

CIRCUITO **DAS COMPRAS**

2018/2019



**SU
MÁ
RIO**

PROJETO CIRCUITO DAS COMPRAS

- 06** Palavra do Presidente
- 07** Histórico e contexto do projeto
- 10** Objetivo
- 11** O Projeto Circuito das Compras da Prefeitura
- 12** O Circuito das Compras da APECC
- 13** Metodologia empregada
- 16** O Macro Circuito das Compras
- 18** Aspectos metodológicos
- 20** Fontes de pesquisa
- 23** Caracterização do Circuito das Compras
- 23** Quantos estabelecimentos existem dentro dele?
- 26** Quantidade de funcionários
- 27** Quantas pessoas circulam pelo Circuito?
- 30** Estimativas de faturamento do Circuito
- 33** Conclusões



PALAVRA DO PRESIDENTE

Anossa missão é transformar o Circuito das Compras de São Paulo em uma grande experiência de compras. Começamos com esta pesquisa, que mostra de forma inequívoca que temos o maior Circuito das Compras da América Latina. Já sabíamos disso, mas a comprovação através de números de faturamento nos enche de entusiasmo, não só pelo fato de vir ao encontro de tudo aquilo que imaginávamos, mas por mostrar o quanto precisamos melhorar e o potencial que ainda podemos explorar.

O Circuito das Compras tem um faturamento de 29 bilhões de Reais por ano, atrai 2 milhões de turistas por dia, concentra 44,4 mil empresas segundo a RAIS, gera 278 mil empregos diretos. O que nos surpreende é como um centro comercial desta magnitude está tão abandonado, tão degradado, sendo visto de uma forma errônea por todos. É um espaço urbano que tem calçadas mal cuidadas, com urbanismo inexistente e que gera uma experiência de compra ruim. As informações que levantamos nesta pesquisa mostram que temos um potencial gigantesco para ser desenvolvido.

Nós, da Associação dos Empreendedores do Circuito das Compras - APECC, vamos trabalhar incansavelmente para dar voz aos empreendedores e construirmos, em parceria com o Poder Público, um espaço que será reconhecido não apenas como o maior, mas também como o melhor Circuito das Compras da América Latina.

Gustavo Deditis

Presidente Executivo

HISTÓRICO E CONTEXTO DO PROJETO

O Centro de São Paulo foi o marco da colonização da cidade e até os anos 50 concentrava as atividades administrativa, comercial e de serviços com a indústria espalhada nos bairros adjacentes, como Mooca, Lapa e Barra Funda. A elite econômica, que antes residia nos bairros centrais, deslocou-se com o passar dos anos para o cinturão do centro expandido – Santa Cecília, Higienópolis, Perdizes, Jardins, Santana, Paraisópolis, bairros que se verticalizaram e passaram a alojar a crescente classe média e alta dos moradores da cidade, enquanto a população mais pobre era lançada, com a valorização dos terrenos, para as periferias mais distantes do centro.

A atividade econômica da cidade foi se expandindo aos poucos em direção à Av. Paulista e depois mais ao sul em direção à Faria Lima e atualmente Avenidas Nova Faria Lima e Berri- ni, onde situam-se os bancos e escritórios dos setores de ponta da economia paulistana. Os antigos bairros industriais como Lapa, Ipiranga, Múoca e Tatuapé deram lugar a bairros de moradia, ao passo que as fábricas foram afastadas para regiões mais distantes e interior do Estado.

O comércio de rua seguiu o fluxo da circulação de pessoas, expandindo-se pelos bairros e pelos shoppings centers que começaram a ser criados a partir da década de 70. Neste proces-

so, o centro converteu-se em local de comércio e moradias populares, de quem precisava morar próximo ao local de trabalho.

Esta descrição muito esquemática do processo de urbanização recente não se pretende exaustiva, mas apenas destacar um processo que foi comum a muitas cidades no Brasil e pelo mundo. As áreas centrais de ocupação pioneira passam por processos de transformação no seu uso. Nos países onde o crescimento das cidades foi lento e planejado, o centro da cidade preservou continuamente um papel administrativo, econômico e cultural relevante. Mas onde o crescimento das cidades foi acelerado e desorganizado, como nas grandes metrópoles sul americanas, o estilo predatório de ocupação preferiu ocupar constantemente novas áreas a revitalizar as antigas e já decadentes áreas centrais.

Infelizmente foi o que vimos ocorrer com os centros das grandes cidades brasileiras como São Paulo e Rio de Janeiro, que cresceram intensa e desorganizadamente a partir das décadas de 60 e 70. A região central destas cidades passou por um processo de abandono e deterioração física e social. Os casarões da elite se transformaram em cortiços, os escritórios e lojas mais sofisticados mudaram-se para outros lugares. Na região central, durante muitos anos, ficaram somente os órgãos

governamentais e de administração da justiça, os escritórios jurídicos e os cartórios, os serviços públicos, o comércio popular, as pequenas fabriquetas e confecções, algumas atividades culturais em torno dos antigos equipamentos culturais, cortiços e moradias para a classe baixa que precisa residir próximo ao emprego.

A degradação física e social trouxe consigo o comércio ambulante irregular, a prostituição, os jogos de azar, os moradores de rua, o tráfico de drogas, os usuários de drogas, os furtadores e golpistas. Num ciclo vicioso, esta nova ocupação contribui para a diminuição ainda maior da atividade econômica e para o abandono dos imóveis por parte dos proprietários e do poder público. E assim os outrora bairros nobres da cidade se converteram com o tempo em regiões decadentes, pichadas, mal cheirosas, perigosas, mal iluminadas, mal frequentadas, com exceções aqui e acolá. Nos finais de semana e à noite, o centro de São Paulo parecia antes o cenário vazio de alguma produção cinematográfica. E às vezes de filme

de terror. Esta era a situação do centro de São Paulo até meados dos anos 90¹.

Apesar de boa parte da região central de São Paulo ainda presente este quadro, nas últimas décadas presenciamos uma retomada do centro da cidade pelo governo e iniciativa privada. Planejadores urbanos, arquitetos e urbanistas há muito chamavam a atenção para as vantagens logísticas da região, cuja infraestrutura é bastante adequada em termos de energia, saneamento, transportes e serviços públicos em geral. Sem falar nos prédios históricos e equipamentos públicos abundantes, como escolas, parques e hospitais. Do ponto de vista urbanístico e econômico, faz muito mais sentido recuperar o centro do que tentar levar infraestrutura para bairros afastados da cidade. Muitas pessoas circulam pelo centro durante o dia, mas a quantidade de moradores permanentes é relativamente pequena e poderia ser aumentada com a revitalização do espaço.

¹O centro de São Paulo foi também o principal distrito financeiro da cidade até aproximadamente a segunda metade do século XX. A partir da década de 1970, por vários erros de sucessivos governos municipais e pelo desenvolvimento de outras áreas da cidade, muitas empresas começaram a se mudar para outros distritos da cidade. Novos centros financeiros começaram a surgir pela cidade e a sede de órgãos do governo do estado de São Paulo deixaram a região, como a transferência sua sede para o Palácio dos Bandeirantes no bairro do Morumbi (Zona Oeste de São Paulo). Com o forte processo de degradação urbana e de queda na qualidade de vida da região, a maioria das pessoas de alta e média renda, além de artistas e intelectuais que viviam na região, também começaram a mudar-se para outras áreas da cidade, resultando no agravamento da decadência da região central da cidade. O intenso processo de esvaziamento e degradação urbana na região trouxe várias consequências como o aumento das taxas de delinquência, economia informal, atos de vandalismo, falta de investimento privado em novos imóveis, depredação do patrimônio histórico, especulação imobiliária, prostituição, aumento no número de mendigos e consumo de drogas.

A partir dos anos 90 vemos uma série de iniciativas públicas e privadas para reocupar o centro histórico de São Paulo, como o projeto de revitalização da Luz, a Virada Cultural, o programa Cidade Limpa, o reforço na segurança com a Operação Delegada – com a prefeitura pagando horas extras aos policiais militares – as ciclovias e os ônibus turísticos, etc. Grandes empresas voltam a se instalar nos bairros centrais, shoppings centers e universidades são construídas e as imobiliárias voltam a lançar novos empreendimentos residenciais. Segundo os dados da Empresa Brasileira de Patrimônio (EMBRAESP) de 1985 para cá foram criadas mais de 25 mil novas unidades habitacionais na região Central.

O governo recupera e transforma antigos equipamentos como a Sala São Paulo, a antiga sede do Departamento de Ordem Política e Social (DOPS) o Museu da Língua Portuguesa, o Museu Catavento na sede do antigo Palácio das Indústrias, o Centro Cultural Correios, a

sede da Prefeitura no viaduto do Chá, entre vários outros. A iniciativa privada cria novos polos culturais como a Fundação Banco de Brasil, a Caixa Cultural, o Farol Santander, as unidades do Senai, Senac e do Sesc. Com terrenos e aluguéis mais baratos e abundância de infraestrutura e equipamentos, o centro volta aos poucos a atrair moradores, turistas, consumidores, estudantes e empresas².

Em razão destas iniciativas, o centro inverteu a tendência de queda populacional dos anos 1990 e viu o número de moradores aumentar acima da média entre 2000 e 2010. Enquanto a população paulistana cresceu 7,9% na última década, a do centro aumentou 15,4%, um ganho de 63.774 habitantes. Boa infraestrutura, facilidade nos deslocamentos e uma rede de serviços foram redescobertos por quem escolheu, na última década, morar em locais como Sé, República, Santa Cecília ou Bela Vista.

É neste contexto que aparece o projeto do Circuito das Compras no centro de São Paulo.

²No início da década de 1990 começaram a surgir as primeiras intenções e movimentos por parte da sociedade (como a associação "Viva o Centro") e do governo (municipal e estadual) que tratavam da recuperação social, econômica, turística e cultural da região, iniciando um lento, porém constante, processo de revitalização. Vários centros culturais foram criados ou recuperados, como a Pinacoteca do Estado de São Paulo, a Estação da Luz, o Museu da Língua Portuguesa, a Estação Júlio Prestes, a Sala São Paulo, o Teatro Municipal de São Paulo, o Mercado Municipal de São Paulo, o Palácio das Indústrias, o Museu Catavento, entre outros. Em 2009 foi criada uma nova forma de vigilância dos espaços públicos para esta zona da cidade, denominada "Aliança pelo Centro Histórico de São Paulo" que inclui esforços da prefeitura da cidade, da associação "Viva o Centro" e das empresas privadas da região. O projeto "Aliança pelo centro histórico" tem o objetivo de proporcionar a qualidade total dos serviços públicos como: a segurança, a iluminação e a limpeza das ruas e praças e outros mais. Outra importante iniciativa de recuperação da região central de São Paulo é o Projeto Nova Luz, criado pela prefeitura em 2004 e iniciado em 2005, tem por objetivo reformular por completo a área da atual "Cracolândia", local bastante degradado no centro da cidade, conhecido por ser ponto de tráfico e uso de drogas.

Ele é a mais recente de uma série de iniciativas adotadas pelo poder público e pelos moradores e empreendedores da região para revitalizar as áreas centrais da cidade, tais como a Aliança pelo Centro Histórico de São Paulo ou a Associação Viva o Centro. Apesar dos altos e baixos, o centro da cidade nunca perdeu completamente seu papel de polo comercial, ainda que concentrado em alguns bolsões de comércio popular, como a José Paulino e a Vinte e Cinco de Março.

O comércio atacadista e varejista no Brás e de alimentos em torno do Mercado Municipal e Rua Santa Rosa. A Galeria do Rock e as Galerias Olido e Pagé. O comércio de automóveis, motocicletas e peças na Barão de Limeira e entorno. Os vestidos de noiva na rua São Caetano e os materiais elétricos e eletrônicos na Santa Efigênia, para mencionar apenas alguns dos principais. Estes bolsões de compras atraem diariamente milhares de turistas e consumidores para a região central.

A ideia do Circuito das Compras é uma iniciativa dos comerciantes da área reunidos na Associação Paulista de Empreendedores do Circuito das Compras - APECC para interligar estes bolsões comerciais espalhados pelo centro e introduzir uma série de melhorias para os frequentadores, aumentando assim

as vendas. Transformar o centro da cidade num grande shopping a céu aberto, com áreas de estacionamento, lazer, alimentação, transporte público, hotéis e serviços. Instalar banheiros públicos e melhorar o acesso a deficientes. Melhorar a segurança, a iluminação, limpeza, as calçadas e os serviços públicos em geral, de modo a tornar a experiência de compra na região mais segura, cômoda e prazerosa.

O projeto prevê investimentos públicos e privados. Ganham não apenas os comerciantes da região, mas todos os paulistas que terão uma nova opção de compras e lazer. Aumenta a arrecadação e o fluxo de turistas e traz de volta ao mapa da cidade ruas e áreas que, degradadas, afugentavam a população³.

³ A recuperação das áreas degradadas deve contribuir para a valorização dos terrenos e aumento dos aluguéis e pode provocar consequências indesejadas, como a expulsão dos moradores mais pobres da região central. Assim, é preciso que o poder público planeje a reocupação da área, prevendo áreas para moradia popular e projetos habitacionais para os moradores que querem continuar morando no centro. Outra questão é a dos milhares comerciantes ilegais que trabalham na região, os quais devem ser incentivados a regularizar suas atividades para continuarem a trabalhar no centro.



OBJETIVO

O PROJETO CIRCUITO DAS COMPRAS DA PREFEITURA

Conforme a proposta de trabalho, o objetivo do estudo é delimitar o perímetro da região denominada de Circuito das Compras, com o intuito de estimar o tamanho, a quantidade de ruas, a quantidade de lojas, número de empregados diretos e indiretos e quantidade de pessoas que circulam na área em dias normais e comemorativos. Ao final, com base nestes valores, tentaremos estimar o valor aproximado das transações comerciais da área.

Antes de tudo é necessário definir qual a região denominada de Circuito das Compras, que de maneira abrangente parece incluir os bairros do Brás, Bom Retiro, Sé, República, Liberdade, Pari, parte do Canindé, incluindo pontos de interesse culturais e comerciais como a região da galeria Pagé, Santa Efigênia, as ruas 25 de Março, José Paulino e São Caetano, de maneira bastante imprecisa.

Note-se que há um projeto de 2014 da Prefeitura de São Paulo com o mesmo nome, mas que não se confunde com a área de interesse dos lojistas da região, que é mais abrangente. Pelo projeto da Prefeitura o Circuito das Compras abrangeria a área norte do pátio do Pari, os armazéns da antiga Rede Ferroviária

Federal e algumas áreas próximas complementares. Neste projeto estavam previstas áreas de descanso para motoristas e guias, centro de apoio aos compradores, um centro popular de compras com cerca de quatro mil boxes⁴, estacionamento e terminal de ônibus, passarela de pedestres, hotel e salas comerciais, entre outros equipamentos. A intenção original é que os equipamentos, construídos pela iniciativa privada, fossem explorados através de uma concessão para a exploração do local por 35 anos. Os boxes e lojas do centro popular de compras seriam realocados através de sorteio, a partir de uma lista de comerciantes que já trabalham no território e outros interessados.

Este novo centro popular de compras estaria interligado logisticamente através de uma rede de transportes de passageiros, conectando quatro outras regiões comerciais: Brás, Santa Efigênia, Bom Retiro e 25 de março. O Circuito das Compras definido pela Prefeitura englobaria, portanto o novo centro de compras e estas antigas áreas comerciais do centro da cidade. Trata-se de um projeto complexo que envolve investimentos de bilhões de reais, desapropriações, realocação dos comerciantes legais e ilegais que atuam na região da

⁴ As obras do novo Shopping Feirinha da Madrugada podem levar de 18 a 24 meses. O projeto prevê 230 mil m² de área construída, 4 mil boxes, 1,8 mil lojas, quatro praças de alimentação, bancos, casas lotéricas, posto dos Correios, creche, ambulatório, área multiuso para desfiles, eventos entre outras funções.

feira da madrugada, avaliações de desempenho e diversos outros pontos detalhados num contrato de mais de 80 páginas. Entre os objetivos elencados pelo projeto da Prefeitura estão: (I) melhorar o acesso a transporte público e a falta de vagas de estacionamento para carros; (II) reduzir lentidão e a falta de organização na chegada e partida dos ônibus fretados; (III) eliminar desorganização e informalidade no comércio; (IV) facilitar o deslocamento entre os centros comerciais, e; (V) criar centros de apoio ao turismo de compras. A empresa Consórcio Circuito das Compras São Paulo SPE S.A que ganhou a licitação administra atualmente a Feirinha da Madrugada, por onde passam de 13 a 21 mil pessoas diariamente, mas até o momento as obras não tiveram início e a concessão idealizada pela Prefeitura enfrenta problemas como CPI na Assembleia Legislativa e embates jurídicos com a Justiça e a Defensoria Pública da União, que procuram anular o contrato de concessão.

Esta digressão visa apenas distinguir os dois projetos, que partilham do mesmo nome e algumas características e objetivos comuns, como o interesse em melhorar a infraestrutura e a interligação entre as diversas áreas comerciais da região central. O primeiro é uma iniciativa da Prefeitura, para conceder áreas específicas para a exploração da iniciativa privada, centrada na construção de um centro popular de compras no local da atual feira da madrugada. A iniciativa da APECC é mais ampla e busca sobretudo aproveitar os recursos já existentes na região.

O CIRCUITO DAS COMPRAS DA APECC

ASSOCIAÇÃO PAULISTA DOS EMPREENDEDORES DO CIRCUITO DAS COMPRAS

A Associação Paulista dos Empreendedores do Circuito das Compras – APECC foi criada para apoiar o desenvolvimento dos que buscam empreender no comércio e nos serviços em São Paulo e disponibiliza assistência contábil e jurídica, cursos de capacitação e convênios para funcionários dos membros da entidade, entre outros serviços.

A associação procura representar os interesses dos empreendedores do centro frente ao Poder Público e a outras entidades como o Sebrae e a Fiesp, reforçando posicionamentos para a proteção e o aprimoramento das atividades econômicas da região. Este projeto é uma iniciativa dos comerciantes da região que se uniram numa associação em 2017 para incrementar o comércio e o turismo no centro.

São principalmente comerciantes da região das ruas Santa Ifigênia, 25 de Março e São Caetano e dos bairros Bom Retiro, Brás e Liberdade que se uniram para criar o Circuito das Compras de São Paulo. Entre os projetos do grupo, está a criação de um trajeto de vans com 16,5 Km de extensão, que farão um tour comercial e turístico pelos principais

pontos, com uma tarifa única diária. Entre os pontos estão a Praça da Liberdade, Largo do Arouche, Praça da República, Rua José Paulino, Av. Senador Queiroz e Rua São Caetano.

Os investimentos são feitos pelos comerciantes e em contrapartida a Prefeitura se comprometeria a melhorar calçadas, iluminação, segurança e estacionamentos, entre outros serviços. Trata-se de um projeto menos complexo e demorado que o projeto oficial da Prefeitura e na avaliação dos organizadores, poderia sair do papel em 90 dias, se autorizado pelo poder público, que ganharia com maior arrecadação de tributos como o ISS e ICMS.

A área entendida como “Circuito das Compras” pela associação dos lojistas é assim mais abrangente do que a estabelecida pela iniciativa do município e genericamente engloba as principais ruas comerciais e atrações culturais e turísticas do centro da cidade. Ao invés de construir novos centros de compras, hotéis e praças de alimentação, a intenção é antes aproveitar a rede já existente na região e focar na logística de transporte e recuperação das áreas degradadas.

Esta definição da região abrangida pelo Circuito, todavia, é demasiado imprecisa e para conseguirmos estimar as quantidades de interesse objeto deste trabalho (quantidade de lojas, trabalhadores, frequentadores, etc.), será preciso delimitar com maior precisão a área abrangida pelo projeto.

METODOLOGIA EMPREGADA

Uma vez que o interesse da associação de lojistas é fundamentalmente integrar as áreas de compras do centro, nossa proposta de regionalização levará em conta, principalmente, as áreas de concentração de lojas, segundo os cadastros oficiais do IPTU, IBGE e outras fontes. Diferentes regionalizações e limites poderiam ser traçados e não se trata de uma questão de certo ou errado, mas de definição.

Uma possibilidade seria trabalhar com os limites administrativos da Prefeitura ou com os limites dos bairros, mas teríamos assim uma área muito abrangente, com centenas de ruas e locais que extrapolam o interesse dos lojistas. Ou ainda uma regionalização que levasse em conta os equipamentos culturais ou turísticos da região central. Em suma, existem centenas de maneiras de definir a área de interesse.

Nosso foco, interpretando o interesse da APECC, é operacionalizar os limites do “Circuito das Compras” baseado nas principais áreas de compras existentes na região, deixando de lado os limites administrativos dos bairros ou outros equipamentos culturais ou administrativos. Sem uma definição precisa dos limites, é impraticável estimar os parâmetros de interesse do projeto.

CONFORME ANTECIPADO NA PROPOSTA, PARA DEFINIR A ÁREA DE INTERESSE PROPOMOS O SEGUINTE PROCEDIMENTO:

1 – Dividir as áreas mencionadas em unidades menores, que são os setores censitários do IBGE.

2 – A partir da base de dados georeferenciada do IPTU da Prefeitura, isolar os estabelecimentos comerciais (lojas) e contar a quantidade de lojas em cada setor censitário.

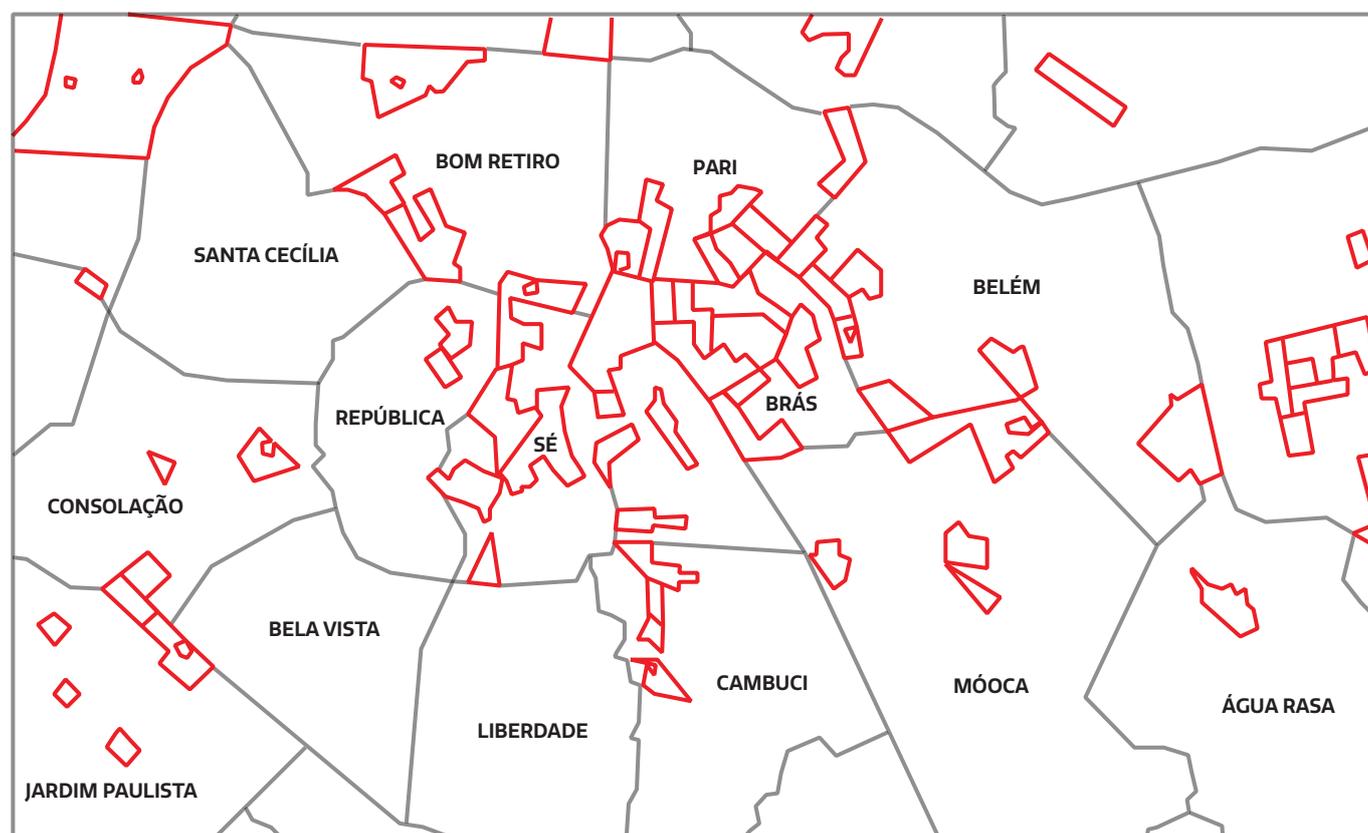
3 – identificar no mapa os polígonos mais ou menos adjacentes na região, tomando, por exemplo, os setores censitários com 50 ou mais lojas

4 – estabelecidos os setores com maior quantidade de lojas, construímos um “buffer” em torno de deles, de modo a formar uma região com perímetro mais regular e contíguo.

No mapa abaixo vemos os Distritos administrativos da região central e, em vermelho, os setores censitários do IBGE que concentram 50 ou mais lojas.

Na imagem abaixo, vemos novamente em vermelho os setores censitários, o eixo de logradouros e um polígono em torno deles. Chamamos os limites deste polígono de Macro Circuito das Compras, salvo como um arquivo GIS (Geographic Information System). Para todos os efeitos, os cálculos do estudo valem apenas para a região aqui delimitada, que não se confunde com a área dos distritos municipais.

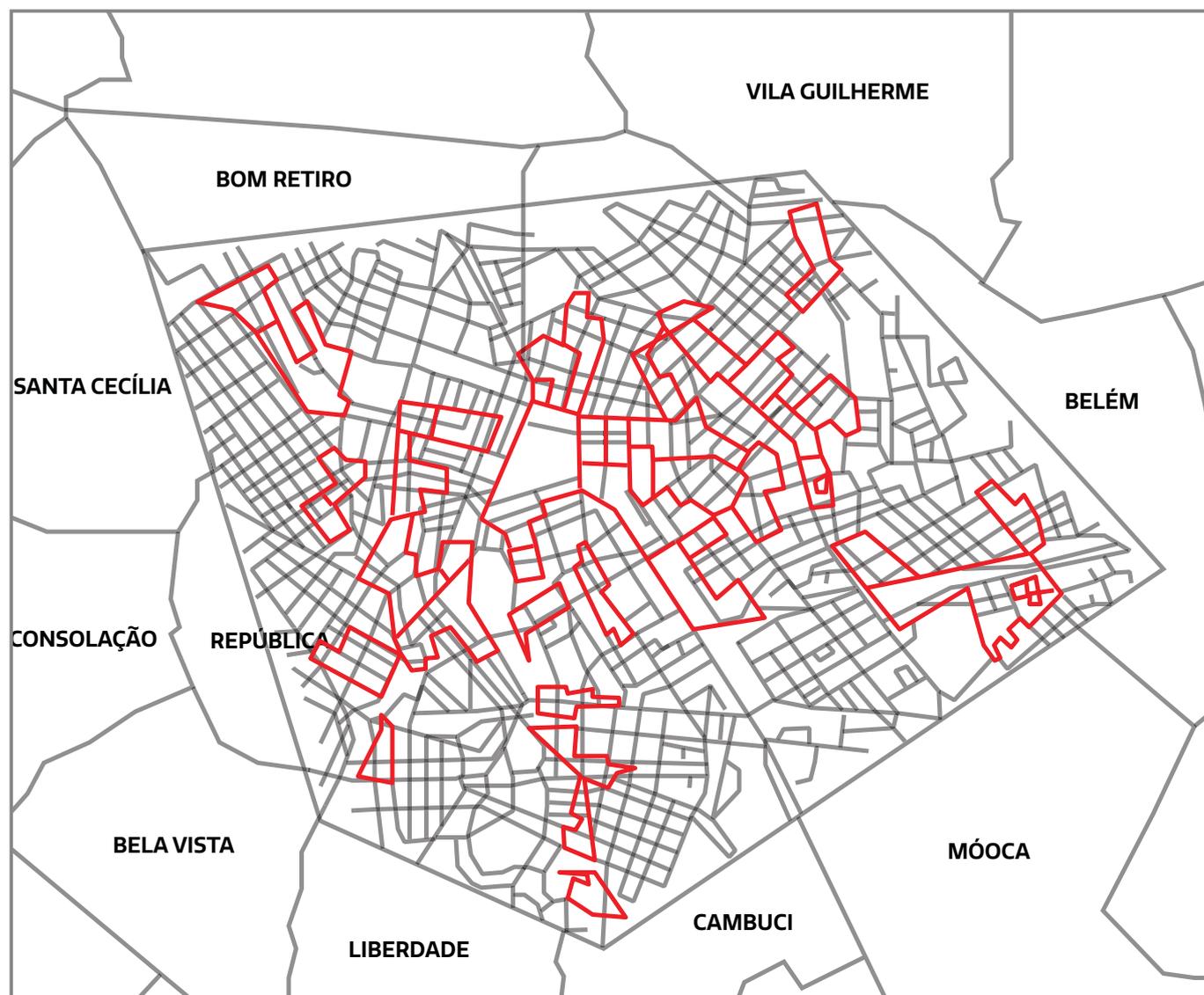
DISTRIBUIÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS POR TIPO DE ATIVIDADE



Os setores censitários não formam uma área espacialmente contígua, de modo que para facilitar a análise e o planejamento posterior, criamos um "buffer", ou seja, uma linha imaginária contígua em torno dos setores de interesse. A grande vantagem de um banco de dados espacializado é que, diferente dos outros tipos de bases, ele permite

manipular objetos espaciais. Uma vez estabelecido o perímetro, o princípio básico consiste em acrescentar outras camadas georeferenciadas (eixo de ruas, setores censitários, RAIS, base do IPTU, etc. e contar o que existe debaixo dele, seguindo o formato: objeto geográfico do Macro Circuito contém objetos geográficos das demais bases.

MACRO CIRCUITO DAS COMPRAS



O MACRO CIRCUITO DAS COMPRAS

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

> O perímetro total da área delimitada é de 18,03 Km².

> O Circuito das Compras inclui 993 ruas e 2.714 trechos de rua (uma mesma rua pode ser dividida em diversos trechos), segundo o mapa de logradouros do Município.

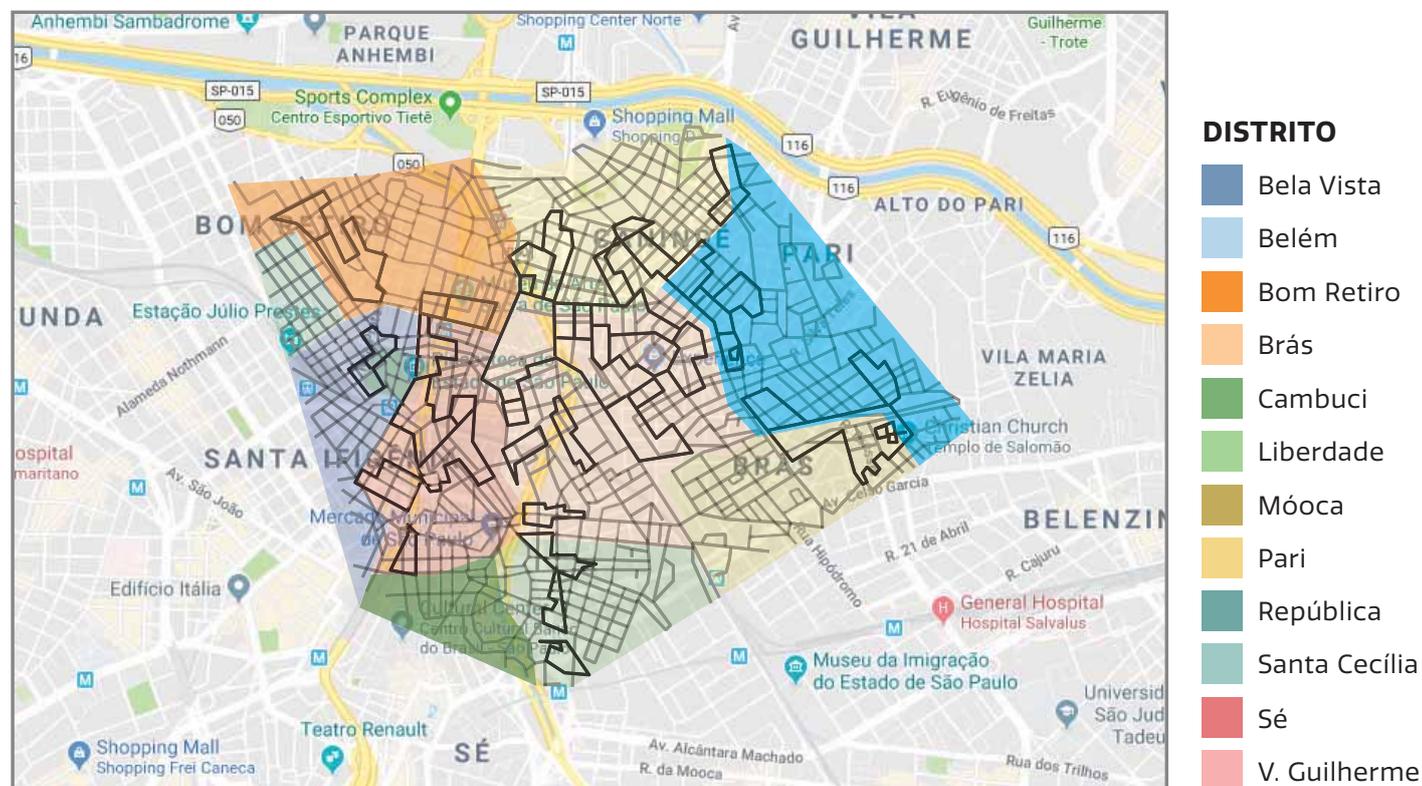
> Existem 157.066 imóveis na região, segundo a base do IPTU, dos quais 20.122 seriam imóveis comerciais (12,8%);

> Segundo a base do IPTU, 96 mil imóveis teriam uso residencial.

> No perímetro do Circuito das Compras estão incluídos 1.534 dos 18.953 setores censitários da cidade de São Paulo (8% dos setores, segundo o IBGE).

> Segundo a classificação de uso do solo da prefeitura, existem na área 1.426 quadras: 26,3% são classificadas pelo tipo de zoneamento como "comércio e serviços", 22% como "comércio, serviços, indústria e armazéns" e 21% como "residencial, comercial e serviços)

Limites do Circuito das Compras



> A RAIS contabiliza 44.446 empresas na região, das quais 16.248 (36,5%) com Cnaes relacionadas ao comércio;

> A imagem ao lado mostra os distritos que intersectam os limites do Circuito das Compras. O perímetro corta os distritos administrativos do Belém, Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambucí, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília, Vila Guilherme e Sé, mas não se confunde com eles, uma vez que o perímetro ignora as divisões administrativas e foi desenhado em função da concentração de lojas. Como mostra a tabela, apenas algumas

ruas de Santa Cecília, Vila Guilherme e Bela Vista estão incluídas no Circuito, sendo que a maior parte dele é composto por ruas do Brás, Sé, Belém, Bom Retiro e Pari.

> Segundo o zoneamento municipal, que classifica as quadras segundo a predominância do uso do solo, existem na área 1.426 quadras, das quais 376 (26,3%) são dedicadas predominantemente ao "comércio e serviços", 313 (21,9%) classificadas como "comércio, serviços, indústria e armazéns" e 298 (20,9%) como "Residencial, comércio e serviços". Existem poucos terrenos vagos na região (0,6% da área total) e poucas "garagens" (0,03%) da área total.

BAIRRO	RUAS	EXTENSÃO	%
BRÁS	149	59873	16,3%
SÉ	169	55166	15,1%
BELÉM	138	46912	12,8%
BOM RETIRO	107	413532	11,3%
PARI	11	40403	11,0%
REPÚBLICA	93	34161	9,3%
CAMBUCCI	76	30753	8,4%
MÓOCA	71	30250	8,3%
LIBERDADE	46	13208	3,6%
SANTA CECÍLIA	19	9084	2,5%
VILA GUILHERME	10	3867	1,1%
BELA VISTA	4	1245	0,3%
TOTAL	993	366454	100,0%

Fonte: base de logradouros da prefeitura

ASPECTOS METODOLÓGICOS

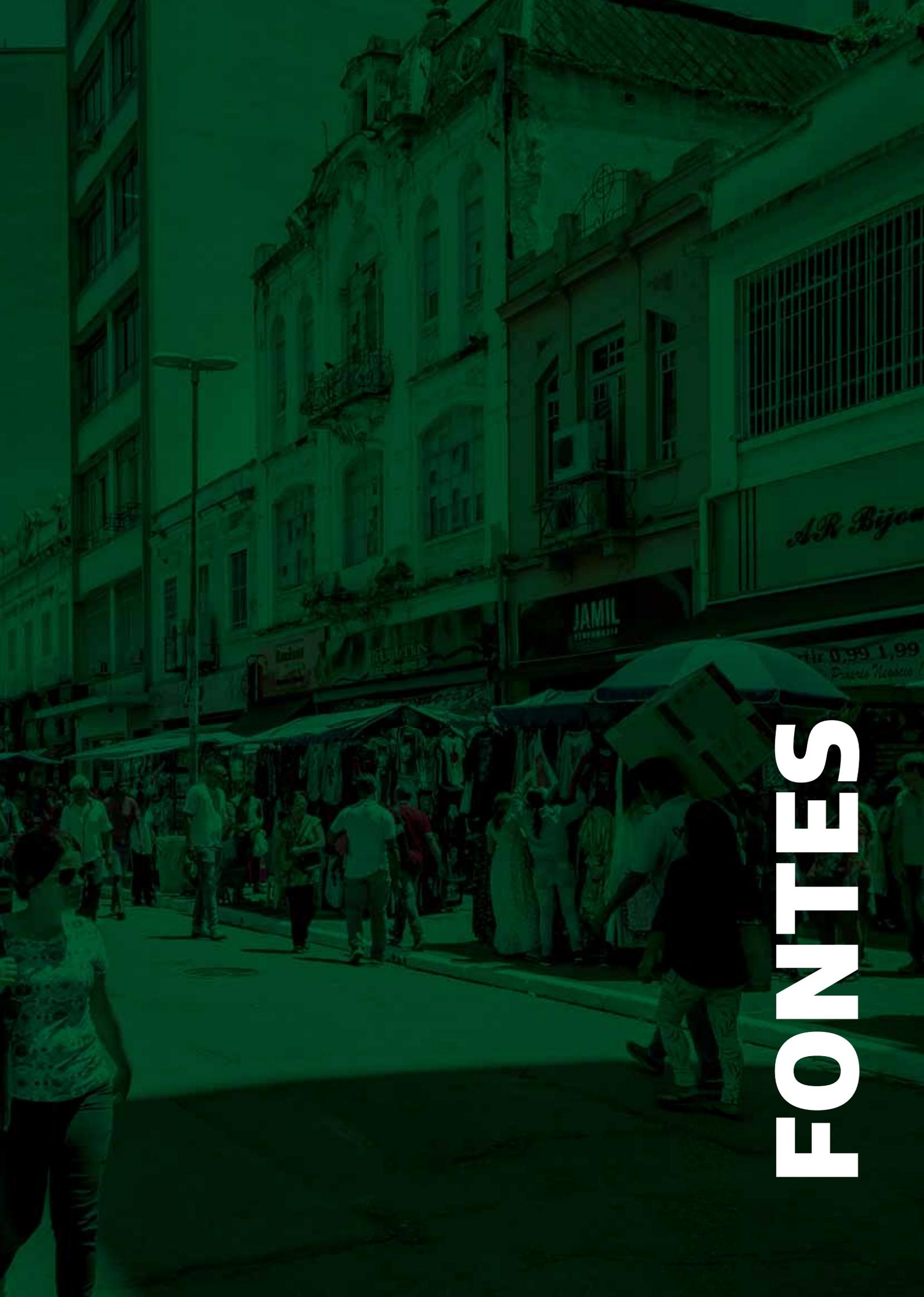
Uma vez definidos os limites da área de interesse, é possível estimar a quantidade de estabelecimentos, transeuntes, faturamento e outros dados de interesse da APECC. Antes de partirmos para as estimativas, é preciso ter em mente uma série de desafios metodológicos que um projeto deste tipo enfrenta. Existem diferentes fontes de erro que podem afetar significativamente as estimativas produzidas. Um mesmo IPTU pode abrigar diversos estabelecimentos e espaços comerciais e estabelecimentos comerciais podem estar funcionando em imóveis com outros usos. Os pequenos negócios de caráter informal são os mais subestimados. Por outro lado, representam uma parcela menor do faturamento global.

A proporção de estabelecimentos grandes, médios e pequenos é igualmente problemática, pois depende de muitas variáveis como características jurídicas, tamanho físico, número de empregados e outras. Além disso, não existe necessariamente uma relação entre “tamanho” e faturamento, uma vez que uma empresa pequena – que vende pela internet, por exemplo – pode faturar muito mesmo ocupando um pequeno espaço e utilizando poucos funcionários. Todavia, regra geral, principalmente no setor varejista tradicional, existe uma relação mais ou menos linear entre as características de tamanho e faturamento. Faturamento é igualmente um conceito problemático, tendo em vista que muitas empresas não o declaram ou quando o fazem subestimam o valor de modo a evitar impos-

tos. Tão problemático quanto a subnotificação é a conhecida questão das médias. Algumas poucas empresas podem faturar muito enquanto a maioria fatura pouco. A média pode ser uma medida de tendência central enviesada para cima ou para baixo em função de alguns poucos casos influentes. O ideal seria trabalharmos com outras medidas descritivas de centralidade e dispersão, como medianas, desvios padrão, etc. Infelizmente os dados não estão disponíveis e não sabemos ao certo como se dá esta distribuição do faturamento. Algumas informações – como a quantidade de pessoas que circulam pela área – simplesmente inexistem em fontes oficiais, assim como gastos médios dos diversos tipos de transeuntes que circulam na região. Tivemos por vezes que nos valer de fragmentos de informação recolhidas dos meios de comunicação e em entrevistas informais com representantes das entidades empresariais da região.

Tudo isso serve de alerta para que os dados e estimativas aqui utilizados sejam utilizados com bastante cautela, pois estão sujeitos a uma série de erros de validade e confiabilidade. Apenas um Censo poderia talvez resolver parte dos problemas apontados, mas mesmo assim precisaríamos confiar nos valores apresentados pelos pesquisados, que podem ser omitidos por diversos motivos⁵.

⁵Uma solução seria trabalharmos no futuro com uma pequena amostra de empresas de todos os portes e posteriormente aplicar os valores encontrados na pesquisa para o universo de estabelecimentos.



FONTEES

FONTES DE PESQUISA

UTILIZAMOS DIVERSAS FONTES OFICIAIS E NÃO OFICIAIS PARA O LEVANTAMENTO DOS DADOS. NO TÓPICO ABAIXO RESUMIMOS RAPIDAMENTE AS PRINCIPAIS FONTES UTILIZADAS

CNEFE

O Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE) é um repositório de endereços de abrangência nacional mantido pelo IBGE. Surgido em 2005 a partir da sistematização dos dados coletados pelo Censo 2000, este cadastro contempla hoje informações sobre domicílios e estabelecimentos de todo o país.

A cada Censo Demográfico ele é totalmente atualizado, passando também por um processo contínuo de atualizações pontuais de acordo com a demanda das demais pesquisas.

A atualização do cadastro é realizada pela rede de coleta do IBGE de forma contínua em todo o país. Segundo este procedimento, as unidades são visitadas pelo atualizador, que retorna àquelas já existentes no cadastro e inclui aquelas ainda não cadastradas que forem encontradas.

Além do registro dos dados que localizam o endereço, seu trabalho também consiste em caracterizá-lo segundo: a espécie, em categorias de domicílios ou estabelecimentos, o tipo de edificação e as condições do seu entorno.

RAIS

A Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) é um relatório de informações socioeconômicas solicitado pelo Ministério do Trabalho e Emprego brasileiro às pessoas jurídicas e outros empregadores anualmente. Criada em 1975, a RAIS tem por objetivo o suprimento às necessidades de controle da atividade trabalhista no país, e ainda, o provimento de dados para a elaboração de estatísticas do trabalho e a disponibilização de informações do mercado de trabalho às entidades governamentais.

A RAIS serve também para obter informações sobre a quantidade de empregos formais existentes no país, quanto se demitiu, quantos empregos foram criados, qual setor contratou mais e se novas atividades foram criadas. Estes dados são divididos por município, classe econômica e ocupação, faixa etária, grau de instrução, tempo de serviço e faixa de rendimento médio.

Esta declaração é obrigatória para todas as empresas incluindo: órgãos da administração direta e indireta dos Governos Federal, Estadual e Municipal e qualquer pessoa física que tenha empregado algum funcionário no ano anterior.

IPTU

IPTU é a sigla para Imposto Predial e Territorial Urbano, que é um imposto municipal cobrado das pessoas que possuem uma propriedade imobiliária urbana, como um apartamento, sala comercial, casa ou outro tipo de imóvel dentro de uma região urbanizada. O IPTU consta na Constituição Federal e serve tanto para pessoas jurídicas, como pessoas físicas. Toda a regência do IPTU está abrangida pelo Código Tributário Nacional (CTN), representado pela Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

A base de dados do IPTU é disponibilizada pela Secretaria da Fazenda da Prefeitura de São Paulo e contém todos os dados constantes do cadastro imobiliário fiscal relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, de acordo com o Decreto Nº 56.932, de 13 de abril de 2016. Ela pode ser consultada através do Portal de Dados Abertos da Prefeitura de São Paulo, que possui sua origem no Catálogo Municipal de Bases de Dados (CMBD). Previsto pelo Decreto Municipal nº 54.779/2014, o CMBD tem por finalidade divulgar uma listagem de todas as bases de dados produzidas pelos órgãos e entidades da administração municipal.

SETORES CENSITÁRIOS

Os setores censitários são unidades territoriais básicas dos Censos Demográficos do IBGE. Agregados, permitem a obtenção de novas unidades territoriais de planejamento e aplicação das políticas públicas, especialmente nos níveis local e regional. Dessa forma, viabiliza-se o atendimento de áreas de nível escalar supra

ou intramunicipais, como setores, distritos, bairros, comunidades quilombolas, áreas de risco etc. São ainda uma demarcação territorial elaborada pelo IBGE para atender aspectos operacionais do censo, contendo, nas áreas urbanas a média de 230 domicílios ou 700 habitantes. O principal objetivo de construção do setor censitário para o IBGE é delimitar uma área pequena o suficiente para ser recenseada por um único entrevistador, facilitando-se o controle e a remuneração. Para o Censo 2010, foi construída a Base Territorial, a partir da qual o País foi dividido em cerca de 314 mil setores censitários.

Os dados do censo demográfico e de outras pesquisas do IBGE são agregados pelos setores censitários, daí sua relevância para qualquer análise territorial. Dentro da cidade de São Paulo existem 18.953 setores censitários e dentro da área definida do Circuito das Compras existem 1.534 setores censitários.

OUTRAS FONTES

Além das bases mencionadas, outros dados foram extraídos on-line de sistema como o Data Sebrae e Mapa de Negócio do Sebrae, que permitem apenas a consulta no site. Foram também utilizadas como fonte a base de logradouros e de uso do solo do Município, a base de empresas do Centro de Estudos da Metrópole e a base de lançamentos residenciais da Embraesp, entre outras.

A large crowd of people, mostly wearing white clothing, is gathered on a city street. The scene is overlaid with a green filter. The crowd is dense and appears to be participating in a public event or festival. The background shows multi-story buildings with windows and balconies.

CARACTERÍSTICAS

CARACTERIZAÇÃO DO CIRCUITO DAS COMPRAS

QUANTOS ESTABELECEMENTOS EXISTEM DENTRO DELE?

Segundo os dados do IPTU de 2016, dentro dos limites do que definimos como Circuito das Compras, existem 157.066 imóveis cadastrados, sendo 41.148 pessoas jurídicas e 112.797 pertencentes a pessoas físicas. Dos imóveis, 7.475 são classificados como "Loja", 6.557 como "Loja em edifício de condomínio", 2.096 como "Outras edificações de uso comercial, com

utilização múltipla", 3.957 como "Loja e residência". No total, incluindo 37 estabelecimentos em funcionamento em prédios de escritórios, teríamos potencialmente 20.122 lojas dentro do perímetro. Se tomarmos como base apenas a categoria "loja", a maioria dos estabelecimentos da região data do início dos anos 70, tem dois pavimentos e uma área construída

NA TABELA ABAIXO VEMOS A DISTRIBUIÇÃO DOS ESTABELECEMENTOS COMERCIAIS POR TIPO DE ATIVIDADE, ONDE SE NOTA A RELEVÂNCIA DO COMÉRCIO VAREJISTA E ATACADISTA DO VESTUÁRIO E COMPLEMENTOS.

CNAE	DENOMINAÇÃO	QTDE	%
52493	Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente	2879	17,7%
52329	Comércio varejista de artigos do vestuário e complementos	1669	10,3%
51420	Comércio atacadista de artigos do vestuário e complementos	729	4,5%
52450	Comércio varejista de equipamentos para escritório, informática e comunicação	718	4,4%
51918	Comércio atacadista de mercadorias em geral (não especializado)	691	4,3%
52310	Comércio varejista de tecidos e artigos de armarinho	664	4,1%
52426	Comércio varejista de máquinas e aparelhos de uso doméstico e pessoal	632	3,9%
51411	Comércio atacadista de fios têxteis, tecidos, artefatos têxteis e armarinhos	621	3,8%
51926	Comércio atacadista especializado em mercadorias não especificadas anteriormente	568	3,5%
52442	Comércio varejista de material de construção, ferragens, ferramentas manuais	568	3,5%
52469	Comércio varejista de livros, jornais, revista e papelaria	404	2,5%
52418	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, artigos médicos e ortopédicos	398	2,4%
52299	Comércio varejista e outros produtos alimentícios, não especificados anteriormente	397	2,4%
51497	Comércio atacadista de outros artigos de uso pessoal e doméstico	388	2,4%
52337	Comércio varejista de calçados, artigos de couro e viagem	327	2,0%
51691	Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso industrial	302	1,9%
51390	Comércio atacadista de outros produtos alimentícios, não especificados anteriormente	298	1,8%
52132	Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância em produtos alimentícios	272	1,7%
52159	Comércio varejista não especializado, sem predominância de produtos alimentícios	264	1,6%
51535	Comércio atacadista de madeira, material de construção, ferragens e ferramentas	261	1,6%
51330	Comércio atacadista de hortifrutigranjeiros	236	1,5%
52434	Comércio varejista de móveis, artigos de iluminação e outros artigos para residência	230	1,4%
51470	Comércio atacadista de artigos de escritório e papelaria, livros, jornais e outras publicações	184	1,1%
52221	Comércio varejista de balas, bombons e semelhantes	152	0,9%
	OUTROS TIPOS DE COMÉRCIO	2696	14,7%
	TOTAL	16.248	100,0%

média de 456 metros.

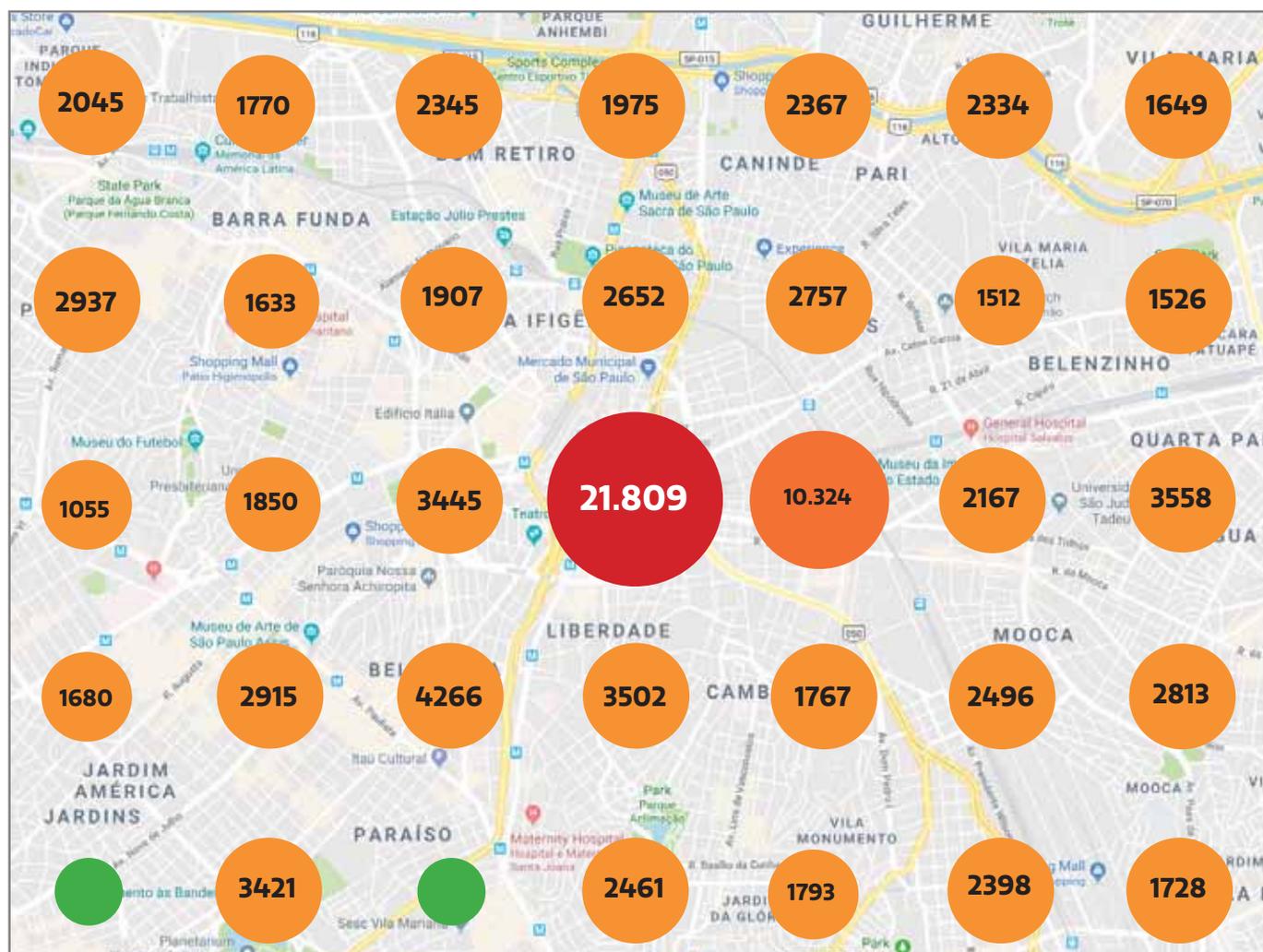
Uma segunda fonte de dados para estimar a quantidade de estabelecimentos comerciais é a RAIS - Relação Anual de Informações Sociais, e deve ser entregue todos os anos por qualquer empresa inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) do Ministério da Fazenda. As microempresas estão isentas de declaração, de modo que não fazem parte da base de dados. Os estabelecimentos inativos ou que não mantiveram empregados entregam apenas a RAIS negativa e, portanto, tampouco fazem parte da base de dados.

Dentro dos limites definidos, encontramos

na base da RAIS 44.446 estabelecimentos com CNPJ no Circuito das Compras, abrangendo empresas das mais diversas naturezas. Note-se que o número coincide aproximadamente com o número de pessoas jurídicas que atuam na região, segundo a base do IPTU (41.148). A RAIS permite desagregar informações conforme o código nacional de atividade empresarial (CNAE), de modo que, quando isolarmos apenas os CNAES dedicados ao comércio atacadista e varejista (Cnaes que se iniciam com os números 51 e 52), encontramos 16.248 lojas na região de interesse.

Pelo CNEFE, que é um cadastro do IBGE para

MAPA TEMÁTICO DE EMPRESAS DO SETOR COMERCIAL, NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



Fonte: DataSebrae

recenseadores que descreve o imóvel pela sua aparência física e não pela condição jurídica, teríamos 11.680 estabelecimentos comerciais ou lojas no Circuito das Compras. Finalmente, pelo sistema do DataSebrae, é possível consultar a quantidade de estabelecimento numa área qualquer, por tipo de atividade. Infelizmente não é possível baixar a base georeferenciadas e contar com exatidão a quantidade de estabelecimentos dentro do perímetro que criamos, mas apenas consultar a ferramenta on-line. Grosso modo, porém, podemos ver que no mapa da região central existiriam cerca de 22 mil estabelecimentos comerciais.

A tabela abaixo resume as informações, detalhando as fontes e critérios utilizados. A variação encontrada é grande – entre 12 e 22 mil – mas recordemos que cada fonte

QUANTIDADE DE ESTABELECEMENTOS POR FONTE

FONTE	QTD	CRITÉRIO
IPTU	20122	LOJAS OU EDIFICAÇÕES COMERCIAIS
RAIS	16553	COMÉRCIO ATACADISTA E VAREJISTA
CNFE	11680	ENDEREÇOS "LOJA" OU "COMÉRCIO"
SEBRAE	21809	EMPRESAS NO SETOR DE "COMÉRCIO"
MÉDIA	17541	

utiliza seus próprios critérios de classificação, de modo que não são comparáveis. De todo modo, acreditamos que 17 mil lojas seja uma estimativa bem próxima da realidade, excluindo aí os boxes comerciais, que podem chegar aos milhares. Em todas as fontes oficiais, o número de estabelecimentos comerciais é bastan-

te inferior aos números estimados pelas associações comerciais locais, que falam em 100 mil lojas. O que pode explicar esta grande diferença de estimativas? Em primeiro lugar, nosso limite territorial, como dito, não abrange toda a área dos bairros, mas apenas as áreas internas onde existe concentração comercial, deixando assim de fora alguns estabelecimentos mais distantes dos pontos comerciais.

Além disso, o imóvel do estabelecimento precisa estar classificado na prefeitura como um tipo de loja e, juridicamente, deve estar enquadrado com um CNAE compatível com a atividade comercial atacadista ou varejista. É possível que muitas lojas não atendam a estes requisitos: o imóvel aparece como dedicado à outra atividade ou outra classificação jurídica, embora na prática seja uma loja. Finalmente, tanto a base da prefeitura quanto a base da RAIS tendem a subestimar a quantidade de pequenos comerciantes, que atuam em boxes sublocados, utilizando apenas mão de obra própria ou familiar. Lembremos que apenas na Feirinha da Madrugada trabalham cerca de 4.000 comerciantes, provavelmente sem cadastro no IPTU ou na RAIS, mesmo aqueles que obtiveram legalmente o TPU (termo de permissão).

A carência de dados precisos e uma tendência a exagerar nas estimativas por parte dos interessados em estimular a região, também explicam em parte esta discrepância entre os números de estabelecimentos encontrados e os divulgados pela mídia.

QUANTIDADE DE FUNCIONÁRIOS

A maioria dos estabelecimentos é pequena, empregando de 0 a 4 pessoas (69,6%) e apenas 3,4% dos estabelecimentos empregam de 50 ou mais funcionários.

A RAIS não fornece o número exato de empregados, mas se tomarmos a média da classe de empregados e multiplicarmos pela quantidade de estabelecimentos, poderíamos estimar que as lojas da região empregam diretamente cerca de 278 mil funcionários (entre um mínimo de 154 e máximo de 373 mil funcionários). Nas tabelas abaixo fizemos

3 simulações. O número de estabelecimentos é fixo, calculado pela RAIS mas alteramos em cada cenário a quantidade de funcionários em cada estabelecimento, usando diferentes valores para as médias das classes.

A média de funcionários por empresa, tomando os valores 16553 estabelecimentos e média da classe de empregados, seria de 16 empregados por estabelecimento, que parece bastante elevada. Se excluirmos as grandes empresas, este valor cai para 6, o que nos parece bem mais razoável.

MÉDIA DE FUNCIONÁRIOS POR EMPRESA

S1. CLASSE DE EMPREGADOS	QTDE	%	MÍNIMA	ESTIMATIVA
0 a 4	11515	69,6%	2	23030
5 a 9	2489	15,0%	5	12445
10 a 49	1985	12,0%	10	19850
50 a 99	194	1,2%	50	9700
100 a 499	238	1,4%	100	23800
500 ou MAIS	132	0,8%	500	66000
TOTAL	16553	100,0%		154825

S2. CLASSE DE EMPREGADOS	QTDE	%	MÍNIMA	ESTIMATIVA
0 a 4	11515	69,6%	2	23030
5 a 9	2489	15,0%	7	17423
10 a 49	1985	12,0%	30	59550
50 a 99	194	1,2%	75	14550
100 a 499	238	1,4%	300	71400
500 ou MAIS	132	0,8%	700	92400
TOTAL	16553	100,0%		278353

S3. CLASSE DE EMPREGADOS	QTDE	%	MÍNIMA	ESTIMATIVA
0 a 4	11515	69,6%	2	23030
5 a 9	2489	15,0%	9	22401
10 a 49	1985	12,0%	49	97265
50 a 99	194	1,2%	99	19206
100 a 499	238	1,4%	499	118762
500 ou MAIS	132	0,8%	700	92400
TOTAL	16553	100,0%		373064

Fonte: RAIS e estimativas do autor

QUANTAS PESSOAS CIRCULAM PELO CIRCUITO?

Neste tópico também os números são bastante imprecisos, de modo que, em vez de trabalhar com quantidades exatas, optamos por trabalhar com estimativas de faixas, variando entre um mínimo e um máximo.

A quantidade de moradores é oriunda do censo demográfico do IBGE, que é de 2010. No Circuito das Compras encontramos 1.534 setores censitários e segundo o IBGE os setores tem entre 230 e 700 moradores. A média encontrada na região foi de 585 moradores por setor, o que daria algo como 900 mil moradores. Acreditamos que esta média está superestimada pois a quantidade de imóveis residenciais na área, segundo a base do IPTU, é de 96 mil, o que daria uma média improvável de 9 moradores por domicílio.

Vamos utilizar o limite inferior dos setores censitário e supor 230 pessoas por setor. Neste caso, teríamos 352 mil moradores na região ou algo em torno de 3,6 moradores por residência, o que parece mais razoável. Entre estes dois limites, a estimativa média é de 625 mil moradores, o que dá uma média de 6 moradores por residência. Embora pareça exagerada, é preciso lembrar que boa parte dos cortiços da cidade está localizada na região central, o que pode contribuir para jogar para cima esta média de moradores por domicílio. Lembre-se também que os limites do



CATEGORIA	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
MORADORES	352.820	625.105	897.390
TRABALHADORES EXCETO COMÉRCIO	415.800	711.450	1.007.100
TRABALHADORES DO COMERCIO	154.000	263.500	373.000
CONSUMIDORES	100.000	300.000	500.000
TOTAL	1.035.620	1.917.055	2.798.490

Circuito não abarcam a totalidade dos bairros pesquisados, mas apenas os setores dentro do circuito das compras. Estimamos deste modo a quantidade de moradores no Circuito entre 350 e 900 mil pessoas.

A quantidade de trabalhadores do comércio, como visto, foi estimada a partir dos dados da RAIS, tomando uma média de empregados por estabelecimentos e multiplicando pela frequência da classe do estabelecimento. Teríamos assim um número entre 154 e 373 mil trabalhadores no comércio na região, sendo 278 mil a estimativa média. Sabemos pela RAIS que os estabelecimentos comerciais representam cerca de um terço dos estabelecimentos da região de forma que, aplicando uma regra de três, estimamos o número total de trabalhadores, exceto no comércio, em 711 mil pessoas (variando entre 415 e 1 milhão).

As duas últimas categorias de transeuntes são as dos consumidores e turistas e em ambos os casos utilizamos estimativas coletadas pelos meios de comunicação, uma vez que não existem bases de dados disponíveis. A quantidade de turistas aparece em algumas matérias jornalísticas que citam a pesquisa origem e destino do Metrô como fonte, variando entre 13 e 21 mil turistas por dia. Finalmente, os consumidores em geral (que não moram

nem trabalham na região, mas que se dirigem para lá especificamente com a finalidade de consumir) variam nas estimativas dos lojistas e associações entre 100 e 500 mil pessoas.

Estas estimativas servem apenas para dar uma "ordem de grandeza" aos números, que como observado podem variar bastante. O estado da economia e as datas festivas podem fazer com que estes números variem bastante. A Polícia Militar chegou a contar 1 milhão de pessoas na rua 25 de março durante o Natal de 2011.

De todo modo, falando de períodos e dias "normais" e partindo do pressuposto de que uma estimativa precária é melhor do que nenhuma, teríamos no Circuito das Compras diariamente uma média de 2 milhões de pessoas, podendo variar entre 1 milhão e 2,8 milhões, incluídos aí trabalhadores, moradores, consumidores e turistas.



FATURAMENTO

ESTIMATIVAS DE FATURAMENTO

Uma vez tendo estimado a quantidade e tipo de estabelecimentos comerciais na região e o número de pessoas que circulam pelo Circuito, é possível, baseados em alguns parâmetros de faturamento médio das empresas e gastos dos consumidores, fazer alguma estimativa do faturamento potencial do comércio na região.

Para chegar à estimativa adotamos dois procedimentos diferentes. O primeiro procedimento parte da quantidade de lojas e classe de empregados e estimativas feitas pelo Sebrae a partir do Mapa de Negócios e do Datasebrae, que calculam o número de estabelecimentos por Cnae, o faturamento médio no comércio (ME, MEIS, EPP e PPR), e outros indicadores, por área da cidade. Se levamos em conta a quantidade de estabelecimentos e suas classes de

empregados fornecidos pela RAIS e multiplicarmos a frequência de estabelecimentos na primeira coluna com o faturamento médio estimado pelo Sebrae, teríamos algo em torno de 2 bilhões e meio de reais por mês ou 29 bilhões de faturamento na região, por ano.

Os números são basicamente os mesmos, se, em vez de utilizarmos a contagem e classes de estabelecimentos da RAIS, utilizarmos em substituição a contagem e classes de estabelecimentos do Sebrae. Nesta simulação teríamos 21.809 estabelecimentos, faturando aproximadamente 2 bilhões por mês ou 25 bilhões por ano. Estas estimativas aparentemente fazem sentido, uma vez que a Pesquisa Mensal do Comércio Varejista da Fecomércio estima que o comércio varejista

CLASSE DE EMPREGADOS	QTDE	ESTE MÊS	CIRCUITO
0 a 4	11515	R\$ 50.015,00	R\$ 575.922.725,00
5 a 9	2489	R\$ 64.829,00	R\$ 161.359.381,00
10 a 49	1985	R\$ 542.639,00	R\$ 1.077.138.415,00
50 a 99	194	R\$ 676.704,00	R\$ 131.280.576,00
100 a 499	238	R\$ 1.000.000,00	R\$ 238.000.000,00
500 ou MAIS	132	R\$ 2.000.000,00	R\$ 264.000.000,00
TOTAL	16553	R\$ 147.870,54	R\$ 2.447.701.097,00 R\$ 29.372.413.164,00

CIDADE: SÃO PAULO	SETOR COMÉRCIAL CENTRO DE SP	ATACADO E VAREJO CNAE VESTUÁRIO	FATURAMENTO POR CLASSE	ESTIMATIVA DE FATURAMENTO
SEM CATEGORIA	998	690	R\$ 50.015,00	R\$ 49.915.230,94
GRANDE PORTE	413	285	R\$ 2.000.000,00	R\$ 825.221.972,39
MÉDIO PORTE	329	228	R\$ 542.639,00	R\$ 178.578.533,25
PEQUENO PORTE	1832	1267	R\$ 64.829,00	R\$ 118.794.076,99
MEI	13636	9428	R\$ 50.015,00	R\$ 682.008.758,14
MICROEMPRESA	4601	3181	R\$ 50.015,00	R\$ 230.108.256,58
TOTAL	21809	15078		R\$ 2.084.626.828,29 R\$ 25.015.521.939,52

Fonte: RAIS e Sebrae

do município de São Paulo gire 18 bilhões por mês ou cerca de 218 bilhões por ano. Como 7% do comércio varejista (21 mil estabelecimentos comerciais no Circuito entre os 311 mil da cidade), teríamos no Circuito algo em torno 1,2 bilhão por mês ou 15 bilhões por ano, apenas considerando o faturamento varejista, mensurado pela PMCV.

Mas a região concentra também aproximadamente 1.300 atacadistas, cujo faturamento mensal podemos estimar em 1,1 bilhão por mês ou 13,4 bilhões ano. Aceitas estas premissas, teríamos um faturamento total (varejo + atacado) em torno de 28,744 bilhão por ano, corroborando as estimativas calculadas com base nos dados da RAIS e Sebrae. Um segundo procedimento leva em conta não a quantidade de estabelecimentos e faturamento, mas a quantidade de pessoas que circulam na região e uma estimativa de gasto médio por consumidor, dependendo do tipo de transeunte. Para esta simulação estamos assumindo a população média de 2 milhões de pessoas circulando pelo Circuito diariamente.

Moradores gastariam cerca de 50 reais por dia no comércio da região, com pequenas compras do dia a dia e trabalhadores cerca de 30 reais.

Consumidores provenientes de outros locais da cidade e que vão ao centro especificamente para compras gastariam 100 reais e turistas de outras cidades cerca de 1000 reais. Aceitas estas premissas, teríamos algo em torno 107 milhões de reais gastos por dia o que totaliza 2,5 bilhões se considerarmos um mês com 24 dias úteis. Finalmente, em 12 meses, algo próximo dos 31 bilhões por ano em gastos no comércio da região. As estimativas seguem diferentes métodos e estão fundamentadas em parte em dados empíricos e noutra parte em valores estimados, como é o caso do valor médio do faturamento das empresas por classe de empresa ou o valor médio de gastos, por tipo de consumidor. De todo modo, chama a atenção o fato de que nas diferentes simulações os valores flutuam em torno de 25 a 31 bilhões por ano, de modo consistente. A tabela abaixo resume os resultados encontrados nas quatro simulações.

CATEGORIA	POPULAÇÃO	MÉDIA	%
MORADORES	625.105	R\$ 31.255.250,00	29,1%
TRABALHADORES EXCETO COMÉRCIO	711450	R\$ 21.343.500,00	19,9%
TRABALHADORES DO COMERCIO	263500	R\$ 7.905.000,00	7,4%
CONSUMIDORES	300000	R\$ 30.000.000,00	27,9%
TURISTAS DE OUTRAS CIDADES	17000	R\$ 17.000.000,00	15,8%
	1.917.055	R\$ 107.503.750,00	100,0%
	TOTAL MÊS	R\$ 2.580.090.000,00	
	TOTAL ANO	R\$ 30.961.080.000,00	

FONTE	MÉTODO	VALOR ESTIMADO POR ANO
RAIS	nº de estabelecimento x frequência x faturamento	R\$ 29.372.413.164,00
DATA SEBRAE	nº de estabelecimento x frequência x faturamento	R\$ 25.015.521.939,52
FECOMÉRCIO	faturamento pesquisa PMCV, proporcional ao nº. estab.	R\$ 28.744.354.561,52
CONSUMIDORES	nº de pessoas x gastos diários	R\$ 30.961.080.000,00
	MÉDIA	R\$ 28.523.342.416,26

Fonte: DataSebrae



CONCLUSÕES

O macro Circuito das Compras é até agora um conceito, que não existe formalmente em nenhum mapa ou cadastro oficial de qualquer órgão público. Assim, antes de tudo, impunha-se estabelecer um perímetro definido para que pudéssemos operacionalizar o conceito.

O primeiro passo foi definir os contornos do Circuito, a partir da quantidade de lojas em cada setor censitário, de acordo com a base do IPTU. Isto permitiu refinar a busca, traçando os limites não ao redor de todos os Distritos do centro da cidade, mas apenas em torno dos setores censitários de maior concentração comercial.

Estabelecido o perímetro do Circuito das Compras, o passo seguinte foi levantar suas características físicas, demográficas, sociais e econômicas. Para isso lançamos mão de diversas bases públicas georeferenciadas. Estas bases permitem superpor camadas de mapas e manipular objetos geográficos, de modo que é possível contar variáveis quantitativas (pessoas, empresas, ruas) que estão por debaixo de outras (limites do Circuito). Utilizando a linguagem da teoria dos conjuntos, fazer cálculos com os elementos de um conjunto que estão contidos dentro de outro.

Por inúmeros motivos, estes cálculos nunca serão exatos, mas apenas de natureza probabilística. Os dados podem estar desatualizados, podem ocorrer erros de coleta e digita-

ção, problemas de subnotificação e dezenas de outros, que afetam costumeiramente a construção de qualquer base de dados. Os diferentes órgãos responsáveis pelos dados, trabalham também com diferentes definições do que sejam "lojas". Vimos na base do IPTU que diferentes imóveis descritos como Lojas estão em nome de pessoas físicas e não jurídicas.

O IPTU preocupa-se em determinar qual o proprietário, para fins de pagamento de imposto, e não a natureza jurídica da propriedade. O CNEFE, do IBGE usa a descrição física e observável do imóvel, de modo a facilitar a vida do entrevistador, no momento de aplicar o questionário do censo. Se o imóvel parece uma loja, será classificado deste modo, mesmo que juridicamente o estabelecimento não esteja classificado como Loja junto à prefeitura ou na RAIS. Por sua vez, a RAIS e o Sebrae classificam os estabelecimentos de acordo com o Cnae, código de atividade.

Alternativamente, a RAIS os classifica também pela quantidade de empregados, enquanto o Sebrae os classifica pelo regime fiscal. Não existe definição "certa" ou "errada": cada órgão define e classifica seus elementos de acordo com seu interesse específico nele. De todo modo, esta ausência de padronização explica porque a quantidade de "lojas" varie de fonte para fonte. Outros problemas como a ilegalidade de parte dos estabelecimentos já foram mencionados anteriormente.

Estimar a quantidade de pessoas que circulam pela região diariamente é outro problema delicado. Para moradores, temos apenas o censo de 2010, já bastante defasado. A grande quantidade de cortiços e a dificuldade de contabilizar seus moradores é outro agravante.

Para trabalhadores, temos a RAIS, mas como vimos ela opera com classes de número de empregados (0 a 4; 5 a 9, etc.) e não com números discretos. Assim, tivemos que arbitrariamente escolher as médias das classes, para obter uma ordem de grandeza. A quantidade de turistas no centro foi calculada pela pesquisa origem e destino do metrô. Todavia, a definição de centro para o metrô tem relação com as estações localizadas nos bairros centrais e não coincide com os limites operacionais que estabelecemos para o Circuito das Compras.

O número mais precário aqui é o de consumidores (não moram nem trabalham no centro, mas vão para lá especificamente para fazer compras, excluindo turistas de fora da cidade). Utilizamos os números fornecidos pelas associações e mencionados pelos meios de comunicação, mas sem saber com que base foram calculados. Trata-se de uma área de 18 km², com múltiplas vias de acesso livre e acessível por diversos meios de transporte. Um levantamento fotográfico talvez pudesse estimar a quantidade de pessoas que circulam pelo Circuito, mas não teríamos como saber quem são os moradores, trabalhadores, turistas ou consumidores.

Do ponto de vista metodológico, trata-se de um desafio não resolvido, de modo que é preciso tomar bastante cuidado ao mencionar estas estimativas.

Finalmente, no cálculo do faturamento, tivemos que lidar com outras incógnitas, como o faturamento médio das empresas (por porte de empresa) ou gasto médio do transeunte no comércio da região (por tipo de transeunte). Para o faturamento de lojas varejistas nos baseamos em dados do Sebrae e pesquisa da Fecomércio.

Obviamente, estamos falando aqui de valores oficialmente declarados junto aos órgãos públicos. De forma bastante surpreendente, os valores estimados para o faturamento na região foram bastante próximos, mesmo utilizando diferentes fontes e critérios. Quando diferentes fontes e critérios corroboram valores similares, podemos considerar como um teste de "validade convergente", que confere maior robustez às estimativas apresentadas.

Feitas estas considerações e observações, se tivéssemos que usar alguns números para efeitos de planejamento das atividades da associação, para uso frente aos meios de comunicação ou órgãos públicos, poderíamos dizer que no Circuito das Compras:

> Existem aproximadamente 17 mil estabelecimentos comerciais de diversos portes, variando entre 12 e 22 mil;

> Os estabelecimentos comerciais empre-

gam cerca de 278 mil funcionários, variando entre 154 e 373 mil. Isto dá uma média de 16 funcionários por estabelecimento, média que é jogada para cima em razão da existência de 370 grandes estabelecimentos que empregam 100 ou mais pessoas, segundo a RAIS. Se excluirmos estes grandes estabelecimentos, a média de funcionários por estabelecimento cai para cerca de 6;

> Se nos fiarmos na RAIS, que aponta que as lojas representam 1/3 dos estabelecimentos na região, teríamos algo em torno de 711 mil pessoas trabalhando nos demais estabelecimentos, podendo a quantidade variar entre 415 e 1 milhão de pessoas;

> Assim, somando moradores, trabalhadores do comércio e outros setores, consumidores e turistas, teríamos algo em torno de 1,9 milhão de pessoas passando diariamente pelo Circuito, podendo a quantidade variar entre 1 e 2,7 milhões de pessoas.

> Finalmente, aceitando-se como válidas as estimativas de gastos dos transeuntes e faturamento das lojas, o Circuito das Compras faturaria anualmente cerca de 28 bilhões de Reais, podendo o número variar entre 25 e 31 bilhões.

Dados:

1) diariamente, mais de 500 mil pessoas visitam as ruas da região, sendo mais de 13 mil na área do Pátio Pari, um

público que aumenta gradativamente em datas como o Natal e o Dia das Mães. Pesquisa feita pelo Metrô aponta que 21 mil turistas vêm de outras cidades todos os dias, sendo 41% de atacadistas, 36% de sacoleiros e 23% de varejistas. O gasto médio dos atacadistas chega a cerca de R\$ 4.500 por viagem. O potencial do turismo de compras, por parte do público circulante, em toda a cidade é de R\$ 35 bilhões por ano.

2) PERFIL

Levantamento realizado pelo grupo mostra que a região que envolve o Circuito das Compras reúne aproximadamente 100 mil lojas, gera um milhão de empregos diretos e movimenta perto de R\$ 50 bilhões a cada mês. Quando a economia estava em expansão, cerca de 4,5 milhões de pessoas circulavam diariamente nessas áreas de compras. "Com a crise, mesmo que este número tenha caído pela metade, estamos falando em 2 milhões de pessoas por dia, número que pode voltar a dobrar", afirma Riachi. Levantamento feito pelo grupo de comerciantes identificou ainda que a região da Rua 25 de Março é a primeira em receita de ICMS da cidade, seguida pela região da Rua Santa Ifigênia.

3) Os famosos centros comerciais na cidade de São Paulo, como a Feirinha da Madrugada, a Rua 25 de Março, e as imediações do Brás, Bom Retiro e Santa Efigênia, são apenas alguns dentre um universo de 20 mil estabelecimentos espalhados por 59 ruas da capital. Este conjunto de centros comerciais, todos a céu aberto, atrai cerca de 500 mil visitantes diariamente e gira em torno de 35 bilhões de reais por ano. Além disso, os centros comerciais são responsáveis por mais de 130 mil empregos diretos. Apenas no Pátio do Pari, na região central da capital, chegam diariamente mais de 13 mil turistas de compras em ônibus fretados.

