



## **Memórias Esquecidas Na Cidade: O Caso do Hipódromo do Cristal em Porto Alegre.**

*Memorias olvidadas en la ciudad: el caso del Hipódromo del Cristal en Porto Alegre.*

**E6\_06 - EL PATRIMONIO CULTURAL URBANO: CONSTRUCCIONES DESDE LA HISTORIOGRAFÍA.**

**Anye Pedroso Theisen**

Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Brasil  
anyepedrosotheisen@gmail.com

**Resumo:** O objetivo do trabalho é analisar as transformações urbanas no entorno do Hipódromo do Cristal, em Porto Alegre, a partir do processo de tombamento no IPHAN de número 01512.000247.2004.51. Trata-se de uma obra de autoria do uruguaio Román Fresnedo Siri inaugurada em 1959; o conjunto, considerado um ícone da arquitetura moderna brasileira, conta com excepcional qualidade arquitetônica já reconhecida pela historiografia (BOHRER, CANEZ e COMAS, 2003). Apesar de contar com pareceres técnicos favoráveis ao tombamento, o processo já se estende por 22 anos e é caracterizado por transformações urbanas no entorno imediato ao bem; sendo este o principal fator a que se associa a morosidade do processo. É neste ponto crucial que reside a relevância do projeto ao simpósio. Mesmo se tratando de uma obra de valor reconhecido pela crítica e pelo próprio IPHAN, os avanços do mercado imobiliário, associado à precária condição financeira do Jockey Club do Rio Grande do Sul acarretaram no desmembramento do terreno, venda e novas construções que não dialogam com o conjunto, que é tombado pelo município desde 2005. É prejudicada, não apenas a paisagem urbana do Bairro Cristal que dá nome ao Hipódromo, como a própria valoração do bem em questão. A análise do caso constitui um dos processos que são objeto na dissertação em desenvolvimento pela autora e tensiona diretamente os limites das instituições na função da proteção do patrimônio cultural.

**Palavras-chave:** Patrimônio Cultural; Hipódromo do Cristal; Processo de tombamento.

**Resumen:** El objetivo de este trabajo es analizar las transformaciones urbanas en el entorno del Hipódromo del Cristal, en Porto Alegre, a partir del proceso de protección

*nacional ante el IPHAN, registrado bajo el número 01512.000247.2004.51. Se trata de una obra del arquitecto uruguayo Román Fresnedo Siri, inaugurada en 1959; el conjunto, considerado un ícono de la arquitectura moderna brasileña, presenta una calidad arquitectónica excepcional, ya reconocida por la historiografía (BOHRER, CANEZ y COMAS, 2003). A pesar de contar con informes técnicos favorables a su protección patrimonial, el proceso se prolonga desde hace 22 años y se caracteriza por intensas transformaciones urbanas en el entorno inmediato del bien, constituyéndose este aspecto en el principal factor asociado a la lentitud del procedimiento. En este punto crítico radica la relevancia de la propuesta para el simposio. Aunque se trata de una obra de valor ampliamente reconocido tanto por la historiografía como por el propio IPHAN, el avance del mercado inmobiliario, sumado a la precaria situación financiera del Jockey Club de Rio Grande do Sul, ha dado lugar al fraccionamiento del terreno, a su venta y a la implantación de nuevas edificaciones que no dialogan con el conjunto, el cual se encuentra protegido a nivel municipal desde 2005. Como consecuencia, se ve afectada no solo la paisagem urbana del barrio Cristal, que da nombre al Hipódromo, sino también la propia valoración del bien patrimonial. El análisis de este caso constituye uno de los procesos abordados en la disertación actualmente desarrollada por la autora y pone en tensión los límites de las instituciones en el ejercicio de su función de protección del patrimonio cultural.*

**Palabras-clave:** *Patrimonio cultural; Hipódromo del Cristal; Proceso de protección patrimonial.*

## Introdução

Os processos de tombamento de bens culturais modernos no Brasil têm evidenciado, de forma recorrente, tensões entre o reconhecimento crítico de valores arquitetônicos e urbanos e a efetiva capacidade institucional de garantir a sua preservação frente às dinâmicas contemporâneas de produção do espaço urbano. Em especial, quando estes bens se inserem em áreas submetidas a forte pressão imobiliária, o tempo prolongado dos processos administrativos, aliado à fragmentação fundiária e às transformações no entorno imediato, passa a atuar não apenas como um entrave burocrático, mas como um fator ativo de descaracterização e esvaziamento de sentido do próprio objeto a ser protegido.

É neste contexto que se insere o caso do Hipódromo do Cristal, em Porto Alegre, obra de autoria do arquiteto uruguaio Román Fresnedo Siri, inaugurada em 1959 e amplamente reconhecida pela historiografia como um dos exemplares mais significativos da arquitetura moderna no Brasil. Embora o conjunto conte com tombamento em nível municipal desde 2005 e com pareceres técnicos favoráveis à proteção em nível federal, o processo de tombamento no Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), iniciado em 2004, permanece inconcluso após mais de duas décadas. No intervalo deste tempo, profundas transformações urbanas foram promovidas no entorno do bem, incluindo o desmembramento do terreno original, a venda de parcelas significativas da gleba e a implantação de grandes empreendimentos imobiliários que não dialogam com o conjunto existente.

A morosidade do processo de tombamento, associada às mudanças estruturais na configuração fundiária e urbana da área, coloca em evidência um problema que ultrapassa o caso específico do Hipódromo do Cristal: os limites dos instrumentos tradicionais de proteção do patrimônio cultural frente a contextos urbanos marcados pela valorização da terra, pela financeirização do solo e por arranjos público-privados que reconfiguram, de maneira acelerada, territórios historicamente constituídos. Ainda que o valor artístico e arquitetônico do conjunto seja reiteradamente reconhecido nos documentos técnicos do próprio IPHAN, observa-se que tais valores têm se mostrado insuficientes para conter processos de descaracterização que operam sobretudo na escala urbana e territorial.

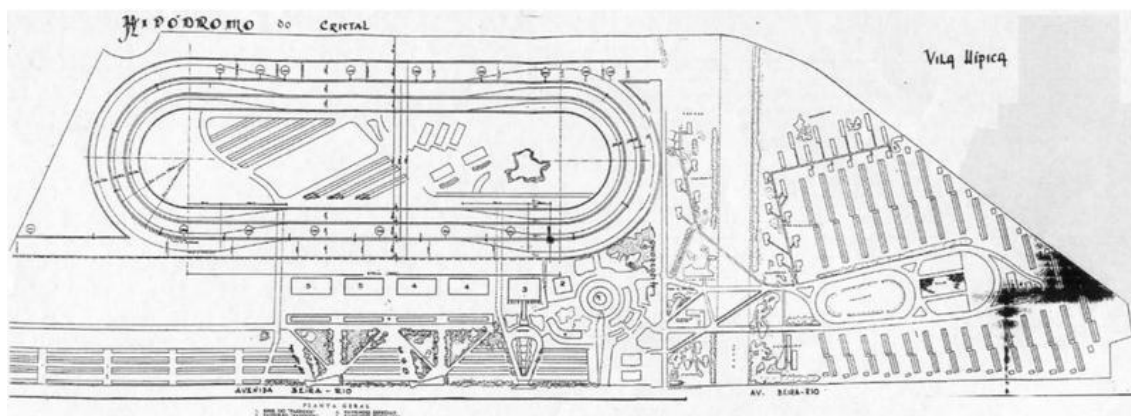
Diante disso, o presente artigo tem como objetivo analisar as transformações urbanas ocorridas no entorno do Hipódromo do Cristal a partir do processo de tombamento federal nº 01512.000247.2004.51, buscando compreender de que maneira as disputas fundiárias, os desmembramentos do solo e as intervenções realizadas ao longo do tempo impactam tanto a valoração do bem quanto os critérios adotados para sua proteção. Parte-se da hipótese de que a terra (enquanto ativo econômico, objeto de negociação e instrumento de viabilização de grandes empreendimentos) constitui um elemento central para a compreensão das dificuldades enfrentadas pelo processo de tombamento, ainda que este aspecto apareça de forma fragmentada ou secundária na documentação oficial.

Metodologicamente, o trabalho se apoia na análise documental do processo de tombamento no IPHAN, incluindo pareceres técnicos, plantas, registros imobiliários e legislações correlatas, articulada à revisão bibliográfica sobre o Hipódromo do Cristal e sobre os debates contemporâneos acerca da preservação da arquitetura moderna. Complementarmente, são examinados os registros de imóveis e os históricos de desmembramento da gleba original, de modo a evidenciar a relação entre a transformação da terra e a progressiva perda de integridade urbana do conjunto. A análise do caso integra uma pesquisa de maior fôlego, desenvolvida no

âmbito de uma dissertação em andamento, e busca contribuir para o debate crítico sobre os instrumentos de proteção do patrimônio cultural, especialmente no que se refere à sua capacidade de responder às dinâmicas urbanas contemporâneas.

## O Hipódromo de Cristal

O projeto de Román Fresnedo Siri, desenvolvido em 1951 a pedido da construtora Azevedo Moura Gertum, organizou de forma primorosa um amplo e complexo programa. Responsável pela vitória da construtora no concurso realizado, a proposta setorizou duas partes do programa: as tribunas/pista e a vila hípica, de acordo com a divisão condicionada pelo atravessamento do Arroio Cavalhadas, que separava o local de implantação em duas glebas (Figura 01). A de maior extensão comportou a pista e as tribunas, assim como os acessos, o paddock<sup>1</sup> e as casas de apostas. Já a de menor tamanho ficou destinada para as atividades de caráter utilitário; a vila hípica, que comporta atividades de depósitos, clínicas, locais para banho, selaria, residência dos funcionários do clube, entre outras funções (MAIA, 2012).



**Figura 01:** Implantação apresentada para o concurso em 1951. Fonte: Arquivo Jockey Club do Rio Grande do Sul.

O caráter moderno da obra ultrapassa o extraordinário projeto das tribunas, que são o objeto principal para tombamento no IPHAN e o símbolo mais expressivo do complexo esportivo; ele também se apresenta nas otimistas ambições que o programa requerido no concurso apresentou:

O complexo esportivo teria uma tribuna social para 3000 pessoas, uma tribuna junto ao paddock para 600 pessoas, alojando profissionais, a imprensa e a comissão de corridas, quatro tribunas especiais ou populares para 18000 pessoas, casas de apostas, o círculo do paddock, serviço veterinário junto ao paddock e 3200 vagas de estacionamento. A vila hípica teria alojamento, duchas e piscina para 1600 animais, enfermaria, casas para administradores, capatazes e tratadores, mercado, posto de abastecimento, clube e escola primária (COMAS, CANEZ e BOHRER, 2003, p. 2).

A maneira como Fresnedo Siri orquestrou esta gama de elementos, com um rigoroso trato urbanístico que integrava as diferentes partes do terreno através de pontes e túneis, é o que diferencia o Hipódromo de Cristal do Jockey Club do Rio Grande do Sul dos demais dentro desta tipologia. Comas, Canez e Bohrer indicam que o aperfeiçoamento do tipo urbanístico é garantido

<sup>1</sup> O chamado pavilhão dos profissionais, tradicionalmente localizado à direita do pavilhão social, é destinado à imprensa e técnicos. No caso do Hipódromo do Cristal existe, além da tribuna do paddock, a pista; nela é realizada a preparação dos animais para a corrida (MAIA, 2012, p. 20).



a partir de: “dispositivos que incluem a continuidade real das faixas longitudinais no traçado, a continuidade virtual dos volumes baixos, o equacionamento do paddock em feição de rótula” (COMAS, CANEZ e BOHRER, 2003, p. 4). Infelizmente, por questões orçamentárias, o projeto não foi construído em sua plenitude. A região da vila hípica foi a que mais contou com supressões em relação ao projeto urbanístico; ainda assim, a essência da proposta foi mantida.

O complexo foi inaugurado em 1958 e no tocante às tribunas construídas, além do relevante valor artístico, também existe um importante valor documental. Trata-se de uma obra pioneira na utilização de tecnologias construtivas; foram utilizados concreto protendido nas lajes de cobertura, assim como escadas rolantes no pavilhão social, tirantes de aço entre outras estratégias: “a peculiar combinação de parede cortina e balanço em concreto pode reivindicar um pioneirismo internacional, junto com o edifício de escritórios Polar (1952-54) projetado em Caracas por Vegas e Gália” (COMAS, CANEZ e BOHRER, 2003, p. 8). A robusta e inovadora estrutura garantiu a possibilidade de fechamento externo em planos envidraçados; fato que torna o Hipódromo do Cristal em Hipódromo **de** Cristal.



**Figura 02:** Vista das tribunas social e paddock. Fonte: Acervo Azevedo Moura e Gertum/ UniRitter *apud* DALL’AGNOL, 2018.



**Figura 03:** Vista externa noturna do Pavilhão Popular. Fonte: Acervo Azevedo Moura e Gertum/UniRitter *apud* DALL'AGNOL, 2018.

Esses valores são reconhecidos durante o processo que corre junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Tendo sua solicitação realizada em 2004 pelo Professor Emérito pela UFRGS Carlos Eduardo Dias Comas em nome do Docomomo Brasil; foi em 2009 que a superintendência do IPHAN-RS acatou o recebimento. Junto à solicitação, foi encaminhada a documentação do tombamento municipal, efetivado em 2005. O primeiro parecer técnico do processo é o parecer nº 846/2015, ele marca a retomada do processo após seu arquivamento temporário em 2011 quando aguardava a complementação da documentação enviada.

O valor artístico/arquitetônico é o principal valor a que se associa o bem e o parecer indica que é do interesse público que o complexo não desapareça como tal (IPHAN, 2026, vol.2, pt.3, p. 21). Ainda assim, as profundas transformações que aconteceram no entorno do bem são apontadas como acontecimentos que desconfiguram o caráter da obra, mesmo que se reconheça a força do conjunto como resistência a estes acontecimentos:

No tempo decorrido desde o início do processo, foram executadas várias intervenções de caráter público e privado no terreno pertencente ao clube, cujo fracionamento alterou significativamente o entorno e quase liquidou com as potenciais possibilidades de qualificação e adequação, em escala urbana, de parte daquela área da cidade. Mas apesar do parcelamento do quarteirão por venda ou outra forma de alienação e de que os investidores tenham desconsiderado a preexistência das instalações do Hipódromo, contribuindo assim para a desfiguração do seu entorno, a força do conjunto ainda se impõe, justificando a sua proteção em nível nacional (OLIVEIRA, 2015 *apud* IPHAN, 2026, vol. 2, pt. 3, p. 16).

Nesta ocasião não fica clara a relação entre a associação de valor artístico/arquitetônico e a inscrição do bem no Livro das Belas Artes, fato constatado no PARECER TÉCNICO nº 11/2019/CGID/DEPAM que, por sua vez, além de endossar o deferimento do tombamento do conjunto, esclarece que o Livro do Tombo em que deverá ser inscrito é de fato o das Belas Artes.

Uma ambiguidade é apresentada na precoce exclusão da vila hípica na solicitação do tombamento; já desde o tombamento municipal esta área foi desconsiderada:

[...] por se tratarem de elementos comuns ao geral dos hipódromos, **sem excepcionalidade arquitetônica**. No caso específico da Vila Hípica, não foi seguido todo o projeto definido pelo arquiteto Román Fresnedo Siri, sendo o que existe atualmente muito descaracterizado em relação à implantação original (PORTO ALEGRE, 2003 apud IPHAN, 2026, vol. 1, pt. 1, p. 57, grifos meus).

É alegada a falta de excepcionalidade na vila hípica, muito embora, os mesmos críticos que embasam o processo do tombamento com sua análise da obra indicam que é exatamente no trato urbanístico de integração entre as atividades sociais e utilitárias que reside a excepcionalidade do conjunto frente aos demais exemplares desta tipologia. Segundo Comas, Canez e Bohrer: “[...] o projeto do Jockey Club do Rio Grande do Sul é uma grande composição que difere de seus antecedentes pela integração impecável entre a vila hípica e o complexo esportivo [...]” (COMAS, CANEZ e BOHRER, 2003, p. 4). De certo que, no caso da vila hípica, o projeto conta com maior valor do que o que foi construído; porém não é o caso da pista do paddock em feição de rótula<sup>2</sup>, que foi executado conforme o projeto e também não é objeto de tombamento municipal em função de ser um elemento comum aos demais hipódromos.

O valor existente no projeto de Fresnedo Siri não se indica considerado no processo (tanto municipal quanto federal), tudo parte daquilo que foi construído; parece fugir dos instrumentos de análise a possibilidade de acrescentar valor à obra ao completá-la em sua forma original. Já desde 2011 contamos com a valiosa contribuição da Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Ana Carolina Pellegrini a partir de sua tese que propõe o projeto enquanto patrimônio nos casos modernos. Um caso que foi bem sucedido neste sentido foi o Palácio da Justiça, também em Porto Alegre. Trata-se de uma obra que não foi construída em sua plenitude frente ao projeto, em função de restrições orçamentárias; em 2006 teve sua reforma concluída, seguindo os parâmetros do projeto executivo original e contou com a excepcional participação de um dos arquitetos da obra original, Carlos Maximiliano Fayet. A intervenção em questão acrescentou valor à obra, inclusive instalando a estátua da Deusa Themis, hoje já parte constituinte da paisagem urbana da cidade.

No caso do Hipódromo do Cristal as prioridades são outras. Trata-se de uma região valorizada na cidade, onde cada parcela do terreno corresponde a valores consideráveis para o Jockey Club do Rio Grande do Sul; mais relevantes se tornam os valores quando é colocada em perspectiva a situação financeira do clube, caracterizada por recorrentes endividamentos, poucos sócios e baixa popularidade da prática esportiva do turfe. O processo de tombamento no IPHAN atualmente considera avaliar a pertinência de manutenção da área de entorno, visando manter apenas a poligonal que inclui as tribunas, casas de apostas e pista enquanto área protegida; talvez pela dificuldade de gestão ou pelas amplas descaracterizações que já foram realizadas no decorrer do tempo. Também foi solicitada a matrícula atualizada para notificação de tombamento aos proprietários, etapa que ainda não foi realizada no processo. O fato é que, atualmente, apesar de contar com corridas semanais, o Hipódromo do Cristal se encontra em constante processo de deterioração, se tornando um grande equipamento descontextualizado do entorno.

## A terra

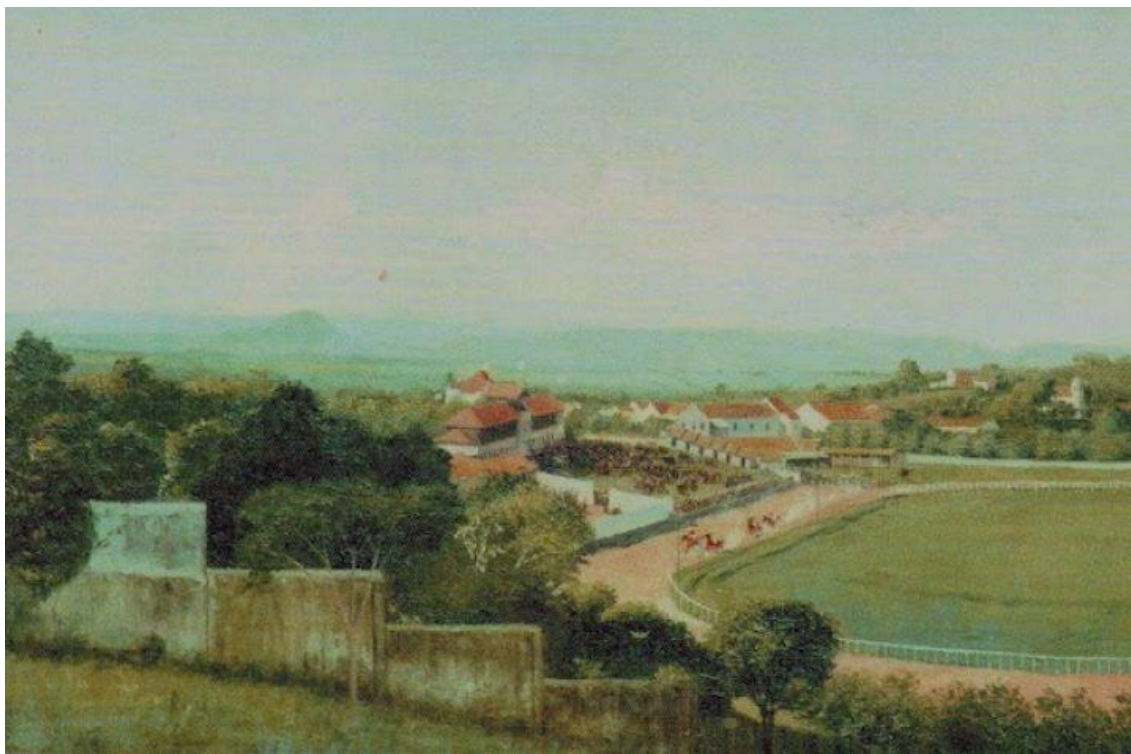
O caso do Hipódromo Cristal tem algo cíclico; a circunstância da gênese da obra foi a demanda por um novo local de implantação para o hipódromo, em função da valorização da região onde

---

<sup>2</sup> Anteriormente citado como elemento estruturador do traçado urbanístico da proposta.



estava instalado naquele momento. O Hipódromo da Independência, localizado no bairro Moinhos de Vento, era o local para a então popular prática do turfe na cidade de Porto Alegre no início do século XX (Figura 04). A Associação Protetora do Turfe foi fundada em 1907 e posteriormente iria se chamar Jockey Club do Rio Grande do Sul.



**Figura 04:** Jockey Club Moinhos de Vento. Pedro Weingartner, 1922. Óleo sobre tela, 50,0 x 100,0 cm. Coleção Jorge Johannpeter, Porto Alegre/RS. Fonte: GASPAROTO, Paulo Raymundo e ROSA, Elias da. Catálogo da Exposição “Weingartner 1860 – 1929”. Porto Alegre: Escritório de Arte Alto da Bronze, 1996, p. 19.

Foi a partir dos processos modernizantes da cidade, com o alargamento viário e reformas no traçado que a região do Bairro Moinhos começou a se valorizar frente ao mercado imobiliário e o Hipódromo da Independência foi considerado um inconveniente (FRANCO, 1992 *apud* IPHAN, 2026, vol.1, pt.1, p. 73). A nova localização do Hipódromo no Bairro Cristal, que dá seu nome, aparece já desde o Plano de Urbanização desenvolvido pelo urbanista Edvaldo Pereira Paiva, no ano de 1943:

O atual hipódromo dos Moinhos de Vento, devido ao desenvolvimento da parte da cidade onde está implantado, transformou-se num entrave à evolução racional desse espaço urbano. Por isso, entramos em contato com a diretoria dessa organização para estudar a sua localização futura. Escolhemos para esse fim, de comum acordo, a extensão de terras fronteiras à praia do Cristal, entre essa e a rodovia pavimentada. Com um pequeno aterro, retificando a praia, obteremos a extensão necessária. (PAIVA, 1943, *apud* IPHAN, 2026, vol.1, pt.1, p. 75).

A principal motivação para escolha do bairro Cristal aconteceu em função do interesse em desenvolver o crescimento da cidade para aquela direção e a instalação do hipódromo seria um vetor de desenvolvimento estratégico. As negociações para estabelecer o local exato e garantir a transferência dos lotes ao Jockey Club se estenderam durante toda a década de 1940. Outra



característica marcante neste momento de relocação do Hipódromo, foi a expulsão de moradores e a desapropriação dos terrenos onde hoje se localizam a pista, as tribunas, a estação de tratamento e o Barra Shopping. As desapropriações contaram com ressarcimento e negociações com os sessenta e cinco proprietários afetados, conforme indica um relatório apresentado em 1944 (IPHAN, 2026, vol.1, pt.1, p. 75). A região da Vila Hípica foi doada pelo Governo do Estado ao Jockey, assim como outros lotes do entorno; não apenas o Governo do Estado, mas também o Município foi responsável pela doação de, pelo menos, trinta hectares:

Dos sessenta e cinco proprietários do Cristal abrangidos pelo decreto de desapropriações, quarenta e sete já foram desapropriados, cinco já estão negociados, porém ainda não escriturados. Dois estão sendo desapropriados judicialmente, enquanto que onze ainda não foi possível chegar a um acordo, devendo, eventualmente o serem em juízo. [...] Publicamente renovamos os nossos agradecimentos ao sócio Cel. Ernesto Dornelles que a pedido nosso, quando ocupava a Inventoria Federal, tomou a iniciativa de doar ao Jockey Club todos os próprios estaduais enquadrados na superfície abrangida pela desapropriação, incluída a faixa de terreno a ser conquistada ao rio Guaíba, compreendendo toda essa extensão uma totalidade de sete e meio hectares. Posteriormente, por iniciativa também do Cel. Ernesto Dornelles que, o Governo do Estado doou ao Jockey Club todos os imóveis que possuía nas imediações do local destinado ao futuro hipódromo num total de dezenove hectares. **Esta doação permitiu a construção da Vila Hípica do Hipódromo do Cristal.** Também ao sócio benemérito Cel. Ernesto Dornelles o Jockey Club deve a isenção total do imposto de transmissão sobre todos os imóveis que vêm sendo adquiridos [...] A Prefeitura Municipal de Porto Alegre, cujo titular era o Sr. Dr. Antônio Brochado da Rocha, doou ao Jockey Club, numa atitude de compreensão das altas finalidades deste, todas as áreas constituídas pelas ruas e demais logradouros públicos, bem como diversos terrenos isolados, de propriedade do Município. A extensão territorial doada pela Prefeitura ao Jockey Club, totaliza três e meio hectares, perfazendo com a doação do Estado um total de trinta hectares (PAIVA, 1943, p. 25-27 *apud* IPHAN, 2026, vol.1, pt.1, p. 77, grifos meus).

A questão da terra no caso do Hipódromo é de fato central. Toda a parte três do primeiro volume do processo se constitui dos registros de imóveis transferidos durante a década de 1940. No total se somam setenta e seis transferências que totalizam 351.611,00m<sup>2</sup> de área (IPHAN, 2004, vol.1, pt.4, p. 27). Esses registros foram devidamente regularizados em 1979, quando é encaminhada uma ação de usucapião extraordinário por parte do Jockey Club. Através de um levantamento, realizado por responsável técnico habilitado, se constatou o excedente de 205.461,623m<sup>2</sup>, do qual foi solicitado regularização. Após o processo, foi totalizado 557.072,623m<sup>2</sup> de área em propriedade do Jockey Club do Rio Grande do Sul, correspondente à gleba maior onde se localizam as tribunas e a pista. Não fica claro, na solicitação encaminhada, em qual localidade da gleba se encontra o excedente de área que foi identificado<sup>3</sup>; podendo ser tanto dos lotes que foram adquiridos pelo Jockey na década de 1940 quanto dos lotes que foram doados pelo poder público.

<sup>3</sup> Fato indicado pelo advogado Demétrio Costa Jorge que assina a solicitação: “4 - Dentro desta área, em lugar (ou lugares) que ninguém pode precisar, é que se encontram os 205.461,623m<sup>2</sup> a mais que o suplicante ora tenciona regularizar” (JORGE, 1979 *apud* IPHAN, 2004, vol.1, pt.2, p. 27).

O fato é que o projeto do Hipódromo do Cristal aconteceu numa parceria público-privada, muito antes da atual popularização desta modalidade no Brasil. De um lado, o investimento do Jockey na compra de partes do terreno e na construção do complexo, e do outro, o Governo do Estado, do Município e da União, subsidiando partes do lote através de doações, isenção fiscal e facilitação de empréstimos. Em 1949 o então presidente da República, Eurico Gaspar Dutra, assina a lei nº 760 de 11 de julho de 1949 que autoriza o Jockey Club do Rio Grande do Sul a contrair empréstimo em obrigação ao portador (debêntures), com limite de CR\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de cruzeiros), para construção do Hipódromo (BRASIL, 1949). Não consta na pesquisa histórica consultada<sup>4</sup>, quem foram os credores que realizaram o investimento, embora, no ano de 1986 e 1987 tenham sido registradas penhoras na matrícula do imóvel; ambas constam como credora a Fazenda Nacional e o Jockey Club como réu. Em 1988 o mandato da penhora é retificado indicando o valor devido de CR\$ 1.214.244,84. Uma sequência de penhoras é registrada desde então, os credores mais recorrentes são a Fazenda Nacional e o INSS (Instituto Nacional do Seguro Social); em 2006 é registrada uma penhora em função de processos trabalhistas movidos contra o Jockey, o que se repete novamente em 2010. (OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA DE PORTO ALEGRE, Matrícula nº 3823).

A partir da década de 1990 as movimentações registradas na matrícula do imóvel aumentam consideravelmente, não apenas em função das já citadas penhoras, mas também pelo arrendamento e posterior venda de parcelas do terreno. Em 1996 é registrado o arrendamento de 131.956,31m<sup>2</sup> de área para as empresas Multishopping Empreendimentos Imobiliários S.A. (MTS) e Bozano, Simonsen Centros Comerciais S.A. (BSCC), ambas com sede no Rio de Janeiro; o arrendamento tem como condição a construção de um shopping center; o atual Barra Shopping Sul de Porto Alegre. Durante o processo de venda para o Multishopping, o município também teve participação com a permuta de uma parcela do lote que estava em propriedade da Prefeitura Municipal. Em troca desta parcela, a prefeitura negociou novos lotes de terra no Bairro Vila Nova para realocação das famílias ocupantes das vilas: Campos do Cristal, Estaleiro Só e Foz do Arroio Cavalhadas (PORTO ALEGRE, Lei Municipal nº 8.093/1997); a estratégia higienista de expulsão compulsória das comunidades residentes se repetiu pela segunda vez neste caso. Não fica claro como a realocação dessas comunidades é algo de interesse público, para ser objeto de troca de uma parcela considerável de terra que foi transferida ao Multishopping para construção do Barra Shopping Sul. Um ano depois, é registrada a locação de outra parte do terreno, correspondente à 6.026,65m<sup>2</sup>; desta vez a empresa locatária é a Distribuidora de Produtos de Petróleo Ipiranga S/A.

A partir de então, são averbadas uma sequência de penhoras, cancelamentos de penhoras, desmembramentos e fracionamentos do lote. O último desmembramento foi averbado no ano de 2019, não sendo informada a área remanescente correspondente ao imóvel registrado na matrícula em questão. A matrícula nº 3823 da 5ª Zona de Porto Alegre corresponde apenas à maior gleba do terreno, onde se encontram as tribunas e a pista, sendo de outra matrícula a porção do terreno correspondente à original vila hípica.

Não obstante, os entraves burocráticos que o processo de tombamento enfrenta atualmente se relacionam diretamente à delimitação da poligonal de tombamento e áreas do entorno. Tanto pela complexidade das áreas em questão, caracterizadas pela sua irregularidade, quanto pela imprecisão gerada por descrições textuais destas áreas. A matrícula nº 3823 gerou outras diversas

---

<sup>4</sup> Pesquisa realizada pelo Núcleo de Pesquisa/EPAHC/SMC durante o processo de tombamento municipal. CORRÊA, João Alexandre F., VIEIRA, Tagore, GERCHMAN, Mirian. **Jockey Club do Rio Grande do Sul: O Hipódromo de Cristal**. Secretaria Municipal da Cultura, Prefeitura de Porto Alegre *apud* IPHAN, 2026, vol.1, pt.1, p. 77.

em função dos fracionamentos, inclusive a matrícula nº 42.412 da 5ª Zona de Porto Alegre, que consta anexada ao processo como a matrícula onde se localizam as tribunas (objetos do tombamento).

Já a região onde se localizava a vila hípica original do projeto de Fresnedo Siri não teve sua matrícula ou registros anexados ao processo. Como já citado, a região em questão consta como área de doação do Governo do Estado a mando do Cel. Ernesto Dornelles, trata-se de dezenove hectares (PAIVA, 1943, p. 25-27 *apud* IPHAN, 2026, vol.1, pt.1, p. 77). Já desde 1979 durante o processo de usucapião movido pelo Jockey é tratado exclusivamente da gleba de maior tamanho, sendo a área excedente solicitada por eles pertencente à esta parcela. Até o momento não foi possível rastrear o histórico de registros da região da antiga vila hípica, embora seja tarefa a ser realizada até a finalização da dissertação em andamento. Atualmente nesta região está sendo construído um novo empreendimento, de propriedade da empresa Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.; a Multiplan incorporou a anteriormente citada Multishopping em 2006, tendo domínio também do Barra Shopping Sul. O empreendimento em questão chama-se Golden Lake; um condomínio privado de luxo onde é planejada a construção de dezenove torres residenciais (Figura 05).



**Figura 05:** Empreendimento Golden Lake. Fonte: Reprodução Multiplan, 2026.

## Conclusão

A análise do processo de tombamento do Hipódromo do Cristal, articulada às transformações urbanas e fundiárias ocorridas em seu entorno ao longo das últimas décadas, evidencia que os entraves enfrentados pela proteção do bem não podem ser compreendidos apenas a partir de critérios estritamente arquitetônicos ou artísticos. Ainda que estes valores sejam reiteradamente reconhecidos pela crítica especializada e pelos pareceres técnicos do próprio IPHAN, o caso revela que a dinâmica da terra atua como um vetor decisivo na desestabilização das condições necessárias à preservação do conjunto enquanto fato urbano.

O deslocamento do propósito inicial do Hipódromo do Cristal torna-se, neste sentido, um elemento central para a compreensão do caso. Conforme demonstrado, a implantação do equipamento no Bairro Cristal esteve amparada por um forte interesse público, que justificou um conjunto expressivo de ações estatais, incluindo desapropriações, doações de terras, isenções fiscais e facilitação de crédito. A escolha da localização não se deu de forma neutra, mas esteve diretamente associada à estratégia de promover infraestrutura básica e induzir o crescimento

urbano naquela porção da cidade. O projeto moderno de Román Fresnedo Siri refletia este horizonte, ao incorporar, para além das funções esportivas, equipamentos de caráter social, como escola, posto de saúde e moradias para trabalhadores; elementos que permaneceram apenas no plano do projeto, configurando hoje uma memória esquecida na cidade.

O que foi efetivamente construído, por sua vez, foi a estrutura necessária ao funcionamento do hipódromo, a qual cumpriu, ainda que parcialmente, o papel de vetor de desenvolvimento urbano. Com o passar do tempo, entretanto, a valorização progressiva da terra passou a reorientar os interesses sobre a gleba, desencadeando processos sucessivos de fracionamento, venda e implantação de empreendimentos comerciais e residenciais de grande porte. Este movimento não apenas alterou profundamente a configuração urbana do entorno, como também compromete as possibilidades de leitura do conjunto enquanto totalidade arquitetônica e urbanística, enfraquecendo os fundamentos que sustentam a sua proteção patrimonial em escala ampliada.

Neste contexto, o processo de tombamento federal revela suas limitações ao lidar com um objeto cuja significância extrapola o edifício isolado e depende, de forma indissociável, da integridade territorial e paisagística. A recorrente ambiguidade observada na delimitação da poligonal de tombamento, bem como a exclusão de partes fundamentais do projeto original indicam uma dificuldade institucional em reconhecer e operar com valores que se manifestam na escala do projeto urbano moderno. Soma-se a isso a própria morosidade do processo, que, longe de ser apenas um efeito colateral administrativo, passa a atuar como condição permissiva para a consolidação de transformações irreversíveis no território.

Por fim, o caso do Hipódromo do Cristal tensiona diretamente os instrumentos tradicionais de proteção do patrimônio cultural, ao expor o descompasso entre o reconhecimento simbólico de um bem moderno e a efetiva capacidade de garantir sua permanência frente às lógicas contemporâneas de produção do espaço. Ao evidenciar a centralidade da terra e das disputas fundiárias no destino do conjunto, o estudo aponta para a necessidade de ampliar o debate sobre preservação, incorporando de maneira mais explícita as dimensões urbanas, territoriais e econômicas que condicionam, e muitas vezes inviabilizam, a proteção do patrimônio moderno nas cidades brasileiras.



## Referências

BRASIL. **Lei nº 760, de 11 de julho de 1949.** Autoriza o Jockey Club do Rio Grande do Sul a contrair empréstimo em obrigações ao portador. Diário Oficial da União, 1949.

CANEZ, Anna Paula, COMAS, Carlos Eduardo e BOHRER, Glênio.. **Aperfeiçoamento Tipológico, Referência Contextual e Arquitetura Moderna: o Hipódromo do Jockey Club do Rio Grande do Sul, 1951-1959.** Docomomo V, São Carlos, 2003. Disponível em <<https://docomomobrasil.com/course/5-seminario-docomomo-brasilsao-carlos/>>

DALL'AGNOL, Mariane. **Proposta de intervenção para o conjunto do Hipódromo do Cristal em Porto Alegre.** Trabalho Final - Mestrado Profissional em Conservação e Restauração de Monumentos e Núcleos Históricos - UFBA, Salvador, 2018.

MAIA, Guilherme Rene. **Jockey Club do Rio Grande do Sul: patrimônio moderno e requalificação urbana.** 2012. 145 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura), Programa de Pós-Graduação em Arquitetura - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012.

NEVES, Lucianne Spindola. **Parecer n. 00243/2024/PFIPHAN/PGF/AGU.** 2024.

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA DE PORTO ALEGRE. **Matrícula 3823.**

ORTIZ, Eliza Piccoli. **Parecer técnico nº 11/2019/CGID/DEPAM.** 2019.

PELLEGRINI, Ana Carolina Santos. **Quando o projeto é patrimônio: a modernidade póstuma em questão.** 2011. Tese (PROPAR) - UFRGS, Porto Alegre, 2011.

PORTO ALEGRE. **Lei Municipal nº 8.093, de 17 de dezembro de 1997.** Desafeta área de uso comum do povo, autoriza o Município de Porto Alegre a permutar imóvel desafetado com os empreendedores do Cristal Shopping e dá outras providências. 1997.

SANTOS, Aretha Lecir Rodrigues dos. **Ofício nº 181/2024/COREP-T/CGID/DEPAM-IPHAN.** 2024.

SEI/IPHAN. **Processo digitalizado nº 1165233.** Volume 01, parte 01, 02, 03 e 04. Número do processo: 01512.000247/2004-51. Acesso em: 18/01/2026. Disponível em: <[https://sei.iphan.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md\\_pesq\\_processo\\_pesquisar.php?acao\\_externa=protocolo\\_pesquisar&acao\\_origem\\_externa=protocolo\\_pesquisar&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.iphan.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md_pesq_processo_pesquisar.php?acao_externa=protocolo_pesquisar&acao_origem_externa=protocolo_pesquisar&id_orgao_acesso_externo=0)>

SEI/IPHAN. **Processo digitalizado nº 1165233.** Volume 02, parte 01, 02, 03 e 04. Número do processo: 01512.000247/2004-51. Acesso em: 18/01/2026. Disponível em: <[https://sei.iphan.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md\\_pesq\\_processo\\_pesquisar.php?acao\\_externa=protocolo\\_pesquisar&acao\\_origem\\_externa=protocolo\\_pesquisar&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.iphan.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md_pesq_processo_pesquisar.php?acao_externa=protocolo_pesquisar&acao_origem_externa=protocolo_pesquisar&id_orgao_acesso_externo=0)>