

# A relação emergente entre comércio e HIS: o caso da COHAB Rui Coelho Gonçalves em Guaíba/RS

*La relación emergente entre comercio y Vivienda Social: el caso del COHAB Rui Coelho Gonçalves en Guaíba/RS*

## Sessão Temática: ST03. Políticas Públicas, Habitação e Cidade

GALLINA, Bruno; Doutorando em Planejamento Urbano e Regional; PROPUR/UFRGS  
bruno.bg@hotmail.com

POHLMANN, Patricia; Doutoranda em Planejamento Urbano e Regional; PROPUR/UFRGS  
patricia.arquitetura@gmail.com

FREITAS, Gabriela de; Mestranda em Planejamento Urbano e Regional; PROPUR/UFRGS  
dfreitas.gabriela@gmail.com

PICCININI, Livia T. S.; Professora da Faculdade de Arquitetura; FA/PROPUR/UFRGS  
livia.piccinini@ufrgs.br

## Resumo

A Habitação de Interesse Social (HIS), no Brasil, é um processo organizado e implantado de cima-para-baixo que desconsidera a complexidade urbana, social e ambiental. Apresentam soluções monofuncionais, homogêneas e desconectadas do sistema urbano, negando as atividades de comércio e serviço, necessárias ao cotidiano. O artigo discute a relação entre comércio e HIS objetivando desenvolver uma leitura de padrões de ocupação do setor terciário. Toma-se como estudo de caso o Conjunto Habitacional Rui Coelho Gonçalves (Guaíba/RS), onde verificou-se que a auto-organização dos moradores, ao longo de 40 anos de apropriação, transformou espaços residuais inserindo novas atividades do setor terciário, num processo de-baixo-para-cima. A metodologia utiliza os princípios e métodos da Teoria da Sintaxe Espacial (SE), realiza o levantamento das atividades terciárias, classificadas pela frequência de uso. Como resultado, identifica-se que a apropriação dos moradores contemplou o movimento natural (SE), ao localizar as atividades terciárias em áreas de maior acessibilidade.

**Palavras-chave:** Habitação de Interesse Social, comércio e serviços, sintaxe espacial.

## Abstract

Housing in Brazil is a process organized and implemented from top-to-bottom that disregards urban, social, and environmental complexity. It presents monofunctional, homogeneous, and disconnected solutions from the urban system, denying commercial and supply services and their necessity for daily life. The article discusses the relationship between commerce and housing, aiming to develop an examination of the occupation patterns of the tertiary. It takes as a case study the Rui Coelho Gonçalves Housing (Guaíba/RS), where it's verified that the self-organization of the residents after 40 years of appropriation transformed residual spaces inserting new activities of the tertiary, setting a bottom-up process. The methodology uses the Theory of Spatial Syntax (SE) principles and methods, carrying out a survey of tertiary activities classified by the use's frequency. As a result, it's identified that the appropriation of the residents contemplated the natural movement (SE) by locating the tertiary activities in greater accessibility areas.

**Keywords:** housing, commercial and supply services, space syntax.

## 1. Introdução

A Habitação de Interesse Social tem sido organizada e implantada, no Brasil, em uma lógica de-cima-para-baixo, pelo Estado, desconsiderando a complexidade urbana e social. A habitação passa a ser vista como um mero dormitório e sua produção industrializada busca apenas ganhos de escala (mais barato em menos tempo). Esse modelo de concepção descola o projeto da complexidade estabelecida pela relação entre a sociedade e o espaço, tendo como produto soluções monofuncionais e homogêneas, em termos de usos e atividades, de tipologias construtivas e de classes sociais. Essas características são agravadas pela localização desses empreendimentos, que usualmente são implantados em áreas distantes e isoladas, desconsiderando a acessibilidade dos moradores ao restante do sistema urbano, desdobrando-se ainda em outras consequências negativas: a especulação sobre o solo por parte dos proprietários e impactos negativos sobre as áreas naturais e rurais (SALINGAROS; BRAIN; DUANY, 2010).

O presente artigo busca discutir a relação entre comércio e habitação de interesse social (HIS) tomando como Estudo de Caso o Conjunto Habitacional Rui Coelho Gonçalves, localizado na cidade de Guaíba/RS. Este conjunto foi implantado na década de 1980 através da política habitacional promovida pelo governo militar via Banco Nacional da Habitação (BNH). O projeto foi concebido preconizando a separação de funções. Entretanto, hoje, observa-se a transformação do local através de novas atividades vinculadas ao setor terciário (comércio e serviços) que podem ser identificadas pulverizadas no território. Esta apropriação do espaço pode ser interpretada como um processo de-baixo-para-cima, desenvolvido a partir da auto-organização dos moradores.

A partir de 1964, com o regime militar, se buscou, no âmbito nacional, a elaboração de um programa destinado a reduzir o déficit habitacional. O modelo de habitação proposto rompeu com a concepção baseada na relação entre aluguel e trabalho que vinha sendo praticada pelos IAPs (Institutos de Aposentadoria e Pensão), introduzindo a ideologia da Casa Própria<sup>1</sup>. Bolaffi (1982) considera que a formulação da problemática relativa ao déficit habitacional foi um artifício para a solução dos problemas econômicos que o país enfrentava, já que a construção civil proporcionaria efeitos multiplicadores em relação à geração de empregos para a mão-de-obra pouco qualificada e de baixa remuneração (BOLAFFI, 1982). O papel do BNH, entretanto, se limitou à concentração de recursos para transferi-los para agentes privados com funções específicas, desde a construção à cobrança das prestações. Em termos urbanísticos, a transferência à iniciativa privada referente a decisão da localização dos empreendimentos resultou no espraiamento e fragmentação da área urbana e na especulação sobre o solo urbano periférico, especialmente em terrenos inadequados, mal localizados e não infraestruturados (BOLAFFI, 1982).

Convergindo com os antipadrões habitacionais identificados por Salingaros, Brain e Duany (2010), as críticas aos conjuntos habitacionais implantados pelo BNH abrangem: a localização dos empreendimentos, distantes da área consolidada; a baixa qualidade construtiva; e o caráter monofuncional, destinado quase que exclusivamente ao uso residencial. Para Piccinini (2007), essa racionalidade quanto à implantação desses conjuntos habitacionais buscou afastar a população pobre das áreas centrais, acentuando o processo de segregação socioespacial por se tratar de áreas de difícil acesso e desprovidas de serviço de transporte público. Soma-se a carência de equipamentos urbanos e a falta de estabelecimentos comerciais de uso cotidiano ocasionada pela própria lógica da concepção do conjunto, caracterizando um processo de urbanização sem urbanidade (RIBEIRO, 1995).

Segundo Sá (2020), pesquisas têm se debruçado sobre a falta de equipamentos e serviços públicos em conjuntos habitacionais, porém, as formas de organização do comércio e serviços são pouco tratadas. As atividades desempenhadas no setor terciário – comércio e serviços – possuem importante papel no âmbito social e econômico, como destacado por Vargas (2001). São elas as responsáveis pela distribuição de bens produzidos e pelo abastecimento da população, bem como responsáveis pela geração de emprego e renda, além de estabelecer relações de vizinhança.

Desse modo, a apropriação do espaço pelos moradores transforma as áreas edificadas e livres ampliando as áreas construídas e reparcelando as áreas verdes não equipadas e de difícil uso, eliminando assim espaços vistos como residuais (RIGATTI, 1997). Nesse sentido, a transformação do espaço pode dar lugar a edificações destinadas ao uso residencial como de uso comercial e serviços, fazendo uso das vantagens locais e atendendo o mercado

---

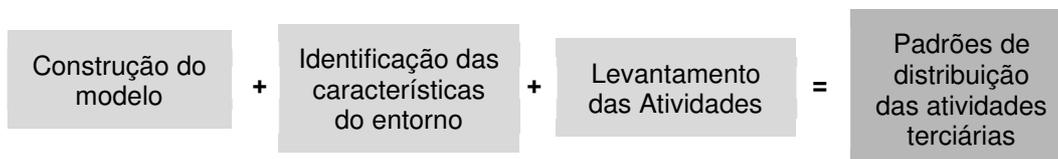
<sup>1</sup> O programa foi viabilizado pela criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e pelo Sistema Financeiro da Habitação, criados em 1964. Em 1967, o BNH passou a fazer a gestão dos depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e foi implantando o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), concentrando recursos destinados aos programas habitacionais (BOLAFFI, 1982).

consumidor local. Para compreender as questões locacionais, é importante apreender o papel de cada espaço em relação a todo o conjunto. Assim, este artigo utiliza como ferramenta teórico-metodológico os princípios e métodos de análise da Teoria da Sintaxe Espacial (HILLIER E HANSON, 1984; HILLIER et al., 1993). Essa teoria permite analisar o espaço de forma relacional, revelando, através de suas medidas, padrões de acessibilidade, integração e segregação. Diversos estudos comprovaram o papel da configuração urbana — sistema viário, sistemas de espaços livres, rotas de pedestres — como determinantes dos fluxos urbanos, da valorização do solo e da localização de atividades de comércio e serviço.

Atentando às práticas atuais, a discussão acerca das transformações dos espaços privados e públicos de conjuntos habitacionais decorrentes da apropriação dos usuários segue sendo pertinente, pois a concepção na elaboração de políticas e projetos habitacionais segue sendo aquela praticada em décadas passadas, perpetuando os antipadrões habitacionais, como em muitos empreendimentos promovidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida (2009-2020), por exemplo.

Para o desenvolvimento desta pesquisa utilizou-se abordagem quali-quantitativa, a partir do referencial teórico exposto na seção seguinte. A figura 1 sintetiza o método empregado:

**Figura 1:** Esquema dos procedimentos metodológicos



Fonte: Elaborado pelos autores.

Para identificação dos níveis de acessibilidade, recorreu-se à teoria da Sintaxe Espacial (HILLIER E HANSON, 1984; HILLIER et al., 1993). A Sintaxe Espacial se propõe como uma ferramenta teórico-metodológica de descrição e análise do espaço, sob aspectos qualitativos e quantitativos. A base da teoria parte da compreensão da relação espaço-sociedade, e permite, sob o ponto de vista configuracional, compreender o papel e a relação de cada parte (local) no sistema como um todo (global). A decomposição axial é utilizada para a decomposição dos espaços livres, definida como o menor conjunto das linhas mais longas que cobrem o sistema, associada à organização global, haja vista que suas linhas articulam o sistema e estão associadas aos padrões de movimento (HILLIER E HANSON, 1984).

A análise parte de como um espaço pode ser acessado a partir de todos os outros, o que conduz ao conceito de integração. A Integração indica a acessibilidade relativa entre todos os espaços de um assentamento em relação à maior economia de mudanças de direção. Esse procedimento afere o quanto um espaço é mais integrado (próximo) ou segregado (distante) dos demais no conjunto (HILLIER E HANSON, 1984). O produto é o mapa com a medida

escolhida, tendo seu resultado apresentado em um esquema de cores, das cores quentes para os valores mais altos (de maior integração, escolha etc.) às cores frias para os valores mais baixos.

Para este estudo, recorreu-se à análise do sistema formado pelo Conjunto Ruy Coelho Gonçalves e suas respectivas ligações com o restante do espaço urbano e metropolitano. O levantamento das atividades comerciais e de serviços presentes no conjunto habitacional foi feita utilizando o Google Earth e o Google Street View, identificando as atividades não-residenciais. Deve-se ponderar que as imagens fornecidas datam de 2019 e, portanto, não contemplam possíveis alterações referente ao encerramento de atividades ocasionadas pela pandemia da Covid-19. Posteriormente as atividades foram agrupadas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e pela frequência de uso, conforme definido por Campos Filho (2003), para possibilitar uma leitura de padrões de ocupação das atividades do setor terciário. Para caracterizar a demanda, utilizou-se três dados: 1) a identificação das tipologias (casa isolada ou sobrado); 2) a densidade populacional; e 3) a renda média da população, conforme apontado por Vargas (2020).

A análise dos dados, a partir destes procedimentos metodológicos, possibilitou uma leitura da apropriação do espaço pelos moradores em relação à acessibilidade configuracional.

## 2. O Comércio: HIS, a urbanidade e fatores locais

A localização das atividades do setor terciário está diretamente relacionada às propriedades do espaço, especialmente a acessibilidade (CAMPOS FILHO, 2003). Hillier et al. (1993), ao definir o conceito de Movimento Natural, afirmam que a configuração resultante em espaços mais integrados, e, portanto, de maior acessibilidade, terão maior probabilidade de concentrar movimento, influenciando na localização dos usos do solo com características de atratores como o comércio e os serviços. A configuração influencia, assim, o movimento e a localização de polos atratores. Áreas mais acessíveis representam uma economia relativa ao deslocamento (e, assim, de tempo e dinheiro) por parte do consumidor para a satisfação de suas necessidades. Desse modo, a configuração, por si só, implica numa diferenciação e hierarquização espacial capaz de repercutir em vários aspectos socioespaciais. Essa correlação permite verificar o efeito multiplicador exercido pelas atividades do setor terciário<sup>2</sup>, em que a configuração atrai estabelecimentos, ao passo que a concentração destes exerce influência sobre a instalação de novas atividades – um processo emergente que resulta nas economias de aglomeração que, em um movimento de causa e consequência do deslocamento de pessoas, reforça tal espaço como localização propícia ao uso terciário (HILLIER ET AL., 1993; CUTINI, 2001; VARGAS, 2020).

---

<sup>2</sup> O trabalho de Cutini (2001), por exemplo, apresentou evidências do papel da acessibilidade na distribuição das atividades no sistema, indicando uma correlação exponencial entre os níveis de integração e a presença de estabelecimentos de comércio e serviço.

Vargas (2020) pondera ainda a diferença relacionada à localização entre as atividades de comércio e serviços. Considerando que a atividade comercial se propõe a centralizar produtos padronizados, o acesso facilitado aos consumidores é fundamental, pois a escolha deriva da ponderação entre distância, tempo e preços. Já a relação com os prestadores de serviços é mais complexa, pois é oferecido algo personalizado e único e, desse modo, a confiabilidade e a expertise relativizam a questão locacional. Outro fator que influencia a formação de localizações comerciais é o poder de compra da população – definido pela renda e pela densidade demográfica – determinando a área de influência necessária para a viabilização do estabelecimento comercial ou de serviços. Essa relação pode ser assimétrica, onde altas densidades compensariam o predomínio de rendas mais baixas, por exemplo (VARGAS, 2020).

Dessa forma, contemplando a acessibilidade, as economias de aglomeração<sup>3</sup> e o poder de compra da população há o desenvolvimento do comércio varejista não planejado – em oposição ao planejado, representado pelos shoppings centers, por exemplo. Esse movimento se inicia buscando atender as necessidades locais e cotidianas, em edifícios concebidos ou não para essa finalidade, configurando um processo emergente ou de-baixo-para-cima (VARGAS, 2020; JOHNSON, 2003).

É esse movimento espontâneo que é percebido em núcleos habitacionais de interesse social. Estes são concebidos sob uma perspectiva de-cima-para-baixo, de larga escala, quase que exclusivamente destinado ao uso residencial e distantes de áreas de abastecimento. A previsão de setores comerciais, quando há, por vezes não atende os critérios locacionais. Aí entra a auto-organização, identificando demandas locais e demais requisitos para a implantação de atividades comerciais, seja em áreas destinadas a estes usos, seja em residências adaptadas aos usos comerciais e de serviços (SÁ, 2020).

As atividades econômicas que aí se desenvolvem pertencem ao que Santos (2004) chamou de Circuito Inferior. Tidas como atividades não-modernas, compreendem a produção manufatureira, especialmente a artesanal e o comércio varejista e serviços. As atividades do Circuito Inferior apresentam dinâmicas próprias, distintas daquelas desenvolvidas no Circuito Superior, como estabelecimentos de pequeno porte, muitas vezes informal, com pouco estoque e altas taxas de lucro sobre a unidade para compensar o baixo volume de negócios. O Setor Terciário, foco deste trabalho, ocupa grande parte das atividades desenvolvidas no Circuito Inferior, pulverizados no território. Santos (2004) identifica explicações socioeconômicas em relação aos habitantes de bairros pobres: do lado da demanda, os altos custos de transporte para acesso ao comércio moderno, requer localizações dentro das possibilidades de acesso a pé. Do lado da operação, o funcionamento se dá dentro da lógica do microvarejo, um consumo pequeno e irregular, onde a população se abastece em

---

<sup>3</sup> Para Johnson (2003), economia de aglomeração é um círculo que se autoperpetua, tendo em vista que: “empregados e consumidores potenciais têm mais facilidade para encontrar mercadorias e os empregos que procuram; as informações compartilhadas tornam o conglomerado de negócios mais competitivo do que o comércio isolado”.

pequenas quantidades conforme sua renda e sua necessidade. Outra característica comum é o local de trabalho estar junto a unidade habitacional, representando economia de tempo e dinheiro, sendo muitas vezes a única forma de se ter uma atividade econômica familiar (SANTOS, 2004).

A área de influência de um estabelecimento comercial está também vinculada ao tipo de produto que é ofertado. Baseado na Teoria do Lugar Central, de Christaller, identifica-se que a área de influência tem relação entre o volume mínimo de negócios que viabilize o empreendimento e as distâncias máximas que os consumidores estão dispostos a percorrer. Desse modo, quanto maior a especialidade, maior será a distância em que os consumidores estarão dispostos a percorrer. Por outro lado, para atender demandas cotidianas, referentes a bens de primeira necessidade, como alimentação, o raio de influência será menor (VARGAS, 2020). Nesse sentido, Campos Filho (2003) propõe uma classificação para os usos de acordo com a frequência da demanda (Quadro 1). Sob esta abordagem, a questão da mobilidade é colocada como foco, onde, quanto maior a frequência da demanda, mais próximo o estabelecimento deve estar dos consumidores.

**Quadro 1:** Classificação das atividades de comércio e serviço baseado na frequência

Nível	Frequência	Exemplo de atividades
Local	Comércio e serviço de apoio imediato à moradia, que tem frequência diária ou semanal de utilização	Açougue, bar, boteco, quitanda, mercado, cabeleireiro, etc.
Diversificado	Comércio e serviço ainda de apoio à moradia, mas de frequência menor de demanda	Loja de sapatos, de roupas, de eletrodomésticos, grande supermercado, etc.
Sofisticado	Comércio e serviço de apoio a outras atividades urbanas, caracterizados como típico de centros de hierarquia superior, com frequência de demanda muito menor, rara ou esporádica	Relojoaria, artigos de cama e mesa, automóveis, etc.

Fonte: Elaborado pelos autores a partir dos conceitos e definições de Campos Filho (2003).

A classificação trazida pelo autor e adotada neste trabalho auxilia na compreensão do papel de cada atividade, bem como seus critérios locacionais adequados para atender as demandas locais.

A qualidade do entorno da habitação e seu acesso estão relacionados ao conceito de urbanidade que, em aspectos materiais, conforme Ribeiro (1995), se refere ao acesso às redes básicas de infraestrutura, e em aspectos sociais se refere ao amadurecimento das relações políticas e socioculturais no urbano. O entorno da habitação, neste sentido, deveria prover a seus moradores acesso à infraestrutura básica, espaços públicos, equipamentos e serviços que constituem a materialidade urbana, definido, segundo Ruonavaara (2018), como *housing*. Para este autor, *housing* se refere tanto ao objeto material 'habitação' como um bem - que pode ser manufaturado e demolido, produzido e consumido, percebido e vivenciado,

comprado e vendido - quanto como a materialidade urbana que seria o entorno que envolve esta habitação. Dentre estes serviços, os de abastecimento desempenhados pelo comércio, assim como a prestação de serviços, representam aspectos fundamentais para o atendimento das demandas cotidianas da população.

### 3. Estudo de Caso: COHAB Rui Coelho Gonçalves

O Conjunto Habitacional Rui Coelho Gonçalves foi implantado em Guaíba/RS, com recursos do BNH e construção promovida pela COHAB/RS. Juntamente ao conjunto em estudo foi implementado simultaneamente o Loteamento Santa Rita, ambos concluídos em 1982. Localizados em área rural, às margens da BR-116, eram totalmente isolados do núcleo urbano central quando implantados, característica que se mantém até hoje (Figura 1).

**Figura 1:** Localização do COHAB Rui Coelho Gonçalves



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagem de satélite.

O conjunto foi entregue de maneira parcial, sem a provisão completa de infraestrutura, equipamentos urbanos, serviço de transporte coletivo e comércio e serviços de uso cotidiano. Essa realidade foi se alterando ao longo das décadas de 1980 e 1990 por intervenção do poder público (infraestrutura e equipamentos) e pela ação individual dos moradores, implantação de estabelecimentos de comércio e serviço (PEDRUZZI, 2017)<sup>4</sup>. Na Figura 2 visualiza-se o COHAB Rui Coelho e o Lot. Santa Rita em dois momentos: 1) em 1979, durante sua construção, e em 2005, totalmente ocupado.

<sup>4</sup> O material identificado como Pedruzzi (2017) se trata de um compilado realizado pelo autor e divulgado em fórum da internet a partir de material coletado para a produção de um documentário sobre o COHAB Rui Coelho. Para mais informações: <https://www.youtube.com/watch?v=xJ3tsnURqrw>.

**Figura 2:** COHAB Rui Coelho e Santa Rita a) em 1979, ainda em construção e b) 2005



Fonte: Pedruzzi, 2017.

O conjunto totalizou aproximadamente 3.000 unidades habitacionais, distribuídas em casas de 1 e 2 dormitórios e sobrados. De acordo com dados do Censo Demográfico de 2010, a população do conjunto gira em torno de 10.600 pessoas, em uma densidade populacional de 167 habitantes/ha. Em termos socioeconômicos, a população da área apresenta rendimento médio de até 1 SM e percentuais entre 10% e 20% quanto a presença de domicílios com rendimento per capita inferior a ½ SM.

A organização do conjunto reflete a separação das funções urbanas, retratado na Figura 3. A área residencial ocupa quase a totalidade do conjunto. A área destinada ao uso comercial foi alocada junto à avenida Lupicínio Rodrigues. As áreas livres eram compostas por praças e pequenas áreas verdes nas extremidades ou entre os lotes. Atualmente parte das praças foi utilizada para a implantação de equipamentos urbanos, e as pequenas áreas foram ocupadas pelos moradores ampliando a unidade habitacional, criando um anexo para atividades de comércio ou serviço, ou uma nova moradia.

**Figura 3:** Tipologias e usos previstos no projeto original

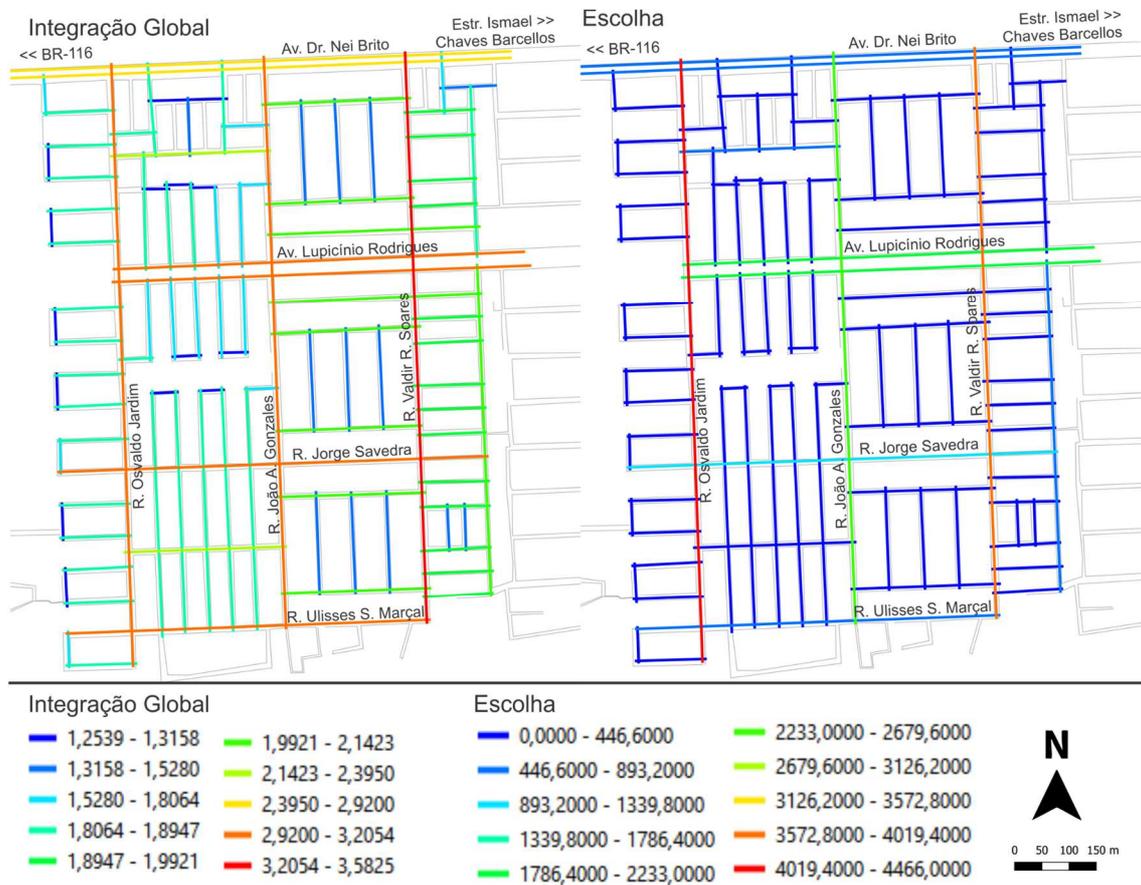


Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagem de satélite e dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Guaíba.

O sistema viário segue princípios hierárquicos, refletindo na distribuição da acessibilidade do espaço. O conjunto tem acesso, a oeste, pela BR-116 e a leste, através do Lot. Santa Rita, pela Estrada Ismael Chaves Barcelos, sendo que esta faz a conexão direta com a área central de Guaíba. Internamente, o conjunto tem duas avenidas transversais (sentido Leste-Oeste), que favorecem a conexão com as vias de acesso, sendo elas: 1) no extremo norte a Avenida Dr. Nei Brito, fazendo divisa com a área rural; e 2) na porção centro-norte, a Avenida Lupicínio Rodrigues. O conjunto é cortado longitudinalmente (sentido Norte-Sul) por três ruas,<sup>5</sup> de oeste para leste: Osvaldo Jardim, João Gonzales e Avenida C. As vias citadas compõem o sistema viário principal, apresentando correspondência a sua função, em termos configuracionais, pelos altos valores de integração e escolha (Figura 4). As demais vias são de menor extensão, usualmente entre uma e duas quadras, de modo a dar quase que exclusivamente acesso às unidades habitacionais. Destaca-se ainda que parte das vias mais segregadas configuram “Us”, quebrando as conexões que seriam possíveis em uma malha xadrez.

<sup>5</sup> Para a análise configuracional foi considerado apenas o COHAB Rui Coelho com as vias de acesso ao restante do sistema municipal e metropolitano (BR-116 e Estrada Ismael Chaves Barcelos).

**Figura 4:** Análise configuracional do COHAB Rui Coelho e Lot. Santa Rita



Fonte: Elaborado pelos autores a partir do processamento dos dados no software DepthMap.

### 3.1 Atividades terciária: caracterização e localização

Foram identificados 184 estabelecimentos distribuídos em 53 classificações do CNAE. É interessante observar que 118 estabelecimentos (61,41%) estão concentrados em apenas 12 classificações (44,91%) (Tabela 1).

**Tabela 1:** Atividades não-residenciais identificadas

Subsetor	Frequência	Atividade	Qtde	%
Comércio e Reparação de Veículos Automotores	Diversificado	45.20-0 Manutenção e reparação de veículos automotores	6	3,26%
		Outras atividades de Manutenção e Reparo de Veículos	4	2,17%
	<b>Total de Atividades de relacionadas à Manutenção e Reparo de Veículos</b>		<b>10</b>	<b>5,43%</b>
Comércio Varejista	Local	47.12-1 Comércio varejista [...] de produtos alimentícios - minimercados, mercearias e armazéns	18	9,78%
	Diversificado	47.81-4 Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios	9	4,89%
	Diversificado	4713-0/02 Lojas de variedades, exceto lojas de departamentos ou magazines	6	3,26%
	Local	4724-5/00 Comércio varejista de hortifrutigranjeiros	4	2,17%
	Diversificado	4785-7/99 Comércio varejista de outros artigos usados	8	4,35%
	Outras Atividades Comerciais		26	14,13%
<b>Total de Atividades de relacionadas ao Comércio Varejista</b>		<b>71</b>	<b>38,59%</b>	
Alimentação	Diversificado	5611-2/01 Restaurantes e similares	5	2,72%
	Diversificado	5611-2/03 Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares	16	8,70%
	Local	5611-2/04 Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, sem entretenimento	6	3,26%
	<b>Total de Atividades de relacionadas à Alimentação</b>		<b>27</b>	<b>14,67%</b>
Serviços	Sofisticado	8630-5/03 Atividade médica ambulatorial restrita a consultas	5	2,72%
	Diversificado	9521-5/00 Reparação e manutenção de equipamentos eletroeletrônicos de uso pessoal e doméstico	5	2,72%
	Local	96.02-5 Cabeleireiros e outras atividades de tratamento de beleza	30	16,30%
	Outras Atividades de Serviços		25	13,59%
<b>Total de Atividades de relacionadas à Prestação de Serviços</b>		<b>65</b>	<b>35,33%</b>	
<b>Total de Atividades Industriais e de Manufatura</b>		<b>11</b>	<b>5,98%</b>	
<b>Total</b>			<b>184</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Levantamento dos autores baseado no Google Street View 2019

Há equilíbrio na distribuição das atividades de *Comércio* (38,59%) e *Serviço* (35,33%). O conjunto habitacional apresenta grande variedade em relação aos tipos de atividades comerciais, sendo que aquelas predominantes estão vinculadas ao *uso cotidiano básico*, classificadas como *abrangência local*, destacando estabelecimentos do tipo “mercados,

mercearias e mini-mercados” (18 unidades, 9,78%). Outras atividades comerciais em destaque estão o “comércio de vestuário” (4,89%) e o “comércio de variedades, do tipo bazar” (3,26%), de apoio ao uso cotidiano, classificados como *diversificados*. É importante salientar ainda a presença de estabelecimentos que comercializam artigos usados – brechós de roupas e biques de móveis – considerando que é frequente, no Circuito Inferior, a reutilização de bens de consumo duráveis, conforme trazido por Santos (2004). Destaca-se ainda o comércio varejista de apoio ao uso residencial, de frequência eventual, caracterizado como *diversificado*, como “Farmácia” e “Materiais de Construção”. Relativamente ao comércio especializado de uso eventual, identificado como *sofisticado*, é possível identificar, dentre outras: “artigos de óptica”, “móveis”, “floricultura” e “aviamentos”.

No que tange à prestação de serviços, há o predomínio das atividades ligadas a “Salão de Beleza, Cabelheiro e Barbearias”, totalizando 30 estabelecimentos (16,30%) em relação às atividades do conjunto habitacional. Destacam-se estabelecimentos destinados ao “conserto e reparo de equipamentos eletroeletrônicos” (5), na mesma lógica das atividades vinculadas à venda de artigos usados. Também há prestação de serviço por profissionais autônomos, que geralmente estão localizados em centralidades de maior hierarquia, especialmente “consultórios médicos de especialidades variadas” (5, 2,72%) e atividades vinculadas a serviços de “advocacia” e “contabilidade” (1 de cada).

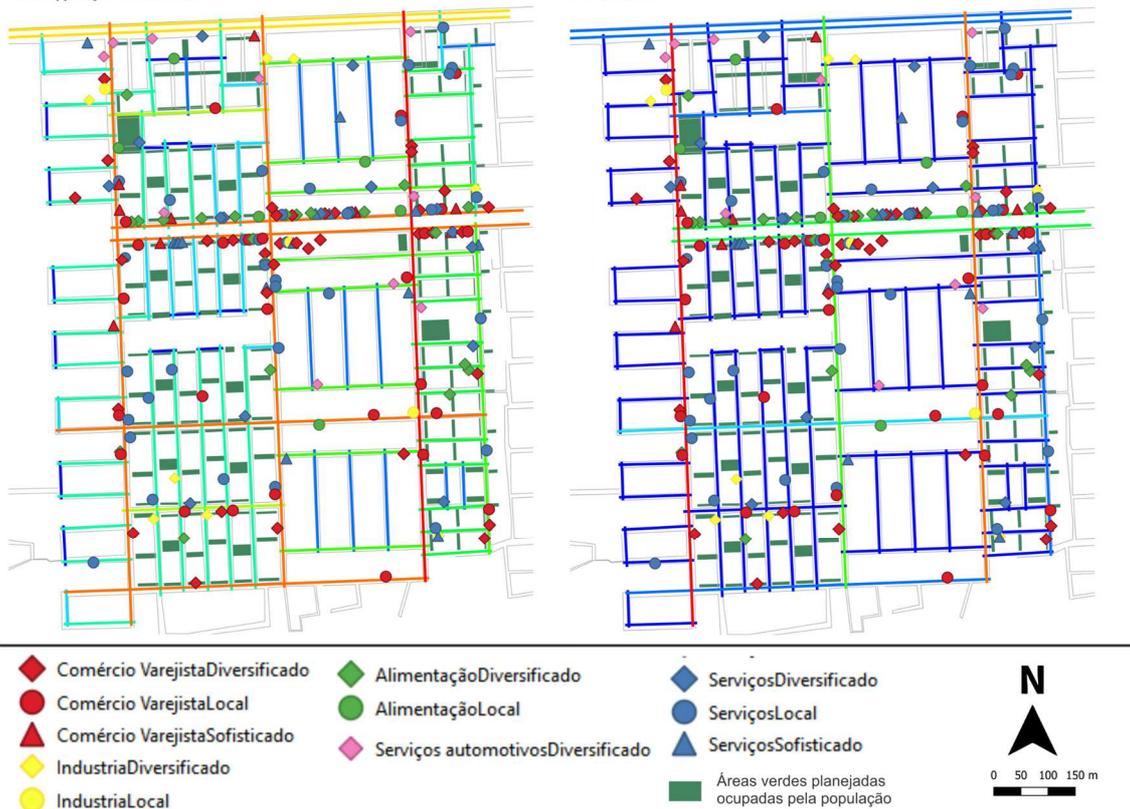
Sobre a categoria Alimentação, as três subcategorias identificadas figuram com destaque (27 estabelecimentos, 14,67%). Foram 16 estabelecimentos identificados como “Lanchonetes e similares” (8,70%). Destacam-se “Bares e similares” e “Restaurantes” (6 e 5, 3,26% e 2,72%, respectivamente). As atividades relacionadas ao “conserto e manutenção de veículos automotores” também tiveram destaque (5,43% das atividades identificadas).

Por fim, identificou-se atividades relacionadas à indústria de transformação. Em que pese este trabalho não esteja dedicado ao setor secundário, deve-se ponderar que as atividades identificadas são de pequeno porte (9 estabelecimentos no total) e tem relação direta com o uso cotidiano, promovendo a venda no estabelecimento, ou de produção artesanal. Destaca-se os estabelecimentos identificados como “Padarias e afins”, de importância para o cotidiano (3). Há, ainda, relacionado a atividades alimentícias, a “produção de sorvetes artesanais” (1) e “produção de doces e salgados para festas” (3). Identificou-se ainda atividade relacionada a “Costura e Confecção” (1), “Marcenaria” (1) e “Artesanato Diversificado” (2).

Em termos de localização, é possível verificar que as atividades tendem a localizar-se nas áreas mais acessíveis, seguindo a teoria do Movimento Natural (HILLIER et al., 1993). É possível verificar que a Avenida Lupicínio Rodrigues apresenta grande concentração de estabelecimentos. A localização da área originalmente destinada ao uso comercial, em termos de acessibilidade é adequada, porém insuficiente. Identifica-se atividades pulverizadas no território, não de forma aleatória, mas, em sua maioria, seguindo um padrão: áreas mais acessíveis, sobretudo as vias longitudinais. Entretanto a Integração não é um condicionante exclusivo, considerando que a questão da densidade populacional deve ser ponderada pois representa concentração de demanda. O Estudo de Caso evidencia essa questão (Figura 5),

por exemplo, relativamente a Av. Dr. Ney Brito, que apresenta os melhores resultados para as medidas de Integração e Escolha, porém não concentra população junto ao seu leito e, dessa forma, poucos estabelecimentos ali localizados. Observa-se ainda, que as vias mais segregadas tendem a manter o uso residencial.

**Figura 5:** Relação entre Localização dos estabelecimentos por tipo e Integração Global do Conjunto Escolha



Fonte: Levantamento dos autores baseado no Google Street View 2019

A questão da acessibilidade acaba refletindo na ocupação das pequenas áreas verdes junto às unidades residenciais. É possível verificar que parte daquelas áreas localizadas junto às áreas de maior integração foram convertidas em estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços – especialmente junto à Avenida Lupicínio Rodrigues.

**Figura 6:** Uso Comercial e de Serviços na Av. Lupicínio Rodrigues



Fonte: Google Street View, 2019

Identifica-se especificidades na localização dos estabelecimentos comerciais e de serviços relativamente a acessibilidade em dois aspectos: o primeiro, em relação ao subsetor (Comércio, Serviços, etc.) (Figura 5); o segundo, em relação a frequência de uso/abrangência (local, diversificado, sofisticado) (Figura 7).

Ao separar as atividades terciárias por subsetor, observa-se que há uma tendência das atividades comerciais se localizarem em áreas com maior acessibilidade/integração. O que não se observa em relação às áreas destinadas à prestação de serviços. Essa organização tem justificativa na diferenciação entre os subsetores identificadas por Vargas (2020) e apresentadas anteriormente, dessa forma, encontra-se esse tipo de estabelecimento em áreas mais segregadas. Já as atividades comerciais demandam um fluxo mais intenso de pedestres para viabilizar sua operação, estando, portanto, mais vinculadas às áreas mais acessíveis. As atividades relacionadas à Alimentação também estão localizadas em áreas mais acessíveis, concentrando-se majoritariamente junto à Av. Lupicínio Rodrigues. Isso conduz ao segundo tipo de análise, relativa à frequência de uso e abrangência do estabelecimento, conforme definido por Campos Filho (2003). Nesta perspectiva, observa-se que os estabelecimentos que oferecem produtos e serviços de uso diário, identificados como de abrangência Local, encontram-se pulverizados no território, de modo a estar ao alcance da população para uso cotidiano. Por outro lado, observa-se um padrão distinto quando observadas as atividades classificadas como *Diversificado* e *Sofisticado*. Estes estabelecimentos encontram-se muito mais concentrados junto às áreas mais integradas, logo são mais dependentes da acessibilidade e das economias de aglomeração.

## Considerações Finais

Evidenciou-se, através deste estudo de caso, que ao negar a complexidade urbana ao conceber propostas monofuncionais e aplicá-las em um movimento de cima-para-baixo, os projetos habitacionais tendem a negar também parte do suporte à vida cotidiana representada

pelas atividades de comércio e serviço. Estes estabelecimentos não apenas favorecem o abastecimento cotidiano como promovem as trocas e o convívio social (SÁ, 2020). Por outro lado, os agentes, individualmente, apropriam-se do espaço buscando responder a demanda por abastecimento e serviços, transformando o espaço, tanto construído – no nível da unidade habitacional – como público, ao reparcelar áreas verdes pouco funcionais. No nível do bairro, após 40 anos de sua implantação, a transformação resultante da ação individual emergiu em diferentes apropriações por parte dos moradores. Especialmente, identifica-se as áreas mais acessíveis apropriadas com o uso comercial fazendo emergir uma centralidade comercial não planejada.

Em relação ao conceito *housing* é possível considerar que, apesar de o projeto não ter contemplado o acesso adequado à materialidade urbana e tampouco proporcionado um grau de urbanidade compatível com as necessidades básicas dos moradores, as soluções que emergiram localmente possibilitaram a formação de um entorno capaz de atender às demandas dos moradores, ainda que, por vezes, de forma precária.

A análise dos dados possibilitou uma leitura da apropriação do espaço pelos moradores em relação à acessibilidade configuracional. Foi possível indicar que esta apropriação, quanto à localização das atividades comerciais e de serviços, contemplou o movimento natural indicado pela teoria da sintaxe espacial, ao localizar-se em áreas de maior acessibilidade local.

### Referências:

- BOLAFFI, Gabriel. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982. p. 37–70.
- CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Reinvente Seu Bairro**: Caminhos para você participar do planejamento de sua cidade. 1. ed. São Paulo: Editora 34, 2003.
- CUTINI, Valerio. Configuration and Centrality. In: 2001, Atlanta. **Space Syntax 3rd International Symposium**. Atlanta: 2001. p. 32.1-32.11
- RUONAVAARA, Hannu. Theory of Housing, From Housing, About Housing. **Housing, Theory and Society**, 35:2, 178-192, 2018.
- HILLIER, Bill et al. Natural movement: or, configuration and attraction in urban pedestrian movement. **Environment and Planning B: Planning and Design**, v. 20, n. 1, p. 29–66, 1993.
- HILLIER, B.; HANSON, J. **The social logic of space**. Cambridge, Cambridge: University Press, 1984.
- JOHNSON, Steven. **Emergência**: a vida integrada de formigas, cérebros, cidades e softwares. Rio de Janeiro: Zahar, 2003.

PEDRUZZI, Lucas. **Cohab Ruy Coelho e Jardim Santa Rita** - Os bairros-cidade de Guaíba RS - Mega Thread., 2017. Disponível em: <https://www.skyscrapercity.com/threads/cohab-ruy-coelho-e-jardim-santa-rita-os-bairros-cidade-de-guaiba-rs-mega-thread.2023292/>. Acesso em: 10 abr. 2021.

PICCININI, Livia Salomão. **A Flexibilização dos Padrões Habitacionais e Urbanísticos e as Formações Sócio-espaciais Informais**. 2007. - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2007.

RIBEIRO, Ana Clara Torres. Urbanização sem urbanidade: um cenário de incertezas. **Ensaio FEE**, Porto Alegre, 1995.

RIGATTI, Décio. **Do espaço projetado ao espaço vivido**: modelos de morfologia urbana no Conjunto Rubem Berta. 340 f. 1997. - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1997.

SÁ, Viviane Regina Costa. A produção de uma cidade monofuncional, Anais do VII CINCII, p. 101–113, 2020.

SALINGAROS, Nikos; BRAIN, David; DUANY, Andrés. Habitação socialmente organizada, uma nova abordagem à estrutura urbana I: design capaz de estabelecer posse emocional. **Urbe: Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 2, n. 2, p. 191–211, 2010.

SANTOS, Milton. O Espaço Dividido. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2004.

VARGAS, Heliana Comin. Comércio, Serviços e Cidade. Subsídios para Gestão Urbana. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, p. 1–26, 2020.

VARGAS, Heliana Comin. O comércio varejista e políticas urbanas: uma difícil conversa. **SINOPSES**. São Paulo: FAUUSP, n. 34, p. 1–19, 2001.