



SHOPPING CENTERS E SEUS IMPACTOS URBANOS

Clarice Maraschin¹

1. Introdução

O comércio varejista é parte vital da economia e da estrutura das cidades atuais. A presença de uma diversificada hierarquia comercial é fator de status e prosperidade para as cidades. Além disso, o acesso da população ao comércio é considerado um indicador fundamental de qualidade de vida nas cidades.

No contexto comercial, os shoppings centers ocupam posições de destaque em termos de montante de recursos investidos e vendas realizadas. Nos EUA, seu local de origem, os shoppings controlam 70% do varejo, no Brasil esse índice fica em torno de 20% (ABRASCE, 2006).

Sabe-se que a implantação desses equipamentos gera diferentes repercussões no meio urbano, sendo que os impactos decorrentes da sua implantação são preocupação dos diferentes segmentos da sociedade.

A compreensão dos tipos e da amplitude desses impactos é matéria complexa, que exige o desenvolvimento de instrumentos de análise e avaliação dos sistemas urbanos, que auxiliem a decisão técnica ou política frente a novas implantações desses equipamentos comerciais.

O objetivo deste texto é apresentar e discutir algumas abordagens que vêm sendo desenvolvidas sobre os impactos urbanos causados pelo shopping center e introduzir a noção de indicadores de desempenho espacial como uma possibilidade de tratar esse tema.

A partir dessas reflexões, espera-se contribuir com a discussão teórica e metodológica desse tema.

2. Estudos de Impactos Urbanos dos Shopping Centers

Os estudos mais tradicionais nessa área são os que analisam os impactos econômicos do shopping center nas vendas varejistas, remontando aos já clássicos estudos da geografia de mercado (ver Brown, 1992). Nessa perspectiva, são desenvolvidos modelos que buscam avaliar, por exemplo, o impacto da implantação de um novo centro sobre a área de mercado ou as vendas dos centros existentes. As variáveis fundamentais são a atratividade do centro (tamanho), a localização (distância) e a presença de outros centros (concorrência).

Uma linha de trabalhos também já bastante consolidada analisa o shopping center enquanto *pólo gerador de tráfego* (ver Portugal e Goldner, 2003). Nessa compreensão, a ênfase recai na análise dos impactos causados no sistema viário e de transportes e também dos impactos ambientais decorrentes – ruídos, vibrações, poluição do ar, etc. Nessa abordagem dos

¹ Arquiteta, Doutoranda em Planejamento Urbano e Regional, PROPUR/UFRGS e professora da UNISINOS, RS, e-mail: oldv@globo.com



pólos geradores de tráfego também é comum o uso de instrumentos mais sofisticados (modelos de alocação e simulação), sendo grande parte da bibliografia, com origem nos EUA.

Esse tipo de análise se encontra bastante especificado na prática brasileira, tanto nos relatórios de consultoria como na legislação federal e municipal, conforme demonstram Portugal e Goldner (2003). Já os demais impactos urbanos não têm a mesma tradição de pesquisa e desenvolvimento.

No Brasil, o NRE-POLI (Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP) desenvolve estudos focados no shopping center enquanto empreendimento imobiliário analisando questões de planejamento (Rocha Lima Jr., 1996) e riscos de investimento (Monetti, 1996).

Discutem a importância da localização para o shopping center, verificando que a mesma varia em função da estratégia de ancoragem do empreendimento. Por exemplo, no caso dos shopping centers regionais, sua capacidade de vender está vinculada à capacidade de atrair os consumidores e mais que isso, de criar um hábito de compra. Além dos atributos próprios da edificação e de sua composição mercadológica, a localização, nesses casos, é fator fundamental (Petrola e Monetti, 2004).

Na relação mais ampla do empreendimento com o espaço urbano, examinam como o desenvolvimento das diferentes regiões no entorno dos shoppings centers em São Paulo, têm induzido a adequações nos próprios empreendimentos, como redefinições nos tipos e quantidades de lojas, estacionamento, lazer, etc. (Gregório e Silva, 2006). Esse fenômeno estaria indicando um movimento de ajuste dos atributos de qualidade dos shoppings centers à dinâmica do ambiente, incluindo aí mudanças no perfil do consumidor e no contexto urbano.

Para finalizar este item, apresentam-se alguns trabalhos mais vinculados às áreas de planejamento urbano, que procuram focar o processo de estruturação espacial urbana, concebendo o shopping center numa dupla dimensão, de consequência e de causa de transformações.

Vargas (1992) verifica que o shopping center modifica as relações tradicionais do comércio com a estrutura espacial, desafiando conceitos (área de influência, hierarquia) e funcionando simultaneamente como elemento agilizador, inibidor e estruturador da dinâmica urbana.

Maraschin (1993) mensura a valorização imobiliária causada por um shopping center regional, descrevendo também alterações nos padrões de acessibilidade, mudanças no perfil sócio-econômico da população residente e na dinâmica imobiliária no seu entorno. O trabalho identifica assim diferentes amplitudes de impacto, desde os locais e imediatos, até os mais estruturais.

Araújo (2005) estende essa análise ao longo do tempo, examinado como se modifica a dinâmica de estruturação de estoques residenciais no entorno de shopping centers. Em estudo de caso, a autora verifica que o surgimento de externalidades negativas para a localização da alta renda (aumento do trânsito, ruídos, poluição e intensificação de atividades comerciais), induziu ao deslocamento dessas classes sociais para locais mais distantes do shopping center.

3. Indicadores de Desempenho Espacial de Shopping Centers



Um passo adiante na pesquisa sobre os impactos dos shopping centers com foco na estrutura espacial urbana seria através do desenvolvimento de indicadores de desempenho.

Um indicador pode ser definido como uma variável, uma medida, enfim, um valor que transmite informações relevantes sobre o estado de um fenômeno particular. Os indicadores urbanos mais conhecidos são as taxas do tipo área verde/habitante ou número de leitos hospitalares/habitante.

Já *indicadores de desempenho*, conforme Bertuglia et al.(1994), são medidas mais complexas, capazes de refletir as interdependências entre os componentes do sistema urbano, sendo, portanto, baseados em modelos urbanos. Seus objetivos são:

- Prover uma visão sintética sobre o estado do sistema urbano em um determinado momento (descrição, medida);
- Avaliar prováveis impactos de ações de transformação urbanas consideradas ou propostas (escala de valores, séries históricas).

Conforme esses autores existem fundamentalmente dois tipos de indicadores de desempenho espacial:

- Relacionados aos indivíduos e moradores, baseados na localização residencial e como esta é servida pelas organizações. São indicadores de *eficácia ou equidade* e se reportam à qualidade de vida urbana;
- Relacionados às organizações prestadoras de serviços (públicos ou privados), são indicadores de *eficiência*, e se reportam à economia do sistema como um todo, ou seja, à racionalidade do uso dos recursos e os custos gerais da vida e da produção econômica.

Estes indicadores são baseados na noção de *interação espacial*² e construídos a partir de modelos urbanos, assim sendo, as variáveis selecionadas se relacionam de maneira sistêmica. O que os diferencia dos indicadores tradicionais é justamente a sua capacidade de avaliação do sistema urbano global, com referência a diferentes setores de serviço (ex: shopping centers regionais), diferentes extratos sociais (ex: classes médias) e áreas urbanas específicas (ex: uma rua, um bairro).

No que se refere à questões metodológicas, verifica-se que o avanço das novas tecnologias, como os Sistemas de Informações Geográficas, tem facilitado o aperfeiçoamento e a atualização de cadastros imobiliários municipais, criando condições para o uso sistemático de modelos urbanos.

Krafta (1996), por exemplo, desenvolve *modelos configuracionais*³ baseados em interação espacial, que utilizam dados básicos e disponíveis na maioria dos cadastros municipais e requerem capacidade computacional comum.

4. Conclusões:

² Interação Espacial é uma área da modelagem urbana que trata da previsão do tamanho e direção dos fluxos entre as atividades.

³ Modelos configuracionais propõem que a cidade apresenta um padrão hierárquico de diferenciação espacial (configuração) cujas características influenciam outros aspectos como a circulação de pedestres e o uso do solo.



Considera-se que o desenvolvimento de *indicadores de desempenho espacial* de shopping centers, tal como discutido nesse texto, tem potencial de contribuir para o tratamento do tema dos impactos urbanos.

Quanto à importância desses indicadores, evidencia-se o seu interesse tanto ao setor público (planejamento e gestão urbana) bem como ao setor privado (planejamento e gestão comercial).

Do ponto de vista do empreendimento, a *eficiência* é meta inquestionável e seu constante monitoramento é reportado pelas diferentes organizações ligadas aos Shoppings Centers. Do ponto de vista da cidade, também interessa que esses empreendimentos sejam eficientes, ou seja, tenham sucesso comercial e estabilidade econômico-financeira, contribuindo assim com geração de empregos, arrecadação de impostos e qualificação do abastecimento de áreas urbanas.

Numa perspectiva urbana global, é de interesse público que esses centros gerem uma adequada composição de tipos de atividades, e de locais de ocorrência, distribuindo oportunidades na extensão do território urbano, de forma eficiente e racional.

A *equidade* ou *eficácia* dos shopping centers também é indicador de importância. No momento da implantação dos shopping centers, o gestor público é responsável por coordenar a aprovação do projeto desses empreendimentos, negociar medidas compensatórias e implantar a infra-estrutura necessária.

Dessa forma, interessa o conhecimento da distribuição das oportunidades de acesso a um shopping center específico pelos diferentes grupos sociais. Num âmbito global, também interessa verificar a distribuição das acessibilidades globais e da centralidade do sistema. Para o empreendedor privado, a análise da eficácia também interessa, pois pode indicar áreas descobertas de atendimento, apontando potenciais de mercado.

Estes tipos de indicadores permitiriam que, a cada novo empreendimento proposto, pudesse ser traçado um quadro das possíveis alterações urbanas, locais e globais, servindo de suporte às decisões.

5. Referências Bibliográficas:

ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centers. *Jornal Shopping Centers*, nov. 2006.

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

BERTUGLIA C.S., CLARKE G.P. e WILSON A.G. (ed). *Modelling the city. Performance, Policy and Planning*. Routledge, Londres, 1994.

BROWN S. *The Wheel of Retail Gravitation?* *Environment and Planning B*, vol 24, n. 10, 1992.

GREGÓRIO, Carolina e SILVA Elisabeth N., *Análise da Evolução e Dinâmica das Adequações dos Shoppings Centers na Cidade de São Paulo*. 120 p. Trabalho de Conclusão de Curso - EPUSP, São Paulo, 2006.

KRAFTA, Rômulo. *Urban Convergence: Morphology and Attraction*. *Environment and Planning B*, vol 23, 1996.



MARASCHIN, Clarice. Alterações Provocadas pelo Shopping Center em Aspectos da Estrutura Urbana. Iguatemi, Porto Alegre, RS. UFRGS/PROPUR, Dissertação de Mestrado, Porto Alegre, 1993.

MONETTI, Eliane. Análise de Riscos do Investimento em Shopping Centers. Tese (Doutorado), Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1996.

PETROLA, Yoakim e MONETTI, Eliane. A Importância na Escolha do Local de Implantação para um Shopping Center. Xº Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, São Paulo, 2004.

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

ROCHA LIMA JR., João da. Planejamento de Shopping Centers. Ed. Plêiade Ltda, 1º ed., São Paulo, 1996.

VARGAS, Heliana C. Comércio: Localização Estratégica ou Estratégia na Localização? Tese de Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas, USP, São Paulo, 1992.