



## REALOCAÇÃO DE ESPAÇOS COMERCIAIS EM LOTEAMENTO POPULAR: O CASO VICTÓRIO TREZ

**Maria Fernanda de O. Nunes (1); Vera L. B. Fischer (1); Paula Fontana (1); Maria  
Carolina R. Gullo (2); Vania B. M. Herédia (3)**

(1) Centro de Artes e Arquitetura – Universidade de Caxias do Sul, Brasil – e-mail: mfonunes@ucs.br

(2) Centro de Ciências Econômicas, Contábeis e de Comércio Internacional – Universidade de Caxias  
do Sul, Brasil – e-mail: mcrgullo@ucs.br

(3) Centro de Ciências Humanas – Universidade de Caxias do Sul, Brasil – vheredia@terra.com.br

### RESUMO

Este trabalho trata da localização de espaços comerciais em loteamentos populares. Tem como objetivo principal a proposição de alternativas para a localização mais adequada para os estabelecimentos comerciais em um loteamento na cidade de Caxias do Sul. O método adotado consistiu na análise de projetos já consolidados em habitação social com embasamento em critérios de localização para empreendimentos comerciais. Os mesmos foram utilizados para a análise da localização de quatro estabelecimentos selecionados. Com base nestes critérios, foi realizado um estudo analítico dos espaços com maior potencialidade locacional, considerando-se as características originais e as relações comerciais vinculadas aos laços de vizinhança encontrados no núcleo. Os resultados obtidos indicam a existência de pontos no novo loteamento com grande potencialidade para atender às atividades designadas ao comércio, mesmo não havendo previsão no projeto urbanístico original.

## **1 INTRODUÇÃO**

No Brasil, assim como em outros países, a ocupação irregular de áreas particulares ou públicas são, em sua maioria, impróprias para habitação. De acordo com Campos e Tabbal (2007), essas ocupações irregulares têm carência de infra-estrutura de toda a ordem, e são constituídas de populações de grande vulnerabilidade social e destituídas de condições sanitárias mínimas. Além de carência em infraestrutura, nestes núcleos as atividades de comércio e serviços são improvisadas ou ausentes.

Segundo Cymbalista (2001), os programas de urbanização de loteamentos populares deveriam oferecer atividades complementares à habitação como comércio e serviços como forma de disponibilizar emprego e renda no local da moradia permitindo, ao mesmo tempo, aos empreendedores, melhores formas de instalação, diminuindo assim usos irregulares. Além disso, descentralizar essas atividades torna-se favorável aos moradores que não precisariam mais se deslocar até áreas muito distantes para acessá-las.

Ornstein e Romero (2003, *apud* SOLÁ-MORALES, 1977) ressaltam que a falta de equipamentos nas imediações do loteamento habitacional, ou além de uma distância que não possa ser feita a pé, pode ser causadora de privação social. Dessa forma, o profissional do ramo da arquitetura e urbanismo deveria atuar interpretando os valores culturais e desejos daqueles que serão usuários de seu projeto.

Atualmente, em Caxias do Sul, nos projetos destinados à Habitação Social financiados pelo FUNCAP - Fundo da Casa Popular, não há previsão de localização para os equipamentos comerciais. Isso pode, muitas vezes, acarretar na implantação desordenada e irregular desses empreendimentos no loteamento. Isso se dá em decorrência de uma reformulação que o programa sofreu nos últimos anos. Um desses projetos é o de implantação do Loteamento Victório Trez, no qual não há a previsão de localização para o comércio. Com o intuito de estudar as prováveis perdas provocadas aos comerciantes pelo futuro deslocamento para o novo loteamento, deslumbrou-se o interesse em discutir este tema no presente trabalho.

Portanto, o objetivo principal deste trabalho está na proposição de alternativas para a localização dos estabelecimentos comerciais originais do Núcleo Fátima Baixo para o Loteamento Victório Trez, tendo como prioridade a manutenção das condições semelhantes às encontradas no Núcleo de origem.

## **2 LOCALIZAÇÃO DE ATIVIDADES COMERCIAIS**

De acordo com Clemente e Higachi (2000), os núcleos urbanos são considerados fornecedores de bens e serviços, tanto para si como para lugares de menor centralidade. Uma hierarquia dos lugares é gerada através da organização dos espaços, que é regida de acordo com o princípio de centralidade.

Um critério considerado importante para o bom desempenho do estabelecimento comercial é o grau de acessibilidade, e conforme Masano (2003), o mesmo varia de acordo com os meios de transporte utilizados e as barreiras geográficas. Com relação à localização, o autor defende a idéia de que cada parcela de terra possui um valor distinto que se altera de acordo com a acessibilidade, ou seja, a facilidade de ingresso aos demais pontos do espaço, e porque a mesma parcela de terra dá suporte a edificações e instalações, onde os espaços restritos podem abranger os diferentes tipos de uso. Vale destacar que a acessibilidade favorável não é essencial se não houver alta densidade de demanda. Por exemplo, no caso da implantação de uma padaria numa área residencial verticalizada sua localização será mais valorizada em comparação com uma área de residência unifamiliar. A boa localização se consagra através da memória dos consumidores, portanto, se faz por onde circula o maior número de pessoas (MASANO, 2003).

Clemente e Higachi (2000) defendem a idéia de que cada produto possui sua área de abrangência de mercado, apresentando assim considerável domínio sobre o mesmo. Produtos que são buscados a longas distâncias e com restrita disponibilidade são considerados de elevada centralidade, enquanto que os casos opostos são aqueles encontrados a uma distância menor. Portanto, presume-se que quanto maior é a centralidade do produto, maior será sua área de mercado. Além disso, a centralidade de um produto pode ser indicada por sua raridade, ou seja, é aquele encontrado em lugares específicos e de maior expressividade. Enquanto que produtos encontrados em toda parte, por menor que seja o centro de mercado, são os considerados de centralidade inferior.

Outro fator decisivo e estratégico de qualquer estabelecimento voltado à comercialização, segundo Masano (2003), é relativo aos fluxos que variam, essencialmente de acordo com a forma com que as atividades e moradias se distribuem e com relação ao sistema de transportes do local. Os fluxos podem ser classificados em tráfego do dia-a-dia, do trabalho, os de média e longa distância e, ainda sazonal.

O primeiro caso, referente ao fluxo de tráfego do dia-a-dia, é determinado pelos deslocamentos decorrentes de compras do cotidiano, como padarias, açougue, farmácias, videolocadoras ou prestadoras de serviços pessoais. Já o fluxo determinado pelo vínculo residência-local de trabalho é geralmente mais longo. O diferencial dessa situação é que a circulação de pessoas que efetuam tal deslocamento só ocorre durante a semana e em determinados horários, os de pico. Caso seja possível vincular a localização às áreas residenciais e atender ao fluxo proveniente do trabalho, isso se tornaria um diferencial extremamente positivo. Neste sentido, Santos (1988) afirma que ruas com interseções e providas de pequenos quarteirões estimulam o movimento, são ideais para o comércio e, ao mesmo tempo, oferecem maior segurança.

Os pontos nodais, que correspondem a um dos cinco elementos que compõem a cidade, segundo Kevin Lynch (1997), podem ser definidos como lugares estratégicos de uma cidade, onde o observador pode entrar, deslocar-se até ele ou se apropriar do mesmo como ponto de partida. Pontos de confluência no sistema viário são considerados nós em potencial. Neste sentido, Masano (2003) enfatiza que os pontos comerciais que se localizam em meio de quadra, num eixo viário secundário, em curva, em via interna, em subida, descida ou rua sem saída, podem ser considerados “pobres” por dificultarem ou inibiriam o fluxo do público-alvo.

Saboya (2007, *apud* HILLIER *et. al.*, 1993) mostra que locais destinados a usos comerciais tendem a se estabelecer onde ocorra alta integração, pois eles já possuem um fluxo natural de pessoas. Assim, ao instalarem-se, passam a atrair mais pedestres, fazendo com que cresça excepcionalmente a população original. Para o autor há um equívoco recorrente em projetos urbanísticos, onde o comércio é localizado em áreas para atrair movimento; isso, segundo o autor, efetivamente não ocorre, a menos que esteja localizado em áreas que já concentrem grande número de pessoas. Assim, a tentativa da previsão de pontos comerciais em áreas já segregadas não é conveniente em projetos urbanos.

Além dos fatores já mencionados, de acordo com Masano (2003), o sentido da via é outro aspecto que não deve ser desprezado, pois em determinadas atividades, como é o caso de postos de combustível, a alteração da mão na via pode levar à inviabilidade do negócio.

Masano (2003) mostra ainda que o grau de exposição é um fator locacional que pode propiciar ganhos imensuráveis ao ponto de comércio. Dessa forma, se este se localizar numa via arterial, que dentre suas diversas qualificações pode-se salientar: a caixa viária mais larga, abranger fluxo mais rápido, maior volume de tráfego em qualquer período do dia, ser provida de melhor iluminação e comportar atividades comerciais em ambos os lados, são aspectos positivos para a melhor localização comercial. É importante ressaltar que, mesmo os pontos de comércio estando implantados nesse tipo de via o ideal é evitar áreas de transição entre regiões, pois as pessoas que passam de automóvel estão preocupadas em sair o mais rápido do local para chegar logo ao destino previsto.

Portanto, pode-se destacar que os critérios mais relevantes para a locação do comércio são: grau de acessibilidade, densidade de demanda, distâncias e centralidades, fluxo viário, configuração do logradouro, e, por fim, o grau de exposição vinculado aos núcleos de concentração, ao sentido e largura da via, à caixa viária e à iluminação pública.

### 3 MÉTODO DE ANÁLISE ADOTADO

Com a finalidade de analisar as estratégias de localização dos objetos de estudo, foram adotados alguns critérios, abordados anteriormente, sob a ótica de Masano (2003): o grau de acessibilidade, o grau de exposição, os fluxos e a configuração dos logradouros.

No momento da análise com foco no Loteamento Victório Trez, em Caxias do Sul/RS, o critério correspondente ao grau de acessibilidade será mensurado em uma escala única, e a configuração dos logradouros não será analisada por consistir em área de características muito semelhantes. Assim, a análise será realizada em torno de um novo critério, com relação à densidade de demanda. Isso porque nota-se que, no caso do Núcleo Fátima Baixo, esse quadro apresenta-se de forma homogênea, pois as

casas que o compõem são de altura equivalente, diferentemente do que acontece no Loteamento Víctorio Trez, em que isso ocorre de forma variável.

O grau de acessibilidade será adotado considerando-se o número de alternativas possíveis para o acesso ao conjunto comercial ou ao estabelecimento propriamente dito. Sobre tal aspecto, a análise será realizada sob duas escalas: uma referente à macroacessibilidade, que diz respeito às vias gerais de ligação, outra, à microacessibilidade, que é aplicada de forma mais direcionada ao foco de análise, ou seja, com relação ao entorno imediato do objeto de estudo.

Outro critério analisado é a intensidade de fluxos, categorizado de acordo com a hierarquia e a configuração da via analisada, seja para tráfego de veículos ou de pedestres. Dentre as classificações de vias, Santos (1988) afirma que elas variam de acordo com a caixa viária, ou largura, a carga de trânsito que suporta e suas funções. Conforme classificação do DETRAN (2009) tem-se:

- via expressa (ou de trânsito rápido): caracteriza-se por acessos articulados com trânsito livre, sem acessibilidade direta a lotes lindeiros, sem travessia de pedestres em nível e não é controlada por semáforos;
- via arterial: é caracterizada pela possibilidade de interseção em nível, tem acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias, comumente providas de semáforos, e ligam as regiões da cidade;
- via coletora: cumpre papel de coletar e distribuir o trânsito entre as regiões da cidade, dão acesso a vias de maior hierarquia e tem cruzamentos controlados por semáforos;
- via local: com interseções em nível, não semaforizadas, são utilizadas para o acesso local ou a vias restritas, podendo, muitas vezes, ser caracterizadas como ruas sem saída.

O terceiro item de análise consiste no grau de exposição, que pode ser mensurado de acordo com a existência de barreiras geográficas no local em que está implantado o empreendimento comercial. Isso será analisado especificamente nos casos do Núcleo Fátima Baixo, por se tratar basicamente de exercício de observação, possível graças às visitas semanais ao núcleo.

O último critério a ser analisado consiste na configuração dos logradouros, que varia de acordo com fatores como topografia e traçado viário, mas podem ser classificados de acordo com sua localização. Ou seja, em uma esquina, provida de visibilidade favorável, ou em miolo de quadra, em curva, em um entroncamento de vias ou em rua sem saída ou que possa se assemelhar a um beco.

A densidade de demanda será analisada especificamente no que diz respeito ao novo loteamento. Este item tem vínculo direto à abrangência de mercado (CLEMENTE; HIGACHI, 2000), ou seja, no caso específico desta pesquisa, serão levantados dados com relação à densidade de habitantes e fluxos de abrangência dos pontos selecionados para a implantação dos espaços comerciais.

#### **4 CARACTERIZAÇÃO DAS ATIVIDADES NO NÚCLEO FÁTIMA BAIXO**

Uma parcela da população da comunidade a qual pertencem às famílias a serem reassentadas do Núcleo Fátima Baixo tem como meio de subsistência seu pequeno comércio e/ou serviço. As atividades comerciais exercidas neste local são as mais diversas, dentre elas: bar, metalúrgica de pequeno porte, montagem de alarmes, fabricação de carros para reciclagem, preparo para distribuição de flores, produção de massas e pães caseiros, conserto de máquinas de costura, entre outros. Ao todo, são dezesseis os estabelecimentos existentes que se enquadram nas atividades de comércio. Para esta pesquisa, foram selecionados quatro deles como objetos de estudo. Considerou-se como principal critério a existência de moradia anexada ao espaço produtivo e a existência de fluxo de consumidores no estabelecimento. Desta forma, foram descartadas atividades de artesanato, reparos de máquinas e montagem de alarmes.

Os estabelecimentos, objetos deste estudo, estão localizados a 2,76 quilômetros da região central da cidade de Caxias do Sul. Estão entre uma via expressa, a RS-122, assim caracterizada por, entre outros motivos, não ter acessibilidade direta aos lotes lindeiros, e uma via arterial, a av. Doutor Mário Lopes, que distribui o trânsito para as vias secundárias. A configuração de via arterial possibilita o tráfego permanente de veículos e também de pedestres em frente ao estabelecimento.

REF. - SIGLA	ATIVIDADE DESENVOLVIDA	ÁREA (m <sup>2</sup> )
1 - BE	Comércio de bebidas e local de entretenimento.	49,63
2 - BJ	Comércio de bebidas e local de jogos.	32,15
3 - BL	Comércio de bebidas e lanches.	67,87
4 - MB	Produção de massas para venda/babá.	73,95

**Quadro 1:** Síntese dos estabelecimentos selecionados.

**Obs:** A cada estabelecimento foram atribuídas siglas que fazem alusão aos produtos oferecidos no local

**4.1 Estabelecimento “BE”-** Este tem como base a comercialização de bebidas e oferta de entretenimento. Grande parte do público freqüentador é atraído pelo jogo de sinuca e pela televisão de 34”disponíveis.

a) Grau de Acessibilidade e Fluxos:

- Macroacessibilidade e Hierarquia Viária: No caso específico do estabelecimento “BE”, com relação à via expressa e à via arterial citadas acima, o mesmo dista cerca de 50 metros de cada uma, porém, em sentidos opostos. Portanto, pelo empreendimento localizar-se no “miolo” do Núcleo, isso é um fator negativo para o item relacionado à acessibilidade, dada restrição do fluxo de pessoas, e principalmente veículos, no local.
  - Microlocalização e Hierarquia Viária: sua acessibilidade é desfavorável, se for levada em consideração a atividade desenvolvida no local. Sua única forma de acesso possível dá-se por via peatonal e configura-se como um beco, assim possibilitando apenas dois sentidos de ingresso ao mesmo. O local é inacessível para muitas pessoas, pois, além de se localizar no miolo do núcleo, fica em uma região de encosta, portanto, com grandes declividades a serem vencidas através do auxílio de escadarias improvisadas.
- b) Grau de Exposição: Neste caso, a condição do logradouro é fundamental por estar localizado em um beco, com visibilidade desfavorável, e por restringir-se à passagem de pessoas que moram ou circulam no entorno imediato. Além deste fator, a existência de um gradil em frente à edificação propicia obstrução funcional ao estabelecimento.
- c) Configuração do Logradouro: Como já citado anteriormente, a configuração do logradouro é “em via tipo beco”, ou seja, uma via estreita e curta e fechada em uma das extremidades. Além disso, pode-se dizer que sua implantação se dá em “subida e descida”, porque fica em um dos patamares intermediários da encosta.

**4.2 Estabelecimento “BJ”** - O segundo estabelecimento analisado tem sua lucratividade baseada na venda de bebidas e oferta de jogos. O local é provido de uma mesa sinuca, que constitui um forte atrativo ao local.

a) Grau de Acessibilidade e Fluxos:

- Macroacessibilidade e Hierarquia Viária: é similar à análise anterior, referente ao estabelecimento “BE”. O estabelecimento “BJ” está localizado a 60 metros da rodovia RS-122 e faz testada com a via arterial, Av. Doutor Mário Lopes. Por essa razão, o estabelecimento tem localização privilegiada e representa acessibilidade favorável.
- Microlocalização e Hierarquia Viária: neste caso, a acessibilidade ao estabelecimento é bastante favorável, por ter como via de acesso a Av. Doutor Mário Lopes, via arterial com constante fluxo de pessoas e automóveis. A animação do local é intensa, pois ela compõe o itinerário das linhas de transporte público coletivo da cidade. E, em segundo lugar, há uma via peatonal lindeira à edificação, onde muito comumente pessoas circulam e através da mesma é possível o fluxo em três direções de acesso. Esta confluência de percursos configura o espaço como um ponto nodal.

b) Grau de Exposição: A visibilidade do estabelecimento é garantida por sua localização privilegiada, por fazer testada com a via arterial. Não se constatou a existência de qualquer obstrução geográfica capaz de impedir a visualização da casa comercial. Apenas o fato de a edificação ter um recuo com relação às lindeiras faz com que, sob determinado ângulo, não seja possível a visualização total e imediata do estabelecimento.

c) Configuração do Logradouro: Sua localização pode ser classificada como de “entroncamento viário”, por estar em frente a uma via arterial, provida de mão dupla; há também uma via peatonal, cuja circulação de pedestres é intensa. Por estar localizado no final da escadaria que dá acesso aos demais becos e este percurso transcorrer em inclinação acentuada, o logradouro pode ser enquadrado como na opção “subida e descida”.

**4.3 Estabelecimento “BL”** O terceiro caso denominado como “BL” corresponde ao comércio de bebidas e lanches. O ambiente denominado como bar tem diferentes tipos de mesas, que comportam cerca de 20 pessoas. Pelo intenso comércio de bebidas, o estabelecimento possui *freezeres*, outros dois para o armazenamento de sorvetes e mantimentos para os lanches lá confeccionados.

a) Grau de Acessibilidade e Fluxos:

- Macroacessibilidade e Hierarquia Viária: idem ao do estabelecimento “BE”. Porém, este estabelecimento dista da rodovia RS-122 cerca de 65 metros e está implantado fazendo testada com a via arterial, Av. Doutor Mário Lopes, apresentando assim acessibilidade favorável.
- Microlocalização e Hierarquia Viária: idem à análise do estabelecimento “BJ”. Porém, com o diferencial da existência de um ponto de ônibus em frente ao empreendimento, equipamento este que favorece a acessibilidade ao local por se tratar de um espaço com concentração e permanência de pessoas de tempos em tempos.

b) Grau de Exposição: Este critério é pertinente ao caso deste estabelecimento, primeiro por estar localizado em uma via arterial de intenso fluxo, a Av. Doutor Mário Lopes. Outro fator influente consiste na existência de um ponto de ônibus em posição frontal ao comércio, fator bastante favorável para a visibilidade e de fácil acessibilidade ao estabelecimento comercial.

c) Configuração do Logradouro: Idem à análise do estabelecimento “BJ”.

**4.4 Estabelecimento “MB”** - O último espaço analisado é denominado como “MB”, pois ali são produzidas massas para venda e, ao mesmo tempo, é oferecido o serviço de babá. Neste caso, o exercício dos ofícios acontece no interior da moradia.

a) Grau de Acessibilidade e Fluxos:

- Macroacessibilidade e Hierarquia Viária: idem à análise do estabelecimento “BE”. O empreendimento faz testada com uma via expressa e localiza-se a cerca de 60 metros da via arterial. Apesar disso, sua acessibilidade não pode ser considerada plenamente favorável, pois a via a qual faz testada tem um fluxo muito rápido de veículos, dificultando ingressar no estabelecimento.
- Microlocalização e Hierarquia Viária: o estabelecimento “MB” é delimitado em uma de suas faces por uma via expressa, a RS-122, cuja característica marcante é o intenso tráfego de veículos. Além disso, o empreendimento tem suas duas outras faces cercadas por vias peatonais, que demandam um fluxo significativo de pedestres. Portanto, existe a possibilidade de acesso pela RS-122 e, nos dois sentidos opostos, por meio de vias peatonais, logo, por haver uma concentração de pessoas e fluxos, o mesmo pode ser caracterizado como um ponto nodal.

b) Grau de Exposição: A visibilidade deste ponto comercial é relativa, pois apesar de ter ligação direta com a via expressa, essa não é favorável por comportar um tráfego rápido de veículos, não permitindo assim parar neste ponto comercial. Por outro lado, as vias peatonais que a delimitam cumprem importante função pelo fato de serem percurso diário de muitos dos moradores residentes do núcleo.

c) Configuração do Logradouro: Neste caso a configuração pode ser classificada como em: “em curva”, pela configuração da via peatonal. Além disso, podem ser classificados como “subidas e descidas”, por se encontrar no ponto mais elevado da encosta, e por fim, assemelha-se à classificação “em esquina”, por ter como principal limite uma via principal.

## 5 CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO VICTÓRIO TREZ

O Loteamento localiza-se no sentido nordeste do núcleo de sub-habitação Fátima Baixo, a cerca de 900 metros da mesma, e o principal acesso se dá pela Av. Mário Lopes. O projeto urbanístico do loteamento conta com uma área equivalente a 8,02 ha, onde foi prevista a construção de 346 unidades

habitacionais. Foi elaborado pela Secretaria Municipal da Habitação da Prefeitura de Caxias do Sul. Dentre as modalidades propostas para este empreendimento, existem casas, sobrados e apartamentos de dois e três dormitórios. Destaca-se que o terreno onde foi implantado o loteamento possui desnível considerável, equivalente a 70 metros de uma extremidade a outra.

### 5.1 Uso e Ocupação do Solo

A área total da gleba destinada à implantação do Loteamento Victório Trez é de 80.250m<sup>2</sup>. Seu parcelamento compreende áreas destinadas às quatro diferentes modalidades de edificações, áreas verdes de uso institucional e de preservação ambiental, área de reserva técnica, sistema viário e, por fim, uma faixa de domínio da RGE, rede de alta tensão.



Figura 01: Projeto urbanístico da área do Loteamento Victório Trez.

### 5.2 Sistema Viário e Áreas Favoráveis para a Localização do Comércio

O projeto urbanístico do loteamento compõe-se de um sistema viário cuja via principal tem caixa equivalente a 20m, traçado no sentido leste-oeste, ligando as Avenidas Doutor Mário Lopes e Avelino Antônio de Souza. As demais vias do loteamento têm caixa viária de 15m e são classificadas como vias secundárias, que conectam o loteamento às vias do entorno. Outras duas vias podem ser classificadas como vias locais, sem saída.

De acordo com a hierarquia viária do Loteamento Victório Trez e com os conceitos de Masano (2003) acerca da configuração do logradouro, pôde-se identificar uma série de pontos com potencial para abrigar as atividades comerciais no novo loteamento. Pontos estes que, segundo Lynch (1997), podem serem considerados como nós viários porque são lugares estratégicos e que, em determinadas situações, compreendem às confluências viárias. Assim, pode-se registrar, a existência desses pontos no loteamento, conforme Figura 03.

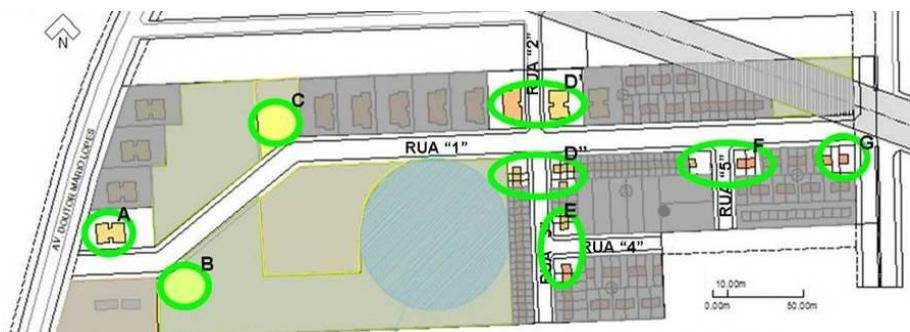


Figura 02: Sistema viário e áreas favoráveis para locação de empreendimentos comerciais do Lot. Victorio Trez

Verifica-se que a maior parte das áreas selecionadas compreende esquinas, que segundo os autores Masano (2003) e Santos (1988), tanto estas como as interseções correspondem a localizações mais valorizadas que as demais e são excelentes para a localização comercial. Além destes pontos, foram selecionadas áreas que se configuraram como mudanças de sentido de via, como as de número 2 e 3, por serem qualitativamente mais favoráveis em relação à topografia acentuada, pois proporcionam ampla acessibilidade visual a esses pontos.

A seguir, serão descritos os pontos mais favoráveis e uma breve análise segundo os critérios de estratégias de localização (MASANO, 2003). Neste caso, o grau de acessibilidade será analisado em uma única escala e não serão analisadas as questões referentes à configuração do logradouro, e sim, será realizada uma análise acerca da densidade de demanda.

- a) Ponto A: Localiza-se na entrada do loteamento, na divisa oeste, na esquina da Av. Doutor Mário Lopes com a via principal, a rua 1. Com relação à acessibilidade e à hierarquia viária, tem-se que uma de suas testadas se dá pela via arterial av. Doutor Mário Lopes, e a segunda para a via principal do loteamento, tornando sua localização muito favorável. Conseqüentemente, a exposição do estabelecimento se tornaria tão eficaz quanto sua localização. E, neste caso, a densidade de demanda corresponderia à população dos quatro prédios ali localizados, sendo que para cada um deles prevê-se o abrigo de cerca de 64 habitantes, totalizando um público de 256 moradores naquele conjunto. Além disso, pode-se contabilizar a freqüência de um público externo, porque o ponto está localizado numa via arterial com fluxo intenso de veículos e prováveis consumidores.
- b) Ponto B: Localiza-se também na entrada do loteamento, a oeste, o ponto nodal em que está contido o local tem caráter de mudança de sentido de via de um e faz testada com a via principal, a rua 1. Este ponto tem acessibilidade favorecida, primeiro por estar localizado muito próximo ao acesso principal do loteamento, com a existência marcante da via arterial e localiza-se na via principal do loteamento, a rua 1. Seu grau de exposição é favorecido pela elevação da topografia, assim garantindo sua visibilidade. Com relação à densidade de demanda, este também pode atender aos quatro prédios próximos, ou seja, um público estimado de 256 moradores. E, provavelmente algum público de fora do loteamento, pelo fato de o local ser visível a quem passa pela Av. Doutor Mário Lopes.
- c) Ponto C: O ponto localiza-se na via principal, rua 1 do loteamento, na porção norte do mesmo. O nó viário em que se encontra tem caráter de mudança de sentido da via. A acessibilidade ao local é facilitada em função de sua localização na via principal do loteamento. Sua exposição é favorecida pelo desnível topográfico do local, garantindo sua acessibilidade visual. A densidade de demanda do comércio que poderia se instalar neste local será proveniente em sua maioria do conjunto de edifícios que se encontram próximos a ele, sendo que para cada um deles estima-se um número de habitantes equivalente a 96, por serem apartamentos com três dormitórios, densidade que favoreceria o estabelecimento comercial.
- d) Ponto D': O ponto D' fica na esquina com as vias 1 e 2 e próximo a um dos possíveis acessos ao loteamento. Está ao norte da área e engloba dois terrenos de esquina. Com relação à acessibilidade e à hierarquia viária, o ponto tem localização favorável por encontrar-se em esquina da via principal e de uma secundária. Portanto, o grau de exposição também é bastante favorável. Os estabelecimentos ali localizados podem atender a uma alta densidade de demanda por estarem junto à área mais densa do loteamento, com os conjuntos de edifícios em seu entorno imediato.
- e) Ponto D'': Localiza-se nas esquinas da via principal, rua 1 e a rua 3. Também localizado próximo ao acesso norte do loteamento. Este ponto apresenta acessibilidade favorável, por localizar-se muito próximo a um acesso secundário ao loteamento, e fazer testada com a via principal, a rua 1. Dessa forma, a visibilidade do ponto é igualmente favorecida. A densidade de demanda, assim como no ponto D', é bastante alta por estar localizado no ponto de maior densidade do loteamento, ou seja, próximo aos prédios que comportam de 65 a 95 habitantes, dependendo do número de dormitórios, e as casas e os sobradinhos que são destinados a abrigar cerca de 4 pessoas por unidade.
- f) Ponto E: O ponto está localizado nas esquinas da rua secundária 3, e da via local 4 do loteamento. A acessibilidade ao local não é tão favorecida por não estar na via principal do loteamento. Desse modo, pode-se deduzir que o fluxo provavelmente não será tão intenso quanto aos pontos localizados na rua 1. Assim, sua acessibilidade visual é desfavorecida também. Os estabelecimentos localizados no ponto E atenderiam a uma densidade de demanda possivelmente correspondente aos moradores das unidades imediatas ao local, ou seja, aos moradores de casas e sobradinhos, sendo que cada uma das unidades prevê-se o abrigo de 4 pessoas.
- g) Ponto F: O local tem acessibilidade favorecida por estar localizado na via principal do loteamento. O grau de exposição do local é propício comercialmente por decorrência de sua localização e hierarquia das vias. A densidade de demanda para os estabelecimentos ali locados pode atender principalmente

aos moradores das unidades vizinhas ao local, quer dizer, as casas e aos sobrados, que têm previsão de abrigar 4 famílias por unidade. Além disso, provavelmente poderia atender ao público advindo da avenida que delimita a divisa leste do loteamento.

h) Ponto G: A acessibilidade parece ser vantajosa por se localizar na via principal do loteamento, em esquina com a avenida que delimita o mesmo. Assim, o grau de exposição deste ponto realça o fator locacional. Os estabelecimentos localizados ali podem atender a uma densidade de demanda proveniente das unidades lindeiras deste ponto e correspondem aos moradores futuros das casas e dos sobrados, com 4 habitantes por unidade. E, por localizar-se em uma avenida, provavelmente o público externo ao Loteamento pode compor a clientela do estabelecimento. Este aspecto, no entanto, é difícil de se estimar, por não haver usos consolidados no local, além da própria via. Porém a tendência é de a mesma tornar-se uma avenida de maior fluxo que a Dr. Mário Lopes, por comportar um canteiro central, e, portanto, um maior número de consumidores e habitantes circulando.

#### **5.4 Enquadramento dos Estabelecimentos nos Locais de Maior Potencialidade**

A partir das análises realizadas, fez-se uma análise comparativa com relação às estratégias de localização destes empreendimentos no Núcleo Fátima Baixo, constatadas no capítulo anterior. Portanto, o que foi prioritário para estabelecer os locais mais propícios para cada um dos estabelecimentos, consistiu em manter ou aproximar das características de relações de vizinhança dos comércios originários do Núcleo Fátima Baixo.

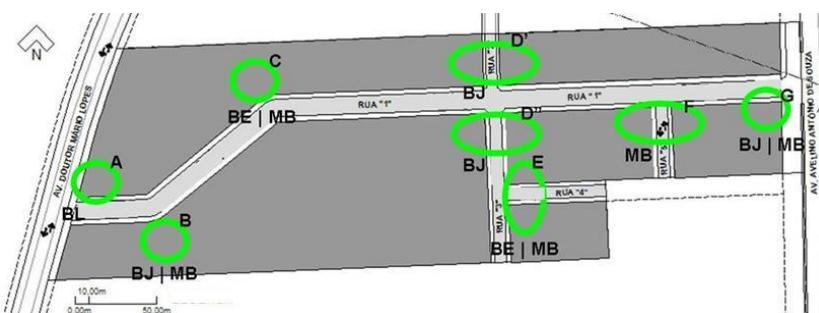
O estabelecimento “BE” recebeu menor pontuação, por localizar-se no “miolo” do núcleo e por ser acessado apenas por via peatonal. Neste caso, recomenda-se sua localização tanto no ponto C, quanto no ponto E, por ambos comportarem características similares e compatíveis às originais de seu ponto comercial no Fátima Baixo

O estabelecimento “BJ”, por sua vez, que ficou em segunda colocação com relação às estratégias de localização, tem como características marcantes a implantação em local de grande fluxo e visibilidade favorável. Assim, os locais indicados para abrigar suas atividades desenvolvidas no estabelecimento seriam os pontos D’ e D”, com maior potencialidade, ou então, os pontos como o B ou o G.

Para o estabelecimento que recebeu maior pontuação, o “BL”, que tem localização privilegiada, com um grau de exposição elevado e por estar em um ponto nodal privilegiado. A este estabelecimento, caberia o ponto melhor localizado estrategicamente, ou seja, o ponto A, único que tem implantação em via arterial, assim como acontece hoje com o estabelecimento no Núcleo Fátima.

Para o estabelecimento “MB”, terceiro colocado em termos locacionais recomenda-se os pontos B e o G com características mais aproximadas às originais, ou mesmo o ponto F, que comportaria o empreendimento. Porém, pode-se ponderar, neste caso específico, que, tendo em vista a atividade secundária desenvolvida como cuidadora de crianças, o mais favorável seria um ponto mais privativo em favor e segurança das crianças. E, além disso, pelo fato de no estabelecimento não haver a permanência prolongada de clientes. Portanto, os locais mais indicados nesta situação seriam os pontos C e E, por corresponderem aos de menor grau de exposição.

A seguir, um mapa-síntese com as localizações propostas aos estabelecimentos em estudo.



**Figura 03:** Mapa-síntese da localização estimada para os estabelecimentos em estudo.

As formas na cor verde correspondem às áreas designadas como passíveis para a localização, na parte superior de cada uma delas está a identificação do ponto espacial e, na inferior, encontram-se as siglas correspondentes aos estabelecimentos comerciais. Nota-se que as siglas destes são apresentadas em mais de uma situação, pois as características encontradas nas áreas qualificam os locais do ponto de vista da flexibilidade de seu uso.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Dentre os resultados finais obtidos, pode-se dizer que contemplam o objetivo principal e, por outro lado, a hipótese mencionada é comprovada de forma parcial. Isso porque dependendo da atividade comercial desenvolvida, tendo como referência os casos estudados, questões como, por exemplo, o grau de exposição, podem não ter grande relevância para os estabelecimentos.

Em suma, pode-se afirmar que, com este trabalho de pesquisa, foram oferecidos subsídios como forma de contribuição, através da metodologia adotada, para o desenvolvimento de outros estudos no campo de estágio, da pesquisa “Habitação social e relações socioeconômicas”. Esses estudos são indicados no próprio planejamento global da pesquisa, que tem a duração de dois anos, e consistem em avaliar a satisfação dos usuários e apontar suas variáveis; comparar as formas de apropriação dos espaços e promover um monitoramento das alterações realizadas pela população, identificando as possibilidades de transformação de suas condições de vida. Além disso, sugere-se propor uma abordagem num âmbito interdisciplinar, envolvendo além da área da arquitetura e urbanismo, a sociologia, a economia e o marketing.

## 7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CAMPOS, Denise Pacheco Till; TABBAL, Luciane Maria. DEMHAB - Departamento Municipal da Habitação. *Loteamento Vila Central dos Papeleiros*. Porto Alegre, jan. 2007. Caderno, 39p.
- CLEMENTE, Ademir; HIGACHI, Hermes Y. *Economia e desenvolvimento regional*. São Paulo: Atlas, 2000. 260p.
- CYMBALISTA, Renato. Minidistritos industriais e de serviços. *Dicas Instituto Polis: Idéias para a ação municipal*. Instituto Polis: São Paulo, n. 194, 2001.
- DETRAN - Departamento Estadual de Trânsito. *Glossário*. Disponível em: <<http://portal.detran.ce.gov.br/glossario/>> Acessado em: 06 mai. 2009.
- HILLIER, Bill; PENN, A.; HANSON; GRAJEWSKI, T.; XU, J. *Natural movement: or, configuration and attraction in urban pedestrian movement apud* SABOYA, Renato. *Sintaxe Espacial*. Set. 2007. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2007/09/sintaxe-espacial/>> Acessado em: 13 abr. 2009.
- LYNCH, Kevin. *A imagem da cidade*. Tradução de Jefferson Luiz Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 1997.227p.
- MASANO, Tadeu Francisco. *Geografia de Mercado apud* DIAS, Sergio Roberto (Coordenador). *Gestão de marketing*. São Paulo: Saraiva, 2003.539p.
- MORETTO, Mateus; REIS, Antônio Tarcísio da Luz. A influência das variáveis físico-espaciais na satisfação e preferência pelo comércio de varejo. In: XII ANTAC - Geração de valor no ambiente construído: inovação e sustentabilidade, 2008, Fortaleza. *Anais XII ANTAC*. Fortaleza: UFC - ANTAC, 2008.
- ORNSTEIN, Sheila Walbe; ROMERO, Marcelo Andrade. Avaliação Pós-ocupação: Métodos e Técnicas Aplicados à Habitação Social. Porto Alegre. *ANTAC - Coleção Habitare*, 2003.
- SABOYA, Renato. *Sintaxe Espacial*. Set. 2007. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2007/09/sintaxe-espacial/>> Acessado em: 13 abr. 2009.
- SANTOS, Carlos Nelson dos. *A cidade como um jogo de cartas*. São Paulo: Universitária, 1988. 192p.