 56) considera que, em São Paulo, a presença dos *shopping centers* tem significado uma mudança nas áreas comerciais associadas a mudanças nas áreas residenciais, valorizando novos espaços e verticalizando áreas. Pintaude (1987, p. 47) considera notável a capacidade que possuem os *shopping centers* para direcionar a ocupação residencial, quando estabelecidos em áreas de baixa densidade, e de proverem o comércio nas principais vias que se situam no entorno do SC, face ao aumento do trânsito de veículos. Hirschfeldt (1986, p. 101) destaca que os *shoppings centers* são capazes de se anteciparem ao crescimento das cidades e de se instalarem em áreas periféricas e cita o exemplo da implantação do Barrashopping na Cidade do Rio de Janeiro.

No centro dessa discussão sobre as transformações urbanas geradas pelos grandes equipamentos comerciais, torna-se importante pensar o direcionamento do processo de urbanização de uma área da cidade comandada pela iniciativa privada, assim como o papel do planejamento urbano nesses casos.

Entre as questões mais prementes que requerem estudos aprofundados, estão aquelas relativas à valorização de certas áreas da cidade; à ocupação

dessas áreas por usos nem sempre previstos na lei de zoneamento; à imediata necessidade de expansão da infra-estrutura e de equipamentos públicos; bem como à questão da acessibilidade, a fim de impedir a criação de rupturas e a descontinuidade no nível do tecido e da paisagem urbanas.

Nesse sentido, no presente trabalho, objetiva-se analisar as alterações em aspectos da estrutura urbana induzidos pela implantação do Shopping Center Iguatemi, procurando detectar o seu papel nesse processo de transformação.

Serão examinados os aspectos socioeconômicos e físico-espaciais<sup>2</sup> da estrutura urbana, procurando-se detectar alterações provocadas pela implantação do SCI, em 20 anos, nos bairros considerados. O recorte temporal utilizado (1980-91 e 1991-00) deve-se ao fato de que esses anos coincidem com os dos levantamentos censitários realizados pelo IBGE.

Para o período 1980-91, mostra-se uma síntese dos estudos realizados que contemplam a temática aqui discutida,<sup>3</sup> exibindo os efeitos dos impactos na estrutura urbana, induzidos pela presença do *shopping center*.

Para a década de 90, realizou-se uma análise onde se contemplam as questões sobre a acessibilidade, basicamente o sistema viário, e alguns aspectos da dinâmica imobiliária, como as ocupações de áreas vazias, o novo padrão residencial edificado e algumas informações sobre os lançamentos imobiliários. Nesse item, são apresentados ainda dados sobre a renda do responsável pelos domicílios. Destaca-se, no final dessa síntese, o papel do SCI enquanto marco simbólico de valorização.

Na elaboração deste texto, utilizaram-se dados provenientes dos Planos Diretores de 1979 e 1999 e suas Leis Complementares; de plantas cadastrais e mapas digitalizados; dos **Censos Imobiliários** do Sindicato das Indústrias da Construção Civil (Sinduscon); e dos **Censos Demográficos** do IBGE. Constituíram também suporte para a análise as informações existentes na bibliografia consultada e em recortes de jornais e as observações colhidas em visitas ao local.

O texto está estruturado em quatro itens além desta **Introdução**, iniciando com as questões de âmbito teórico, como a estrutura urbana, a atividade comercial e suas relações, utilizando-se a estrutura urbana como referencial de análise; na seqüência, expõe-se a delimitação da área a ser investigada e, na continuação, apresentam-se as análises sobre os impactos na estrutura urbana. Concluindo, destacam-se os principais pontos que emergiram da análise do caso do SCI.

---

<sup>2</sup> Metodologia semelhante encontra-se em Macedo (1992).

<sup>3</sup> Ver, dentre outros, Macedo (1992) e Zeni (1989).

## Algumas questões teóricas

Neste segmento, contempla-se, num primeiro momento, uma revisão da bibliografia que trata da questão da localização e da relação da atividade comercial com a estrutura urbana. Em um segundo momento, a relação é enfocada a partir da formulação do conceito da estrutura urbana. Desses dois enfoques permitirão discutir-se o papel do *shopping center* na estrutura urbana.

O levantamento bibliográfico inicia pela referência a estudos vinculados à área da geografia urbana, onde os problemas da distribuição espacial das atividades terciárias, especialmente o comércio, estão mais sistematizados.

Brian Berry (1975, p. 37) enfoca a estrutura comercial urbana tendo como alicerce a Teoria do Lugar Central de Christaller, de 1933. Segundo Berry, "(...) os centros comerciais podem ser considerados como o equivalente urbano dos lugares centrais das áreas rurais e em conseqüência podem ser aplicados a eles os princípios básicos da teoria do lugar central". Berry aponta uma relação muito clara entre a localização dos diferentes componentes da estrutura comercial da cidade e os respectivos valores do solo.

Para Brian Goodall (1977, p. 229), outro autor que analisa a questão locacional do comércio, "(...) a dependência crítica que caracteriza a localização do varejo com relação ao acesso do consumidor determina que o comércio varejista ofereça os preços mais altos pelas localizações com o máximo de vantagens relativas de acessibilidade". Ainda segundo o mesmo autor, dentro de qualquer zona urbana, "(...) a distribuição espacial dos estabelecimentos varejistas é reflexo, na maioria das vezes, das condições de demanda de conjunto, ou seja, da densidade da população, de seu poder aquisitivo e dos hábitos de gasto".

É importante destacar-se, neste momento, uma linha de trabalhos específicos sobre a questão comercial que enfoca o comportamento espacial dos consumidores e sua relação com a localização dos estabelecimentos varejistas.

Richardson (1975, p. 140), citando a Lei da Gravitação Varejista de William J. Reilly, 1931, onde o autor faz analogia entre a Lei de Newton sobre o movimento dos planetas e a geografia do varejo, afirma que, dentro de um contexto varejista, "(...) a interação entre o consumidor e vários pontos varejistas (loja individual ou centro comercial) em uma área urbana varia diretamente com o poder de atração (ou tamanho) de cada ponto, e inversamente em relação à distância que separa o consumidor do ponto de origem".

Num modelo desse tipo, poder-se-ia explicar o fato de que "(...) grandes centros varejistas atraem mais consumidores do que pequenos centros e também a possibilidade de mostrar que o poder de atração de cada centro é reduzido com o aumento da distância"(Richardson, 1975, p. 140).

Por esse panorama até aqui considerado, pode-se constatar que as teorias de localização relacionam a atividade comercial, bem como as demais atividades, com a configuração espacial das cidades. São princípios básicos gerais que estabelecem um consenso sobre o tema. Entretanto deve-se considerar que a maioria dos estudos que tratam da atividade comercial enfocam, preferencialmente, questões locacionais em detrimento daquelas que se preocupam com a questão do impacto no meio urbano, objeto central do estudo em foco. É necessário também ressaltar que a maior parte dos autores aqui considerados utiliza modelos geométricos e/ou matemáticos para dar conta do escopo da realidade estudada. E, por fim, ressalta-se que um número considerável dos trabalhos tem sido realizado nos Estados Unidos, refletindo, dessa maneira, questões afetas àquela realidade.

Alguns estudiosos, cujo ponto de vista difere das posições dos autores até aqui considerados, ponderam que os modelos apresentados possuem pressupostos simplificadores e carência de poder explicativo mais amplo (principalmente no caso dos modelos gravitacionais), não deixando, entretanto, de reconhecer a validade desses estudos quando da compreensão de realidades históricas específicas. Dentre eles, pode-se citar Castells (1977) e Yujnovsky (1971).

Castells (1977, p. 152), por exemplo, propõe que "(...) se supere a descrição dos mecanismos de interação entre as implantações e as atividades para descobrir as leis estruturais da produção e do funcionamento das formas espaciais estudadas". Segundo esse autor, "(...) as lógicas próprias da sociedade industrial e do modo de produção capitalista estariam articulando as coerências e regularidades que podemos observar no espaço".

Assim, não existe uma teoria específica do espaço, mas desdobramentos e especificações da teoria da estrutura social para configurar as características de uma forma social particular, o espaço, e de sua articulação a outras formas e processos históricos.

Por outro lado, Yujnovsky (1971, p. 101), considerando a realidade latino-americana, alerta para a necessidade de se terem em conta as particularidades de uma sociedade dependente, o tipo de estratificação e mobilidade social, o baixo poder aquisitivo de estratos médios e baixos, as características específicas do modo de vida de camadas de alta renda e demais variáveis que incidem na estruturação do espaço das cidades latino-americanas.

No Brasil, seguindo a linha dessa perspectiva histórica de análise e olhando a atividade comercial, agora, através de uma tipologia específica, o *shopping center*, destacam-se os trabalhos dos Geógrafos Antônio Carlos Gaeta e Silvana Pintaude.

Segundo Gaeta (1992, p. 48), a dinâmica propriamente capitalista de acumulação no Brasil consolidou-se em fins da década de 50 e início dos anos 60. No governo militar, foram estabelecidas políticas que contribuíram para alterações fundamentais no capitalismo, como, por exemplo, a acentuação de seu caráter monopolístico e de concentração de renda. Os investimentos passaram a determinar a dinâmica de acumulação e a dinâmica do mercado consumidor. Essa transformação foi capaz de criar produtos novos e mais eficientes, que apareceram em todas as áreas: no urbano, no comércio, no lazer, como é o caso do "produto" *shopping center*.

Com relação às transformações que esse equipamento comercial representa, o autor afirma que "(...) o significado de sua inserção no urbano vem indicar que há um processo novo que aponta para uma organização do espaço cada vez mais gerenciada e monopolizada". Os diversos elementos que se transformam e se desenvolvem

"(...) revolucionam relações de interesse da geografia, como, por exemplo, o ponto comercial, as externalidades, as relações, próximo/ /distante, continuidade/descontinuidade, a obsolescência do produto espacializado, a ideologização do espaço, a relação espaço público/ /privado, o espaço sistematicamente administrado pelo político, a transformação de todo o espaço em espaço de poder e controle" (Gaeta, 1992, p. 48).

É o que Pintaude (1989) classifica como a produção monopolista do espaço. O *shopping center*

"(...) não é fruto do prolongamento, da expansão comercial de um lugar, mas fruto de uma ruptura com o virtual destino de um lugar. Os *shopping centers* não são implantados em locais tradicionalmente comerciais, a não ser eventualmente, quando as condições o permitem, e esta localização não é condição necessária" (Pintaude, 1989, p. 152).

Retomando Gaeta, em sua análise sobre a implantação de *shopping centers* em metrópoles como São Paulo, este afirma que essa implantação "(...) provoca uma repercussão profunda na geografia da cidade. Não só esses equipamentos provocam as transformações, mas aparecem associados e fazem parte dessas transformações". Ainda segundo esse autor,

"(...) na inovação *shopping center*, há uma autêntica subversão da estrutura urbana até então existente. Em função do surgimento de novos e importantes pontos de atração, alteram-se os eixos de circulação, que são reorientados, e são formadas novas áreas, como, por exemplo, áreas nobres em locais isolados, condomínios, etc."



Nessa mesma direção, Villaça (2001, p. 303) define o SC como sendo "(...) o sucessor da loja de departamentos que, por sua vez, é a sucessora da loja geral de meados do século XIX, enfatizando que os grandes equipamentos comerciais, como o SC, o hipermercado e também o supermercado, tendem a produzir espaços urbanos com menor diversidade de usos, ou seja, mais 'puros' no sentido de que neles há menos usos comerciais espalhados pelos bairros do que haveria caso se mantivesse o comércio tradicional. De um lado, áreas mais puramente residenciais; de outro, mais puramente comerciais".

Os impactos na estrutura urbana, segundo Villaça (2001, p. 307), ocorrem instantaneamente na implantação de um SC. "A instantaneidade, mais que a dimensão dos empreendimentos imobiliários característicos dessa nova era de alta concentração do capital, é que está provocando uma revolução nas áreas nobres de nossas cidades e em nosso urbanismo".

Nas observações realizadas nesse panorama, verifica-se que existem pontos importantes de concordância entre as abordagens, mesmo se tratando de autores com concepções teóricas diferenciadas.

O primeiro aspecto a ser considerado diz respeito ao reconhecimento dos princípios básicos de relacionamento da atividade comercial com a estrutura urbana, temática discutida por autores já clássicos como Berry e Goodall.

O segundo aspecto refere-se ao reconhecimento de que o *shopping center*, entendido como um elemento integrante do processo de transformação capitalista das cidades, introduz modificações na forma conhecida de relação comércio-estrutura urbana. Há que se ter presente, no entanto, que, quando se analisa o equipamento *shopping center*, os princípios de relações entre atividades comerciais e estruturação urbana deverão incorporar algumas redefinições.

## **A estrutura urbana como referencial teórico-metodológico de análise**

Partindo do foco desta análise, "alterações na estrutura urbana provocadas pela implantação de um equipamento comercial tipo *shopping center*", tem-se que levar em conta, segundo Yujnovsky (1971, p. 18), que a cidade não pode ser subdividida em partes isoladas, pois essas partes estão inter-relacionadas (sendo um subsistema pertencente a sistemas mais amplos, como o regional, o nacional e o mundial), de forma que tanto a análise científica quanto o planejamento urbano dão à cidade o tratamento de um sistema espacial. Esse sistema apresenta movimento contínuo e está sujeito a alterações.



Assim, analisar a inserção de um elemento no sistema implica aceitar que o sistema urbano tem propriedades, tais como a existência de relações de interdependência entre seus elementos e a permanência das relações (estrutura) frente ao fluxo de elementos. Segundo Castells (1977), "(...) o sistema urbano é entendido como a articulação espacialmente específica dos elementos fundamentais do sistema econômico, político e ideológico de uma formação social. A estrutura urbana é a organização dos elementos básicos do sistema urbano". O autor entende que, para falar de estrutura, se deve atribuir uma relativa estabilidade a essa organização. A estabilidade é o indício de que os vínculos entre os elementos não são conjunturais, mas expressam a lógica da formação social da qual emanam.

Cabe, ainda, colocar alguns pressupostos sobre a natureza e o papel do SC na estrutura urbana segundo a visão de alguns estudiosos dessa área<sup>4</sup>, quais sejam, as novas relações funcionais e a acessibilidade.

O SC compreende tanto uma concepção diferenciada da atividade comercial como da empresarial. São estabelecidas novas relações<sup>5</sup> com as atividades residenciais, comerciais e de lazer. Olhando pelo lado empresarial do empreendimento, a bibliografia aponta a importância do lazer no *shopping* servindo como atrativo para o consumo, garantindo, assim, a permanência no local para gerar movimento. Frúgoli Jr. (1992), no entanto, não compartilha plenamente dessa posição, mostrando que nem sempre o lazer é tão instrumental. O *shopping* possui a dimensão de ser também um lugar para passear, encontrar pessoas, ver e ser visto. Para fins desta análise, essa posição é fundamental, pois o lazer, associado ao consumo, potencializa o poder de atratividade do *shopping center*, e essa atratividade está relacionada à questão da acessibilidade.

Todas essas características irão repercutir na questão da localização, sendo fundamentais, ainda, as questões estruturais, como a dimensão dos terrenos e as redes de infra-estrutura (viária e de comunicações) para dar conta dos novos fluxos.

No que diz respeito à acessibilidade, considerada um aspecto essencial da análise urbana, pode-se dizer que ela está relacionada com a densidade populacional, com o preço da terra, com a localização de funções e o uso do solo e com as alterações na morfologia urbana. Definida usualmente como "a

---

<sup>4</sup> Ver, dentre outros, Lima Filho (1971), Langoni (1981), Berry (1975) e Pintaude (1987).

<sup>5</sup> Não será aprofundado no escopo deste texto o tipo de relações, mas podem-se citar, por exemplo, a questão da relação contratual e o conseqüente faturamento dos investidores; os ganhos de escala; as alterações nos hábitos de consumo; a tendência a concentrar as compras em um mesmo espaço; a segurança, etc.

capacidade de acesso de um ponto com relação aos demais", a acessibilidade também depende da existência de atração<sup>6</sup> de determinados pontos com relação aos demais. Pode-se, então, considerar que a acessibilidade depende, fundamentalmente, dos fatores distância e atratividade. Estudos mostram que, no caso do SC, a acessibilidade maior ou menor depende do tipo, do porte e das atividades que oferecem esses equipamentos. No local onde os mesmos se implantam, essa acessibilidade tende a aumentar, assim como a atratividade da área do entorno também é acentuada, gerando fonte de empregos, consumo e lazer (Hirschfeldt, 1986; Pintaude, 1987).

## Delimitação da área de estudo

A delimitação da área de estudo obedeceu a alguns critérios para medir o campo de influência de um equipamento tipo SC. Primeiro, os aspectos do sistema viário, definindo as artérias de escoamento (Nilo Peçanha, João Wallig e Teixeira Mendes, com impactos sobre a circulação, atingindo uma área de 2,5km de raio) e o anel de suporte (Protásio Alves, Carlos Gomes, Plínio Brasil Milano, Assis Brasil, Av. do Forte e Saturnino de Brito, considerado esse anel, conforme o parecer da Secretaria de Planejamento Municipal (SPM)<sup>7</sup>, indutor de um importante papel, pois define a área que concentra o movimento em função do SC). Como segundo critério, utilizou-se a divisão da cidade em bairros, pois se entende que essa divisão possui uma identidade socioeconômica já consolidada. Para delimitar os bairros, utilizou-se como limite o anel de suporte acima descrito. Assim, os Bairros Boa Vista, Chácara das Pedras e Três Figueiras foram considerados em sua totalidade, e os Bairros Cristo Redentor, Passo da Areia, Vila Ipiranga e Vila Jardim foram parcialmente incluídos. Cabe ressaltar que, apesar de a delimitação desses bairros ser parcial para fins da pesquisa, as informações empíricas consideradas contemplam a totalidade dos bairros (Figura 1).

No tocante à legislação urbanística em vigor nesse período, têm-se o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) — LC 43/79, de 1979 —, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) — LC 434/99, de 1999 —, e a Lei Complementar de 1987 (LC 158/87), que trazem importantes normas que irão inferir no solo da área considerada.

---

<sup>6</sup> Aqui considerada como a atividade que gera deslocamento para o trabalho, para as compras, para o lazer, para a educação, etc.

<sup>7</sup> A SPM disponibilizou estudos sobre pareceres efetuados anteriormente à implantação do SCI que tratavam dos prováveis impactos na área.

Figura 1

Localização dos bairros estudados em Porto Alegre



Como destaque nesses instrumentos de controle e regularização, no PDDU de 1979, é definida uma Unidade Territorial Funcional, a UTF 35, Chácara Silva-Bier, contígua à área do SCI, classificada com características de Parque Natural. No entanto, a nova dinâmica da área em questão já aparece refletida na legislação de uso e ocupação do solo, antes da vigência da LC 43/79, que instituiu o Plano Diretor.<sup>8</sup>

O PDDU foi modificado através da LC 158/87, onde foram alterados, para mais, os índices de aproveitamento (IA)<sup>9</sup>. De fato, do ponto de vista da economia do setor construtivo e da ação reguladora do poder público municipal, esse foi o acontecimento mais importante da década de 80.<sup>10</sup>

No PDDUA de 1999, o conjunto de diretrizes classifica o território que compreende a área em estudo como Macrozona 3 - Cidade Xadrez.<sup>11</sup> No quesito da mobilidade, o destaque é a Avenida Carlos Gomes (III Perimetral), via que compõe o Eixo de Integração Metropolitana, cujos impactos no entorno, no Bairro Três Figueiras, serão enfatizados na seqüência do estudo. Também as Avenidas Assis Brasil, Nilo Peçanha e Anita Garibaldi têm papel estruturador importante e são classificadas como eixos de mobilidade dos corredores de centralidade.

Quanto ao zoneamento de usos, são permitidos, basicamente, os usos residencial — no interior das Unidades de Estruturação Urbana (UEUs) — e misto<sup>12</sup> — nas vias arteriais e coletoras —, e, quanto ao regime volumétrico, no quesito alturas, estas variam de 9,00m nas áreas residenciais a 52,00m nas vias

---

<sup>8</sup> A Unidade Territorial de Comércio e Serviços 35 (UTCS35) foi desmembrada da Unidade Territorial Funcional 35 (UTF35), para adequar a inserção de equipamento comercial, demonstrando que o SCI obteve sua viabilidade urbanística aprovada anteriormente à aprovação da nova lei. No PDDU aprovado em 1979, a UTF35 havia sido prevista como local do futuro Parque Três Figueiras, porém, em 02 de dezembro de 1980, através da Lei Complementar nº 49, foi alterado o zoneamento de uso.

<sup>9</sup> IA é o fator que, multiplicado pela área do terreno, define a área de construção computável.

<sup>10</sup> Os índices residenciais vigentes na Cidade até 1979, quando foi instituído o Plano Diretor, situavam-se entre 2 e 6; com a vigência do novo Plano, passaram a situar-se entre 0,3 e 2,7. Contudo tais índices não podem ser comparados diretamente, pois os primeiros tratam da possibilidade construtiva total, enquanto os do novo Plano excluem do cálculo áreas denominadas "não computáveis" — espaços de "uso coletivo", como circulações, salas de recreação, garagens, ou outra utilização peculiar a cada unidade autônoma, como sacadas e terraços (Porto Alegre, 1979).

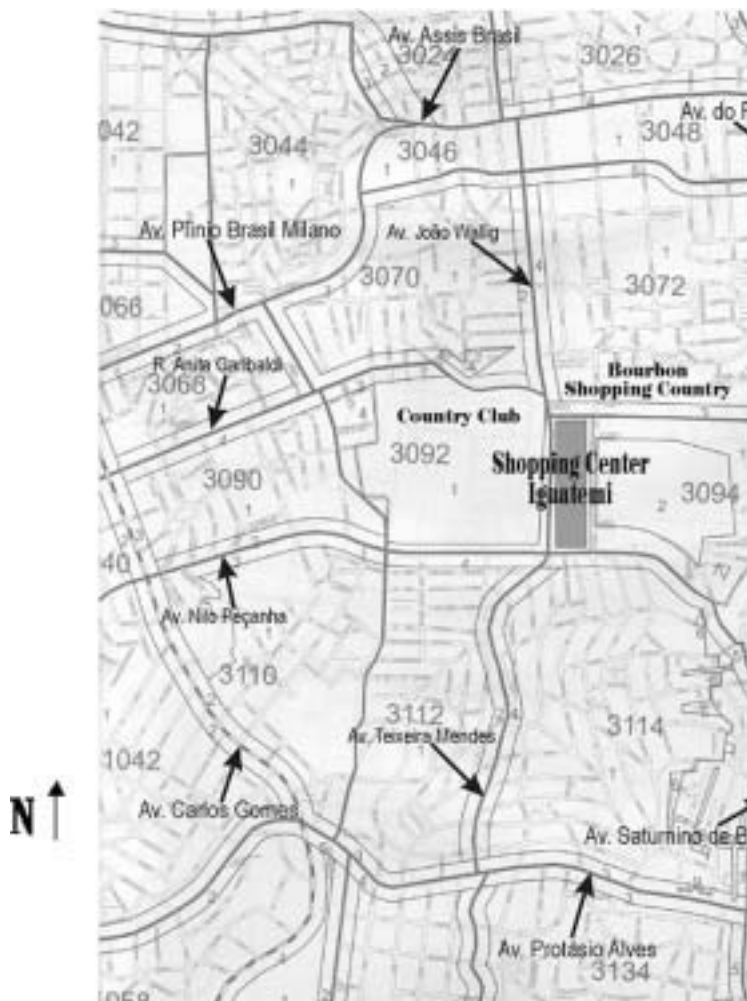
<sup>11</sup> "Constitui a cidade a ser ocupada através do fortalecimento da trama macroestruturadora xadrez, do estímulo ao preenchimento dos vazios urbanos e da potencialização de articulações metropolitanas e novas centralidades". São marcos estruturadores os três Corredores de Centralidade: Sertório—Assis Brasil, Anita Garibaldi—Nilo Peçanha e Ipiranga—Bento Gonçalves (Porto Alegre, 1999).

<sup>12</sup> Zonas onde se estimula principalmente o comércio varejista, a prestação de serviços e demais atividades compatíveis.

estruturadoras. Por outro lado, a taxa de ocupação (relação entre as projeções máximas de construção e as áreas de terreno sobre as quais ascendem as construções) situa-se no intervalo compreendido entre 66,6% e 90% (Figura 2).

Figura 2

Detalhe da área considerada para o estudo



FONTE: PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal. Secretaria do Planejamento Municipal. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre: Lei Complementar n. 434, de 1999.** Porto Alegre, 1999.

## Aspectos socioeconômicos e físico-espaciais da estrutura urbana do entorno do Shopping Center Iguatemi

Situado no Bairro Passo da Areia, a 6km do centro de Porto Alegre, o Shopping Center Iguatemi foi inaugurado em 1983, em uma área classificada como "vazio urbano", formada por grandes propriedades, originalmente pertencentes a Schilling, Kuss e Cia., empresa incorporada, em 1981, por Condor Empreendimentos Imobiliários S/A. Localizado na confluência das Avenidas João Wallig e Nilo Peçanha, possui uma área construída total de 107.300m<sup>2</sup>, área bruta locável (ABL) de 36.854m<sup>2</sup> e está implantado em um terreno de 96.000m<sup>2</sup>, disponibilizando 3.015 vagas para estacionamento. É classificado como de tipo regional, ou seja, o "(...) *shopping center* que pode se ancorar em duas ou mais lojas de departamentos completas e possui entre 30.000 a 75.000m<sup>2</sup> de ABL" (ASBRASCE, 2003).

Villaça (2001, p. 203), estudando a estruturação intra-urbana de Porto Alegre, mostra a tendência de deslocamento de um dos eixos de expansão dos estratos de alta renda a partir do centro urbano em direção leste da Cidade (o outro eixo seria no caminho da orla do rio). A área ora em questão segue um eixo de prestígio já consolidado, incluindo os Bairros Independência, Moinhos de Vento, Mont'Serrat, Bela Vista, Três Figueiras, Chácara das Pedras e Boa Vista. Em termos de equipamentos urbanos, infra-estrutura viária de acesso e marcos simbólicos, esse eixo materializa a apropriação do espaço urbano pelos mais elevados patamares de renda.

Na maior parte da área em questão, Bairros Três Figueiras, Chácara das Pedras e Boa Vista, predomina o uso residencial de alta renda, porém com uma certa heterogeneidade. Observaram-se concentração de residência unifamiliar, edifícios de alto padrão e condomínios residenciais. É nesse espaço, também, que se localizam os Colégios Farroupilha, Anchieta e Província de São Pedro. Ao longo das principais vias de acesso, aparecem o uso misto (comércio e serviços) e a presença de prédios de maior altura. Contíguos ao Country Club, existem dois aglomerados de subabitação: o primeiro, Vila Luiz Cosme, com 81 domicílios, delimitado pelas Ruas André Arjonas Guillen, Luiz Cosme e Ramis Galvão, e o outro, Vila Caddie, com 75 domicílios, na extensão da Avenida Frei Caneca. Próximo à Rua João Caetano, aparecem remanescentes do aglomerado Beco do Resvalo, com 28 domicílios, localizados em parte do espaço da antiga Chácara Limongi.

Na porção de área que se aproxima da Avenida Assis Brasil, parte dos Bairros Cristo Redentor e Passo da Areia, nota-se um uso misto, residencial, comercial e até industrial. No interior dos Bairros Passo da Areia e Vila Ipiranga, o uso predominante é o residencial, com a presença de população de classe média e média baixa, observando-se, entretanto, mais recentemente, uma mudança nesse perfil da população, com aumento das camadas de renda mais alta. A Vila Jardim, por sua vez, caracteriza-se como um bairro de classe baixa, onde é significativa a presença de um núcleo de subabitação (em torno de 1.200 domicílios em seus aglomerados), predominando residências unifamiliares, com infra-estrutura precária.

## A primeira fase: 1980-91

Essa síntese foi elaborada tendo como base os textos de Macedo (1992) e Zeni (1989) sobre grandes equipamentos comerciais e impactos na estrutura urbana, bem como as informações obtidas junto à Secretaria de Planejamento Municipal, relacionadas a questões socioeconômicas e físico-espaciais em bairros da cidade, cujo recorte, com alguns ajustes, coincide com a área aqui estudada. Utilizaram-se, também, as informações dos **Anuários Estatísticos** da Prefeitura Municipal para demonstrar como se verificou o movimento do setor construtivo através da análise das áreas vistoriadas.

O estudo que analisa os preços dos terrenos em bairros do entorno do SCI (Macedo, 1992, p. 7) se baseou em informações provenientes de classificados dos jornais e no tratamento estatístico e em dados sobre a valorização imobiliária, cobrindo um universo temporal que inicia no final dos anos 70 e se estende até o início dos 90, estratificado em três períodos: (a) anterior à implantação do equipamento; (b) no período de implantação até a conclusão da obra; e (c) após sua inauguração. Como conclusões fundamentais, esse trabalho apresenta: na primeira fase, valorização negativa em relação ao dólar; na segunda fase, valorização também negativa, porém com índice menor; e, na fase final, valorização positiva, inclusive superando a valorização do dólar. Esses resultados reforçam a tese de que o elemento indutor da valorização dos terrenos na área estudada foram a implantação e a consolidação do SCI, e nem mesmo as alterações na legislação, flexibilizando o regime urbanístico e a aquisição de índice construtivo, ocorridas nesse período tiveram uma influência tão significativa quanto aquela produzida pelo componente implantação do Iguatemi.

Também Zeni (1989, p. 19), quando realiza pesquisa em 1988 e 1989 sobre valorização imobiliária de terrenos em Porto Alegre, verifica que, enquanto na



média da cidade os terrenos se valorizam a uma taxa de 0,99% ao mês, no Bairro Chácara das Pedras esse percentual atinge 2,65%, superando, inclusive, bairros mais tradicionais, como Moinhos de Vento, Mont'Serrat e Bela Vista. Por outro lado, no Bairro Boa Vista o percentual encontrado, 1,15%, equipara-se aos dos Bairros Bela Vista e Mont'Serrat.

Examinando por outro lado, a metragem de áreas vistoriadas, observa-se que, no ano que antecede a implantação do SCI, os Bairros Passo da Areia, Vila Ipiranga e Cristo Redentor apresentavam as maiores metragens em área construída, considerando-se os sete bairros contemplados neste trabalho. O primeiro computou em torno de 62.500m<sup>2</sup>, e os demais entre 40.000m<sup>2</sup> e 41.200m<sup>2</sup> de um total de área vistoriada de 193.800m<sup>2</sup>, ou seja, 74% do total. Essa proporção não foi mais atingida até o ano de 1991, quando se encerrou esse primeiro período da análise. Já na fase de implantação e inauguração do SCI, 1981-83, a metragem alcançada pelos Bairros Boa Vista (40.231m<sup>2</sup> em 1982), Chácara das Pedras (59.711m<sup>2</sup> em 1983), Três Figueiras (10.227m<sup>2</sup> em 1982) e, novamente, Cristo Redentor e Vila Ipiranga (em torno de 40.700m<sup>2</sup> e 57.000m<sup>2</sup> em 1981) representa o mais alto patamar registrado entre 1980 e 1991. Na fase final, a partir de 1984, a nota de destaque é o Bairro Três Figueiras, que, apesar de apresentar metragens de áreas vistoriadas baixas, em torno de 6.000 a 10.000m<sup>2</sup>, durante o período de 1984-87, foi o bairro que obteve o maior percentual de áreas vistoriadas, tendo em vista o conjunto considerado em cada ano. Essa situação se repete em 1990. Deve-se fazer uma ressalva para lembrar que os limites dos Bairros Cristo Redentor, Passo da Areia e Vila Ipiranga excedem a delimitação da área de estudo, devendo, pois, serem relativizados os resultados encontrados para esses bairros. De qualquer forma, as metragens vistoriadas concentradas nesse período denotam o movimento da dinâmica imobiliária ímpar observada na série 1980-91.

No que diz respeito à renda da população residente no entorno do SCI, o estudo de Macedo (1992, p. 13) utilizou, para fins da análise, a renda média domiciliar, cujos dados foram obtidos através da pesquisa Enquete Domiciliar (Edom)<sup>13</sup> realizada em dois períodos, um que antecede a implantação do SCI e outro após sua inauguração. Apesar de a metodologia não considerar os bairros, mas, sim, as zonas de tráfego, os pesquisadores conseguiram chegar a uma aproximação do perfil socioeconômico dos moradores. Dos resultados apresentados, observa-se que, na área que engloba o Bairro Três Figueiras e

---

<sup>13</sup> Trata-se da pesquisa feita pela Fundação Metropolitana de Planejamento (Metroplan), realizada em 1974 e repetida em 1986.

parte do Bairro Chácara das Pedras, sobe o nível de renda, e esta se mantém como a quinta maior renda da Cidade (acima de US\$ 1.100); por outro lado, a área compreendida pelos Bairros Boa Vista e Passo da Areia valoriza-se aceleradamente, sendo que a renda média cresce em torno de 80% (faixa de US\$ 700 a US\$ 800); ainda, a área que contempla Vila Ipiranga e Cristo Redentor igualmente se valoriza acima da média, estando a mesma situada na faixa de US\$ 600 a US\$ 700; por fim, no espaço que compreende o Bairro Vila Jardim e parte do Bairro Chácara das Pedras, a renda da população cresce abaixo da média, sendo caracterizada como baixa renda, situando-se na faixa entre US\$ 300 a US\$ 400. Assim, a ocupação já visualizada no início dos anos 90 da parte do Bairro Chácara das Pedras considerada nesse bloco, como as torres de alto padrão e as residências unifamiliares em grandes lotes, provavelmente não foi captada por aquela pesquisa, induzindo aos resultados aqui detectados. Nessa síntese, é destacada a elevação da renda da população após a implantação do SCI, reforçando que a mesma ocorreu de forma significativa e acelerada se comparada ao restante da Cidade.

Na questão das transformações físico-espaciais (acessibilidade e padrão residencial edificado) ocorridas na área considerada (Macedo, 1992, p. 24), em todos os aspectos enfocados, é muito marcante a importância da implantação do SCI. No que diz respeito ao sistema viário, foi acelerada a complementação e a pavimentação de vias estruturais para a Cidade, instalando-se uma nova mobilidade através do transporte coletivo (ônibus e táxi-lotação) e do veículo particular. Esses fatos trouxeram em seu bojo a criação de novas atratividades, sendo o SCI a maior delas, notadamente tratando-se de empregos e consumo. A Avenida Nilo Peçanha, por sua vez, assumiu um perfil de usos comerciais específicos, ou seja, comércio e serviços voltados à alta renda e com características de passagem. A configuração dessa acessibilidade contribuiu para um salto na ocupação do local, onde a tipologia residencial foi essencialmente capitaneada pelos estratos de alta renda. Essa ocupação apareceu intensamente no preenchimento de áreas vazias no entorno do eixo indutor que é a Avenida Nilo Peçanha. Com relação ao espaço edificado, apareceram residências unifamiliares em médios e grandes lotes e o surgimento das torres, notadamente nas Avenidas Nilo Peçanha e João Wallig. A forte presença da tipologia torre nas principais vias de acesso ao SCI revela um processo de verticalização, sendo esta uma das maiores transformações físico-espaciais na área, pois rompeu com uma paisagem anterior, cuja tipologia era predominantemente horizontal. A legislação de uso e ocupação do solo, em virtude dessa nova dinâmica urbana local, também sofreu redefinições.

Pelos desdobramentos de todos os tópicos considerados, pode-se afirmar que a implantação do SCI foi determinante nas alterações ocorridas na configuração urbana de seu entorno. Essa primeira década foi a de maior transformação, como se pode observar após a análise do seguinte período (Figuras 3 e 4).

Figura 3

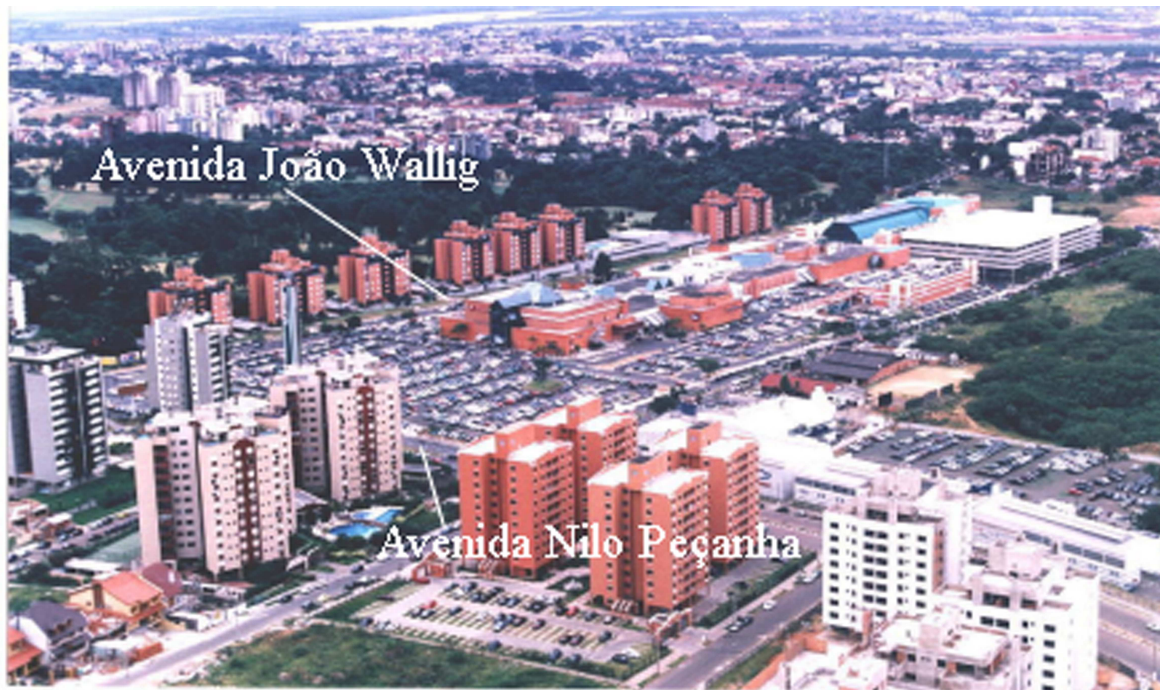
Entorno do Shopping Center Iguatemi em Porto Alegre — 1984



FONTE: SHOPPING CENTER IGUATEMI. Administração. **Fotos de 1984 e 1998.** Porto Alegre.

Figura 4

Entorno do Shopping Center Iguatemi em Porto Alegre — 1998



FONTE: SHOPPING CENTER IGUATEMI. Administração. **Fotos de 1984 e 1998.** Porto Alegre.

## O período recente: 1991-03

Na análise desse período, apresentam-se, de maneira sucinta, aspectos que foram determinantes nas mudanças ocorridas na última década, enfatizando-se o caráter sistêmico da estruturação urbana, ou seja, o fato de que todos os elementos estão inter-relacionados e atuando simultaneamente no espaço urbano.

Inicia-se com informações sobre as taxas de crescimento populacional nos bairros considerados, onde se destacam as altas taxas alcançadas pelos Bairros Boa Vista e Chácara das Pedras (2,66% e 2,17% a.a.) e, em um outro patamar, a taxa apresentada pelo Bairro Passo da Areia (1,04% a.a.) no período 1991-00, quando a Cidade apresentou uma taxa de 0,82% a.a. Esse aumento, acrescido de outros fatores a serem a seguir discutidos, denota as grandes mudanças acontecidas no entorno do SCI, mudanças estas que foram fundamentalmente induzidas por alterações ocorridas no Bairro Três Figueiras, mais recentemente.

Para fins de sistematização, contemplam-se, neste bloco, questões sobre a acessibilidade (sistema viário fundamentalmente) e alguns aspectos da dinâmica imobiliária (lançamentos imobiliários, novas ocupações de áreas vazias e o novo padrão residencial), cotejados com a renda do responsável pelos domicílios. Destaca-se, ainda, o papel do SCI enquanto marco simbólico de valorização, considerando-se aqui todo o período analisado.

A construção e a implantação da III Perimetral implicaram profundas transformações na Avenida Carlos Gomes e no seu entorno, incidindo em todos os aspectos aqui analisados, podendo também ser considerada um fator indutor das alterações que se estão examinando. O tecido consolidado em diferentes padrões residenciais dos bairros dá lugar, ao longo da Avenida, a um novo padrão: o de fragmento em forma de faixa, especializado em prestação de serviços, substituindo as antigas residências por uma tipologia particular<sup>14</sup>, configurada por torres afastadas dos limites dos lotes e pela variedade de espaços apropriados, sejam de propriedade pública ou privada.

Também o prolongamento da Avenida Nilo Peçanha em direção ao Bairro Vila Jardim, que trouxe consigo o surgimento de um uso comercial mais especializado, provocando uma reconfiguração nos espaços dos bairros atingidos, é outro fator a ser considerado.

---

<sup>14</sup> O Projeto Hermes, empreendimento imobiliário composto de prédios residenciais, hotel, hospital e centro de convenções, em implantação em uma área de 5,7 mil m<sup>2</sup>, no Bairro Três Figueiras, é o primeiro destaque na ocupação desse espaço.



No que diz respeito à dinâmica imobiliária, o principal fato a ser destacado é a ocupação, a partir do início dos anos 90, de um grande vazão existente. Trata-se da porção sul da Chácara Limongi, no Bairro Três Figueiras, que teve sua viabilidade urbanística de loteamento aprovada nessa época, trazendo profundas mudanças na morfologia daquele espaço. Surgiram torres e condomínios horizontais, alterando profundamente a paisagem do entorno.<sup>15</sup>

Um outro fator também marcante, porém ocorrido em meados dos anos 90, foi uma grande explosão imobiliária verificada no Bairro Boa Vista. Esse bairro, que possui especificidades em relação às normas urbanísticas<sup>16</sup>, apresentou, juntamente com o aparecimento das torres, uma grande quantidade de construção de condomínios residenciais<sup>17</sup>. O Bairro Chácara das Pedras, em sua porção próxima à divisa com o Bairro Vila Jardim, configurou-se de forma semelhante no que se refere à tipologia construtiva residencial. O fenômeno destacado acima também pode ser verificado quando se examinam as metragens de área construída: esses dois bairros concentraram a maior proporção da área vistoriada no conjunto dos bairros selecionados em quatro anos da década (1993, 1996, 1997 e 1999). Já o Bairro Três Figueiras se destaca em termos de vistorias de áreas construídas no ano 2000, indicando a tendência de adensamento mais recente. Um outro bairro que merece evidência no quesito aqui considerado, ou seja, metragem de áreas vistoriadas, é o Passo da Areia. Nesse bairro, as metragens verificadas para os anos de 1996 e 1998 permitem demonstrar-se movimento de alteração no padrão edificado. Considerando-se o total de áreas vistoriadas para todos os bairros selecionados no período 1992-00, os Bairros Passo da Areia e Boa Vista apresentaram percentuais de 27,5% e, aproximadamente, 24% respectivamente. Mais uma vez, deve-se relativizar os resultados encontrados para o Bairro Passo da Areia, já que os limites do bairro extrapolam a delimitação da área de estudo.

Mais recentemente, o Censo Imobiliário do Sinduscon de 2003 apontou que o Bairro Três Figueiras, com 42 unidades à venda, respondia pelas ofertas

---

<sup>15</sup> Atualmente, estão em construção os condomínios fechados Stanza e Alatheia, da empresa Bortoncello Incorporações Ltda., e o condomínio Vila Gardena, da empresa TGD.

<sup>16</sup> O Plano Diretor permite a construção de prédios altos somente ao longo das vias principais e nas artérias que circundam o Bairro, ficando o miolo dos quarteirões destinado à construção de residências unifamiliares e condomínios.

<sup>17</sup> Segundo a imprensa da época (Zero Hora, 1996), aproximadamente 600 apartamentos estavam em final de construção, e os condomínios residenciais, em sua maioria, com as unidades vendidas já em planta.

com valores mais altos, acima de 780 CUBs<sup>18</sup>. Nesse bairro, também se mostrou a oferta de 143 unidades de apartamentos de três dormitórios na faixa de 330 até 430 CUBs. O Bairro Passo da Areia, por sua vez, apresentava a maior concentração de apartamentos de três dormitórios na faixa de valor entre 220 e 330 CUBs (115 unidades). Essas informações já demonstram a tendência da nova configuração desses bairros.

Ainda se deve mencionar um vazio urbano, o loteamento Germânia, situado nas imediações do SCI, com viabilidade urbanística já aprovada e que prevê a construção de 34 prédios, somando 1,8 mil apartamentos (Zero Hora, 2002).

Cotejando essas informações com o perfil da renda dos moradores obtido através dos dados dos **Censos Demográficos 1991 e 2000**, observa-se que os Bairros Três Figueiras, Chácara das Pedras e Boa Vista apresentam, nos dois anos estudados, os maiores percentuais de rendimento mensal do chefe do domicílio, na faixa acima de 15 salários mínimos (SMs). Esses percentuais cresceram de 1991 para 2000 e foram, pela ordem, em 2000: 48,24% no Bairro Chácara das Pedras, 61,06% no Bairro Boa Vista e 67,77% no Bairro Três Figueiras, denotando o padrão de renda elevado dos moradores desses bairros. Esses resultados reforçam aqueles demonstrados na síntese do período 1980-91. Já nos estratos de baixa renda, nas faixas sem rendimento e até dois SMs, encontram-se 37,7% dos chefes de domicílio do Bairro Vila Jardim, 17,13% do Passo da Areia e 14,65% da Vila Ipiranga, explicitando a representação de renda baixa da população desses bairros. Note-se que o Passo da Areia, apesar de concentrar, aproximadamente, 20% dos chefes de domicílio nessa faixa de renda em 2000, mais recentemente começa a apresentar alterações no perfil de seus moradores, considerando-se as mudanças que estão acontecendo em termos da dinâmica imobiliária.

Um outro enfoque da valorização imobiliária pode ser expresso através do exame dos marcos simbólicos que classificam a área ora estudada como área nobre e de *status* elevado, mostrando a importância do SCI como referência de vendas. Dentre os diversos equipamentos existentes nesse espaço,<sup>19</sup> apenas alguns foram considerados como marco simbólico de uma área valorizada em termos imobiliários, de acordo com pesquisa realizada, através de anúncios de lançamentos imobiliários, nos jornais locais entre 1990 e 1991 por Macedo (1992, p. 35). Os principais referenciais apontados foram: o SCI, o Country Club, os

---

<sup>18</sup> O Custo Unitário Básico (CUB) da construção para dezembro de 2003 era de R\$ 746,84.

<sup>19</sup> SCI, Country Club, Praça Japão, Colégios Farroupilha e Anchieta, Hospitais Conceição, Cristo Redentor e Banco de Olhos, dentre outros.



Colégios Anchieta e Farroupilha e a Praça Japão, demonstrando a importância do SCI como referência de vendas, já que em todos os levantamentos esse equipamento aparece como o de maior "valor". Em análise recente (Zero Hora, 2003), observa-se que o SCI consolida sua posição como marco simbólico. Apesar de esse "produto" dividir a sua atratividade com o Bourbon Shopping Country<sup>20</sup>, inaugurado em 2001, o Shopping Center Iguatemi ainda está no topo da preferência na divulgação dos anúncios.

Pode-se demonstrar nessa síntese, novamente, a importância da implantação do SCI como indutor de alterações nesse espaço estudado. A ocupação deu-se com menor intensidade em relação ao período anterior, porém com particularidades e especificidades que destacaram os altos estratos de renda.

## A título de conclusão

Neste texto, analisaram-se os efeitos da implantação do Shopping Center Iguatemi sobre uma realidade urbana determinada.

Na análise realizada, verifica-se que o SCI contribuiu decisivamente para a alteração da configuração urbana do seu entorno em seus aspectos socioeconômicos e físico-espaciais.

A importância do SCI como causa no processo de transformações foi evidenciada através da dinâmica imobiliária que o mesmo provocou. Também contribuiu decisivamente para a alteração do padrão de acessibilidade da área, modificando sua dinâmica e produzindo um avanço no processo de urbanização, caracterizado pela ocupação dos vazios, pela ampliação dos usos residenciais qualificados, pelo surgimento de novos usos comerciais peculiares voltados à alta renda, pela densificação e pela verticalização.

O SCI ao reforçar certas condições potenciais na área, contribuiu na confirmação das tendências mais gerais para aquele espaço, que apontavam para uma continuidade dos bairros de alta renda.

Pode-se destacar, também, o papel desempenhado pelo SCI no que se refere à "produção" de uma ótima localização para os investimentos imobiliários que convergiram para seu entorno, pois o local aliava as vantagens de possuir

---

<sup>20</sup> Localizado na Rua Túlio de Rose, quarteirão contíguo àquele onde se localiza o SCI, esse empreendimento possui uma área construída de 95.000m<sup>2</sup>, e uma área bruta locável de 24.330m<sup>2</sup>. Está implantado em um terreno de 37.497m<sup>2</sup>, com quatro lojas-âncora e 2.000 vagas no estacionamento de veículos.

as áreas disponíveis e ainda a preços baixos (primeiro período da análise), sendo que o produto poderia ser oferecido no mercado pelos preços dos empreendimentos localizados nos bairros de alta renda tradicionais.

## Referências

ASBRASCE. **Shoppings associados**: segmentação por tipo. Rio de Janeiro, 2003. Disponível em: <<http://www.abrasce.com.br>>

BERRY, B. Cidades como sistemas dentro de Sistema de Cidades. In: FAISSOL, S. (Org.) **Urbanização e regionalização**: relações com o desenvolvimento econômico. Rio de Janeiro: IBGE, 1975.

CARDOSO, A.; RIBEIRO, L. C. **Dualização e reestruturação urbana**: o caso do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas; IPPUR; FASE, 1996.

CASTELLS, M. **La cuestión urbana**. 4. ed. México: Siglo XXI, 1977.

IBGE. **Censo Demográfico Brasil 1991**. Rio de Janeiro, 1996

IBGE. **Censo Demográfico Brasil 2000**. Rio de Janeiro, 2002

FRÚGOLI JR, H. Os shopping centers de São Paulo e a trama do urbano: um olhar antropológico. In: PINTAUDE, S.; FRÚGOLI Jr., H. (Org.) **Shopping centers**: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras. São Paulo: Unesp, 1992.

GAETA, A. C. O segredo dos shoppings. **Ciência Hoje**, v. 12, n. 67, 1990.

GAETA, A. C. **Gerenciamento dos shopping centers e transformação do espaço urbano**. In: PINTAUDE, S.; FRÚGOLI Jr., H. (Org.) **Shopping centers**: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras. São Paulo: Unesp, 1992.

GOODALL, B. **La economía de las zonas urbanas**. Madrid: Instituto de Estudios de Administración, 1977.

HIRSCHFELDT, R. **Shopping center**: o templo do consumo. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Shopping Centers, 1986.

LANGONI, C. G. Shopping center e a revolução tecnológica. In: ABRASCE. **Shopping center e desenvolvimento econômico e social**. Rio de Janeiro, 1981.

LIMA FILHO, A. O. **Shopping centers — EUA vs Brasil: uma análise mercadológica comparativa.** Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1971.

MACEDO, M. V. **A estrutura urbana e as alterações provocadas pela implantação de shopping centers.** São Leopoldo, RS: UNISINOS/Arquitetura e Urbanismo, 1992. (Mimeo).

PINTAUDE, S. Os shoppings centers brasileiros e o processo de valorização do espaço urbano. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n. 65, 1987.

PINTAUDE, S. **O templo da mercadoria: estudo sobre os shopping centers do Estado de São Paulo.** São Paulo: USP, 1989. (Tese de Doutorado).

PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal. Secretaria do Planejamento Municipal. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre: Lei Complementar n. 43, de 21 de julho de 1979.** Porto Alegre, 1979.

PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal. Secretaria do Planejamento Municipal. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre: Lei Complementar n. 43, de 21 de julho de 1979, com alterações posteriores.** Porto Alegre, 1987.

PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal. Secretaria do Planejamento Municipal. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre: Lei Complementar n. 434, de 1999.** Porto Alegre, 1999.

PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal. Gabinete de Planejamento. Unidade Estatística. **Anuário estatístico 1990.** Porto Alegre, 1991.

PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal. Gabinete de Planejamento. Unidade Estatística. **Anuário estatístico 1995.** Porto Alegre, 1996.

PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal. Gabinete de Planejamento. Unidade Estatística. **Anuário estatístico 1999.** Porto Alegre, 2000.

PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal. Gabinete de Planejamento. Unidade Estatística. **Anuário estatístico 2001.** Porto Alegre, 2001.

RICHARDSON, H. **Economia regional.** Rio de Janeiro: Zahar, 1975.

RICHTER, E. H.; COSTA, S. F. Estudo das alterações provocadas pelos shopping centers em alguns aspectos da estrutura urbana da cidade de São José dos Campos. In: IX Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 9. **Anais...** Rio de Janeiro. 2001.

SHOPPING CENTER IGUATEMI. Administração. **Fotos de 1984 e 1998.** Porto Alegre.

SINDUSCON-RS. **Censos do mercado imobiliário 2003**. Porto Alegre, 2004.

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

YUJNOVSKY, Oscar. **La estructura interna de la ciudad**: el caso latinoamericano. Buenos Aires: SIAP, 1971.

ZENI, A. M. **Valorização imobiliária de terrenos em Porto Alegre**. Ciclo de Estudos de Engenharia de Avaliações e Perícias, 5. **Anais...** Porto Alegre: IGEL, 1989.

ZERO HORA. Porto Alegre, RBS, 11 jun. 1996.

ZERO HORA. Porto Alegre, RBS, 27 ago. 2001.

ZERO HORA. Porto Alegre, RBS, 23 nov. 2003.