

## *Shopping centers* e recuperação urbana: estudo empírico de uma contradição teórica

Yumi Yamawaki<sup>1</sup>

Fábio Duarte<sup>2</sup>

---

### RESUMO

A reconversão de edificações históricas industriais de grande porte em *shopping centers* é um tema polêmico. A opinião geral entre estudiosos é que esses empreendimentos comerciais são uma privatização da vida urbana, e destroem a riqueza e diversidade que são próprias da cidade, fazendo com que apenas uma parcela mais abastada da população, e exclusivamente quando passam de cidadãos a consumidores, usufruam desse patrimônio. Moralmente, estamos de acordo com esses autores. A ressalva que fazemos, contudo, é que faltam estudos empíricos e dados à grande maioria dessas análises. A intenção neste artigo é justamente verificar se essa premissa moral (a leitura dos artigos a respeito não nos permite identificar neles premissas teóricas) sai ilesa de um confronto com a realidade. Para isto, analisamos o histórico da dinâmica imobiliária no entorno de dois grandes *shopping centers* de Curitiba que ocupam edificações históricas industriais, levantando como hipótese que eles podem ter contribuído para a dinamização e requalificação de seu entorno.

**Palavras-chave:** Reconversão urbana; Patrimônio Industrial; *Shopping centers*; Curitiba

---

### INTRODUÇÃO: RECONVERSÃO DE ÁREAS INDUSTRIAIS URBANAS

As mudanças na economia mundial nos últimos 30 anos transformaram o perfil das atividades urbanas, deslocando indústrias para cidades de menor porte e confirmando a vocação de serviços nos grandes centros. Mudança consolidada nos centros globais (Sassen, 1998; Massey, 2007), ela continua a acontecer principalmente em países em desenvolvimento, e têm escala mundial (Castells, 1999). Nas cidades que tiveram forte industrialização, sobretudo até a 1ª metade do século 20, tem ocorrido grandes mudanças físico-territoriais, como o declínio de antigas áreas industriais. Apesar de bem localizadas dentro da malha urbana,

---

<sup>1</sup> Arquiteta e Urbanista, doutoranda do curso de Pós-Graduação em Gestão Urbana da Pontifícia Universidade Católica do Paraná (yumi@proa.arq.br)

<sup>2</sup> Professor do Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana, da Pontifícia Universidade Católica do Paraná (www.pucpr.br/ppgtu)

dotadas de infra-estrutura e serem registros históricos, ficam à margem das mudanças no uso e ocupação da cidade – e muitas vezes conhecem processos de degradação e subutilização.

Países onde a industrialização se deu há mais tempo e que são economicamente mais desenvolvidos convivem desde então com a necessidade de reconverter parques fabris esvaziados de suas funções, buscando outros usos, preservando o patrimônio arquitetônico e urbanístico, e integrando à cidade contemporânea (De Marchi, 2008).

Muitas das soluções para a recuperação e readequação dos espaços industriais degradados, entretanto, exigem que o poder público assuma grande parcela dos riscos, pois é necessário elevado investimento público para que, caso haja realmente sinais de recuperação, o setor privado tenha interesse na área, conforme Harvey (2000) analisou na experiência de Baltimore, nos Estados Unidos.

Países como o Brasil, com reduzida capacidade de investimento, têm ainda o desafio de promover a requalificação por meio de projetos pontuais à espera de efeitos multiplicadores na cidade.

As maneiras de se fazer a reconversão desses conjuntos arquitetônicos e urbanísticos industriais são variadas. Dias (2007) defende uma visão não congelada do bem patrimonial, para que seja dotado de vida e capaz de ser ressignificado. Em diversas cidades as intervenções urbanas em áreas centrais têm reconvertido as edificações de valor histórico em centros culturais. No entanto, percebem-se muitos casos de negligência na manutenção física dos espaços, na segurança e na garantia da qualidade e da rotatividade tanto de acervo quanto de atividades para estimular a frequência dos visitantes. E mesmo nos casos considerados de sucesso, como as reconversões de edifícios históricos no centro da cidade de São Paulo, os bons resultados na escala dos edifícios não conseguiram alastrar-se pelo entorno urbano. Foram os casos da reconversão da estação ferroviária Júlio Prestes em casa de concertos e sede da Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo; da reconversão do edifício do DOPS (Departamento de Ordem Política e Social, órgão de repressão da ditadura militar) em anexo da Pinacoteca do Estado; do antigo Liceu de Artes e Ofícios no edifício principal da Pinacoteca do Estado; e no projeto mais recente, em parte da Estação da Luz no Museu da Língua Portuguesa. Todos esses projetos de reconversão estão em região de menos de 1 km de raio; porém, apesar de já terem se passado mais de 15 anos do início desses trabalhos, a região ainda é conhecida como “cracolândia” e continua demandando investimentos públicos e projetos urbanísticos para tentar melhorar sua qualidade de vida cívica.

Nesse conjunto, há outra linha de apropriação dessas grandes edificações de patrimônio histórico cujo uso original as torna estranhas à cidade contemporânea: é a ocupação do patrimônio pela iniciativa privada com fins comerciais, notadamente, por serem de grandes dimensões, em *shopping centers*. Esse tipo de apropriação é constantemente questionado, senão demonizado, em considerável parcela dos estudos urbanos acadêmicos (Bienestein, 2006; Borja, 2006; Padilha, 2006). Quase todos esses estudos partem de uma premissa teórica

(na verdade, quase moral) de que os *shopping centers* são uma privatização da vida urbana, e destroem a riqueza e diversidade que são próprias da cidade, fazendo com que apenas uma parcela mais abastada da população, e exclusivamente quando passam de cidadãos a consumidores, usufruam desse patrimônio. Como escreveu Carlos de Mattos (1999, p. 52), os *shopping centers* “constituyen la mejor expresión de las nuevas modalidades de espacio público socialmente estratificado de propiedad privada”. Moralmente, estamos de acordo com esses autores. A ressalva que fazemos, contudo, é que faltam dados à grande maioria dessas análises. Transforma-se um estudo urbano quase que em um estudo literário: um autor citando outro autor que citou outro autor, sem de fato trazer ou produzir dados.

A nossa intenção neste artigo é justamente verificar se nossa premissa moral (a leitura dos artigos a respeito não nos permite identificar neles premissas teóricas) sai ilesa de um confronto com a realidade. Para isso, levantamos como hipótese de que projetos advindos da iniciativa privada, especialmente a transformação de grandes edificações históricas em áreas centrais em *shopping centers*, podem dinamizar e promover a melhoria do seu entorno.

## OS CENTROS COMERCIAIS E O PATRIMÔNIO INDUSTRIAL EM ÁREAS CENTRAIS

Há diversas críticas por parte de urbanistas sobre a implantação de centros comerciais em áreas centrais, pois contribuem para o esvaziamento dos espaços públicos, estabelecendo a segregação social (ARAGÃO, 2003). Contudo, a reconversão de um espaço desocupado, com potencial de degradação, em uma área comercial dinâmica, pode ser analisada como alternativa à decadência local, pois o abandono pode causar efeitos mais negativos ao entorno.

No que se refere à requalificação, Del Rio (2000, p.1) afirma que

as estratégias dependem de agentes catalisadores, dinâmicos e de forte apelo, constituindo-se num diferencial e no "gancho" inicial [da mesma forma que o conceito de âncora no shopping center], contribuindo ativa e intensamente na construção da nova imagem e na atração de novos usuários e investimentos

O autor ainda afirma que, embora esses catalisadores não possam garantir o sucesso da requalificação como um todo, têm se mostrado essenciais para a sua origem. Uma das alternativas consiste na possibilidade de esta “âncora” advir da iniciativa privada, coordenada pelo poder público.

A reconversão de uso em *shopping center*, principalmente em áreas centrais, tem sido amplamente questionada, com argumentos muitas vezes justos, que vão da descaracterização arquitetônica, ao enfraquecimento do comércio local e à segregação social. Porém, em parte desta crítica há mais argumentos ideológicos do que estudos empíricos – e estes são necessários, frente à multiplicação desses empreendimentos nas áreas centrais das cidades, além do que

uma parcela considerável da população os adotou como alternativa de lazer, mais do que compras, reforçando a importância de pesquisas aprofundadas sobre o assunto.

### *Os shopping centers no centro de Curitiba*

Assim como outras cidades brasileiras, Curitiba apresenta um número crescente de *shopping centers* em sua região central. Porém, quando se compara a presença desses empreendimentos na cidade com algumas outras capitais com população similar, Curitiba destaca-se. Como se pode verificar na Tab. 1, traçando-se uma isocota de 1 km do centro da cidade, Curitiba apresenta o maior número de *shopping centers* entre as capitais analisadas, com área construída ultrapassando em 3 vezes a segunda capital com maior concentração de *shopping centers* em sua área central, que é Belo Horizonte.

Além disso, esse fenômeno é mais antigo na capital paranaense: o primeiro *shopping center* da cidade, instalado na região central, data de 1983 – Porto Alegre conheceria o 1º *shopping* central em 1990. Para completar o quadro, 3 dos 4 *shoppings* de Curitiba inseridos na isocota ocupam edificações históricas, 2 delas ligadas à industrialização da cidade.

Ou seja, uma grande concentração de *shoppings centers* em áreas centrais, um fenômeno que ocorre há mais de 25 anos, e ainda ocupando edificações históricas. Pelo padrão da crítica quanto ao destino do patrimônio arquitetônico e urbanístico industrial em áreas centrais e pelo impacto de *shopping centers* no meio urbano, a presença desses empreendimentos desenhariam o pior cenário possível para seu entorno.

Tabela 1: *Shopping centers* em 4 capitais com população semelhante.Listagem de *Shopping centers* inseridos na Isocota

## Curitiba

<i>Shopping</i>	Data de Abertura	Área do Terreno	Área Construída	Área Bruta	Pisos	Vagas no	Lojas Total
MUELLER CURITIBA	9/3/1983	13,111	74,412	29,227	6	1,500	210
CRYSTAL PLAZA SHOPPING	11/6/1996	8,500	43,000	12,000	4	600	180
CURITIBA	9/25/1996	14,206	85,040	27,567	7	1,086	138
ESTAÇÃO	11/1/1997	34,676	126,850	26,579	2	1,800	166
Total		70,493	329,302	95,373		4,986	694

## Porto Alegre

<i>Shopping</i>	Data de Abertura	Área do Terreno	Área Construída	Área Bruta	Pisos	Vagas no	Lojas Total
RUA DA PRAIA SHOPPING	11/21/1990	3,600	16,000	7,969	4	450	120

## Belo Horizonte

<i>Shopping</i>	Data de Abertura	Área do Terreno	Área Construída	Área Bruta	Pisos	Vagas no	Lojas Total
DIAMONDMALL	11/7/1996	13,800	73,039	20,806	3	1,289	221
CIDADE	4/30/1991	7,325	25,391	18,630	3	650	148
Total		21,125	98,430	39,436		1,939	369

## Recife

<i>Shopping</i>	Data de Abertura	Área do Terreno	Área Construída	Área Bruta	Pisos	Vagas no	Lojas Total
PAÇO ALFÂNDEGA	10/30/2003	12,851	14,388	7,697	4	800	82

Obs: Não há nenhum *shopping* a inaugurar nas áreas de isócronas.

A intenção neste artigo é exatamente verificar, em um estudo empírico, se o cenário é este mesmo – se sim, o quão grave; mas abertos à possibilidade de ter uma resposta não previsível: talvez o impacto não seja tão negativo, e seja mesmo positivo para a cidade.

### Edifícios industriais que se tornaram *shopping centers* em Curitiba

O estado do Paraná tornou-se independente de São Paulo em 1853. Curitiba, como capital do novo estado, buscava ampliar as ligações com outras regiões do país, tanto para abastecê-la, quanto para escoar mercadorias produzidas internamente (BARACHO, 2000). A ferrovia teve papel crucial nesta conexão, notadamente a estrada de ferro ligando Curitiba ao porto de Paranaguá. Isto fez com que a região no entorno da estação ferroviária se modificasse (Fig. 1) e se destacasse no contexto urbano (FENIANOS, 1996). Com a mudança do modal preponderante para transporte de cargas no país, a partir da década de 1950, a estação ferroviária, o pátio de manobras, seus depósitos e entorno, sofreram um processo de esvaziamento funcional e desocupação. Em 1972 a ferroviária foi finalmente desativada.

Depois de décadas de abandono, em 1996 foi inaugurado com o Estação Plaza Show, um *shopping* de lazer que logo fracassou. Sua reformulação arquitetônica e comercial transformou-o no centro de convenções Embratel e no Shopping Estação (Fig. 2), inaugurados em 2002.

Na década de 1870, Curitiba recebeu significativa quantidade de imigrantes, que se estabeleceu ao redor do centro. Um deles, o suíço Gotlieb Mueller, instalou em 1878 a primeira oficina mecânica e ferraria de Curitiba, atendendo carroças de transportadores de erva-mate. A estrada de ferro impulsionou o crescimento da Metalúrgica Irmãos Mueller e Cia. (Fig. 3), pois os engenhos de erva-mate e serrarias passaram a utilizar intensamente seus equipamentos (DE BONI; ZOCCA, 2002). Os dois principais planos diretores da cidade, o de 1943 de Alfred Agache, e o de 1966, da empresa Serete, determinaram áreas industriais específicas e distantes da região central. E a via frontal à metalúrgica tornou-se o eixo cívico da cidade, comportando também edifícios comerciais verticais. Finalmente em 1979, com atividades já encerradas, a metalúrgica foi vendida e o edifício foi reconvertido no primeiro *shopping* da cidade, o Shopping Mueller, inaugurado em 1983 (Fig. 4).



Figura 1 – Vista da Rua Barão do Rio Branco e da estação ferroviária no início do século XX

Fonte: IPPUC (2002)



Figura 2 – Vista de reconversão de uso da antiga estação ferroviária – Shopping Estação

Fonte: Yamawaki (2009)



Figura 3 – Vista da antiga Metalúrgica Irmãos Mueller e Cia.

Fonte: Shopping Mueller (2008)



Figura 4 – Vista de reconversão de uso da Metalúrgica Irmãos Mueller e Cia. – Shopping Mueller

Fonte: Yamawaki (2009)

### Edifícios históricos e áreas esvaziadas: o que fazer?

Justamente pela existência de críticas aos *shoppings centers* referindo-os como produto da cultura do consumo e da resultante segregação espacial (PADILHA, 2006), a pergunta inicial deste artigo foi quais possíveis ocupações das áreas de estudo (*shoppings* Mueller e Estação), com vistas à vitalidade do espaço público.

Com a preocupação de preservar o patrimônio histórico, uma das alternativas seria a reconversão em centros culturais e afins – alternativa muito difundida mas com resultados nem sempre adequados para o entorno, conforme colocamos no caso da região central de São Paulo. Além disso, isso exige

investimentos públicos constantes e, caso não crie atividades de interesse da população, não se caracterizará uma centralidade nem dinamizará o entorno.

Quanto ao Shopping Estação, por localizar-se em uma zona com parâmetros de ocupação do solo que incentivam a verticalização, uma das alternativas seria o desmembramento do lote (de 34.676 m<sup>2</sup>) e a aplicação desses parâmetros, apenas preservando o edifício da antiga estação ferroviária. No entanto, a preservação do bem edificado envolve também o contexto urbano – ou seja, não só a conservação da edificação mas também sua apropriação, seu uso, pela população. No caso da aplicação do zoneamento do entorno, a verticalização dos novos edifícios provavelmente eclipsaria e oprimiria a antiga estação de apenas um pavimento, de maneira que a percepção do bem histórico ficaria comprometida ou ilegível.

A metalúrgica Mueller ocupava exatamente uma quadra, e não haveria como estender o zoneamento sem demoli-la. Uma alternativa seriam usos educacionais ou hospitalares; porém, neste caso o uso seria restrito a uma parcela da população e em alguns casos, como o educacional, isto poderia trazer sobrecargas ainda maiores que os centros comerciais no tráfego local.

Uma alternativa possível, e que certamente vemos em diversas cidades do Brasil, notadamente em áreas de patrimônio industrial, é manter essas edificações desocupadas, até que se deteriorem e precisem ser demolidas, legitimando assim qualquer ocupação posterior.

## PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A análise deu-se no sentido de buscar indícios de transformações físicas que possam ser decorrentes de cada uma das intervenções de reconversão de edifícios ligados ao passo industrial da cidade em *shopping centers*. Para tanto, pretendeu-se identificar o que se modificou e em que medida a reconversão de uso de grandes espaços influenciou em seu entorno direto. Delimitamos como áreas de influência as quadras lindeiras aos empreendimentos, salientando que pertencem a zonas urbanísticas com parâmetros de uso e ocupação do solo distintos, cujas particularidades serão consideradas na análise.

As zonas urbanísticas que compõem o entorno direto do Shopping Estação (Lei Municipal No 9.800, de 03 de janeiro de 2000 – CURITIBA, 2000) são (Fig. 5):

- a) Zona Central (ZC), correspondente ao centro tradicional da cidade, caracterizada pela concentração de atividades e funções urbanas de caráter municipal;
- b) Setor Especial Estrutural (SE), compreendendo os principais eixos de crescimento da cidade, caracterizados como áreas de expansão do centro tradicional e como corredores comerciais, de serviços e de transportes, tendo como suporte um sistema trinário de circulação, composto por uma

via central, que contém a canaleta para o transporte de massa e as pistas lentas para atendimento às atividades lindeiras, e pelas vias externas, ou seja, ruas paralelas, com sentido único de tráfego, destinadas ao fluxo contínuo de veículos (CURITIBA, 2000);

c) Zona Residencial 4 (ZR4), de uso habitacional de alta densidade.

As zonas urbanísticas que compõem o entorno do Shopping Mueller (Lei Municipal No 9.800, de 03 de janeiro de 2000 – CURITIBA, 2000) são:

a) Zona Central (ZC), anteriormente comentada;

b) Zona Residencial 3 (ZR3), de uso habitacional de densidade moderada;

c) Setor Especial do Centro Cívico, de áreas com ordenações especiais, condicionadas a aspectos locacionais, funcionais ou de ocupação urbanística;

d) Zona Residencial 4 (ZR4), de uso habitacional de alta densidade.

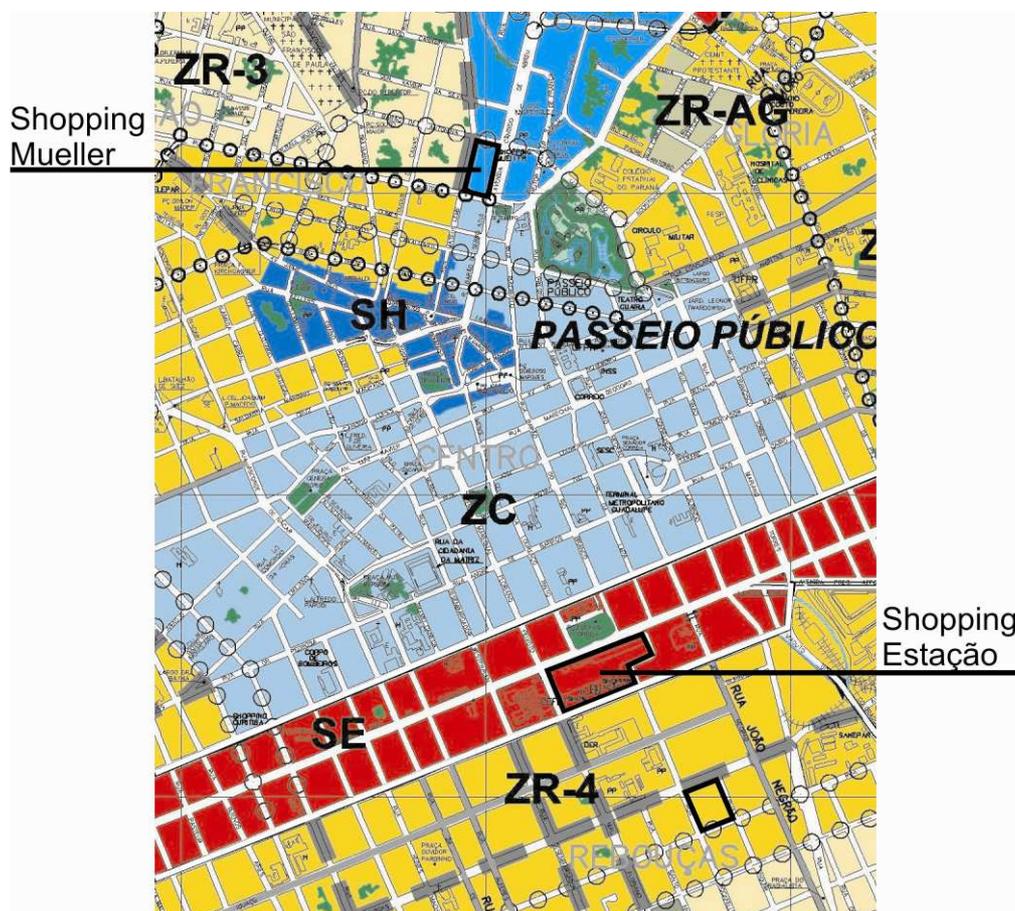


Figura 5 – Mapa de zoneamento de uso e ocupação do solo das áreas de influência dos objetos de estudo

Fonte: Adaptada de Ippuc (2002)

A pesquisa foi realizada por meio dos dados do carnê de imposto predial e territorial urbano (IPTU) do Município de Curitiba no exercício de 2007, partindo-

se do pressuposto de que estas são informações oficiais e atualizadas constantemente, com vistas a reunir recursos para melhorias de interesse público.

No levantamento de dados, para alguns lotes não foi possível obter os carnês de IPTU referentes ao exercício de 2007. A informação da Secretaria Municipal de Finanças (SMF) é de que os lotes sem o cálculo do IPTU são públicos, portanto isentos, ou estão em processo judicial por questionamento da importância cobrada como imposto. Assim, os lotes sem informação, integrantes das quadras analisadas, não foram considerados no estudo e são espacializados nos mapas na cor branca.

Com base nas tipologias propostas por Dittmar (2006), adaptadas a esta pesquisa, a análise inicial da dinâmica física classificou os seguintes espaços nas áreas estudadas:

- a) estáveis – lotes edificadas anteriormente ao período analisado e que não foram reformados ou construídos;
- b) modificados – lotes edificadas ou reformados com ampliação no período de análise;
- c) inertes – lotes não edificadas.

Parte-se do pressuposto de que as mudanças na configuração do entorno, atual e anteriormente à construção dos *shoppings*, podem estar relacionadas às novas centralidades destes empreendimentos.

### **Análise da dinâmica imobiliária junto aos *shopping centers***

Conhecidos os principais fatos ocorridos no contexto histórico pertinentes às áreas de estudo, por meio das informações coletadas do carnê de IPTU foi possível elaborar gráficos que demonstram a dinâmica imobiliária do entorno de cada *shopping center*.

As Tabs. 2 e 3 e os gráficos constantes das Figs. 6 e 7 evidenciam o processo de evolução da ocupação nas áreas de influência direta e indireta.

Tabela 2 – Evolução da ocupação do entorno do Shopping Estação nas décadas de 1900 a 2000 por zonas urbanísticas em percentual de lotes modificados

Década	SE-Centro	SE-Rebouças	ZC	ZR4
1900	0.77	0	0.57	3.81
1910	5.4	0	3.56	3.43
1920	2.34	0	9.46	5.11
1930	6.17	3.72	11.51	4.84
1940	10.11	2.3	17.23	18.58
1950	24.24	19.21	23.93	24.66
1960	14.72	31.72	20.76	12.78
1970	12.46	10.39	5.21	11.33
1980	17.41	29.67	7.39	8.75
1990	14.92	16.19	25.6	14.68
2000	10.61	48.62	6.03	69.73

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro

SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças

ZC – Zona Central

ZR4 – Zona Residencial 4

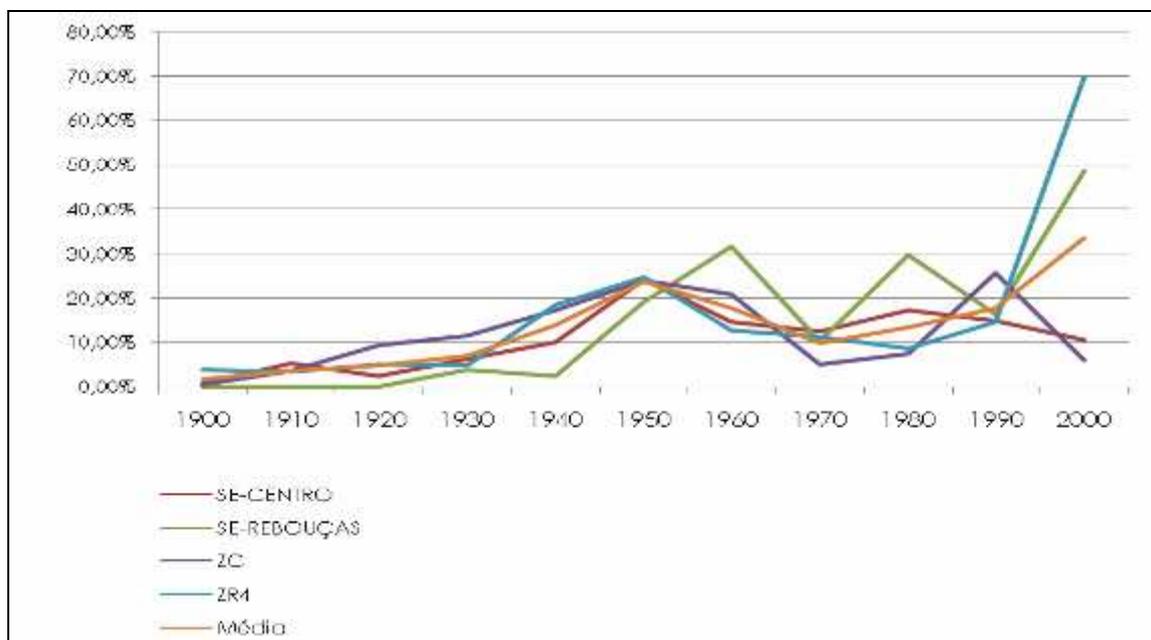


Figura 6 – Gráfico de evolução da ocupação dos lotes modificados por zonas urbanísticas no entorno do Shopping Estação nas décadas de 1900 a 2000

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao imposto predial e territorial urbano – IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro

SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças

ZC – Zona Central

ZR4 – Zona Residencial 4

No gráfico, a ZC inicia sua ocupação logo nas três primeiras décadas, justamente pela inauguração da estação ferroviária. Observa-se que ela se dinamiza acentuadamente na década de 1950, com o fim da Segunda Guerra Mundial (Maclovia; 2006). Somente o SE-Rebouças tem uma ocupação mais tardia.

Na década de 70, o entorno da estação sofre processo de estagnação por sua desativação e transferência do setor industrial.

Tabela 3 – Evolução da ocupação do entorno do Shopping Mueller nas décadas de 1900 a 2000 por zonas urbanísticas em percentual de lotes modificados

Década	Setor Especial			
	CC	ZR3	ZR4	ZC
1900	0	6.33	7.25	0
1910	1.88	1.35	4.11	0
1920	1.8	1.68	9.64	0
1930	2.68	6.26	0	4.03
1940	0.88	17.65	0.87	13.29
1950	7.57	22.55	40.86	18.28
1960	5.43	28.18	9.03	36.55
1970	23.05	14.77	20.35	2.2
1980	27.24	4.14	0	45.03
1990	15.29	17.89	28.18	30.33
2000	71.87	13.71	6.03	69.73

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao imposto predial e territorial urbano – IPTU).

Notas: Setor Especial CC – Setor Especial do Centro Cívico

ZR3 – Zona Residencial 3

ZC – Zona Central

ZR4 – Zona Residencial 4

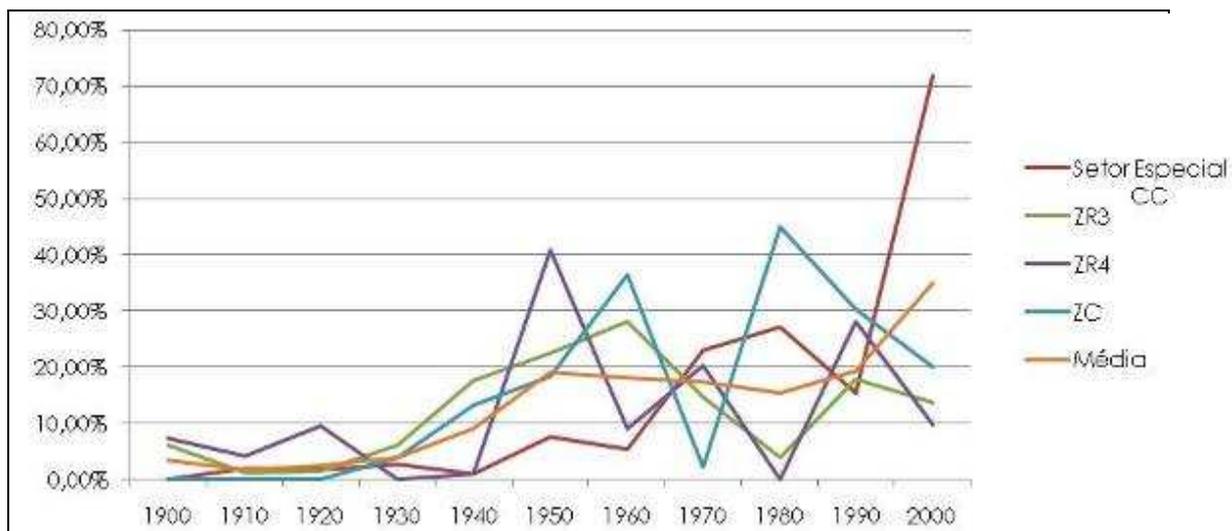


Figura 7 – Gráfico de evolução da ocupação dos lotes modificados por zonas urbanísticas no entorno do Shopping Mueller nas décadas de 1900 a 2000

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao imposto predial e territorial urbano – IPTU).

Notas: Setor Especial CC – Setor Especial do Centro Cívico

ZR3 – Zona Residencial 3

ZC – Zona Central

ZR4 – Zona Residencial 4

O gráfico anterior apresenta comportamentos bem diferenciados para cada zona. Porém, com base na trajetória da média, pode-se perceber a ascensão da construção civil na década de 1950, em função do otimismo gerado no período pós-guerra, principalmente na ZR4 e na ZC, pois são as zonas que se verticalizaram (Maclovia, 2006).

Observa-se que a desativação da metalúrgica Mueller na década de 1970 não impactou significativamente em todo seu entorno. Foram, no entanto, a ZC e a ZR3 as que sofreram mais intensamente, tendo a ZC se recuperado com a instalação do *shopping* em 1983.

Comparativamente, a dinâmica no entorno do Shopping Mueller parece ter maior influência dos parâmetros urbanísticos que incidem sobre as zonas, pois se comportam de forma diferenciada. Por outro lado, nota-se no entorno do Shopping Estação um comportamento similar em todas as zonas estudadas, indicando que a região como um todo sofreu um processo de degradação em função da transferência do setor industrial para a porção sul da cidade. Um conjunto de ações, no entanto, que vão de mudança de zoneamento à implantação do *shopping*, está recuperando essa porção.

Para a análise das mudanças que seriam ligadas à instalação dos *shoppings*, focamos o estudo nas décadas anterior e posterior à inauguração dos dois empreendimentos, com vistas à identificação de mudanças significativas após a

ocupação desses grandes vazios urbanos. Parte-se do pressuposto de que um percentual maior de construções novas e reformas com acréscimo de área (lotes modificados) pode sinalizar vitalidade desses espaços, uma vez que demonstram maior dinâmica física, enquanto lotes estáveis e inertes (vagos) sinalizariam sua estagnação. Portanto, o recorte temporal adotado para esta análise é:

- a) para o Shopping Estação, as décadas de 1990 e 2000, tendo sido inaugurado em 1997 em sua primeira versão como shopping de entretenimento e reinaugurado em 2002 como shopping estritamente comercial; e
- b) para o Shopping Mueller, as décadas de 1980 e 1990, tendo sido inaugurado em 1983.

Conforme Carlos (1994, p.51) "a utilização do solo será determinada pelo valor redefinido constantemente pela dinâmica urbana", e salienta que tal dinâmica conduz, de um lado, à redistribuição do uso de áreas ocupadas, resultando em deslocamento de atividades e/ou habitantes, e de outro, à incorporação de novas áreas que se valorizam.

Tabela 4 – Resultados da análise da dinâmica física nas zonas urbanísticas da área de estudo do Shopping Mueller nas décadas de 1980 e 1990

Zona	década	Estável		Inerte		Modificado		Total
		área (m <sup>2</sup> )	%	área (m <sup>2</sup> )	%	área (m <sup>2</sup> )	%	área (m <sup>2</sup> )
<b>Setor Especial CC</b>	1980	13.215	39,68	11.019	33,08	9.074	27,24	33.308
	1990	19.932	59,84	7.132	21,41	6.244	18,75	33.308
<b>ZR3</b>	1980	33.665	87,13	3.374	8,73	1.598	4,14	38.637
	1990	29.237	75,67	2.487	6,44	6.913	17,89	38.637
<b>ZR4</b>	1980	10.069	85,18	1.752	14,82	0	0,00	11.821
	1990	7.583	64,15	907	7,67	3.331	28,18	11.821
<b>ZC</b>	1980	3.183	42,44	940	12,53	3.377	45,02	7.500
	1990	4.700	62,66	525	7,00	2.275	30,33	7.500

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao imposto predial e territorial urbano – IPTU).

Notas: Setor Especial CC – Setor Especial do Centro Cívico

ZR3 – Zona Residencial 3

ZC – Zona Central

ZR4 – Zona Residencial 4

No entorno do Shopping Mueller, observa-se a estabilidade do Setor Especial Centro Cívico, voltada predominantemente às atividades de serviços e a Zona Central de características comerciais, verificada pela redução percentual de lotes modificados de 1980 a 1990. Percebe-se a ocupação dos lotes vagos em todas as zonas, apesar de o percentual ainda ser elevado se comparado ao entorno do Shopping Estação.

Tabela 5 – Resultados da análise da dinâmica física nas zonas urbanísticas da área de estudo do Shopping Estação nas décadas de 1990 e 2000

Zona	década	Estável		Inerte		Modificado		Total
		área (m <sup>2</sup> )	%	área (m <sup>2</sup> )	%	área (m <sup>2</sup> )	%	área (m <sup>2</sup> )
SE-Centro	1990	41.325	68,42	10.066	16,67	9.009	14,92	60.400
	2000	45.561	75,43	8.431	13,96	6.408	10,61	60.400
ZC	1990	40.011	70,74	2.067	3,65	14.481	25,60	56.559
	2000	52.059	92,04	1.089	1,93	3.411	6,03	56.559
SE-Rebouças	1990	20.856	82,27	389	1,53	4.105	16,19	25.350
	2000	12.636	49,85	389	1,53	12.325	48,62	25.350
ZR4	1990	52.138	73,33	8.497	11,95	10.468	14,72	71.103
	2000	21.399	30,10	0	0,00	49.704	69,90	71.103

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU).

Notas: SE-Centro – Setor Estrutural – compartimento do bairro Centro

SE-Rebouças – Setor Estrutural – compartimento do bairro Rebouças

ZC – Zona Central (pertencente ao bairro Centro)

ZR4 – Zona Residencial 4 (pertencente ao bairro Rebouças)

Quanto ao Shopping Estação, observa-se uma dinâmica física muito menos acentuada no Centro (16,64% da área de lotes modificados – ZC e SE-Centro) que no bairro Rebouças (60,19% da área de lotes modificados – ZR4 e SE-Rebouças), assim como uma presença maior de áreas inertes, sinalizando um processo de estagnação do Centro, justamente onde há significativa disponibilidade de infraestrutura.

Fatores que podem ter contribuído com essa dinâmica no Rebouças são as intervenções do poder público em 2002, através do projeto de revitalização da Avenida Iguaçu, e a mudança de zoneamento para uso misto e maior verticalização.

Quanto à permeabilidade das edificações, observa-se que, em ambos os casos, a porção que se dinamizou mais significativamente foram as fachadas que dão acesso ao estacionamento de veículos. As fachadas onde estão os acessos de pedestres, ou seja, onde há fluxo mais intenso de pessoas em função das vias de transporte coletivo, não proporcionaram dinamização das edificações do entorno.

Tabela 6 – Resultados em percentual da análise da dinâmica física da área de estudo do Shopping Estação de 1960 a 2007 em percentual de lotes modificados

Lotes	1960	1970	1980	1990	2000-07
MODIFICADO	16.60%	11.61%	15.48%	15.03%	43.63%
INERTE	38.70%	28.91%	18.56%	12.08%	5.62%
ESTÁVEL	44.69%	59.48%	65.97%	72.88%	50.75%

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU).

Notas: Em destaque as décadas anterior e posterior à reconversão de uso.

A Tab. 6 demonstra que as reformas e construções, na região da antiga estação ferroviária desativada, seguiam uma tendência de linearidade. Após a reconversão de uso, há um significativo aumento da dinâmica, verificado na transição das décadas de 1990 ao período de 2000 a 2007.

Tabela 7 – Resultados em percentual da análise da dinâmica física da área de estudo do Shopping Mueller de 1960 a 2007 em percentual de lotes modificados

Lotes	1960	1970	1980	1990	2000-07
MODIFICADO	19.78%	17.48%	14.03%	21.53%	32.30%
INERTE	39.37%	29.07%	19.02%	12.68%	1.39%
ESTÁVEL	40.85%	53.45%	66.95%	65.79%	66.31%

Fonte: Elaborada com base em SMF (2007 – dados referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU).

Notas: Em destaque as décadas anterior e posterior à reconversão de uso.

No caso do Shopping Mueller, o aumento da dinâmica se deve à ocupação de lotes vagos existentes, pois o índice de estabilidade permanece nos mesmos patamares.

Cabe destacar que o dinamismo gerado no Shopping Estação foi superior ao do Mueller, o que pode estar relacionado à permeabilidade da edificação. O Shopping Estação tem fachadas envidraçadas e três entradas de pedestres – sendo 2 principais e uma secundária, proporcionando uma interação interior e exterior maior que a do Mueller, onde há apenas uma entrada principal e uma secundária. Porém, neste caso seriam necessários estudos mais aprofundados para estabelecimento dessa relação.

## CONCLUSÃO

Segundo Ribeiro (1993, p.23), “estruturas paradigmáticas constituem aquelas margens do consenso entre analistas que permitem o diálogo e o acúmulo de conhecimento”. No entanto, a autora afirma que, apesar do urbano ser atualmente tão pesquisado, nunca foi tão difícil encontrar caminhos para a elaboração de sínteses bem formuladas. Pareceu-nos ser o caso da ocupação de grandes edificações com importância histórica por empreendimentos comerciais. Se o senso comum entre os estudiosos indica sua condenação por tais empreendimentos serem a privatização de um patrimônio público e que trariam o esvaziamento da dinâmica urbana de seu entorno, essas opiniões raramente vêm com estudos empíricos que forneçam dados sobre como de fato se deu a dinâmica urbana com a implantação desses centros comerciais. Talvez seja o caso do consenso ideológico que se permite prescindir de fatos.

O que tentamos neste artigo foi duvidar de nós mesmos. Inicialmente compartilhávamos a mesma opinião. Mas a observação descompromissada de casos de *shopping centers* em Curitiba que são não só em áreas centrais, como ainda em edificações históricas e que pareceram se não ter papel na dinamização imobiliária de seu entorno, ao menos, não ter causado o esvaziamento da vida urbana que o consenso ideológico predizia, indicou-nos que um estudo empírico seria necessário.

Para isso analisamos dois dos principais *shoppings* da cidade, e que são exemplos de ocupação de edificações históricas do período da ascensão industrial de Curitiba, o Shopping Mueller (que ocupa o edifício de uma antiga metalúrgica), e o Shopping Estação (que ocupa a área da antiga estação ferroviária).

Referente ao uso adotado (*shopping center*), é difícil mensurar se outras opções de ocupação permitiriam graus mais elevados de relacionamento com seu entorno. A reconversão do Moinho Paranaense (também da época da ascensão industrial do início do século 20), em sede da Fundação Cultural de Curitiba, demonstrou que teve pouca relevância para a dinâmica imobiliária no entorno, e continua exigindo investimentos constantes do poder público sem que, passados já 10 anos, tenha se tornado catalisador para a vitalidade do entorno. Por outro lado, é certo que os *shoppings* concentram pessoas em local fechado dotado de comércio destinado apenas à uma faixa econômica e acaba segregando grupos socioeconômicos, resultando em pouca diversidade de frequentadores.

Se alguns autores comentam dos *shopping centers* como uma hiperprivatização “caracterizada por uma total independência com relação à regulação estatal” (Coutinho, 2003, p. 980), outros dizem que o aumento da quantidade de *shoppings* para diversos públicos não existiria caso a sociedade não os quisesse (Teperman, 2007). E, segundo Scotti (2007), o que faz dessa solução uma tendência é a busca de características que não se encontram mais em espaços públicos – notadamente a segurança.

O que esta pesquisa constatou foi ter havido dinâmica diferenciada no entorno dos *shoppings* analisados, principalmente nas zonas destinadas ao uso

residencial. Por outro lado, as áreas destinadas ao comércio se estagnaram justamente por se caracterizarem como atividades competitivas. Não houve, porém, redução de atividades comerciais do entorno quando se comparam os anos anteriores e posteriores à inauguração dos *shopping centers*. Não se pode dizer que eles são por isso positivos para o comércio local – assim como não se pode generalizar que são maléficos.

O que houve, porém, e indubitavelmente, segundo a pesquisa empírica, foi um aumento do dinamismo imobiliário de maneira geral – e isso pode ser considerado positivo, pois propiciou a vivacidade do espaço, verificada pela linearidade da dinâmica anterior à inauguração dos *shoppings*, e a tendência crescente na década posterior. Essa constatação desmistifica a visão de que os centros comerciais trazem somente impactos negativos ao entorno. Portanto, a ocupação de grandes vazios urbanos pela iniciativa privada deve ser considerada na gestão municipal.

---

## Shopping malls and urban rehabilitation: an empirical analysis of a theoretical contradiction

### ABSTRACT

The transformation of historic industrial buildings into shopping malls is controversial. Scholars generally perceive those commercial malls as the privatization of urban life, and that they destroy the richness and diversity of the city, once only the wealthy could enjoy them. Morally, we agree. Nevertheless, it is hard to find empirical analysis and data to support this opinion. In this paper we intend to verify if this moral premise (based on the studies quoted here it is hard to call this premise a theoretical one) still stands up before a real case. We analyze the real state dynamics around two big shopping malls that occupy historic industrial buildings in the center of the city of Curitiba.

**Key-words:** Urban Rehabilitation, Industrial heritage, shopping mall, Curitiba.

---

### REFERÊNCIAS

ARAGÃO, S. Entre o público e o privado: o uso dos espaços livres nas vilas e conjuntos de edifícios residenciais de classe média e de classe média alta implantados na cidade de São Paulo. Pós – Revista do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP, São Paulo, n.13, p.44-59, 2003.

BARACHO, M. L. G. Rebouças: o bairro na história da cidade. Boletim informativo da Casa Romário Martins, Curitiba, Fundação Cultural de Curitiba, v.26, n.124, p.1-117, 2000.

BIENENSTEIN, G. *Shopping center*: o fenômeno e sua essência capitalista. 2006. Universidade Federal Fluminense – UFF. Disponível em: <[http://www.uff.br/geographia/rev\\_06/glauco6.pdf](http://www.uff.br/geographia/rev_06/glauco6.pdf)>. Acesso em: 19 jul. 2007.

BORJA, J. Espaço público, condição da cidade democrática. A criação de um lugar de intercâmbio. Portal Vitruvius – Arqtextos, São Paulo, n.72, 2006. Disponível em: <[http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq072/arq072\\_03.asp](http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq072/arq072_03.asp)>. Acesso em: 15 abr. 2007.

CARLOS, A. F. A. A (re)produção do espaço urbano. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo – Edusp, 1994.

CASTELLS, M. A sociedade em rede. A era da informação: economia, sociedade e cultura. v.1. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

COUTINHO, K. D. Educação como mercadoria: o público e o privado no caso dos *shopping centers*. Educação e Sociedade, v. 24, n. 84, set. 2003; pp. 955-982. (Disponível em [www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0101-73302003000300011&lng=pt&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-73302003000300011&lng=pt&nrm=iso))

CURITIBA. Lei Municipal N° 9.800, de 3 de janeiro de 2000. Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no município de Curitiba e dá outras providências. Curitiba, Prefeitura Municipal de Curitiba, 2000. Disponível em: <http://www.curitiba.pr.gov.br/Secretaria.aspx?id=58&servico=37> Acesso: 29 jan. 2007.

DE BONI, M. A. M.; ZOCCA, V. E. A utilização de inventários nos estudos de empresas. In: ARIAS NETO, J.M.; DE BONI, M.A.M.; SOUZA, S.C.M. de (Orgs.). 150 anos de Paraná: história e historiografia. Curitiba: Aos Quatro Ventos, 2004. p.798-804.

DEL RIO, V. Em busca do tempo perdido: o renascimento dos centros urbanos. Portal Vitruvius – Arqtextos, 2000. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/arqtextos/arq000/esp028.asp>>. Acesso em: 06 dez. 2006.

DE MARCHI. Cidades em transição. Urbano em translação: o reuso de áreas industriais como metáfora da condição urbana global. Tese de doutorado. Universidade de São Paulo, 2008.

DIAS, M. L. M. Planejamento e patrimônio no Paraná. In: GITAHY, M. L. C.; LIRA, J. T. C. (Org.). Cidade: impasses e perspectivas. São Paulo: Annablume; Fundação para a Pesquisa Ambiental – FUPAM, 2007. pp. 289-308.

DITTMAR, A. C. C. Paisagem e morfologia de vazios urbanos: análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba, Paraná. 2006. 230f. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2006.

FENIANOS, E. E. Rebouças: o bairro da harmonia. Curitiba: UniverCidade, 1996.

FREITAS, R.F. Nas Alamedas do Consumo, os *shopping centers* como solução contemporânea de lazer nas cidades globalizadas. IN Contato - Revista Brasileira de Comunicação, Arte e Educação, v.1, n.2, 127-138 p.. jan./mar., 1999.

HARVEY, D. Espaços de esperança. São Paulo: Loyola, 2000.

IPPUC – INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA. Mapa de zoneamento de Curitiba - 2000: zoneamento\_2000.dwg. Curitiba, 2002. 316Kb. Formato DWG, 1CD-ROM.

MATTOS, C. "Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo". EURE, vol.25, n.76, 1999, pp. 29-56. (Disponível em [www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71611999007600002&lng=pt&nrm=iso](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71611999007600002&lng=pt&nrm=iso))

MACLOVIA, C. S. A produção, o consumo e a apropriação do espaço urbano na cidade de Curitiba na década de 1940 e a valorização imobiliária. Conhecimento Interativo. São José dos Pinhais, v.2, n.1, p.101-114, jan/jun, 2006. Disponível em: <http://revistacientifica.famec.com.br/include/getdoc.php?id=123&article=45&mode=pdf> > Acesso: 29 jan. 2007.

MASSEY, D. World City. Polity Press, London, 2007.

PADILHA, V. Shopping center: a capital das mercadorias. São Paulo: Boitempo, 2006.

RIBEIRO, A. C. T. MetrÓpole e pesquisa: os desafios contemporâneos. In: PAVIANI, A. (Coord.). A questão epistemológica da pesquisa urbana e regional. Brasília: Editora da Universidade de Brasília – Edunb, 1993. p.9-21.

SASSEN, S. As cidades na economia mundial. São Paulo: Nobel, 1998.

SCOTTI, M. Professor do ISAE analisa boom de shopping centers. Fundação Getúlio Vargas – FGV; Instituto Superior de Administração e Economia – ISAE. 2007. Disponível em: <http://www.fgvpr.br/novo2/artigos.asp?IdArtigo=15&origem=home>>. Acesso em: 29 jan. 2008.

SMF – Secretaria Municipal de Finanças de Curitiba. Dados referentes ao imposto predial e territorial urbano. Curitiba, 2007.

TEPERMAN, S. Privadas e públicas (áreas). Revista AU, São Paulo, ano 22, n.164, p.78-79, nov. 2007.