

VII CINCCI

VII Colóquio internacional  
sobre Comércio e Cidade

Fortaleza, 03 a 07 de Novembro de 2020

## Dinâmica do Perfil Populacional no Entorno de Shopping Centers

*Dynamics of the Population Profile in Shopping Mall's Neighborhood*

*Dinámica del Perfil de Población en el Entorno de Shopping Centers*

MARASCHIN, Clarice; doutora em Planejamento Urbano e Regional; professora da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, (UFRGS) e do Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional (PROPUR).

[clarice.maraschin@ufrgs.br](mailto:clarice.maraschin@ufrgs.br)

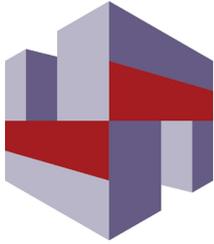
AVOZANI, Waleska Andrzejewski; Mestranda do Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional (PROPUR), Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS).

[waleska\\_avozani@hotmail.com](mailto:waleska_avozani@hotmail.com)

### Resumo

Este artigo aborda os impactos de shopping centers no espaço urbano. Parte do entendimento da cidade como um sistema complexo no qual o shopping center é capaz de acionar processos de mudança em diferentes temporalidades e escalas espaciais. Considera-se que as condições iniciais, o tipo de shopping center e de estrutura espacial em que se implanta, são decisivos para os resultados que se manifestam no espaço. O artigo analisa especificamente a dinâmica do perfil sociodemográfico da população residente no entorno do BarraShoppingSul em Porto Alegre. Comparam-se três indicadores sociodemográficos (população, domicílios e renda média), antes e depois da implantação do shopping center, em diferentes escalas espaciais (região de entorno e cidade), com base nos Censos do IBGE (2000 e 2010). Os resultados não detectam mudanças significativas naqueles indicadores, mas permitem revelar um processo de mudanças em curso. As conclusões discutem potencialidades e limitações do método e direções de futuros estudos.

**Palavras-chave:** Shopping center. Impactos. Análise espacial.



VII CINCCI

VII Colóquio internacional  
sobre Comércio e Cidade

Fortaleza, 03 a 07 de Novembro de 2020

## ***Dynamics of the Population Profile in Shopping Mall's Neighborhood***

### **Abstract**

*This paper addresses the impacts of shopping malls in the urban space. We conceive the city as a complex system in which the shopping mall is able of triggering processes of change at different spatial scales and temporalities. Initial conditions, the type of shopping mall and the local spatial structure, are relevant factors for the spatial results. The article specifically analyzes the dynamics of population socio-demographic profile living in the neighborhood of BarraShoppingSul in Porto Alegre, Brazil. Three socio-demographic indicators (population, households and average income) are compared, before and after the construction of the shopping mall, in different spatial scales (neighborhood and city). The empirical data come from the IBGE Censuses of 2000 and 2010. The results do not detect significant changes in those indicators, but they reveal a process of changes in progress. The conclusions discuss the potential and limitations of the method and directions for future studies.*

**Keywords:** *Shopping mall. Impacts. Spatial analysis.*

## ***Dinámica del Perfil de Población en el Entorno de Shopping Centers***

### **Resumen**

*Este artículo aborda los impactos de los shoppings centers en lo espacio urbano. Concibe la ciudad como un sistema complejo en que el shopping center es capaz de desencadenar procesos de cambio a diferentes escalas espaciales y temporalidades. Las condiciones iniciales, el tipo de shopping center y de estructura espacial, son decisivas para los resultados que se manifiestan en el espacio. El artículo analiza específicamente la dinámica del perfil sociodemográfico de la población residente cerca de BarraShoppingSul en Porto Alegre, Brasil. Se comparan tres indicadores sociodemográficos (población, domicilios e ingresos promedio), antes y después de la implantación del shopping center, a diferentes escalas espaciales (región circundante y ciudad). Los datos empíricos provienen de los Censos (IBGE, 2000 y 2010). Los resultados no detectan cambios significativos en los indicadores, pero nos permiten revelar un proceso de cambios en progreso. Las conclusiones discuten las potencialidades y limitaciones del método y las direcciones de futuros estudios.*

**Palabras clave:** *shopping center, impactos, análisis espacial.*

## 1 Introdução

Shopping centers são componentes importantes da estrutura comercial das cidades contemporâneas e, no caso brasileiro, em pouco mais de 40 anos desde sua introdução, já se consolidaram como referência de consumo. Do ponto de vista do negócio, o shopping center constitui-se num empreendimento de base imobiliária, em que o empreendedor visa remunerar seu investimento através do aluguel das lojas e de um percentual sobre as vendas dos lojistas (Rocha Lima Jr., 1996). O investimento em shopping centers é realizado por agentes de grande poder econômico e capacidade de investimento (fundos de pensão, fundos de investimento, grupos de capital estrangeiro, etc.).

Tais características colocam em cena um agente comercial completamente distinto do comerciante convencional (Maraschin, 2008). Segundo a autora, o planejamento de um shopping center envolve estudos e consultorias que proporcionam aos incorporadores um alto grau de conhecimento da estrutura espacial urbana e de suas tendências de desenvolvimento futuro. O porte do empreendimento e as condições específicas de sua tramitação para aprovação pelos órgãos de gestão urbana lhe conferem uma alta capacidade de manipulação da estrutura espacial urbana em proveito próprio (alargamento de vias, construção de viadutos, reassentamento de áreas de ocupação irregular, etc.). O fato de o shopping center criar sua própria polarização comercial lhe proporciona relativa independência na localização, pois o shopping center não necessita localizar-se em pontos comerciais, nem em áreas com densidade consolidada. Para implantar-se, os shoppings centers necessitam de terrenos com grandes dimensões, para abrigar as funções e, principalmente, o estacionamento, gerando um forte impulso à descentralização urbana.

Estudos sobre impactos urbanos de shopping center vêm apontando processos de valorização imobiliária, aumento de acessibilidade e mudanças sócio funcionais na sua região de entorno (Vargas, 1992; Villaça, 2000; Maraschin, 1993). O presente trabalho se insere nesse tema, partindo do pressuposto de que, embora existam processos já conhecidos, que estão associados a esses impactos, há a necessidade de mais estudos empíricos. Parte-se do entendimento da cidade como um sistema complexo no qual o shopping center atuaria como um gatilho, capaz de acionar processos de mudança em diferentes escalas espaciais e temporalidades distintas. Considera-se que as condições iniciais, o tipo de shopping center e de estrutura espacial em que se implanta, são decisivos para os resultados que se manifestam no espaço. Nesse sentido, para condições iniciais diferentes, são esperados resultados diferentes.

Este artigo integra uma pesquisa em desenvolvimento e seu objetivo é analisar as possíveis transformações no perfil da população residente no entorno de shopping centers de grande porte. Especificamente, comparam-se três indicadores sociodemográficos (população, domicílios e renda média), antes e depois da implantação do shopping center, em diferentes escalas espaciais (região de entorno e cidade). O estudo de caso é o BarraShoppingSul, na cidade de Porto Alegre, inaugurado em 2008 e os dados empíricos provêm do Censo do IBGE (2000 e 2010). O artigo pretende contribuir com a compreensão das dinâmicas urbanas e trazer subsídios ao poder público e à sociedade acerca das possíveis

transformações socioespaciais desencadeadas por shopping centers, dando suporte às análises de impacto e à discussão de possíveis medidas mitigatórias.

## 2 Dinâmica em sistemas urbanos

Os estudos da teoria da complexidade vêm trazendo contribuições para a compreensão dos fenômenos urbanos (Batty, 2005; Portugali, 2000). Nesta perspectiva, as cidades podem ser vistas como sistemas complexos, formados por muitos componentes (sociais e espaciais) em interação e em constante mudança, caracterizados pela emergência, evolução e auto-organização. Esforços vêm sendo feitos para compreender a dinâmica dos sistemas urbanos, mais do que descrever seu estado num determinado instante no tempo, envolvendo processos de mudança que ocorrem no espaço e no tempo. É interessante notar que as dinâmicas tem relação com a escala espacial, por exemplo, o centro histórico de uma grande cidade pode apresentar grande dinâmica em termos de reconstrução de edificações, perfil populacional e atividades que compõe sua função econômica. No entanto, do ponto de vista da estrutura espacial da cidade como um todo, tais mudanças podem se dissipar, tendo pouco efeito na macroestrutura espacial da metrópole. À medida que escalas menores são consideradas na análise, os processos de mudança e as formas em que se articulam passam a ser diferentes. Nessa visão, as cidades não estariam em equilíbrio, mesmo com uma aparência de estabilidade, mudanças sutis seguem ocorrendo em escalas menores.

Para Batty (2005), um importante condutor da dinâmica urbana seriam as vantagens comparativas entre as localizações, ou seja, diferenciais de acessibilidade, densidade populacional ou outros atributos sociais e econômicos gerados pela própria cidade. Este tipo de fator é variável no tempo, muda constantemente, à medida que a cidade se expande e se desenvolve. No momento em que um shopping center se implanta num local, independente da razão dessa escolha locacional, o mesmo altera o quadro dessas vantagens comparativas, tendendo a atrair mais crescimento, através de uma retroalimentação positiva (*positive feedback*).

Outra contribuição dos sistemas complexos na compreensão da dinâmica urbana é que o percurso de desenvolvimento das cidades e suas partes tem sensível dependência das condições iniciais. Ou seja, pequenas diferenças em termos de uso do solo, tamanho e disponibilidade dos terrenos, sistema viário, mercado imobiliário, regras de planejamento urbano, tipo e porte dos agentes investidores, entre outras, podem gerar resultados qualitativamente diferentes no tempo (mudanças mais rápidas ou mais lentas) e no espaço (perfil dos moradores, tipos e padrões das edificações, movimento nas ruas, entre outros).

É importante destacar também que, na dinâmica de sistemas complexos como as cidades, não existem explicações causais simples (*hard causes*) para os fenômenos, mas gatilhos (*soft causes*) que desencadeiam, põe em marcha, processos de mudanças com moto próprio. Esses processos não são determinísticos e seus resultados contêm fortes componentes de imprevisibilidade (Portugali, 2000:319).

### 3 Shopping centers desencadeando mudanças urbanas

Diversos estudos tem procurado analisar os impactos de shopping centers na estrutura espacial das cidades. Tais repercussões tendem a ser mais perceptíveis na escala do seu entorno imediato, mas há evidências de que também possam afetar o processo mais geral de estruturação espacial da cidade (Maraschin, 1993; Araújo, 2005). Estudos verificaram a ocorrência de valorização imobiliária e aumento da acessibilidade e, a partir destas, desdobram-se outras dinâmicas, que revelam efeitos combinados e interdependentes.

A valorização imobiliária do seu entorno tende a ocorrer desde o anúncio público da construção do shopping center, estendendo-se ao longo do tempo de sua inauguração e operação. Os shoppings centers dispensam a pré-existência de comércio por serem, eles próprios, um conjunto de complementaridades incluindo comércio, serviços, lazer e entretenimento. Tais equipamentos também não necessitam que haja uma demanda consolidada no seu entorno, em termos de população com densidade e renda adequadas, podendo, sob certas condições, se antecipar a esta demanda. São agentes com grande capacidade de produzir vantagens locais.

No que se refere ao aumento da acessibilidade, sabe-se que os shoppings centers são empreendimentos geradores de viagens, podendo-se caracterizá-los como PGTs (Pólos Geradores de Tráfego) (Portugal e Goldner, 2003). A acessibilidade relaciona-se basicamente com os fatores de distância e atratividade, sendo que o shopping center é capaz de afetar ambos. No que se refere ao primeiro fator, o shopping center age no sentido de “encurtar” distâncias. É condição essencial de sua implantação que o shopping center aperfeiçoe as condições de acessibilidade: sistema viário, transporte coletivo, estacionamentos e acessos ao local. Tais ações podem ser tanto iniciativas do próprio empreendedor como exigências do poder público (contrapartidas). O fato é que, ao implantar-se, o shopping center provoca um aumento da acessibilidade na sua área de entorno (Maraschin, 1993). No que se refere à atratividade, os shopping centers criam uma polarização comercial instantânea ao reunir num só local atividades de comércio, serviços, lazer, empregos. Cria-se, desta forma, um forte pólo atrator de viagens. Com o decorrer do processo, a tendência de atração de novos usos residenciais e de comércio e serviços para o seu entorno reforça essa atratividade, inicialmente polarizada apenas no shopping center. Há que se destacar também que, a densificação e a nova dinâmica imprimida a essas áreas no entorno de shopping centers podem levar à deterioração das condições de acessibilidade, ocorrendo problemas de congestionamento (Araújo, 2005).

A valorização imobiliária e o aumento de acessibilidade combinados teriam capacidade de induzir a mudanças na densidade residencial, no perfil da população moradora no entorno, nos tipos de incorporações imobiliárias, no uso do solo, entre outros. No entanto é necessário frisar que as características da estrutura espacial existente no entorno do shopping center condicionam o possível desdobramento dessas transformações.

Dentre esse conjunto de transformações apontadas na literatura, este artigo enfoca as possíveis transformações no perfil populacional do entorno do shopping center, analisando sua composição sociodemográfica.

## 4 Metodologia

Para a análise do perfil da população no entorno do BarraShoppingSul foram selecionados três indicadores sociodemográficos principais. O primeiro é o indicador de população, que foi analisada em valores absolutos e em densidade (habitantes/hectare). A ideia é verificar se a área de entorno se densificou após a implantação do shopping center. O segundo se refere aos domicílios, verificando as quantidades e os tipos (casa, apartamento) visando analisar mudanças no tipo básico de ocupação do entorno. O terceiro indicador é o perfil socioeconômico da população residente, analisado a partir da renda média da população (variável renda média do responsável pelo domicílio) para identificar possíveis processos de mudança para perfis de rendas mais altas.

A análise é realizada de forma comparativa, antes e depois da implantação do shopping center, e também em diferentes escalas espaciais: região de entorno e cidade. Também são feitas considerações sobre os bairros adjacentes. Considerando que o BarraShoppingSul foi inaugurado no ano de 2008, o recorte temporal adotado estabelece Censo do IBGE de 2000 como anterior e o de 2010 como posterior à implantação do shopping center.

Quanto à delimitação espacial, os critérios utilizados para delimitar a região de entorno do shopping center partiram da área de influência a ser mais afetada pelo empreendimento, tal como definida no relatório de impacto do BarraShoppingSul (Projesul, 1998). Essa área é basicamente delimitada pela isócrona de 5 minutos a partir do shopping center como a região que estaria sujeita a grande influência do equipamento, a ponto de sofrer modificações nos padrões de acessibilidade e uso do solo (Cybis et al, 1999). Essa região envolve o bairro Cristal e parte dos bairros adjacentes, sendo que o traçado das vias arteriais foi utilizado como referência para o recorte dos bairros, procurando-se também incluir setores censitários inteiros (Figura 1).

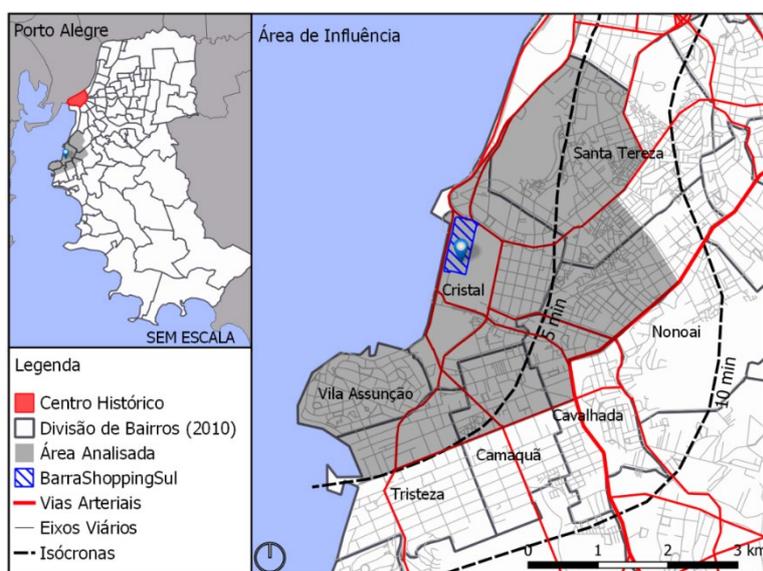


Figura 1: Localização e delimitação espacial da região de entorno do BarraShoppingSul, vias arteriais e bairros adjacentes.

Fonte: Das autoras, com base no Plano Diretor de Porto Alegre (PDDUA, 2010) e CYBIS et al (1999).

## 5 Breve caracterização das condições iniciais: o BarraShopping Sul no bairro Cristal

O BarraShoppingSul é o maior shopping center de Porto Alegre, classificado pela ABRASCE (2018) como um equipamento do tipo tradicional, de porte mega, com 96.400 m<sup>2</sup> construídos e 72.949 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável. Apresenta um total de 225 lojas distribuídas por 2 pisos, sendo 21 âncoras, e um estacionamento com 3.800 vagas, sendo 1.100 delas cobertas. Esse shopping é voltado principalmente para as classes A (25%) e B (61%) (ABRASCE, 2018). Caracteriza-se como um complexo multiuso, pois agrega ao empreendimento duas torres comerciais (Cristal Tower, 2011 e Diamond Tower, 2015), uma torre residencial (Du Lac, 2015) e um centro de eventos, além de incorporar o preexistente Hipermercado Big (1997) como sua principal âncora (Figura 2).



Figura 2: O BarraShoppingSul com as 3 torres: Cristal Tower (2011), Diamond Tower (2015) e Residencial Du Lac (2015). À esquerda o hipermercado BIG e ao fundo, o Hipódromo do Cristal.

Fonte: Jornal do Comércio (2011).

O processo de instalação do shopping center iniciou ainda em 1996 com a aquisição pela empresa Multiplan de uma extensa área desocupada com 188 mil m<sup>2</sup>, de propriedade da Sociedade Jockey Club do Rio Grande do Sul. O terreno é resultante de um aterro executado na orla do Lago Guaíba para comportar a instalação do Hipódromo do Cristal em 1959 (Petersen Filho, 1984).

Distante aproximadamente a 6 km do centro, o bairro Cristal está a meio caminho da zona sul de Porto Alegre. Desde a década de 1990, a zona sul vem apresentando forte crescimento populacional através da migração das famílias de rendas médias e altas, principalmente para condomínios de casas, atraídas pelo potencial paisagístico (Lago Guaíba e áreas de preservação) e a acessibilidade por vias arteriais. A região de entorno do shopping center é, portanto, uma área de passagem desse fluxo de pessoas em direção à zona sul. Trata-se de um local com forte desigualdade de renda, sendo as altas rendas concentradas na região da orla e as baixas nos espaços intersticiais, além de diversos núcleos de ocupação irregular.

O licenciamento ambiental do BarraShoppingSul exigiu da empresa Multiplan uma série de contrapartidas, incluindo o reassentamento de 716 famílias de baixa renda que ocupavam alguns locais, entre eles a Vila Foz do Arroio Cavalhada, vizinha ao shopping center. Essas famílias foram realocadas para outro bairro mais ao sul (Vila Nova), repercutindo de imediato em uma mudança no perfil da população do entorno do equipamento. Outras medidas mitigadoras requeridas pelo poder público foram a duplicação de avenidas, entre elas a Av. Diário de Notícias, a pavimentação de vias, a instalação de iluminação urbana e a construção de uma ciclovia de 2,5km junto à Orla do Guaíba (Projesul, 1998). Após um longo processo de 10 anos entre a aquisição do terreno (1996), os estudos de impacto ambiental (1997-1998), e a aprovação do projeto, as obras de construção se iniciaram em 2006 e o shopping foi inaugurado em novembro de 2008.

## 6 Resultados dos Indicadores

### 6.1 População

A Tabela 1 mostra uma perda de população de 5,2% no entorno do shopping center entre 2000 e 2010. No mesmo período, a cidade (média) teve um acréscimo populacional pequeno, mas positivo, de 3,4%. Constata-se então que o entorno do shopping center como um todo não se densificou, outros locais atraíram mais crescimento populacional na cidade nesse período. O bairro Cristal é o que mais perdeu população percentualmente, já o bairro Tristeza, ao sul do shopping center, teve crescimento maior que a média da cidade.

**Tabela 1: Variação na população e densidade populacional na cidade, entorno e bairros.**

Indicadores/ Locais	População (hab)		Densidade Populacional (hab/ha)		Δ%
	2000	2010	2000	2010	
<b>Porto Alegre</b>	<b>1.355.529</b>	<b>1.401.021</b>	<b>31,54</b>	<b>32,59</b>	<b>+3,4</b>
<b>Entorno SC</b>	<b>95.361</b>	<b>90.376</b>	<b>84,51</b>	<b>80,09</b>	<b>-5,2</b>
<b>Bairros adjacentes</b>					
Camaquã	21.723	20.101	101,71	94,11	-7,5
Cavalhada	19.854	18.582	89,55	83,81	-6,4
Cristal	21.054	19.225	73,74	67,33	-8,7
Nonoai	32.222	31.001	65,81	63,31	-3,8
Santa Tereza	47.175	43.391	95,22	87,59	-8,0
Tristeza	15.125	16.198	56,86	60,89	+7,1
Vila Assunção	4.591	4.418	35,14	33,81	-3,8

Fonte: Censo IBGE (2000 e 2010).

Os mapas de densidade demográfica (Figuras 3 e 4) mostram que, em Porto Alegre, as áreas mais densas são a região do centro histórico e seu entorno e também a porção leste da cidade. A zona sul como um todo apresenta menor densidade demográfica, sendo separada do restante da cidade por uma cadeia de morros que constituem áreas de preservação. A porção mais densa da zona sul ocorre junto à orla do Lago Guaíba, além de poucos núcleos mais interiorizados e dispersos.

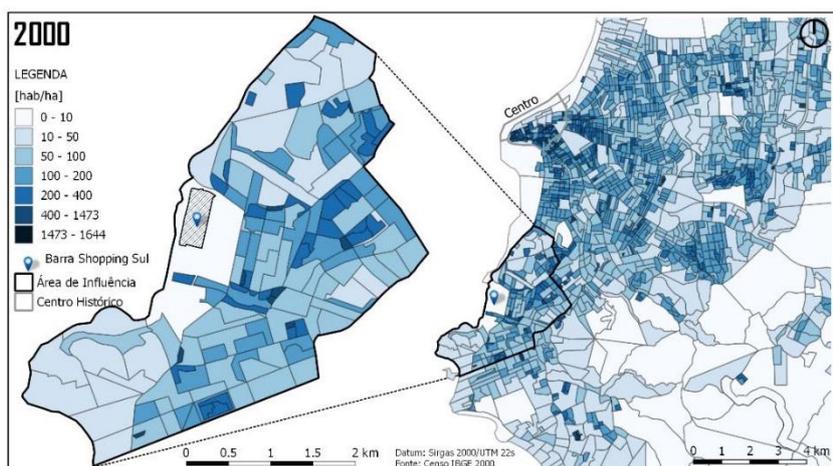


Figura 3: Densidade demográfica de Porto Alegre e da Área de Influência do BarraShoppingSul nos anos 2000.

Fonte: Das autoras, com base no Censo Demográfico (IBGE, 2000).

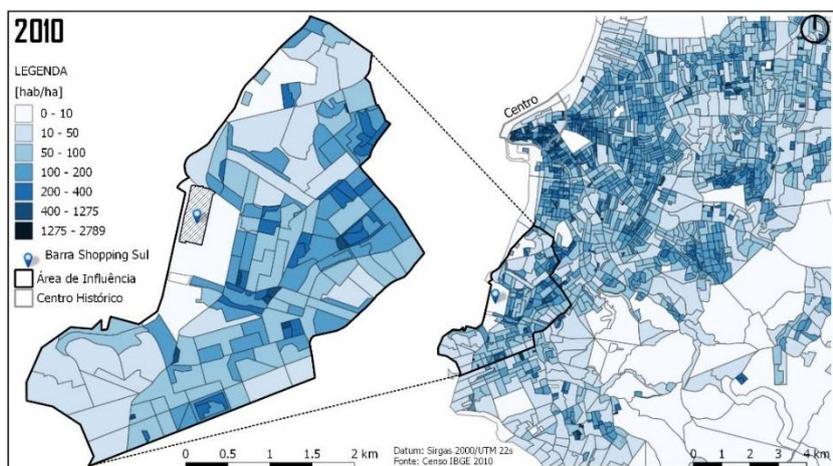


Figura 4: Densidade demográfica de Porto Alegre e da Área de Influência do BarraShoppingSul nos anos 2010.

Fonte: Das autoras, com base no Censo Demográfico (IBGE, 2010).

## 6.2 Domicílios

Pode-se observar na Tabela 2 um aumento médio de 15% na quantidade de domicílios em Porto Alegre, enquanto que no entorno do shopping center, esse crescimento foi pouco mais da metade, 7,9%. Esses dados reforçam que o entorno do shopping center cresceu abaixo da média da cidade, tanto em população como em domicílios. Nos bairros adjacentes, verifica-se que estes também cresceram abaixo da média da cidade, com exceção do bairro Tristeza, que se destaca novamente pelo aumento da quantidade de domicílios acima da média da cidade (24%), apesar de ser o bairro com menor densidade de domicílios.

**Tabela 2: Variação na quantidade de domicílios e densidade de domicílios na cidade, entorno e bairros.**

Indicadores/ Locais	Total de Domicílios		Densidade de domicílios (domic/ha)		Δ%
	2000	2010	2000	2010	
<b>Porto Alegre</b>	<b>439.077</b>	<b>505.883</b>	<b>10,21</b>	<b>11,77</b>	<b>+15,2</b>
<b>Entorno SC</b>	<b>28.691</b>	<b>30.950</b>	<b>25,43</b>	<b>27,43</b>	<b>+7,9</b>
<b>Bairros adjacentes</b>					
Camaquã	6.999	7.145	32,77	33,45	+2,1
Cavahada	6.545	6.960	29,52	31,39	+6,3
Cristal	6.667	7.017	23,35	24,58	+5,2
Nonoai	9.452	10.320	19,30	21,08	+9,2
Santa Tereza	12.976	13.355	26,19	26,96	+2,9
Tristeza	5.009	6.212	18,83	23,35	+24,0
Vila Assunção	1.363	1.491	10,43	11,41	+9,4

Fonte: Censo IBGE (2000 e 2010)

No que se refere aos tipos de domicílio, a Tabela 3 mostra que os tipos *apartamento* cresceram mais intensamente do que os tipos *casa*, tanto em Porto Alegre, como no entorno do shopping center. Em Porto Alegre, os domicílios tipo casa tiveram um crescimento de 4,2% e no entorno do shopping center, um decréscimo de 10,3%. Isso significa que o crescimento na quantidade de domicílios (observado na Tabela 2) se deu preferencialmente pelo tipo apartamento, incluindo também a provável substituição de casas por apartamentos.

**Tabela 3: Variação nos tipos de domicílios na cidade, entorno e bairros.**

Indicadores/ Locais	Domicílios tipo apartamento			Domicílios tipo casa		
	2000	2010	Δ%	2000	2010	Δ%
<b>Porto Alegre</b>	<b>196.132</b>	<b>237.220</b>	<b>+20,9</b>	<b>241.264</b>	<b>251.358</b>	<b>+4,2</b>
<b>Entorno SC</b>	<b>9.856</b>	<b>11.613</b>	<b>+17,8</b>	<b>18.685</b>	<b>16.756</b>	<b>-10,3</b>
<b>Bairros adjacentes</b>						
Camaquã	2.281	2.423	+6,2	4.685	4.581	-2,2
Cavahada	2.985	3.481	+16,6	3.529	3.205	-9,2
Cristal	3.163	3.804	+20,3	3.488	2.941	-15,7
Nonoai	2.815	3.216	+14,2	6.587	6.070	-7,8
Santa Tereza	1.799	1.995	+10,9	11.117	10.487	-5,7
Tristeza	2.291	3.243	+41,6	2.712	2.557	-5,7
Vila Assunção	193	221	+14,5	1.169	1.002	-14,3

Fonte: Censo IBGE (2000 e 2010)

O aumento na quantidade de domicílios e, mais especificamente, os apartamentos, pode ser considerado um dos indicadores da atividade do mercado imobiliário. O bairro Cristal tem relativo equilíbrio entre casas e apartamentos, mas cresceu em torno de 20% em termos da quantidade de apartamentos (acompanhando a média da cidade). Além disso, foi o bairro que mais perdeu casas, mostrando uma tendência de renovação de estoques residenciais de casas por apartamentos.

### 6.3 Renda Média

A Tabela 4 mostra uma diminuição geral da renda média dos responsáveis no período, tanto em Porto Alegre, como no entorno do shopping center, caindo 9,5% em ambas. Verifica-se que a Vila Assunção é o que tem maior renda média no entorno, seguido do bairro Tristeza, que tem uma renda de quase o dobro dos demais. Chama a atenção que no bairro Tristeza, a renda se manteve estável, com pequeno ganho de 0,9%, apresentando o melhor desempenho do entorno. O bairro Cristal, onde se localiza o shopping center, teve perda de renda média da ordem de 4,1%, ou seja, desempenho melhor que a média da cidade, no entanto, em valores absolutos, a renda média do Cristal é bem mais baixa que os bairros mais ao sul.

**Tabela 4: Variação da renda média do responsável na cidade, entorno e bairros.**

Indicadores/ Locais	Renda média responsável		
	2000	2010	Δ%
<b>Porto Alegre</b>	<b>2.993,76</b>	<b>2.709,17</b>	<b>-9,5</b>
<b>Entorno SC</b>	<b>2.915,83</b>	<b>2.637,63</b>	<b>-9,5</b>
<b>Bairros adjacentes</b>			
Camaquã	2.162,97	2.098,03	-1,4
Cavahada	2.393,69	2.215,92	-7,4
Cristal	2.907,48	2.789,22	-4,1
Nonoai	2.397,06	2.139,53	-10,7
Santa Tereza	2.059,79	1.920,38	-6,8
Tristeza	4.506,90	4.547,55	+0,9
Vila Assunção	8.648,44	5.683,68	-34,3

Fonte: Censo IBGE (2000 e 2010)

*Obs: os dados de renda do ano de 2000 foram corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC (IBGE). O cálculo da média não inclui os responsáveis por domicílios particulares permanentes sem rendimentos.*

Observando-se as Figuras 5 e 6, que apresentam a distribuição das rendas médias na cidade, verificam-se dois vetores de altas rendas em Porto Alegre. Tal como já constatado em outros estudos (Cabral, 1982; Vilaça, 2001), a cidade apresenta um eixo de altas rendas na direção centro-leste, mais consolidado, e um eixo na direção centro-sul, junto à orla do Lago Guaíba. Este eixo na direção sul é mais fragmentado, interrompido na sua linearidade pela presença de grandes áreas institucionais vazias, que, até pouco tempo atrás, restringiam a sua ocupação.

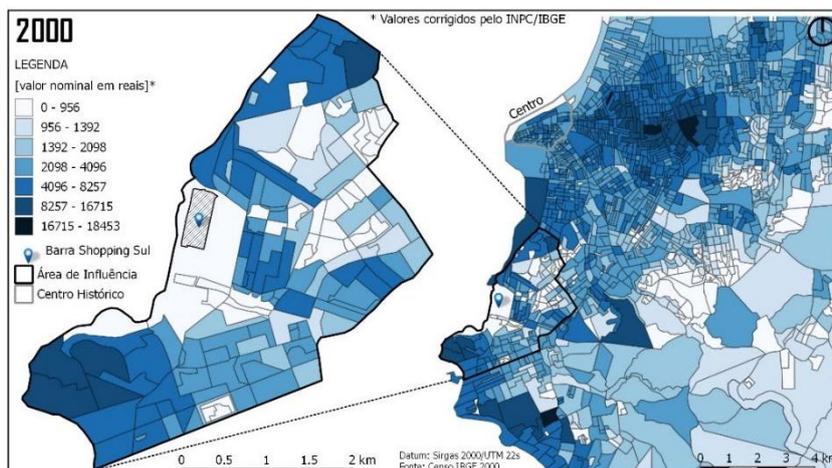


Figura 5: Renda média do Responsável por DPP em Porto Alegre e na Área de Influência do BarraShoppingSul nos anos 2000.

Fonte: Das autoras, com base no Censo Demográfico (IBGE, 2000).

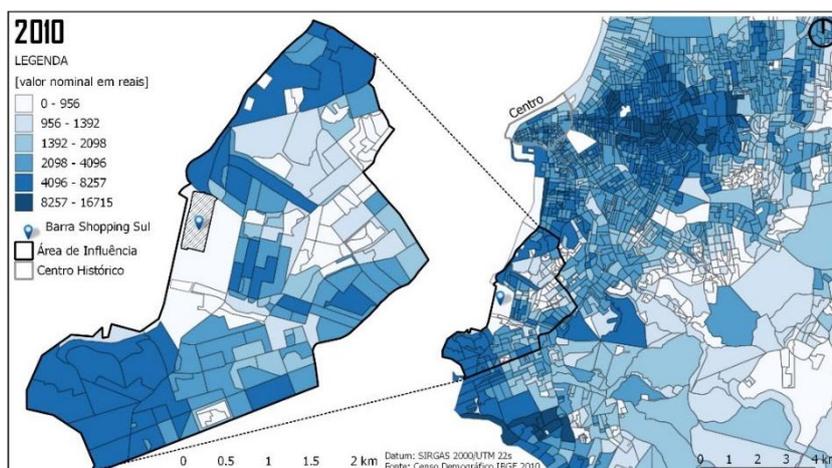


Figura 6: Renda média do Responsável por DPP em Porto Alegre e na Área de Influência do BarraShoppingSul nos anos 2010.

Fonte: Das autoras, com base no Censo Demográfico (IBGE, 2010).

A implantação do BarraShoppingSul representou a ocupação de parte de um espaço residual entre o centro e a zona sul da cidade. As melhorias viárias (duplicações, rotatórias, pavimentações) realizadas pelo empreendedor, associadas à intensificação do transporte coletivo, devem ter contribuído para o aumento da acessibilidade no local, embora essa análise não tenha sido desenvolvida no presente trabalho.

Associado à implantação do shopping center, outras obras de impacto não diretamente associadas a ele também foram ocupando esses vazios institucionais (Figura 7). Deve-se destacar a inauguração da sede da Fundação Iberê Camargo em 2008, premiada obra de Álvaro Siza, que se transformou em ponto turístico da cidade. Também se destaca o início das obras do Pontal do Estaleiro, em 2019, com previsão de abrigar um complexo comercial, incluindo um shopping center (25 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável, 163 lojas, sendo 5 lojas-âncora), hotel, centro de

eventos, centro médico, além de um parque público na orla do Lago Guaíba. Outra obra de impacto é a revitalização da orla do Lago Guaíba, projeto paisagístico de autoria de Jaime Lerner. Os primeiros trechos da revitalização foram inaugurados em 2018 e atualmente um novo trecho está em obras.



Figura 7: Localização de algumas grandes obras (públicas e privadas) desde 2008 no entorno do shopping center.

Fonte: Das autoras sobre imagem do Google Earth.

É possível identificar algumas tendências de mudança do perfil populacional em direção a uma população de maior renda. Uma evidência é o projeto da Multiplan Empreendimentos Imobiliários para um terreno adjacente ao shopping center, resultante de permuta de parte da área do Jockey Club. O projeto foi divulgado ainda em 2016 e trata-se de um grande condomínio de luxo com 19 torres, basicamente residencial, mas inclui comércio e serviços e diversas áreas de lazer (Figura 8). Em 2019, o projeto obteve licença de construção por parte da Secretaria de Meio Ambiente da Prefeitura Municipal, mas as obras ainda não iniciaram.



Figura 8: Vista geral do projeto da Multiplan.

Fonte:

<https://portoimagem.wordpress.com/2016/09/25/video-projeto-passeio-jockey-residencial/>

## 7 Considerações Finais

Este trabalho buscou analisar as transformações no perfil da população residente no entorno do BarraShoppingSul em Porto Alegre. Passados 12 anos da implantação do shopping center, ainda não foi possível detectar evidências de grandes transformações no perfil populacional residente no seu entorno, a partir dos indicadores baseados nos dados do Censo. A análise não detectou aumento populacional na sua região de entorno e a quantidade de domicílios cresceu abaixo da média da cidade. Também o indicador de renda teve um comportamento que acompanhou a média da cidade. Deve-se destacar que o Censo de 2010 ocorreu apenas dois anos após a inauguração do BarraShoppingSul, sendo essa uma limitação desses dados para o presente estudo.

No entanto, a remoção de 716 famílias em áreas de ocupação irregular, no momento da implantação do shopping center, aponta que se iniciou um processo de mudança do perfil populacional na região. A saída dessa população pobre não impactou o indicador de renda média do Censo aqui apresentado, pois este se refere apenas a renda em domicílios particulares permanentes.

A análise identificou um processo mais amplo de mudança que está em curso há algum tempo. Este envolve um deslocamento de parte da população de maior renda para a zona sul de Porto Alegre em busca das qualidades ambientais da orla. Também a presença de outras grandes obras de impacto realizadas no entorno do shopping center, que ocuparam e qualificaram grandes áreas vazias. O efeito combinado dessas mudanças é a tendência de consolidação do eixo de altas rendas na direção sul, que estava de certa forma fragmentado e interrompido na região do shopping center.

Diferentes fatores podem estar associados a essa temporalidade mais lenta na manifestação de mudanças no perfil populacional. As grandes propriedades e a presença de áreas institucionais parecem criar inércia e demandar um tempo maior para a atuação do mercado imobiliário na porção que faz frente à orla. Na parte mais interiorizada dos bairros, o Censo de 2010 ainda não detectou possíveis mudanças, constituindo uma limitação desta análise, já mencionada anteriormente.

A literatura aponta que o perfil sociodemográfico dos moradores do entorno é um indicador importante dos impactos de um shopping center regional. No entanto, tais mudanças tendem a ser mais lentas, pois dependem de adaptações na estrutura física do local, tais como a disponibilidade de terrenos vagos e/ou demolição de estruturas antigas, construção de novos edifícios adaptados ao público alvo, venda dos novos imóveis e mudança das famílias. No caso do BarraShopping Sul, futuros estudos deverão acompanhar essas mudanças a partir dos novos dados do Censo, previsto para o ano de 2020.

Futuros estudos também deverão associar outros fatores a essas análises de impacto, tais como o valor das propriedades, o uso do solo, mais especificamente a questão da presença de comércio no entorno, verificando se os tipos e concentrações comerciais estão sendo afetados. Também é relevante analisar mudanças através de indicadores de acessibilidade e centralidade configuracional, certamente associados aos demais aspectos. Finalizando, a análise da interação de um shopping center com o espaço urbano é tarefa que exige diversidade de dados em séries temporais e abordagens teórico-metodológicas renovadas.

## 8 Agradecimentos

As autoras agradecem ao PROEX-CAPES pelo apoio através de bolsa de mestrado concedidas.

## 9 Referências

ABRASCE. **Censo Brasileiro de Shopping Centers**, 2017-2018.

ARAUJO, R. R. A Dinâmica da Estruturação dos Estoques Residenciais Urbanos – Estudo de Caso: O Entorno do Shopping center Iguatemi, Porto Alegre, RS. UFRGS/PROPUR, **Dissertação de Mestrado**, Porto Alegre, 2005.

BATTY, M. Cities and Complexity. **Understanding Cities with Cellular Automata, Agent-Based Models and Fractals**. Londres: MIT Press - Cambridge, 2005.

CABRAL, G. F. Distribuição espacial dos usos residenciais do solo – caso de Porto Alegre. **Dissertação de mestrado**. Programa de pós-graduação em Planejamento Urbano e regional. PROPUR / UFRGS, Porto Alegre, 1982.

CYBIS, H.B.B.; LINDAU, L.A. e ARAÚJO, D.R.C. de. Avaliando o Impacto Atual e Futuro de um Pólo Gerador de Tráfego na Dimensão de uma Rede Viária Abrangente. **Revista Transportes**, ANPET, n 1, p. 64-85, v. 7, 1999.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico**, 2000.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico**, 2010.

Filão comercial ganha mais espaço em Porto Alegre. In: **Jornal do Comércio**, Porto Alegre, 13 out. 2011. Disponível em:

<https://www.jornaldocomercio.com/site/noticia.php?codn=75628>. Acesso em: 26 maio 2020.

MARASCHIN, C. Alterações provocadas pelo Shopping Center em aspectos da estrutura urbana – Iguatemi, Porto Alegre, RS. **Dissertação de mestrado**. Programa de pós-graduação em Planejamento Urbano e regional. PROPUR / UFRGS, Porto Alegre, 1993.

\_\_\_\_\_. Shopping Centers e Estrutura Espacial Urbana. In: Seminário Internacional da LARES (Latin American Real Estate Society), São Paulo, 03, 04 e 05 set. 2008. **Anais do VIII Seminário Internacional da LARES**. São Paulo: Escola Politécnica da USP, 2008. Disponível em: <http://lares.org.br/2008/8seminariotrabalhos.html>. Acesso em: 17 mai. 2020.

PETERSEN FILHO, G. **Porto Alegre: História e Urbanização**. Porto Alegre: Editora La Salle, 1984.

PORTUGAL, L. e GOLDNER, L. G. **Estudo de Pólos Geradores de Tráfego e de seus Impactos nos Sistemas Viários e de Transportes**. São Paulo: Edgar Blücher, 2003.

PORTUGALI, J. **Self-organization and the city**. Berlim: Springer, 2000.

PROJESUL. **Estudos Complementares Relativos a Aspectos Ambientais do Cristal Shopping**. Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Porto Alegre, abr. 1998.

ROCHA LIMA JR., J. da. **Planejamento de Shopping Centers**. São Paulo: Editora Plêiade Ltda, 1996.

SIMON, G. Vídeo: Projeto Passeio Jockey Residencial (atualizado). In: **Blog Porto Imagem**, 2016. Disponível em:

<https://portoimagem.wordpress.com/2016/09/25/video-projeto-passeio-jockey-residencial/>. Acesso em: 26 maio 2020.

VARGAS, H. C. Comércio: Localização Estratégica ou Estratégia na Localização. **Tese de Doutorado**, USP, 1992.

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