

POLOS VAREJISTAS DE RUA COMO QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO

Uma investigação sobre o Polo de Perus na cidade de São Paulo

STREET RETAIL POLES AS QUALIFIERS OF PUBLIC PLACE
An investigation into the Perus Hub in the city of São Paulo

Larissa Campagner

FAU.Mackenzie
laracampagner@gmail.com

Cecília Pisetta

FAU.USP
pisettacecilia@gmail.com

Vinícius Prado de Moraes

Economia.Mackenzie
vinimorais@uol.com.br

RESUMO

O presente trabalho é fruto de pesquisa acadêmica que estuda os Polos Varejistas de Rua na cidade de São Paulo e tem como objetivo a investigação e análise de um dos 90 Polos, o Polo de Perus, localizado em região periférica. Como metodologia investigativa, a análise é realizada a partir da aplicação de 12 índices desenvolvidos, conformadores do IQUP (Índice de Qualidade dos Espaços Públicos dos Polos Varejistas de Rua), além de entrevistas presenciais com comerciantes locais. Como resultado, o artigo aponta aspectos que possam ter contribuído para a configuração atual do Polo de Perus como uma relevante concentração varejista para a cidade, e busca contribuir para o debate sobre a influência dos territórios de comércio em regiões periféricas e com altos índices de vulnerabilidade social como fator para a qualidade da vida urbana, ao constituir espaços de uso público acessíveis a uma ampla parcela da população.

Palavras-chave: polos varejistas de rua, espaços públicos, cidade e varejo, comércio de rua

Bloco temático: espaço público

ABSTRACT

This paper is the result of academic research that studies the Street Retail Centers in the city of São Paulo and aims to investigate and analyze one of the city's 90 Centers, the Perus Center, located in a peripheral region. As an investigative methodology, the analysis is carried out through the application of 12 indices developed, which form the IQUP (Quality Index of Public Places in Street Retail Centers), in addition to face-to-face interviews carried out with local traders. As a result, the article analyzes aspects that may have contributed to the current formation of the Perus hub as a relevant retail concentration for the city, and seeks to contribute to the debate on the influence of commercial territories in peripheral regions and with high social vulnerability indexes as a factor for the quality of urban life, by creating places for public use that are more accessible to a wide portion of the population.

Keywords: street retail hubs, public places, city and retail, street commerce

Topic: public place

Introdução

Este artigo é fruto da pesquisa acadêmica que estuda os polos varejistas de rua na cidade de São Paulo¹ e tem como foco avaliar a relação estabelecida entre os polos de varejo de rua e a qualidade do espaço urbano nos territórios analisados.

A relação entre cidade e comércio é simbiótica onde um não existe sem a presença do outro (VARGAS,2018). Entretanto, no âmbito da Arquitetura e Urbanismo, a revisão bibliográfica permite observar que ainda há uma carência de estudos a respeito da influência das atividades varejistas na qualidade dos espaços públicos e, conseqüentemente, na vida urbana. Este trabalho busca contribuir para a discussão a respeito do tema.

Neste artigo é apresentado e analisado o Polo de Perus, caracterizado pela alta concentração de atividades varejistas diversificadas, localizadas em importante via local, a avenida Doutor Sylvio de Campos, em região periférica no Noroeste da cidade de São Paulo.

A escolha deste polo varejista ocorreu devido às suas especificidades no contexto dos polos de São Paulo, e destaca-se a sua localização, dispersa e distante do centro expandido da cidade de São Paulo, constituindo-se como uma importante centralidade na região, caracterizada pelo entorno com alta taxa de vulnerabilidade social.

Como metodologia investigativa, a análise é realizada a partir da aplicação de indicadores desenvolvidos pela pesquisa, que compõem o Índice de Qualidade dos Espaços Públicos dos Polos Varejistas de Rua (IQUP, 2023), acrescida de entrevistas presenciais realizadas com os comerciantes locais.

A qualidade da cidade sob a ótica de quem caminha pelas ruas é uma preocupação do urbanismo contemporâneo. Assim, questões como a mobilidade, a qualidade dos passeios e espaços públicos, associados à promoção de um andar térreo dos edifícios rico em diversidade, usos e atividades constituem objetos de estudo e políticas públicas, com foco na melhoria das condições de vida nos grandes centros urbanos, principalmente nos territórios de maior carência de infraestrutura e alto índice de vulnerabilidade social.

Os polos varejistas de rua são sistemas intensamente integrados com a região onde estão localizados e mantém uma intensa relação de troca com seu entorno imediato. O dinamismo ou a decadência do polo de rua tem efeito direto na qualidade de vida e na vitalidade de sua região. (Parente; Viotto; Martins, 2020:31).

Neste sentido, o artigo avalia o Polo de Perus com foco na análise dos espaços públicos e na sua importância como concentração varejista para a cidade e sua região, contribuindo para discussão sobre a influência dos territórios de comércio em regiões periféricas e vulneráveis socialmente como um fator para a qualidade da vida urbana, ao constituir espaços mais acessíveis a uma ampla parcela da população.

1. Polos Varejistas de Rua

Inicialmente é importante apresentar o que são os polos varejistas de rua da cidade de São Paulo e como eles foram mapeados, classificados e analisados a partir da qualidade do espaço público, pois o artigo tratará do Polo de Perus, classificado como polo de nível 1.

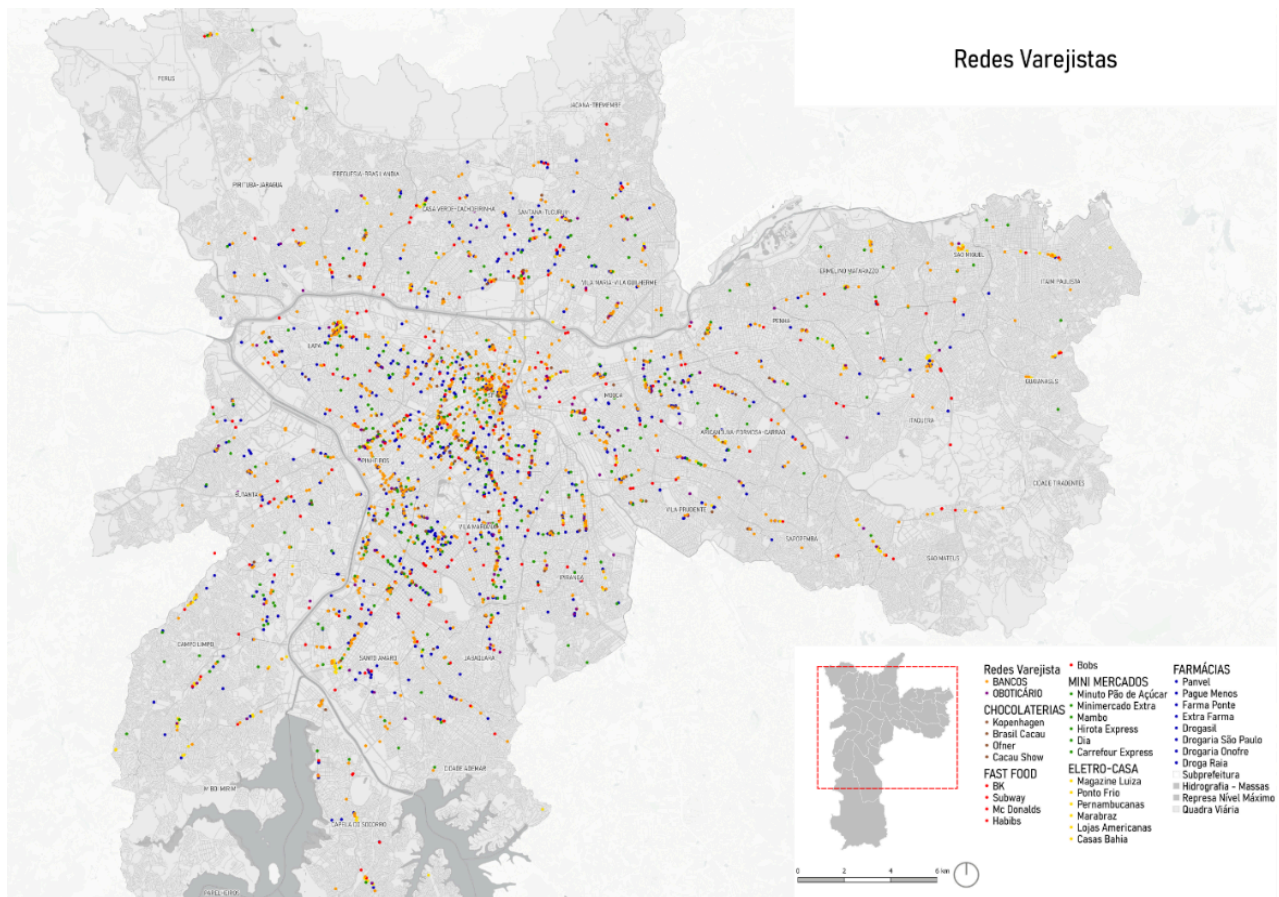
¹ Conhecendo os Polos Varejistas de Rua de São Paulo: oportunidades, experiência e instrumentos frente aos desafios da cidade: pesquisa em andamento na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Mackenzie – Grupo de Pesquisa Cidade e Varejo, São Paulo, que elabora o mapeamento dos principais polos varejistas em São Paulo através de levantamentos quantitativos e qualitativos a fim de criar uma ferramenta capaz de atribuir índices de urbanidade.

A pesquisa, com base em fontes bibliográficas e estudos empíricos definiu conceitualmente os Polos Varejistas não Especializados² de Rua como espaços do território intraurbano que apresentam aglomeração e diversidade de atividades varejistas ali presentes. De modo geral, estes territórios constituem centralidades locais onde o consumidor consegue resolver diversas de suas demandas de consumo.

1.1. Mapeamento dos principais Polos Varejistas de Rua

Na área do urbanismo é possível afirmar que um dos grandes desafios relacionados ao tema consiste em estabelecer com precisão as conexões entre a atividade econômica e o espaço urbano, principalmente quando se trata de compreender as razões de localização das atividades não como uma opção entre as ruas e bairros, mas como uma opção entre diferentes lugares de um mesmo contexto relacionados às características intrínsecas da própria atividade. (Caldana; Campagner, 2020).

A partir do georreferenciamento dos estabelecimentos de varejo, a pesquisa mapeou 424 territórios varejistas na cidade de São Paulo, considerando a concentração das seguintes atividades: Bancos, Farmácias, Minimercados, Fast food, Eletrocasa, Chocolaterias e Perfumarias (mapa 01).

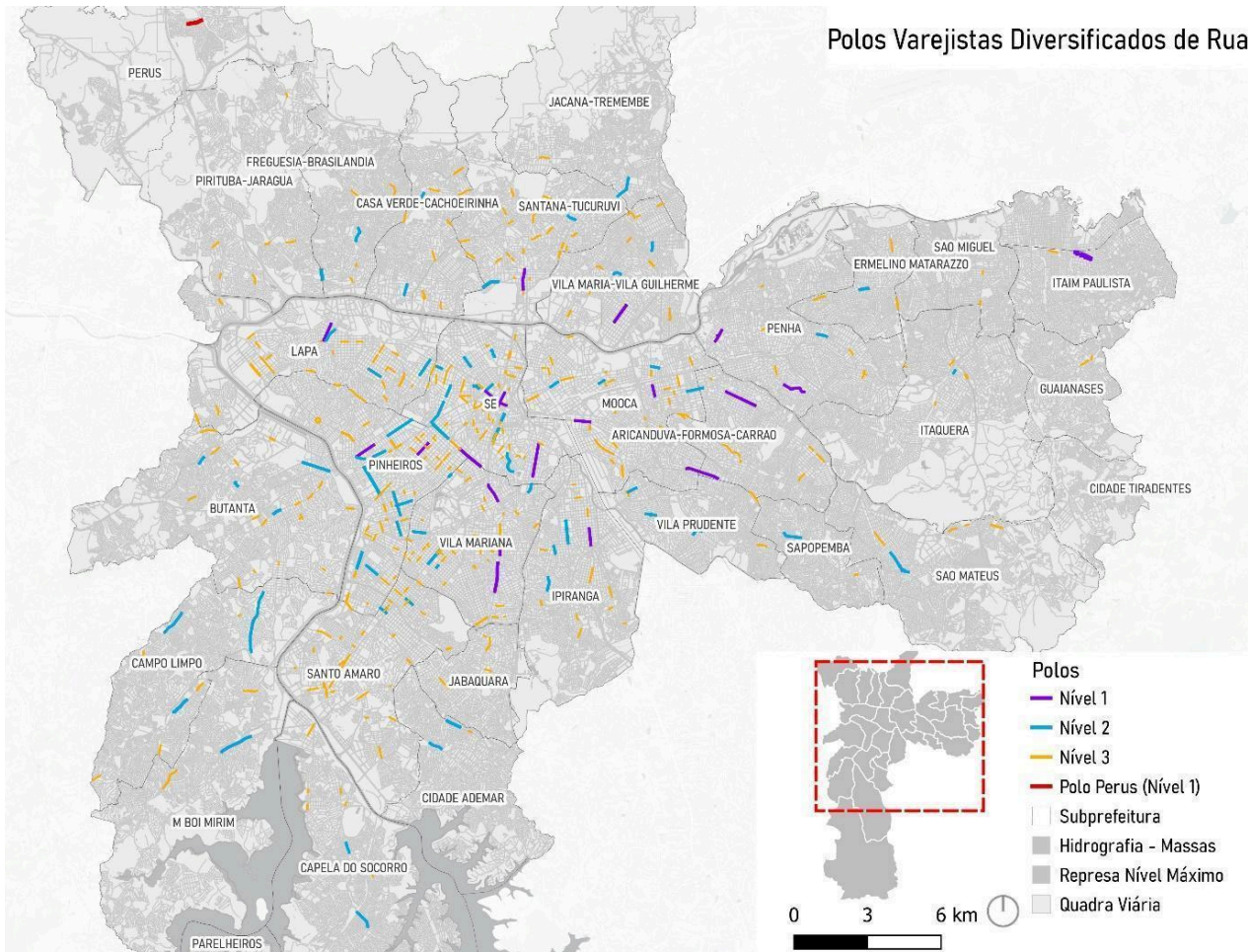


Mapa 01: Mapa com a sobreposição dos estabelecimentos comerciais
Elaboração: Dos autores, 2019

1.2. Classificação dos Polos

Na sequência os polos foram classificados em três níveis: o nível 1 concentra ao menos seis das sete atividades mapeadas, já o nível 2 concentra entre quatro e cinco atividades, e o nível 3 aponta os demais polos com a presença de uma a três atividades. No caso, o Polo de Perus é classificado como nível 1 (mapa 02).

² Vale citar que há Polos Varejistas Especializados de Rua que concentram determinado ramo de atividade e que nesta pesquisa não foram objeto de detalhamento.



Mapa 02: Polos Varejistas em seus três níveis.
Elaboração: Dos autores, 2019.

Os polos de nível 1 e 2 da cidade de São Paulo foram objeto de levantamento de campo que reúne mais de cinco milhões de dados para cada lote de cada um dos polos utilizados para a composição do Índice de Qualidade dos Espaços Públicos dos Polos Varejistas de Rua (IQUP).

1.3. IQUP (Índice de Qualidade dos Espaços Públicos dos Polos Varejistas de Rua)

O Índice de Qualidade dos Espaços Públicos dos Polos Varejistas de Rua (IQUP)³ foi desenvolvido com a finalidade de aferir a qualidade dos espaços públicos nos polos varejistas de rua. O índice principal se desdobra em outros três índices chamados “conceitos-chaves”: conectividade, diversidade e conforto. Por sua vez, os conceitos desdobram-se em oito índices chamados categorias de análise. Os índices são formados por mais de 40 indicadores (Tabela 01).

³ O desenvolvimento dos índices baseou-se em referências bibliográficas que desenvolveram metodologias de análise com foco na qualidade dos espaços públicos. Os estudos foram complementados com levantamento de campo e remoto, envolvendo pesquisadores para obtenção de informações de 90 polos varejistas e o desenvolvimento de um banco de dados georreferenciado para tabulação e análise dos dados.

| conceitos-chaves | categorias | INDICADORES |
|--------------------|-------------------------|---|
| CONECTIVIDADE | PONTOS NODAIS | EQUIPAMENTOS URBANOS |
| | | TERMINAL ONIBUS/ Estação METRO, Trem, Monotrilho |
| | ACESSOS | VAGA DE ESTACIONAMENTO PARA VEÍCULOS NO MEIO FIO - GRATUITO |
| | | ESTACIONAMENTO PARA VEÍCULOS NO MEIO FIO - ZONA AZUL |
| | | ESTACIONAMENTO PARA VEÍCULOS NO RECUDO DO LOTE |
| | | ESTACIONAMENTO PARA VEÍCULOS NO IMÓVEL (GARAGENS) |
| | | ESTACIONAMENTO MOTOS |
| | | CORREDOR DE ONIBUS |
| | | FAIXA DE ONIBUS |
| | | PONTOS DE ONIBUS |
| | | PONTO DE TAXI |
| | | CICLOFAIXAS, CICLOVIAS |
| | RELAÇÃO RUA E EDIFÍCIOS | FRUIÇÃO PÚBLICA |
| LARGURA DA FACHADA | | |
| FACHADA ATIVA | | |
| DIVERSIDADE | USOS | USO DIVERSIFICADO DO TERREO |
| | | USO DIVERSIFICADO NO PAVIMENTO SUPERIOR |
| | | HORÁRIO COMERCIAL EXTENDIDO - APÓS AS 19H |
| | | HORÁRIO COMERCIAL EXTENDIDO - FIM DE SEMANA |
| | ARQUITETURA | GABARITO DOS EDIFÍCIOS |
| | | EDIFICAÇÃO TOMBADA |
| | | IDADE VARIADA DOS EDIFÍCIOS |
| CONFORTO | SENSORIAL | ÁRVORES |
| | | FACHADAS COM PROTEÇÃO CONTRA SOL OU CHUVA |
| | | FIANÇA SUBTERRÂNEA |
| | | LIMPEZA DAS RUAS |
| | | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS FACHADAS. |
| | PASSEIO | LARGURA DA CALÇADA |
| | | FAIXA LIVRE PARA PEDESTRES NA CALÇADA |
| | | GUIAS REBAIXADAS PNE/ PISO TÁTIL |
| | | CONSERVAÇÃO DAS CALÇADAS |
| | | DEGRAUS NAS CALÇADAS. Barreira/INCLINAÇÃO |
| | | ÁREAS LIVRES PARA ESTAR (SENTADO OU EM PÉ) |
| | SEGURANÇA FÍSICA | MUROS EXTENSOS OU FACHADAS CEGAS |
| | | SEMÁFORO DE PEDESTRES |
| | | SEMÁFORO DE VEÍCULOS |
| | | FAIXAS DE PEDESTRES |
| | | ENTRADAS DE VEÍCULOS |
| | | VELOCIDADE DOS VEÍCULOS |

Tabela 01: IQUP: índices e Indicadores
Elaboração: Autores

Cada um dos índices e indicadores está descrito detalhadamente na pesquisa⁴. Para cada indicador foram definidos parâmetros de levantamento (métrica, escala de levantamento (polo, quadra, lote ou varejo e fonte) e parâmetros de cálculo (pontuação do indicador, unidade-análise, peso do indicador na categoria e peso do indicador dentro do conceito-chave).

A aplicação da metodologia IQUP para cada um dos 89 polos entre nível 1 e nível 2 foi organizada em uma matriz (tabela 02), de forma a classificá-los e analisá-los comparativamente.

⁴ <https://acsp.herokuapp.com/>

| Pesquise o nome do polo | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------|----------|---------------|---------|-------------------------|-------------|-------------|-----------|----------|-------------------|------|------|------|
| Digite o nome do polo | | | | | | | | | | Escolha os níveis | | | |
| Nome do Polo | Nível | Nota IUP | Conectividade | | | | Diversidade | | | Conforto | | | |
| | | | Pontos Nodais | Acessos | Relação Rua x Edifícios | Arquitetura | Usos | Sensorial | Calçadas | Segurança Física | | | |
| SYLVIO DE CAMPOS | 1 | 5.18 | 5.95 | 10.00 | 2.86 | 5.00 | 4.17 | 1.25 | 10.00 | 5.41 | 4.72 | 8.18 | 3.33 |
| TEODORO SAMPAIO - CENTRO | 2 | 5.89 | 6.35 | 10.00 | 5.71 | 3.33 | 5.53 | 3.75 | 9.09 | 5.80 | 4.44 | 8.18 | 4.76 |
| TEODORO SAMPAIO - LARGO DA BATATA | 1 | 5.06 | 6.90 | 10.00 | 5.71 | 5.00 | 4.70 | 2.50 | 9.09 | 3.59 | 4.72 | 2.73 | 3.33 |
| TEOTÔNIO VILELA | 2 | 4.33 | 5.87 | 10.00 | 4.29 | 3.33 | 3.86 | 1.25 | 9.09 | 3.25 | 2.78 | 3.64 | 3.33 |
| TITO | 1 | 5.10 | 5.63 | 10.00 | 3.57 | 3.33 | 3.86 | 1.25 | 9.09 | 5.80 | 4.44 | 8.18 | 4.76 |
| TUCURUVI | 2 | 5.08 | 4.92 | 10.00 | 1.43 | 3.33 | 3.86 | 1.25 | 9.09 | 6.46 | 3.61 | 9.09 | 6.67 |

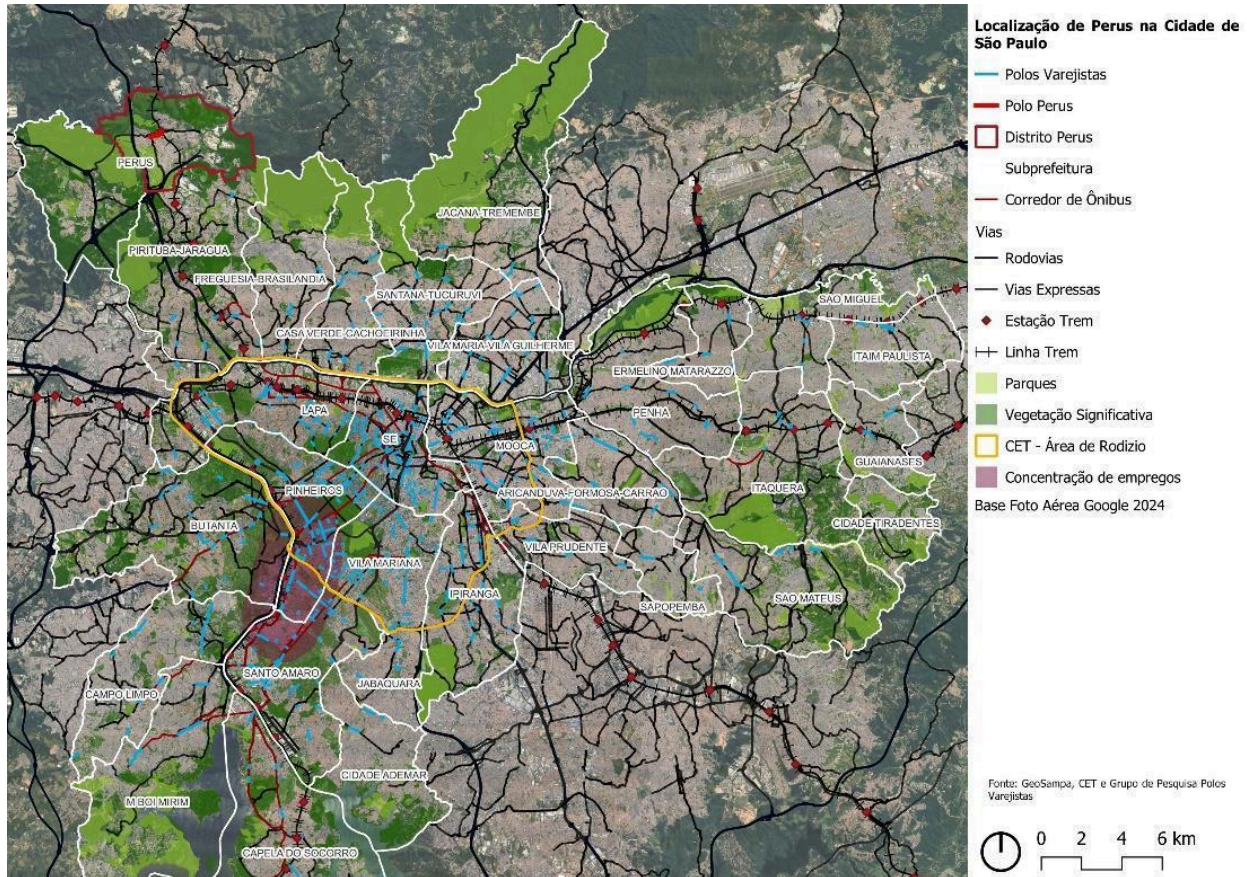
Tabela 02: Matriz dos índices do IQUP
Elaboração: Autores

Cada polo analisado recebeu uma pontuação geral (com variação de 0 a 10 pontos), consolidando assim o IQUP. Cada IQUP foi constituído a partir da pontuação atribuída a cada um dos seus “conceitos-chaves” (com variação de 0 a 10 pontos), que por sua vez, resultaram da somatória das pontuações atribuídas a cada uma de suas categorias de análise (variação de 0 a 10 pontos).

2. O Polo da Avenida Doutor Sylvio de Campos

O Polo de Perus está localizado no Distrito de mesmo nome, situado a Noroeste e a cerca de 30 quilômetros do Centro Histórico da cidade de São Paulo, sendo o mais periférico do município. O Distrito de Perus contempla mais de 45 bairros e é cortado por duas importantes rodovias: Bandeirantes e Anhanguera, além do Rodoanel Mário Covas.

A ferrovia foi o fator responsável pelo desenvolvimento e progresso do bairro (São Paulo, 2019) e, ainda hoje é o principal modal de transporte de alta capacidade para deslocamentos entre o Distrito e o Centro. Perus abriga o maior parque municipal de São Paulo, o Parque Anhanguera (mapa 03).



Mapa 03: Localização de Perus na cidade de São Paulo
Elaboração. Maria Tereza Rangel

Com 90.110 habitantes (Seade, 2019), 94,09% dos domicílios possuem renda per capita de até cinco salários-mínimos e 5,01% de cinco a dez salários-mínimos. De acordo com o Mapa da Desigualdade elaborado pela Rede Nossa São Paulo (RNSP, 2021), o morador de Perus detém a 11ª pior remuneração média mensal do emprego formal de toda a cidade.

Em Perus não há ciclovia ou ciclofaixa, sala de show, museu, centro cultural, casa de cultura e nem cinema (RNSP, 2021). Também não há corredores de ônibus e leitos do Sistema Único de Saúde, segundo o Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras (CPPRS, 2016). O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) da Subprefeitura é 0,73 – um dos mais baixos de São Paulo.

2.1. Análise do Polo de Perus

O nível de atividade econômica no distrito responde por 0,3% dos empregos formais de São Paulo. O subsetor de comércio varejista se destaca entre as atividades econômicas da Subprefeitura de Perus (CPPRS, 2016). O Polo Varejista de Perus (mapa 04) está localizado próximo da estação de trem, com a maioria dos estabelecimentos comerciais e de serviços instalados na avenida Doutor Sylvio de Campos.

Quando observados os 23 polos de nível 1 levantados pela pesquisa e aplicado o índice geral (IQUP), o polo da avenida Doutor Sylvio de Campos recebeu nota 5.18 na classificação total, ocupando o 12º lugar no ranking (tabela 03).

Ao considerar a distância do Polo da avenida Doutor Sylvio de Campos em relação ao Centro da cidade de São Paulo, sua classificação evidencia a centralidade que possui na região como ponto de atração para atividades de comércio local.

| Pesquise o nome do polo | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-------|----------|---------------|---------|-------------------------|-------------|-------------|-----------|----------|-------------------|------|------|------|
| Digite o nome do polo | | | | | | | | | | Escolha os níveis | | | |
| | | | Conectividade | | | | Diversidade | | | Conforto | | | |
| Nome do Polo | Nível | Nota IUP | Pontos Nodais | Acessos | Relação Rua x Edifícios | Arquitetura | Usos | Sensorial | Calçadas | Segurança Física | | | |
| SYLVIO DE CAMPOS | 1 | 5.18 | 5.95 | 10.00 | 2.86 | 5.00 | 4.17 | 1.25 | 10.00 | 5.41 | 4.72 | 8.18 | 3.33 |

Tabela 03: Índices do Polo Sylvio de Campos
Elaboração: Autores

O Índice de Conectividade busca observar como cada polo se conecta à cidade, identificando pontos nodais de atração para aquele local, a qualidade de macro e micro acessibilidade, além da conexão entre os edifícios e o espaço público. Dos índices das três categorias-chave, é neste que Perus apresenta o melhor desempenho, com 5.95 pontos, seguido do Índice de Conforto, com 5.41 pontos e, em seguida, do Índice Diversidade, com 4.17 pontos.

Destacam-se as notas 10 para Pontos Nodais e 2.86 para Acessos. Ao analisar estas notas a partir dos indicadores, percebe-se que a presença da estação de trem leva a nota máxima e a inexistência de estruturas ligadas especialmente à micromobilidade, como poucas faixas de pedestre, configura a nota mais baixa.

Quanto à categoria Diversidade, que busca identificar a diversidade de usos e de edifícios, destaca-se a nota referente aos Usos com 10 pontos, seguida da nota Arquitetura, com 1.25. A pontuação de Usos evidencia a grande diversidade de atividades varejistas do polo. Já a baixa pontuação em relação à Arquitetura aponta para um parque edilício de tipologias mais uniformes, não se observando, por exemplo, a tipologia vertical (imagens 01 e 02).



Imagens 01 e 02 – Polo Silvio de Campos
Elaboração: Autores

A categoria Conforto, relacionada à caminhabilidade e experiências sensoriais, apresenta nota 5.41, com maior pontuação para Calçadas (8.18), seguido do Sensorial (4.72), e com baixa pontuação para Segurança Física (3.33).

A partir desta análise destacamos dois pontos essenciais: a presença da estação de trem, que foi determinante para a grande convergência de usuários; e as características relacionadas ao conforto dos mesmos. Apesar de estar situado em uma região de alta vulnerabilidade, o polo de comércio de rua demonstrou possuir qualidade no espaço público.

2.2. Entrevistas

Para uma análise abrangente da diversidade do polo, optou-se por uma abordagem qualitativa e descritiva, utilizando um questionário semiestruturado aplicado aos comerciantes locais.

A estrutura do questionário, composto por 29 perguntas, buscou obter informações sobre a escolha da localização, a relação entre o bairro e sua distância ao centro, além de indagações sobre os motivos para um possível consumo diversificado no polo.

A meta inicial consistia entrevistar pelo menos dois representantes de cada segmento varejista estabelecido no polo, excluindo bancos. As perguntas abertas visaram a identificar detalhes sobre a história, localização e operação diária dos estabelecimentos, assim como proximidade com clientes, bairro e ponto comercial.

As questões fechadas, de múltipla escolha, objetivaram investigar a movimentação, as razões para a escolha do local, desvantagens percebidas, melhorias necessárias, estratégias de vendas, formas de pagamento, datas comerciais relevantes, estratégias para fidelização de clientes e os canais de comunicação utilizados.

Apesar da meta inicial de 12 entrevistas, apenas o segmento eletrocasa não foi contemplado, devido à não autorização por parte dos grupos empresariais. No entanto, com exceção dos bancos, os cinco segmentos considerados inicialmente foram representados nas entrevistas concluídas, proporcionando uma visão abrangente da dinâmica comercial no Polo de Perus.

2.2.1. Os consumidores e comerciantes são os moradores

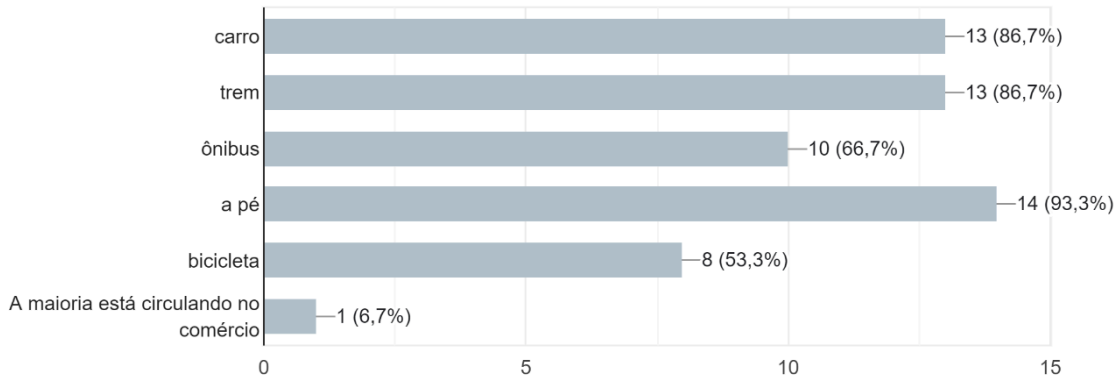
A partir das entrevistas aferiu-se que a maioria dos consumidores do polo reside no próprio Distrito. Das entrevistas realizadas, 60% dos comerciantes afirmaram morar em Perus, ressaltando a forte conexão entre

os lojistas e a comunidade. Também os clientes são predominantemente moradores de Perus A pesquisa apontou que 75% dos clientes frequentes dos estabelecimentos vivem no próprio bairro.

Além disso, a análise sobre o meio de transporte utilizado pelos clientes para chegar aos estabelecimentos destaca que a grande maioria prefere deslocar-se a pé, de carro ou de trem, como revela a resposta à pergunta 09 do questionário.

9. Como os seus clientes chegam à sua loja?

15 respostas

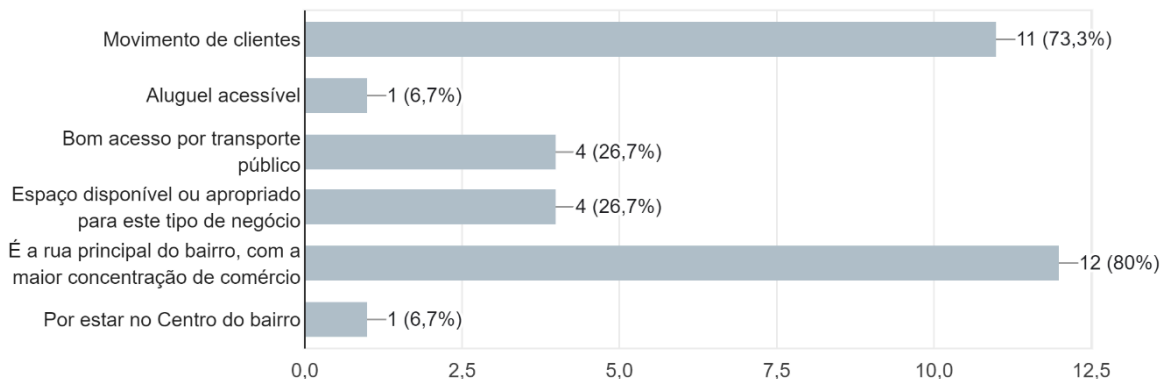


2.2.2. Escolha do local pelos comerciantes

Quanto à escolha da localização pelos comerciantes 80% deles destacaram a relevância da avenida Doutor Sylvio de Campos, principal via do bairro, como motivo para estabelecerem seus negócios. Essa escolha estratégica visa atender à demanda local e aproveitar o movimento de clientes na região. Por outro lado, somente quatro apontaram o bom acesso por transporte público e, quatro disseram que o espaço é disponível ou apropriado para o seu tipo de negócio. Aluguel acessível e estar no centro do bairro foram assinaladas uma única vez cada.

10. Por que você escolheu essa localização para o seu negócio?

15 respostas

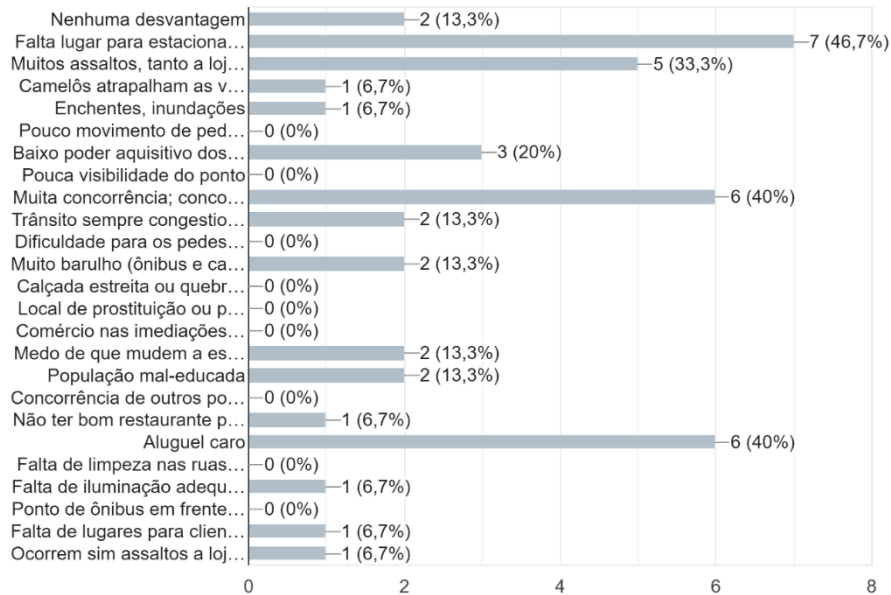


Os desafios enfrentados pelos comerciantes em Perus foram elucidados ao abordar as desvantagens da localização. As principais preocupações incluem a falta de estacionamento (47%), custos elevados de aluguel (40%), presença significativa de concorrência (40%) e baixo poder aquisitivo dos moradores da região (20%). Já 13,3% responderam que não há desvantagem na localização do seu estabelecimento,

mesmo número de respostas para trânsito sempre congestionado, muito barulho de ônibus e caminhões, medo de que mudem a estação de trem para outro lugar e população mal-educada. Por fim, 6,7% assinalaram as opções: camelôs atrapalham as vendas, enchentes e inundações, não ter um bom restaurante perto, falta de iluminação adequada e a falta de lugares para clientes estacionarem/não ter zona azul.

15. Quais as principais desvantagens da sua localização?

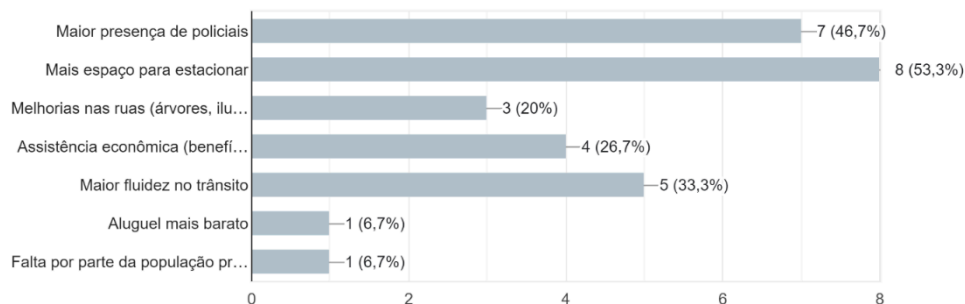
15 respostas



Na pergunta sobre as ações que ajudariam a atrair mais clientes ou que encorajariam a abertura de mais negócios na região, mais espaço para estacionar foi a resposta de oito lojistas (53,3%), seguida por sete que indicaram a necessidade de mais policiamento (46,7%) e cinco que disseram ser necessária mais fluidez no trânsito (33,3%). Quatro entrevistados (26,7%) assinalaram assistência econômica (benefícios fiscais, empréstimos a juros baixos etc.) e três (20%) indicaram melhorias nas ruas (árvores, iluminação, bancos etc.).

16. Quais melhorias ajudariam a atrair mais clientes ou encorajariam a abertura de mais negócios nessa região?

15 respostas



Quanto à percepção sobre a distância do Centro de São Paulo, a maioria (87%) dos comerciantes afirmou que a localização remota contribui ou, pelo menos, não prejudica as vendas. Destacam-se depoimentos

ênfatizando que a maioria dos clientes prefere comprar no próprio bairro, evitando deslocamentos até o Centro.

Esses insights proporcionam uma compreensão abrangente do cenário comercial em Perus, evidenciando não apenas a coesão entre os comerciantes e a comunidade, mas também a resiliência e a adaptabilidade do comércio de rua em uma localidade distante do Centro de São Paulo.

3. Considerações finais

Este artigo analisou os aspectos constitutivos do Polo de Perus como relevante concentração varejista para a cidade de São Paulo e para o entorno do bairro, além daqueles pontos que possam apontar a influência dos territórios de comércio em regiões periféricas como fator para a qualidade da vida urbana, uma vez que constituem espaços de uso público acessíveis à ampla parcela da população.

O Polo de Perus, classificado entre aqueles de nível 01, aponta para a significativa diversidade do seu comércio em relação aos demais polos da Cidade de São Paulo.

Ao observar os indicadores de acessibilidade, bem como o resultado das entrevistas, é possível aferir que há duas principais condicionantes para o polo acontecer neste local. A presença da estação de trem, que é o único modal de transporte de massa do Distrito, tornando o local estratégico, com alto volume de pessoas. E a especificidade de sua localização distante e isolada de áreas centrais da metrópole, não apresentando outros pontos comerciais e nem mesmo shopping centers.

Quanto à possibilidade de o polo ofertar espaços públicos de qualidade, também é possível verificar que isso ocorre e, diferente dos espaços do seu entorno imediato, o Polo de Perus foi avaliado como confortável para o usuário.

Em síntese, o sucesso do Polo de Varejo de Rua em Perus é sustentado pela preferência dos moradores locais, a ausência de shopping center concorrente e a falta de conexões facilitadas para áreas mais centrais da cidade. O resultado é um comércio diversificado, organizado e robusto.

Estima-se que os estudos realizados a respeito da qualidade urbana do polo varejista de rua possam contribuir para o diagnóstico e compreensão da dinâmica que envolve estes espaços, apoiando assim ações e formulação de políticas públicas que pretendam enfrentar o tema da requalificação e planejamento destes territórios.

4. Referências Bibliográficas

4.1. Obra completa

CALDANA, V.; CALLIARI, Mauro S. P.; CAMPAGNER, Larissa G.; PISETTA, Cecilia. Polos Varejistas não Especializados de Rua. O Mapeamento para São Paulo. Anais do VII Cincci. Colóquio Internacional sobre Comércio e Cidade, Fortaleza, 2020.

CAMPAGNER, L.; PISETTA, C.; MARIANO, C. Índice de Qualidade Urbana dos Polos Varejistas de Rua: Análise do Conceito-chave Conectividade em São Paulo. Anais do Enanpur, Belém, 2023.

CALLIARI, Mauro. Espaço público e urbanidade em São Paulo. São Paulo: BEI, 2016.

GEHL, J. Cidades para Pessoas. S. Paulo: Perspectiva, 2015.

JACOBS, Jane. Morte e Vida de Grandes Cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2007

LIMA FILHO, A.O, Distribuição espacial do comércio varejista da Grande São Paulo. São Paulo, Instituto de Geografia da Universidade de São Paulo, 1975

LYNCH, K. A Imagem da Cidade. S. Paulo: Martins Fontes, 2011. MATTAR, F. N. Administração de varejo. Rio de Janeiro: Campus-Elsevier, 2011.

PARENTE, J. O varejo no Brasil. Gestão e estratégia. São Paulo: Atlas, 2000.

SANTOS, M. A Natureza do espaço. S. Paulo: Edusp, 1985

SPECK, J. Cidade caminhável. São Paulo: Perspectiva, 2012.

4.2. *Capítulo de livro*

PARENTE, Juracy; VIOTTO, Marina M.; MARTINS Paula. A Importância dos Polos Varejistas de Rua. In: BRANDAO, M; PARENTE, J.; MIOTTO, A.; VAROTTO, L. F. Varejo em Polos de Rua. Dinamizando o Comércio e Revitalizando as Cidades. Editora Actual, São Paulo, 2020. p.31.

4.3. *Fontes eletrônicas*

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. Subprefeitura Perus Anhanguera. Histórico de Perus: conheça a origem do distrito e desenvolvimento da região. Conheça a origem do distrito e desenvolvimento da região. 2019. Disponível em: <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/perus/historico/index.php?p=38218#:~:text=Atualmente%20fazem%20parte%20da%20regi%C3%A3o,vago%2C%20diante%20da%20sua%20dimens%C3%A3o>>. Acesso em: 04 dez.2022.

VARGAS, H. Comércio e cidade: uma relação de origem. São Paulo, 2000. Disponível em <http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/08/2000.-Com%C3%A9rcio-e-Cidade.-Uma-rela%C3%A7%C3%A3o-de-origem.pdf>. Acesso em 10/03/18.