

**CLARICE MARASCHIN**

**ALTERAÇÕES PROVOCADAS PELO SHOPPING CENTER EM  
ASPECTOS DA ESTRUTURA URBANA -  
IGUATEMI, PORTO ALEGRE, RS.**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em  
Planejamento Urbano e Regional (PROPUR) da Universidade  
Federal do Rio Grande do Sul, como requisito parcial à  
obtenção do grau de Mestre.

PORTO ALEGRE - 1993

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL  
FACULDADE DE ARQUITETURA  
PROPUR  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E  
REGIONAL

ALTERAÇÕES PROVOCADAS PELO SHOPPING CENTER EM  
ASPECTOS DA ESTRUTURA URBANA -  
IGUATEMI, PORTO ALEGRE, RS.

CLARICE MARASCHIN

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em  
Planejamento Urbano e Regional (PROPUR) da Universidade  
Federal do Rio Grande do Sul, como requisito parcial à  
obtenção do grau de Mestre.

Aprovada em 15 de SETEMBRO de 1993

Banca Examinadora:

Orientador:

*R. Pantul*  
PRESIDENTE

*E. D. Ledesma*  
*12/7/93*  
*J. J. J.*

Porto Alegre - PROPUR/UFRGS - AGOSTO - 1993.

*Dedico este trabalho a meu marido  
Otávio e minha filha Gabriela.*

A elaboração dessa dissertação contou com o apoio e o estímulo de inúmeras pessoas e instituições, a todas as quais expresso o meu agradecimento, particularmente:

Ao CNPq, pela concessão de bolsa de estudo, no período correspondente à obtenção dos créditos.

Aos professores Lineu Castello e Gilberto Flores Cabral, respectivamente orientador e co-orientador dessa dissertação, pela valiosa contribuição ao longo de todo o trabalho.

Aos professores, funcionários e colegas do PROPUR, pelo apoio e incentivo que se traduziu das mais diferentes formas.

Aos técnicos das diferentes secretarias municipais, especialmente da SMT (Secretaria Municipal dos Transportes), bem como aos técnicos da METROPLAN (Fundação Metropolitana de Planejamento) pelo auxílio na obtenção dos dados e das informações.

Ao pessoal da Empresa Brasileira de Engenharia Econômica LTDA (ENGEBÊ), especialmente André Zeni, pela importante colaboração e incentivo.

Ao professor Rômulo Krafta, pelas brilhantes observações e pelo apoio bibliográfico.

À Maria Dulce Bentes, pelas discussões e pela amizade cultivada durante o curso.

À toda a minha família, pelo auxílio e compreensão durante todo o período de elaboração deste trabalho.



## RESUMO

Este trabalho enfoca relação entre o shopping center e a estrutura urbana, mais especificamente a relação entre o S.C.Iguatemi e o processo de estruturação de seu entorno, em Porto Alegre, RS.

Analisam-se alguns aspectos da estrutura urbana, procurando detectar as alterações ocorridas após a implantação do shopping center, bem como situar o papel deste equipamento comercial naquele processo de transformação.

São enfocados especificamente aspectos sócio-econômicos e físico-espaciais da estrutura urbana.

Neste estudo, a estrutura urbana é concebida enquanto processo dinâmico, social e historicamente vinculado, que relaciona atividades e recursos físicos, onde a inserção do shopping center é um fato capaz de repercutir em vários aspectos dessas relações.

Nas conclusões, discutem-se as transformações nos diferentes aspectos analisados, verificando o que estas alterações remetem à questão da estrutura urbana.

## ABSTRACT

This study focuses on the relation between a shopping center and the urban structure, specifically analyzing the relation of the Shopping Center Iguatemi and its neighborhood structuration process, in Porto Alegre city, Rio Grande do Sul state, Brazil.

Some aspects of the urban structure are analyzed, aiming to detect the changes occurred after the location of the shopping center, as well as to determine the role played by this commercial equipment on that process of transformation.

This paper analyses specifically the socioeconomic and the physic-spatial aspects of the urban structure.

In this study, the urban structure is conceived while a dynamic process, with social and historical links, which connects activities and physical resources. In this context, the location of the shopping center has the power to affect many aspects of these relations.

In the conclusion chapter, the transformations are discussed under the distinct considered factors, connecting these changes to the problem of the urban structuration.

## SUMÁRIO

### INTRODUÇÃO

Apresentação do Problema de Pesquisa .....	1
Caracterização Específica do Problema de Pesquisa .....	6
Objetivos.....	9
Justificativa.....	10
Procedimentos Metodológicos.....	12

### CAPÍTULO 1

O SHOPPING CENTER E A ESTRUTURA URBANA : PERSPECTIVA TEÓRICA.....	20
--	----

1.1 ATIVIDADE COMERCIAL E SHOPPING CENTER NA ESTRUTURA URBANA.....	21
---	----

1.2 O CONCEITO DE ESTRUTURA URBANA COMO REFERENCIAL TEÓRICO-METODOLÓGICO DE ANÁLISE.....	42
---	----

1.3 O SHOPPING CENTER E SUA RELAÇÃO COM A ESTRUTURA URBANA.....	46
--	----

1.3.1 O Shopping Center e suas Relações Funcionais .....	46
---	----

1.3.2 O Shopping Center e a Acessibilidade.....	50
---	----

1.4 SHOPPING CENTER E ESTRUTURA URBANA: UMA PROPOSTA METODOLÓGICA.....	52
---	----

<b>CAPÍTULO 2</b>	
<b>ESTRUTURAÇÃO URBANA NO ENTORNO DO SHOPPING CENTER</b>	
<b>IGUATEMI.....</b>	<b>56</b>

**CAPÍTULO 3**  
**ALTERAÇÕES SÓCIO-ECONÔMICAS NA ESTRUTURA URBANA**

<b>3.1 A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO ENTORNO</b>	
<b>DO S.C.IGUATEMI.....</b>	<b>63</b>
<b>3.1.1 Valorização Imobiliária: Variação nos Preços dos Terrenos no</b>	
<b>Entorno do S. C.Iguatemi.....</b>	<b>63</b>
<b>3.1.1.1 Considerações sobre o Método de Análise da</b>	
<b>Valorização Imobiliária.....</b>	<b>65</b>
<b>3.1.1.2 Análise da Valorização Imobiliária.....</b>	<b>66</b>
<b>3.1.2 O S.C. Iguatemi como um Marco Simbólico de Valorização</b>	
<b>Imobiliária.....</b>	<b>73</b>
<b>3.2 PERFIL SÓCIO-ECONÔMICO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO</b>	
<b>ENTORNO DO S.C.IGUATEMI, PORTO ALEGRE.....</b>	<b>79</b>

**CAPÍTULO 4**  
**ALTERAÇÕES FÍSICO-ESPACIAIS NA ESTRUTURA URBANA**

<b>4.1 A ACESSIBILIDADE NO ENTORNO DO S.C. IGUATEMI.....</b>	<b>89</b>
<b>4.1.1 Rede Viária Principal.....</b>	<b>89</b>
<b>4.1.2 Transporte Coletivo.....</b>	<b>93</b>
<b>4.1.3 Atratividades no Entorno do S.C.Iguatemi.....</b>	<b>97</b>

<b>4.2 PADRÃO RESIDENCIAL EDIFICADO.....</b>	<b>101</b>
<b>4.2.1 Identificação do Entorno Residencial Edificado         após o S.C.Iguatemi.....</b>	<b>102</b>
<b>4.2.2 Caracterização da Área Edificada após o S.C.Iguatemi.....</b>	<b>103</b>
<b>4.2.3 Categorização das Tipologias Básicas e da         Qualidade da Construção.....</b>	<b>106</b>
4.2.3.1 Tipologias Básicas.....	106
4.2.3.2 Qualidade Construtiva das Edificações.....	107
<b>4.2.4 Análise do Padrão Físico-Espacial.....</b>	<b>108</b>

## **CAPÍTULO 5**

<b>CONCLUSÕES - ALTERAÇÕES PROVOCADAS PELO S.C.IGUATEMI EM ASPECTOS DA ESTRUTURA URBANA.....</b>	<b>119</b>
--	------------

<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>126</b>
--	------------

<b>ANEXOS.....</b>	<b>130</b>
--------------------	------------

## ÍNDICE DE FIGURAS

1. Delimitação da Área de Estudo.....	17
2. Modelo das Zonas Concêntricas (Burgess, 1925).....	22
3. Teoria dos Setores Radiais (Homer Hoyt, 1939).....	23
4. Teoria de Múltiplos Núcleos (Harris e Ullman, 1945).....	24
5. Relações Renda - Distância em uma Cidade.....	27
6. Padrão Geral dos Valores da Terra Urbana.....	30
6.1 Interação entre os Componentes da Estrutura Urbana.....	45
7. Esquema Topográfico da Área de Estudo.....	58
8. Estruturação Urbana na Área de Estudo.....	60
8.1 Valorização Imobiliária - 3 Fases de Análise.....	69
9. Lançamentos Imobiliários Recentes (1991/92) na Área de Estudo.....	75
10. Porto Alegre- Níveis de Renda Média Domiciliar por ZT - 1974.....	83
11. Porto Alegre- Níveis de Renda Média Domiciliar por ZT - 1986.....	84
12. Datas de Registro e Cadastramento dos Trechos da Av. Nilo Peçanha.....	91
13. Trajetos Principais na Área de Estudo.....	92
14. Itinerários das Linhas de Ônibus na Área de Estudo.....	94
15. Itinerários das Linhas de Táxi-Lotação na área de Estudo.....	96
16. Loteamentos referentes às Áreas Residenciais Edificadas Após a Implantação do S.C.Iguatemi.....	104

## ÍNDICE DE TABELAS

1. Valorização Imobiliária em Alguns Bairros e Segmentos Urbanos em Porto Alegre (Novembro de 1988 a Setembro de 1989) .....70
2. Empregos na Área de Estudo.....98

## ÍNDICE DE MAPAS

1. Padrões Físico-Espaciais na Área de estudo.....109

## INTRODUÇÃO

### APRESENTAÇÃO DO PROBLEMA DE PESQUISA

Esta dissertação aborda as alterações provocadas pelo Shopping Center Iguatemi sobre determinados aspectos da estrutura urbana do seu entorno, em Porto Alegre, RS. A relação entre o shopping center e a estrutura urbana onde este se implanta constitui o objeto de estudo enfocado por este trabalho.

A intensa difusão dos grandes equipamentos comerciais, como os shopping centers, as mega-lojas, os hiper e supermercados, tem colocado em questão a sua inserção na estrutura urbana.

Diferentes estudos têm se referido à capacidade que tais equipamentos possuem de desencadear um processo de alteração no território que os cercam.

Terán, referindo-se mais ao caso norte-americano, afirma que as grandes implantações comerciais são condutoras e organizadoras da urbanização, cuja previsão e ordenação prévia resulta assim poderosamente dificultada, impondo-se com a força dos fatos consumados e exigindo o correspondente esforço público de criação de infraestruturas de serviço a posteriori. (Terán, 1978, pg 75)

No caso brasileiro, Gaeta considera que, em São Paulo, a presença dos shopping centers tem significado uma mudança das



áreas comerciais, um deslocamento delas, uma redefinição valorativa da geografia comercial da cidade. Essas mudanças do comércio associam-se a mudanças nas áreas residenciais, valorizando novos espaços, verticalizando áreas. (Gaeta,1992,pg 57)

Pintaudi cita o caso do Iguatemi de São Paulo (inaugurado em 1966), apontando que no seu entorno ocorreu uma nova valorização do espaço com a participação do poder público melhorando a infraestrutura. A autora coloca que já existe empresa imobiliária comprando um quarteirão inteiro, demolindo-o todo e construindo no lugar um condomínio fechado, de alta segurança, com casas de alto padrão. (Pintaudi,1987,pg 47).

A autora considera notável a capacidade que possuem os shopping centers para direcionar a ocupação residencial, quando estabelecidos em áreas de baixa densidade, e de prover de comércio as radiais que a eles confluem, face ao aumento do fluxo de veículos. (Pintaudi,1987)

Hirschfeldt aponta que os shopping centers são capazes de se anteciparem ao crescimento das cidades e se instalarem em áreas periféricas. Cita o exemplo do BarraShopping, que se instalou em uma área pouco habitada, mas que tende a ser o local para onde se expandirá o Rio de Janeiro.(Hirschfeldt,1986,pg 101)

No centro desta discussão sobre as transformações urbanas geradas pelos grandes equipamentos comerciais coloca-se a questão do direcionamento do processo de urbanização de toda uma área da cidade comandado pela iniciativa privada, bem como o papel do planejamento urbano nestes casos.

As principais questões seriam a imediata valorização de

certas áreas da cidade, sua ocupação por usos nem sempre previstos, a necessidade da expansão da infraestrutura de serviços e equipamentos públicos à margem de uma concepção otimizada e previamente estabelecida pelo planejamento urbano e mesmo as rupturas e descontinuidades que criam a nível do tecido e da paisagem urbana.

Porém, toda esta problemática de fundo remete à necessidade de se analisar especificamente este suposto poder de tais equipamentos comerciais em transformar as áreas urbanas.

Ou seja, coloca-se a necessidade de analisar casos concretos, verificando as alterações que tais equipamentos podem provocar nos diferentes aspectos do processo de estruturação urbana.

Desta forma, a presente pesquisa se insere na temática geral de estudo das transformações provocadas pelos grandes equipamentos comerciais na estrutura urbana.

O objeto de estudo a ser trabalhado é a relação entre o shopping center e a estrutura urbana onde o mesmo se implanta.

Quanto ao shopping center, inicialmente há que se considerar os inúmeros tipos existentes, que variam de acordo com a área de mercado atendida, tipos e combinações de lojas, área construída, etc. Os shopping centers também podem assumir diferentes localizações na estrutura urbana tendo em vista vários aspectos como o seu tipo e as características do contexto sócio-econômico e espacial onde se inserem.

Assim, a forma de relacionamento entre o shopping center e a estrutura urbana é dependente da configuração do caso estudado, ou seja, do shopping center e da estrutura urbana em

análise.

O **shopping center** define-se, conforme Pintaudi (1989, pgs 29 e 30) enquanto um empreendimento imobiliário de iniciativa privada que reúne, em um ou mais edifícios contíguos, lojas de comércio varejista e de serviços alugadas, que se distinguem umas das outras pelo tipo de mercadoria que vendem (o tenant mix planejado pela empresa prevê a presença de várias lojas do mesmo ramo para permitir a compra por comparação), como também por suas naturezas distintas (lojas âncora(\*) e lojas de comércio especializado e serviços - que podem ou não pertencer a redes).

Toda a estrutura e funcionamento do empreendimento são controladas por um setor administrativo, necessário para o funcionamento eficaz do shopping center, o que significa dizer que é o setor cuja responsabilidade é zelar pela reprodução do capital da empresa. Além disso está a presença de um parque de estacionamento, cujo tamanho se encontra na dependência do porte do empreendimento e da sua localização.

Pintaudi considera quatro elementos como essenciais na definição de shopping center:

- setor privado da economia (capital privado);
- aluguel das lojas;
- a combinação de lojas em que ao menos uma é âncora e
- a presença de um local para estacionamento.

-----  
(\* ) Por loja âncora entende-se o estabelecimento que atrai o maior número de consumidores para um shopping center. Lojas de departamento, lojas de departamento junior, lojas de variedades e supermercados normalmente atuam como lojas âncora. (Hirschfeldt, 1986, pg 29)

O termo **estrutura urbana** (a ser mais detidamente analisado no Capítulo 1) é entendido como o resultado de dois processos interdependentes, pelos quais se colocam em lugares específicos os recursos físicos e as atividades. (Crowther e Echenique, 1975)

A estruturação urbana não deve ser considerada um processo autônomo, com leis próprias de funcionamento e sim um processo que interage dinamicamente com certas características da formação sócio-econômica e espacial em questão. Desta forma, o conceito de estrutura urbana envolve necessariamente diferentes aspectos: sociais, econômicos, políticos, culturais e físicos.

Parte-se do entendimento de que o shopping center é um elemento capaz de intervir em algumas relações de estruturação do espaço urbano. O shopping center constitui-se numa transformação, tanto como atividade comercial em si, como do ponto de vista de suas novas necessidades de relações com as demais funções. Tal modificação repercute a nível das suas necessidades de localização e comunicação.

O shopping center deve ser analisado numa visão ampla, no interior do processo de estruturação da cidade, entendido numa dupla dimensão, de consequência e de causa de transformações.

No âmbito da presente pesquisa, vai-se privilegiar o enfoque do shopping center na condição de causa daquelas transformações.

## CARACTERIZAÇÃO ESPECÍFICA DO PROBLEMA DE PESQUISA

O estudo específico desta pesquisa é o Shopping Center Iguatemi, localizado no Bairro Passo Dareia, Porto Alegre, RS.

Este shopping center foi o primeiro do tipo regional na cidade, tendo sido inaugurado em abril de 1983. Anterior ao S.C.Iguatemi somente existia o Centro Comercial Azenha, que, pelas suas características de ancoragem, equivale a um shopping center de comunidade.

Atualmente a cidade já conta com outro shopping center regional (Praia de Belas S.C.) e outros centros diferenciados localizados no centro da cidade (Rua da Praia, Massom)

No que respeita à sua localização, o S.C.Iguatemi inseriu-se dentro da área urbana, a cerca de 6 Km do centro, ocupando parte de um vazio formado por grandes propriedades.

O local caracterizava-se como área periférica da cidade, muito próximo a bairros residenciais de alta renda, sendo uma frente de expansão do uso residencial de alta renda. (Cabral, 1982)

Desde 1983, época da inauguração do equipamento, até 1992, ano da realização desta pesquisa, podem-se notar empiricamente algumas alterações no seu entorno.

O local, que até poucos anos atrás era ainda uma área de chácaras com pouquíssima ocupação, vem se urbanizando rapidamente. A área é tida como uma das mais valorizadas da cidade e seus lançamentos imobiliários, voltados à população de alta renda, são uma constante nos jornais.

Verifica-se o ritmo progressivo da construção de grandes edifícios de apartamentos com padrões de construção acima da média, que passaram a ocupar os vazios mencionados.

A paisagem urbana também vem se alterando rapidamente, pois na área predominavam as construções residenciais unifamiliares com um ou dois pavimentos.

O aspecto do local é bastante dinâmico, abrem-se novas vias decorrentes da implantação de loteamentos, novas construções são ocupadas, ao mesmo tempo em que outras iniciam a etapa de construção, já com enormes painéis anunciando o conforto e a sofisticação a que se propõem.

O shopping center encontra-se regulamentado no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre (Lei Complementar 43/79) nos artigos 313 a 318, que tratam dos Equipamentos de Abastecimento da População.

Naquela lei, estes equipamentos são diferenciados em:

- Hortomercados;
- Supermercados;
- Centros Comerciais;
- Lojas de Departamentos.

Os Centros Comerciais são conceituados como unidades de abastecimento integradas de comercialização de produtos e mercadorias essenciais de consumo e uso da população, com área computável mínima de 5000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados). (LC 43/79, art 313)

A aprovação municipal de implantação de equipamentos de abastecimento da população depende de consulta ao Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano, com base nos seguintes critérios:

- "Carência quanto ao abastecimento da população, verificadas nas Unidades Territoriais de Planejamento compreendidas no raio de influência do equipamento proposto;

- População a ser atendida pelo equipamento;

- Adequação ao uso predominante na zona de implantação do equipamento proposto;

- Ocorrência de conflitos com o entorno de localização do equipamento proposto, do ponto de vista do sistema viário e das possibilidades de perturbações do tráfego e da segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos." (LC43/79, Art 316)

Na prática, essa legislação tem implicado na elaboração de pareceres por parte da Secretaria do Planejamento Municipal, que aprecia os pedidos de localização.

Em trabalho realizado anteriormente (Maraschin,1992), foram analisados diferentes pareceres, onde verificaram-se as dificuldades em analisar objetivamente a repercussão urbana da implantação de um futuro shopping center. Entre outros aspectos, constatou-se uma tendência de privilegiar a análise do impacto sobre a circulação viária.

Nesse sentido, há que se ressaltar que as repercussões do shopping center na estrutura urbana ainda necessitam ser mais

amplamente exploradas pela ciência urbana, principalmente no caso brasileiro. A própria carência deste conhecimento dificulta as análises, resultando em estudos mais setoriais e menos abrangentes.

Dificuldades nesse sentido também ocorrem em São Paulo, onde tem avançado o processo de negociação dos impactos com os empreendedores (Operações Interligadas), porém o estudo de avaliação de impacto também carece de aprofundamento e sistematização. (Ver Registro dos Trabalhos do Seminário sobre Relatórios de Impacto como Instrumentos de Planejamento Urbano, PROPUR, UFRGS, 1992)

### **OBJETIVOS**

O objetivo geral desta pesquisa é analisar as alterações em alguns aspectos da estrutura urbana, que ocorrem no entorno do shopping center, procurando detectar o seu papel naquele processo de transformação.

Especificamente, no caso do Shopping Center Iguatemi, pretende-se analisar aquelas alterações nos aspectos sócio-econômicos e físico-espaciais da estrutura urbana, visando:

A) Quanto aos aspectos sócio-econômicos, analisar as alterações em termos da valorização imobiliária e do perfil sócio-econômico da população, no entorno do shopping center.

B) Quanto aos aspectos físico-espaciais, analisar as alterações na acessibilidade e no padrão residencial edificado, desde a implantação do shopping center.



## JUSTIFICATIVA

Um estudo como o proposto justifica-se na medida em que pretende fornecer subsídios ao poder público e à comunidade acerca da dinâmica de instalação dos grandes equipamentos comerciais na estrutura urbana.

Pretende-se contribuir no sentido de que o planejamento urbano possa se instrumentalizar para o reconhecimento e a antecipação dos possíveis impactos espaciais e também sociais ao meio urbano.

Pretende-se também contribuir com a ciência urbana, na direção de um melhor conhecimento científico do fenômeno shopping center.

A rigor, a bibliografia que trata da interação entre o comércio varejista e estrutura urbana é bastante ampla. A nível mundial, conta com uma produção que iniciou nas décadas de 20 e 30, a partir dos clássicos trabalhos de Christaller e outros.

A questão das repercussões do shopping center na cidade também é abordada por alguns trabalhos, principalmente nos Estados Unidos, como por exemplo Lakshmanan e Hansen, Gilligan et al (Ver Brown, 1992). Tais trabalhos consistem principalmente na elaboração de modelos para a simulação de aspectos como a previsão das tendências de vendas a varejo de um futuro shopping center, padrões de viagens para compras, estimativa de área de mercado, etc.

A presente pesquisa pretende partir do conhecimento

existente e concentrar-se num estudo de caso, numa realidade particular, o Shopping Center Iguatemi em Porto Alegre, sem a intenção de elaborar um modelo.

Há que se considerar que o shopping center é um tema de discussão recente no Brasil, sendo um dos pioneiros o trabalho de Lima Filho (1971), que faz uma análise mercadológica comparativa entre os shopping centers nos Estados Unidos e no Brasil.

Trabalhos posteriores, principalmente de geógrafos e economistas, têm tratado do tema, caracterizando o fenômeno no Brasil.

Considera-se, no entanto, que existe uma contribuição muito grande a ser dada em termos de estudos específicos, analisando shopping centers já implantados e as transformações ocorridas nos contextos urbanos onde os mesmos se inserem.

Este tipo de contribuição é um passo importante para a formação de uma base de conhecimento sobre o tema, que pode servir para posteriores modelagens e simulações.

O presente trabalho apresenta também contribuições no âmbito empírico, ao sistematizar dados relativos à história e à geografia urbana de Porto Alegre. No nível prático, o trabalho desenvolve uma análise do S.C.Iguatemi em Porto Alegre, contendo elementos que podem subsidiar o planejamento urbano desta cidade.

## PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Dada a abrangência do tema, o seu desenvolvimento exigiu delimitações operacionais e analíticas.

Optou-se por estudar o shopping center, dentre os grandes equipamentos comerciais, tendo em vista que o mesmo é atualmente o equipamento comercial de maior sucesso para a população de renda média-alta e alta (Bruna, 1975, pg 28), e apresenta uma enorme difusão em todo o país.

Outro fator é que o shopping center, pela sua concepção em termos de organização e gerenciamento, bem como pela diversidade de produtos e serviços que oferece, possui um poder de mercado e uma atratividade maior do que uma grande loja ou um supermercado, por exemplo.

Devido a certas características, o shopping center, principalmente o do tipo regional, pode localizar-se em áreas novas, facilitando por este motivo a análise em "antes" e "depois".

A presente dissertação visa analisar especificamente o shopping center do tipo **regional**.

A classificação do shopping center em três tipos (vizinhança, comunidade e regional) é determinada pelo tipo de loja âncora que possui. O shopping center regional é aquele definido por se ancorar em duas ou mais lojas de departamento completas e possuir entre 30.000 a 75.000 m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável) (Hirschfeldt, 1986, pg 30).

Assim, o tipo regional é aquele que possui um maior poder de mercado e de atratividade e, supostamente, aquele com maior capacidade e induzir transformações no espaço físico.

O regional tende a ser o tipo maior, que ocupa mais área construída e de terreno.

Desta forma, por ser o caso mais extremo em termos de necessidade de espaço, geralmente se localiza em áreas novas, desocupadas, tendendo a apresentar mais rapidamente os seus possíveis efeitos urbanos.

Outro aspecto é que o shopping center do tipo regional é o mais difundido no Brasil (Hirschfeldt, 1986, pg 30), constituindo-se, desta forma, num estudo bastante significativo, considerando o caso do país.

O presente trabalho fundamenta-se num estudo comparativo, ou seja, comparara-se uma série de aspectos na área de entorno ao S.C. Iguatemi, antes e depois de sua implantação.

Para tal fim foi necessária tanto uma delimitação espacial como temporal.

Quanto à delimitação temporal, as variáveis de análise serão estudadas basicamente antes e depois da implantação do shopping center (inaugurado em 1983).

Serão utilizados dados de diferentes fontes como: Secretaria do Planejamento Municipal (SPM), Secretaria Municipal dos Transportes (SMT), Fundação Metropolitana de Planejamento (METROPLAN), levantamento de campo, etc. Tanto os dados de base gráfica (fotos aéreas e plantas cadastrais) como os quantitativos

obedecerão ao critério "antes" e "depois" de 1983, com algumas variações quanto ao ano de sua coleta.

Quanto à delimitação da área física de análise, as dificuldades foram maiores, assim, procurou-se considerar alguns critérios possíveis.

Berry (1967) analisa o cone de demanda espacial de um centro, cujo raio é o alcance econômico (distância máxima que os consumidores estão dispostos a percorrer para ir àquele centro), sendo que a área gerada constitui-se na área de mercado daquele centro (hinterland).

Para o caso dos shopping centers regionais, a sua área de influência é estimada entre 15 e 20 Km de raio, podendo chegar a 25 Km ou mais, dependendo de fatores como a facilidade de acesso, a qualidade e a quantidade de sua ancoragem. (Hirschfeldt, 1986, pg 30)

Sobre essa dimensão é importante ressaltar que a mesma relaciona-se mais à questão da área de influência em termos de mercado e não exatamente a uma delimitação de impacto do centro sobre a área urbana. No caso em questão, um raio de 20 Km a partir do Iguatemi, extrapolaria a área urbana do município.

Por outro lado, dispunha-se do parecer da Secretaria do Planejamento Municipal (SPM), emitido em 1980, que analisou o impacto produzido na área urbana pela inserção do S.C. Iguatemi.

Este parecer deteve-se principalmente nos aspectos de circulação viária, identificando inicialmente:

- as artérias de escoamento: Nilo Peçanha, João Wallig,

Teixeira Mendes e Av. Projetada (ao norte do quarteirão do Iguatemi).

- o anel de suporte: Protásio Alves, Carlos Gomes, Plínio Brasil Milano, Assis Brasil, Av. do Forte e Saturnino de Brito.

Para estimar o fluxo gerado na área, o parecer levou em conta o número de veículos atraídos em função do shopping center.

Segundo o parecer, a oferta de 2.468 vagas de estacionamento no Iguatemi, produzirá a circulação horária de 1600 veículos, tendo em vista que o usuário permanece 1 hora e meia, em média, nesta atividade.

Considerando a capacidade das artérias de escoamento, o impacto sobre a circulação atingirá uma área compreendida dentro de um raio de 2,5 Km.

O parecer considera ainda que é necessário que as artérias permitam o escoamento dos fluxos viários até o anel de suporte, anteriormente descrito, uma vez que o comprometimento da atividade do shopping center, ultrapassa teoricamente os limites físicos do citado anel. (Ver Anexo 1)

Apesar de referir-se especificamente à questão da circulação veicular, o parecer define o importante papel que possui o anel de suporte. O anel, muito mais objetivamente que o círculo de 2,5 Km de raio, define uma área que concentra o movimento em função do shopping center.

Outro critério importante que foi considerado é a divisão da cidade em bairros.

Considerando-se os bairros adjacentes ao shopping

center, verificou-se que é possível selecionar 6 bairros:

- Boa Vista
- Três Figueiras
- Chácara das Pedras
- Passo Dareia
- Vila Ipiranga
- Vila Jardim

Este critério pareceu satisfatório, com exceção da porção norte, cujos limites dos bairros não coincidem com as vias principais. (Ver Anexo 2)

Desta forma, para concluir a definição física da área de estudo, foram feitas as seguintes considerações.

A divisão em bairros é um bom indicativo das diferentes caracterizações da estrutura urbana, por conter uma certa identidade sócio-econômica historicamente definida.

No entanto apresenta um certo grau de aleatoriedade quanto aos seus limites.

Portanto, superpondo os dois critérios, ou seja, partindo da divisão em bairros e delimitando-a pelo anel de suporte da circulação do shopping center, chega-se a um critério com maior grau de objetividade.

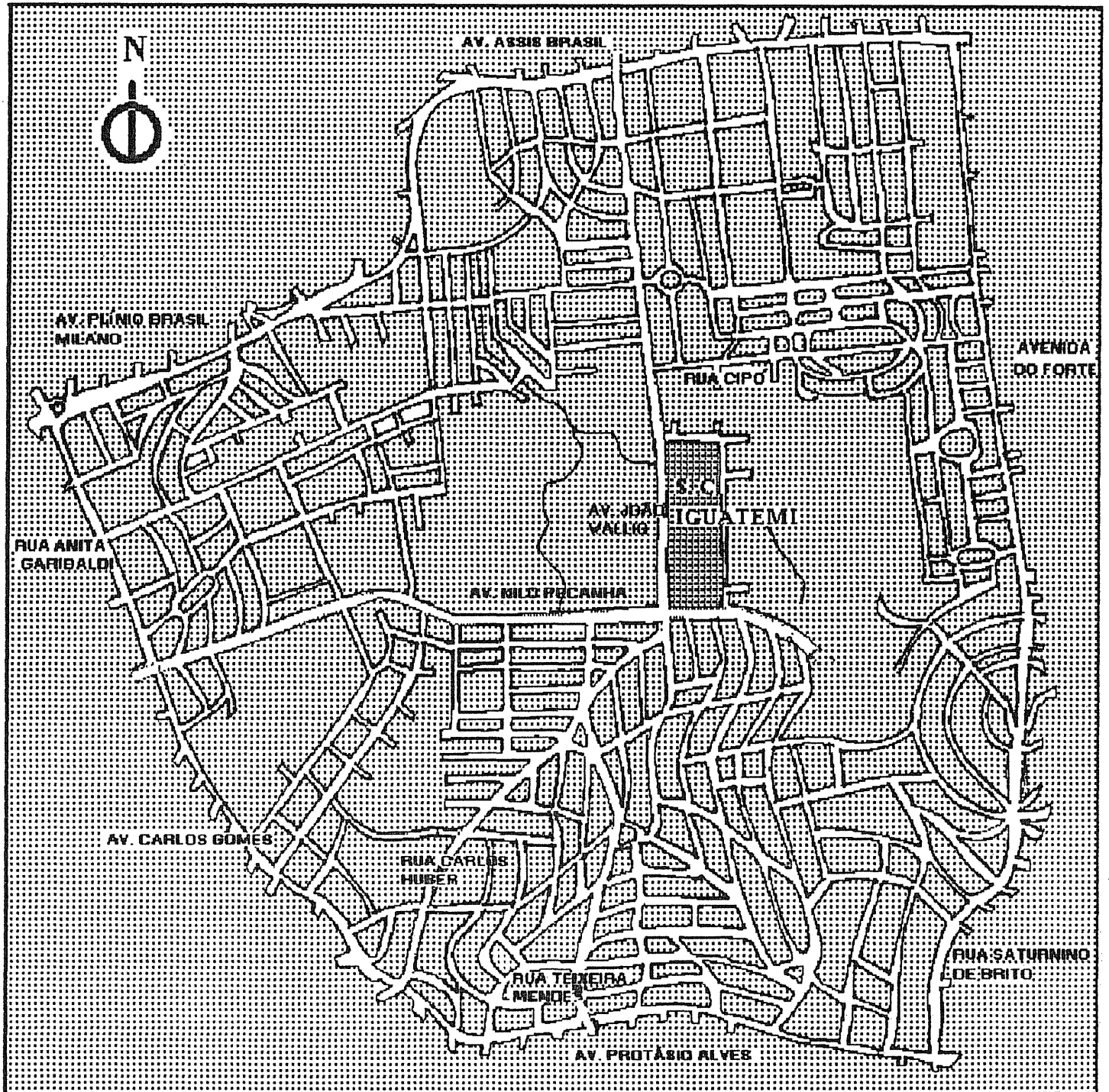
Em termos práticos, a área de estudo fica assim caracterizada:

- Vias Limites: Protásio Alves, Carlos Gomes, Plínio Brasil Milano, Assis Brasil, Av. do Forte e Saturnino de Brito.

- Bairros totalmente incluídos: Boa Vista, Três Figueiras, Chácara das Pedras, Vila Jardim

- Bairros parcialmente incluídos: Passo Dareia, Cristo Redentor, Vila Ipiranga. (Figura 1)

**FIGURA 1 - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO.**





O presente trabalho será desenvolvido conforme os seguintes capítulos:

No **Capítulo 1** será desenvolvido o referencial teórico da pesquisa, envolvendo inicialmente uma revisão bibliográfica que abrange a questão da localização e do relacionamento da atividade comercial e, mais especificamente, do shopping center com a estrutura urbana.

Após, será analisado o conceito de estrutura urbana e discutida a natureza e o papel do shopping center na estrutura urbana, delimitando os aspectos a serem consideradas na análise.

O **Capítulo 2** apresenta o primeiro passo do estudo empírico. Desenvolve-se uma caracterização da estrutura urbana no entorno do S.C.Iguatemi.

O **Capítulo 3** aborda as alterações sócio-econômicas na estrutura urbana. Inicialmente se enfoca a questão da valorização imobiliária no entorno do S.C.Iguatemi, incluindo uma análise dos preços de terrenos e dos marcos simbólicos de valorização imobiliária.

O segundo ponto analisado é o comportamento do perfil sócio-econômico da população residente no entorno daquele equipamento comercial.

O **Capítulo 4** analisa as alterações físico-espaciais na estrutura urbana, mais especificamente avaliando a questão da acessibilidade e do padrão residencial edificado no entorno do S.C.Iguatemi.

Quanto à acessibilidade, aborda-se as alterações na rede viária principal, no transporte coletivo que serve à área, bem como nas atrações.

A análise do padrão residencial edificado envolve a qualidade construtiva das edificações e as tipologias predominantes.

O **Capítulo 5** descreve as conclusões possibilitadas através da análise da realidade estudada.

## CAPÍTULO 1

### O SHOPPING CENTER E A ESTRUTURA URBANA: PERSPECTIVA TEÓRICA

O objetivo do presente capítulo é estabelecer uma referência de análise para o estudo da relação entre o shopping center e a estrutura urbana.

Inicialmente se enfoca esta relação a partir do shopping center, e, de forma mais ampla, da atividade comercial como um todo. São abordados diferentes autores e concepções, procurando detectar alguns pontos básicos a serem considerados na análise da relação entre o shopping center e a estrutura urbana.

Num segundo momento, a relação entre o shopping center e a estrutura urbana é enfocada a partir da formulação do conceito de estrutura urbana.

A partir destes dois enfoques, discute-se o papel do shopping center na estrutura urbana e, no item final do capítulo, apresenta-se uma proposta metodológica para análise do objeto de estudo.

## 1.1 - ATIVIDADE COMERCIAL E SHOPPING CENTER NA ESTRUTURA URBANA

O presente estudo da relação entre o shopping center, ou de uma forma mais ampla, entre a atividade comercial e a estrutura urbana, inicia necessariamente pela referência aos modelos clássicos de estrutura urbana elaborados no início deste século, principalmente nos Estados Unidos.

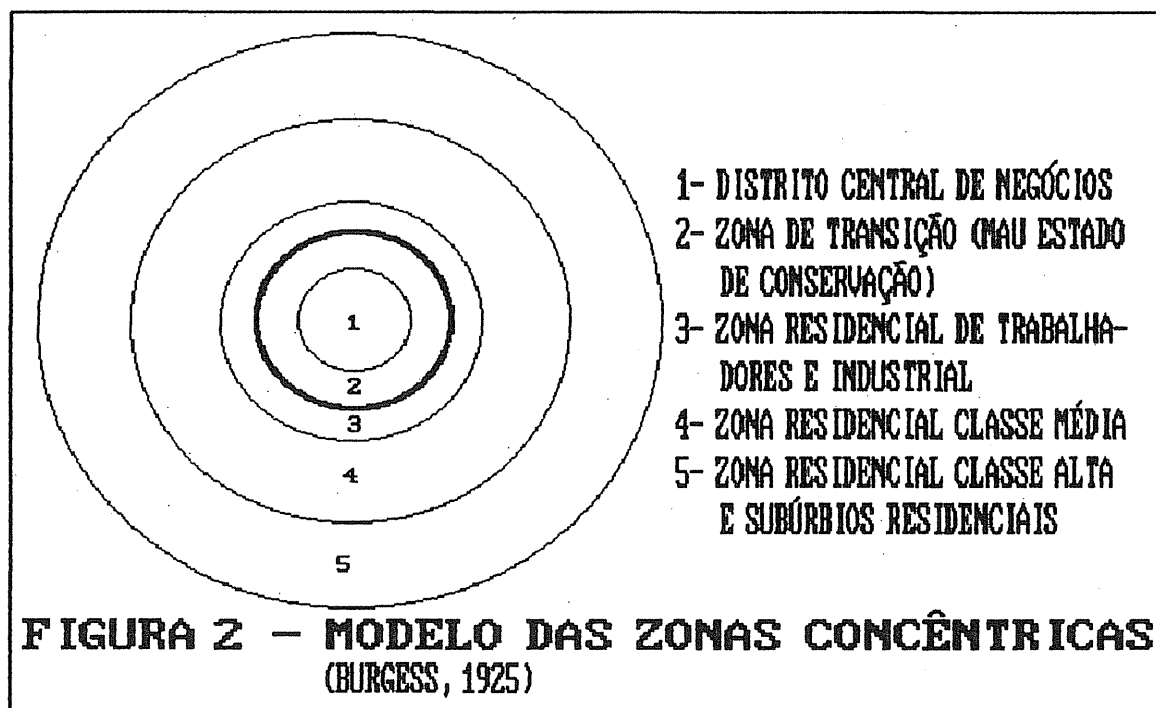
O fenômeno acelerado da urbanização naquele país deu origem a inúmeros estudos, consolidando duas tradições de análise: a Escola de Chicago ou Ecologia Humana e a Economia Urbana de base neoclássica.

Destaque-se que o objetivo aqui não é analisar profundamente os modelos em si, mas verificar como os mesmos tratam a atividade comercial e suas implicações na estrutura urbana.

No que se refere à ecologia humana, os modelos clássicos são o de Zonas Concêntricas (elaborado por Burgess em 1925), o Modelo Setorial (Hoyt, 1939) e o Modelo de Múltiplos Núcleos (Harris e Ullman, 1945). (Ver Richardson, 1975, pg 151)

Esses trabalhos consideram o meio urbano como um reflexo de processos ecológicos tais como a competição, invasão e sucessão, sendo que tais processos são considerados superiores ou externos à própria ação social de indivíduos ou grupos.

Para Burgess, as cidades tendem a expandir-se a partir do centro formando uma série de zonas concêntricas, distribuindo-se os diferentes usos conforme as preferências e necessidades de firmas e famílias com relação à acessibilidade ao centro. (Figura 2)



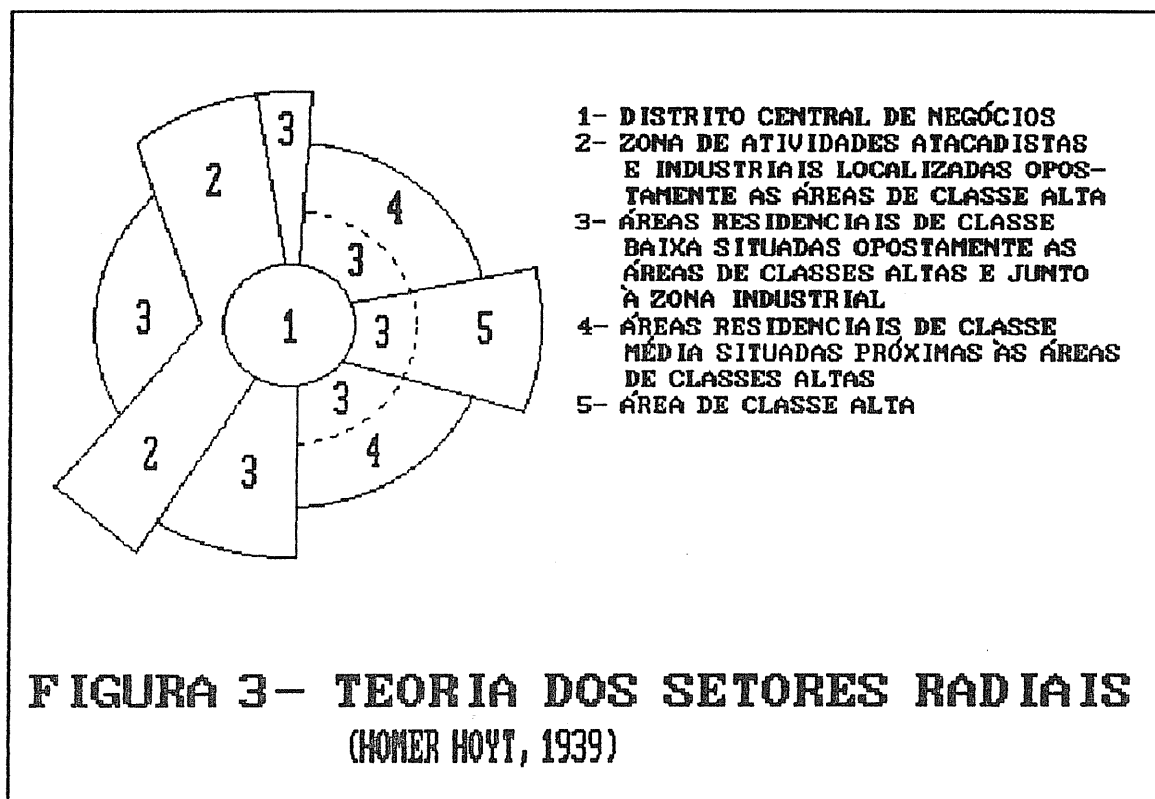
Com o crescimento da cidade, cada zona estende a sua área com a invasão da zona imediatamente exterior, obedecendo a uma sequência conhecida como "invasão-sucessão".

Implicitamente, a teoria de Burgess refere-se a uma estrutura de preço do solo (aluguel da terra) com valores decrescentes a partir do centro da cidade. (Richardson, 1975, pg 154)

Neste modelo monocêntrico, a atividade comercial está concentrada no distrito central de negócios pois necessita de máxima acessibilidade.

O modelo setorial de Hoyt é considerado uma extensão do modelo de Burgess, na medida em que, partindo de premissas conceituais semelhantes, aponta para a importância dos setores definidos a partir de certos eixos radiais. (Carter, 1974, pg 251)

Hoyt se concentra no estudo dos padrões espaciais das localizações residenciais e nas transformações em relação a esses padrões. A configuração das áreas residenciais é descrita em termos de setores de círculo em torno do centro da cidade. (Figura 3)

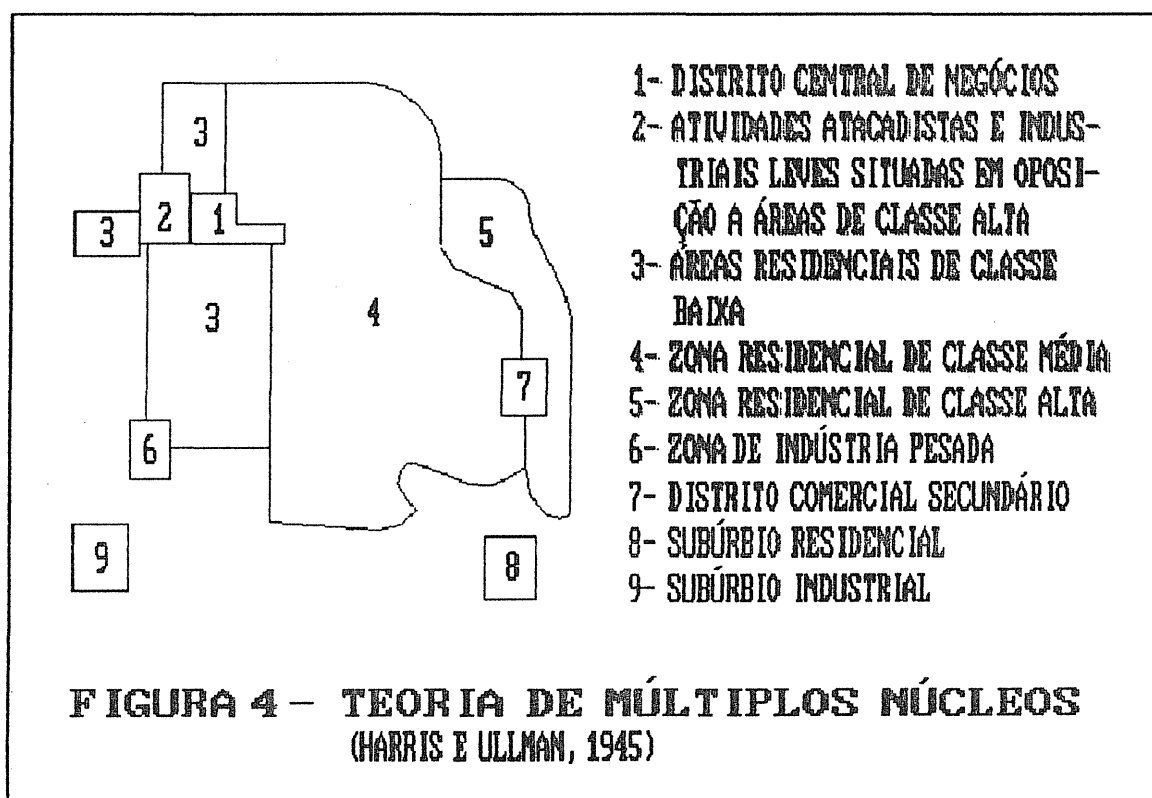


A teoria sustenta que tipos semelhantes de uso residencial do solo, que originalmente se localizam próximos ao centro da cidade, normalmente migrarão dentro do mesmo setor e para posições mais distantes do centro. As áreas de alta qualidade são concebidas como a principal força propulsora nesse processo, exercendo uma influência dominante sobre a direção do crescimento da área residencial pelo fato de que é o movimento dessas áreas (definido à base dos níveis de aluguel e/ou preço)

que empurra a cidade numa determinada direção.  
(Richardson, 1975, pg 157)

Este setor de alta qualidade se expande a partir de certos eixos de transporte com características diferenciadas tais como a altura dos terrenos (proporcionando visuais amplas e segurança contra inundações) ou a presença de centros comerciais periféricos, sendo que esta direção pode ser alterada pela atividade do setor imobiliário. (Carter, 1974, pg 252)

Já Harris e Ullman rejeitam o conceito de zonas ou de setores que se expandem, propondo um modelo constituído por um certo número de núcleos separados. (Figura 4)



As origens de cada núcleo podem variar consideravelmente: uma concentração populacional, um entroncamento ferroviário, um centro comercial suburbano ou um distrito comercial. Uma vez desenvolvido, cada núcleo fornece um

foco para um padrão hierárquico de uso da terra e um gradiente de aluguel em torno dele.

O aparecimento de núcleos separados reflete um certo número de fatores de controle:

- A interdependência entre alguns tipos de atividade em função de terem necessidades especializadas. Por exemplo, o distrito de comércio varejista exige contar com o máximo de acessibilidade, condição que difere bastante do mero conceito de centralidade geométrica.

- A tendência mostrada por alguns tipos de atividades semelhantes ou complementares a aglomerar-se, como é o caso do comércio varejista.

- A tendência de repulsão entre atividades, como é o caso da indústria e das residências de alta qualidade.

- O preço e o aluguel elevado da terra podem atrair ou repelir determinados tipos de uso que não podem enfrentar os aluguéis elevados do centro dominante, indo localizar-se em outro núcleo (especialmente o caso de funções estandarizadas que possam assumir um padrão semelhante ao padrão de distribuição da população).

Quanto aos modelos da economia urbana neoclássica, estes se propõem a integrar uma análise da renda da terra com a análise locacional, determinando as localizações dos usos na área urbana, baseados no mecanismo de mercado e supondo a racionalidade econômica das decisões de indivíduos ou firmas.



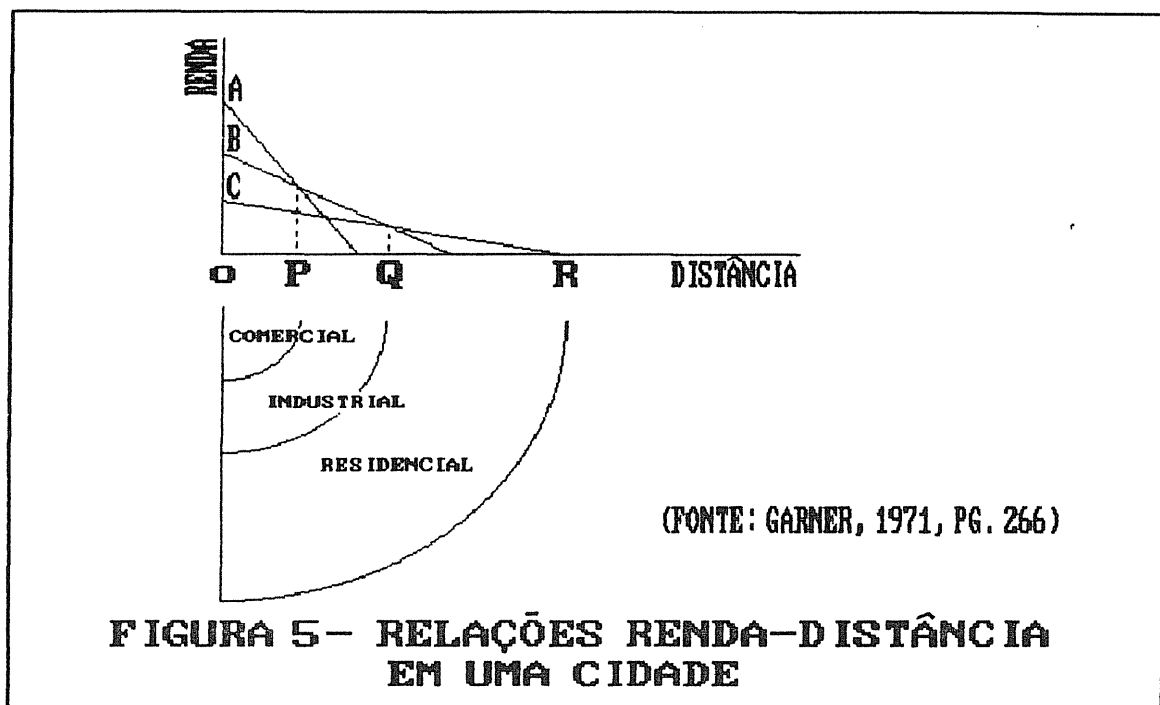
Estas análises são construídas a partir de variáveis puramente econômicas, tendo portanto uma capacidade explicativa limitada. (Carter, 1974, pg 269)

Os modelos mais notórios são os de Alonso (1964) e Wingo (1961). Ambos partem da concepção de complementaridade entre custos de transporte e renda do solo.

Tais modelos assumem vários pressupostos simplificadores como a cidade situada em planície homogênea, concentração de todos os empregos, bens e serviços no centro, custos de transporte iguais em qualquer direção e a concorrência perfeita dentro do mercado.

Cada indivíduo ou firma dá importância diferente à utilidade derivada da facilidade de acesso. Numa situação de equilíbrio, o padrão de organização dos usos é anular concêntrico, a exemplo do modelo de Burgess. (Figura 5).

Nesta concepção, a atividade comercial varejista aparece localizada no centro, pois requer o máximo de acessibilidade para toda a população urbana, estando disposta a pagar os mais altos aluguéis.



A análise dos modelos clássicos de estruturação urbana dá indicações mais genéricas sobre a atividade comercial. Conforme Garner (1971,pg 273) "aparte de algunas referencias al distrito central de negocios, los modelos generales de estructura interna dicen bien poco sobre la naturaleza de los complexos urbanos de negocios".

Portanto se faz necessário abordar alguns trabalhos mais vinculados à área da geografia urbana, onde são tratados de modo sistemático os problemas da distribuição espacial das atividades terciárias, em particular o comércio.

Um dos trabalhos de maior destaque é o de Brian Berry,

geografo americano cujo trabalho enfoca a estrutura comercial urbana tendo como base principal a teoria do lugar central, formulada por Christaller em 1933.

Berry acredita que os centros comerciais podem ser considerados como o equivalente urbano dos lugares centrais das áreas rurais e, em consequência, podem aplicar-se os princípios básicos da teoria do lugar central.

Berry verifica que as empresas de comércio e serviços se agrupam em diversas categorias ou ordens em razão do tamanho da área de influência requeridas para sua rentabilidade (área de mercado ou hinterland) e que os centros de mercado formam vários níveis segundo o seu alcance econômico (distância máxima que os consumidores estão dispostos a percorrer para ir a determinado centro). As ordens e os níveis se entrelaçam em um sistema espacial - a hierarquia dos lugares centrais. (Berry, 1967,pg 34)

As duas idéias básicas são a **orientação ao consumidor** e a **centralidade**. A orientação ao consumidor se refere ao fato de que a distribuição geográfica do comércio se ajusta à distribuição geográfica da população. A centralidade é considerada como a qualidade essencial de um centro, indica uma localização que representa máxima acessibilidade e um mínimo de esforço de deslocamento para os consumidores realizarem suas compras.

O autor propõe um modelo descritivo da atividade de comércio e serviços no interior das áreas urbanas, baseado no caso das cidades americanas, especialmente Chicago.

Tal modelo identifica três tipologias básicas de áreas comerciais dentro da cidade:

1) Uma hierarquia de centros comerciais, podendo ser planejados ou não planejados;

2) Agrupamentos lineares ao longo de rodovias ou artérias principais;

3) Areas funcionais especializadas, onde se concentram estabelecimentos similares ou complementares (venda de carros, complexos médicos, venda de móveis, etc.).

No caso dos centros comerciais, estes podem ainda ser agrupados em diferentes níveis além do distrito central de negócios:

- centros vicinais: venda de produtos de consumo ordinário aos habitantes da localidade.

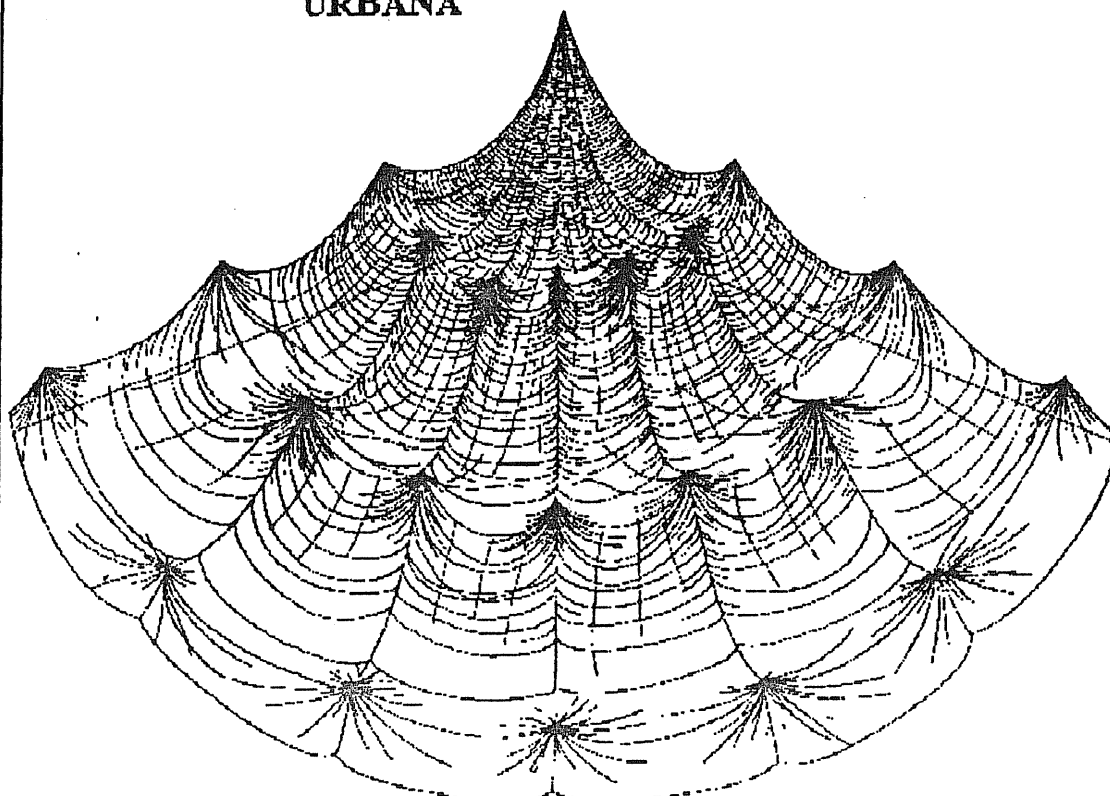
- centros de comunidade: venda de produtos com demanda pouco frequente e com influência sobre várias unidades vicinais.

- centros regionais: venda de produtos especiais e com influência sobre uma grande parte da zona urbana.

Berry aponta uma relação muito clara entre a localização dos diferentes componentes da estrutura comercial da cidade e os correspondentes valores do solo.

Na Figura 6 o autor apresenta o esqueleto de valores do solo para a cidade de Chicago, verificando que os agrupamentos lineares correspondem às linhas de cumieira ao longo das principais artérias, enquanto que os centros estão relacionados com os vértices, e, portanto, coincidem com as intersecções daquelas artérias.

## FIGURA 6 - PADRÃO GERAL DOS VALORES DA TERRA URBANA



Fonte: Berry, 1967, pg. 34.

Berry constata que a estrutura comercial de Chicago tornou-se ainda mais complexa depois da segunda guerra. Isto em função do crescimento da área suburbana, facilitado pela generalização do automóvel e fomentado pelo incentivo governamental à construção de residências unifamiliares isoladas.

A simetria do crescimento urbano de Chicago, em raios e bandas circulares, foi alterada em função da abertura de novas vias e estabelecimento de bairros suburbanos, criando áreas de crescente diversidade.

Ao mesmo tempo se produziu uma mudança acelerada na tecnologia de distribuição varejista, fundada no emprego do automóvel. A unidade básica dos estabelecimentos comerciais

deixou de ser a loja individual, que foi substituída pelos centros comerciais planejados. (Berry,1967,pg 69,70)

Desta forma, verifica-se que o autor inclui os centros comerciais planejados como integrantes do processo de alteração da simétrica estrutura urbana de Chicago.

Hoyt expressa a mesma opinião ao comentar as distorções que sofreram os modelos clássicos de estrutura urbana. Referindo-se ao mesmo caso de Chicago, Hoyt afirma que a posição do distrito central de negócios e dos diferentes centros tradicionais ficou bastante enfraquecida a partir da construção de inúmeros distritos de compras planejados, nos subúrbios e na periferia da cidade. (Hoyt,1971,pg 86)

Hoyt afirma que o centro comercial regional planejado , construído totalmente fora dos centros tradicionais existentes, não foi percebido pelos planejadores e economistas, enquanto fenômeno maciço, antes da segunda guerra.

Nesse sentido Berry aponta que os centros comerciais planejados escapam aos padrões do esqueleto de valores do solo (Ver Figura 6), o qual foi desenvolvido antes de 1935.

Há que se ressaltar que os autores recém citados não estão se referindo necessariamente ao shopping center como um edifício único, que naquela época, não era ainda tão frequente.

Na mesma linha de trabalho, outro autor que analisa a questão locacional do comércio é Brian Goodall.

Para o autor, a dependência crítica que caracteriza a localização do varejo com relação ao **acesso do consumidor**, determina que o comércio varejista ofereça os preços mais altos

pelas localizações com o máximo de vantagens relativas de acessibilidade.

Nesse sentido, poderia se sugerir a idéia de que o uso comercial constitui uma espécie de esqueleto de organização urbana, em função do qual os demais usos do solo se distribuem, de acordo com sua capacidade de pagamento.

No entanto, a longo prazo se dá uma interação mútua de influências locacionais entre o comércio e os demais usos. Assim, por exemplo, a atração recíproca que se dá entre lojas e residências se reflete no fato de que o comércio varejista segue a população, mas uma vez que as lojas cheguem a uma área determinada, têm a capacidade de ocupar as melhores localizações.

Da mesma forma que, a existência de bons estabelecimentos varejistas, junto com outros fatores, pode favorecer sensivelmente o desenvolvimento da atividade residencial em certas partes de qualquer zona urbana. (Goodall, 1977, pg 229 e 230)

Para Goodall, dentro de qualquer zona urbana, a distribuição espacial dos estabelecimentos varejistas é reflexo, em grande medida, das condições da demanda de conjunto, ou seja, da densidade de população, de seu poder aquisitivo e dos hábitos de gasto.

Analisando a modificação das pautas de localização intraurbana do comércio varejista, Goodall observa a tendência de criação de grandes centros de compras cuidadosamente planejados, situados na periferia das grandes cidades.

No seu entender, esse fenômeno deve-se principalmente ao incremento do poder aquisitivo na periferia urbana, combinado

com a flexibilidade e mobilidade proporcionada pelo automóvel.

As unidades varejistas tornam-se cada vez maiores, e sua necessidade de espaço interior e exterior favorecem tais localizações periféricas, onde dispõem de extensões adequadas de solo.

Esses centros tendem a estabelecer-se em pontos adjacentes a uma via ou artéria principal e, em regiões metropolitanas, se observa uma preferência pelas artérias radiais e perimetrais. (Goodall, 1977, pg 247)

No que se refere às questões de planejamento urbano, Goodall vê no centro comercial periférico uma oportunidade de melhorar a infraestrutura comercial e social de um setor urbano.

Destaca no entanto, que devem ser observadas a conservação do entorno natural e a resolução dos problemas de circulação e acesso de veículos e de cargas, sem prejuízo ao fluxo das artérias principais.

Outro aspecto apontado é que a existência de um número excessivo de centros desta espécie pode ameaçar o êxito comercial de todos eles, e traduzir-se numa perda de atividade mercantil de outros centros diferentes, inclusive do distrito central.

Uma outra linha de trabalhos específicos sobre a questão comercial é a que enfoca o comportamento espacial dos consumidores e sua relação com a localização dos estabelecimentos varejistas.

Tal enfoque se deriva do trabalho de William J. Reilly, a Lei da Gravitação Varejista, publicado em 1931, onde o autor faz uma analogia entre a Lei de Newton sobre o movimento



dos planetas e a geografia do varejo. (Ver Richardson,1975,pg 140)

A Lei de Reilly afirma que: "two cities draw trade from any intermediate city or town approximately in direct proportion to the populations of the two cities and in inverse proportion to the square of the distances from these two cities to the intermediate town." (Brown,1992,pg 1409)

Segundo Richardson, num contexto varejista, significa que a interação entre um consumidor e vários pontos varejistas (uma loja individual ou, mais provavelmente um centro comercial) dentro de uma área urbana varia diretamente com o poder de atração (ou tamanho) de cada ponto, inversamente em relação à distância que separa o consumidor do ponto de origem.

Um modelo gravitacional deste tipo poderia, portanto, ser utilizado para explicar o fato de que grandes centros varejistas atraem mais consumidores do que pequenos centros e para mostrar como o poder de atração de cada centro é reduzido com o aumento da distância. (Richardson,1975,pg 141)

O trabalho de Reilly proporcionou inúmeras aplicações, sendo que a maioria tem se relacionado com previsões de tendências de vendas a varejo ou padrões de viagens intercity. (Richardson,1973,pg 92)

Representante da primeira tendência é o trabalho de Lakshmanan e Hansen, de 1965, baseado em estudos da região metropolitana de Baltimore (EUA). Trata-se de um modelo que basicamente é uma tentativa de estimar o futuro potencial de compras, tanto para os centros comerciais existentes como para os projetados. (Brown,1992,pg 1413)

Este modelo também influenciou inúmeros estudos empíricos, entre os quais o trabalho de Gilligan et al, de 1974, que trata do impacto do centro comercial suburbano, no que se refere a suas tendências de vendas.

Um outro aspecto destes modelos gravitacionais é o seu emprego por parte de empresas de comércio e serviços, como elemento auxiliar na decisão locacional.

Pode-se constatar, através da revisão bibliográfica até aqui realizada, que as teorias de localização relacionam a atividade comercial (e as demais atividades) com a configuração espacial da cidade.

Tais trabalhos desvendam uma série de princípios básicos gerais de relacionamento da atividade comercial com a estrutura urbana que chegaram a estabelecer um consenso sobre o tema.

Desta forma, a presente pesquisa vai considerar esta base de conhecimento como fundamental, fazendo, no entanto, algumas considerações.

Deve-se ter em vista que a maioria destes trabalhos analisa a atividade comercial enfocando-a mais em termos de **requisitos** locacionais, e menos em termos de **impactos** no meio urbano, que é o interesse central da presente pesquisa.

Outro aspecto é que tais autores privilegiam a elaboração de modelos geométricos e/ou matemáticos, para atuar na descrição e previsão da realidade estudada.

Tambem e importante destacar que a ampla maioria destes trabalhos tem sido realizada nos Estados Unidos, estando logicamente relacionada àquela realidade e as características específicas que a problemática comercial tem apresentado naquele país.

Existem inúmeras críticas a tais trabalhos como os pressupostos simplificadores e a carência de um poder explicativo mais amplo (especialmente no caso dos modelos gravitacionais). Tais críticas se referem a vários aspectos dos trabalhos e provêm de autores de diferentes visões teóricas como Richardson (1975), Carter (1974), Castells (1977) ou Yujnovsky (1971).

No entanto, seu valor tem sido amplamente comprovado pelas inúmeras aplicações concretas e, mesmo os autores que criticam sua concepção teórica, reconhecem a sua validade para a compreensão de realidades históricas específicas, desde que devidamente definidas. (Castells,1977)

A partir de um ponto de vista teórico bastante diferenciado dos autores até aqui apresentados, Castells propõe que se supere a descrição dos mecanismos de interação entre as implantações e as atividades, para descobrir as leis estruturais da produção e do funcionamento das formas espaciais estudadas. (Castells,1977,pg 152)

Impõe-se, para o autor, a colocação de uma lógica exterior aos fatos considerados pelos ecologistas, as lógicas próprias da sociedade industrial e do modo de produção capitalista, que, esta sim, estaria articulando as coerências e regularidades que se observam no espaço.

Desta forma, para Castells, não existe uma teoria específica do espaço, mas simplesmente desdobramento e especificação da teoria da estrutura social, para prestar conta das características de uma forma social particular, o espaço, e de sua articulação a outras formas e processos dados historicamente. (Castells,1977,pg 152)

Na mesma perspectiva, Yujnovsky aponta que os próprios estudos ecológicos nos Estados Unidos reconheceram que os modelos teóricos de estrutura urbana são, na realidade, diferentes casos particulares de uma mesma teoria geral. Tais modelos se aplicam ao caso norteamericano: sociedade industrial com predomínio de economia de mercado. (Yujnovsky,1971,pg 101)

Especificamente sobre a realidade latinoamericana, Yujnovsky aponta a necessidade de se ter em conta as particularidades de uma sociedade dependente, o tipo de estratificação e mobilidade social imperantes, o baixo poder aquisitivo de estratos médios e baixos, pautas de vida cêntrica para certas camadas dos estratos de alta renda, menor difusão do automóvel e outras variáveis que incidem na estruturação da cidade latinoamericana.(Yujnovsky,1971,pg 101)

Nesta perspectiva teórica de análise, e mais centrado na questão dos shopping centers, coloca-se no Brasil o trabalho dos geógrafos Antônio Carlos Gaeta e Silvana Pintaudi.

Analisando o caso brasileiro, Gaeta verifica que a

década de 50 e, especialmente o período que se inicia na década de 60, marcam transformações importantes na indústria no Brasil. Elas permitiram que se atingisse uma dinâmica propriamente capitalista de acumulação.

Para o autor, o período da ditadura permitiu o estabelecimento de políticas que contribuíram para alterações fundamentais no capitalismo como a monopolização e a concentração da renda. Os investimentos saem da sombra do mercado pré-industrial e passam a determinar a dinâmica da acumulação, inclusive a dinâmica do mercado consumidor. (Gaeta,1992,pg 48)

Esta transformação qualitativa havida no capitalismo brasileiro, e ligada à proeminência dos bens de produção e concentração dos recursos financeiros (bancos), foi capaz de criar, pela sua dinâmica própria, produtos novos e mais eficientes no processo de acumulação e que penetraram em todas as áreas: no urbano, no comércio, no lazer, como é o caso do "produto" shopping center. (Gaeta,1992,pg 49)

No que se refere à transformação que esse espaço comercial representa, Gaeta afirma que o significado de sua inserção no urbano vem indicar que há um processo novo que aponta para uma organização do espaço cada vez mais gerenciada e monopolizada.

Os diversos elementos que se transformam e se desenvolvem revolucionam relações de interesse da geografia, como: o ponto comercial, as externalidades, a relação próximo/distante, a relação continuidade/descontinuidade, a obsolescência do produto espacializado, a ideologização do espaço, a relação espaço público/privado, o espaço

sistematicamente administrado pelo político, a transformação de todo espaço em espaço de poder e de controle. (Gaeta,1992,pg 55)

E o que Pintaudi (1989) classifica como a produção monopolista do espaço. Significa que o shopping center não é fruto do prolongamento, da expansão comercial de um lugar, mas fruto de uma ruptura com o virtual destino de um lugar. Os shopping centers não são implantados em locais tradicionalmente comerciais, a não ser eventualmente, quando as condições o permitem e esta localização não é condição necessária. (Pintaudi,1989,pg 152)

Há que se ressaltar que alguns desses aspectos já eram vislumbrados para o caso americano na década de 60, tanto por Hoyt como por Berry, mesmo que num enfoque teórico bem diferenciado. Ambos autores verificavam a inserção de grandes centros comerciais planejados fora dos pontos comerciais tradicionais e fugindo da relação clássica entre valores do solo e localização comercial.

Seguindo o raciocínio de Gaeta, o autor considera que a implantação de shopping centers regionais em metrópoles como São Paulo, provoca uma repercussão profunda na geografia da cidade. Não significa dizer que só os shopping centers provoquem tais transformações, mas sim que os mesmos aparecem associados a elas e eles próprios são parte delas. (Gaeta,1992,pg 56)

Especificamente, a presença dos shopping centers em São Paulo tem significado uma mudança das áreas comerciais, deslocamento delas, uma redefinição valorativa da geografia

**comercial da cidade.** Essas mudanças do comércio associam-se a mudanças nas áreas residenciais, valorizando novos espaços, verticalizando áreas. O próprio fluxo de automóveis muda, já que se criam pontos importantes de atração, principalmente para esse tipo de consumidores.

Para Gaeta, as condições gerais de produção da forma shopping center são as mesmas de produção da forma urbana. Na inovação shopping center há uma autêntica subversão da estrutura urbana até então existente. Mas ela é geral, fazendo parte das alterações que reorientam os eixos de circulação (no caso da cidade de São Paulo, as marginais, as vias expressas e auto-estradas) e formam novas áreas (áreas nobres em locais isolados, condomínios fechados, etc). (Gaeta,1992,pg 58)

Pintaudi (1989) traça um quadro evolutivo da implantação dos shopping centers na cidade de São Paulo, analisando diversos aspectos como contexto de surgimento, a origem dos capitais investidos e as transformações ocorridas no espaço urbano. A autora pretende destacar as especificidades do fenômeno shopping center no Brasil, mais diretamente em São Paulo.

Verifica por exemplo que os capitais investidos na construção dos shopping centers naquela cidade não tem origem específica em um dos setores econômicos, sendo de origem bem diversificada.(Pintaudi,1989,pg 149)

Outro aspecto é que a autora chega a identificar um padrão brasileiro de localização dos shopping centers. Ou seja, uma tendência de os mesmos serem de maior porte e se implantarem junto ou na cidade (em bairros).

Pintaudi verifica que, no caso dos Estados Unidos, mais de 60% dos shopping centers existentes são de pequenas dimensões (em torno de 10.000 m<sup>2</sup>) e se situam longe da cidade. (Pintaudi, 1989, pg 150)

A autora não aprofunda especificamente o estudo das alterações ocorridas no entorno dos shopping centers, pois este não é seu objetivo. Porém menciona alguns aspectos relevantes: alteração dos valores imobiliários, presença de edifícios de apartamento de alto padrão, melhoria de infraestrutura com a participação do poder público, substituição de usos e edificações, surgimento de comércio nas proximidades.

Como observação geral sobre a abordagem recém analisada, verifica-se que a mesma enfoca o objeto de estudo a partir de elementos explicativos mais amplos.

Também apresenta o shopping center inserido num contexto econômico específico, onde o fenômeno tende a assumir características próprias.

Como conclusão geral deste item pode-se verificar que existem pontos importantes de concordância entre as abordagens aqui analisadas, embora tratando-se de autores com concepções teóricas diferenciadas.

Esta concordância se verifica principalmente em dois pontos. O primeiro aspecto é o reconhecimento dos princípios básicos de relacionamento da atividade comercial com a estrutura urbana, assunto amplamente discutido já desde os teóricos da Escola de Chicago, da Economia Urbana Neoclássica e por autores já clássicos como Berry e Goodall.



O segundo ponto é o reconhecimento que o shopping center, entendido como um elemento integrante do processo de transformação capitalista das cidades, introduz modificações naquela forma conhecida de relação comércio - estrutura urbana. Ou seja, no caso da análise do shopping center, os princípios básicos de relacionamento entre o comércio e a estrutura urbana necessitam incorporar algumas redefinições.

## 1.2 O CONCEITO DE ESTRUTURA URBANA COMO REFERENCIAL TEÓRICO-METODOLÓGICO DE ANÁLISE

A presente pesquisa se propõe a analisar os efeitos da inserção de um elemento (shopping center) no sistema urbano, no caso, o S.C.Iguatemi na cidade de Porto Alegre.

Um primeiro pressuposto é de que a cidade não pode ser subdividida em partes isoladas, simplesmente porque as partes estão interrelacionadas, de forma que, tanto a análise científica quanto o planejamento urbano atuais, dão à cidade o tratamento de um **sistema espacial**. (Yujnovsky, 1971) Tal sistema apresenta um contínuo movimento e está sujeito a alterações.

A cidade é um sistema de atividades interrelacionadas. Mas, por sua vez, é um subsistema pertencente a sistemas mais amplos, como o sistema regional, o sistema nacional e o sistema mundial. (Yujnovsky, 1971, pg 18)

A preocupação da análise urbana pelas formas fixas deixou lugar ao estudo dos fluxos entre atividades, que são os indicadores mais precisos do movimento e dinamismo das mesmas.

Desta forma, analisar a inserção de um elemento no sistema implica em aceitar que o sistema urbano tem propriedades tais como a existência de **relações de interdependência entre seus elementos** e a **permanência das relações (estrutura)** frente ao fluxo de elementos.

Com esse entendimento, não se pretende atribuir ao sistema urbano leis próprias e autônomas de funcionamento, isoladas da consideração da estrutura social. O sistema urbano é entendido como a articulação espacialmente específica dos elementos fundamentais do sistema econômico, político e ideológico de uma formação social (Castells, 1977).

Para Castells, a estrutura urbana é a organização dos elementos básicos do sistema urbano. O autor entende que para falar de estrutura devemos atribuir uma relativa estabilidade a esta organização. A estabilidade é o indício de que os vínculos entre os elementos não são conjunturais, mas expressam a lógica da formação social da qual emanam. (Castells, 1977)

TEORIA DA  
INTERAÇÃO  
ESPACIAL

Numa conceituação mais específica, a estrutura urbana pode ser entendida como o resultado de dois processos interdependentes pelos quais se colocam em lugares específicos, primeiro as construções e depois as atividades. (Crowther e Echenique, 1975, pg 251)

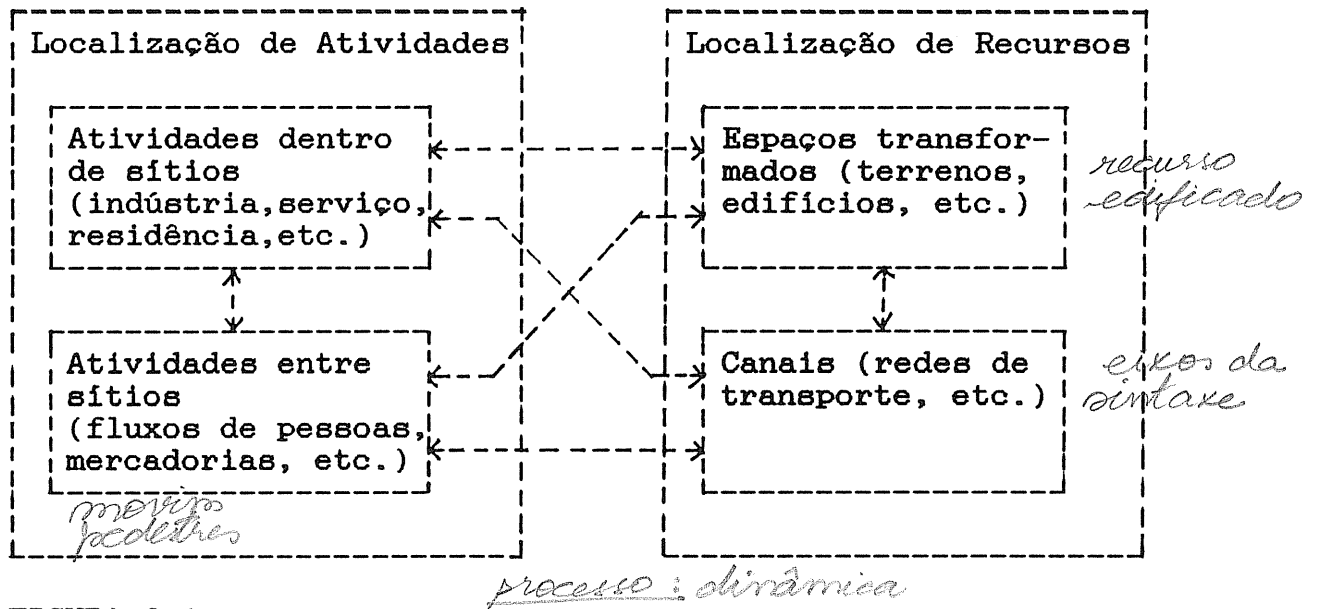
O primeiro processo localiza a estrutura física em resposta às necessidades agregadas de espaço requeridas por todas as atividades. O segundo localiza as atividades dentro desse meio físico, de acordo com suas relações funcionais com as demais. Desta forma, as atividades criam uma demanda de recursos físicos, que uma vez construídos, condicionam sua localização.

Crowther e Echenique consideram ainda que as atividades podem ser classificadas em dois tipos: dentro de sítios e entre sítios. As atividades dentro de sítios são as atividades localizadas (industrial, comercial, residencial, etc.). Já as atividades entre sítios se referem aos fluxos de todo o tipo entre as atividades localizadas (fluxos de informação, pessoas, mercadorias, etc.).

Quanto à estrutura física que contém estas atividades, a mesma classifica-se em espaços transformados e canais. Os espaços transformados se referem aos edifícios e terrenos que contém as atividades dentro de sítios, enquanto que os canais se referem às redes de transporte e comunicação que contém as atividades entre sítios.

Os autores elaboram um diagrama deste marco conceitual, apresentando a interação entre os componentes da estrutura urbana. (Figura 6.1)

*espaço:*  
*Hierarquia decorrente*  
*da disponibilidade relativa*  
*de espaços e atividades*



**FIGURA 6.1 -**  
**INTERAÇÃO ENTRE OS COMPONENTES DA ESTRUTURA URBANA**  
(Fonte: Crowther e Echenique, 1975, pg 252)

Desta forma, pode-se considerar a estrutura urbana como um processo que:

1. aloca atividades a espaços, em função da disponibilidade, características e posição relativa destes últimos e em função das relações entre atividades, e
2. aloca espaço transformado sobre o território, em função das demandas demonstradas pelas atividades urbanas.

Deve-se também distinguir, como o faz Foley (1970), os aspectos formais e os aspectos processuais no conceito de estrutura urbana.

Neste sentido, os aspectos formais podem ser entendidos como uma visão instantânea, num momento dado da história urbana. Enquanto que os aspectos processuais estão explicitados no

sistema de relações da sociedade e seu desenvolvimento.

Desta forma, uma alteração na configuração urbana pode não significar necessariamente uma mudança na estrutura urbana.

### **1.3 O SHOPPING CENTER E SUA RELAÇÃO COM A ESTRUTURA URBANA**

Postas as questões mais gerais, é necessário discutir, no plano teórico, a natureza e o papel do shopping center na estrutura urbana.

Serão enfocados dois pontos, que basicamente compreendem as novas relações funcionais estabelecidas pelo shopping center e a questão da acessibilidade.

#### **1.3.1 O Shopping Center e suas Relações Funcionais**

O shopping center compreende uma concepção diferenciada de atividade comercial. Este equipamento surgiu como uma resposta às transformações ocorridas nas cidades capitalistas. Entre estas transformações estão o rápido crescimento da população urbana aliada ao surto industrial e ao desenvolvimento da indústria automobilística, bem como à deterioração do centro das grandes cidades e ao surgimento dos bairros residenciais afastados do centro. (Lima Filho, 1971)

Sua concepção empresarial também é diferenciada. Langoni(1981) considera que o que há de fato de inovador nos

shopping centers é a relação contratual que assegura a participação dos investidores no faturamento (e portanto, nos lucros) das atividades que ali ocorrem.

Esta integração de interesses entre empreendedor e comerciantes explica a opção voluntária por uma estrutura francamente diversificada, que premia a competição. Os ganhos de escala se originam através do conhecimento acerca do mercado, promoção e propaganda, treinamento de pessoal e desenvolvimento de técnicas gerenciais, que beneficiam indistintamente grandes e pequenas unidades. (Langoni, 1981, pg 24)

Por outro lado, são estabelecidas novas relações com as demais atividades (residências, comércio, lazer, etc.), tendo em vista diferentes aspectos.

Deve-se considerar as alterações ocorridas nos hábitos de consumo, como a maior mobilidade do consumidor a partir do uso do automóvel para compras, a tendência em agrupar as compras, a busca de condições ambientais agradáveis, segurança e estacionamento fácil.

Estas alterações se refletem nas relações entre o comércio e a residência. No caso do shopping center, este altera a tradicional relação de hierarquia de lugares centrais, na medida em que a população de diferentes locais pode se desvincular destes lugares centrais, buscando um centro único, que oferece bens de diversas ordens, mesmo que esteja a maior distância. (Berry, 1970)

No Brasil, o trabalho de Pintaudi verifica que a localização dos shopping centers está sujeita, de uma forma geral, à presença de população concentrada e rendimentos

elevados.

Assim, os shopping centers brasileiros visam relacionar-se com a população de rendas média-alta e alta, embora existam exceções.

Na relação do shopping center com o varejo, como também já foi observado, mudam conceitos como o de ponto comercial e de localizações tradicionais em ruas e pólos comerciais. Nas palavras de Berry, "The planned shopping center has completely taken over the development of new shopping good stores, making the traditional land-value theory of retail location within a center irrelevant." (Berry e Horton, 1970, pg 474).

Outro aspecto a destacar é a relação que o shopping center estabelece entre o comércio e o lazer. Do ponto de vista administrativo, o lazer no shopping center deve servir como atrativo para o consumo, para garantir a permanência prolongada e gerar movimento nos corredores, mas nunca como um fim em si mesmo.

Mas, como observa Frúgoli Jr. (1992), para os frequentadores, nem sempre o lazer é tão instrumental. O shopping center possui esta dimensão de ser também um lugar para passear, para ver e ser visto, encontrar pessoas.

Tal aspecto é importante para a presente análise, na medida em que o lazer associado ao consumo potencializa o poder de atratividade do shopping center, e a atratividade está relacionada à questão da acessibilidade, como será visto no segundo item.

No contexto destas novas relações, o shopping center gera também fluxos diferenciados (informações, pessoas, mercadorias, etc.).

Todas estas características do shopping center vão repercutir na questão da sua localização.

Aspectos como a sua escala mínima, as características tecnológicas, a intensidade no uso da terra, etc., irão demandar recursos físicos também diferenciados.

Langoni aponta que a escala mínima de operação econômica do shopping center gera um forte impulso para a descentralização urbana. (Langoni, 1981, pg31) Este aspecto está relacionado à necessidade de terrenos com tamanho suficiente para abrigar as funções, especialmente o estacionamento. A escassez e o alto custo de áreas de grandes dimensões dificulta as localizações centrais.

Desta forma, torna-se necessário um espaço transformado tendo em vista estas novas necessidades e relações. Também será necessária a existência de canais apropriados (vias e redes de infraestrutura e comunicação) para realizar estes fluxos.

Como verificou-se, o processo de estruturação urbana coloca uma dependência entre a localização desta nova atividade e a localização dos recursos físicos (terrenos, edifícios, redes, etc.). *atividades e estoques*

Este aspecto é bastante relevante para o presente estudo. Se por um lado, o shopping center consegue obter uma relativa independência na sua localização, por outro lado ele é parte do processo de estruturação urbana, portanto a sua



localização vai depender também da localização dos recursos físicos urbanos.

Este aspecto ficou bastante explícito ao tratarmos as teorias de localização, as quais enfatizam uma série de características estruturais importantes para a localização comercial.

Também Hirschfeldt aponta que a avaliação e seleção de um terreno para localização do shopping center é a primeira fase de seu planejamento. "O local deverá ser de fácil acesso aos consumidores; afinal, costuma-se dizer que os três principais fatores responsáveis pelo sucesso econômico de um shopping center são: localização, localização e localização..." (Hirschfeldt, 1986, pg 35)

Desta forma, a procura da "localização ótima" é o objetivo dos estudos que os empreendedores desenvolvem antes da implantação de um shopping center.

### 1.3.2 O Shopping Center e a Acessibilidade

Inicialmente serão feitas algumas considerações sobre a questão da acessibilidade e, em seguida, será analisado o papel do shopping center nesse contexto.

A acessibilidade é considerada um aspecto essencial na análise urbana, sendo utilizada para explicar desde o crescimento das cidades até a localização das funções e o arranjo do uso do solo.

Variações na acessibilidade aparecem relacionadas a

variações na densidade populacional e no preço da terra (Hansen,1959), na localização das funções e no uso do solo (Berry e Horton,1970 e Johnson,1974) e em alterações na morfologia urbana (Ingram,1971).

O termo acessibilidade é frequentemente utilizado significando a capacidade de acesso de um ponto com relação aos demais, implicando inicialmente na consideração da **distância** entre os diferentes pontos.

No entanto, a acessibilidade também depende da existência de **atração** exercida por determinados pontos com relação aos demais. A atração é exercida pelas atividades geradoras de viagens, como o trabalho, as compras, o lazer, a educação, etc.

Uma formulação mais específica é a que relaciona o fator distância com o fator atração, propondo que a acessibilidade a determinado ponto 1 com relação a um tipo particular de atividade na área 2 (por exemplo, emprego), é diretamente proporcional ao tamanho da atividade (número de empregos) e inversamente proporcional a uma função da distância que separa o ponto 1 da área 2. Tal formulação provém da teoria gravitacional, já referida anteriormente.

Assim, pode-se considerar que a acessibilidade depende basicamente dos fatores distância e atratividade.

Existem diversos modelos que analisam a acessibilidade, por exemplo Ingram (1971) e Hansen (1959), onde se utilizam diferentes indicadores para estas variáveis.

A distância pode ser considerada em termos de: distância em linha reta, distâncias retangulares, existência de

vias e conexões, existência, tipos e custos de transporte, etc. A atração é analisada como potencial de uma zona enquanto destino de viagens, oferta de empregos na zona, etc.

No caso do shopping center, pode-se supor que o mesmo tende a aumentar a acessibilidade do local onde se implanta.

As distâncias são encurtadas na medida em que o transporte é facilitado, e ocorrem alargamentos de vias, construção de viadutos, etc., como assinalam, por exemplo, Pintaudi(1987) e Terán (1978).

A atratividade da área também é acentuada, na medida em que gera-se uma fonte de empregos, consumo e lazer.

O grau de aumento desta acessibilidade vai estar relacionado ao tipo de shopping center, seu porte e as atividades que o mesmo oferece.

O aumento de acessibilidade está relacionado a demais aspectos como o rearranjo dos usos do solo (Berry,1971), o aumento do preço da terra, o aumento de densidades (Ingram,1971) e mesmo implicações com respeito à morfologia urbana (Terán,1978).

#### **1.4 SHOPPING CENTER E ESTRUTURA URBANA: UMA PROPOSTA METODOLOGICA**

Esta dissertação analisa as alterações no processo de estruturação urbana em virtude da implantação de um shopping center, no caso, o Iguatemi em Porto Alegre.

No presente capítulo procedeu-se a uma revisão do objeto de estudo, shopping center e estrutura urbana, visando fundamentar uma proposta metodológica para abordar o problema em análise.

Houve a necessidade de delimitação em termos dos aspectos da estrutura urbana a serem analisados. Desta forma, a análise estabeleceu uma setorização que procura destacar os aspectos sócio-econômicos e os físico-espaciais, dentro do referencial da estrutura urbana. Esta classificação é apenas um artifício analítico e há que se reconhecer a dificuldade de analisar em separado elementos interrelacionados, havendo a necessidade de considerar constantemente o vínculo com os demais aspectos.

Nos aspectos sócio-econômicos privilegia-se a análise da interação entre o shopping center e as demais funções, em termos das alterações sócio-econômicas produzidas nessas novas relações.

Uma mensuração bastante objetiva é a valorização imobiliária, em termos do comportamento dos preços dos terrenos no entorno do shopping center, e o seu papel nesse contexto. Tal análise subsidia o entendimento de diversos aspectos como: interação com usos residenciais de alta renda, presença de novos padrões de acessibilidade, presença de usos do solo diferenciados que podem pagar mais pela localização, etc.

Um aspecto relacionado à valorização imobiliária e ao perfil sócio-econômico da população é a questão do "prestígio" ou

"status" de um local. O shopping center pode ser analisado enquanto um marco simbólico de valorização, verificando-se o seu papel nas promoções do setor imobiliário no seu entorno.

A análise da variação da renda média da população residente indica o perfil da população, dando subsídios à compreensão do comportamento da atividade residencial.

Os aspectos físico-espaciais analisam mais especificamente o marco físico das relações em estudo.

A análise do comportamento da acessibilidade no entorno do shopping center, destacando o seu papel nesse contexto, evidencia os novos fluxos gerados, bem como a adequação dos canais de comunicação.

Outro ponto importante sobre as alterações a nível do uso residencial é a análise do espaço habitacional edificado, que vai caracterizar as especificidades daquela ocupação.

Resumindo, a presente análise abordará os seguintes pontos:

**1) Alterações sócio-econômicas na estrutura urbana:**

**Valorização imobiliária do entorno :** O ponto fundamental é a análise da alteração nos preços de terrenos no entorno do shopping center.

Outro aspecto a ser abordado na questão da valorização imobiliária é o papel do shopping center como um marco simbólico de valorização, analisando a importância deste equipamento enquanto referência de vendas do setor imobiliário.

**Perfil sócio-econômico da população:** analisando a

alteração na renda média domiciliar da população residente no entorno.

**2) Alterações físico-espaciais na estrutura urbana:**

**Acessibilidade:** analisando as alterações da rede viária, no transporte coletivo e na atratividade na área de estudo.

**Padrão residencial edificado:** analisando a qualidade construtiva das edificações e as tipologias predominantes.

## CAPÍTULO 2

### ESTRUTURAÇÃO URBANA NO ENTORNO DO SHOPPING CENTER IGUATEMI

O presente capítulo objetiva uma análise da área de entorno do S.C.Iguatemi, destacando os principais aspectos de seu processo de estruturação, bem como analisando a sua configuração urbana atual.

A área de estudo situa-se na zona leste de Porto Alegre, e se encontra delimitada pelas seguintes vias: Protásio Alves, Saturnino de Brito, Av.do Forte, Assis Brasil, Plínio Brasil Milano e Carlos Gomes.

Todas estas vias são caracterizadas pelo Plano Diretor da cidade como parte da Rede Viária Principal, ou seja, o conjunto de avenidas que fazem ligações importantes entre os vários bairros.

A área é de urbanização recente, meados deste século, induzida principalmente pelo avanço da ocupação ao longo da Av. Protásio Alves e Assis Brasil. (Ver Souza e Müller, 1978, pg 88)

Os primeiros loteamentos na área datam da década de 30 (Vila Luciana, Chácara Secular e posteriormente Vila Ipiranga). Até então a área era praticamente rural, reunindo pequenas chácaras e tambos de leite.

No início da década de 60 implantaram-se os colégios Farroupilha e Anchieta, dando uma dinâmica diferenciada ao local.

A maior parte da área de estudo, (Bairro Três Figueiras, parte da Chácara das Pedras e Vila Ipiranga) era de propriedade de Schilling, Kuss & Cia., empresa imobiliária que foi incorporada em 1981 por Condor Empreendimentos Imobiliários S.A.

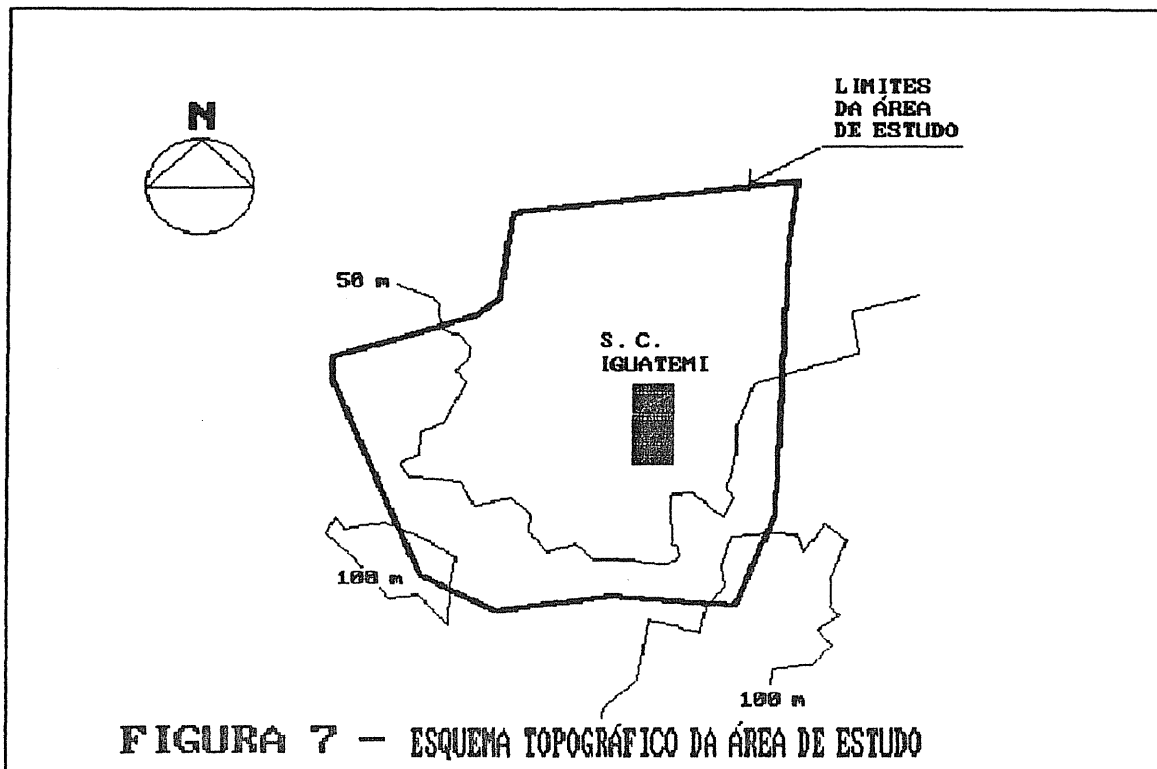
A empresa Condor é o maior proprietário de terras de Porto Alegre, fazendo parte de um conglomerado industrial que desenvolve atividades na área da industrialização do aço e do ferro, na indústria e comércio de maquinária agrícola e de mineração e no setor de projetos florestais, agrícolas, pastoris e pecuários. (Oliveira et al, 1989, pg 32)

Até hoje a área permanece com inúmeros vazios, constituindo-se em estoques para fins de especulação imobiliária.

A área de estudo faz parte da mesma linha de elevações rochosas que parte do promontório central da cidade, prolongando-se no sentido leste.

Em termos de topografia, apresenta a sua porção Sul em torno da cota 100 metros. A altitude do terreno vai diminuindo em direção ao norte, numa topografia variada de diversas colinas. A porção norte é mais plana, situando-se entre as cotas 20 e 30 metros. (Figura 7)





Além da topografia interessante, a área de estudo também é caracterizada por trechos que permanecem com vegetação nativa e pela presença do Arroio da Areia.

Walter Spalding (1970) apresenta uma descrição do local feita em 1875, pelo escritor Caldre e Fião, "(...) é um sítio aprazível e fresco, salubre e de boas águas e as chácaras que aí demovam são aprazíveis porque estão em terras muito férteis." (Spalding, 1970, pg 14)

Adiante o narrador afirma que nesta área se situava a taba de uma tribo indígena, Tupi-Mirim, que referenciava o Arroio da Areia em suas lendas e histórias.

Conforme estudo desenvolvido por Cabral (1982) sobre a distribuição do uso do solo residencial em Porto Alegre, pode-se verificar que uma das tendências de agrupamento de estratos de alta renda desenvolve-se em torno de uma diretriz, com origem no centro urbano e direção leste. (Cabral, 1982, pg 159)

A presente área de estudos constitui-se na própria frente de expansão desta diretriz, caracterizando-se tanto pela apazibilidade natural (cotas altas) como pela contiguidade com áreas de alta renda já consolidadas, seguindo um eixo de prestígio (Independência, Moinhos de Vento, Mont´Serrat, Boa Vista, Três Figueiras e Chácara das Pedras).

Este eixo de prestígio contém as cristalizações em termos de equipamentos urbanos, infraestrutura viária de acesso e marcos simbólicos relacionados à apropriação do espaço urbano pelos estratos de alta renda. Embora predomine o uso residencial de alta renda, a área de estudo apresenta uma certa heterogeneidade, como pode verificar-se a partir da **Figura 8**.

O uso residencial de alta renda ocupa a maior parte da área, incluindo-se os vazios e equipamentos mais relacionados àqueles estratos. Predominam a residência unifamiliar em grandes lotes, os edifícios de alto padrão, em geral até 4 pavimentos, aparecendo também os condomínios horizontais.

Ao longo das vias principais neste setor (Plínio Brasil Milano, Carlos Gomes, Protásio Alves, Anita Garibaldi e Nilo Peçanha) existe um uso misto (comércio e serviços) e a presença de edificações em maior altura (6 a 8 pavimentos).



Como exceção aparece, ao lado do Country Club, um núcleo de subabitação (Vila Caddie), que atualmente se encontra cercado.

Na área mais ao Norte, existe uma influência direta da presença da Av. Assis Brasil, definindo-se uma área de uso misto (residencial em altura, comercial e inclusive industrial).

À medida que afasta-se da Av. Assis Brasil, em direção ao centro da área de estudo, encontra-se um setor que compreende trechos dos Bairros Vila Ipiranga e Passo Dareia.

Este setor caracteriza-se pelas edificações em altura (em torno de 4 pavimentos) com uso predominantemente residencial de classe média e média-baixa.

A Sudeste tem-se parte da Vila Jardim, um bairro de classe baixa, que apresenta inclusive um núcleo de subabitação. O local é de residências unifamiliares, carente de infraestrutura, com inúmeras vias sem pavimentação.

A nível de planejamento urbano, a maior parte da área em estudo somente recebeu legislação de uso e ocupação do solo a partir de 1975, pelo Decreto 5162.

No Plano Diretor de 1979 (LC 43/79) ratifica-se a sua vocação eminentemente residencial.

Aquela lei incentivou também alguns pólos e corredores de comércio e serviços ao longo das vias principais. Foram instituídas também diversas Unidades Territoriais de Comércio e Serviços (UTCS) próximas à Av. Assis Brasil, que configurariam o Pólo Assis Brasil. (Ver Anexo 3)

O Plano de 1979 considerou este Pólo Assis Brasil como um ponto chave na estrutura de polarização da cidade, com

hierarquia de Nível 1, a maior depois do centro da cidade. (Ver: Castello e Castello,1978)

Num outro aspecto, a alta qualidade físico-ambiental da área de estudo foi reconhecida na LC 43/79, onde parte da área de estudo (Chácara Silva-Bier) foi ali definida como Unidade Territorial Funcional (UTF 35) com características de Parque Natural, o futuro Parque Três Figueiras, até hoje não implementado.

Nas alterações feitas em 1987, sobre o plano de 1979, a área do S.C.Iguatemi já aparece destacada da UTF 35, constituindo-se numa Unidade Territorial de Comércio e Serviços (UTCS 35), conforme havia determinado a Lei Complementar n. 49 de 02/12/1980. (Ver Anexo 3)

## CAPÍTULO 3

### ALTERAÇÕES SÓCIO-ECONÔMICAS NA ESTRUTURA URBANA

Neste capítulo pretende-se analisar as alterações sócio-econômicas ocorridas na área de estudo após a implantação do S.C.Iguatemi.

A análise enfoca dois pontos: a valorização imobiliária no entorno do shopping center e o comportamento do perfil sócio-econômico da população residente no entorno do Iguatemi.

#### 3.1 A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO ENTORNO DO S.C.IGUATEMI

Este item analisa a questão da valorização imobiliária através de dois aspectos: as alterações nos preços dos terrenos no entorno do S.C.Iguatemi e o papel deste shopping center como um marco simbólico de valorização.

##### 3.1.1 Valorização Imobiliária: Variação nos Preços dos Terrenos no Entorno do S.C.Iguatemi

Esta análise pretende verificar se a presença do S.C.Iguatemi influenciou o comportamento dos preços dos terrenos

no seu entorno, identificando e caracterizando a valorização imobiliária do local.

Para esta análise da valorização imobiliária na área de estudo, procedeu-se a uma pesquisa em classificados de jornal (Correio do Povo e Zero Hora), verificando o comportamento dos preços dos terrenos na área de estudo, entre os anos de 1979 a 1990, ou seja, no período anterior e posterior à implantação do S.C.Iguatemi.

Desta forma, trabalhou-se com o preço de oferta de mercado daqueles terrenos. Tendo em vista a grande quantidade de dados envolvidos na questão, partiu-se para algumas delimitações operacionais.

A coleta visou o primeiro domingo dos meses de março, maio, julho e setembro, em cada um dos anos. Cabe destacar que esta seleção não foi rígida, sempre que constatava-se haver poucos dados para um determinado bairro, a coleta ampliava-se para outros domingos e mesmo outros meses do ano.

Até 1983 a coleta se deu em todos os anos. Por problemas na obtenção dos jornais, ficaram de fora os anos de 1984 e 1985. De 1986 a 1990 a coleta foi feita a cada dois anos, para tornar o volume de dados mais acessível.

Os dados foram coletados separadamente para cada um dos 7 bairros pertencentes à área de estudo. Nos bairros parcialmente incluídos, foram considerados somente os terrenos que efetivamente fazem parte da área delimitada para estudo.

O indexador utilizado foi o dólar americano (cotação comercial) desta forma, a valorização imobiliária a ser aferida será com relação à valorização do dólar no mesmo período

considerado. (\*)

### 3.1.1.1 Considerações Sobre o Método de Análise da Valorização Imobiliária.

Para a análise dos 214 dados coletados, foi necessário um tratamento estatístico dos mesmos. Pretendeu-se que esta análise atingisse um nível de rigor adequado a um trabalho de cunho científico, ou seja uma avaliação do tipo **rigorosa**.

Segundo a NB-502, que trata dos procedimentos para avaliação de imóveis urbanos, uma avaliação rigorosa deve atender a certos requisitos como uso de metodologia adequada, com grande isenção de subjetividade, o uso de uma amostra tão aleatória quanto possível, bem como a utilização de um número mínimo de dados amostrais.

Segundo aquela norma, o tratamento dos dados deve ser baseado em processos de **inferência estatística** que permitam calcular estimativas não tendenciosas de valor, estabelecendo intervalos de confiança para elas, além de submetê-las a testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam as exigências do nível de rigor. (NB-502, item 7.6.3)

*"O valor final da avaliação, a ser indicado pelo engenheiro de avaliações em função do tratamento estatístico adotado, tem de estar contido em um intervalo de confiança*

---

(\*) Os cálculos não consideram a inflação do dólar no período.



*fechado e máximo de 80%. O trabalho pode ser enquadrado neste nível se, testadas as hipóteses nulas de não haver regressão da equação e dos respectivos coeficientes, elas forem rejeitadas ao nível de significância máxima de 5%." (NB 502, ítem 7.6.8)*

A análise desenvolvida obedeceu a todas estas exigências, caracterizando-a como rigorosa, dentro dos objetivos pretendidos.

### **3.1.1.2 Análise da Valorização Imobiliária.**

Deve-se ter em vista que o objetivo final desta análise é verificar se a presença do S.C. Iguaçu provocou um aumento dos preços dos terrenos. Em outras palavras, é necessário demonstrar que existe uma correlação entre a data da oferta do imóvel e o seu preço.

O preço unitário do terreno (US\$/m<sup>2</sup>) foi considerado como variável ~~in~~ dependente, definindo-se as outras 5 variáveis independentes (data, bairro, frente, profundidade e área).

A verificação da correlação entre estas variáveis teve que ser desenvolvida através de uma análise de regressão múltipla, pois envolve 6 variáveis.

A análise de regressão múltipla é bastante complexa em termos matemáticos, necessitando o auxílio de programas de computador. Assim, utilizou-se o software SISREG - Sistema de Regressão Múltipla, desenvolvido pela ENGEBÊ - Empresa Brasileira de Engenharia Econômica LTDA, de Porto Alegre. Contou-

se também com o assessoramento técnico daquela empresa para a interpretação dos resultados.

Um teste inicial foi feito com todos os dados coletados. Neste teste, a correlação entre a data e o preço unitário atingiu um grau de confiabilidade de 80%.

Tal índice é insuficiente tendo em vista a referida NB-502, que exige níveis de confiabilidade acima de 95% (NB-502, item 7.6.8)

Tendo em vista que o teste inicial não foi conclusivo, partiu-se para uma estratégia de setorizar os dados coletados, dividindo as datas das ofertas dos terrenos em três fases, na tentativa de melhor apreciar as possíveis influências do S.C.Iguatemi. As etapas são:

- **Fase 1: anterior ao S.C.Iguatemi**, onde os preços se apresentam sem a influência daquele empreendimento, englobando o período de março de 1979 a março de 1981.

- **Fase 2: de implantação do S.C.Iguatemi**, que considera basicamente o anúncio público de sua implantação e a etapa de sua construção. O período considerado vai de abril de 1981 a dezembro de 1983. (Embora o Iguatemi tenha sido inaugurado em abril de 1983, considerou-se que o seu teste definitivo foi o primeiro Natal, que o consagrou como um empreendimento bem sucedido).

Neste período, possivelmente os preços já se encontram aumentados em função da especulação sobre a sua presença.

- **Fase 3: posterior ao S.C.Iguatemi**, que vai de janeiro

de 1984 a julho de 1990. Nesta fase, com o shopping center consolidado, os preços já refletiriam um acréscimo devido a sua presença.

A partir desta concepção, foram analisadas as correlações entre as variáveis para as três fases, chegando-se a resultados com grau de confiabilidade acima de 95%. O modelo matemático gerado para cada uma das fases leva em conta a data, o bairro, a testada ou a profundidade de cada terreno para gerar o preço em US\$/m<sup>2</sup>. Os resultados desta análise são:

- Na fase anterior ao Iguatemi, os preços dos terrenos apresentavam uma valorização negativa, em dólar, calculada em -2,339 % ao mês.

- Na fase de implantação do Iguatemi, a valorização, com relação ao dólar, foi também negativa, porém menor, atingiu uma taxa de - 0,951 % ao mês.

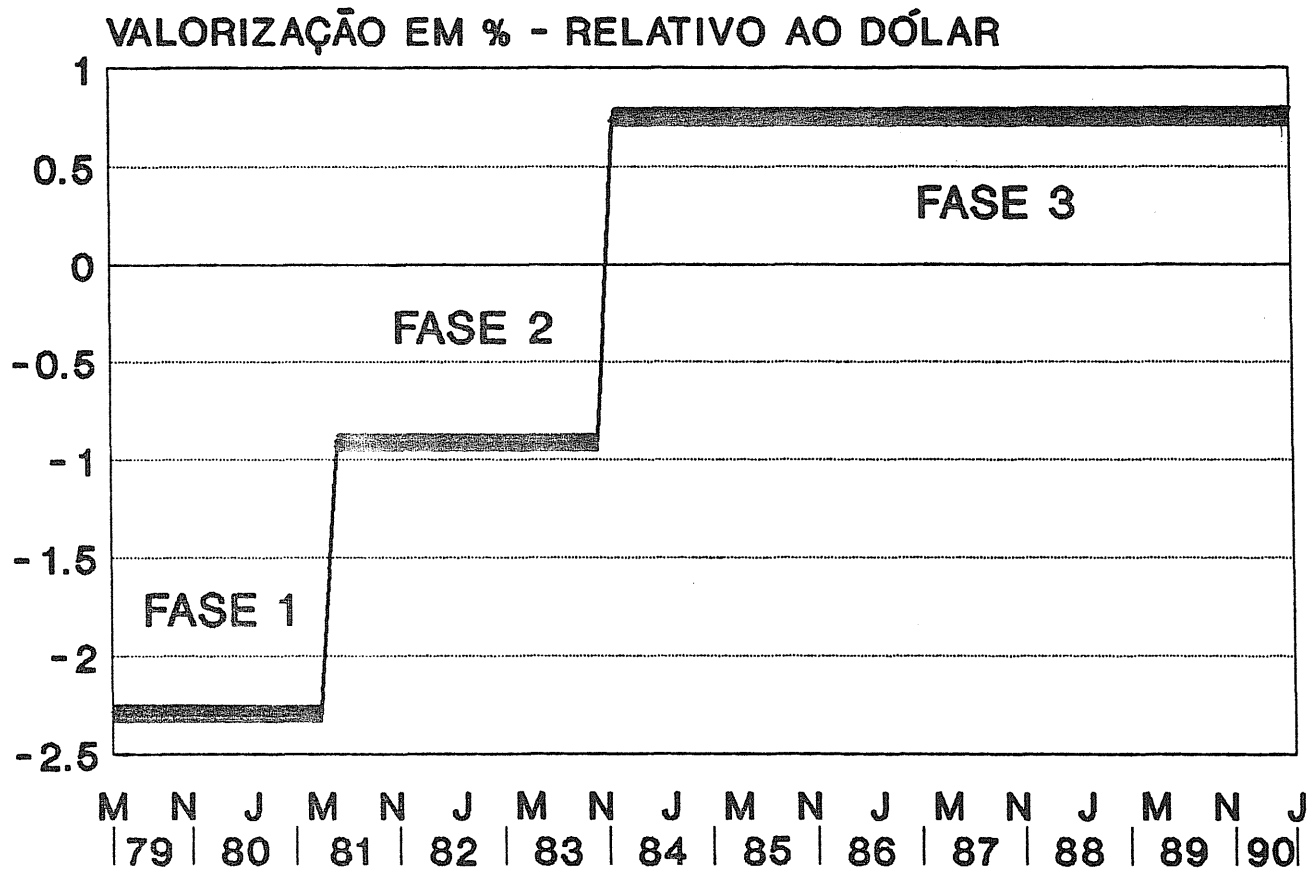
- Na fase posterior ao Iguatemi, a valorização foi + 0,71 % ao mês, ou seja, foi positiva, superando a valorização do dólar.

O Anexo 4 apresenta todos os dados, cálculos e resultados para cada uma das fases, destacando a análise das correlações e significâncias, bem como a equação final que representa o comportamento dos dados coletados em cada fase.

A Figura 8.1 apresenta estes resultados graficamente, mostrando a valorização calculada para cada uma das fases.

# VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

## 3 FASES DE ANÁLISE



DATA (MESES)  
**FIGURA 8.1**

Para situar melhor os resultados, pode-se mencionar o trabalho de Zeni(1989), que em pesquisa recente analisou a valorização imobiliária de terrenos em Porto Alegre, através de metodologia semelhante (coleta de ofertas de terrenos em classificados de jornal e tratamento estatístico rigoroso dos dados).

Com base em 404 dados, compreendendo o período de novembro de 1988 a setembro de 1989, Zeni analisou a valorização imobiliária em diferentes bairros e segmentos urbanos (que englobam bairros contíguos). A Tabela 1 apresenta alguns dos resultados daquela pesquisa:

**TABELA 1 - VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA EM ALGUNS BAIROS E SEGMENTOS URBANOS EM PORTO ALEGRE (Novembro de 1988 a setembro de 1989)**

BAIRRO OU SEGMENTO	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA (% AO MES)
Boa Vista/Bela Vista/ Mont´Serrat	+ 1,15
Bom Fim/Rio Branco/ Independência/Moinhos de Vento	+ 1,73
Auxiliadora/ Higienópolis	+ 0,45
Petrópolis	+ 0,55
Cidade Baixa	+ 1,40
Chácara das Pedras	+ 2,65
Azenha/Menino Deus	+ 0,78

(Indexador utilizado: OTN - Obrigações do Tesouro Nacional)

Fonte: Zeni,1989, pg 19.

A pesquisa do autor calcula também a valorização imobiliária geral (todos os bairros e segmentos), a qual foi de + 0,99% ao mês.

Verifica-se que o período temporal analisado por Zeni recai na Fase 3 da presente pesquisa (posterior ao Iguatemi) e pode dar uma idéia do que ocorria a nível da cidade como um todo.

Enquanto que, de novembro de 1988 a setembro de 1989, os terrenos da cidade como um todo se valorizavam em + 0,99% ao mês, no bairro Chácara das Pedras este percentual era de + 2,65% ao mês, ou seja, quase três vezes maior.

Estes dados ratificam um processo de valorização bastante intenso e diferenciado daquele bairro com relação aos demais, inclusive com relação aos bairros tradicionalmente tidos como os mais valorizados (Moinhos de Vento, Mont'Serrat, etc.).

Do que foi analisado, pode-se concluir:

A análise desenvolvida mostrou que a influência do S.C.Iguatemi pode ser verificada a partir da divisão do período de estudo em três fases: anterior à sua existência, durante sua implantação, e após sua consolidação.

Estas fases estão claramente definidas por variações nos índices de valorização obtidos através do tratamento matemáticos dos dados levantados (preço de oferta de terrenos na área).

Devido ao alto coeficiente de correlação obtido entre **data e preço unitário** nos intervalos considerados e devido ao tratamento matemático rigoroso aplicado, definido pela NB 502,

podemos afirmar que existe claramente a correlação entre as fases de implantação do Iguatemi e o comportamento dos preços, com um grau estatístico de confiança de mais de 95%.

É importante comentar que foi impossível obter-se tais graus de confiança quando foram analisados os 214 dados como um único grupo. Isto indica que o período de 1979 a 1990 não pode ser considerado como tendo um único comportamento em termos de preços de terrenos. Este fato implicou na divisão do período em fases. Outros critérios de divisão (em dois períodos, antes e após 1983, ou três períodos, mas com datas diversas) não permitiram a obtenção de um grau de confiança satisfatório.

Desta maneira, pode-se ter segurança para afirmar que o Iguatemi foi a causa da elevação dos níveis de valorização dos terrenos levantados neste período de estudo considerado.

Como as influências de testada, profundidade, área e localização em relação aos bairros foram analisadas conjuntamente e isoladas da variável "data" (em relação à implantação do Iguatemi), pode-se também afirmar que não houve distorção dos resultados pela influência destes fatores.

Isto significa que os diferentes níveis de valorização descritos na Figura 8.1 representam a repercussão, nos preços de terrenos, do início da implantação e da consolidação do Shopping Center Iguatemi em 1981 e 1984, respectivamente.

Um aspecto a ser destacado é que considerou-se que a implantação do S.C.Iguatemi foi o único fator diferenciado que ocorreu naquela área e naquele período.

Poderia ser cogitada a influência das alterações no Plano Diretor, que possibilitaram maior flexibilidade do regime

urbanístico e aquisição de índice construtivo. (Ver com mais detalhe no Capítulo 4).

Entretanto estas alterações foram implementadas em 1987, data que não coincide com as mudanças de valorização observadas (pontos de inflexão) e que certamente não tiveram influência nas Fases 1 e 2.

Pode-se considerar que este fato influenciou os preços dos terrenos de modo muito menos significativo do que as variáveis consideradas uma vez que, caso ocorresse o contrário, não teria sido possível obter um grau de confiabilidade satisfatório para a terceira fase, ignorando este fator.

### 3.1.2 O S.C.Iguatemi como um Marco Simbólico de Valorização Imobiliária

O presente item relaciona aspectos de valorização imobiliária com os marcos simbólicos que a expressam. Trata-se de verificar quais os marcos simbólicos que caracterizam a área em estudo como "área nobre" e de status elevado, verificando a importância da inserção do Iguatemi nesse contexto.

Esta análise tratou de verificar a importância do Iguatemi como referência de vendas do setor imobiliário na área de estudo.

Conforme foi dito anteriormente, a área em estudo possui diversos equipamentos urbanos significativos tais como



Country Club, Colégio Anchieta, Colégio Farroupilha, Praça Japão, Hospital Conceição, Banco de Olhos, Faculdade São Judas Tadeu, Sociedade Libanesa e outros de menor destaque.

No entanto, somente alguns são utilizados como marcos simbólicos de uma "área nobre" e de status elevado, ou seja, de uma área valorizada em termos imobiliários.

Para identificar e hierarquizar estes marcos, foram utilizados os próprios anúncios classificados de jornal, analisando agora as referências de localização dos imóveis.

Visou-se especificamente analisar os lançamentos imobiliários residenciais recentes (1991/92) naquela área, verificando como os mesmos anunciavam a sua localização. Ou seja, em que marcos se apoiavam para passar uma imagem de área nobre.

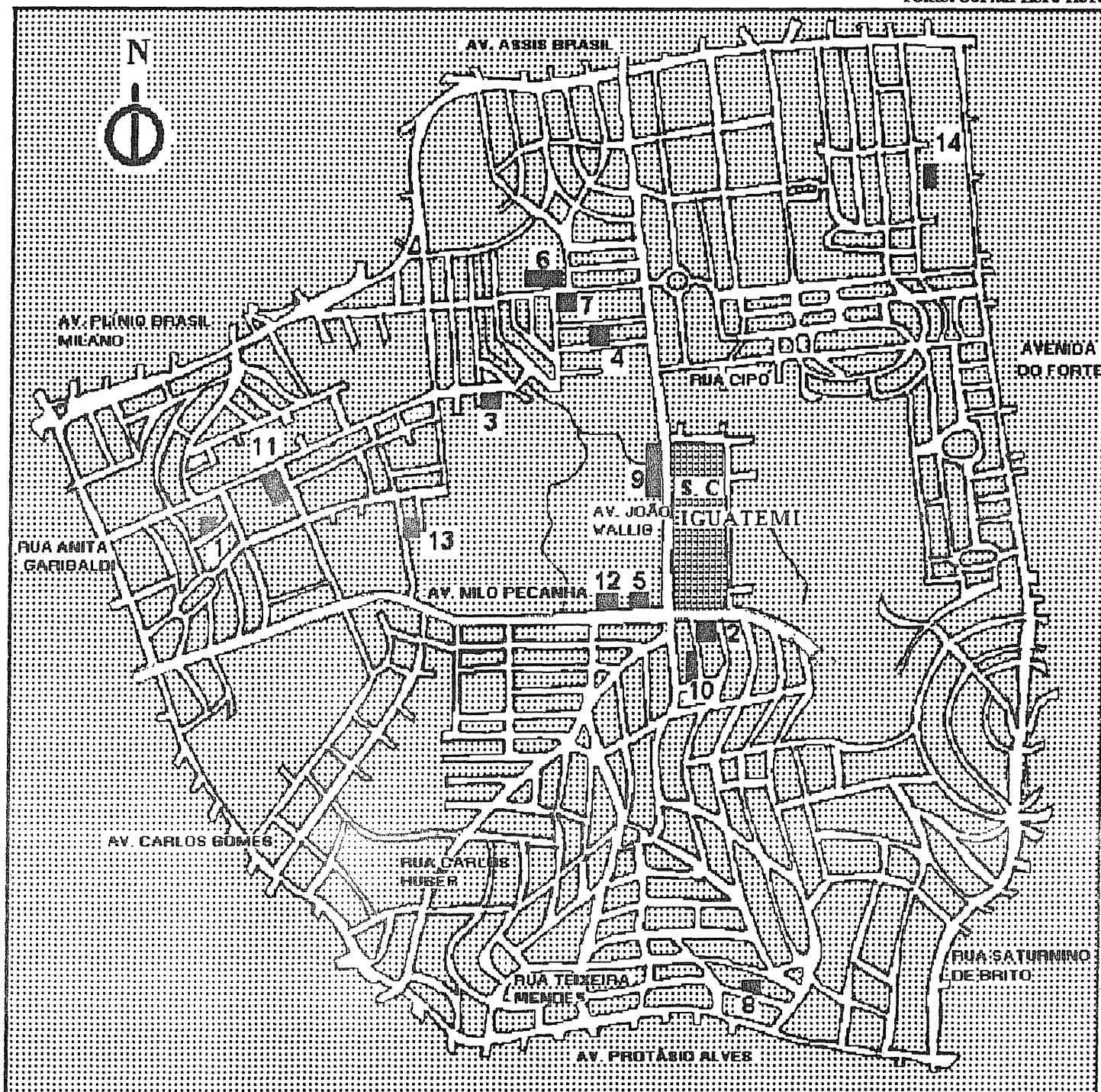
Outro aspecto é que foram analisados somente os anúncios em destaque, não considerando os classificados resumidos, pois estes últimos tradicionalmente não fazem maiores comentários sobre a localização do imóvel, e não são o recurso publicitário mais adequado para apresentar este tipo de lançamento.

A **Figura 9** apresenta a localização de 14 lançamentos imobiliários recentes anunciados nos jornais de Porto Alegre e no **Anexo 5** são apresentados os respectivos recortes de jornal.

Analisando os 14 anúncios publicitários daqueles lançamentos pode-se verificar quais os marcos referenciais citados e em quantos anúncios aparecem:

# FIGURA 9 - LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS RECENTES (1991/92) NA ÁREA DE ESTUDO.

Fonte: Jornal Zero Hora



## LEGENDA:

- |                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| 1 - COND. HORIZ. COSTA ESMERALDA  | 7 - COUNTRY SOUTH                |
| 2 - CLUBE RESIDENCIAL SAN VICENTE | 8 - EDIF. MATIAS JOSÉ BINS, 1424 |
| 3 - EDIFÍCIO MON PALAIS           | 9 - COUNTRY BOULEVARD            |
| 4 - RESID. SAINT GERVAIS          | 10 - COND. HORIZ. VILLA INGLESA  |
| 5 - PLAZA AVIGNON                 | 11 - SOLAR GANDOLFI              |
| 6 - COUNTRY NORTH                 | 12 - EDIF. SAINT MICHEL          |
|                                   | 13 - TERRAZAS DEL GOLF           |
|                                   | 14 - RESID. DOM DIOGO            |

- S.C. Iguatemi : 11
- Country Club : 9
- Colégio Anchieta : 4
- Praça Japão : 3
- Colégio Farroupilha: 1

Este levantamento informa sobre quais os marcos referenciais significativos para a área, dando uma idéia de sua importância relativa.

Pode-se verificar que o S.C.Iguatemi é mencionado em 11 dos 14 anúncios, sendo o marco mais citado. É seguido de perto pelo Country Club, que aparece em 9 anúncios.

Na tentativa de situar melhor estas informações, procedeu-se a outra análise paralela. Selecionou-se, de forma aleatória, uma edição do caderno de classificados dominicais do Jornal Zero Hora. Selecionou-se o dia 30/08/92, um domingo típico para estes anúncios, sem qualquer característica especial. (Anexo 6)

Da mesma forma que anteriormente, analisou-se os destaques de anúncios imobiliários residenciais da área de estudos, encontrando-se um total de 9 anúncios. A seguir está o levantamento dos marcos referenciais citados e o número de anúncios em que aparecem:

- S.C.Iguatemi : 6
- Country Club : 3
- Praça Japão : 2
- Colégio Anchieta : 2
- Colégio Farroupilha : 1

Também na verificação dos anúncios classificados de um domingo, o S.C.Iguatemi aparece em primeiro lugar, referenciado em 6 dos 9 anúncios. Da mesma forma o Country Club é o segundo mais referenciado, aparecendo em 3 anúncios. A Praça Japão equipara-se ao Colégio Anchieta com 2 referências, e o Colégio Farroupilha é citado em um anúncio.

Na análise geral dos anúncios pode-se ainda destacar alguns aspectos.

Por exemplo, o anúncio de lançamento do Solar Gandolfi (ZH,7/8/92, pgs 8 e 9) ocupa duas páginas inteiras e cita como referência o Country Club, o S.C.Iguatemi e a Praça Japão. Em 22/08/92 (pg 13) o mesmo lançamento aparece numa versão mais reduzida, de uma página, e a referência que consta é somente o S.C.Iguatemi. ( Anexo 7 )

Pode-se especular que um anúncio mais reduzido necessita selecionar as informações efetivamente importantes para referenciar a zona em que o imóvel se implanta, o marco escolhido para tal fim foi o S.C.Iguatemi.

Na promoção do empreendimento Country Boulevard (ZH,20/03/92, pgs 16 e 17) revela-se uma complementariedade entre os papéis do S.C.Iguatemi e do Country Club. O texto promocional coloca: "Localizado entre a infraestrutura do Shopping Iguatemi e a beleza natural do Country Club". (Anúncio 9 do Anexo 5)

Este fato revelaria da grande importância dos dois equipamentos, cada um cumprindo com uma certa especificidade.

Outro aspecto verificado é que a importância do S.C.Iguatemi como referência às localizações dos imóveis

extrapola a área delimitada para estudos. É o caso do anúncio de lançamento do Residencial Monte Verdi, na Rua Manoel Lopes Meireles, fora da área de estudos, que dá destaque à acessibilidade com relação ao S.C.Iguatemi. (Anexo 7)

Do que foi exposto neste item conclui-se:

A área de estudos é caracterizada por diversos equipamentos urbanos. Dentre estes equipamentos, alguns desempenham um papel de marcos simbólicos, que referenciam aquele local como "área nobre" e de status elevado.

Estes marcos puderam ser evidenciados a partir de uma análise dos anúncios de vendas do setor imobiliário, verificando-se que os principais referenciais destes anúncios são: o S.C.Iguatemi, o Country Club, os colégios Anchieta e Farroupilha e a Praça Japão.

Pelos dois levantamentos feitos, o S.C.Iguatemi foi o que mais apareceu nos anúncios de lançamentos imobiliários residenciais da área. Em segundo lugar aparece o Country Club, seguido pelo Colégio Anchieta e Praça Japão e, por último aparece o Colégio Farroupilha.

Tais fatos nos levam a concluir que, no período temporal analisado (1991/92), o Iguatemi tem sido a principal referência de vendas imobiliárias do local, sendo que os anúncios o associam a "infraestrutura" e "privilégio".

### 3.2 - O PERFIL SÓCIO-ECONÔMICO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO ENTORNO DO S.C.IGUATEMI, PORTO ALEGRE.

Este item objetiva verificar as alterações no perfil sócio-econômico da população residente na área de entorno do S.C.Iguatemi em Porto Alegre.

Nesta análise considera-se a Renda Média Domiciliar como indicativo do perfil sócio-econômico da população. Os dados provêm da Pesquisa EDOM (Enquete Domiciliar), realizada pela Metroplan em 1974 e repetida em 1986, adequando-se à delimitação temporal da presente pesquisa (antes e depois da implantação do Iguatemi).

A Pesquisa EDOM trabalha com a unidade espacial ZT (Zona de Tráfego), que é um agrupamento de zonas censitárias. Devido a este nível de agregação dos dados, decidiu-se analisar a variação da renda média domiciliar na área de estudo, referenciando-a ao que ocorreu na cidade como um todo.

A presente análise verifica o comportamento de 4 ZTs (52, 53, 67 e 68), selecionadas como área de entorno do S.C.Iguatemi, com relação a toda a cidade, ou seja, a todas as demais ZTs. O Anexo 8 apresenta a divisão da cidade em ZTs e um detalhe ampliado desta divisão na área de estudo.

Note-se a não coincidência exata da área de estudo com as 4 ZTs selecionadas. Sobre este fato serão posteriormente feitas algumas considerações.

Os valores para a renda foram transformados em Dólar (US\$) para efeitos de comparação. Também foram consideradas, na análise de toda a cidade, somente as ZTs pesquisadas nas duas EDOM, ou seja, 73 ZTs.

A Tabela I (Anexo 9) apresenta os dados de Renda Média Domiciliar por ZT para toda a cidade, organizados em ordem decrescente, fazendo um comparativo entre os anos de 1974 e 1986.

Da referida tabela verifica-se o comportamento das Zts em estudo:

	RENDA (US\$) 1974	RENDA (US\$) 1986
ZT 52:	393,16	706,29
ZT 53:	891,74	1106,94
ZT 67:	337,61	608,82
ZT 68:	242,17	359,39

A Tabela II (Anexo 9) mostra uma ordenação das ZTs em diferentes níveis de renda média (intervalos de US\$ 100, valor aproximado para um salário mínimo brasileiro), respectivamente para os anos de 1974 e 1986.

Observam-se alterações na situação das ZTs em estudo para os dois períodos (note-se que o Nível 1 é o de menor renda média):

	1974	1986
ZT 52:	Nível 2	Nível 6
ZT 53:	Nível 7	Nível 10
ZT 67:	Nível 2	Nível 5
ZT 68:	Nível 1	Nível 2

A mesma Pesquisa EDOM informa que a Renda Média Domiciliar da cidade ficou em U\$ 396,01 em 1974 e U\$ 559,30 em 1986, ou seja, passou do Nível 2 para o Nível 4.

Pode-se verificar assim que, em 1974, das ZTs selecionadas, apenas a ZT 53 ficou acima do nível da média, seguida pela 52 e 67, no nível médio e, por último a ZT 68, no nível mais baixo da cidade.

Em 1986 o quadro altera-se bastante. As ZTs 53, 52 e 67 apresentam renda em níveis superiores à média, e a 68 continua abaixo, porém já no segundo nível da cidade.

Neste ponto é interessante verificar o comportamento do crescimento daquelas rendas.

As Tabelas III e IV (Anexo 9) apresentam o crescimento da renda média domiciliar, tanto em termos absolutos (diferença entre a renda em 1986 e a renda em 1974) como percentuais.

O crescimento absoluto da renda média informa mais sobre o volume daquele crescimento, sendo que o relativo revela sobre a rapidez com que a renda cresce.

A primeira observação mais geral é que a renda média domiciliar cresceu em todas as quatro ZTs em estudo, tanto em termos absolutos como percentuais.

No mesmo período (de 1974 a 1986) a renda média domiciliar da cidade cresceu U\$ 163,29 em termos absolutos. Portanto, das 4 ZTs em estudo, constata-se que 3 delas cresceram mais que a média (ZTs 52, 67 e 53) e a ZT 68 cresceu abaixo da média (U\$ 117,23).



Em termos percentuais, a renda média domiciliar da cidade cresceu 41,23% no período. Já as ZTs em estudo apresentaram a seguinte taxa de crescimento: ZT 67: 80,33%, ZT 52: 79,64%, ZT 68: 48,40% e ZT 53: 24,13%.

Verifica-se que somente a ZT 53 cresceu abaixo da média da cidade. Porém, deve-se ter em vista que ela se manteve como a quinta maior renda em ambos os períodos de análise.

As Figuras 10 e 11 apresentam um mapeamento dos níveis de renda média domiciliar respectivamente para o ano de 1974 e 1986.

#### Constatações gerais da análise:

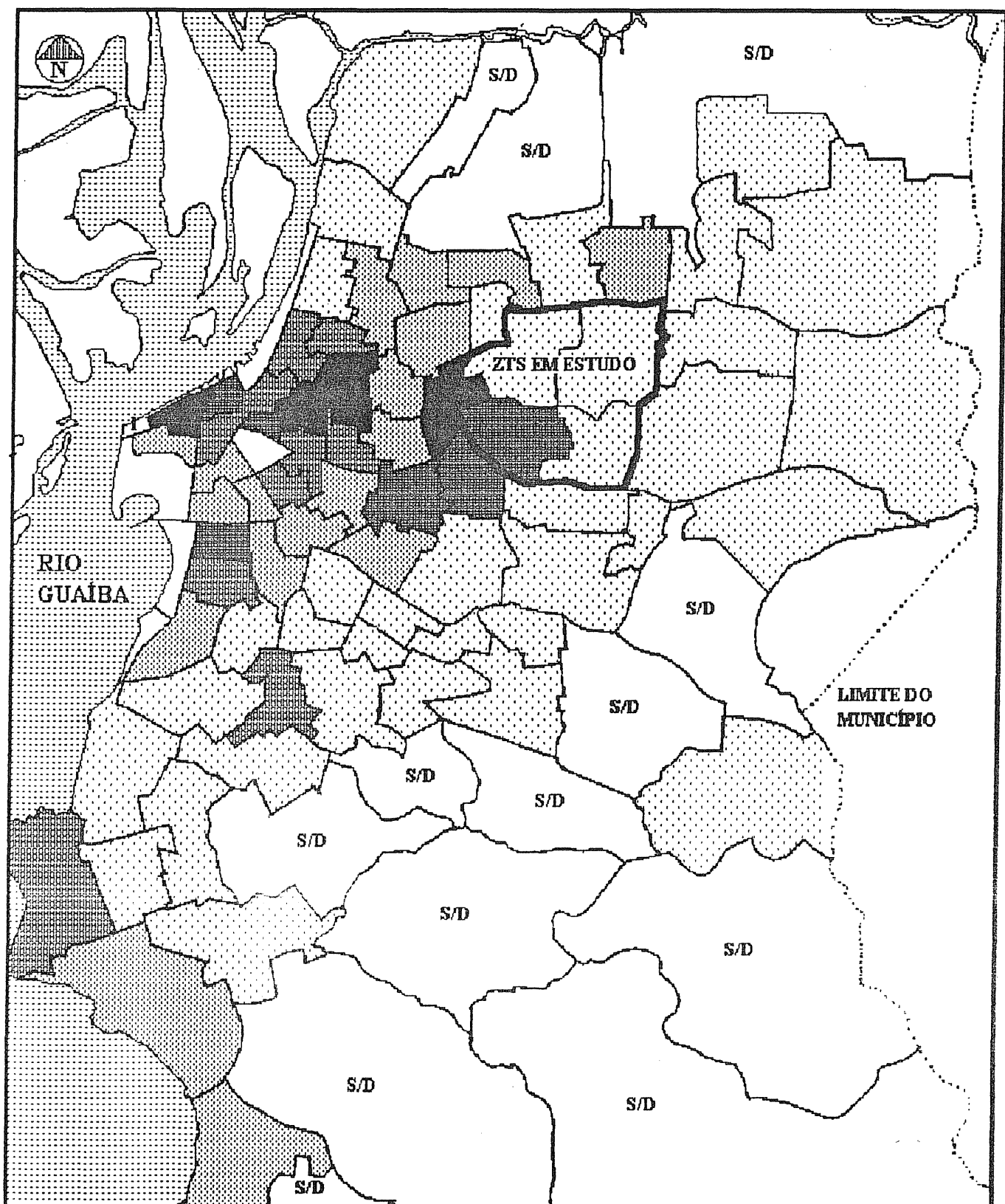
- A ZT 53, ao se manter como a quinta maior renda absoluta da cidade nas duas pesquisas, demonstra que a mesma se consolidou como área para os altos estratos. Em termos de nível de renda, subiu do nível 7 para o 10.

O estudo de Cabral, já referido anteriormente, analisa a questão da renda média domiciliar em Porto Alegre naquele período, já apontando esta tendência. O autor afirma que a ZT 53 representava "(...) o mais recente salto da apropriação de áreas de qualidade por estratos de altas rendas, o extremo do setor coincidindo com os Bairros Três Figueiras e Chácara das Pedras." (Cabral, 1982,pg 173)




Aquele autor observa que a ZT 53 é constituída de áreas de estoque, mantidas vazias por grupos de promotores imobiliários.




# FIGURA 10 - PORTO ALEGRE

## NÍVEIS DE RENDA MÉDIA DOMICILIAR POR ZT - 1974



LEGENDA:

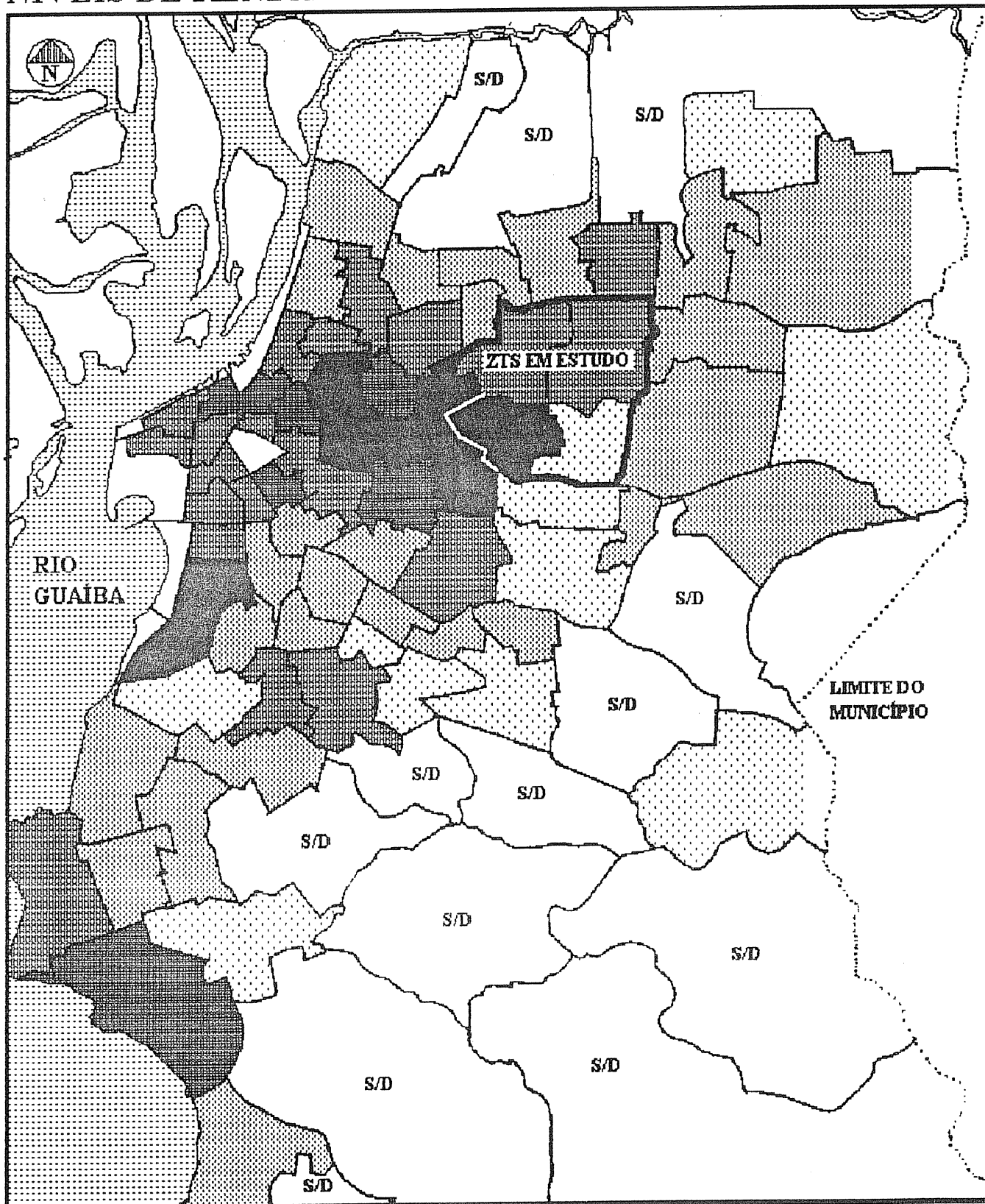
 - 200 A 400 DÓLARES  
 - 400 A 600 DÓLARES  
 - 600 A 800 DÓLARES

 - 800 A 1.000 DÓLARES  
 - ACIMA DE 1.000 DÓLARES  
 - SEM DADOS




Fonte: Pesquisa EDOM, 1974, METROPLAN.




# FIGURA 11 - PORTO ALEGRE

## NÍVEIS DE RENDA MÉDIA DOMICILIAR POR ZT - 1986



LEGENDA:

 - 200 A 400 DÓLARES  
 - 400 A 600 DÓLARES  
 - 600 A 800 DÓLARES

 - 800 A 1.000 DÓLARES  
 - ACIMA DE 1.000 DÓLARES  
 - SEM DADOS

Fonte: Pesquisa EDOM, 1986, METROPLAN.

- A ZT 52, valorizou-se aceleradamente. Sua renda média cresceu 79%, ficando entre as dez que mais cresceram em **termos absolutos** na cidade. Passou de um nível médio de renda (Nível 2) para dois níveis acima da média da cidade (Nível 6).

Cabral também identificou tal fenômeno ao afirmar que "Os estratos de altas rendas extravasam para a ZT 52. A relação renda e qualidade do espaço físico é clara." (Cabral,1982,pg 174)

- A ZT 67 valorizou-se acima da média , tanto em termos absolutos como percentuais. Em termos de renda absoluta os dados de 1986 caracterizam-na como de renda mediana (é a 35 sobre 73). No período analisado, passou do nível 2 para o nível 5 de renda média.

- A ZT 68 valorizou-se acima da média em termos relativos, já em termos absolutos cresceu abaixo da média da cidade, tendo-se em conta que os dados de 1986 caracterizam-na como de baixa renda (é a 67 sobre 73). Quanto ao nível de renda, passou do nível 1 para o nível 2 de renda média.

- A análise destas últimas ZTs enfrenta uma dificuldade com relação aos dados. Tanto a ZT 67 como a 68 tem seus limites maiores na Pesquisa EDOM do que os fixados nesta pesquisa.

A análise feita pela SPM verificou esta dificuldade e considerou como área de impacto do Iguatemi somente 60% de cada uma delas.

Por se tratar de renda **média**, não se pode reduzir

o dado a 60%. Desta forma, a solução possível é relativizar parcialmente os resultados encontrados nas tabelas de rendas.

A ZT 68 engloba uma área de renda média-baixa (Vila Jardim) que está fora dos limites fixados para esta pesquisa. Este fato certamente rebaixou a renda média da área que interessa analisar (Chácara das Pedras).

Outro fator que deve ter colaborado para o rebaixamento daquela renda média é o fato de possuir áreas cuja ocupação é bastante recente. A sua porção norte, imediata ao S.C.Iguatemi, está recebendo atualmente grandes incorporações imobiliárias (torres) de alto padrão. Também é recente uma área de residências bastante luxuosas em grandes lotes e os vazios ainda são bastante significativos. Todo este processo talvez não tenha aparecido com o devido peso, especificamente na última pesquisa EDOM.

No caso da ZT 67 deve-se considerar que a mesma engloba áreas dos Bairros Vila Ipiranga e Cristo Redentor, que são zonas de classe média e média-baixa, incluindo alguns setores de indústrias.

A área da ZT 67 que interessa a esta pesquisa é justamente composta de um enorme vazio que ocupa quase 50% de sua área (pertencente à empresa Condor Empreendimentos Imobiliários). Por ser vazio, não influenciou na renda média, porém, pode-se presumir que seu futuro aproveitamento visa uma população de alta renda.

- Outro aspecto que deve ser destacado quanto à diferença de limites entre a área de estudos e as ZTs é quanto à

parcela da ZT 41 que faz parte da área de estudos e que não foi considerada especificamente.

Como ficou demonstrado pela análise anterior, a ZT 41 é isoladamente a de maior renda média domiciliar da cidade em 1986, apresentando o quarto maior crescimento absoluto de renda no período considerado, colaborando na confirmação da valorização da área de estudo. (Ver Tabela III)

Do que foi analisado neste item, pode-se concluir:

- A renda média domiciliar aumentou nas quatro ZTs em análise, subindo todas de nível de renda.

- A renda daquelas ZTs cresceu tanto em termos absolutos (porte do crescimento) como percentuais (velocidade do crescimento). Isto significa um crescimento num volume significativo e de forma acelerada.

- Quanto à comparação com o crescimento da renda média da cidade, concluiu-se que, em termos absolutos, das quatro ZTs estudadas, três delas cresceram bem acima da média. A ZT 68 cresceu abaixo da média, porém devido ao fato de se tratar de uma área originalmente de renda baixa, pode-se afirmar que apresentou um crescimento relativo substancial.

Em termos percentuais, das quatro ZTs analisadas, três delas cresceram acima da média. Somente a ZT 53 cresceu num ritmo proporcional menor. Porém, há que se ter em vista que esta ZT era, em 1986, a quinta maior renda da cidade. Logo, este

crescimento percentual menor representa na verdade um valor absoluto considerável, cerca de 50% maior do que a média dos valores absolutos de crescimento de Porto Alegre.

- Como conclusão geral do item, pode-se afirmar que a renda média da população residente no entorno do S.C. Iguatemi se elevou após a implantação daquele equipamento comercial. Esta elevação da renda média domiciliar ocorreu de forma significativa e acelerada se comparada ao restante da cidade.

Nesse sentido, a análise indica a presença de uma população com renda média maior que a que residia anteriormente, apontando para um avanço do eixo leste-oeste de altas rendas sobre a área de estudo, tal como bem ilustram as Figuras 10 e 11.

## CAPÍTULO 4

### ALTERAÇÕES FÍSICO-ESPACIAIS NA ESTRUTURA URBANA

O objetivo deste capítulo é analisar as transformações mais relacionadas aos aspectos físico-espaciais ocorridas no entorno do S.C.Iguatemi, após a sua implantação. Nesse sentido, serão analisadas as questões referentes à acessibilidade na área de estudo e ao padrão residencial edificado, em dois itens separados, como segue.

#### 4.1 A ACESSIBILIDADE NO ENTORNO DO S.C.IGUATEMI

As alterações a nível da acessibilidade na área de estudo serão analisadas a partir de três aspectos: a rede viária principal, o transporte coletivo e as atratividades no local.

##### 4.1.1 Rede Viária Principal

O entorno do S.C.Iguatemi poderia ser caracterizado, antes do shopping center, como uma área de **valor potencial** para alta renda, com uma ocupação rarefeita e baixo nível de



atendimento por infraestrutura.

O estudo de Cabral (1982) também verifica tal condição ao afirmar: "(...) um exemplo é o caso da área vizinha do Country Club - onde a carência inclusive de equipamento viário não impediu a ocupação preliminar e crescente, e identificação como área nobre pelo mercado imobiliário, por estratos de altas rendas." (Cabral,1982,pg 207)

Neste sentido pode-se analisar as transformações ocorridas na rede viária principal a partir da implantação do S.C.Iguatemi.

A Figura 12 apresenta os diferentes períodos de implantação da Av. Nilo Peçanha. Este mapa foi construído a partir das datas de recebimento das vias públicas pela Divisão de Urbanização da Secretaria Municipal de Obras e Viação (SMOV).

Considerando que o Iguatemi foi inaugurado em 1983, verifica-se que no período de sua implantação é que a Av. Nilo Peçanha ficou completamente aberta e pavimentada, desde a esquina com a Av. Carlos Gomes até aquele empreendimento.

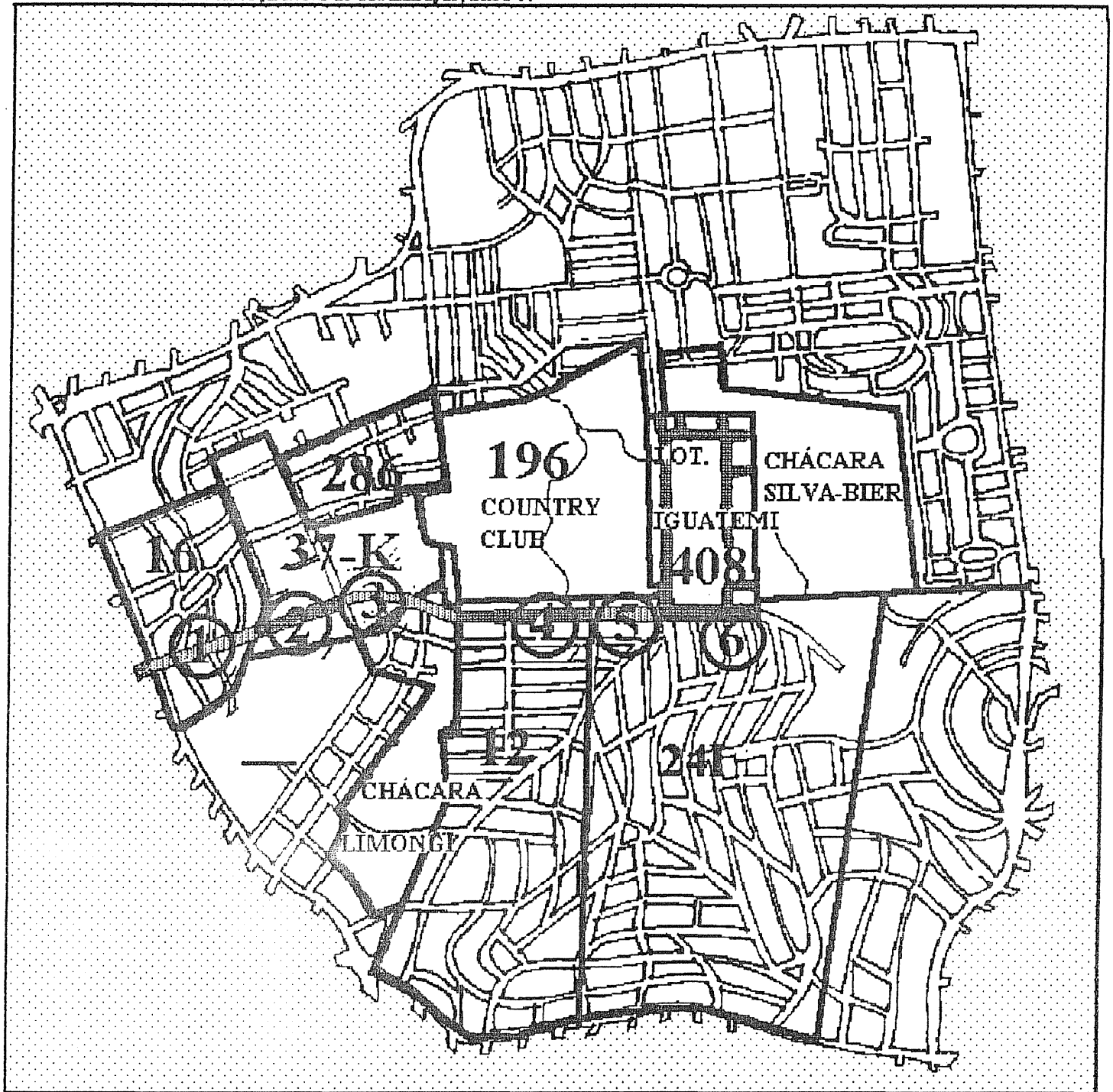
O Loteamento Iguatemi, onde está inserido o lote do shopping center, foi responsável pela pavimentação justamente da conexão entre a Nilo Peçanha e a João Wallig.

Houve uma aumento das possibilidades de acesso a toda a área a partir da complementação da Av. Nilo Peçanha, principalmente no que se refere a esta conexão com a Av. João Wallig.

Pode-se verificar, na comparação que a Figura 13 estabelece, os trajetos principais antes e depois do mencionado prolongamento da Av. Nilo Peçanha.

# FIGURA 12 - DATAS DE REGISTRO E CADASTRAMENTO DOS TRECHOS DA AV. NILO PEÇANHA

Fonte: Planta de Loteamentos, Divisão de Urbanização, SMOV.



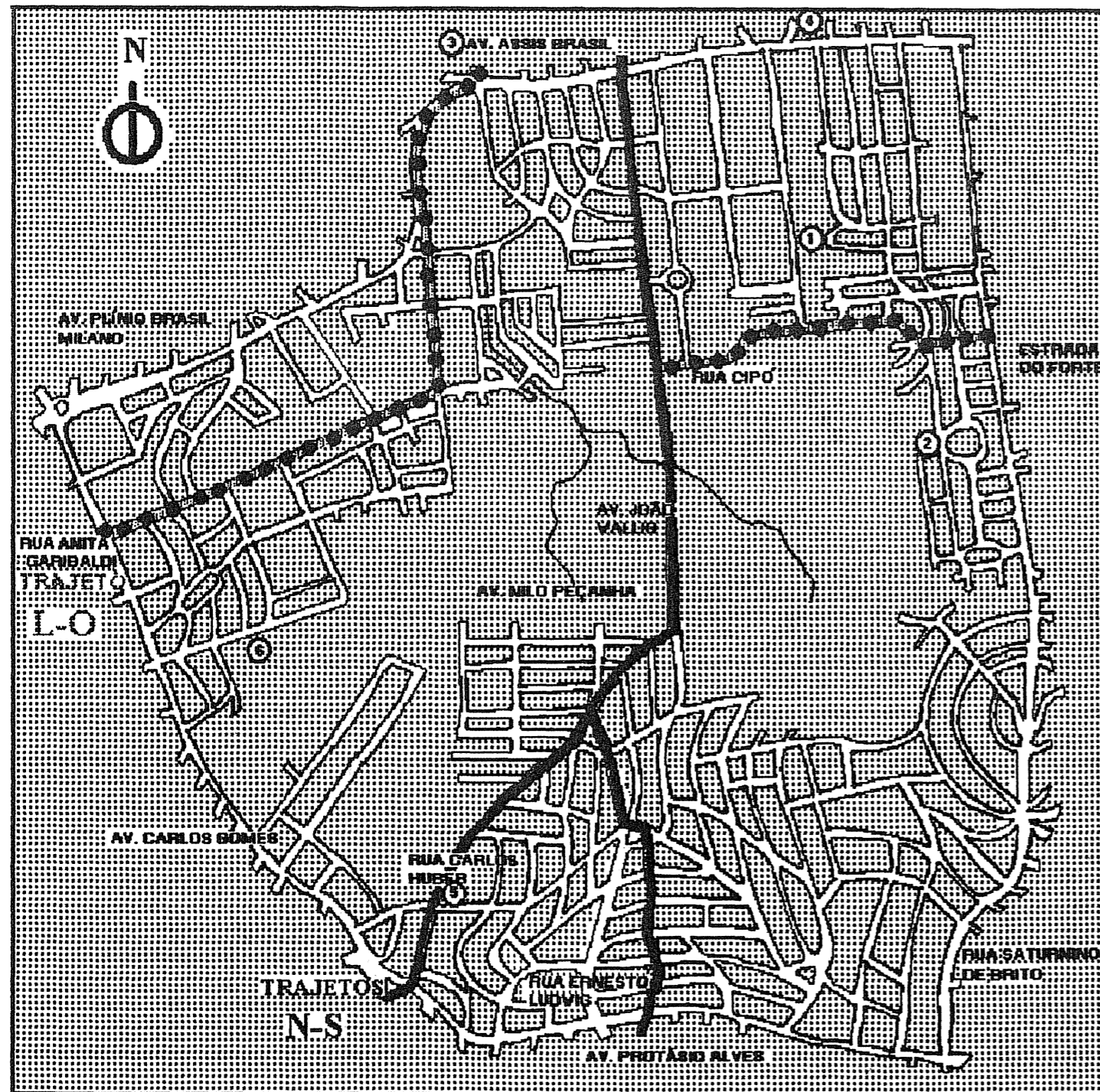
## LEGENDA:

16 - LOT. VILA LUCIANA  
37-K - LOT. ADOLPHO SILVA  
286 - LOT. JARDIM COUNTRY CLUB  
12 - LOT. TRÊS FIGUEIRAS  
24I - LOT. CHÁCARA DA PEDRA

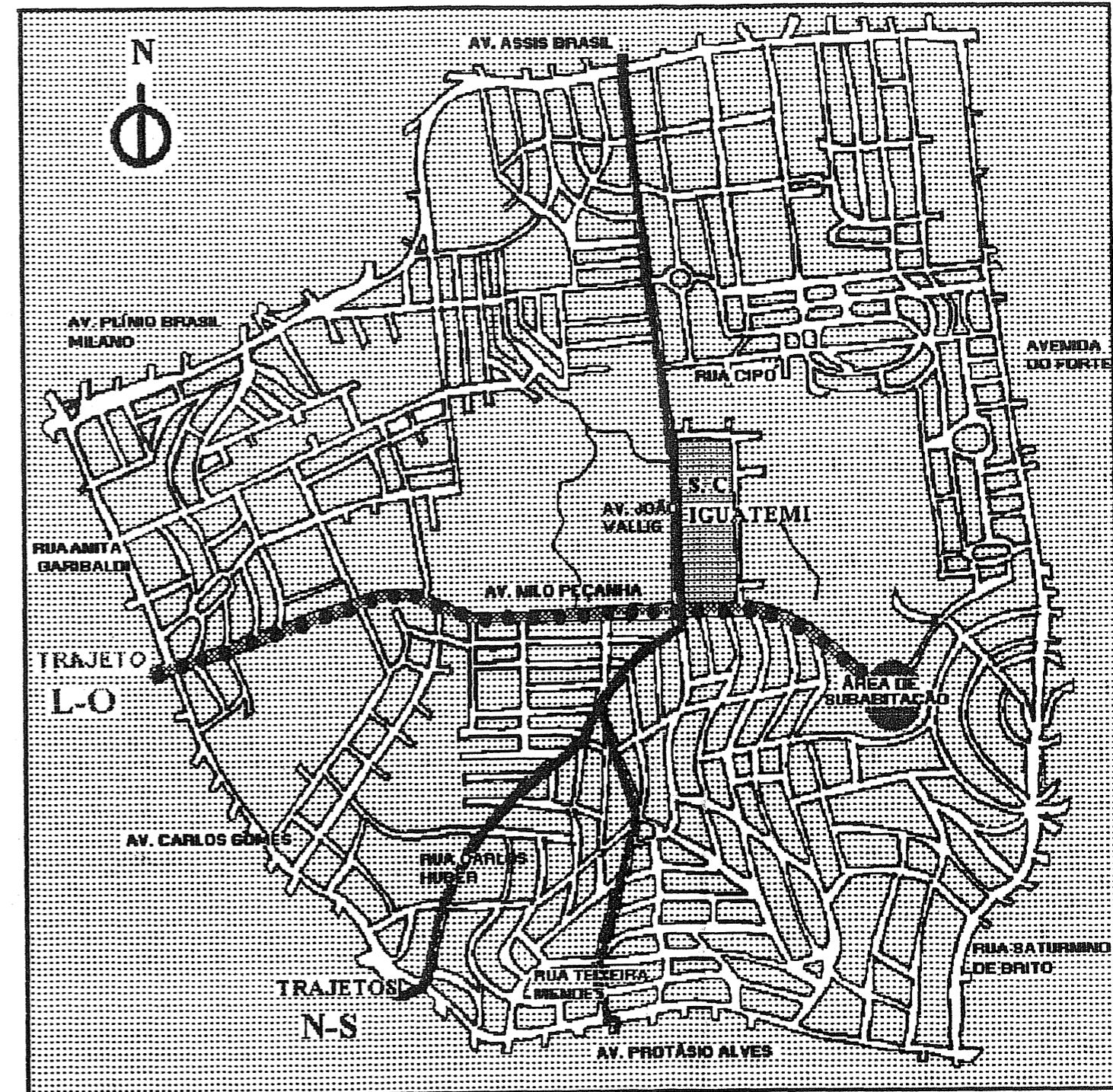
TRECHO 1: 1956  
TRECHO 2: 1957  
TRECHO 3: 1982  
TRECHO 4: 1975  
TRECHO 5: 1983  
TRECHO 6: 1989

# FIGURA 13 - TRAJETOS PRINCIPAIS NA ÁREA DE ESTUDO.


PERÍODO: ATÉ 1983




PERÍODO: 1992



**LEGENDA:**

 - TRAJETO LESTE - OESTE

 - TRAJETO NORTE - SUL

- 1 - HOSPITAL CONCEIÇÃO
- 2 - HOSPITAL BANCO DE OLHOS
- 3 - HOSPITAL LAZZAROTO
- 4 - HOSPITAL CRISTO REDENTOR
- 5 - COLÉGIO FARROUPILHA
- 6 - COLÉGIO ANCHIETA

No período anterior, havia um trajeto preferencial norte-sul (Carlos Huber ou Ernesto Ludwig - João Wallig), bastante importante na conexão com a zona norte da cidade, acessando a Av. Assis Brasil, e equipamentos próximos como os hospitais Conceição, Banco de Olhos, Cristo Redentor e Lazzaroto. Este trajeto norte-sul continha trechos sem pavimentação, mesmo assim por ele passavam duas linhas de ônibus, como será visto a seguir.

A possibilidade de um trajeto leste-oeste (Nilo Peçanha) conectado com o norte-sul, citado anteriormente, em vias totalmente pavimentadas, permitiu maiores alternativas de acessos no interior da área, contribuindo no aumento da sua acessibilidade.

Deve-se observar que tanto a Nilo Peçanha como a João Wallig são de proposição antiga, já aparecendo projetadas na planta da cidade de 1940. No entanto, a implantação do loteamento para a construção do S.C. Iguatemi foi o fato que precipitou esta abertura. Pode-se cogitar que, sem a presença do Iguatemi, a abertura destas vias somente fosse ocorrer muito mais tarde, dada a ocupação rerefeita daquela área.

#### 4.1.2 Transporte Coletivo

Outro elemento importante a ser verificado é o serviço de transporte coletivo, antes e depois da presença do Iguatemi.

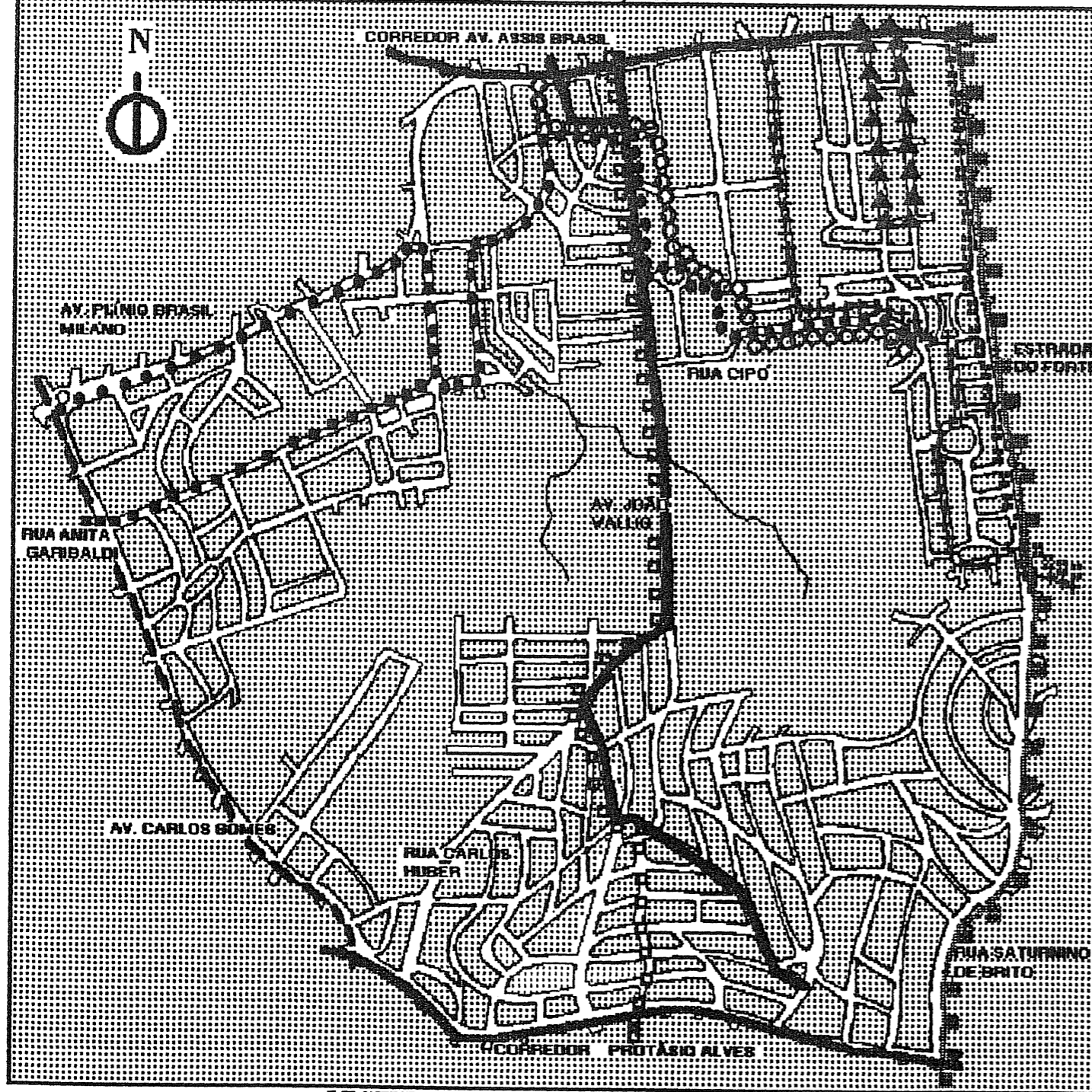
A **Figura 14** apresenta os trajetos do transporte coletivo por ônibus naquela área.



# FIGURA 14 - ITINERÁRIOS DAS LINHAS DE ÔNIBUS NA ÁREA DE ESTUDO

PERÍODO: 1982

Fonte: "Estudo de Linhas de Ônibus na RMPA", METROPLAN/SAPSA, 1982.

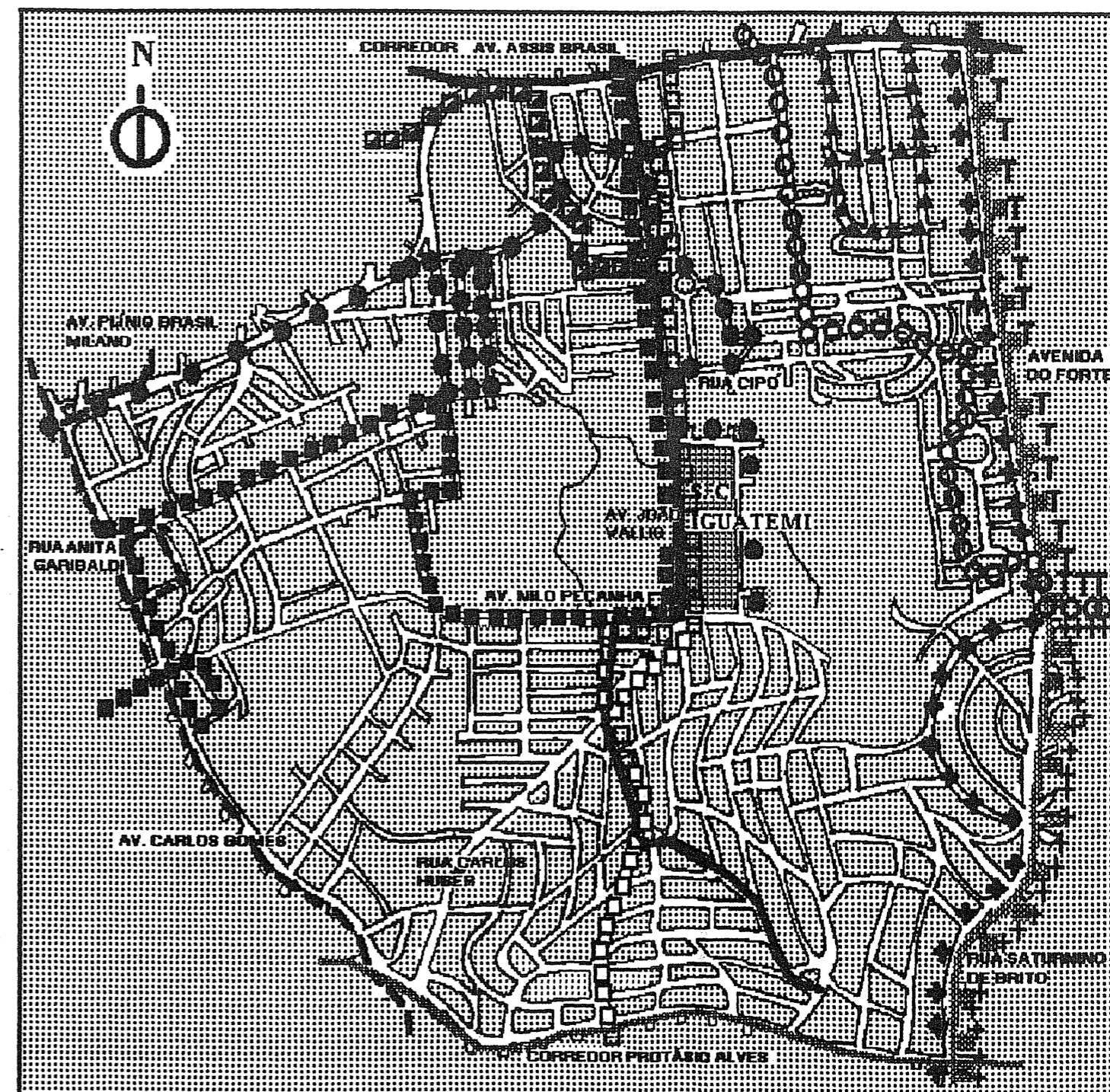


**LEGENDA:**

- - LINHA 20 - IAPI-BORDINI
- — — - L-37 CHÁCARA DAS PEDRAS
- ○ ○ - L-17 IAPI-VOLTA DO GUERINO
- - - - TRANSVERSAL T2
- ┌ — — —┐ - L-15 VILA IPIRANGA
- └ — — —┘ - L15A CIRC. IPIRANGA-V. JARDIM
- └ — — —┘ - TRANSVERSAL T4
- ▣▣▣ - L-15C VILA IPIRANGA-NAVEGANTES
- ▲▲▲ - L-09 VILA FLORESTA
- ■ ■ - L-31A CARLOS GOMES-ANITA
- □ □ - TRANSVERSAL T1
- + + + - L-15B VILA IPIRANGA-HOSPITAL

PERÍODO: 1992

FONTE: SMT



- LINHA 620 AUXILIADORA - IGUATEMI
- ■ ■ LINHA 551 ANITA - IGUATEMI
- ┌ — — —┐ LINHA 431 CARLOS GOMES
- └ — — —┘ TRANSVERSAL T2
- └ — — —┘ LINHA 435 CARLOS GOMES - BECO DO SALSO
- □ □ TRANSVERSAL T1
- × × × × × × × × LINHA 637 CHÁCARA DAS PEDRAS
- ○ ○ LINHA 652 IPIRANGA HOSPITAL
- ▲ ▲ ▲ LINHA 609 VILA FLORESTA
- ┌ + + + ┐ LINHA 652.I IPIRANGA-CIRCULAR
- └ + + + ┘ LINHA 433.VILA JARDIM-CIRCULAR
- + + + LINHA 433 VILA JARDIM
- ▣▣▣ TRANSVERSAL T4
- ┌ T T T ┐ LINHA 651 IPIRANGA - SABARÁ
- └ T T T ┘ LINHA 606 SÃO JOÃO - ZIVI

Verifica-se que a linha IAPI-Bordini, cujo trajeto atendia a parte norte da area de estudos, teve o seu trajeto estendido em função de atender ao shopping center, passando a denominar-se Auxiliadora-Iguatemi.

Com o mesmo propósito, foi criada a linha Anita-Iguatemi, que substituiu a Carlos Gomes-Anita a qual era apenas um apêndice da linha principal Carlos Gomes.

Outras duas linhas já existentes, Transversal 2 e Chácara das Pedras, que circulavam pela João Wallig, passaram a ter pontos de parada no shopping center, servindo também como alternativa para chegar ao local, totalizando quatro linhas de ônibus para abastecê-lo.

Outro tipo de transporte coletivo, o de táxi-lotação, pode ser analisado a partir da Figura 15. Nesta verifica-se a existência de cinco linhas de táxi-lotação que servem ao local, Chácara das Pedras-Três Figueiras, Chácara das Pedras - Via Paineira, Mont'Serrat - Via Ipa, Mont'Serrat-Anita e Hospital Conceição-Iguatemi.

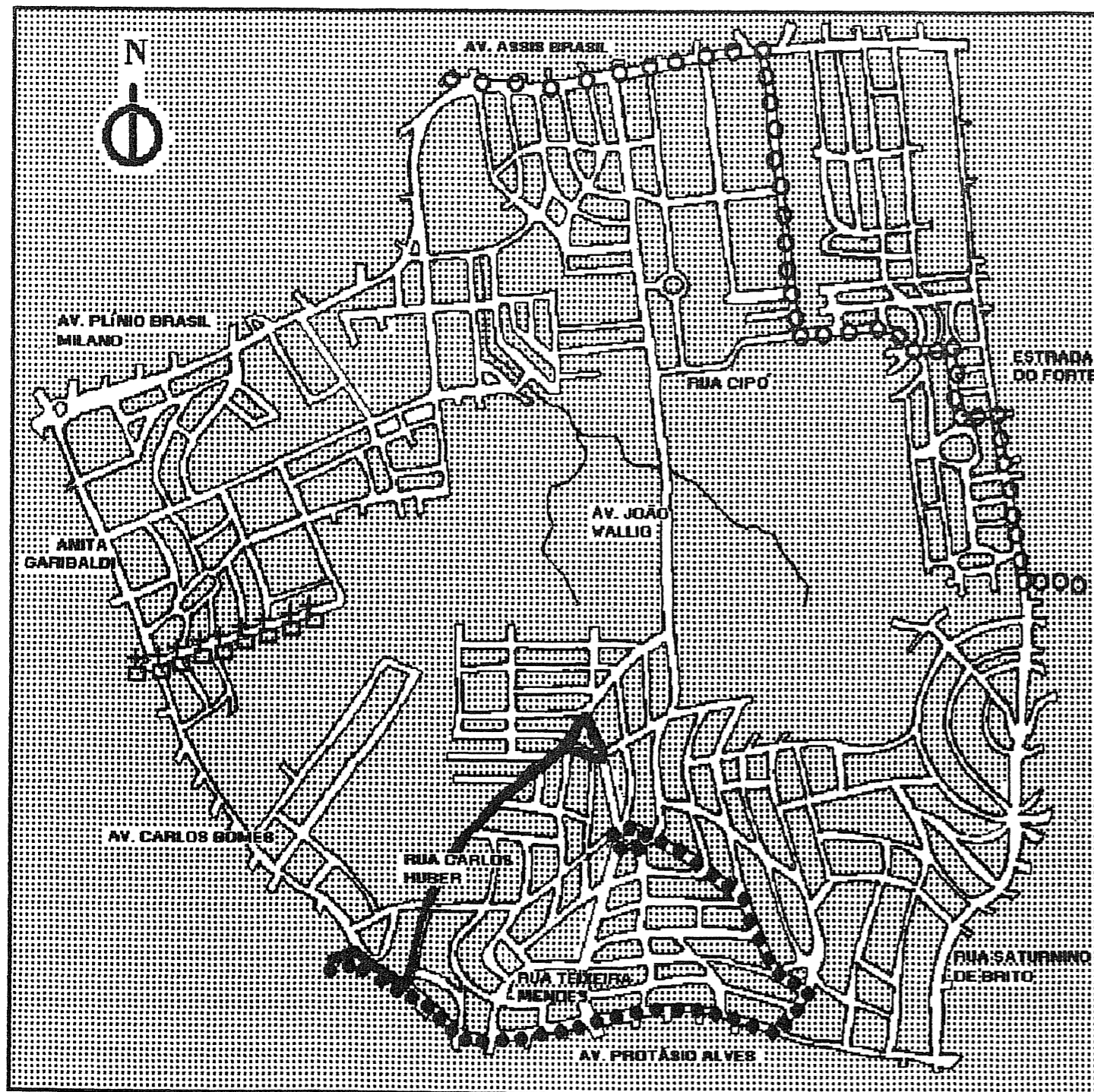
Segundo o Relatório Anual de Atividades da SMT de 1983, no momento da implantação do S.C.Iguatemi foram estendidas as duas linhas Mont'Serrat (Via Ipa e Anita) e foi criada a linha Hospital Conceição-Iguatemi, com o intuito de atender ao shopping center.

Posteriormente foram também estendidas as duas linhas Chácara das Pedras (Três Figueiras e Via Paineira), em função da demanda dos moradores do bairro para chegar ao Iguatemi.



# FIGURA 15 - ITINERÁRIOS DAS LINHAS DE TÁXI-LOTAÇÃO NA ÁREA DE ESTUDO.

PERÍODO: 1982



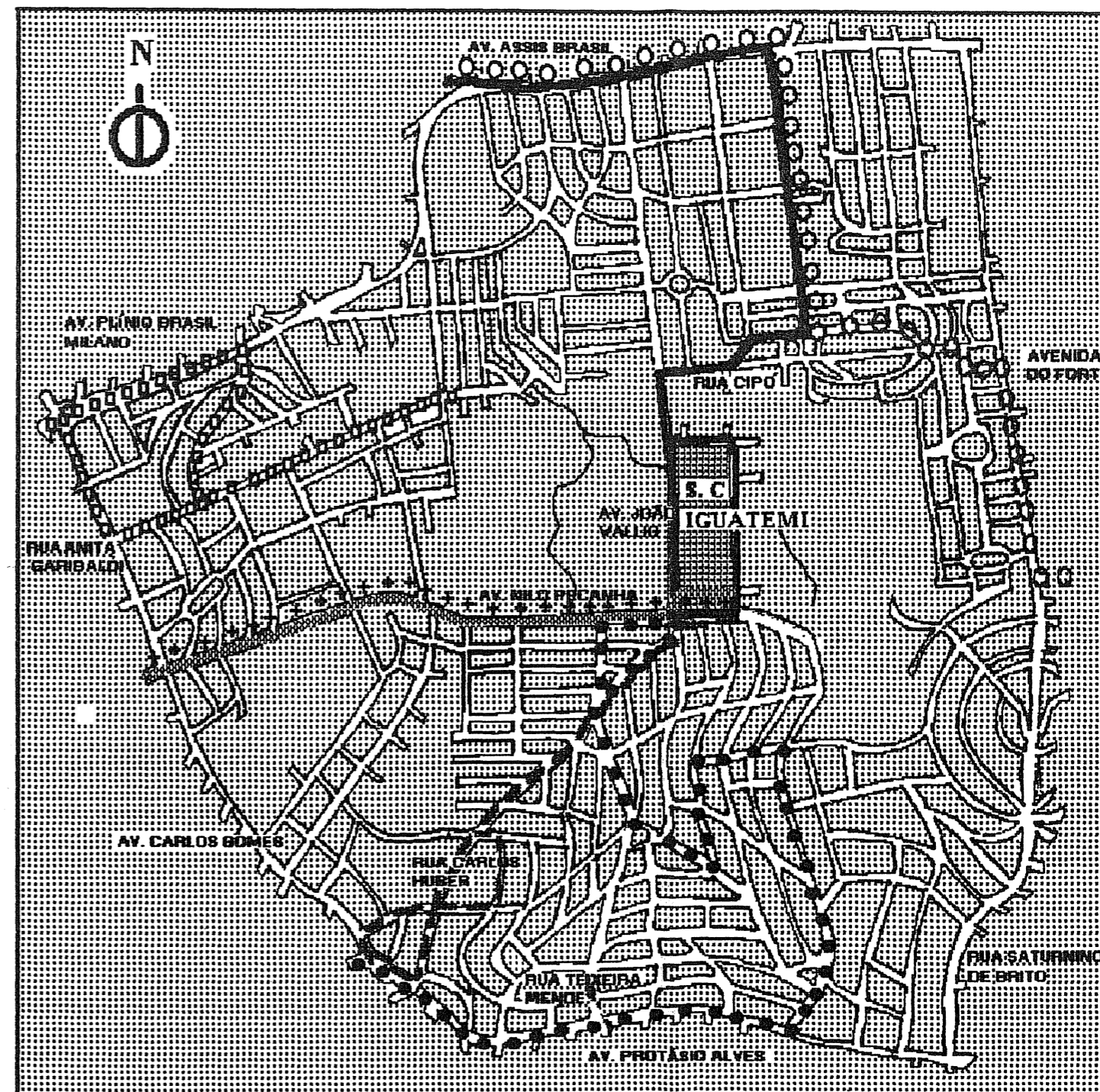
LEGENDA:

Fonte: "Relatório Anual de Atividades 1983", SMT, Porto Alegre, 1983.

- - LINHA 50.3 - MONT'SERRAT / VIA IPA
- +++ - LINHA 50.3 - MONT'SERRAT / ANITA
- - LINHA 40.5 - CHÁCARA DAS PEDRAS / TRÊS FIGUEIRAS (\*)
- - LINHA 40.5 - CHÁCARA DAS PEDRAS / VIA PAINEIRA (\*)
- - LINHA 60.2 - HOSPITAL CONCEIÇÃO

(\*) - Itinerário aproximado por falta de dados

PERÍODO: 1992



Fonte: SMT

- - LINHA 50.3 - MONT'SERRAT / VIA IPA
- +++ - LINHA 50.3 - MONT'SERRAT / ANITA
- - LINHA 40.5 - CHÁC. DAS PEDRAS / TRÊS FIGUEIRAS
- - LINHA 40.5 - CHÁC. DAS PEDRAS / VIA PAINEIRA
- - LINHA 60.2 - HOSPITAL CONCEIÇÃO
- - LINHA 60.2 - HOSPITAL CONCEIÇÃO / IGUATEMI
- - LINHA 50.1 - AUXILIADORA - ANITA

#### 4.1.3 Atratividades no Entorno do S.C.Iguatemi

Na questão da acessibilidade, um dos aspectos importantes a ser verificado é a alteração das atratividades existentes na área de estudo.

Com relação ao S.C.Iguatemi a atratividade ocorre em função de dois aspectos: os empregos gerados e o consumo.

Quanto ao papel desempenhado pelo S.C.Iguatemi na geração de empregos, uma forma de aferição é a análise da contribuição daquele equipamento com relação ao total de empregos existentes na área de estudo.

A pesquisa EDOM, já referida anteriormente, levantou o número de empregos terciários por Zona de Tráfego em 1974, a partir do Cadastro do INPS (Instituto Nacional de Previdência Social). No entanto, a segunda pesquisa EDOM, de 1986, apresentou somente os dados de População Economicamente Ativa por ZT, dado este que não é adequado pois o que interessa aqui é conhecer o número de empregos na área.

Tendo em vista esta restrição, utilizou-se um documento da SPM, onde é feita uma projeção dos dados da EDOM de 1974 para 1990, tendo em vista as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. A Tabela 2 apresenta estes dados de projeção para as quatro ZTs que formam a área de estudo.



TABELA 2 - EMPREGOS NA ÁREA DE ESTUDO

ZT	NUMERO TOTAL DE EMPREGOS 1974	NUMERO TOTAL DE EMPREGOS 1990
52	8.281	12.435
53	2.271	2.749
67*	3.153	4.292
68*	665	981
TOTAL DE EMPREGOS NA AREA		20.457

(\*) Fração: 0.6

Fonte: Pesquisa EDOM de 1974 e documento: "Projeções Populacionais por UTS/UTP e Empregos Secundários e Terciários por ZT - 1980/2000 do Município de Porto Alegre", da Secretaria do Planejamento Municipal.

Pela Tabela 2 é possível verificar a contribuição de cada uma das ZTs, sendo que a estimativa totaliza 20.457 empregos.

Tendo em vista que o S.C.Iguatemi gera 3.000 empregos diretos (dados de sua administração), tem-se que o mesmo é responsável por cerca de 14,66% de todos os empregos existentes na área estudada.

Num outro aspecto, a principal atração exercida por um shopping center é sem dúvida o consumo. O Iguatemi recebe um número médio de 25.000 clientes por dia (dados da sua administração).

Em reportagem jornalística recente, a administração dos shopping centers foi comparada à administração de verdadeiras cidades. O S.C.Iguatemi recebe diariamente um número de pessoas equivalente à população de um município como Santo Antônio da

Patrulha. Produz diariamente sete toneladas de lixo, mais do que as seis toneladas produzidas por Santo Antônio da Patrulha. Os 300.000 litros de água gastos a cada dia equivalem ao consumo diário dos cerca de 8.500 moradores de Campinas do Sul, localizada a 183 Km de Porto Alegre. Para manter-se iluminado, o Iguatemi consome 860.000 Kw/h de energia ao mês, quantidade idêntica à soma dos gastos de todos os 12.000 moradores do município de Arroio dos Ratos. (Zero Hora, 27/6/93, pgs 36,37)

Numa constatação mais ampla, verifica-se que a atratividade a nível de emprego e consumo se deu também de forma bastante intensa principalmente ao longo da Av. Nilo Peçanha.

Ao observarmos o trecho desta avenida, entre o Colégio Anchieta e o Iguatemi, pode-se constatar grandes alterações, tendo em vista que tal trecho foi aberto e integrado à Nilo Peçanha há apenas 10 anos.

Este trecho de rua apresenta hoje um aspecto comercial bastante acentuado. As atividades ali encontradas possuem características de comércio e serviços de "passagem" e voltados às classes de renda mais elevada.

Encontram-se no local empresas como posto de gasolina, lavagem expressa de automóveis, revenda de veículos (nacionais e importados), empresas de móveis e artefatos de jardim, piscinas, refeições rápidas com "grife" (Pizza Hut), alimentos congelados e locadoras de fitas de videocassete.

Pode-se afirmar que os produtos e serviços ali oferecidos são, em certo sentido, complementares aos oferecidos no shopping center.

Do que foi analisado neste item pode concluir-se:

- O Iguatemi, ao se implantar, levou à pavimentação da conexão entre a Av. Nilo Peçanha e a João Wallig, otimizando a circulação em dois eixos principais que cortam a área de estudo.

- O shopping center provocou diretamente a extensão dos serviços de transporte coletivo (ônibus e táxi-lotação) até a área.

Tais fatos otimizaram a circulação no local, contribuindo para aumentar a acessibilidade na área de estudo, tanto interna quanto externamente.

- A partir da implantação do S.C.Iguatemi, houve um aumento da atratividade na área de estudos.

No que diz respeito ao Iguatemi, este tem funcionado como um forte atrativo de deslocamentos. Aquele shopping center detém em torno de 15% do total de empregos da área de estudo. Em termos de deslocamentos para fins de consumo, a sua atratividade é de 25.000 pessoas/dia.

Em termos mais gerais, o surgimento de atividades de comércio e serviços voltados à alta renda, principalmente ao longo da Av.Nilo Peçanha, tem reforçado a atratividade da área.

- Assim, embora não tenham sido feitas medições quantitativas específicas, a análise dos indicadores de acessibilidade evidenciou fortes indícios de que a acessibilidade da área de estudos aumentou após a implantação do S.C.Iguatemi, sendo que aquele equipamento comercial teve e continua tendo um papel decisivo neste nível de acessibilidade.

## 4.2 PADRAO RESIDENCIAL EDIFICADO

O objetivo deste item é caracterizar as alterações ocorridas no entorno do S.C.Iguatemi, Porto Alegre, ao nível do espaço edificado.

Delimita-se esta análise no sentido de verificar o padrão residencial edificado após a implantação do S.C.Iguatemi.

O uso residencial foi escolhido pois é o predominante na área. Quanto à delimitação temporal, optou-se por verificar como vem se dando a edificação residencial na área de estudo após a construção do S.C.Iguatemi, ou seja, no período "antes", tais áreas se encontravam vazias.

Desta forma, será desenvolvida uma análise do entorno residencial edificado após a implantação do Iguatemi, no interior dos grandes vazios existentes. A área a ser considerada será aquela ocupada posteriormente a 1983.

Dois pontos serão especificamente analisados:

- a qualidade construtiva das edificações e
- as tipologias predominantes.

Para operacionalizar esta análise, foram estabelecidos os seguintes procedimentos prévios:

- Identificar, no entorno anteriormente definido, as áreas residenciais que foram ocupadas (edificadas) posteriormente à implantação do S.C.Iguatemi;

- Caracterizar esta expansão de áreas residenciais em termos da sua localização com relação ao S.C.Iguatemi;

- Categorizar as tipologias básicas predominantes na área de estudo e a qualidade construtiva das edificações.

#### 4.2.1 Identificação Do Entorno Residencial Edificado Após o S.C.Iguatemi

Para identificar as áreas ocupadas posteriormente à implantação do Iguatemi, a idéia básica foi a de trabalhar com dois levantamentos cadastrais, um no momento de implantação do shopping center e outro atual.

Os dados disponíveis foram o "Levantamento Ortofotográfico" de 1973 (esc 1:5.000) e as fotos aéreas realizadas pela Metroplan em 1990 (esc 1:10.000).

O primeiro passo foi delimitar espacialmente as **grandes áreas vazias** em 1973 e em 1990. Após, estes mapeamentos foram superpostos, colocados sobre a foto de 1990 e, por diferença, pode-se identificar claramente a área edificada a partir da implantação do Iguatemi. (Mapa 1,pg 109)

Verificou-se uma limitação com relação a estes dados. Não dispondo de nenhum tipo de levantamento de 1983, as fotos de 1973 apresentam uma antecedência de dez anos com relação à implantação do Iguatemi, correndo o risco de informarem como

sendo vazias, áreas que no momento daquela implantação já estavam consolidadas.

Desta forma, foram necessários alguns ajustes naquelas delimitações, realizados a partir de checagem de campo, que também visou a atualização das fotos de 1990 para a situação atual (1992).

Para os efeitos desta análise, serão consideradas apenas as grandes manchas ocupadas no referido período, desconsiderando alguns casos isolados.

#### 4.2.2 Caracterização da Area Edificada Após o S.C.Iguatemi

Analisando as grandes áreas definidas no Mapa 1 , podem ser feitas algumas observações.

O Iguatemi inseriu-se no centro de uma grande área vazia e, como já comentou-se anteriormente, em mãos de grandes proprietários investidores imobiliários.

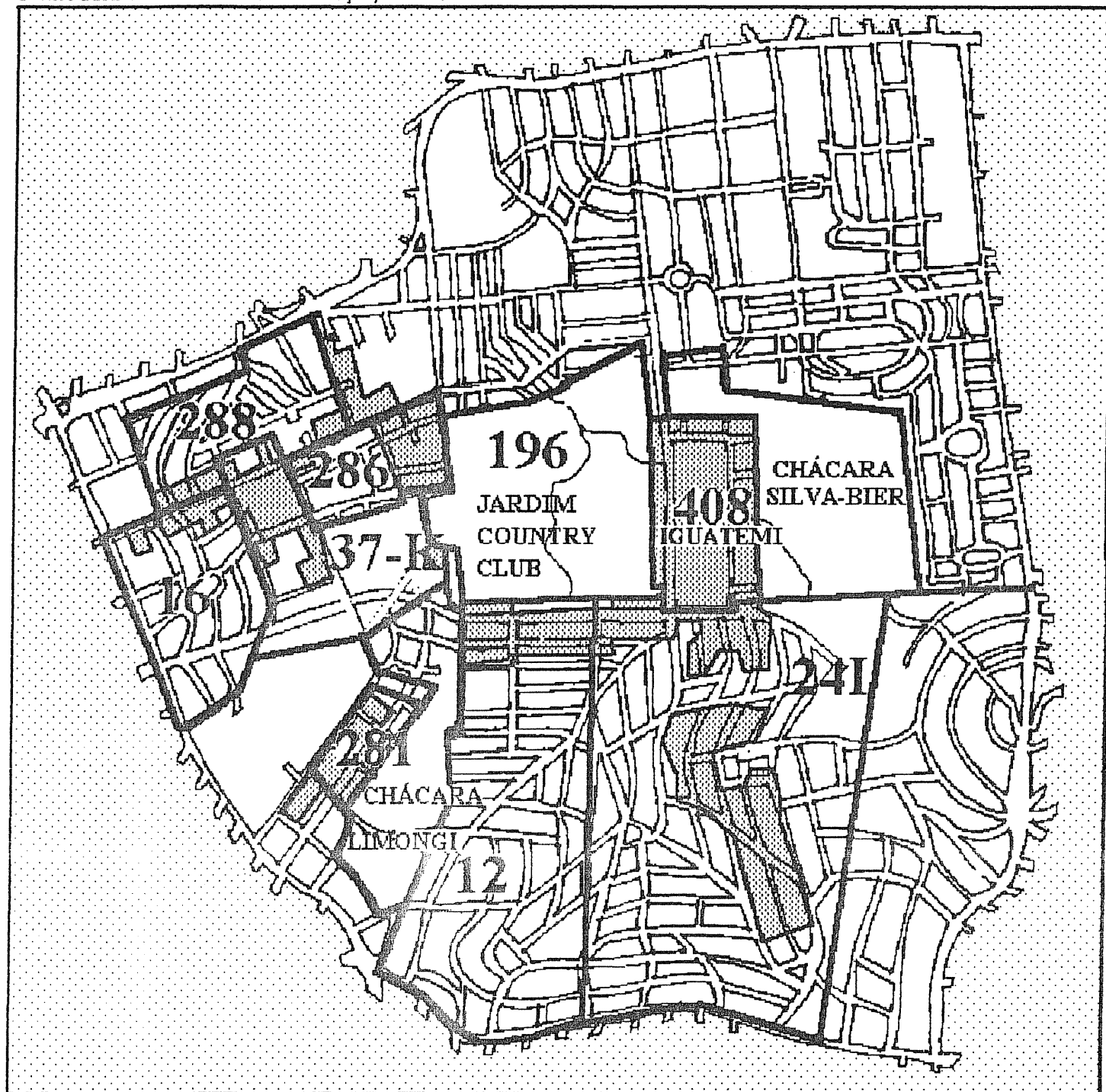
De uma forma geral, visualiza-se a tendência "avanço" da ocupação em direção à Av. Nilo Peçanha, notadamente a via que estruturou aqueles vazios a partir da implantação do Iguatemi.


A Figura 16 apresenta a superposição das áreas edificadas após o Iguatemi com a planta de loteamentos do local.

Através dessa figura pode-se verificar que a expansão da área edificada deu-se preferencialmente pela complementação e conseqüente edificação nos loteamentos já existentes.

# FIGURA 16 - LOTEAMENTOS REFERENTES ÀS ÁREAS RESIDENCIAIS EDIFICADAS APÓS A IMPLANTAÇÃO DO S. C. IGUATEMI.

Fonte: Cadastro da Divisão de Urbanização, SMOV.



 - ÁREAS EDIFICADAS APÓS O S. C. IGUATEMI

 - LIMITES DOS LOTEAMENTOS

- 37-K - CHÁCARA ADOLPHO SILVA
- 286 - JARDIM COUNTRY CLUB
- 281 - CHÁCARA LIMONGI
- 12 - CHÁCARA TRÊS FIGUEIRAS
- 241 - CHÁCARA DA PEDRA
- D113 - CHÁCARA SILVA-BIER
- 408 - LOTEAMENTO IGUATEMI

Especificamente, destacam-se seis loteamentos onde ocorreu a maior parte da ocupação residencial pós shopping center. Estes loteamentos estão discriminados abaixo, precedidos pelo seu código de cadastramento junto à Divisão de Urbanização da SMOV.

- 37 K: Chácara Adolpho Silva (1938)
- 286 : Jardim Country Club (1964)
- 281 : Chácara Limongi (1959)
- 12 : Chácara Três Figueiras(1955)
- 24 I: Chácara da Pedra (1938)
- D113: Desmembramento da Chácara Silva Bier

A maior parte dos proprietários de origem são os grandes investidores imobiliários como Predial e Agrícola (37 K), Schilling-Kuss - incorporada por Condor Empreendimentos Imobiliários S.A. em 1981 - (12, 24 I e D113).

Da mesma forma, a maior parte dos grandes vazios ainda existentes no local são propriedade destes grandes investidores, como é o caso da Chácara Silva-Bier e do restante da Chácara Limongi que pertencem também à Condor Empreendimentos Imobiliários S.A.

A porção sul da Chácara Limongi já teve a viabilidade urbanística de loteamento aprovada em 1991 e, segundo o diretor da empresa Condor, as obras do novo loteamento terão início no segundo semestre de 1993. (ZH Leste-Oeste,1/12/1992, pg 3)

Este será o primeiro grande vazio urbano a receber novo



loteamento naquela area, depois da implantação do S.C.Iguatemi.

Outro grande vazio, a Chácara Silva-Bier já referida, também se encontra em processo de tramitação para fins de loteamento na Secretaria Municipal de Planejamento.

Assim verifica-se que o processo principal de ocupação do entorno do S.C.Iguatemi se deu inicialmente via os loteamentos já existentes, cujo estoque era significativo.

Atualmente já pode se detectar um movimento no sentido de parcelar os grandes vazios, indicando haver demanda para tais investimentos.

#### 4.2.3 Categorização das Tipologias Básicas e da Qualidade da Construção

##### 4.2.3.1 Tipologias Básicas:

Inicialmente deve-se identificar quais são as tipologias básicas existentes na área de estudo.

Para tal fim realizou-se uma análise de campo verificando as tipologias predominantes, que foi complementada por uma análise em planta (mapa cadastral de 1987, atualizado em campo).

As tipologias identificadas foram:

- Residência Unifamiliar
- Lotes Médios
- Lotes Grandes
- Condomínio Horizontal
- Casas Isoladas
- Casas em Fita
- Edifício de Apartamentos
- Prédio: até 4 pavimentos
- Torre: mais de 4 pavtos.
- Subabitação

A residência unifamiliar em lotes médios foi considerada aquela que utiliza lotes em torno do padrão instituído pelo Plano Diretor (testada mínima 10 m e área 300 m<sup>2</sup>), este é o padrão mais usual na cidade.

A residência unifamiliar em lotes grandes considerou dimensões de lote com testada igual ou superior a 20 m.

O condomínio horizontal de casas isoladas se caracteriza pela posse coletiva do terreno onde se implantam unidades isoladas e independentes. Já no condomínio horizontal de casas em fita, as unidades formam um conjunto arquitetonicamente indivisível.

As demais tipologias são as edificações em altura, que foram categorizadas por número de pavimentos, prédio até 4 pavimentos e torre com mais de 4 pavimentos.

A subabitação a rigor não se caracteriza enquanto tipologia única (palafitas no Nordeste, sobrados no Rio de Janeiro, etc.). No entanto aqui ela pretende significar as tipologias características do local analisado, ou seja, casebres de um pavimento agrupados ao longo de uma ruela que seria o prolongamento da Rua Frei Caneca. As demais características serão definidas a seguir, ao tratar o padrão construtivo da subabitação.

#### 4.2.3.2 Qualidade Construtiva das Edificações:

Quanto à questão da qualidade construtiva, foram

estabelecidas quatro categorias de análise: alto, médio-alto, médio e subabitação. (Anexo 10)

Esta categorização levou em conta principalmente dados de análise visual externa das edificações, ou seja, os materiais que compõem suas fachadas, os elementos arquitetônicos, o tratamento paisagístico das áreas abertas e a presença de equipamentos complementares.

O enquadramento nestas categorias foi feito principalmente através de trabalho de campo, complementado pela análise da planta cadastral.

Para os lançamentos imobiliários mais recentes, utilizou-se também os recortes de anúncios de jornal, verificando dados complementares como metragem quadrada, número de dormitórios e número de apartamentos por andar, no caso dos edifícios de apartamentos.

#### 4.2.4 Análise do Padrão Físico-Espacial

O Mapa 1 apresenta a análise do padrão físico-espacial do entorno residencial do S.C. Iguatemi.

Procurou-se caracterizar as grandes manchas de padrões predominantes em toda a área.



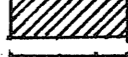
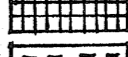
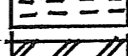

Ao todo, foram identificados dez padrões, conforme apontados no referido mapa.

Uma primeira análise pode ser feita no trecho da Rua Anita Garibaldi, na parte norte da área de estudo.


# MAPA 1

PADRÕES FÍSICO-ESPACIAIS  
NA ÁREA DE ESTUDO.

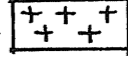
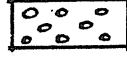
PADRAO ALTO:

-  UNIFAM. LOTES GRANDES
-  UNIFAM. LOTES MÉDIOS
-  COND. HORIZ. CASA FITA
-  COND. HORIZ. CASA ISOLADA
-  PRÉDIO (ATE 4 PAV.)
-  TORRE (+ 4 PAV.)

PADRAO MÉDIO-ALTO:

-  TORRE (+ 4 PAV.)

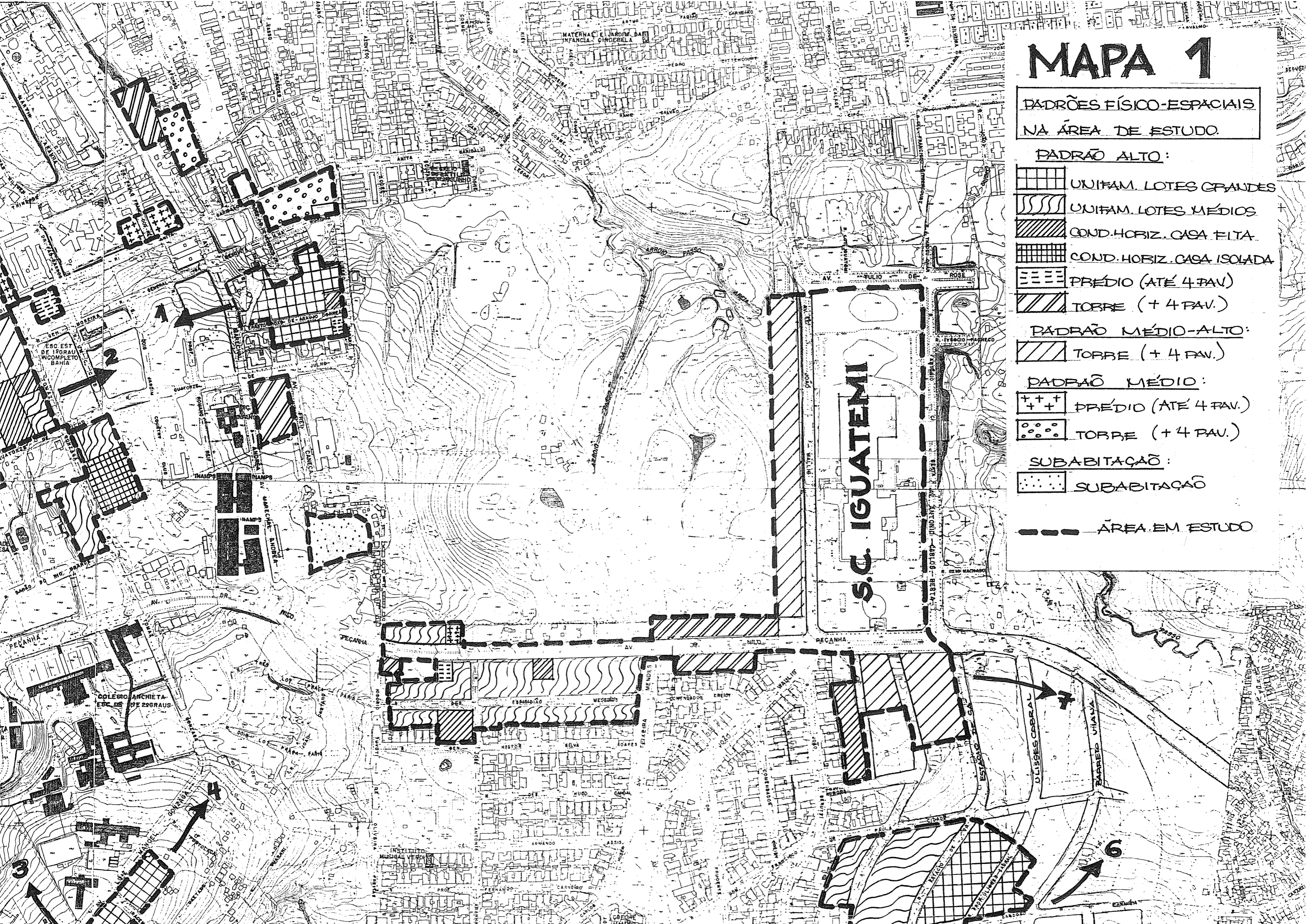
PADRAO MÉDIO:

-  PRÉDIO (ATE 4 PAV.)
-  TORRE (+ 4 PAV.)

SUBABITAÇÃO:

-  SUBABITAÇÃO

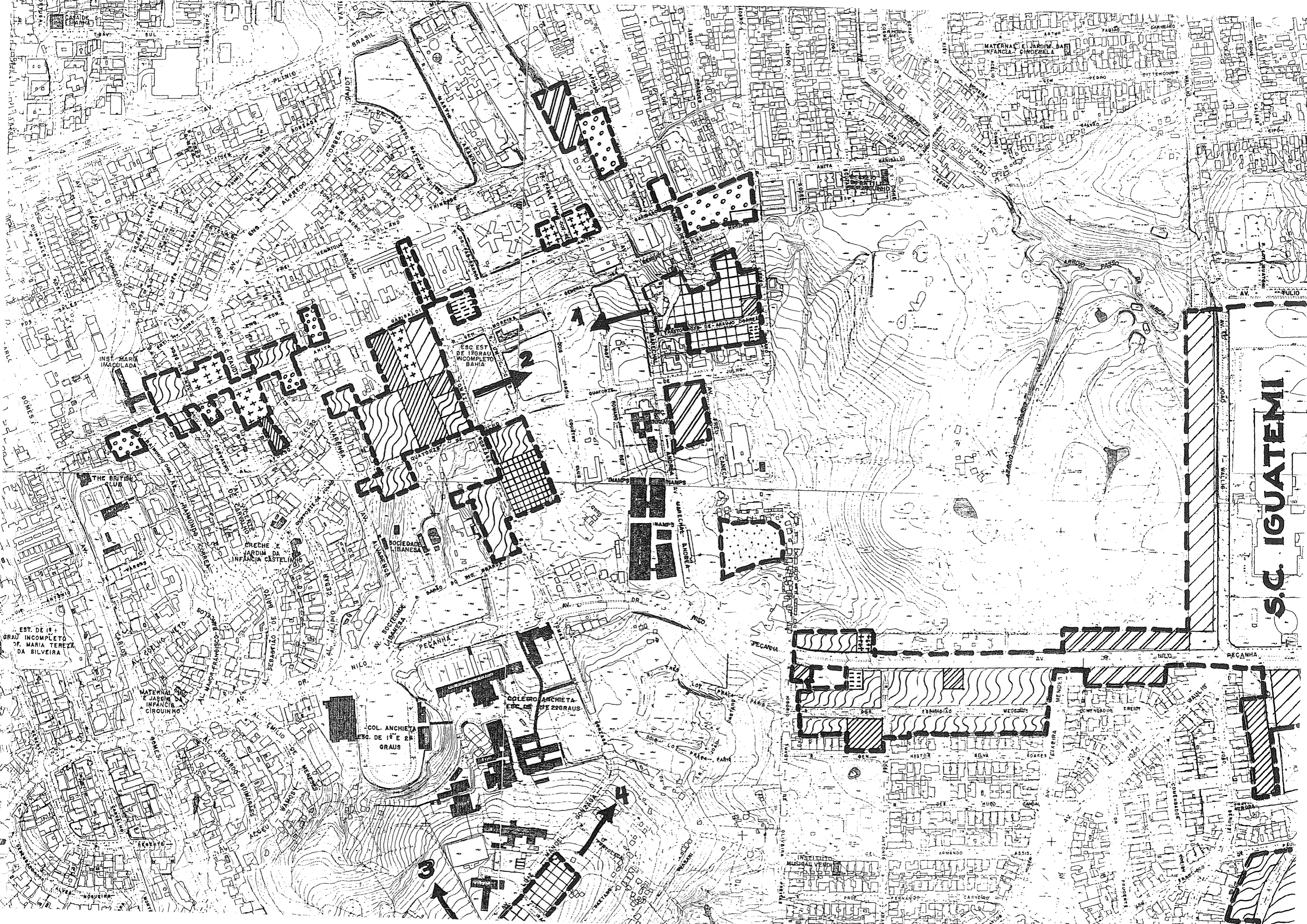
--- ÁREA EM ESTUDO











S.C. IGUATEMI

ESC. EST. DE 1º GRAU INCOMPLETO BAHIA

COL. ANCHIETA ESC. DE 1º E 2º GRAUS

THE BRITISH CLUB

EST. DE 1º GRAU INCOMPLETO DE MARIA TEREZA DA SILVEIRA

MATERNA E JARDIM DA INFANCIA CIRQUINHO

CRECHE E JARDIM DA INFANCIA CASTELINHO

SOCIEDADE LIBANESA

USARECHINA BARRACAS

MATERNA E JARDIM DA INFANCIA CINDERELA

RECANHA

3

7

2

INSTITUTO MUSHALL VERDE





Este local é o que apresenta a maior concentração de edificações de padrão médio de toda a área de estudo.

Tais edificações de padrão médio (prédios e torres) apresentam-se mescladas com edificações de alto padrão (casas), inúmeros vazios, chalés de madeira antigos (alguns bastante deteriorados) e áreas comerciais precárias (como na esquina com a Rua Alvarenga a presença de uma vulcanizadora).

Verifica-se estar em curso um processo de substituição de edificações, principalmente das casas de madeira, geralmente por prédios e torres de padrão médio e alto.

Numa faixa paralela e abaixo da Rua Anita Garibaldi, aproximando-se do S.C.Iguatemi, o padrão já é bem diferenciado. Passa a predominar quase que exclusivamente o alto padrão, sendo que as tipologias dominantes são as casas (médios e grandes lotes), os condomínios horizontais e algumas torres.

A área de subabitação, como já foi dito, ocupa o prolongamento do leito da Rua Frei Caneca. Não se trata de uma área que tenha se formado totalmente depois do S.C.Iguatemi, tanto que já aparece no levantamento de 1973.

No entanto a sua área teve um acréscimo no período estudado. Atualmente tal favela não tem mais condições de se expandir pois ficou totalmente limitada. De um lado existe o muro do Country Club, de outro foi construída uma cerca para impedir o avanço sobre a propriedade particular (Loteamento Praça Paris), e nas outras duas extremidades estão a Nilo Peçanha e a rua que a



limita ao norte.

Pode-se verificar que esta favela se constitui numa ilha de pobreza em meio às grandes incorporações e aos grandes vazios.

A menos de 50 m da favela encontra-se em fase de vendas o condomínio "Terrazas del Golf", um empreendimento constituído de duas torres de alto padrão (apartamentos de 370 m<sup>2</sup>, com 3 suítes). O contraste é enorme e indica que a tendência de tal favela é ser removida do local.

Uma outra área de análise é a que está no entorno da Av. Luis Manoel Gonzaga. Esta sem dúvida é um reduto das casas em lotes grandes (até 50x90m), de alto padrão. Existe também um condomínio horizontal em fita sendo lançado (Pays de la Loire) cujas casas terão 314 m<sup>2</sup>, cobertura e três vagas na garagem, ou seja, não fogem ao padrão predominante.

Outro aspecto sobre esta área é que a mesma encontra-se no meio de um grande vazio, e sua perspectiva e desenvolver-se no mesmo padrão para os lados e em direção à Nilo Peçanha. O loteamento da empresa Condor a ser lançado em 1993 (já citado anteriormente) é um exemplo dessa tendência.

Uma outra área que pode ser analisada em conjunto é a Av. Nilo Peçanha e João Wallig, nos trechos assinalados no Mapa, ou seja, contíguos ao S.C.Iguatemi.

A Av. Nilo Peçanha é uma rua de aspecto diversificado. No entanto, a variação se dá mais pelas tipologias diferenciadas e pela presença comercial, do que pelo padrão construtivo, este é

uniforme: alto e médio-alto.

Predominam as casas em lotes médios, de alto padrão, os prédios e torres de alto padrão.

A área contígua ao S.C.Iguatemi, tanto na Av.Nilo Peçanha como na João Wallig, é um local muito ativo em termos dos grandes lançamentos imobiliários. Todos eles realizados por grandes construtoras e incorporadoras. Atualmente encontram-se em frente ao Iguatemi três empreendimentos em obras: San Vicente, Country Boulevard e Parque Iguatemi.

O que caracteriza os três é o fato de todos serem torres (o Country Boulevard possui 8 torres), no padrão médio-alto que, conforme dito anteriormente, conjugam apartamentos de médio padrão com alto padrão de infraestrutura.

Tais empreendimentos possuem apartamentos de 2 e 3 dormitórios, sendo que os de 2 dormitórios são predominantes. A área dos apartamentos varia de 100 a 120 m<sup>2</sup>. As áreas comuns possuem equipamentos como: piscina tripla, quadras de esporte, sauna, sala para musculação, pista de patinação, play ground, bicicletário, salão de festas adulto e infantil, sistema inteligente de alarme computadorizado, central telefônica, guarita para vigilância 24 horas por dia, antena parabólica, etc.

Ao lado do San Vicente (entre a Rua Estácio de Sá e a Ulisses Cabral), já existe um tapume de obras com o logotipo de uma grande construtora que, segundo informações obtidas junto aos corretores vizinhos (ainda não existe stand de vendas), será um conjunto de 4 torres com área coletiva sofisticada, nos moldes da sua vizinhança.

Uma última área a ser analisada é a formada pelas novas construções no Loteamento Chácara da Pedra, situadas numa zona alta, à frente do S.C.Iguatemi.

Neste local predominam as casas em médio e grandes lotes, de alto padrão. Também é uma área bastante dinâmica em termos de construções, apresentando um potencial de expansão na direção da Vila Jardim, que é um bairro de classe baixa contíguo ao referido loteamento.

Existe também um grande condomínio horizontal (casas em fita) em construção, o Villa Inglesa: 20 casas de 250 m<sup>2</sup>, 3 dormitórios, lareira, garagem para dois carros, piscina, etc., num alto padrão de construção.

Um outro aspecto a ser levantado é a relação entre a presença de determinadas tipologias e a legislação urbanística municipal.

Um primeiro aspecto a ser considerado é que as vias que são os limites externos da área de estudo (Carlos Gomes, Plínio B.Milano, Assis Brasil, Av.do Forte, Brasiliano de Moraes e Protásio Alves) são todas consideradas pólos ou corredores de comércio e serviços. Nestas permite-se alturas entre 6 e 8 pavimentos. (Ver Anexo 3)

No caso das vias principais internas da área de estudo (Nilo Peçanha, Anita Garibaldi, Teixeira Mendes, José Gertum), todas elas se constituem em vias de contorno às UTPs (Unidades Territoriais de Planejamento), cujos imóveis recebem regime urbanístico diferenciado.

Quanto às atividades, ali é permitida a construção de habitação coletiva e uma gama maior de comércio e prestação de serviços. Também é permitido construir com mais pavimentos (4 a 6 pav. na periferia, contra 2 no interior da UTP) e menores recuos de jardim.

Outro ponto importante a ser considerado, com relação ao Plano Diretor, é o Art. 84 (de 22/7/1987).

Tal artigo diz que em áreas superiores a 5.000 m<sup>2</sup> (ou imóvel que corresponda no mínimo a uma testada contígua e integral de um quarteirão) fica facultada a apresentação de um planejamento com normas próprias quanto ao uso, ocupação, recuos e altura, desde que respeitado o índice de aproveitamento vigente.

Este artigo foi implantado no bojo de um polêmico conjunto de medidas de alteração do Plano Diretor, feitas na administração Alceu Collares (1985-1989). Entre estas medidas está a criação do Fundo Municipal para o Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre (LC 159), instrumento que viabilizou a transação de grande volume de índice construtivo, através do dispositivo da Reserva de Índice.

O resultado de tais normas (flexibilidade do regime urbanístico e possibilidade de adquirir índice construtivo) também ajudam a explicar a verticalização detectada na área, por exemplo, a presença de torres de 11 pavimentos onde a altura máxima permitida normalmente seria de 4 pavimentos (Nilo Peçanha na UTR 02).

Pelo seu lado, a nova dinâmica daquela área também aparece refletida na legislação de uso e ocupação do solo,

levando a várias alterações.

A primeira repercussão, como já foi apontado anteriormente, foi a criação da Unidade Territorial de Comércio e Serviços 35 (UTCS 35), que foi destacada da Unidade Territorial Funcional 35 (UTF 35), justamente para adequar a inserção do Iguatemi. Isto se deve ao fato de que o Iguatemi obteve sua viabilidade urbanística aprovada antes da vigência da LC 43/79. Nesta lei, a UTF 35 havia sido prevista como local do futuro Parque Três Figueiras, até hoje não implementado.

Posteriormente, nas citadas alterações do plano diretor ocorridas em 1987, a porção norte da Av. João Wallig constituiu-se num corredor de comércio e serviços (COR 24), incentivando atividades terciárias e liberando as alturas até 6 pavimentos.

A UTR 03, que englobava trechos dos bairros Chácara das Pedras e Vila Jardim, foi setorizada. Definiu-se a UTR 02, que abrange trechos do bairro Chácara das Pedras, de alta renda, separando-o do bairro Vila Jardim, que é de renda média-baixa.

Do que foi analisado neste item, pode-se concluir:

- Nas áreas residenciais construídas posteriormente ao S.C.Iguatemi, predominam:

.Residência unifamiliar em lotes médios e grandes, de alto padrão construtivo;

.Torres de padrão alto e médio-alto.

- Como áreas mais diferenciadas daquele padrão encontram-se o trecho da Rua Anita Garibaldi e a favela da Rua

Frei Caneca.

- Na Rua Anita Garibaldi o padrão construtivo não é claramente definido, misturando alto e médio padrão. Pode-se afirmar que esta área é a que tem apresentado maiores condicionantes (pré-existências de menor renda) no sentido do preenchimento dos vazios bastante valorizados (em termos do preço da terra).

- A área de subabitação (Vila Caddie) teve um crescimento mínimo no período e agora se encontra limitada e cercada.

- Quanto às tipologias edificadas, verificou-se haver uma variedade de tendências, predominando as residências unifamiliares em médios e grandes lotes, bem como as torres. O condomínio horizontal (tanto em fita como em unidades isoladas) também é uma presença marcante da área.

- As atuais frentes de expansão residencial na área de estudo, no sentido do preenchimento dos vazios, apontam uma tendência de expansão das residências unifamiliares em grandes lotes, e provavelmente dos condomínios, (Setas 1,2,3,4 e 5) e as torres de médio-alto padrão (Seta 6) (Mapa 1)

- A forte presença da tipologia torre, característica das vias principais de acesso ao S.C.Iguatemi, revela um processo de verticalização daqueles espaços. Esta verticalização significa uma das maiores transformações físico-espaciais na

área, o rompimento de uma paisagem anterior, que consistia em tipologias predominantemente horizontais.

- Na análise desenvolvida por este capítulo como um todo, pode-se verificar que a implantação do shopping center propiciou, direta e indiretamente, transformações físico-espaciais na área de estudo.

Constatou-se que o S.C.Iguatemi precipitou a complementação e a pavimentação de vias estruturais para a cidade. Neste sistema viário modificado, instalou-se uma nova integração por meio do transporte coletivo e, obviamente também por meio do transporte individual.

Estes fatos se associaram à criação de novas fontes de atratividades, onde o S.C.Iguatemi é a maior delas, principalmente a nível de empregos e consumo. Constatou-se também uma caracterização comercial da Av.Nilo Peçanha, a partir da implantação de usos comerciais específicos, ou seja, comércio e serviços voltados à alta renda e com características de passagem.

A configuração de uma acessibilidade extremamente potente, contribuiu para um "salto" na ocupação do local.

Verificou-se que esta ocupação, a nível residencial, é essencialmente um processo de ocupação pelas altas rendas.

Tal ocupação se deu mais intensamente nos vazios. Nas áreas onde haviam pré-existências de menor renda (Anita Garibaldi), esta ocupação reflete ainda uma mistura de altas e médias rendas.

Verificou-se que a complementação da Av. Nilo Peçanha teve um papel fundamental no sentido de alavancar a ocupação dos vazios. Tal via fez a "costura" dos vazios, provendo-os com a acessibilidade proporcionada pelo S.C.Iguatemi. Tanto que a ocupação residencial na área de entorno, ocorrida após a implantação S.C.Iguatemi, se deu justamente no sentido de avançar em direção à Nilo Peçanha.

A nível do espaço edificado, esta ocupação se traduz pela presença das residências unifamiliares em grandes e médios lotes e pelo surgimento das torres, mais intensamente na Nilo Peçanha e João Wallig.

O aparecimento destas tipologias diferenciadas (torres), até então inexistentes no local, implica também numa alteração da paisagem, que se verticalizou rapidamente. Pode-se analisar daí um processo de densificação ocorrendo na área, mais especificamente ao longo das vias principais.

Este salto na ocupação da área refletiu-se também a nível da legislação de uso e ocupação do solo, que sofreu várias redefinições.

Desta forma, conclui-se que, após a implantação do S.C.Iguatemi, os aspectos físico-espaciais alteraram-se de forma significativa na área de estudo.



## CAPÍTULO 5

### CONCLUSÕES - ALTERAÇÕES PROVOCADAS PELO S.C.IGUATEMI EM ASPECTOS DA ESTRUTURA URBANA

Esta dissertação analisou os efeitos da implantação de um shopping center sobre uma realidade urbana determinada. A análise demonstrou uma forma específica de relacionamento entre o shopping center e a estrutura urbana, que pode servir como subsídio a outros estudos, guardados os limites estabelecidos.

Deve-se considerar que este estudo aborda um caso específico dentro de um padrão brasileiro de shopping centers, no qual os mesmos tendem a ser de maior porte e se implantarem junto ou na cidade (em bairros).

No caso dos Estados Unidos, por exemplo, mais de 60% dos shopping centers existentes são de pequenas dimensões (em torno de 10.000 m<sup>2</sup>) e se situam longe da cidade, indicando uma diferença substancial com o caso brasileiro em termos de relacionamento com a estrutura urbana.

O estudo centrou-se na análise de um shopping center, o Iguatemi, cuja população alvo são as classes de renda alta e média-alta. A localização deste shopping center em Porto Alegre se deu numa área de ocupação rarefeita, que apresentava inúmeros

vazios e que, potencialmente, constituía-se em um espaço de expansão para alguns bairros de alta renda próximos. Esta localização beneficiou-se de uma acessibilidade potencial, proporcionada pelo cruzamento de duas vias importantes.

Dadas as características principais do objeto de estudo e, tendo em vista a análise desenvolvida, chegou-se a algumas conclusões. Estas conclusões podem ser estabelecidas em diferentes níveis, considerando a distinção entre Forma e Processo na análise da estrutura urbana.

No caso em estudo, verificou-se que o S.C.Iguatemi contribuiu decisivamente na alteração da configuração urbana do seu entorno. Recorde-se que a configuração urbana é entendida como a forma que assume a estrutura urbana num determinado momento no processo em análise.

Na comparação entre dois momentos específicos de análise (antes e depois do shopping center), foi possível verificar diferentes transformações.

Quanto aos aspectos sócio-econômicos, constatou-se uma valorização imobiliária da área de estudo. O S.C.Iguatemi teve um papel determinante nessa valorização, influenciando a elevação dos preços de terrenos na área de estudo, já a partir do anúncio público da sua implantação.

Outro ponto verificado é que a área de estudo tem contado com inúmeros marcos simbólicos que expressam essa valorização imobiliária, como por exemplo o Country Club, a Praça Japão e os colégios Anchieta e Farroupilha. O S.C.Iguatemi, inserindo-se nesse contexto, tornou-se não somente uma referência a mais, como também a mais importante de todas elas, funcionando

como "âncora" às promoções do setor imobiliário no local.

Paralelamente, o perfil sócio-econômico da população residente na área também se alterou. Houve um salto na renda média domiciliar, indicando um avanço da população de alta renda, um prolongamento ou "extensão" de áreas de alta renda já consolidadas (eixo: Independência, Moinhos de Vento, Mont Serrat, Boa Vista, Três Figueiras e Chácara das Pedras).

Quanto aos aspectos físico-espaciais, ficou caracterizado um "salto" na urbanização da área em estudo, a criação de uma nova centralidade na área, fora das previsões municipais.

Esse "salto" está relacionado, entre outros aspectos, ao surgimento de uma grande acessibilidade na área. Esta acessibilidade se verificou com relação a alguns indicadores, demonstrando a complementação de vias importantes, a presença de transporte coletivo e o aumento das atratividades, especialmente consumo e empregos. A caracterização comercial de algumas vias, principalmente da Av. Nilo Peçanha, configura estas novas atratividades locais.

Quanto ao papel do S.C. Iguatemi nesse dinâmica, pode-se afirmar que foi fundamental em todos os aspectos analisados. Tal shopping center precipitou a complementação de vias principais, canalizou o transporte coletivo e firmou-se como um pólo atrator de grande porte.

Ao nível do espaço edificado, esta dinamização implicou na ocupação crescente das áreas vazias. Em termos residenciais, tal ocupação revelou-se bastante qualificada, predominando as

residências unifamiliares em grandes e médios lotes e as torres, num alto padrão de construção. A presença das torres numa área cujas características eram eminentemente horizontais, revela um processo de densificação e verticalização em alguns setores da área. Do ponto de vista da legislação de uso e ocupação do solo, esta nova dinâmica urbana do local induziu também a várias redefinições normativas na área.

Da observação geral de todos os aspectos levantados, transparece a dualidade do papel do S.C.Iguatemi, atuando como consequência e causa de um processo mais amplo de transformação de uma área da cidade.

A importância do shopping center como consequência deste processo aparece na própria escolha da localização, uma área potencialmente voltada à população de alta renda, onde a tendência era a de valorização imobiliária.

A importância do shopping center como causa no processo de transformações foi evidenciada através da valorização imobiliária que o mesmo provocou. Também o Iguatemi contribuiu decisivamente na alteração do padrão de acessibilidade da área, mudando a dinâmica da área e produzindo um "salto" no processo de urbanização. Este "salto" se caracterizou por várias alterações como a ocupação dos vazios, a presença de usos residenciais qualificados, o surgimento de novos usos comerciais específicos, a densificação e a própria verticalização.

Concebendo-se para Porto Alegre uma estruturação do tipo setorial, tal como o faz Cabral (1982), pode-se afirmar que o Iguatemi estaria cumprindo um papel de continuar e intensificar

uma "area de qualidade" , no caso o setor leste de altas rendas da cidade.

Nesse sentido, o shopping desempenhou o papel de criar condições para a expansão mais extrema daquele setor, abrindo caminho para uma ocupação pelos altos estratos de renda.

Pode-se estabelecer uma comparação com a zona sul de Porto Alegre. Como bem demonstrou a análise das rendas médias na cidade, além do setor leste, observa-se uma outra diretriz de rendas altas, embora bem menos intensa e mais irregular, no sentido sul, acompanhando a costa do Rio Guaíba.

Nesse sentido, pode-se verificar que a zona sul assume aos poucos uma condição semelhante ao setor leste que foi analisado, sem contar, no entanto, com a aceleração provocada pelo shopping center.

Nessa apreciação, a implantação do S.C.Iguatemi teria se constituído numa aceleração, ou seja, o mesmo precipitou e antecipou uma série de acontecimentos como a valorização imobiliária, a ocupação de vazios, a presença de usos residenciais qualificados, a presença de um comércio voltado à alta renda, enfim, um "salto" na urbanização com características de alta renda.

O Iguatemi, ao reforçar certas condições potenciais na área, teria desta forma contribuído na confirmação das tendências mais gerais para aquela área, que apontavam, como já foi dito, a uma continuidade dos bairros de alta renda.

Se, por este ângulo, o Iguatemi foi um fator de continuidade no processo previsto de estruturação da cidade, há que se ter em vista que este shopping center teve características de exacerbar este processo.

O Iguatemi teve um papel determinante na "fabricação" de uma ótima localização para os investimentos imobiliários em Porto Alegre, que afluíram maciçamente para o seu entorno.

Uma parte significativa das incorporações imobiliárias na cidade convergiu para aquele local, que aliava as vantagens de contar com áreas disponíveis e ainda a baixos custos e cujo produto poderia ser oferecido no mercado aos preços dos bairros de alta renda já tradicionais, gerando-se nesse processo um lucro maior para os investidores.

Pode-se cogitar que, caso não houvesse a presença do Iguatemi, todo este volume de construção poderia estar em outra área, seja concentrado num único local ou diluído em diversas áreas. A urbanização poderia ter se intensificado em outros pontos, criando novas centralidades e induzindo a que a própria cidade tivesse um aspecto diferente.

Outra hipótese é que tal volume de construção só teria sido atingido na área estudada num prazo talvez de vinte anos e não de dez anos, como foi o caso, embora não tenhamos dados que comprovem este fato.

Com relação a qualquer uma destas hipóteses, a realidade demonstrou que o shopping center influenciou o desenvolvimento daquele lugar específico e com aquela intensidade, rapidez e tipo de ocupação.

Desta forma, pode-se verificar a amplitude da interação que se dá entre o shopping center e a estrutura urbana, repercutindo inclusive no processo mais global de estruturação da cidade.

Ao concluir, destaca-se a importância da investigação dessa questão, no sentido de que a inserção dos shopping centers nas cidades possa ser melhor compreendida e administrada por parte do planejamento urbano e, conjuntamente, dos diferentes setores da sociedade.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT),  
Avaliação de Imóveis Urbanos (NB-502). (1989) Rio de Janeiro.

BERRY, Brian. (1967) Geografía de los Centros de Mercado y Distribución al por Menor. Ed. Vicens-Vives, Barcelona.

-----, (1971) General Features of Urban Commercial Structure. in: Internal Structure of the City - Readings on Space and Environment. Bourne, Larry S., Oxford University Press, Nova York.

BERRY, Brian e HORTON, Frank. (1970) Geographic Perspectives on Urban Systems - With Integrated Readings. Prentice-Hall, Englewood Cliffs, Nova Jersey.

BROWN, S. (1992) The wheel of Retail Gravitation? in: Environment & Planning. V.24, n.10.

CABRAL, Gilberto F. (1982) Distribuição Espacial dos Usos Residenciais do Solo - O Caso de Porto Alegre. Dissertação de Mestrado, PROPUR, UFRGS, Porto Alegre.

CARTER, Harold. (1974) El Estudio de la Geografía Urbana. Inst. de Estudios de Administración Local, Madrid.

CASTELLO, Lineu e CASTELLO, Iara. (1978) Relatório da Área de Geografia Urbana. PROPLAN, Programa de Reavaliação do Plano Diretor. Secretaria do Planejamento Municipal. Porto Alegre.

CASTELLS, Manuel. (1977) La Questión Urbana. Siglo XXI Editores, quarta edição, México.

COLLET BRUNA, Gilda. (1975) Setor Comercial da Grande São Paulo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. USP.

CROWTHER, David e ECHENIQUE, Marcial. (1975) Desarrollo de un Modelo de Estructura Urbana Espacial. in: La Estructura del Espacio Urbano. Martín, L., March, L., Echenique, M. Ed. Gustavo Gilli, Barcelona.

FOLLEY, Donald. (1970) Estructura Espacial Metropolitana: Un Método de Análisis. in: Webber, M.M. et alii. Indagaciones sobre las Estructuras Urbanas. Ed. Gustavo Gilli, Barcelona.



FRUGOLI JR, Heitor. (1992) Os Shopping Centers de São Paulo e a Trama do Urbano: Um Olhar Antropológico. in: Shopping Centers. Espaço, Cultura e Modernidade nas Cidades Brasileiras. Pintaudi, Silvana e Frúgoli Jr., Heitor (orgs), Ed. Unesp, São Paulo.

GAETA, Antonio Carlos. (1992) Gerenciamento dos Shopping Centers e Transformação do Espaço Urbano. in: Shopping Centers. Espaço, Cultura e Modernidade nas Cidades Brasileiras. Pintaudi, Silvana e Frúgoli Jr., Heitor (orgs), Ed. Unesp, São Paulo.

GARNER, B.J. (1971) Modelos de Geografía Urbana y de Localización de Asentamientos. in: La Geografía y los Modelos Socio-Economicos. Chorley, Richard e Haggett, Peter, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid.

GOODALL, Brian. (1977) La Economía de las Zonas Urbanas. Inst. de Estudios de Administración local, Madrid.

HANSEN, Walter G. (1959) How Accessibility Shapes Land Use. Journal of The American Institute of Planners. Vol. 25.

HIRSCHFELDT, Robert Vladimir. (1986) Shopping Center. O Templo do Consumo. Associação Brasileira de Shopping Centers - ABRASCE, Rio de Janeiro.

HOYT, Homer. (1971) Recent Distortions of the Classical Models of Urban Structure. in: Internal Structure of the City - Readings on Space and Environment. Bourne, Larry, Oxford University Press, Nova York.

INGRAM, D.R. (1971) The Concept of Accessibility: A Search for an Operational Form. Regional Studies. Vol. 5.

JOHNSON, James H. (1974) Geografía Urbana. Ed. Oikos-Tau, Barcelona.

LANGONI, Carlos Geraldo. (1981) Shopping Center e a Revolução Tecnológica. in: Shopping Center e Desenvolvimento Econômico e Social, ABRASCE, Rio de Janeiro.

LIMA FILHO, Alberto de Oliveira. (1971) Shopping centers - EUA vs Brasil; uma análise mercadológica comparativa. Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro.

MARASCHIN, Clarice. (1992) Os Grandes Equipamentos Comerciais no Planejamento Urbano. Seminário Sobre Relatórios de Impacto como Instrumentos de Planejamento Urbano - Registro dos Trabalhos. PROPUR, UFRGS, Porto Alegre.

OLIVEIRA, Naia et alli. (1989) Vazios Urbanos em Porto Alegre: Uso Capitalista do Solo e Implicações Sociais. Fundação de Economia e Estatística (FEE), Porto Alegre.

PINTAUDI, Silvana. (1987) Os Shopping Centers Brasileiros e o Processo de Valorização do Espaço Urbano. In: **Boletim Paulista de Geografia**. AGB - Associação dos Geógrafos Brasileiros, n.65, São Paulo.

PINTAUDI, Silvana. (1989) O Templo da Mercadoria. Estudo sobre os Shopping-Centers do Estado de São Paulo. Tese de Doutorado, USP, São Paulo.

PORTO ALEGRE. Secretaria do Planejamento Municipal. (1979) **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre**. Lei Complementar n. 43, de 21 de julho de 1979. Porto Alegre.

\_\_\_\_\_. Secretaria Municipal dos Transportes. (1983) **Relatório Anual de Atividades - 1983**. Porto Alegre.

\_\_\_\_\_. Secretaria do Planejamento Municipal. (1987) **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre**. Lei Complementar n. 43, de 21 de julho de 1979, com alterações posteriores. Porto Alegre.

\_\_\_\_\_. Fundação Metropolitana de Planejamento - METROPLAN. (1976) **Plano Diretor de Transportes Urbanos da Região Metropolitana de Porto Alegre (PLAMET)**. Porto Alegre.

\_\_\_\_\_. Fundação Metropolitana de Planejamento - METROPLAN. (1982) **Estudo de Linhas de Ônibus na Região Metropolitana de Porto Alegre**. Minuta do Relatório Final, Volume 4, Anexo A, Porto Alegre.

\_\_\_\_\_. Fundação Metropolitana de Planejamento - METROPLAN. (1986) **Pesquisa EDOM - Enquete Domiciliar**. Porto Alegre.

RICHARDSON, Harry. (1975) **Economia Regional**. Zahar Ed., Rio de Janeiro.

RICHARDSON, Harry. (1973) **Elementos de Economia Regional**. Zahar Ed., Rio de Janeiro.

SOUZA, Célia Ferraz de e MULLER, Doris Maria. (1978) **Relatório da Área de Evolução Urbana**. PROPLAN, Programa de Reavaliação do Plano Diretor. Secretaria do Planejamento Municipal. Porto Alegre.

SPALDING, Walter. (1970) **Breve Síntese Histórica de Porto Alegre**. in: **Guia dos Bairros - Guia Informativo e Turístico de Porto Alegre**. Alvares, Tarcy G. Segunda Edição, Porto Alegre.

TERAN, Fernando de. (1978) El Planeamiento Ante las Nuevas Formas Comerciales. *Revista Ciudad y Territorio* n.1, jan/mar, Barcelona.

YUJNOVSKY, Oscar. (1971) La Estructura Interna de la Ciudad. El Caso Latinoamericano. Ed. SIAP, Buenos Aires.

ZENI, André Maciel. (1989) Valorização Imobiliária de Terrenos em Porto Alegre. *Anais do V Ciclo de Estudos de Engenharia de Avaliações e Perícias*. IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal e de Avaliações), Porto Alegre.

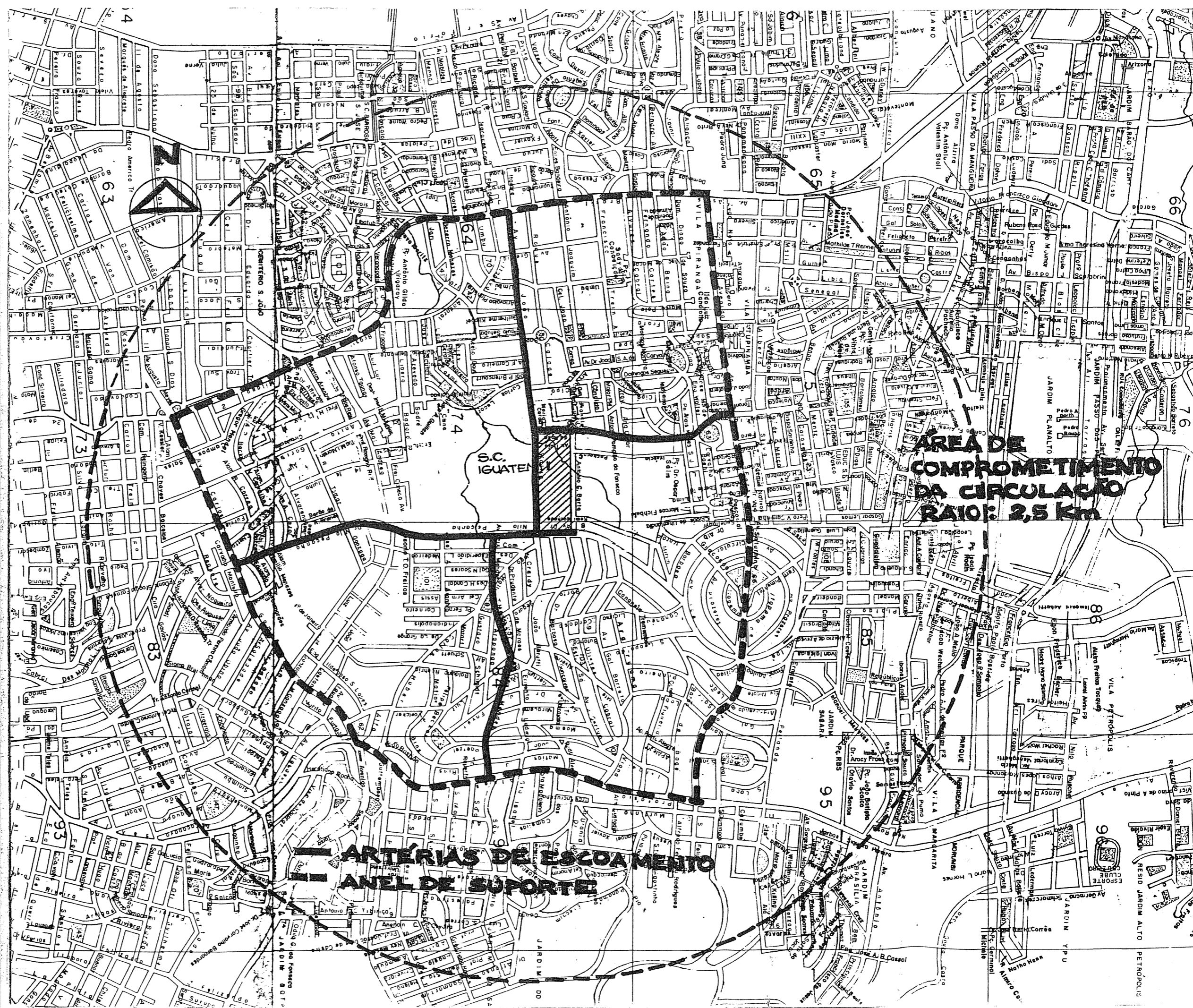
#### REVISTAS E JORNAIS

JORNAL ZERO HORA e ENCARTE ZH - LESTE-OESTE  
JORNAL CORREIO DO POVO  
REVISTA VEJA E ENCARTE VEJA RIO GRANDE DO SUL

A N E X O S

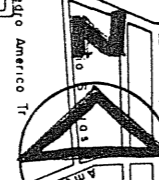
**ANEXO 1 - COMPROMETIMENTO DO SISTEMA VIÁRIO EM FUNÇÃO  
DA IMPLANTAÇÃO DO S.C.IGUATEMI**

**Fonte:** Parecer do Processo 201.093/80, Coordenação de Estudos Urbanos, Secretaria do Planejamento Municipal, Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 25/09/1980.



**ÁREA DE  
COMPROMETIMENTO  
DA CIRCULAÇÃO  
RAIO: 2,5 Km**

**AS ARTÉRIAS DE ESCOAMENTO  
E O ANEL DE SUPORTE**



S.C. IGUATE

PETROPOLIS

RESID JARDIM ALTO

JARDIM YPU

JARDIM PASO DA MANEIRA

JARDIM PLANALTO

JARDIM PASO DA MANEIRA

JARDIM PASO DA MANEIRA

JARDIM PASO DA MANEIRA

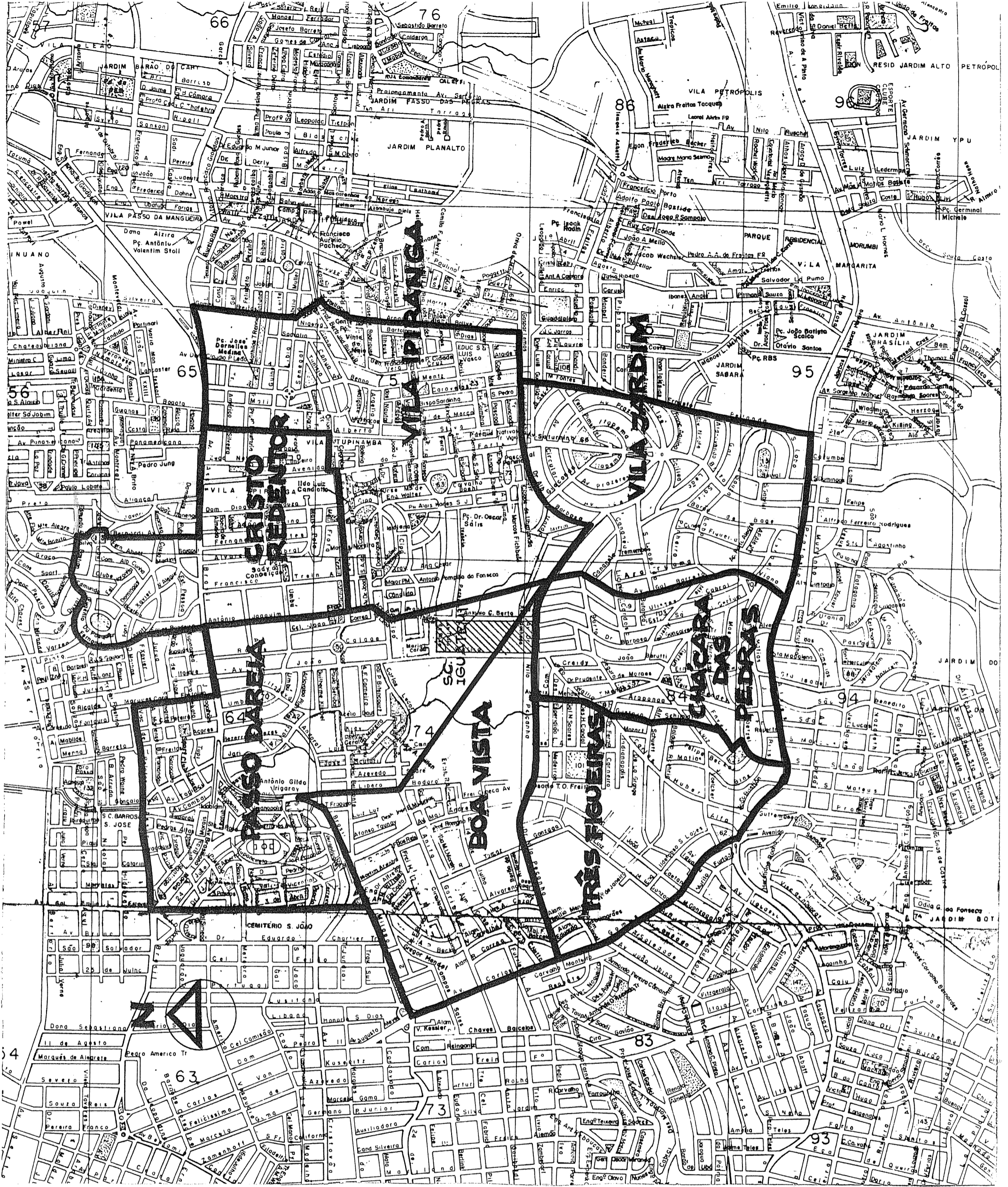
JARDIM PASO DA MANEIRA

JARDIM PASO DA MANEIRA

**ANEXO 2 - DIVISÃO EM BAIRROS CONTIGUOS AO S.C.IGUATEMI**

**Fonte:** Porto Alegre, Divisão da Cidade em Bairros.  
Secretaria do Planejamento Municipal.



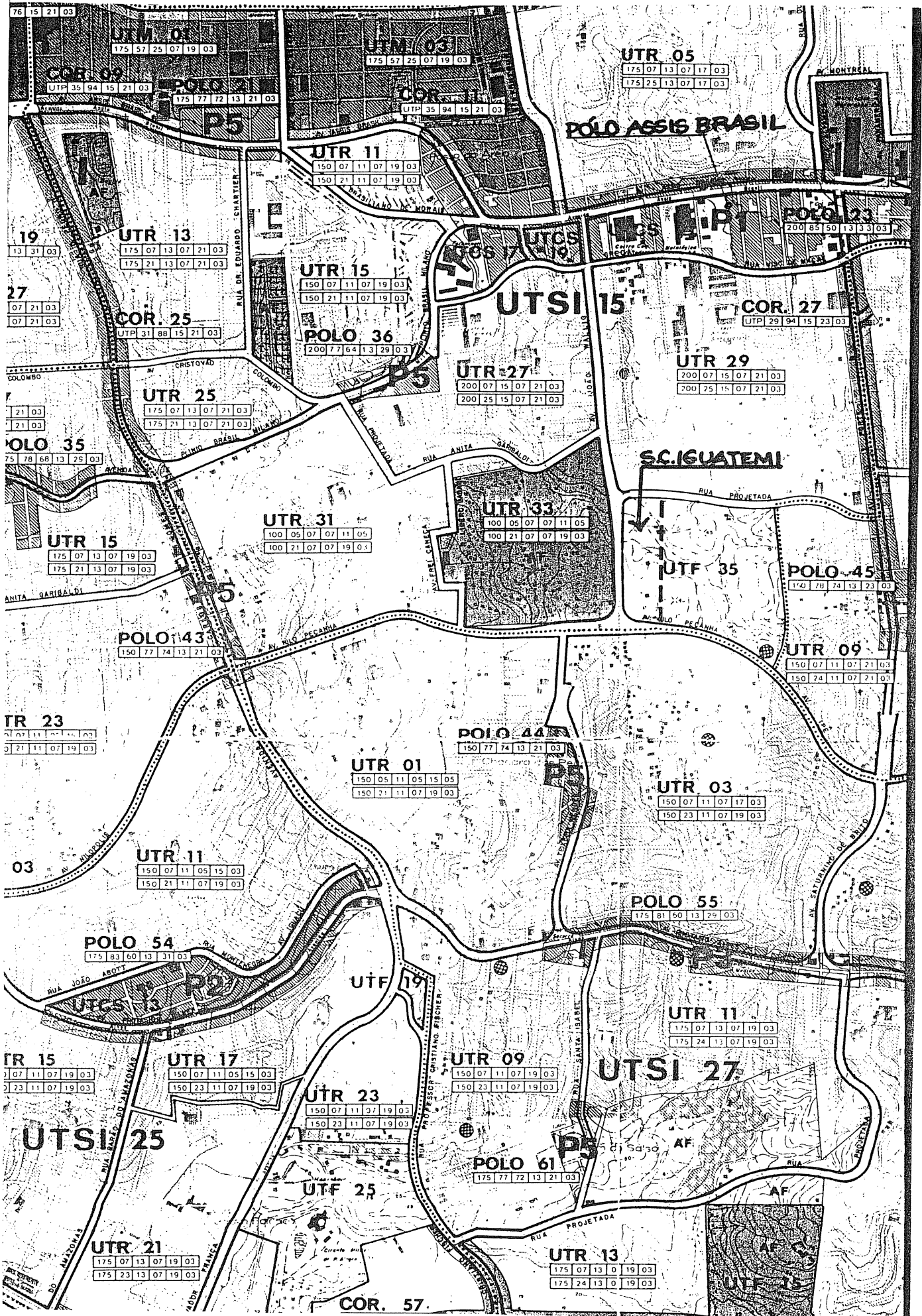




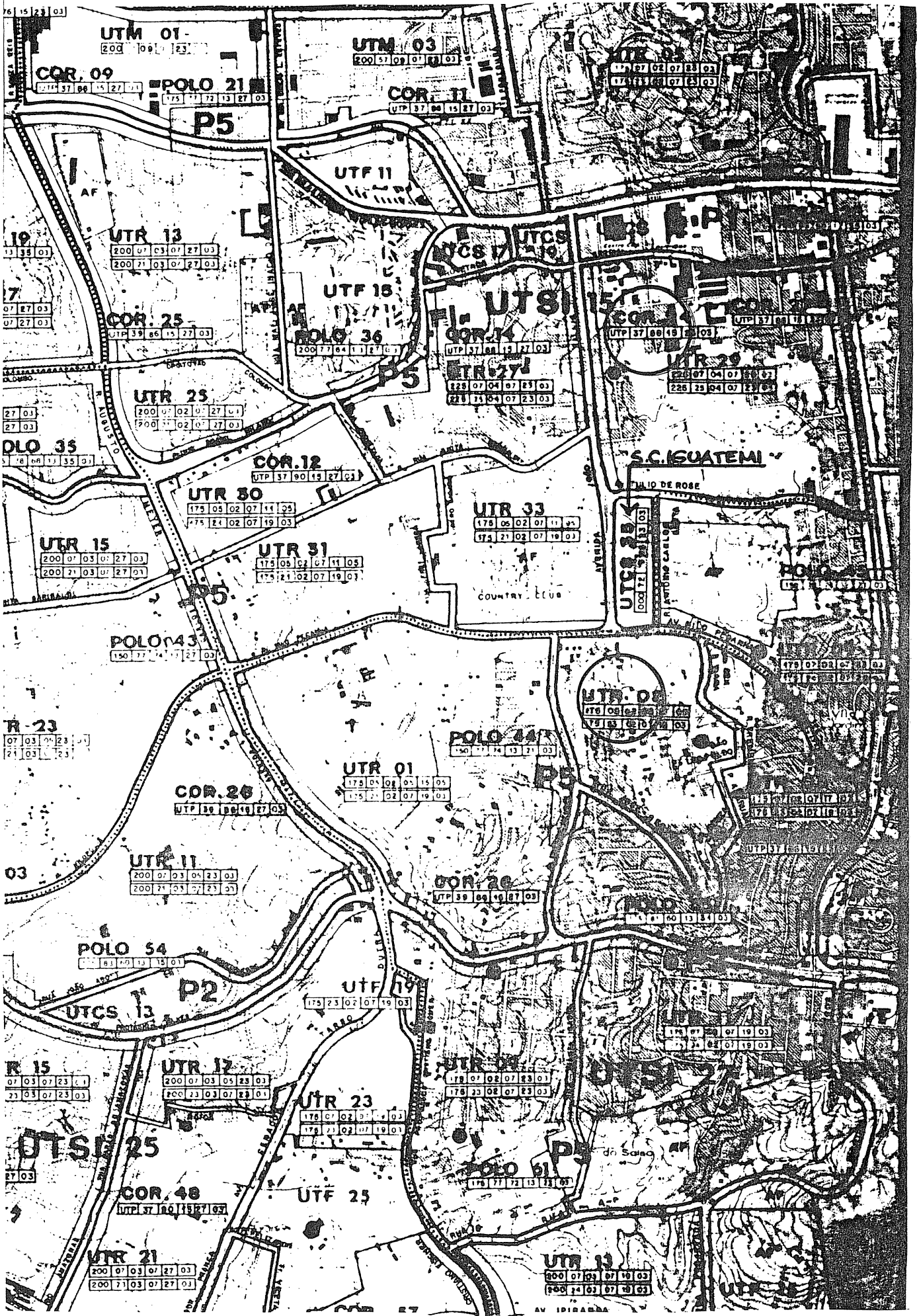
ANEXO 3 - 1. PDDU - PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO DE PORTO ALEGRE

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DADO  
PELA LEI COMPLEMENTAR 43 DE 21 DE JULHO DE  
1979 E ALTERAÇÕES POSTERIORES (1987)

Fonte: Lei Complementar 43/79 e Alterações Posteriores.



1979



1987

**ANEXO 4 - CÁLCULOS REALIZADOS PARA A ANÁLISE DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NA ÁREA DE ESTUDO.**

**Observações Sobre as Tabelas:**

1) Período Temporal considerado: Março de 1979 a Julho de 1990

2) Divisão em Fases:

Fase 1 - Março de 1979 a Março de 1981.

Fase 2 - Abril de 1981 a Dezembro de 1983.

Fase 3 - Janeiro de 1984 a Julho de 1990.

3) A numeração da Data considera uma ordenação crescente mensal, onde cada mês representa uma unidade. A data considerada número 1 equivale ao mês de janeiro de 1979.

4) A numeração referente ao Bairro representa o peso da influência estimada da qualidade de cada bairro na formação dos preços. Foram considerados como:

Vila Jardim.....	1
Vila Ipiranga.....	2
Passo Dareia.....	3
Cristo Redentor.....	4
Três Figueiras.....	5
Chácara das Pedras...	6
Boa Vista.....	8

5) A Frente e a Profundidade aparecem na unidade metros lineares, e a Área aparece em metros quadrados.

6) O Preço Unitário aparece em dólares por metro quadrado (US\$/m<sup>2</sup>).

**Fonte dos dados brutos:** Classificados do Jornal Correio do Povo (de 1979 a 1983) e classificados do Jornal Zero Hora (de 1986 a 1990).

13/07/93

NOME DO ARQUIVO: FASE 1 - ANTERIOR AO IGUATEMI

Numero de dados: 47 Dados considerados: 47

Numero de variaveis: 4

DADO IDENTIFICACAO	Data.....	Bairro....	Frente....	<i>Preço</i> Unit (U\$)...
1	3,00	8,00	44,00	88,03
2	5,00	8,00	15,00	100,91
3	7,00	8,00	22,00	15,06
4	9,00	8,00	20,00	51,34
5	19,00	8,00	22,00	52,98
6	3,00	6,00	11,00	55,35
7	3,00	6,00	11,00	90,94
8	3,00	6,00	12,00	94,17
9	5,00	6,00	11,00	50,96
10	5,00	6,00	26,00	62,10
11	5,00	6,00	12,50	81,15
12	5,00	6,00	11,00	83,82
13	7,00	6,00	12,50	76,99
14	9,00	6,00	30,00	27,10
15	9,00	6,00	12,50	68,82
16	9,00	6,00	11,00	73,90
17	15,00	6,00	11,00	51,60
18	17,00	6,00	11,00	57,42
19	3,00	5,00	11,00	72,25
20	3,00	5,00	11,00	90,94
21	5,00	5,00	11,00	95,40
22	7,00	5,00	12,00	42,55
23	17,00	5,00	20,00	9,97
24	17,00	5,00	13,00	73,06
25	19,00	5,00	20,00	80,94
26	19,00	5,00	13,20	90,51
27	5,00	4,00	33,00	40,36
28	7,00	4,00	27,40	43,46
29	21,00	4,00	10,00	69,57
30	5,00	3,00	10,00	70,91
31	5,00	3,00	6,60	74,81
32	7,00	3,00	15,00	62,58
33	7,00	3,00	12,00	66,02
34	7,00	3,00	8,00	87,03
35	9,00	3,00	20,00	54,20
36	15,00	3,00	9,90	25,10
37	15,00	3,00	13,00	30,19
38	17,00	3,00	9,90	69,00
39	3,00	2,00	10,00	53,35
40	3,00	2,00	10,00	53,35
41	3,00	2,00	10,00	61,62
42	7,00	2,00	11,40	55,98
43	7,00	2,00	11,00	64,27
44	17,00	2,00	27,00	48,18
45	5,00	1,00	20,00	34,60
46	17,00	1,00	9,90	21,87
47	21,00	1,00	9,90	16,56

NOME DO ARQUIVO: FASE 1 - ANTERIOR AO IGUATEM

Numero de dados: 47 Dados considerados: 47

Numero de variaveis: 4

Coef. Correlação.... = 0,5748  
 Coef. Determinação.. = 0,3304  
 F-calculado..... = 7,07  
 Confiabilidade min.. = 0,99  
 Desvio Padrão..... = 0,436                      330

TESTE DE DURBIN-WATSON (0,72)

Auto-regressão positiva    conf.= 98%

**NORMALIDADE DOS RESIDUOS**

-1,00 a +1,00..... 82%  
 -1,64 a +1,64..... 93%  
 -1,96 a +1,96..... 95%

**OUTLIERS:** 2 dados  
 R/Dp=3,02 Amostr 3 IDENT.:  
 R/Dp=3,32 Amostr 23 IDENT.:

REGRESSORES	T-OBSERVADO	CONFIABILIDADE
x01 = Data.....	-2,13	95%
x02 = Bairro....	-3,20	99%
x03 = Frente....	2,39	98%

**EQUAÇÃO**

$Y = e^{\hat{a}} (a + b_1 \cdot X_1 + b_2 \cdot X_2 + b_3 \cdot X_3)$

*Handwritten notes: 'data' points to X1, 'bairro' points to X2, 'frente' points to X3. There is also a handwritten 'piçá' near the equation.*

a = 4,0451882114  
 b 1= -0,0236690970  
 b 2= -0,9808525061  
 b 3= 6,0034087976

ENGEBE - Engenharia Economica

##### SISTEMA DE REGRESSAO #####

5

ARQ.: FASE 1 - ANTERIOR AO IGUATEMI VAR.: 4 DADOS: 47 DADOS CONSID.: 47

VARIAVEL	T.obs	CONF	%	SIG
1- Data.....	-2.13	96.11	3.89	
2- Bairro....	-3.20	99.74	0.26	
3- Frente....	2.39	97.87	2.13	
4- Unit(U\$)...				

Correlao... 0.5748  
 Determinao. 0.3304  
 F.calculado.. 7.07  
 Confiabilid.. 0.99  
 Significncia 0.01  
 Durbin Watson 0.72  
 Auto-regr. posit 98%  
 Normalidade Residuos  
 [ 82] [ 93] [ 95]

Retorna  
 Tabela  
 Dados  
 Resultados

2 outliers

ENGEBE - Engenharia Economica

##### SISTEMA DE REGRESSAO #####

1

ARQ.: FASE 1 - ANTERIOR AO IGUATEMI VAR.: 4 DADOS: 47 DADOS CONSID.: 47

Unit(U\$) = +57,1219360245  
 \* +0,9766088191 ^ Data.....  
 \* +0,3749912802 ^ (1/ Bairro.... )  
 \* +404,8063471448 ^ (1/ Frente.... )

$$(1 + v) = 0,9766088191$$

$$v = -2,339 \% \text{ AO MÊS}$$

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA - FASE 1

NOME DO ARQUIVO: FASE 2-IMPLANTAÇÃO IGUATEMI

Numero de dados: 67 Dados considerados: 67

Numero de variaveis: 4

DADO IDENTIFICACAO	Data.....	Bairro....	Profund...	Unit(US\$)..
1	39,00	8,00	100,00	34,26
2	41,00	8,00	30,00	70,72
3	43,00	8,00	30,00	71,86
4	43,00	8,00	30,00	73,12
5	43,00	8,00	30,00	94,55
6	51,00	8,00	113,50	23,60
7	53,00	8,00	50,00	35,84
8	57,00	8,00	30,00	32,33
9	57,00	8,00	35,00	157,99
10	57,00	8,00	37,00	199,53
11	29,00	6,00	47,00	29,60
12	29,00	6,00	36,00	60,28
13	29,00	6,00	45,00	63,33
14	29,00	6,00	40,00	65,76
15	29,00	6,00	35,00	68,12
16	29,00	6,00	33,00	86,36
17	31,00	6,00	39,20	37,32
18	31,00	6,00	25,00	48,64
19	33,00	6,00	32,50	48,12
20	39,00	6,00	39,00	48,65
21	39,00	6,00	39,00	64,86
22	45,00	6,00	42,00	37,45
23	45,00	6,00	50,00	74,15
24	51,00	6,00	40,00	45,91
25	53,00	6,00	41,00	32,72
26	53,00	6,00	52,30	35,57
27	53,00	6,00	33,00	39,74
28	53,00	6,00	44,00	56,63
29	53,00	6,00	39,60	58,00
30	53,00	6,00	35,00	61,88
31	53,00	6,00	20,00	129,75
32	57,00	6,00	37,50	34,50
33	57,00	6,00	37,00	47,45
34	57,00	6,00	30,00	47,55
35	57,00	6,00	36,50	109,70
36	29,00	5,00	32,00	77,57
37	29,00	5,00	30,00	80,38
38	31,00	5,00	39,00	57,52
39	31,00	5,00	31,60	67,91
40	31,00	5,00	30,00	89,41
41	33,00	5,00	50,00	73,85
42	33,00	5,00	30,00	85,43
43	39,00	5,00	30,00	54,11
44	39,00	5,00	41,00	77,12
45	51,00	5,00	40,00	45,09
46	51,00	5,00	39,60	57,97
47	51,00	5,00	33,00	62,60
48	51,00	5,00	24,00	71,73
49	53,00	5,00	42,00	34,62
50	53,00	5,00	42,00	35,86



NOME DO ARQUIVO: FASE 2-IMPLANTACAO IGUATEMI

Numero de dados: 67 Dados considerados: 67

Numero de variaveis: 4

DADO IDENTIFICACAO	Data.....	Bairro....	Profund...	Unit (U\$)..
51	53,00	5,00	40,00	47,92
52	53,00	5,00	24,00	59,90
53	53,00	5,00	33,00	63,89
54	43,00	4,00	30,00	52,57
55	51,00	4,00	39,00	41,50
56	51,00	4,00	30,00	42,93
57	29,00	3,00	50,00	60,28
58	29,00	3,00	30,00	102,48
59	31,00	3,00	40,00	22,47
60	43,00	3,00	46,20	45,66
61	51,00	3,00	32,00	39,45
62	53,00	3,00	30,00	35,14
63	31,00	2,00	33,00	73,90
64	55,00	2,00	30,00	17,91
65	33,00	1,00	62,00	24,66
66	43,00	1,00	40,00	23,21
67	53,00	1,00	53,20	33,78

NOME DO ARQUIVO: FASE 2-IMPLANTAÇÃO IGUATEMI

Numero de dados: 67 Dados considerados: 67

Numero de variaveis: 4

Coef. Correlação.... = 0,5919  
 Coef. Determinação.. = 0,3503  
 F-calculado..... = 11,32  
 Confiabilidade min.. = 0,99  
 Desvio Padrao..... = 0,380                    582

TESTE DE DURBIN-WATSON (0,54)

Auto-regressao positiva    conf.= 98%

NORMALIDADE DOS RESIDUOS

-1,00 a +1,00..... 74%  
 -1,64 a +1,64..... 89%  
 -1,96 a +1,96..... 92%

OUTLIERS: 5 dados

R/Dp=2,13    Amostr 8 IDENT.:  
 R/Dp=2,33    Amostr 9 IDENT.:  
 R/Dp=3,05    Amostr 10 IDENT.:  
 R/Dp=2,00    Amostr 35 IDENT.:  
 R/Dp=2,09    Amostr 64 IDENT.:

REGRESSORES	T-OBSERVADO	CONFIABILIDADE
x01 = Data.....	-2,08	95%
x02 = Bairro....	3,83	99%
x03 = Profund...	-4,34	99%

EQUAÇÃO

*preço*                    *bairro*                    *profund.*  
 $Y = e^a (a + b1.X1 + b2.X2 + b3.X3)$

a =                    6,4752040869  
 b 1=                    -0,0095591004  
 b 2=                    0,1042378782  
 b 3=                    -0,7283541434



NOME DO ARQUIVO: FASE 3-POSTERIOR IGUATEMI

Numero de dados: 100 Dados considerados: 100

Numero de variaveis: 5

DADO IDENTIFICACAO	Data.....	Bairro....	Profund...	Area.....	Unit(U\$)..
1	87,00	8,00	40,00	440,00	44,34
2	87,00	8,00	30,00	360,00	70,25
3	92,00	8,00	30,00	600,00	90,32
4	92,00	8,00	37,00	814,00	208,60
5	117,00	8,00	30,00	600,00	64,83
6	117,00	8,00	30,00	330,00	81,76
7	119,00	8,00	31,60	1.309,00	67,63
8	120,00	8,00	30,00	330,00	76,83
9	136,00	8,00	33,00	396,00	106,33
10	137,00	8,00	30,00	450,00	100,00
11	138,00	8,00	30,00	390,00	184,30
12	139,00	8,00	33,00	363,00	144,99
13	139,00	8,00	36,00	540,00	161,51
14	139,00	8,00	41,72	918,00	191,00
15	87,00	6,00	46,00	910,80	18,25
16	89,00	6,00	39,00	386,10	41,17
17	89,00	6,00	31,00	403,00	50,20
18	89,00	6,00	39,50	434,50	58,20
19	89,00	6,00	37,00	370,00	62,49
20	89,00	6,00	34,00	316,20	68,55
21	89,00	6,00	27,00	297,00	82,72
22	93,00	6,00	34,00	340,00	25,50
23	93,00	6,00	39,60	784,10	69,11
24	93,00	6,00	39,00	386,10	74,86
25	93,00	6,00	43,00	473,00	91,65
26	93,00	6,00	36,50	401,50	104,38
27	93,00	6,00	36,50	401,50	110,68
28	93,00	6,00	15,57	355,00	122,12
29	94,00	6,00	31,00	341,00	254,27
30	95,00	6,00	36,00	396,00	112,91
31	111,00	6,00	43,00	520,30	50,39
32	113,00	6,00	39,00	429,00	50,20
33	115,00	6,00	40,00	800,00	45,15
34	115,00	6,00	44,00	532,40	49,17
35	115,00	6,00	31,00	341,00	61,69
36	115,00	6,00	30,00	231,00	74,08
37	117,00	6,00	26,40	343,20	43,52
38	117,00	6,00	30,00	396,00	51,00
39	117,00	6,00	30,00	270,00	57,63
40	117,00	6,00	36,00	396,00	58,94
41	136,00	6,00	33,00	363,00	91,98
42	136,00	6,00	40,00	400,00	84,21
43	137,00	6,00	40,00	440,00	53,37
44	137,00	6,00	40,00	400,00	78,28
45	138,00	6,00	40,00	400,00	71,88
46	139,00	6,00	38,00	418,00	75,55
47	139,00	6,00	33,00	363,00	186,42
48	87,00	5,00	40,00	528,00	80,74
49	89,00	5,00	30,00	480,00	67,74
50	89,00	5,00	38,70	510,80	70,72

NOME DO ARQUIVO: FASE 3-POSTERIOR IGUATEMI

Numero de dados: 100 Dados considerados: 100

Numero de variaveis: 5

DADO IDENTIFICACAO	Data.....	Bairro....	Profund...	Area.....	Unit(U\$)...
51	89,00	5,00	20,00	320,00	101,61
52	89,00	5,00	30,00	660,00	110,57
53	93,00	5,00	29,00	435,00	157,80
54	93,00	5,00	30,00	390,00	170,45
55	95,00	5,00	37,60	413,60	154,44
56	111,00	5,00	36,00	792,00	76,85
57	115,00	5,00	48,00	633,60	73,78
58	137,00	5,00	32,00	422,40	152,89
59	138,00	5,00	32,00	422,40	131,88
60	87,00	4,00	26,00	338,00	12,83
61	87,00	4,00	40,00	440,00	26,27
62	93,00	4,00	60,00	660,00	30,65
63	93,00	4,00	36,00	612,00	34,24
64	94,00	4,00	36,00	360,00	56,20
65	94,00	4,00	35,00	350,00	82,58
66	111,00	4,00	33,00	326,70	42,99
67	115,00	4,00	30,00	300,00	34,28
68	136,00	4,00	42,00	420,00	92,73
69	137,00	4,00	57,00	752,40	85,83
70	137,00	4,00	41,00	360,80	135,60
71	87,00	3,00	27,50	316,30	31,99
72	87,00	3,00	30,00	300,00	38,05
73	95,00	3,00	62,00	1.773,20	100,60
74	111,00	3,00	30,00	360,00	50,72
75	111,00	3,00	33,00	653,40	65,92
76	113,00	3,00	33,00	326,70	41,20
77	136,00	3,00	40,00	320,00	36,18
78	139,00	3,00	30,00	420,00	143,22
79	93,00	2,00	35,00	350,00	66,06
80	95,00	2,00	40,00	566,00	38,02
81	95,00	2,00	44,00	484,00	70,39
82	95,00	2,00	30,00	300,00	30,30
83	95,00	2,00	30,00	300,00	39,90
84	95,00	2,00	30,00	300,00	31,00
85	96,00	2,00	44,00	484,00	70,63
86	111,00	2,00	44,00	404,00	36,76
87	117,00	2,00	30,00	330,00	39,61
88	137,00	2,00	40,00	520,00	48,92
89	138,00	2,00	35,00	385,00	116,60
90	93,00	1,00	40,00	520,40	11,69
91	95,00	1,00	38,00	380,00	29,00
92	95,00	1,00	40,00	520,00	87,35
93	96,00	1,00	38,00	380,00	29,13
94	96,00	1,00	40,00	520,00	53,23
95	113,00	1,00	43,00	430,00	18,78
96	113,00	1,00	40,00	880,00	36,71
97	119,00	1,00	40,00	600,00	16,04
98	119,00	1,00	30,00	198,00	17,50
99	136,00	1,00	40,00	280,00	31,38
100	136,00	1,00	45,00	450,00	36,96

NOME DO ARQUIVO: FASE 3-POSTERIOR IGUATEMI

Numero de dados: 100 Dados considerados: 100

Numero de variaveis: 5

Coef. Correlação.... = 0,5334  
 Coef. Determinação.. = 0,2845  
 F-calculado..... = 9,44  
 Confiabilidade min.. = 0,99  
 Desvio Padrao..... = 0,519            046

TESTE DE DURBIN-WATSON (0,61)

Auto-regressão positiva    conf. = 98%

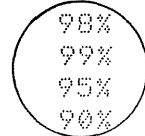
**NORMALIDADE DOS RESIDUOS**

-1,00 a +1,00..... 69%  
 -1,64 a +1,64..... 91%  
 -1,96 a +1,96..... 97%

**OUTLIERS: 3 dados**

R/Dp=2,49    Amostr 15 IDENT.:  
 R/Dp=2,56    Amostr 29 IDENT.:  
 R/Dp=3,18    Amostr 60 IDENT.:

REGRESSORES	T-OBSERVADO	CONFIABILIDADE
x01 = Data.....	2,54	98%
x02 = Bairro.....	-4,31	99%
x03 = Profund....	-2,06	95%
x04 = Area.....	-1,91	90%



**EQUAÇÃO**

$Y = e^{(a + b_1 \cdot x_1 + b_2/x_2 + b_3 \cdot x_3 + b_4/x_4)}$

a = 6,5005956377  
 b 1 = 0,0070766593  
 b 2 = -0,8883331587  
 b 3 = -0,6775006751  
 b 4 = -164,6233991080

ENGEBE - Engenharia Economica

##### SISTEMA DE REGRESSAO #####

5  
 ARQ.: FASE 3-POSTERIOR IGUATEMI VAR.: 5 DADOS: 100 DADOS CONSID.: 100

VARIAVEL	T.obs	CONF	%	SIG
1- Data.....	2.54	98.71	1.29	
2- Bairro....	-4.31	99.99	0.01	
3- Profund...	-2.06	95.82	4.18	
4- Area.....	-1.91	94.11	5.89	
5- Unit(U\$)..				

Correlao... 0.5334  
 Determinao. 0.2845  
 F.calculado.. 9.44  
 Confiabilid.. 0.99  
 Significancia 0.01  
 Durbin Watson 0.61  
 Auto-regr. posit 98%  
 Normalidade Residuos  
 [ 69] [ 91] [ 97]  
 Retorna  
 Tabela  
 Dados  
 Resultados  
 3 outliers

ENGEBE - Engenharia Economica

##### SISTEMA DE REGRESSAO #####

1  
 ARQ.: FASE 3-POSTERIOR IGUATEMI VAR.: 5 DADOS: 100 DADOS CONSID.: 100

Unit(U\$).....	+667,5375461997	
*	+1,0071017581	Data.....
*	+0,4113408215	(1/ Bairro....)
*	+0,5078007134	Ln Profund...
*	+0,0000000000	(1/ Area.....)

$$(1+v) = +1,0071017581$$

$v = +0,710 \% \text{ AO MÊS}$
--------------------------------

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA - FASE 3

ANEXO 5 - ANÚNCIOS DE LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS  
RESIDENCIAIS RECENTES (91/92) NA ÁREA DE  
ESTUDOS

Fonte: Jornal Zero Hora, Classificados.



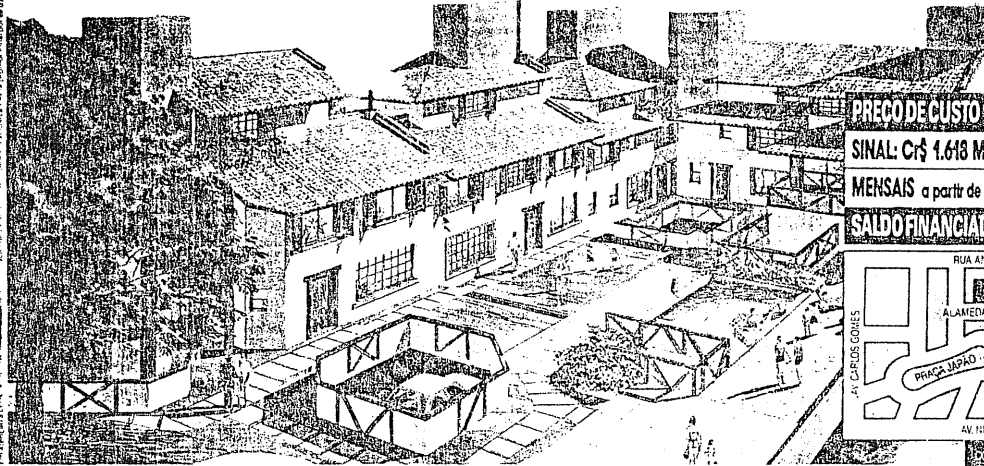
CONDOMÍNIO HORIZONTAL

*Costa Esmeralda*

Alameda Afonso Celso, 86

- Projetos personalizados • Amplo estar social com lareira • Sala de jantar
- Estar íntimo • Lavabo • Terracos
- 1 ou 2 suítes • Churrasqueira privativa
- Dep. empregada • 2 garagens • Pátio individual com piscina • Condomínio com salão de festas, piscina e sauna
- Circuito interno de TV • Guarda • Acabamento personalizado

# RESIDÊNCIAS DE 3 E 4 DORMS. JUNTO AO COLÉGIO ANCHIETA



**PREÇO DE CUSTO**

SINAL: Cr\$ 4.648 MIL

MENSAIS a partir de Cr\$ 575 MIL

SALDO FINANCIADO



EMPREENHIMENTO

**EFE** ESCOSTEGUY FLORES DA CUNHA ENGENHARIA LTDA

VENDAS EXCLUSIVAS:

**G** **Gilberto Torres**

AV. BENJAMIN CONSTANT, 443 - FONES: 43.7363

ENTREGA:  
24 MESES

PROJETO  
**PhD**

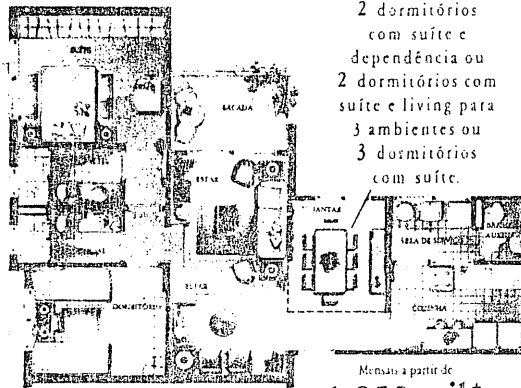
PROJETO  
**PORTELA**

A Goldsztein criou o apartamento perfeito pra você.

1.

ZH 23/06/91

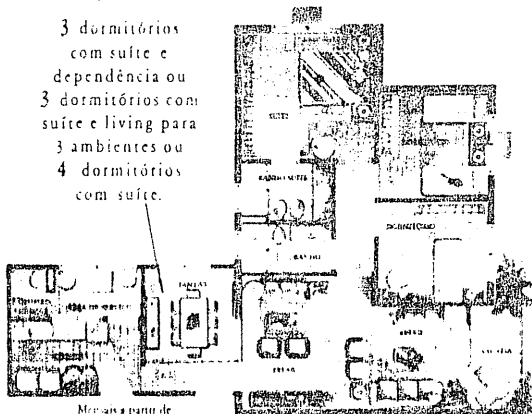
PG 163



2 dormitórios com suite e dependência ou 2 dormitórios com suite e living para 3 ambientes ou 3 dormitórios com suite.

Mensal a partir de **1.952 mil\***

Apart. 011 - com esvaçamento



3 dormitórios com suite e dependência ou 3 dormitórios com suite e living para 3 ambientes ou 4 dormitórios com suite.

Mensal a partir de **3.268 mil\***

Apart. 203 - com esvaçamento



O Clube Residencial San Vicente é um projeto diferente, tanto por dentro dos apartamentos como por fora. As plantas se adaptam às suas necessidades de espaço, criando peças ou aumentando ambientes. Por fora, a mais completa estrutura de lazer que você já viu. Piscinas, canchas de esporte, churrasqueiras, sauna, musculação, salão de festas e segurança 24 horas. Tudo isso com a qualidade de materiais e acabamentos Goldsztein numa localização privilegiada: Nilo Pecanha, em Itaipava - Itaipu em

Sem entrada e sem reforço.

2.

ZH 23/08/92

PG 115

Aceitamos seu imóvel usado no negócio.

Plantão de vendas: Nilo Pecanha, 5015, em frente ao Iguatemi  
Fone: (051) 338 1255 e 331 5821. Aberto das 8h às 21h



interplan



CAIXA ESTADUAL



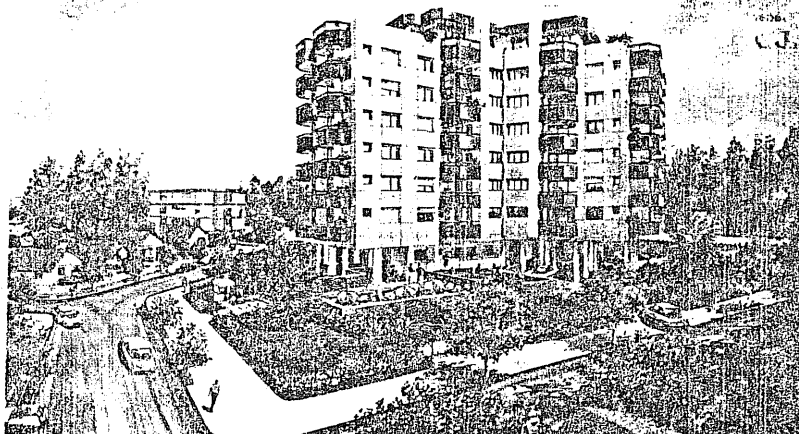
**GOLDSZTEIN**  
consolidado espaços de vida

# Ed. Mon Palais. É quase como morar no Country.

\*Seu novo endereço será em breve na Av. Garibaldi, na altura onde a Anita encontra o Country Club. No caminho para o Shopping Iguaçu.

\*O Edifício MON PALAIS fica sozinho na quadra. É quase como se todos os apartamentos fossem de frente.

\*Os apartamentos com 2 ou 3 dormitórios têm suite, dependência e churrasqueira. Já as coberturas têm mais terraço, banho e piscina. Todos são amplos e bonitos.



\*O prédio fica no centro de um terreno ajardinado, com uma grande área de lazer, com piscina e play-ground montado. Tem também salão de festas com churrasqueira.

\*Sua segurança será absoluta. O MON PALAIS é cercado com guarita e central de portaria 24 horas.

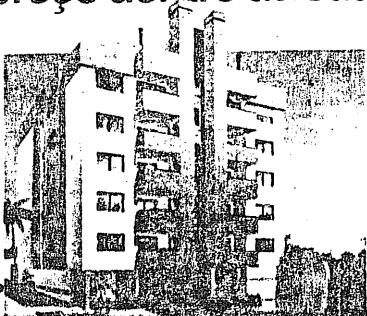
\*Empreendimento já iniciado. Financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação. Posse parcelada em 36 meses. Você vai gostar muito de morar no MON PALAIS!

MAIORES INFORMAÇÕES COM CORRETORES NO LOCAL  
**PLANTÃO NO LOCAL:**  
 Anita Garibaldi, 2707  
 (51) 3160333

Projeto: **DELTA** Construção e Incorporação  
 Vendas exclusivas: **Aldo Borges** FONE 31.6033  
 CASTRO ALVES, 402 BLO. RIGUEL TOZZI 23

## Residencial Saint Gervais. Um edifício fora do comum por um preço dentro da sua realidade.

- 3 dorm. com opção para 4º, closet, gabinete ou dep. empregada
- Apenas 10 apt's. todos de frente
- Suite para o casal
- Living com tabuleiro
- Terrão churrasqueira
- Box privativo
- Elevador Atlas com código de segurança
- Iluminação direta em todas as peças
- Localização privilegiada próximo ao Iguaçu e ao Country Club



**PLANTÃO NO LOCAL**  
 Rua Carl Pedro (antiga 2707)  
 Anita Garibaldi, 2707

**CONDIÇÕES ESPECIAIS**  
 Maiores informações com corretores no local



Vendas exclusivas: **Aldo Borges** FONE 31.6033

# APARTAMENTOS C/250m<sup>2</sup> E BOM GOSTO SEM MEDIDAS

5.

ZH 23/06/91

PG 166



ENTREGA  
SETEMBRO/91

Edifício  
PLAZA AVIGNON

- Suíte c/closet
- Área social c/50m<sup>2</sup> com churrasqueira
- Apenas 2 aptº por andar
- Terraço privativo na suíte e no 2º dorm.

Prédio com excelente acabamento, central de portaria, elevador, salão de festas, piscina e uma ótima localização: na Nilo Peçanha junto ao Country Club.

ESTUDAMOS SEU IMÓVEL COMO PARTE DO PAGAMENTO. FINANCIAMENTO DQ SFH. (Hipotecário) POUPANÇA PARCELADA.

PLANTÃO NO LOCAL  
Av. Nilo Peçanha, 2750

MAIORES INFORMAÇÕES COM CORRETORES NO LOCAL



Financiamento

Vendas exclusivas

CASTRO ALVES, 465 ESQ. MIGUEL LOTTES

Construção e Incorporação



FONE: 31.8033

**Aldo Borges**  
CORRETORES DE IMÓVEIS

## 3 DORMITÓRIOS & COBERTURA

Rua Matias José Bins, 1424  
Próximo ao Iguatemi

OBRA EM FASE DE ACABAMENTO

235 m<sup>2</sup> (Apt.) PREÇO DE CUSTO

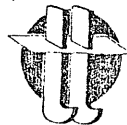
A partir de: (apartamento 201)  
ato - 4.985.495,00  
Entrada - 5x mensais - 2.326.564,00  
18x mensais - 1.080.000,00  
04x mensais - 4.077.000,00  
TOTAL: 52.356.315,00

LF Propaganda

430 m<sup>2</sup> (Cob.) PREÇO DE CUSTO

A partir de: (cobertura 301)  
ato - 10.997.964,00  
Entrada - 5x mensais - 4.712.350,00  
18x mensais - 1.195.000,00  
04x mensais - 4.505.344,00  
TOTAL: 73.190.990,00

Valores ref. a nov/91 corrigidos pelo CUB



Construção GATTI BETTANIN  
Arquitetura e Construções Ltda  
Vendas direto c/ construtora  
Marcar hora p/ entrevista

F: 42.5919

6. e 7.

ZH 10/11/91

PG 160

# A GRANDE BARBADA

## 3 DORMS. GARAGEM PRONTOS PARA MORAR

## 100% FINANCIADOS

Use seu FUNDO DE GARANTIA ou seu AUTOMÓVEL para reduzir a prestação

PRESTAÇÃO DE CR\$ 315.997,00

RESIDENCIAL

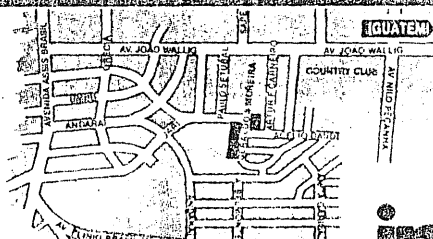
Country North

RESIDENCIAL

Country South

PRÓXIMOS AO IGUATEMI

- Hall de entrada em mármore
- Estar-jantar • Lavabo
- Banheiro • Copa-cozinha
- Água quente na cozinha e banheiro • Elevador Atlas
- Ótimo Acabamento



RUA ACÉLIO DAUDT ESQUINA  
GERALDO SOUZA MOREIRA  
VENDAS NO LOCAL



VENDAS

## interplan

CRECI 106

Rua Duque de Caxias, 1669 - Fone: 25.1444  
Rua 24 de Outubro, 474 - Fone: 22.1433

6. e 7.

ZH 22/12/91

PG 92

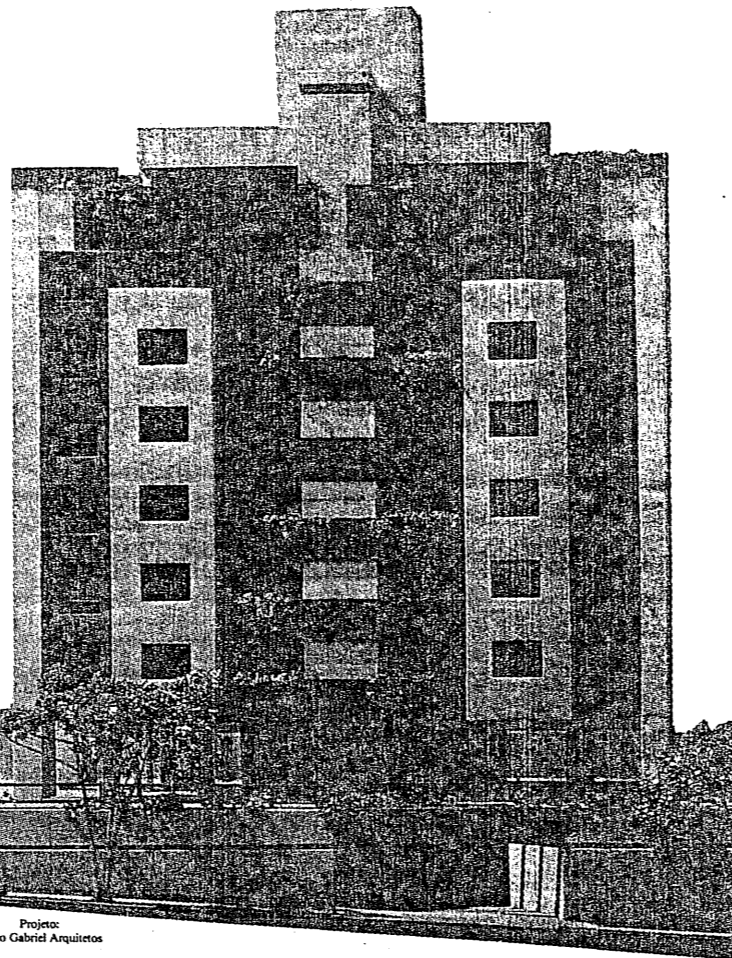
LANÇAMENTO

# Country

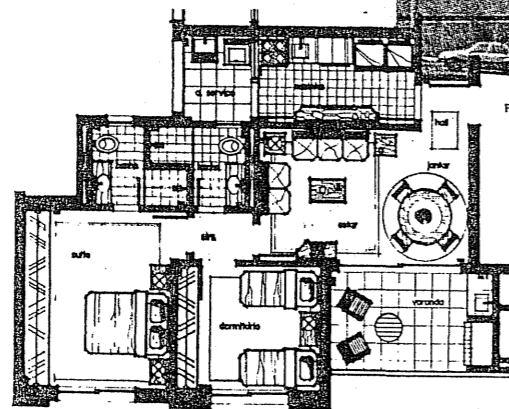
## BOULEVARD

Uma tacada certa e sua vida pode mudar completamente.

Apartamentos e coberturas de 2 dormitórios, sendo um suíte.



Projeto: Pedro Gabriel Arquitetos

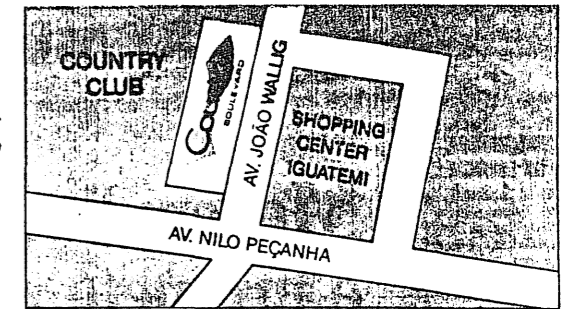


### E mais sacada, churrasqueira e garagem.

O projeto prevê modernos e eficientes equipamentos de segurança, como: circuito interno de TV, porteiros eletrônicos e duas guaritas de controle.

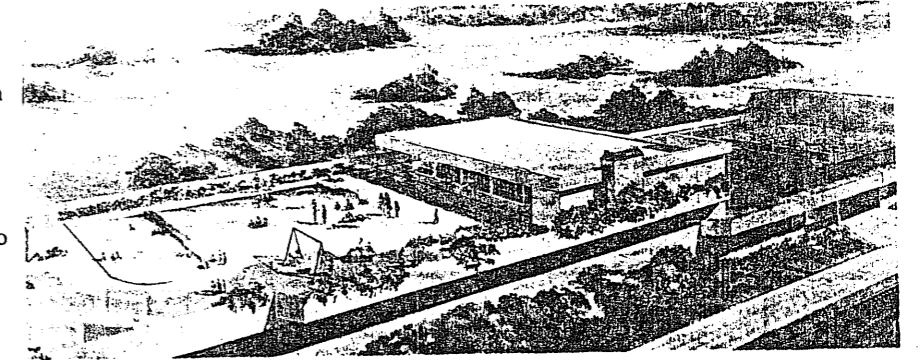
Também terá uma Central Telefônica com 10 linhas instaladas, funcionando por ramais com sistema de bilhetagem automático por apartamento, como em hotéis.

Localizado entre a infra-estrutura do Shopping Iguatemi e a beleza natural do Country Club.



### Clube com piscinas, quadra de esportes e salões de festa.

O Country Boulevard oferece na sua área de lazer um bellissimo clube, com um diferencial importante: os quatro salões de festa (que conjugados formam um grande salão) e as salas de jogos, ginástica e musculação serão entregues totalmente equipadas, em condições de funcionamento.



## As prestações só sobem quando o seu salário subir.

Condições especiais de lançamento a partir de:

Nesta condição especial\*, o percentual de correção das prestações será inferior ou, no máximo, igual aos seus aumentos salariais.

ATO DE CR\$ 5.267.000,  
40 MENSAL DE CR\$ 723.000,  
(1º EM 06/04/92)

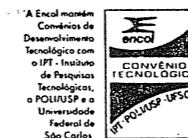
Se o seu salário permanecer inalterado, a sua prestação também não sofrerá correção.

Consulte condições especiais de desconto na antecipação de parcelas.

\* Saldo financiado através do SBPE ou direto pela ENCOL, em até 48 meses.  
\* Condições válidas para as unidades 215 e 219, com uma vaga de garagem incluída.  
\* Válido para prestações pagas durante a construção. Tabela e informações completas na Central de Atendimento.

Plantão de Atendimento ao Cliente no local:

Av. João Wallig, 1555 - Fone: 341.8215  
Diariamente, inclusive sábados, domingos e feriados



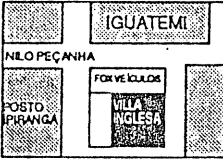
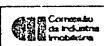
A MARCA DO SEU PRÓXIMO IMÓVEL  
CENTRAL DE ATENDIMENTO  
Av. Plínio Brasil Milano, 1155 - Fones: (051) 221.9785 e 337.2244







- 20 casas c/250m2 de área
- 3 dorm. c/suíte
- Churrasqueira
- Lareira
- Garagem p/2 automóveis
- Piscina e salão de festas no condomínio
- Condomínio totalmente fechado c/guarnita e guarda 24 horas p/dia
- Entrega em novembro/93.



PLANTÃO NO LOCAL



SANTOS, ALBERNAZ ENGENHARIA LTDA.

PREÇO FECHADO		
	Preço total	Financiamento
Casa B	673.876.687	380.588.300
		Poupança 30 meses
		293.288.387

FINANCIAMENTO CAIXA ECONOMICA FEDERAL CUB SETEMBRO/92

INFORMAÇÕES E VENDAS



Av. Taquara, 317 - Fone: 330-3455 INCLUSIVE SÁBADOS, DOMINGOS E FERIADOS

10. 24 13/9/92 de 112

ZERO HORA

DE 1992

LANÇAMENTO

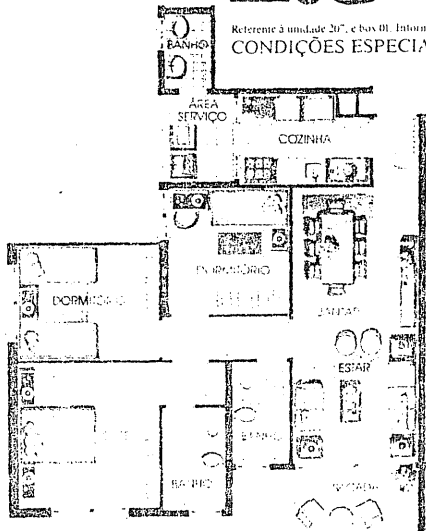
# SOLAR Gandolfi

## 3 dormitórios sob medida. Inclusive no preço.

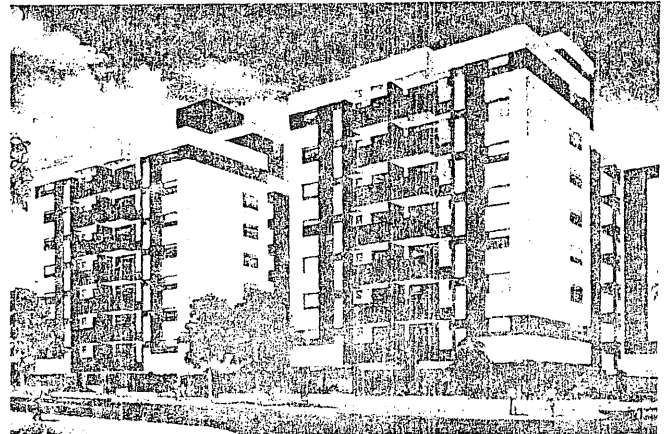
A PARTIR DE:

# 1.543.000, MENSALS

Referente à unidade 207, e box 01. Informações completas sobre tabela, Encol GR e Plano de Liquidância Solaral na Central de Atendimento.  
CONDIÇÕES ESPECIAIS DE DESCONTO NA ANTECIPAÇÃO DE PARCELAS.

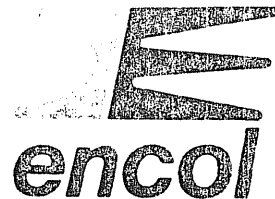
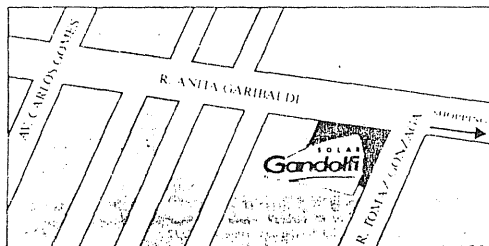


PROJETO: SUDDEE ARQUITETOS



Apartamentos de 3 dormitórios, sendo um suíte, sacada, banheiro social e garagem.  
Área de lazer com playground e churrasqueira.

Plantão de atendimento ao cliente no local:  
Anita Garibaldi, esq. Tomaz Gonzaga  
Fone: 341.3560



A MARCA DO SEU PRÓXIMO IMÓVEL

CENTRAL DE ATENDIMENTO  
Av. Plínio Brasil Milano, 1155 - Fones: (051) 221.9785 e 337.2244

Aberto diariamente, inclusive sábados, domingos e feriados.

12. ➔  
 Z4 30/8/92  
 PG 116

**Última  
 tacada**

EDIFÍCIO  
**Saint Michel**  
 Av. Nilo Peçanha, 2690  
 (Próximo aos Cols. Anchieta e Fátima e ao Shopping Lavagem)

Visual deslumbrante do "green" do P.A. Country Club. Não perca a oportunidade de morar em um lugar nobre, junto a 40 ha. de área verde, com uma das vistas mais bonitas da Capital.

**COBERTURA 513m<sup>2</sup>.**  
 • Salão com churrasqueira e lavabo.  
 Gabinete com banheiro exclusivo.  
 Terraços com espaço para piscina.

**APTOS. DE ALTO LUXO 267m<sup>2</sup>.**  
 3 dorms. Suite com closet. Living e sala de jantar em taboão, com lareira.  
 Cozinha ampla e dep. de empregada.  
 Área de serv. 2 garagens.

**PREÇO E CONDIÇÕES ESPECIAIS.**  
 ESTUDAMOS SUA PROPOSTA. TRATAR COM A DIREÇÃO.

Residência IMÓVEIS  
 Jacarás Camargo  
 Rua D.º Oli, 40  
 Fone: 335.1929

**VENHA MORAR EM UM LOCAL ALTO, TRANQUILO E PERTO DE TUDO.**

**Dom Diego**  
 Rua Dom Diego de Souza, 450

Apartmentos e Coberturas com 2 dorm., piscina, dependência, (reversível p. 3 dorm.), sala para 2 ambientes, ampla sacada e churrasqueira. Com elevador, porteiro eletrônico, água quente, gás central, salão de festas e box coberto topocanal. Poupança parcelada em 18 meses. Saldo e financiamento pela CEF.

**PLANTÃO NO LOCAL**

CP INVESTIMENTOS BCL CAIXA

Informações fone: 340.1922

➔ 14. Z4 30/8/92 PG 124

**Clássicos Bortomelli**  
 SEMPRE UMA OBRA E TANTO

**Terrazas del Golf**  
 14 de julho, 807. Ao lado do Country.

**PRONTO PARA MORAR**

**3 suítes com 370 m<sup>2</sup>**

- Área de 6.000m<sup>2</sup>
- Fachada com pastilhas NGK e granito
- Espera e dutos para ar condicionado central
- Terraço com churrasqueira
- Garagem para 2 carros com depósito
- Antena parabólica, piscina adulto e infantil, quadra de tênis, sauna e quiosque/bar

Poupança facilitada em 30 meses • Estudamos seu imóvel como parte do pagamento • Financiamento de 15.000 VRFS.

Plantão no local: rua 14 de julho, 807 fone 345 1880 ou na Patrinvest: 24 de outubro, 1687 fone 330 1300

**BORTONCELLO**  
**PATRINVEST**

➔ 13.  
 Z4 30/8/92  
 PG 119

**ANEXO 6 - ANUNCIOS IMOBILIARIOS RESIDENCIAIS NA AREA  
DE ESTUDO.  
ANALISE EM UM DOMINGO**

**Fonte: Jornal Zero Hora, Classificados do dia 30/08/92**



Entre o Country Club e o Shopping Iguatemi  
a opção é uma só.

**Country**

BOULEVARD

2 e 3 dormitórios, sendo um suíte, sacada com churrasqueira e garagem.

**2 DORMITÓRIOS**  
SEM ENTRADA/SEM REFORÇOS  
Mensais a partir de

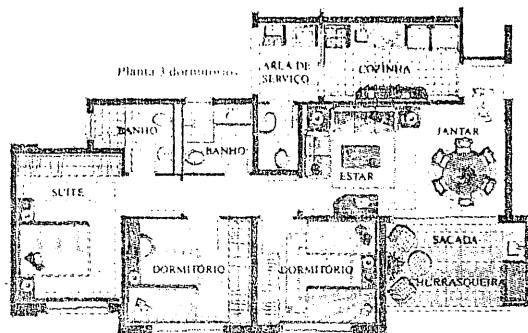
**1.856.000,**

Referente às unidades 313, 317 e 417  
com uma vaga de garagem incluída.  
Informações completas sobre tabela  
e plano de equivalência salarial  
na Central de Atendimento.

**3 DORMITÓRIOS**  
SEM ENTRADA/SEM REFORÇOS  
Mensais a partir de

**2.081.000,**

Referente às unidades 205 e 207  
com uma vaga de garagem incluída.  
Informações completas sobre tabela  
e plano de equivalência salarial  
na Central de Atendimento.



- Clube com piscinas, quadra de esportes e salões de festas.
- Central telefônica.
- Total segurança, com guaritas de controle e circuito interno de TV.

**Condições especiais  
de desconto na  
antecipação de parcelas.**

Plantão de Atendimento ao cliente no local  
Av. João Wallig, 1555  
Fone: 341.8215

Diariamente, inclusive sábados, domingos e feriados.



**encol**

A MARCA DO SEU PRÓXIMO IMÓVEL  
CENTRAL DE ATENDIMENTO: Av. Plínio Brasil Milano, 1155  
Fones: (051) 221.9785 - 337.2244 - POA/RS

1. ZH 30/8/92 Pg 105

**CASA JUNTO AO IGUATEMI**

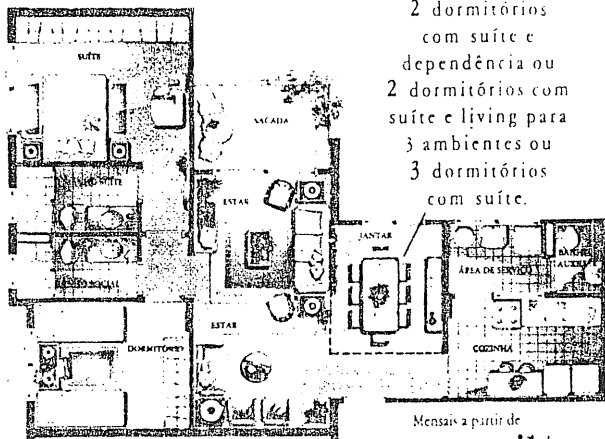
Liv. 3 amb. ar central, forno, lavabo, jardim inverno, copa, coz c/armários, 3 dorm.c/suíte, banhos em mármore, garagem 2 carros e port. eletrôn. e armários, grades pantográficas. P. US\$ 100.000,00 dólares. Ag. imóvel, carro. (Planão até as 21:00 hs. diariamente)

*Marcio Aquino*

CONTATE NESTA ESCRITÓRIA: Av. Monte Alegre, 265 - Fones: 332.1158 e 332.1305

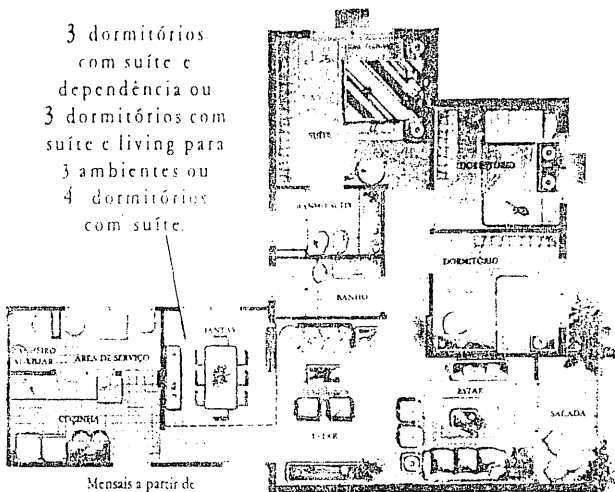
2. 24 30/8/92  
Pg 110

**A Goldsztein criou o apartamento perfeito pra você.**



2 dormitórios com suíte e dependência ou 2 dormitórios com suíte e living para 3 ambientes ou 3 dormitórios com suíte.

Mensais a partir de **1.952 mil\***  
Aptº 111 - com estacionamento.



3 dormitórios com suíte e dependência ou 3 dormitórios com suíte e living para 3 ambientes ou 4 dormitórios com suíte.

Mensais a partir de **3.268 mil\***  
Aptº 202 - com estacionamento.

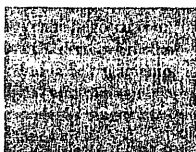


O Clube Residencial San Vicente é um projeto diferente, tanto por dentro dos apartamentos como por fora. As plantas se adaptam às suas necessidades de espaço, criando peças ou aumentando ambientes. Por fora, a mais completa estrutura de lazer que você já viu. Piscinas, canchas de esporte, churrasqueiras, sauna, musculação, salão de festas e segurança 24 horas. Tudo isso com a qualidade de materiais e acabamentos Goldsztein numa localização privilegiada: Nilo Peçanha, em frente ao Iguatemi.

\* Sem entrada e sem reforço.

**Aceitamos seu imóvel usado no negócio.**

Plantão de vendas: Nilo Peçanha, 3015, em frente ao Iguatemi. Fone: (051) 338.1255 e 334.5821. Aberto das 8h às 21h.



interplan



CAIXA ESTADUAL



MARFINS

**GOLDSZTEIN**

construindo espaços de vida

3. 24 30/8/92 Pg 112

4. ↗  
 24 30/8/92  
 PG 116

**Última  
 tacada**

EDIFÍCIO  
**Saint Michel**  
 Av. Nilo Peçanha, 2690  
 (Próximo aos Cols. Anchieta e Firminópolis e Shopping Iguatemi.)

Visual deslumbrante do "green" do P.A. Country Club. Não perca a oportunidade de morar em um lugar nobre, junto a 40 ha. de área verde, com uma das vistas mais bonitas da Capital.

**COBERTURA 513m<sup>2</sup>.**

- Salão com churrasqueira e lavabo.
- Gabinete com banheiro exclusivo.
- Terraços com espeira para piscina.

**APTOS. DE ALTO LUXO 267m<sup>2</sup>.**

- 3 dorms. Suite com closet. Living e sala de jantar em taboão, com lareira.
- Cozinha ampla e dep. de empregada.
- Área de serv. 2 garagens.

**PREÇO E CONDIÇÕES ESPECIAIS.**

ESTUDAMOS SUA PROPOSTA. TRATAR COM A DIREÇÃO.

Residência IMÓVEIS  
 Zacarias Camargo  
 Rua D<sup>o</sup> Oti, 40  
 Fone: 335.1929

**VENHA MORAR EM UM LOCAL ALTO, TRANQUILO E PERTO DE TUDO.**

**Dom Diogo**  
 Rua Dom Diogo de Souza, 450

Apartmentos e Coberturas com 2 dorms, piscina, dependência, freixes vel p 3 dorms, sala para 2 ambientes, ampla sacada, churrasqueira. Com elevador, porteiro eletrônico, água quente, gás central, salão de festas e box coberto topocanal. Poupança parcelada em 18 meses. Salão e financiamento pela CEF.

**PLANTÃO NO LOCAL**

Vendas: CPIMÓVEIS  
 Mais perto uba: BCL  
 Financiamento: CAIXA

Informações fone: 340 1922

↖ 5. 24 30/8/92 PG 124

Clássicos **Bortoncello**  
 SEMPRE UMA OBRA É TANTO

**Terrazas del Golf**  
 14 de julho, 807. Ao lado do Country.

**PRONTO PARA MORAR**

**3 suítes com 370 m<sup>2</sup>**

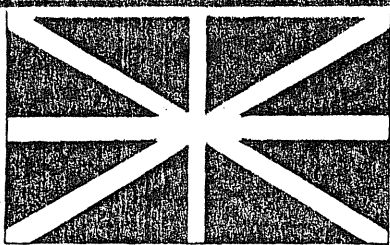
- Área de 6.000m<sup>2</sup>
- Fachada com pastilhas NGK e granito
- Espera e dutos para ar condicionado central
- Terraço com churrasqueira
- Garagem para 2 carros com depósito
- Antena parabólica, piscina adulto e infantil, quadra de tênis, sauna e quiosque/bar

Poupança facilitada em 30 meses • Estudamos seu imóvel como parte do pagamento • Financiamento de 15.000 VRFs.

Plantão no local: rua 14 de julho, 807 fone 345 1880 ou na Patrinvest: 24 de outubro, 1687 fone 330 1300

Financiamento: BORTONCELLO PATRINVEST

↖ 6.  
 24 30/8/92  
 PG 119



# Villa Inglesa

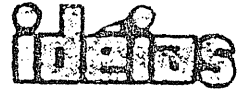
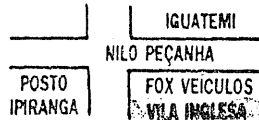
CONDOMÍNIO HORIZONTAL  
CASAS COM 250m<sup>2</sup> DE ÁREA

- Total segurança
- 3 dormitórios c/suíte e garagem p/2 carros
- Churrasqueira e lareira
- Piscina e Salão de Festas

- Plantão no local
- Financiamento através da Caixa Econômica Federal
- Entrada em 30 meses
- Entrega para novembro/93



SANTOS, ALBERNAZ ENGENHARIA LTDA.



Lançamentos Imobiliários Ltda.  
AV. TAQUARA, 317 - (051) 330-3455  
Inclusive Sábados, Domingos e Feriados

Z4 30/8/92 PG 118

7.

## CONDOMÍNIO HORIZONTAL

### JUNTO À PRAÇA JAPÃO

Rua Afonso Celso, 86

# RESIDÊNCIAS DE 4 DORMS

## COM PÁTIO PRIVATIVO

\* Amplo estar social c/lareira, sala de jantar, estar íntimo, lavabo, terraços, 1 ou 2 suítes, churrasqueira privativa, dep.cmp. e 2 garagens. Condomínio com salão de festas, piscina e sauna. Segurança máxima.

PUBLIN

## EM CONSTRUÇÃO

AGIAMOS SEU MOVEL  
COMO PARTE DO PAGAMENTO

CONDIÇÕES: Cr\$ 35.000 mil no ato  
Saldo parcelado + financiamento

VENDAS EXCLUSIVAS:

Gilberto Torres

Av. Benjamin Constant, 443 - Fone: 343.7363  
CRECI 20.462

	AV. NILO PEÇANHA Nº 2521
IMÓVEIS	Aptº de Frente
CRECI 201	1 por andar 285m <sup>2</sup> .
VENDAS	LUXO E BELEZA
Av. Brasil, 2807	Ótimo preço parte financiada
F: 341-4711	ACEITA-SE IMÓVEIS, TELEFONE
341-1613	E AUTOMÓVEIS.
	Tratar com a DIREÇÃO.

9. Z4 30/8/92  
PG 130

8. Z4 30/8/92

PG 127

ANEXO 7 - SOLAR GANDOLFI: ANUNCIO PRINCIPAL E  
SECUNDARIO  
RESIDENCIAL MONTE VERDI: ANUNCIO  
JORNALISTICO

Fonte: Jornal Zero Hora, Classificados

# 3 dormitórios sob medida. Inclusive no preço.

LANÇAMENTO

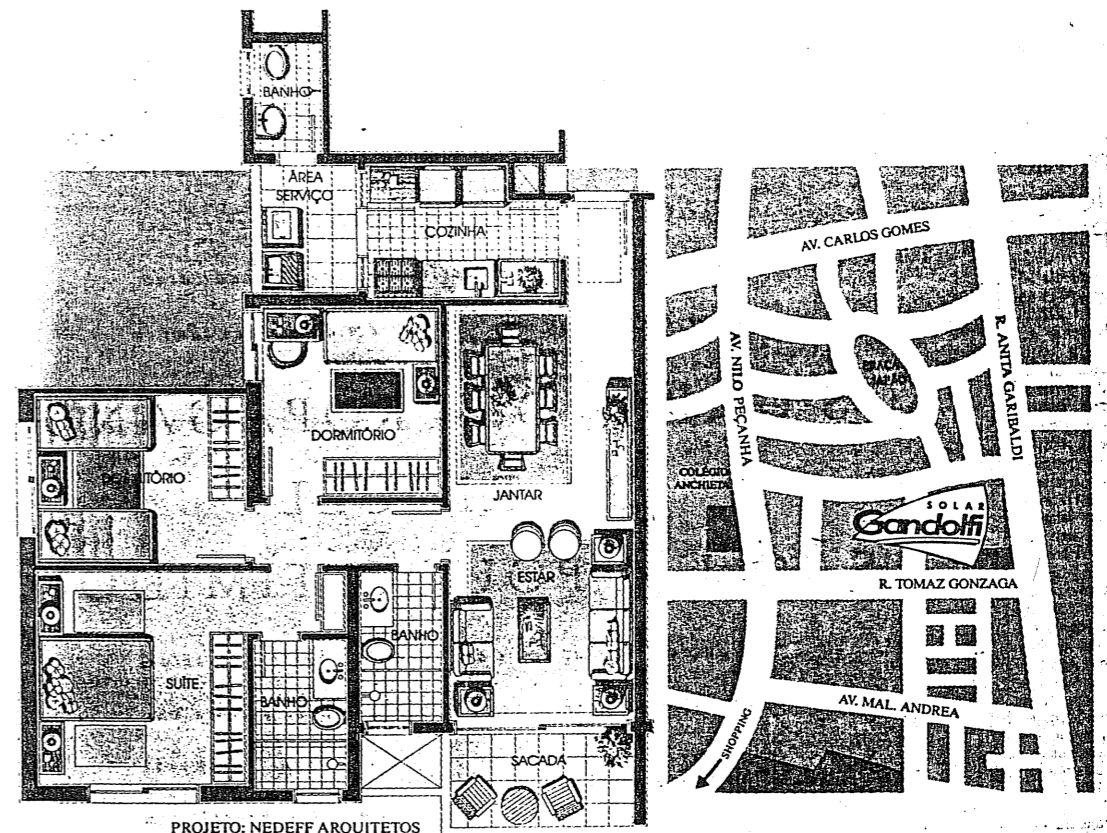
SOLAR  
**Gandolfi**



Apartamentos de 3 dormitórios, sendo um suíte, sacada, banheiro social e garagem. Área de lazer com playground e churrasqueira.

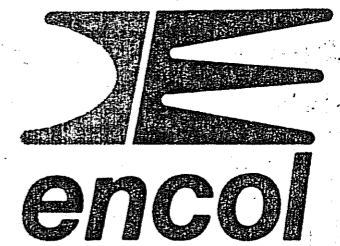
CONDIÇÕES ESPECIAIS DE LANÇAMENTO  
A PARTIR DE: **1.543.000,** MENSAIS

REFERENTE À UNIDADE 207 E BOX 01. INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE TABELA, ENCOL CIR II PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL NA CENTRAL DE ATENDIMENTO. CONDIÇÕES ESPECIAIS DE DESCONTO NA ANTECIPAÇÃO DE PARCELAS.



PROJETO: NEDEFF ARQUITETOS

Plantão de atendimento ao cliente no local:  
**Anita Garibaldi, esq. Tomaz Gonzaga**  
Fone: 341.3560



A MARCA DO SEU PRÓXIMO IMÓVEL

CENTRAL DE ATENDIMENTO  
Av. Plínio Brasil Milano, 1155 - Fones: (051) 221.9785 e 337.2244  
Aberto diariamente, inclusive sábados, domingos e feriados.



LANÇAMENTO

# SOLAR Gandolfi

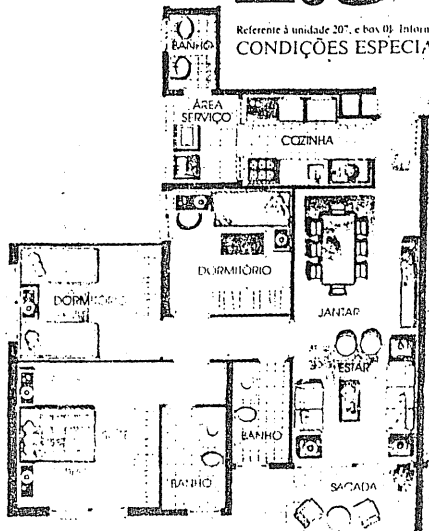
## 3 dormitórios sob medida. Inclusive no preço.

A PARTIR DE:

# 1.543.000,

MENSAIS

Referente à unidade 207, e Box B). Informações completas sobre tabela, Encol GR e Plano de Igualdade Salarial na Central de Atendimento  
CONDIÇÕES ESPECIAIS DE DESCONTO NA ANTECIPAÇÃO DE PARCELAS.

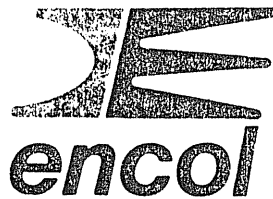
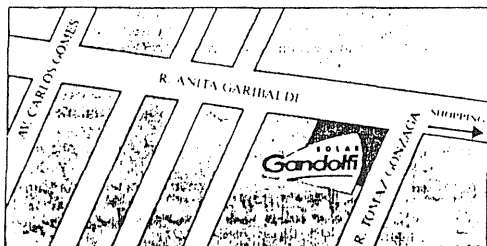


PROJETO: NEDIFF ARQUITETOS



Apartamentos de 3 dormitórios, sendo um suíte, sacada, banheiro social e garagem.  
Área de lazer com playground e churrasqueira.

Plantão de atendimento ao cliente no local:  
Anita Garibaldi, esq. Tomaz Gonzaga  
Fone: 341.3560

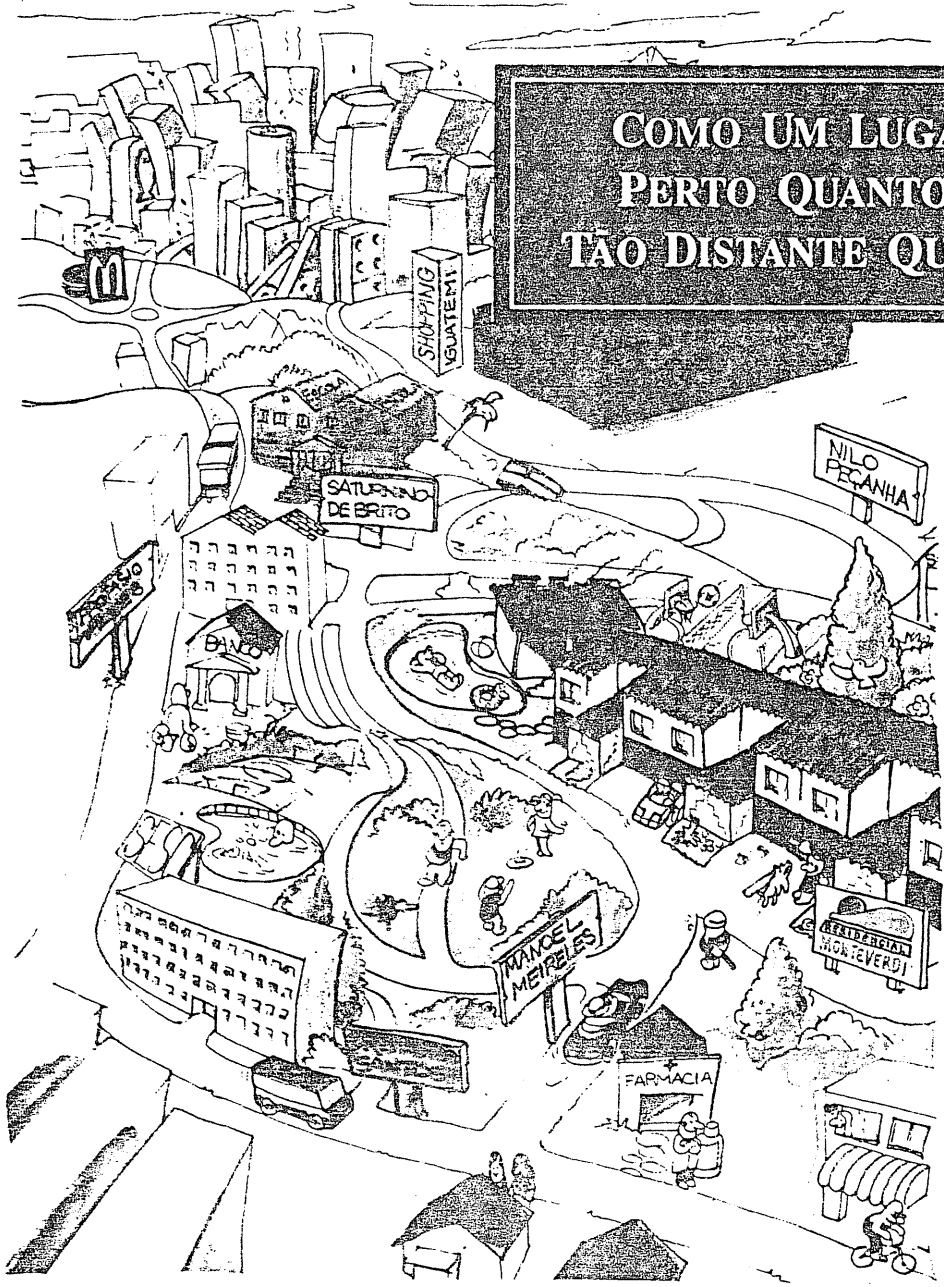


A MARCA DO SEU PRÓXIMO IMÓVEL

CENTRAL DE ATENDIMENTO  
Av. Plínio Brasil Milano, 1155 - Fones: (051) 221.9785 e 337.2244  
Aberto diariamente, inclusive sábados, domingos e feriados.



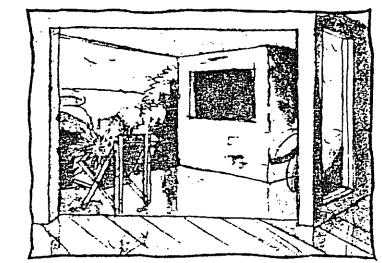
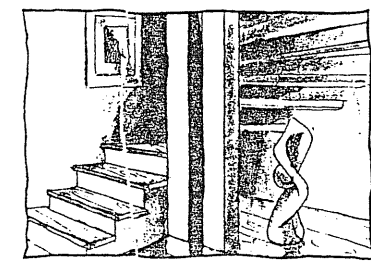
# COMO UM LUGAR PODE SER TAO PERTO QUANTO VOCÊ PRECISA E TAO DISTANTE QUANTO VOCÊ DESEJA.



Venha descobrir conhecendo o endereço mais promissor de Porto Alegre. A 5 minutos da rótula da Carlos Gomes, o Residencial Monte Verdi é de uma tranquilidade invejável, um condomínio fechado com apenas 20 sobrados de 3 dormitórios com suíte, uma vista espetacular, churrasqueira

sob alpendre, dependência completa de empregada, área interna em frente a uma ampla cozinha, garagem e uma característica irresistível: todas as peças da área íntima têm um pé direito que dá espaço para mezzaninos super aconchegantes.

Para completar toda estrutura das casas, o Residencial Monte Verdi oferece um clube particular com piscina, playground, salão de festas, churrasqueiras e quadra



poliesportiva. Para fechar negócio, o preço: a partir de 10.000 VRFs, financiado em até 16 anos pelo Banrisul (SH) com poupança em até 30 meses, possibilidade de utilização do FGTS e cartas de crédito imobiliário.

Venha morar logo no lugar mais valorizado dos próximos anos. Mude para Residencial Monte Verdi.

**Entrega imediata garantida. Plantão permanente no local:**  
rua Manoel Lopes Meireles, 138 e  
plantão Patrinvest: rua 24 de outubro, 1687 - Fone: 330.1300

Z4 30/8/92 Pg 115

As ilustrações e perspectivas deste anúncio são de caráter promocional sem compromisso com a proporção real e sem ser parte integrante do contrato de venda.



Construção  
**IMOGRAFA S.A.**

Vendas

**PATRINVEST**  
I M O V E I S

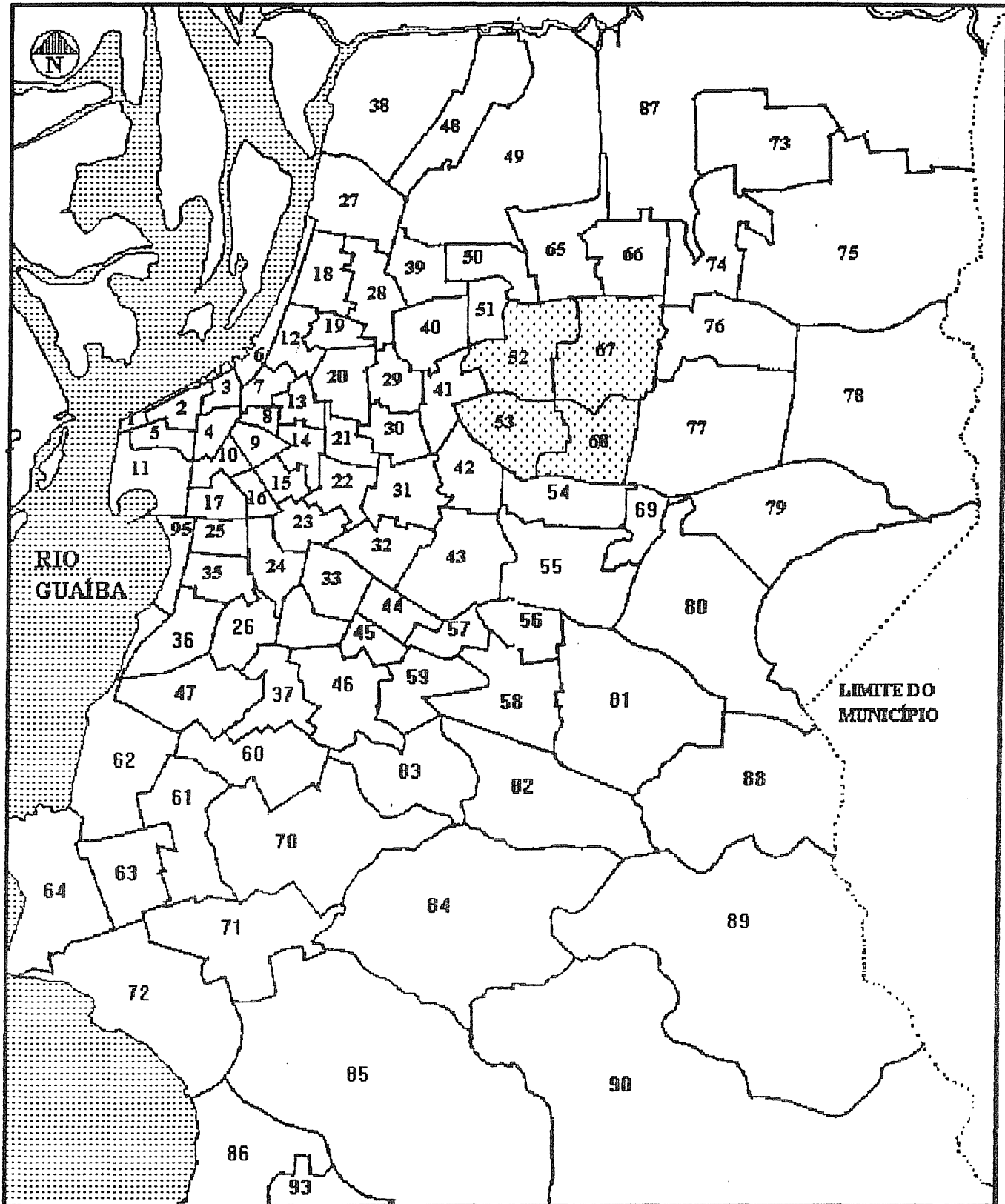


ANEXO 8 - DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE TRAFEGO (ZTs) EM PORTO  
ALEGRE

DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE TRAFEGO (ZTs) NA ÁREA  
DE ESTUDO


Fonte: Pesquisa EDOM (Enquete Domiciliar), METROPLAN,  
1974 e 1986.

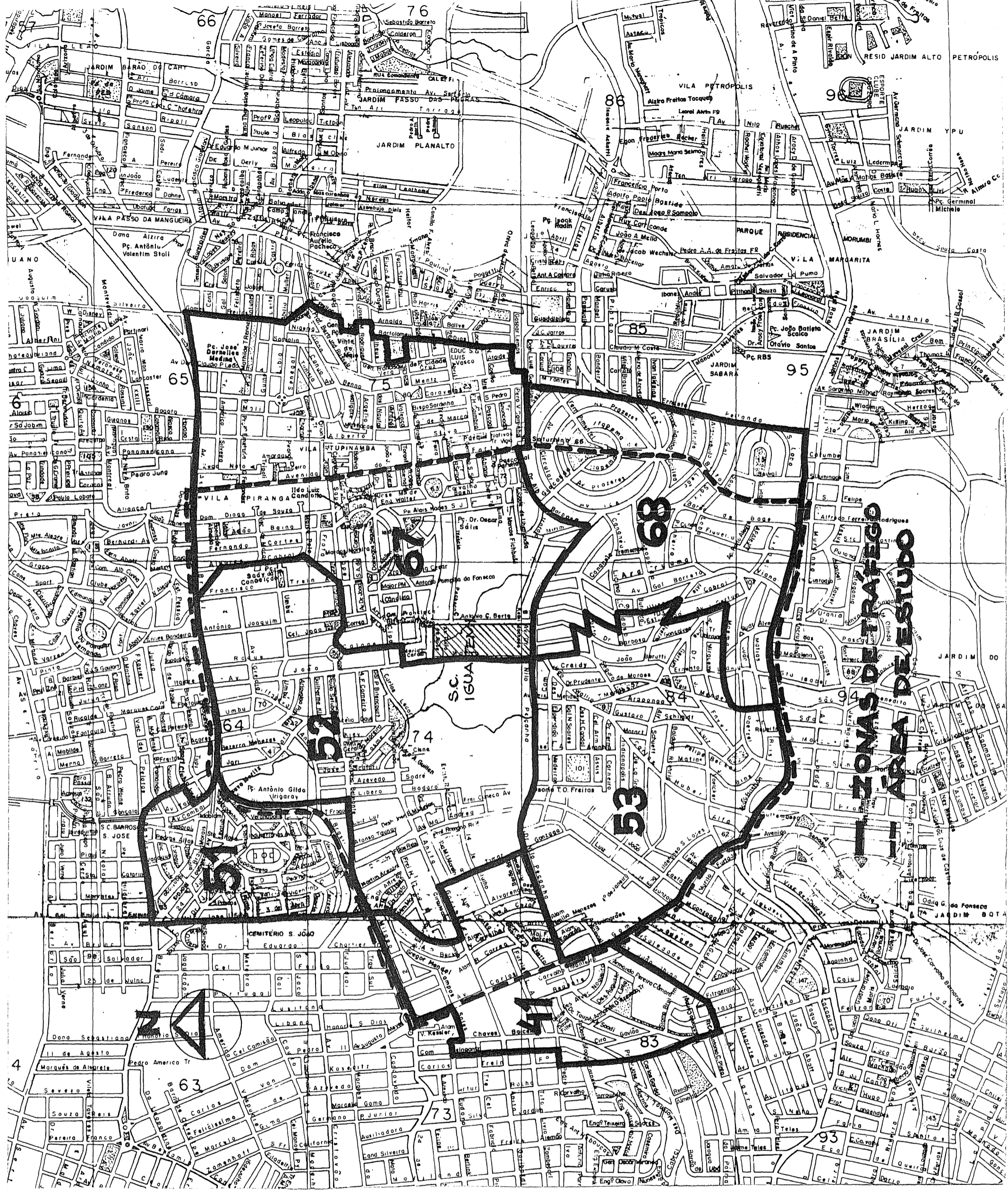
# PORTO ALEGRE - DIVISÃO EM ZTS



LEGENDA:

Fonte: Pesquisa EDOM, METROPLAN.

 - ZTS EM ESTUDO



**ZONAS DE TRAFEGO  
E ZONA DE ESTUDO**



ANEXO 9 - TABELAS DE RENDA MÉDIA DOMICILIAR POR ZT

Tabela I - Renda Média Domiciliar por ZT: 1974 e 1986

Tabela II - Níveis de Renda Média Domiciliar por ZT

Tabela III - Crescimento Absoluto da Renda Média

Tabela IV - Crescimento Relativo da Renda Média

Fonte dos Dados Brutos: Pesquisa EDOM (Enquete Domiciliar), METROPLAN, 1974 e 1986.

TABELA I  
RENDA MEDIA DOMICILIAR POR ZT  
(VALORES ABSOLUTOS EM ORDEM DECRESCENTE)

1974			1986		
ORDEM	ZT	RENDA U\$ 1974	ORDEM	ZT	RENDA U\$ 1986
1	20	1346,15	1	41	1401,37
2	13	1038,46	2	20	1142,49
3	41	1037,04	3	36	1138,51
4	2	988,60	4	21	1116,76
5	53	891,74	5	53	1106,94
6	8	827,64	6	42	1089,60
7	25	819,09	7	30	1044,87
8	42	772,08	8	35	1009,75
9	31	747,86	9	72	930,85
10	3	713,68	10	13	905,13
11	4	685,19	11	29	903,47
12	7	685,19	12	7	817,70
13	21	679,49	13	31	810,26
14	14	655,27	14	3	802,24
15	35	652,42	15	15	801,08
16	12	633,90	16	66	792,41
17	19	625,36	17	22	779,48
18	15	611,11	18	14	766,40
19	64	605,41	19	2	764,31
20	72	585,47	20	40	752,96
21	86	585,47	21	12	743,35
22	5	584,05	22	25	740,61
23	36	576,92	23	52	706,29
24	30	565,53	24	4	700,87
25	29	564,10	25	19	687,36
26	16	551,28	26	8	671,60
27	10	532,76	27	64	659,83
28	40	522,79	28	28	657,15
29	22	497,15	29	46	651,66
30	28	494,30	30	43	647,47
31	39	484,33	31	16	635,84
32	66	467,24	32	10	633,24
33	24	445,87	33	37	626,73
34	32	438,75	34	17	613,66
35	37	437,32	35	67	608,82
36	23	433,05	36	5	600,22
37	17	421,65	37	65	586,99
38	50	420,23	38	60	586,42
39	33	398,86	39	61	581,29
40	44	394,59	40	26	580,92
41	46	393,16	41	62	576,08
42	52	393,16	42	24	570,16
43	59	393,16	43	23	552,96
44	51	357,55	44	18	552,60
45	34	341,88	45	34	539,09
46	43	340,46	46	39	535,98
47	26	340,46	47	76	535,12
48	67	337,61	48	86	525,43
49	62	337,61	49	32	515,75
50	65	327,64	50	50	507,44
51	18	319,09	51	33	494,58
52	27	319,09	52	56	482,08
53	74	304,84	53	51	478,32
54	60	304,84	54	75	473,70
55	71	294,87	55	63	463,44
56	61	294,87	56	77	459,90
57	47	287,75	57	74	458,67
58	57	283,48	58	79	453,97
59	45	264,96	59	69	451,73
60	63	260,68	60	44	440,10
61	76	260,68	61	27	419,58
62	58	259,26	62	57	418,57
63	56	259,26	63	78	399,78
64	69	247,86	64	47	393,06
65	68	242,17	65	73	361,85
66	77	232,19	66	54	360,48
67	38	232,19	67	68	359,39
68	88	232,19	68	71	330,56
69	79	232,19	69	38	327,10
70	54	230,77	70	45	314,74
71	73	220,80	71	59	261,71
72	78	206,55	72	88	242,63
73	75	206,55	73	58	231,65

FONTE: Pesquisa EDOM - Enquete Domiciliar realizada pela METROPLAN em 1974 e 1986.

ORÇ:

1974- DOLAR OFICIAL: Cr\$ 7.020 (Setembro)  
SALARIO MINIMO: Cr\$ 376,80

1986- DOLAR OFICIAL: Cz\$ 13,84 (Setembro)  
SALARIO MINIMO: Cz\$ 804,00 (Setembro)

TABELA II

NIVEIS DE RENDA MEDIA DOMICILIAR POR ZT  
(VALORES ABSOLUTOS)

1974			1986		
ORDEM	NIVEL DE RENDA (US\$)	ZONAS DE TRAFEGO	ORDEM	NIVEL DE RENDA (US\$)	ZONAS DE TRAFEGO
01	200 - 300	71,61,47,57,45,63 76,58,56,69,68,77 38,88,79,54,73,78 75	01	200 - 300	59,88,58
02	300 - 400	33,44,46,52,59,51 34,43,26,67,62,65 18,27,74,60	02	300 - 400	78,47,73,54,68,71 38,45
03	400 - 500	22,28,39,66,24,32 37,23,17,50	03	400 - 500	33,56,51,75,63,77 74,79,69,44,27,57
04	500 - 600	72,86,5,36,30,29 16,10,40	04	500 - 600	65,60,61,26,62,24 23,18,34,39,76,86 32,50
05	600 - 700	4,7,21,14,35,12 19,15,64	05	600 - 700	19,8,64,28,46,43 16,10,37,17,67,5
06	700 - 800	42,31,3	06	700 - 800	66,22,14,2,40,12 25,52,4
07	800 - 900	53,8,25	07	800 - 900	7,31,3,15
08	900 - 1000	2	08	900 - 1000	72,13,29
09	1000 - 1100	13,41	09	1000 - 1100	42,30,35
10	1100 - 1200		10	1100 - 1200	20,36,21,53
11	1200 - 1300		11	1200 - 1300	
12	1300 - 1400	20	12	1300 - 1400	
			13	1400 - 1500	41

TABELA III  
CRESCIMENTO ABSOLUTO  
DA RENDA MEDIA DOMICILIAR POR ZT  
(VALORES EM ORDEM DECRESCENTE)

ORDEM	ZT	RENDA U\$ 86-74
1	36	561,59
2	30	479,34
3	21	437,28
4	41	364,34
5	35	357,33
6	72	345,38
7	29	339,37
8	66	325,18
9	42	317,52
10	52	313,12
11	43	307,02
12	61	286,41
13	22	282,33
14	60	281,57
15	76	274,43
16	67	271,21
17	75	267,15
18	65	259,36
19	46	258,50
20	26	240,47
21	62	238,48
22	18	233,51
23	40	230,17
24	77	227,71
25	56	222,82
26	79	221,78
27	53	215,20
28	69	203,87
29	63	202,76
30	34	197,21
31	78	193,23
32	17	192,00
33	15	189,97
34	37	189,41
35	28	162,85
36	74	153,83
37	73	141,05
38	57	135,09
39	7	132,52
40	54	129,71
41	24	124,29
42	51	120,77
43	23	119,91
44	68	117,23
45	14	111,13
46	12	109,45
47	47	105,31
48	27	100,49
49	10	100,47
50	33	95,72
51	38	94,90
52	3	88,56
53	50	87,21
54	16	84,56
55	32	77,01
56	31	62,40
57	19	62,00
58	64	54,41
59	39	51,65
60	45	49,78
61	44	45,51
62	71	35,69
63	5	16,17
64	4	15,68
65	88	10,44
66	58	-27,61
67	86	-60,04
68	25	-78,48
69	59	-131,46
70	13	-133,33
71	8	-156,03
72	20	-203,67
73	2	-224,30

TABELA IV  
CRESCIMENTO RELATIVO  
DA RENDA MEDIA DOMICILIAR POR ZT  
(VALORES EM ORDEM DECRESCENTE)

ORDEM	ZT	PORCENTAGEM DE CRESCIMENTO
1	75	129,33
2	76	105,27
3	77	98,06
4	36	97,34
5	61	97,13
6	79	95,51
7	78	93,55
8	60	92,36
9	43	90,17
10	56	85,94
11	30	84,76
12	69	82,25
13	67	80,33
14	52	79,64
15	65	79,16
16	63	77,77
17	18	73,18
18	62	70,63
19	26	70,63
20	66	69,59
21	46	65,74
22	21	64,35
23	73	63,88
24	29	60,16
25	72	58,99
26	34	57,68
27	22	56,78
28	54	56,20
29	35	54,77
30	74	50,46
31	68	48,40
32	57	47,65
33	17	45,53
34	40	44,02
35	37	43,31
36	42	41,12
37	38	40,87
38	47	36,59
39	41	35,13
40	51	33,77
41	28	32,94
42	27	31,49
43	15	31,00
44	24	27,87
45	23	27,69
46	53	24,13
47	33	23,99
48	50	20,75
49	7	19,34
50	10	18,85
51	45	18,78
52	32	17,55
53	12	17,26
54	14	16,95
55	16	15,33
56	3	12,40
57	71	12,10
58	44	11,53
59	39	10,66
60	19	9,91
61	64	8,98
62	31	8,34
63	88	4,49
64	5	2,76
65	4	2,28
66	25	-9,58
67	86	-10,25
68	58	-10,65
69	13	-12,83
70	20	-15,12
71	8	-18,85
72	2	-22,68
73	59	-33,43

**ANEXO 10 - CLASSIFICAÇÃO EM PADROES DE QUALIDADE  
CONSTRUTIVA DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS**

**Fonte:** Pesquisa de Campo.



## I) Alto Padrão Construtivo:

- **Materiais de Fachada:** presença de materiais nobres como: as pedras trabalhadas (granitos, mármore, ardósia, etc.), madeiras nobres aparentes ( louro, mogno, imbuia, etc), revestimentos cerâmicos (pastilhas e ladrilhos de alta qualidade e alvenaria aparente), vidro temperado, telhas cerâmicas e vitrificadas, esquadrias e estruturas de telhado em madeiras nobres.

- **Elementos Arquitetônicos:** grande variação na volumetria, presença de amplas sacadas e terraços, presença de vegetação nas fachadas ( em floreiras e terraços), garagens para dois ou três carros por unidade residencial, presença de chaminés de lareiras e churrasqueiras.

Para edificação em altura: térreo amplo, saguão com mobiliário sofisticado, presença de coberturas e salões de festas equipados.

- **Tratamento paisagístico das áreas abertas:** presença de diferentes espécies vegetais num paisagismo planejado, luminárias sofisticadas e sinalizadores de caminhos, piscinas (inclusive adulto e infantil, no caso de condomínios), canchas de esporte, sala de musculação e local para sauna.

- **Equipamentos complementares:** segurança 24 horas por dia (guarda com guardas, circuito interno de TV e porteiro eletrônico), antena parabólica, chaminés de lareiras e churrasqueiras, ar condicionado central.

## II) Médio Padrão Construtivo:

- **Materiais de Fachada:** presença de materiais correntes como o reboco pintado, alvenaria à vista, madeiras comuns pintadas, revestimentos cerâmicos semelhantes aos de uso interno, vidro comum, telhas cerâmicas e de fibrocimento, esquadrias em madeira pintada ou alumínio.

- **Elementos Arquitetônicos:** pouco trabalho volumétrico (em termos de corpos avançados), sacadas de pouca profundidade, área de esquadrias em tamanhos padronizados e comerciais, garagem para um carro por unidade residencial, presença de chaminés para churrasqueiras.

Para edificação em altura: térreo com aberturas maiores que as do pavimento tipo, a presença de salões de festas e coberturas não é obrigatória.

- **Tratamento Paisagístico das Areas Abertas:** geralmente a área aberta não é de grandes dimensões. Tratam-se de áreas gramadas, com caminhos pavimentados e postes de iluminação convencionais.

- **Equipamentos Complementares:** porteiro eletrônico, ar condicionado de janela.

### III) Padrão Médio-Alto:

Foi considerado aquele que apresenta elementos tanto de alto como de médio padrão, podendo ser caracterizado como intermediário entre ambos.

Especificamente este padrão serviu para enquadrar os lançamentos recentes vizinhos ao S.C.Iguatemi, que se caracterizam por uma combinação de apartamentos de padrão médio com uma infraestrutura de alto padrão (piscinas, canchas, sauna, segurança sofisticada, salões de festas requintados, etc.).

### IV) Padrão de Subabitação:

Será entendido como o padrão construtivo referente à área de favela analisada no local, qual seja:

- Habitações de tamanho inferior ao mínimo (tanto em área útil como em pé direito, áreas de esquadrias, etc.) num agrupamento denso e de crescimento espontâneo;

- Materiais não uniformizados, uso de diferentes materiais, bem como de restos e adaptações;

- Áreas abertas escassas e limitadas quanto ao uso. A falta de pavimentação de vias e a ausência de serviços públicos tendem a tornar as áreas abertas em locais de acúmulo de lixo, lama e esgotos a céu aberto.