

Entrequadras ganham minishoppings

DF - Comércio

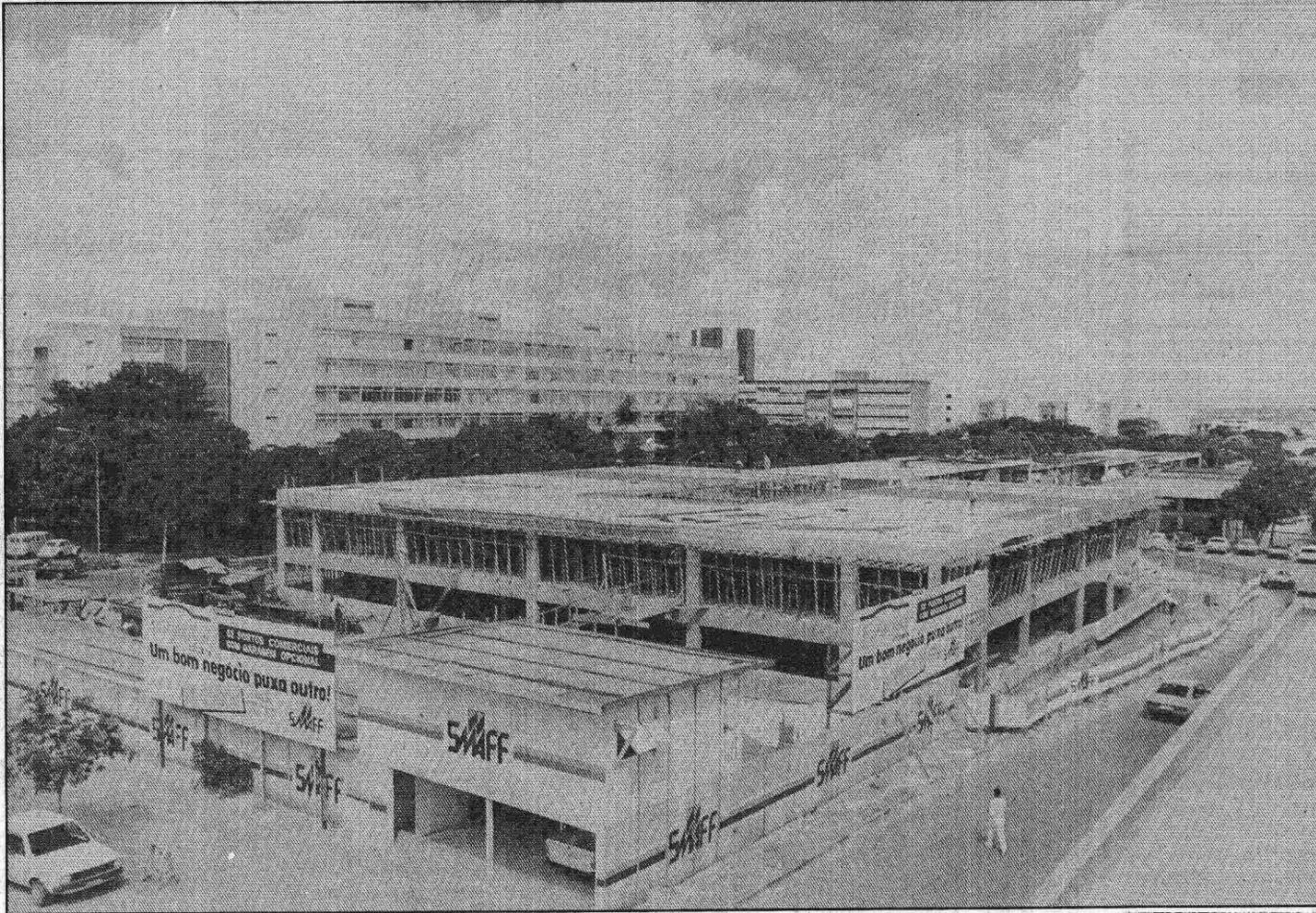
Lana Cristina

Eles estão por aí, entre uma quadra e outra vão se espalhando e preenchendo espaços. Alguns em fase de construção, outros já prontos para abrigar uma estrutura que produzirá mais empregos e impostos. São os minishoppings, a nova onda da construção civil das entrequadras do Plano Piloto que configuram cada vez mais a flexibilidade do mercado brasileiro em tentar tirar o pé da lama. Os exemplos podem ser vistos em entrequadras como 302/3 Sul, 406/7 Norte, 410/11 Sul e 315/16 Norte.

Atualmente em Brasília, a tendência do comércio local tem sido essa: buscar alternativas que não coloquem em risco o investimento financeiro. E, segundo o presidente do Sindicato do Comércio Varejista (Sindicvarejista), Lázaro Marques, o shopping é uma das soluções para se sair da crise "porque a rentabilidade é maior e há um risco menor de liquidez" diz Lázaro Marques. Em outras palavras, ao parcelar um local que comportaria um hipermercado diversifica-se o tipo de comércio, são mais empregos sendo gerados e menos risco que o empresário tem no não-retorno de seu investimento (através de aluguel, por exemplo).

Não há como avaliar o que representa esse tipo de comércio através de números de novas empresas. No entanto, a garantia de que o minishopping é uma boa saída para comerciantes, empresários e consumidores é ressaltada por entidades ligadas ao comércio da cidade. O próprio administrador de Brasília

FOTOS: DIDA SAMPAIO



A nova onda da construção civil vai garantir muitos empregos e aumentar muito a arrecadação do DF

enumera as vantagens desse tipo de comércio que é tendência mundial ultimamente.

Para Haroldo Meira, um dos primeiros pontos a se destacar é a ocupação de áreas inutilizadas, antes passíveis de invasões, depósito de

lixo e espaços aonde o mato se espalha. Além disso, à medida que aumentam as construções nas quadras, aumenta também o fluxo de pessoas no local. "O que por si só, nos demanda um reforço em termos de segurança por exemplo", conclui o

administrador. E, é claro, o Governo também sabe que o shopping gera mais impostos e empregos.

Estacionamento — Rebatendo possíveis críticas com relação a um problema já crítico em Brasília, Meira diz que todos os minishoppings

são obrigados a ter um pavimento específico para garagem. Ele se mostra favorável a proliferação dos shoppings não só pelas vantagens que propiciarão ao Governo, mas pela comodidade dos moradores do Plano que não terão grandes distâncias a percorrer quando precisarem de um shopping. "E, claro, a administração regional de Brasília aprova o crescimento de construções na cidade desde que se respeite os cem metros quadrados de verde por habitante que temos até hoje".

Para Josezito Nascimento, presidente da Associação Comercial do DF, o crescimento de investimentos em shoppings vem confirmar que o comerciante e o empresariado está sempre preparado para inovar apesar de toda crise. "Vamos sempre modificar nosso negócio para atender ao consumidor e nos adequarmos às mudanças de mercado". Ele salienta que, para os comerciantes já erradicados nas quadras, os minishoppings das entrequadras servirão de entreposto. Ou seja, existirá uma complementaridade entre os dois tipos de comércio. "Além do mais, a quadra passará a ser mais popular e em termos de publicidade há a vantagem de se poder fazer condomínios para anunciar as lojas".

Em termos comerciais, Nascimento prevê uma queda nos preços já que a concorrência será maior ao se aumentar o número de estabelecimentos comerciais na cidade. "Essa será a solução para atrair os consumidores". Quem ganha com isso também são os moradores das superquadras que terão por perto lojas de conveniência de vários setores.

Todos os terrenos pertenciam à SAB

Quase 90 por cento dos terrenos hoje destinados às construções de minishoppings em entrequadras eram da Sociedade de Abastecimento de Brasília (SAB). O que, para o administrador de Brasília, configura cada vez mais numa alteração do projeto arquitetônico e urbanístico da cidade. Haroldo Meira lembra que o Distrito Federal foi baseado na Unidade de Vizinhança, um conjunto composto de escola, parque, posto de gasolina, igreja, clube e supermercado.

Quando foi construída, Brasília não atraía grandes supermercadistas e, por isso, o Governo entrou no mercado criando a SAB. A idéia era ter um supermercado abastecendo cada quatro superquadras. A cidade foi crescendo e, hoje, são dois milhões de habitantes que têm à disposição hipermercados e shoppings quase sempre distantes dos pontos de maior densidade demográfica.

Josezito Nascimento, da ACDF, diz que os minishoppings vêm resgatar o projeto inicial de se ter uma loja de cada segmento em cada quadra. E, como bem lembra Lázaro Marques, do Sindicvarejista, o comércio especializado matou esse projeto inicial e exemplifica quadras tradicionais em que existem um só



Os novos minishoppings resgatam o projeto arquitetônico de Brasília

tipo de comércio como a Rua das Farmácias ou a comercial da 109 Sul, que tem predominantemente lojas de materiais elétricos.

Daí, não sendo mais necessário a construção de hipermercados e a falta de uma diversidade de lojas de conveniência, surgem os minishoppings. A SAB vendeu parte de seus terrenos e, com isso a cidade vai se adaptando. Como, atualmente, moram em cada superquadra cerca de três mil pessoas, o comércio local tende a se moldar às necessidades

da comunidade vizinha. Haroldo Meira considera essa realidade ligada até mesmo a um sistema de transporte eficiente. "Na medida em que as pessoas se deslocam para shoppings que não fiquem em áreas distantes do centro, o metrô vem atender à demanda de transporte e locomoção dessas pessoas".

Mercado — Na avaliação do administrador, a aparição de prédios que agrupam um maior número de lojas é uma tendência natural do

mercado. Não só para atrair mais consumidores que se sentem mais à vontade com a comodidade de um shopping, mas também pelo fato de que os comerciantes ganham em rentabilidade.

Marques soma à análise de Meira o fator emprego, extremamente ligado a uma possível guinada na crise. "A crise vai sendo aos poucos driblada porque esse tipo de atividade empresarial gera mais empregos e impostos". O sindicalista se baseia

no fato que uma área de mil metros quadrados dividida em várias lojas abriga um maior número de funcionários do que a mesma área destinada a um só mercado. Sem contar os empregos indiretos, como contador e advogado.

Como alternativa para sair do buraco inflacionário, o shopping parece um investimento consolidado. Exemplo, é a Ala Norte do Conjunto Nacional. Com o fechamento da Sears, a opção do CNB foi dividir a área em um maior número de inquilinos, o que pode não ser mais rentável, mas de acordo com especialistas da área, muito menos arriscado.

Lei — O administrador de Brasília contrapõe ao lado negativo que traz um shopping numa área residencial a obrigatoriedade de se estabelecer critérios para o uso dessa área. O adensamento populacional, pelo menos no horário comercial, é um desses pontos negativos. No entanto, Meira diz que é sempre possível encontrar saídas para possíveis problemas decorrentes do crescimento da cidade.

Para ele, a Câmara Legislativa cumpriria seu papel ao adotar leis que obriguem, por exemplo, a se estipular um horário fixo de carga e descarga de maneira que não prejudique a vizinhança do shopping. A legislação poderia conter, ainda, um possível desrespeito ao traçado da cidade estabelecendo um limite no número de pavimentos. E, também, destinando parte desses pavimentos a estacionamento.