

## **GALERIA COMERCIAL DO EDIFÍCIO COPAN. ESTUDO DOS FLUXOS E DESTINOS DE SEUS USUÁRIOS VISANDO REALIMENTAÇÃO DO DESEMPENHO DA OCUPAÇÃO DE UM EDIFÍCIO MULTIFUNCIONAL DO CENTRO DE SÃO PAULO.**

GALVÃO, Walter José Ferreira (1). ORNSTEIN. Sheila Walbe (2).

(1) Arquiteto. Especialista em Conforto Ambiental e Conservação de Energia e Mestre pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP). Alameda Franca 1336. CEP 01422.001 São Paulo/SP fone/fax (11)3081.6835 e.mail walterga@usp.br. (2) Professora titular da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP) e bolsista do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq). Rua do Lago 876, Cidade Universitária, São Paulo/SP. CEP 05508-080 fone (11)30914571 / fax (11)30914539 e.mail sheilawo@usp.br.

### **1- OBJETIVOS.**

Projetado durante o *boom* imobiliário da década de 50 por Oscar Niemeyer, o edifício COPAN surgiu como um monumento aos novos paradigmas da capital paulistana: gigantismo, verticalização, adensamento populacional, dentre outros (Aleixo,2005).

Nesta época ocorria uma valorização da região do centro novo<sup>1</sup> não apenas para o uso habitacional e comercial, mas também como espaço cultural e intelectual. No pavimento térreo de alguns edifícios, projetados nesta época, funcionavam galerias que abrigavam lojas de alto luxo, bares e restaurantes da moda e eram pontos de encontro de intelectuais, artistas e boêmios (Vargas, 2001).

Seguindo uma tendência que já havia ocorrido nos anos 40, quando o centro histórico da cidade perdeu interesses econômicos e sociais para o centro novo, a partir dos anos 60 os investimentos diminuíram na região do centro novo e o comércio sofisticado migrou para a Rua Augusta, Avenida Paulista e, mais tarde, para os *shopping centers*. O centro novo deixa, então, de ser o pólo cultural freqüentado pela classe alta e as galerias passaram a ser abandonadas por usuários e comerciantes, acompanhando um contínuo processo de degradação do local (Aleixo, 2005).

Algumas das galerias da região, criadas tardiamente, não chegaram a experimentar o momento de *glamour* dos anos 50 (Vargas, 1998), o que pode ser o caso da galeria do edifício COPAN, visto que o prédio só começou a ser habitado em 1963 e as primeiras lojas surgiram no em meados dos anos 70.

Este trabalho tem como objetivo demonstrar a importância do estudo de fluxos e destinos para realimentar programas de reabilitação física, ou diretrizes para futuros projetos de galerias comerciais. Para tanto descreve a galeria comercial existente no

<sup>1</sup> Região compreendida entre o vale do Anhangabaú e a praça da república (Frúgoli Jr., 2000).

pavimento térreo do COPAN, desde sua ocupação inicial, período de decadência e os novos tempos de recuperação. Utilizando-se dos métodos e técnicas de Avaliação Pós-Ocupação (APO), é feita uma análise atual de atividades das lojas, fluxos predominantes e quantidades de acessos à galeria em dia típico de semana. Também é analisada a relação dos moradores da torre residencial com a galeria, descrevendo as freqüências de usos, bem como os estabelecimentos preferenciais.

### 3- A GALERIA NO CONTEXTO DO EDIFÍCIO MULTIFUNICIONAL COPAN.

O edifício COPAN tem 116.000 m<sup>2</sup> de área construída, ocupa terreno de 6.006,35m<sup>2</sup>, tem 1.160 apartamentos<sup>2</sup> distribuídos em 6 blocos e galeria comercial no térreo com 73 lojas, além de cinema. O edifício possui 20 elevadores no total e 221 vagas para automóveis em dois subsolos (www.copansp.com.br).



Imagem 01 – Galeria do edifício COPAN.



Imagem 02 – A galeria comercial do COPAN.

A galeria do COPAN ocupa os 6.006,35 m<sup>2</sup> do terreno, fazendo divisa com terrenos vizinhos nos fundos e nas laterais com a Rua Araújo e Vila Normanda. A parte frontal alinha-se com rua interna existente entre o COPAN e o edifício do BRADESCO<sup>3</sup>, sendo que uma pequena parcela tem alinhamento com a Avenida Ipiranga.

Segundo o síndico do edifício COPAN<sup>4</sup>, Sr. Affonso Celso Prazeres de Oliveira, as lojas começaram a ser ocupadas em meados da década de 70, porém de maneira incipiente e com comércio de baixa qualidade. Segundo ele:

“Quando assumi a administração do condomínio, havia, inclusive, uma marcenaria aqui dentro. O proprietário também morava na loja.”

<sup>2</sup> O COPAN tem 64 aptos. de 2 dormitórios (bloco A), 128 aptos. de 3 dormitórios (blocos C e D) e 968 kitchenette e aptos. de 1 dormitório (blocos B, E e F).

<sup>3</sup> No local onde deveria ser construído um edifício de uso de hotel, foi construído um edifício de escritórios para uso do BRADESCO.

<sup>4</sup> Depoimento concedido no dia 13/08/2007.

O cinema funcionou até meados da década de 80. Ficou fechado por cinco anos, aproximadamente, reabrindo em 1993, porém para uso de entidade religiosa.

Além das 73 lojas a galeria possui cinco entradas, acessos aos seis blocos do edifício, acessos ao cinema (que hoje é ocupado por culto religioso) e corredor de circulação com larguras variadas. O corredor de circulação é sinuoso e, em determinado momento, dividi-se em dois circundando uma ilha de lojas centrais.

Das lojas existentes na galeria algumas têm faces para o exterior e para o interior, outras são voltadas apenas para o exterior e o maior grupo de lojas é voltado para os corredores internos. Algumas lojas do pavimento térreo fundiram-se formando um único estabelecimento, sendo que o número efetivo de lojas é 62. Em levantamento feito no dia 07/03/2005 constatou-se que existem oito cabeleireiros, uma pizzaria/restaurante, dois restaurantes, um restaurante *self service*, quatorze butiques<sup>5</sup>, duas vídeos locadoras, duas lanchonetes, uma sapataria feminina, um despachante, uma alfaiataria, um dentista (com imobiliária no piso superior), uma perfumaria, uma loja de relógios, duas lojas de presentes e variedades, um *pet shop*, duas lavanderias, uma padaria, um super mercado, uma ótica e uma cafeteria. Finalmente duas lojas servem de apoio a um dos restaurantes e quinze lojas estão desocupadas (figura 01).



<sup>5</sup> Considerou-se “butiques” lojas que comercializam artigos de vestuários masculino, feminino ou infantil.

Figura 01 – Planta da galeria comercial do edifício COPAN. Levantamento feito em 07/03/2005.

#### **4- METODOLOGIA.**

Neste trabalho foram utilizados os princípios de Avaliação Pós-Ocupação (APO), definida com um conjunto de métodos e técnicas que buscam identificar se os ambientes construídos estão atendendo as expectativas dos usuários (Preiser, Vischer, 2005).

Foram adotados os instrumentos constantes em pesquisas de APO, tais como a aplicação de questionários em amostra representativa do universo de apartamentos e usuários da galeria, bem como mapas comportamentais<sup>6</sup>.

Foram feitas observações nas cinco entradas do dia 08/03/2005 (terça feira) ao dia 14/03/2005 (segunda feira), excluindo-se o sábado (12/03/2005) e o domingo (13/03/2005). Os finais de semana foram excluídos, uma vez que aos sábados e aos domingos os escritórios da vizinhança do edifício, bem como grande parte das lojas da galeria, estão fechados.

No mapa comportamental aplicado na galeria comercial anotou-se o número de pessoas que entravam e saíam. A seguir verificou-se, também, para onde as pessoas que acessavam a entrada observada se encaminhavam e as aglomerações e observações gerais das imediações da entrada (ambiente calmo, movimentado, etc.).

Foram feitas, do dia 08/05/2006 (segunda feira) ao dia 12/05/2006 (sexta feira) para 299 usuários da galeria, duas perguntas pertinentes à utilização ou não da galeria e as lojas de preferência.

#### **5- PRINCIPAIS RESULTADOS.**

Dos usuários/moradores que preencheram questionários nos blocos A, C e D, 97% declararam que utilizam as lojas da galeria comercial do térreo e 3% disseram que não usam. As lojas mais citadas pelos usuários que utilizam a galeria foram a padaria (22,5%), o super mercado (18%) e alimentação<sup>7</sup> (15%). No bloco B 84% dos usuários/moradores declararam que utilizam as lojas da galeria comercial e 16% não usam. As lojas mais citadas foram a padaria (22%), alimentação (16,5%) e cafeteria (14%). Já 80% dos usuários/moradores dos blocos E e F declararam que utilizam a galeria comercial e 17% disseram que não utilizam. Nestes blocos 3% não declararam

<sup>6</sup> Técnicas de observação que têm como objetivo identificar atividades e comportamentos padrão, ou seja, que se repetem no tempo e no espaço (Galvão, Ornstein, 2006).

<sup>7</sup> Restaurantes e pizzaria.

sua opção e as lojas mais citadas foram o super mercado (19%), padaria (19%) e salões de beleza (14%).

Em termos de fluxos de entradas e saídas da galeria comercial a entrada 1 (ver figura 01, anterior), com média de 129 pessoas<sup>8</sup>, se destaca como a que teve maior número de entradas e a entrada 5, com média de 120 pessoas, foi onde ocorreu o maior número de saídas. A entrada 2 ficou em terceiro lugar em números de entradas e em segundo lugar, juntamente com a entrada 1, em números de saídas. A seguir vem as entradas 4 e 5 como as menos movimentadas no que diz respeito ao fluxo de entradas e saídas.

Em quatro das cinco entradas o pico de acessos e saídas ocorreu às 13h00min, sendo que apenas na entrada 4 o pico de entradas ocorreu às 12h00min e na entrada 1 o pico da saídas ocorreu às 14h00min (gráfico 01).

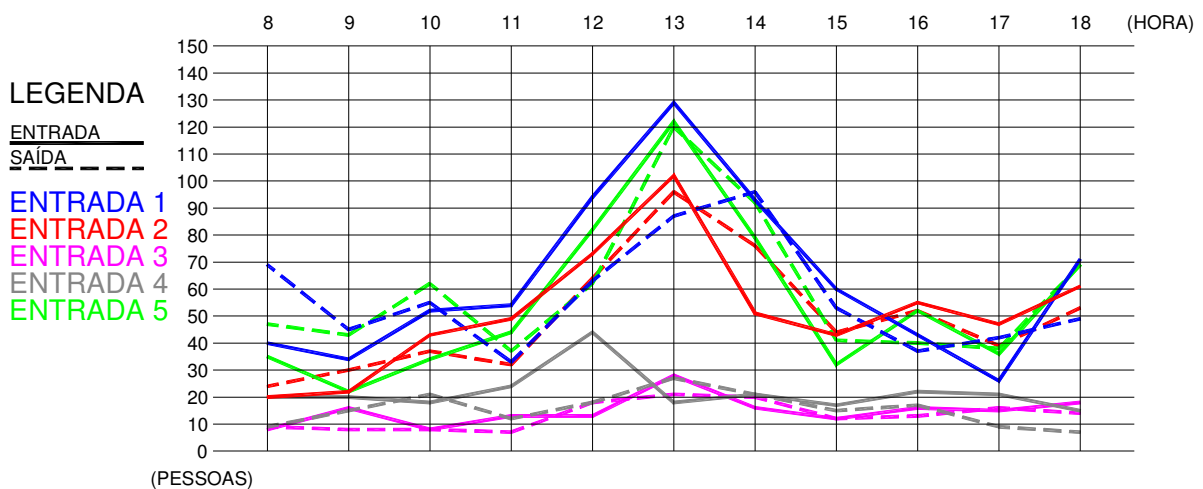


Gráfico 01 – Fluxo de entradas e saídas nos horários observados. Contagens e observações feitas do dia 08/03/2005 ao dia 14/08/2005, excluindo-se os dias 12/03/2005 e 13/03/2005.

Em número absoluto de pessoas, as lojas que se destacaram como as mais procuradas foram a cafeteria, por 42 pessoas, a vídeo-locadora (entrada 4), por 42 pessoas, a padaria, por 23 pessoas, a lanchonete (entrada 1), por 20 pessoas e a boutique infantil, por 17 pessoas<sup>9</sup>.

Dos 299 usuários entrevistados na galeria, 22% dos entrevistados eram moradores do COPAN e 78%, não, sendo que 42% passariam direto pela galeria; 30% utilizariam

<sup>8</sup> Média do número de pessoas que entraram por hora na galeria no dia 08/03/2005 (segunda feira) quando foram feitas as observações na entrada 1.

<sup>9</sup> Estes números referem-se apenas às pessoas que acessaram as lojas a partir da entrada mais próxima.

alguma loja; 17% iriam para algum apartamento do COPAN e 11% tinham outros objetivos diferentes dos citados anteriormente.

## 6- CONCLUSÕES.

Projetadas para aproveitar os momentos de *glamour* do centro novo da cidade de São Paulo, supunha-se que, além de servir como passagem por local abrigado de intempéries de um local para outro das suas imediações, as galerias comerciais pretendiam ter os moradores dos apartamentos do conjunto como clientes “cativos”. Todavia, no edifício COPAN, 3% dos apartamentos dos blocos A, C e D, 16% do bloco B e 17% dos blocos E e F, declararam, espontaneamente, que não utilizam nenhuma loja da galeria comercial existente no térreo do edifício. Ainda assim em 29% das lojas existentes no térreo funcionam estabelecimentos, principalmente, voltados ao público da torre residencial, como cabeleireiros, lavanderias, padaria, supermercado ou vídeo locadoras.

As lojas mais acessadas pelos usuários da galeria são ligadas à pequenos lanches e encontros, como a cafeteria e a lanchonete, ou a compra de produtos para o posterior consumo como a padaria. Nos questionários aplicados nos usuários/moradores a padaria também aparece como a loja mais utilizada em todos os universo amostrais.

Em pesquisa feita por Vargas (1998) a respeito das galerias do centro de São Paulo, afirma-se o principal objetivo das pessoas que as acessam é a passagem de um ponto a outro das redondezas. Este fato fica evidenciado no COPAN, visto que às 13h00min, quando ocorre o pico de acessos na entrada 1, localizada numa das extremidades da galeria, ocorre, também, o pico de saídas na entrada 5, localizada na outra extremidade; nos questionários aplicados, 42% dos usuários entrevistados tinham a intenção de passar direto pela galeria. Os usuários utilizam, portanto, o térreo do edifício COPAN como atalho entre a Rua Araújo e a Avenida São Luiz.

Diferentemente do que foi observado por Vargas (1998) em sua pesquisa, ao citar que nos locais de maior fluxo de pessoas a vacância de lojas é baixa, a maioria das lojas desocupadas na galeria do edifício COPAN encontram-se próxima à entrada 5, uma das mais movimentadas em entradas e saídas de pessoas.

Estes resultados da pesquisa sobre o desempenho, envolvendo ocupação, fluxos e destinos de seus usuários, certamente poderão subsidiar os projetos de futuras lojas no

próprio edifício COPAN e também outras, destinadas à gestão da qualidade de projetos de arquitetura comercial de mesma natureza.

## 6- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- ALEIXO, Cynthia Augusta Poletto. **Edifícios e galerias comerciais. Arquitetura e comércio na cidade de São Paulo anos 50 e 60.** São Carlos. Dissertação (mestrado). Escola de Engenharia da Universidade de São Paulo, São Carlos, 2005.
- FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. **Centralidade em São Paulo.** São Paulo: Cortez, 2000.
- GALVÃO, Walter José Ferreira. ORNSTEIN. Sheila Walbe. Mapeamento comportamental como instrumento para a gestão do processo de projeto. O caso da galeria comercial do COPAN/SP. In: **Seminário Internacional NUTAU 2006 – Inovações Tecnológicas e Sustentabilidade** – São Paulo. Núcleo de Pesquisa em Tecnologia da Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. 09 a 13 de Outubro de 2006 (CDRom).
- PREISER, Wolfgang F. E.; VISCHER, Jacqueline C. (edits.) **Assessing building performance.** Oxford : Butterworth-Heinemann, 2005.
- ROMÉRO, Marcelo de Andrade; ORNSTEIN, Sheila Walbe (edits.). **Avaliação Pós-Ocupação: métodos e técnicas aplicados à habitação social.** Porto Alegre: Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 2003.
- VARGAS, Heliana Comin. Galerias do centro. **Revista Urbs.** p. 41-49, jun/jul 1998.
- VARGAS, Heliana Comin. **Espaço terciário. O lugar da Arquitetura e a imagem do comércio.** São Paulo: Editora SENAC, 2001.
- **www.copansp.com.br** – acessado em 23/08/2005.