

VII CINCCI

VII Colóquio internacional  
sobre Comércio e Cidade

Fortaleza, 03 a 07 de Novembro de 2020

## **Espaços comerciais em Palmas (TO): o caso da galeria Wilson Vaz**

*Commercial Spaces in Palmas (TO): The Case of Wilson Vaz Gallery*

*Espacios Comerciales en Palmas (TO): el Caso de la Galería Wilson Vaz*

BOTTURA, Roberto de Almeida; Mestre em Arquitetura e Urbanismo; Universidade de São Paulo (USP) – [roberto.bottura@usp.br](mailto:roberto.bottura@usp.br)

VARGAS, Heliana Comin. Doutora em Arquitetura e Urbanismo; Universidade de São Paulo (USP) – [hcvargas@usp.br](mailto:hcvargas@usp.br)

ANDRADE, Isabela Cerqueira; Arquiteta e Urbanista; Universidade Federal do Tocantins (UFT) – [isabelaandrade96@gmail.com](mailto:isabelaandrade96@gmail.com)

### **Resumo**

O presente trabalho discute a atividade comercial na cidade planejada de Palmas, capital do Tocantins, tendo como objeto de análise a primeira galeria comercial da cidade. A partir deste recorte, busca compreender (i) o entorno em que está inserida a partir de uma leitura da ocupação do centro projetado e da lógica de formação dos espaços comerciais em Palmas; (ii) as razões para a criação e deterioração da galeria ao longo dos anos e, (iii) identificar o tipo de equipamento varejista escolhido para iniciar a ocupação em uma cidade nova em desenvolvimento.

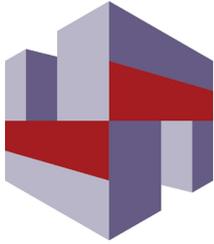
**Palavras-chave:** terciário. urbanidade. galeria comercial

### ***Commercial Spaces in Palmas (TO): The Case of Wilson Vaz Gallery***

### **Abstract**

*This paper discusses the commercial activity in the planned city of Palmas, capital of Tocantins, having as object of analysis the first commercial gallery in the city. From this point of view, it seeks to understand (i) the environment in which it is inserted from a reading of the occupation of the projected center and the logic of the formation of commercial spaces in Palmas; (ii) the reasons for the creation and deterioration of the gallery over the years, and (iii) identify the type of retail equipment chosen to start the occupation in a new developing city.*

**Keywords:** Tertiary. Urbanity. Commercial Gallery.



## VII CINCCI

VII Colóquio internacional  
sobre Comércio e Cidade

Fortaleza, 03 a 07 de Novembro de 2020

### **Espacios Comerciales en Palmas (TO): el Caso de la Galería Wilson Vaz**

#### **Resumen**

*Este artículo discute la actividad comercial en la ciudad planificada de Palmas, capital de Tocantins, teniendo como objeto de análisis la primera galería comercial de la ciudad. Desde este punto de vista, busca comprender (i) el entorno en el que se inserta a partir de una lectura de la ocupación del centro proyectado y la lógica de la formación de espacios comerciales en Palmas; (ii) las razones de la creación y el deterioro de la galería a lo largo de los años, y (iii) identificar el tipo de equipo minorista elegido para comenzar la ocupación en una nueva ciudad en desarrollo.*

**Palabras-clave:** terciario. urbanidad. galería comercial

## 1 Introdução

No grande desafio que é interpretar a cidade contemporânea no intuito de propor ações a partir de um campo disciplinar que trabalha o espaço e a vida cotidiana - como Arquitetura e Urbanismo - cumpre destacar o papel determinante do comércio e do consumo nas transformações sociais, culturais e urbanas no século XXI.

Aqui, a lente de estudo é o setor terciário em uma cidade nova brasileira, Palmas, inaugurada em 1989 resultado de um projeto urbano nascido da prancheta do então coletivo de arquitetos GrupoQuatro. O traçado de Palmas, de matizes modernistas, configurou um arranjo inicial de comércio, serviços e lazer que não priorizou os usos combinados, induzindo uma latente crise de urbanidade em um sistema que não favorece o encontro e nem a diversidade. Com pouco mais de 30 anos de idade, são as atividades do varejo que vem conseguindo insuflar vida nos estéreis espaços projetados, que ao contestar a monotonia da grelha ortogonal por meio de subversões do projeto original, passa então a romper muros, abrir frentes onde antes não se permitia, conectando quadras segregadas, criando esquinas, colocando vitrines, dotando calçadas de mesas e bancos, enfim, recompondo um cenário artificial com o burburinho e um mix de atividades não planejados.

O objeto de análise é a primeira galeria comercial da cidade, chamada Wilson Vaz. De um apogeu inicial à decadência atual, rotulada pela crítica local como “vítima” da abertura de shopping centers na cidade, este estudo pretende compreender (i) o entorno em que está inserida a partir de uma leitura da ocupação do centro projetado e da lógica de formação dos espaços comerciais em Palmas; (ii) as razões para a criação e deterioração da galeria ao longo dos anos; e (iii) identificar o tipo de equipamento varejista escolhido para iniciar a ocupação em uma cidade nova em desenvolvimento.

Ao colocar em avaliação a jovem capital tocantinense, cujos espaços e lugares se encontram ainda em processo de moldagem de uma identidade face a uma idealizada abstração, pode-se revelar caminhos para se transformar a monotonia do presente oferecendo mais urbanidade e sociabilidade a seus habitantes.

## 2 Metodologia

A partir de um grupo de pesquisa que trata questões referentes a comércio, cidade e urbanidade no curso de Arquitetura e Urbanismo, este trabalho deriva da pesquisa de uma aluna de graduação que decide como tema de seu Trabalho de Conclusão de Curso<sup>1</sup> uma requalificação da galeria Wilson Vaz. Neste percurso, foram resgatados documentos históricos sobre a galeria ao passo que se realizaram alguns levantamentos técnicos (planta baixa arquitetônica, ocupação atual com seus respectivos usos, valores de aluguel no local e no entorno, entrevistas com os atuais permissionários e clientes) além da observação de dinâmicas do cotidiano nos mais variados períodos do dia. Em seguida, se complementa um levantamento mais detalhado de usos do entorno e entrevistas com pioneiros de Palmas que

---

<sup>1</sup> Disponível em: [link do TCC da aluna ocultado para efeito de avaliação]

relataram o que significou a construção da galeria naquela nova realidade urbana que se moldava.

### 3 Palmas: cidade nova, centro novo

Palmas, a capital de um novo estado nomeado Tocantins, está pensada a partir de uma grelha ortogonal estruturada por duas grandes avenidas perpendiculares (av. Teotônio Segurado e av. Juscelino Kubitschek) de onde se reproduzem vias arteriais transversais (chamadas avenidas LO/Leste-Oeste e NS/Norte-Sul) que conformam as grandes quadras residenciais de aproximadamente 700 x 700 metros. No cruzamento dos dois eixos principais, está a Praça dos Girassóis, sede do poder estadual, que coincide com o espaço a ser primeiramente urbanizado denominado doravante centro.



Figura 1: Mapa geral de Palmas com ubicação da galeria Wilson Vaz

Fonte: Do autor (2020)

A partir da Praça dos Girassóis, com seus edifícios administrativos, seriam edificadas os “setores compostos de habitação (alta e baixa densidade), comércio e serviços em função da demanda” (GRUPOQUATRO, 1989, p. 8), passando a constituir o centro principal de Palmas, pensado como um conjunto de ruas centrais de pedestres (com o intuito de “resgatar aspectos positivos de cidades antigas”) e passagens bucólicas abrindo-se para praças com chafarizes e árvores, “podendo ser localizados no casario adjacente o comércio fino de varejo, como pequenas lojas, cafés, pousadas, bancos e edifícios para escritórios, etc.” (pág. 9). Fato está que, numa cidade planejada, quando o centro ainda é só uma ideia e existe apenas no papel, este “se constitui somente se e quando a própria cidade se constituir” (VILLAÇA, 2011, p. 99). Neste processo, quando a cidade provisória vai se consolidando e as edificações de madeira sendo substituídas por prédios de concreto, o centro de Palmas vai se constituindo, porém, com alguns aspectos distintos dos pensados na prancheta, que aqui serão destacados quatro elementos de fundamental importância.



Figura 2: O centro de Palmas em formação. Fonte: Fundação Cultural (2020)

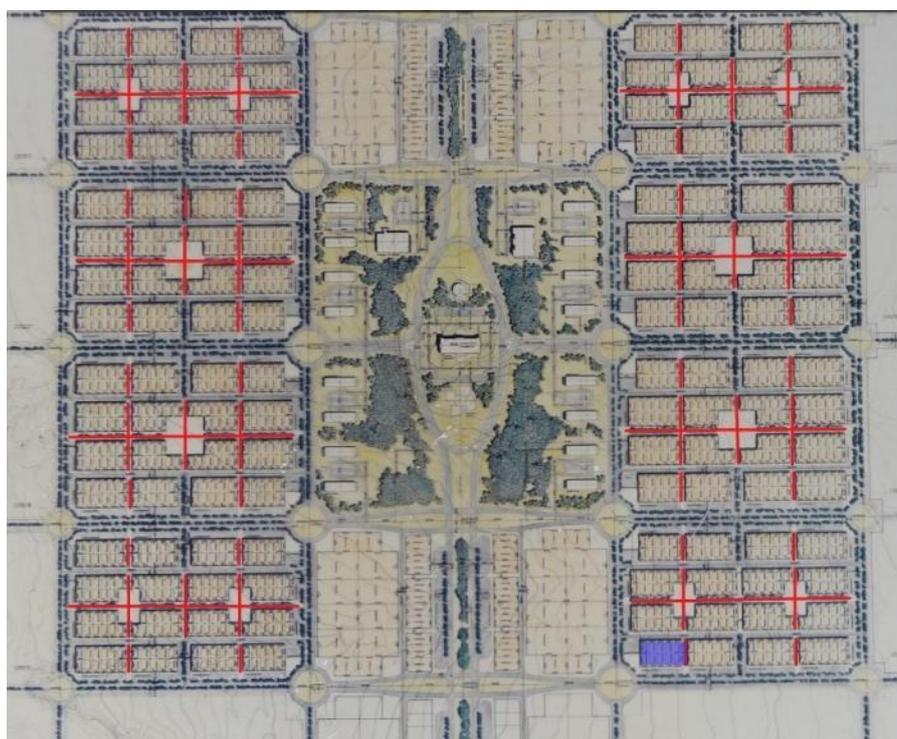


Figura 3: Área de Comércio e Serviço Central com destaque em vermelho para as pretendidas ruas de pedestres não executadas e em azul a galeria Wilson Vaz. Fonte: Fundação Cultural adaptado pelo autor (2020)

Primeiramente (i), os calçadões de pedestres nunca foram implementados, que de acordo com Hildebrando Paz (2019), arquiteto do Departamento de Planejamento Urbano do Estado do Tocantins, pelo simples fato de que na época, uma cidade em construção como Palmas ainda não possuía uma população expressiva, nem tampouco ruas asfaltadas e nem prédios consolidados. A partir disto, imagina-se o sol escaldante, a poeira, o vento e a falta de urbanização como sérios impeditivos para o incentivo de trânsito de pedestres. O fato é que, a maioria das pessoas que ali frequentavam circulavam de carro – o que tornaria o incipiente

comércio urbano totalmente inviável ao segregá-lo em uma via exclusiva de pedestres, distante do tímido afluxo de pessoas que se formava naquela nascente região central. Essa constatação vai ao encontro também como uma realidade dada no contexto brasileiro: primeiramente, comerciantes que vinham para Palmas abrir seus comércios já traziam de seus lugares de origem a lógica do comércio de rua, cujo estabelecimento é totalmente conectado com o carro e o estacionamento na porta - tanto no aspecto da visibilidade do seu negócio como da facilidade de acesso já prevista por sua localização.

Em seguida (ii), há o próprio desenho urbano, generoso e monumental, que mesmo no centro projetado em que se imaginava uma reprodução de qualidades de cidades tradicionais, ao ser edificado na racionalidade da quadrícula com suas tediosas avenidas retilíneas, mostrava-se extremamente monótono. Os prédios distantes entre si, tornavam-se inviáveis na escala do pedestre, contrariando o que se encontrava nos adensados centros históricos de cidades brasileiras. De acordo com o relato de uma moradora da cidade, “o centro é confuso, não por suas ruas tortuosas, mas por aquelas avenidas retas serem exatamente iguais, tudo é tão parecido...” e afirma “é uma confusão para encontrar de novo uma loja que passamos na frente a um tempo atrás”<sup>2</sup> (FERREIRA, 2020).

Outro aspecto (iii) é que o centro oficial de Palmas foi o primeiro local da cidade a ser alvo de especulação imobiliária, impulsionado pelo próprio Estado, que era o detentor das terras e realizava as vendas por balcão.

Desde o Memorial (GRUPOQUATRO, 1989), os autores explicam que o projeto fora pensado para que o governo investisse o mínimo em infraestrutura, reservando tal tarefa para a iniciativa privada. Na implantação da cidade, o poder público ficaria encarregado de: construir os grandes eixos pioneiros ortogonais estruturantes, fornecer a infraestrutura básica das primeiras quadras urbanizadas, e, construir os edifícios para colocar em funcionamento a máquina burocrática estadual. A ocupação restante “comércio, serviços e residências, seria feita sempre por pessoas ou empreendedores, que isolados ou em conjunto, dispunham desta estrutura principal feita pelo setor público” (GRUPO QUATRO, 1989, p. 4).

A lógica capitalista que se estabelecia configurava uma prática comum na construção da cidade: grandes empresas compravam ou recebiam em regime de comodato lotes e/ou quadras inteiras (PAZ, 2019) passando, ora a urbanizá-las (quando o contrato vinha com a cláusula de obrigatoriedade de construção) ou mantendo-as vazias (como ocorre até hoje) em processo de especulação. No caso do centro projetado, de acordo com o relato de Paz (2019) “na primeira licitação, o Siqueira Campos, [primeiro governador do Estado] já usou uma estratégia de especulação imobiliária. Com os lotes em malha, ele vendia um lote, deixava um vazio, vendia o seguinte, deixava outro vazio e assim sucessivamente. Ficaram estes vazios para vender depois, sempre deixando vazio urbano”.

E, finalmente (iv), a Área Central permitia habitação coletiva somente nos pavimentos superiores acima do térreo, indicando a possibilidade de uso misto. Como o desenho urbano de Palmas é calcado na lógica das grandes quadras residenciais com lotes individuais em que o próprio governo cedia terrenos para os funcionários públicos que decidissem vir morar na capital, é compreensível que não

---

<sup>2</sup> Este trabalho optou por manter os relatos dos entrevistados tais quais transcritos do original, ou seja, para manter a riqueza do depoimento, em alguns casos, percebe-se falta de concordância verbal, descontinuidades, etc.

existisse o mínimo de interesse por parte dos novos moradores em habitar um apartamento, ainda mais numa cidade com uma imensidão de terras por ocupar.

Assim, os empresários pioneiros também não se interessaram pela construção de prédios por questões óbvias de investimento/rentabilidade, preferindo replicar no centro projetado amorfos conjuntos térreos de salas comerciais. Assim foi moldada a Área Central, com escassa habitação (para não dizer nenhuma) cuja vitalidade permanece restrita às dinâmicas do comércio em seu horário de funcionamento.

O fato do centro de Palmas ter sido construído com a presença de vazios urbanos, o tornou descontínuo, com baixa densidade, exigindo maiores deslocamentos para o pedestre. Dessa forma, difere-se de outras cidades novas, como as inglesas Harlow e Milton Keynes - cujo centro projetado foi edificado como um grande *mall* de compras com conjuntos comerciais no térreo e habitação nos andares superiores.

### **3.1 A galeria Wilson Vaz**

Como todo início de ocupação, o incipiente comércio da jovem capital era precário e muito limitado. Conforme cita Antônio de Oliveira, que chegou na cidade em 1991, “comércio íamos no Ribeiro ou no Caçulinha, tinha umas 3 ou 4 opções” e aponta que “isso aqui era como uma terra de garimpo. Tudo custava muito caro, o dobro ou o triplo de Goiânia, tanto que nos fins de semana ninguém ficava por aqui, as pessoas iam fazer compras em Paraíso, Porto Nacional [cidades da região] ... e quando conseguia, trazia tudo de Goiânia, que era muito mais barato”, e indica que “isso só foi melhorar quando redes de fora vieram se instalar aqui como o Makro e o Assaí, criando uma oferta de produtos mais baratos e levando a falência aqueles mercadinhos que cobravam tudo muito caro” (OLIVEIRA, 2020). Já Fabiano do Vale Filho (2020) relembra que quando veio morar em Palmas, aos 17 anos, também em 1991, “para compras tínhamos o supermercado Colorado, do Ruy Adriano, ficava ali na NS1 na esquina (...), o único posto de gasolina era aquele perto da Wilson Vaz e junto dele tinham 4 telefones públicos para todas as pessoas usarem, todo mundo era de fora, ninguém era daqui, a partir das 18 horas fazia fila para as pessoas ligarem para as famílias”. Sobre o centro, recorda que “quando eu cheguei, não tinha nem asfalto, era rua de chão, o comércio aqui era muito fraco, uma loja ou outra, era muito sofrido, não tinha nada, a maioria das construções eram de madeira” (FILHO, 2020). A jornalista Roberta Borges Tum, que chegou em abril de 1991 com 23 anos para trabalhar na extinta TV Manchete, conta: “quando íamos aos fins de semana para Goiânia, todos já sabiam que éramos de Palmas por conta do cheiro de madeira impregnado nas roupas... a gente fazia muita piada com isso” (TUM, 2020).



Figura 4 e 5: Um dos primeiros “supermercados” de Palmas e a novíssima galeria Wilson Vaz.

Fonte: Thenes Pinto (1992)



Figura 6: A galeria Wilson Vaz atualmente. Fonte: os autores (2020)

Neste horizonte de povoamento, tão marcadamente brasileiro entre a modernização e a precariedade, inaugura-se em 1992 a galeria<sup>3</sup> Wilson Vaz<sup>4</sup>. Apenas 3 anos após a inauguração da cidade, em meio a muita poeira, vias sem asfalto e escassas construções, este prédio com 3 pavimentos rapidamente se tornou um marco na cidade, reunindo alguns dos principais comércios e serviços de Palmas naquela vida urbana ainda em formação.

A galeria, localizada na quadra 104 Sul (zoneamento AC - Área de Comércio Central em uma quadra de 6.400 m<sup>2</sup>), foi uma das primeiras edificações de grande porte da cidade, que alavancou a ocupação do centro<sup>5</sup> projetado junto a Praça dos Girassóis, cuja ubiquação privilegiada passou a dinamizar a avenida LO-3 como polo atrator de um significativo público que começava a ocupar os cargos administrativos da máquina estatal junto aos moradores das quadras do Plano Diretor Sul.

Apesar do Memorial Descritivo da quadra indicar que uma das vias lindeiras ser exclusiva de pedestres, não foi que o ocorreu - a rua foi pavimentada permitindo o fluxo de veículos. Vale destacar que o lote é servido de dois amplos bolsões de estacionamento público, um voltado para a avenida NS-2 e outro para a LO-3, facilitando o acesso de clientes e lojistas.

A construção é um retângulo uniforme alinhado no lote, com 6 acessos, sendo que possui tipologia marcadamente de galeria comercial, ou seja, salas comerciais perimetrais que se abrem diretamente à rua; e salas comerciais interiores que se acessam por meio de corredores internos transversais. O empreendimento totaliza 11.868,88 m<sup>2</sup> de área construída, com 284 salas que se distribuem por 3 pavimentos. Dessas salas, 108 estão previstas no térreo, 104 no 1º pavimento e 72 salas no 2º pavimento (que se encontra totalmente interditado). À época, já se evidenciava o viés especulativo<sup>6</sup> desse tipo de empreendimento varejista de base imobiliária (VARGAS, 2018). Atualmente, encontram-se em funcionamento apenas 66 salas no térreo e apenas 4 no primeiro pavimento, sendo que o segundo pavimento é mantido vazio. A proporção de apenas 25% de ocupação indica que o empreendimento já nascera com uma oferta adiante da demanda, de modo especulativo e que juntamente com novas opções de estabelecimento e empreendimentos na cidade, tem a sua obsolescência acentuada como galeria.

Na verdade, a denominação de galeria comercial, parodiando suas precursoras francesas do século XVIII e XIX, é um grande equívoco. As primeiras galerias nascem em áreas centrais muito densas, onde não havia espaço para novas

---

<sup>3</sup> É importante destacar que, como projeto arquitetônico, se costuma denominar de galeria, espaços comerciais que permitem a travessia de pedestres no seu interior, possibilitando a passagem de uma rua a outra. Lembrando que este formato, não apresenta as mesmas características dos empreendimentos tipo Shopping Center nem no padrão arquitetônico nem no tipo de empreendimento (VARGAS, 2018).

<sup>4</sup> Em recente mudança de administração alteraram o nome do empreendimento para Tukana Comercial Center, porém aqui manteremos o nome original tal qual citado pela população pois está presente no imaginário simbólico da cidade.

<sup>5</sup> Comprova-se tal fato pela inauguração na mesma avenida da loja de materiais de construção Valadares Home Center (aberta em 1990 e até hoje em atividade), do supermercado Caçulinha (inaugurado em 1994 e cujo ponto continua ativo e ocupado por outra rede de supermercados) além de outros comércios relevantes no entorno inaugurados entre 1990 e 1995, como o Castelo dos Brinquedos (1990) e Casa do Eletricista (1991), ambos ainda em funcionamento.

<sup>6</sup> Em 1992, ano da inauguração da galeria Wilson Vaz, foi emitido o Alvará de Licença de Habite-se parcial, que liberava o funcionamento das lojas apenas do pavimento térreo.

lojas, e a abertura do interior das quadras possibilitava o aumento do perímetro de lojas sem aumento da área urbana (VARGAS, 2018). Eram empreendimentos voltados para o interior das quadras, que propiciavam a ligação entre duas ruas (passagem) favorecendo o fluxo de pedestres, garantindo assim uma maior quantidade de consumidores. Situação completamente oposta à cidade de Palmas.

Nessa época, os shopping centers também estavam em ascensão no Brasil, com projetos fechados, tipo caixote, voltados para dentro, mas assumindo a condição de negócios varejistas lucrativos e não apenas especulativos (VARGAS, 1992; GARREFA, 2007).

O projeto da galeria Wilson Vaz inadvertidamente misturou conceitos arquitetônicos<sup>7</sup> sem o devido respaldo do negócio varejista, que a princípio, diante da ausência de concorrência conseguiu ser bastante dinâmica com um apogeu de 1992 a 2006.

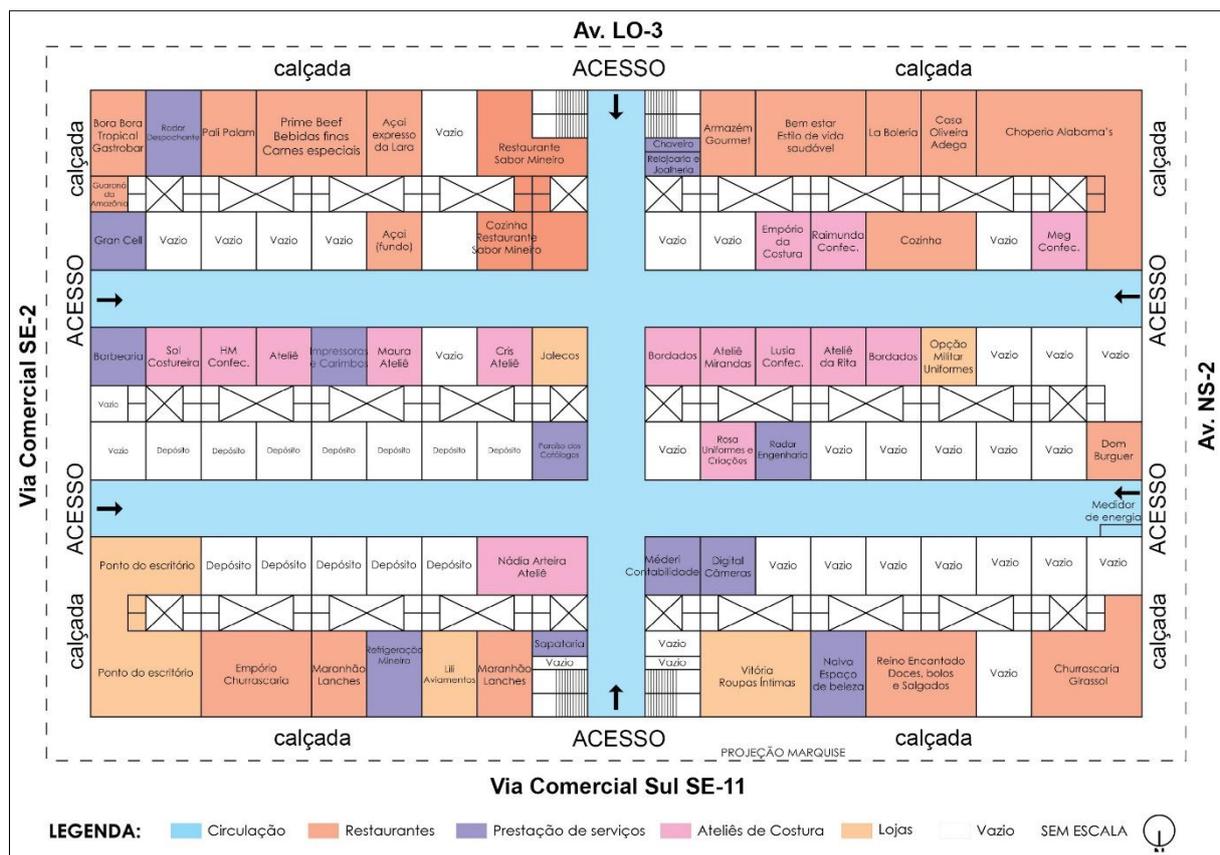


Figura 7: Galeria Wilson Vaz - Planta baixa pavimento térreo com usos atuais.

Fonte: Os autores (2020)

Desde o início, a galeria aluga suas salas, que conta com uma administradora para que faça a mediação entre o proprietário e os lojistas.

Relembra Fabiano do Vale Filho, “foi o melhor lugar de comércio da cidade. Algumas franquias que aqui eram novas, como a Boticário, se instalou ali. Era a única construção daquele porte no centro da cidade” (FILHO, 2020) de modo que

<sup>7</sup> As lojas são dispostas tanto internas quanto externas em todo o seu perímetro, abrangendo um total de 340 metros lineares de lojas que se conectam à cidade diretamente da calçada. Este aspecto, inclusive, é o que vem conseguindo dar sobrevida à galeria, enquanto que internamente (no térreo e no primeiro pavimento) o índice de ocupação é baixo.

enquanto o centro projetado ainda não era centro, a galeria fez as vezes de ponto de encontro e ampla oferta de comércio e serviços. A jornalista Roberta Tum conta que “foi o primeiro lugar onde a gente encontrava um pouco de tudo, né, sapateiro, costureira, contador um pouco de tudo ali. E os primeiros bares e armazéns também ali” (2020).

Um lojista pioneiro da galeria, o atual proprietário da sapataria Borges, em realidade iniciou como funcionário da sapataria do sr. Hugo, que assumiu o comando após o falecimento deste. Ele relata que na galeria existiam diversos tipos de comércio e serviços como bar, restaurante, alfaiataria, barbearia, papelaria, farmácia e outros. Destacou também que muitos vendedores ambulantes passaram a ocupar as calçadas nas imediações, aproveitando-se do intenso trânsito de pessoas e que hoje, com o baixo fluxo na galeria, já não se percebe.

No que tange a ocupação atual da galeria, percebe-se nos levantamentos realizados que a maior ocupação acontece predominantemente nas salas térreas voltadas para a rua. Das 66 salas ocupadas no térreo, 37 são de acesso externo. A principal fachada (norte) é a que faz frente a movimentada avenida LO-3, que vêm apresentando um interessante mix de atividades, com uma crescente oferta em usos gastronômicos, similares ao que estão sendo ocupados ao longo do eixo da avenida. A fachada sul também está ocupada predominantemente por usos de alimentação.

Na galeria, em entrevista a 54 usuários dos estabelecimentos comerciais voltados para a rua, 80% não conhecem e não usam os serviços dos estabelecimentos internos da galeria, mostrando que não existe uma administração conjunta das atividades. A diferença entre os estabelecimentos voltados para a rua e os internos em termos de rentabilidade podem ser comprovados pelas diferenças no preço dos aluguéis conforme as tabelas 1 e 2.

Internamente, as 29 lojas ocupadas estão especializadas em ateliês de corte/costura, bordados, jalecos além de barbearia, sapateiro, escritório de contabilidade e carimbos. Essa ocupação atual comprova a lógica apontada por Vargas (2015, p.1) em que os serviços “podem estar localizados em lugares não tão visíveis ou em andares superiores, pois o consumidor irá atrás de quem faz bem esse serviço” ao passo que as lojas exteriores de uso gastronômico exploram os letreiros e as mesas na calçada como atratores de clientes.

Os lojistas mais antigos afirmaram que escolheram o local porque na época não tinham muitas opções, já que os conjuntos comerciais na avenida JK ainda estavam em construção e mencionam como principal problema a falta de manutenção do edifício<sup>8</sup>, que para eles é consequência da má administração.

**Tabela 1: Valores de aluguéis de salas comerciais na galeria Wilson Vaz**

LOCAL	VALOR
SALA TÉRREA DE ACESSO EXTERNO (APROX. 80 M <sup>2</sup> )	R\$ 3.000,00
SALA TÉRREA DE ACESSO INTERNO (APROX. 80 M <sup>2</sup> )	DE R\$ 800,00 A R\$ 900,00
SALA 1º PAVIMENTO (APROX. 80 M <sup>2</sup> )	DE R\$ 600,00 A R\$ 700,00

<sup>8</sup> Em julho de 2019 os bombeiros chegaram a interditar a galeria determinando sua desocupação devido a riscos estruturais ocasionados pela falta de manutenção e atualização dos protocolos requeridos para seu funcionamento com segurança. Ver: <http://www.atitudeto.com.br/tac-evita-temporariamente-a-interdicao-do-predio-da-antiga-galeria-wilson-vaz-em-palmas/>

SALA 2º PAVIMENTO	INATIVO
-------------------	---------

Fonte: Do autor – baseado em valores fornecidos pela administradora da galeria (2020)

## 4 A galeria no momento atual

Na história das cidades, todo edifício seja em qual escala for, é passível de obsolescência, acabando por se incluir na teoria do Ciclo de Vida do Produto (DAVIDSON; BATES; BASS, 1976) que apresenta 4 fases principais de vida de um produto: nascimento, crescimento, maturidade e declínio. Para quebrar esse ciclo, as inovações tem um papel fundamental. Geist (1993) fez essa análise para as Arcadas Comerciais e Garrafa (2007) para os shopping-centers.

Assim, que indicações podemos fazer de modo a evocar as fraquezas e as potencialidades dessa galeria, considerando sua localização privilegiada em um entorno de grande transformação urbana e comercial?

Primeiramente, destaca-se a intenção da construção da galeria mais como um empreendimento imobiliário do que como um negócio varejista propondo um formato em desacordo com o tecido urbano existente. Enquanto as galerias comerciais são capazes de criar rupturas e conexões no traçado urbano das cidades (BRAIDA, 2011), no caso da galeria Wilson Vaz isso não ocorreu, já que a mesma foi construída antes mesmo de existir um centro de cidade consolidado e denso.

O crescimento e estruturação posterior da cidade levou ao desenvolvimento de ruas comerciais e a criação de outras opções de compras que passaram a interferir significativamente na rentabilidade das lojas da galeria, principalmente dos espaços internos.

Uma das primeiras lojistas da galeria (que preferiu não se identificar), hoje migrou para um ponto comercial na mesma avenida e conta que no início “era muito movimentado, grande parte das salas eram ocupadas e o movimento pra gente era como se fosse de um shopping, era um ‘point’ muito frequentado na época” mas acusa a abertura do Palmas Shopping como o motivo da diminuição do fluxo.

Esse é outro aspecto que precisa ser avaliado já que galeria comercial e shopping center são formatos de negócios distintos, com estratégias distintas, localizações distintas e públicos distintos.

Ainda que historicamente o shopping center tenha se inspirado no negócio imobiliário, ele não precisa se relacionar com o espaço circundante, já que é dotado de facilidades para atrair os usuários por meio das comodidades da segurança, do estacionamento e do ar-condicionado, e demais estratégias negociais a partir de uma administração centralizada. Essa administração pensa o empreendimento como um negócio único que deve responder aos seus investidores com a lucratividade esperada. Portanto, diferente das galerias, cujo proprietário apenas se preocupa com o montante do aluguel arrecadado.



Figura 8: A galeria Wilson Vaz diante dos alagamentos de vias ainda não asfaltadas.

Fonte: Thenes Pinto (1992)

Com o desenvolvimento da capital, a abertura do Palmas Shopping em 2006, (localizado próximo da Praça dos Girassóis, no quadrante oposto ao da galeria) rapidamente se tornou um ponto de encontro, já que conforme apontado pelas entrevistas, era o único lugar da cidade – além do banco – que tinha ar-condicionado.

Percebe-se nos relatos de alguns dos primeiros moradores de Palmas que o que mais atraía as pessoas para o novo shopping era o ar-condicionado e o reconhecimento de um espaço dito “moderno” e com conforto – muito mais do que as lojas ou as marcas que se instalaram ali.

Assim, há mais um elemento para avaliar a queda de fluxo e atratividade da galeria: ao passo que outras manifestações de comércio começaram a aparecer em Palmas oferecendo maior qualidade nos espaços, a boa e nova Wilson Vaz na realidade foi se tornando na precária e velha Wilson Vaz de hoje em dia, não acompanhando a modernização dos espaços de varejo da cidade. O novo de 1992 se tornou velho em 2006 e sua administração nada fez para acertar o passo.

Outro aspecto que interferiu na vitalidade da galeria refere-se ao fato de que a avenida LO-3 vêm recebendo nos últimos anos usos de bares/cafés/restaurantes. Cumpre destacar que, até recentemente, o uso permitido de um dos lados dessa avenida eram salas comerciais com bolsões de estacionamento na frente, e o outro lado era marcado pelos fundos de lotes murados da quadra 204 Sul, estritamente residencial e proibida por lei de ter conexões com esta avenida. Proibição essa que foi ignorada pelos comerciantes que, ao ocuparem essas residências aproveitando-se do intenso fluxo e visibilidade deste eixo viário, passaram a abrir suas portas

para a avenida, iniciando um interessante processo de transgressão da lei vigente. Assim possibilitaram acessos às lojas, bares, restaurantes e clínicas, a partir da avenida, reforçando uma espontânea urbanidade ao longo do seu eixo. Nos resultados obtidos com levantamentos do uso do solo deste trecho da avenida, percebe-se que esta é hoje uma das vias comerciais de maior mutação e vitalidade na cidade, conforme demonstrado pelo preço dos aluguéis visto na tabela 2.

**Tabela 2: Valores de aluguéis de salas comerciais no entorno da galeria Wilson Vaz**

LOCAL	VALOR
SALA TÉRREA NA AV. JK – 110 SUL (100 M <sup>2</sup> )	R\$ 5.000,00
SALA 1º PAVIMENTO NA AV. JK – 110 SUL (APROX. 100 M <sup>2</sup> )	R\$ 4.000,00
SALA TÉRREA NA RUA SE-5 – 104 SUL (50 M <sup>2</sup> )	R\$ 1.500,00
SALA 1º PAVIMENTO NA AV. LO-5 – 206 SUL (168 M <sup>2</sup> )	R\$ 4.400,00
CASA RESIDENCIAL NA AV. LO-3 – 204 SUL OFERECIDA PARA FINS COMERCIAIS (247 M <sup>2</sup> )	R\$ 6.500,00
SALA COMERCIAL NA AV. LO-3 – 204 SUL NO TÉRREO DO PREMIUM RESIDENCE (69 M <sup>2</sup> )	R\$ 5.520,00

Fonte: Do autor – baseado em valores fornecidos por imobiliárias (2020)

A primeira legislação da cidade (Lei nº 468/1994) regulamentava o Memorial e as plantas do Plano Diretor Urbano original de Palmas, oficializando a estrita separação de usos e limitando as combinações de atividades. Com a cidade vivida em sobreposição a cidade sonhada, já despontavam algumas transgressões do setor terciário na cidade, o que levou ao Plano Diretor de 2007 a considerar a flexibilização na admissão de usos bem como a previsão no zoneamento de mudanças de atividades mediante lei específica. Será apenas na revisão do Plano Diretor de 2018 que aparece oficialmente o incentivo a abertura dos fundos dos lotes lindeiros das quadras residenciais para suas respectivas avenidas “de forma a desfazer a configuração das quadras como elementos espaciais autônomos na malha urbana” (PALMAS, 2018, pág. 92) ao passo que autoriza novos usos para áreas da cidade que antes não eram permitidos – como este lado residencial da avenida LO-3. Será, por fim, o inédito instrumento UER - Unidades de Estruturação e Requalificação que passa a ser aplicado caso a caso em áreas específicas da cidade que subverteram suas atividades regulamentando sua vocação comercial pelo visível fortalecimento da vida urbana.

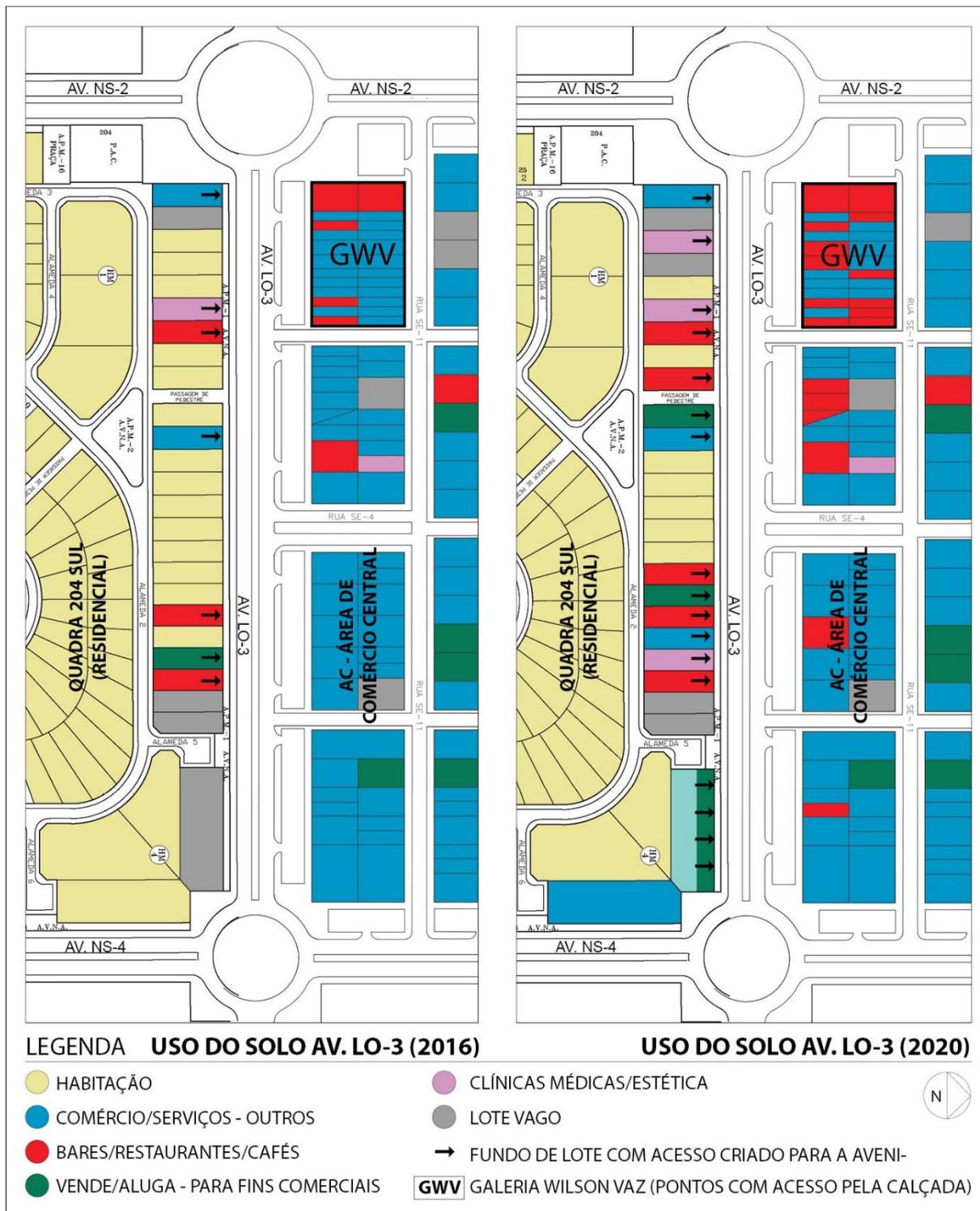


Figura 9: Uso do solo av. LO-3 em 2016 e 2020.

Fonte: os autores (2020)

Dos 48 pontos comerciais identificados neste trecho em ambos os lados da avenida LO-3, verifica-se que em 2016 havia apenas 8 bares/restaurantes/cafés. Em 2020, destacam-se: 17 bares/cafés/restaurantes; 3 lojas de produtos naturais; 2 mercados e o resto divide-se entre clínica médica, salão de beleza, loja de artigos de casa, imobiliária, hotel, concessionária de veículos, farmácia etc.

Sob este ângulo de visão, a obsolescência da Galeria Wilson Vaz não pode ser atribuída a decadência do entorno, já que este é visivelmente pujante, com oferta variada de comércio e serviços e potencializado pela crescente ocupação do terciário conformando um importante eixo varejista da capital, e nem mesmo ao shopping center, já que o comércio do entorno da galeria não parece ter sido afetado.

Apesar de uma localização privilegiada, o que parece faltar na galeria é uma administração centralizada e com poder de decisão sobre o mix varejista oferecido pela galeria, o que pressupõe o controle sobre a propriedade de todas as lojas ou dos respectivos aluguéis.

Nesse processo, uma das estratégias é colocar no interior da galeria atividades atratoras de fluxo, públicas ou privadas como postos de atendimento de concessionárias (de água, energia elétrica ou gás), agências bancárias, posto dos Correios, do próprio Resolve Palmas<sup>9</sup>, INSS etc. Escolas de idiomas e cursos são igualmente uma boa aposta. Considerando que alguns tipos de serviços funcionam como “polos geradores de fluxo de pessoas”, estes tornam-se também “atratores de atividades comerciais a eles relacionados, promovendo o encadeamento de atividades” (VARGAS, 2020, p. 9).

E finalmente, para que um espaço seja bem visto e frequentado, ele precisa oferecer um mínimo de conforto aos usuários. No caso da galeria Wilson Vaz, é preciso urgentemente uma reforma que possa garantir segurança e conforto no uso de suas instalações de modo a enfrentar a concorrência de outros espaços mais modernos.

## **6 Considerações Finais**

A galeria Wilson Vaz tornou-se obsoleta justamente no momento que a cidade mais se desenvolvia. Quando, atualmente, a demanda por espaços de qualidade cresce e quando a própria avenida LO-3 vai se transformando com ênfase no comércio com bares e restaurantes, a galeria pode despertar de sua letargia. Para tanto, é preciso uma administração que tenha interesse em recriar e incorporar novos programas, estabelecer novos pontos de contato com o entorno, adaptar-se à nova realidade que Palmas atravessa nestes jovens 30 anos de idade.

Neste pedaço de espaço privado numa avenida que mostra dia após dia sua grande vocação para o encontro, há um grande desafio: aunar os múltiplos interesses entre um empreendimento privado que busca o lucro, a municipalidade enquanto reguladora e promotora varejista e os usuários da cidade.

Em um entorno em constante transformação, dotado da melhor infraestrutura e de fácil acesso, é preciso tornar os espaços da galeria mais acessíveis, aproveitando as conexões com as diversas ruas do entorno e proporcionar aos usuários um mix varejista interessante com espaços confortáveis e convidativos.

Todos irão ganhar: os proprietários, os comerciantes e os cidadãos de Palmas, por meio de dinâmicas que podem contribuir – e muito – para uma efetiva melhora da qualidade urbana.

---

<sup>9</sup> Resolve Palmas é o nome do tipo de serviço nos moldes do Poupatempo de São Paulo.

## 7 Referências

BRAIDA, Frederico. **As galerias comerciais na rede urbana, na imagem e no imaginário de Juiz de Fora e Buenos Aires**. CES Revista, v. 25. Juiz de Fora: CES JF, 2011. pp 12-32.

DAVIDSON, William; R. BATES, Albert D; BASS, Stephen J. **The Retail Life Cycle**. *Harvard Business Review*. v.54, n.6, 1976, p 89-96.

GARREFA, Fernando. **Shopping centers: De centro de abastecimento a produto de consumo**. 297 p. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. 2007.

GEIST, Johann F. **Arcades: The History of a Building Type**. Londres: MIT Press, 1993.

GRUPOQUATRO. **Projeto da Capital do Tocantins. Plano Básico/Memória**. Palmas: Fundação Cultural de Palmas – Acervo Histórico Casa Suçupara, 1989 (Mimeo).

PALMAS. **Lei complementar nº 400 de 2 de abril de 2018. Plano Diretor Participativo do município**. Palmas: Prefeitura Municipal, 2018. Disponível em: <<https://geopalmasweb.wixsite.com/geopalmas>>. Acesso em: 3 jul 2019.

VARGAS, Heliana Comin. **A localização comercial não se define por decreto**. In: Labcom, 2015. Disponível em [www.labcom.fau.usp.br](http://www.labcom.fau.usp.br). Acesso em 10 fev. 2020.

VARGAS, Heliana Comin. **Espaço terciário**. São Paulo: Manole, 2018.

VARGAS, Heliana Comin. **Comércio e cidade: dinâmicas da motivação, do tempo e do lugar**. In: Labcom, 2014. Disponível em [www.labcom.fau.usp.br](http://www.labcom.fau.usp.br) . Acesso em 11 mai 2020.

VARGAS, Heliana Comin. **Comércio, serviços e cidade: subsídios para gestão urbana**. REURB Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. V. 22, E202010PT, 2020. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6053>. Acesso em 11 mai. 2020.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Nobel, 2011.

### 7.1 Entrevistas concedidas

Foram utilizadas as seguintes entrevistas realizadas pelos autores:

FERREIRA, Kelma. Palmas, 2020.

FILHO, Fabiano do Vale. Palmas, 2020.

NETO, João. Palmas, 2020.

OLIVEIRA, Antônio. Palmas, 2020.

PAZ, Hildebrando Ferreira. Palmas, 2019.

TUM, Roberta. Palmas, 2020.