

## A ÁREA CENTRAL E SUA DINÂMICA: UMA DISCUSSÃO

### The Central Area and its Dynamics: a discussion

Vitor Ribeiro Filho

Prof. Dr. do Instituto de Geografia da Universidade Federal de Uberlândia

Artigo recebido em 8/9/2004 e aceito para publicação em 30/09/2004

**RESUMO:** *Este texto visa compreender a atual configuração da área Central e sua dinâmica recente. Ao longo do século XX esta área passou por significativas transformações que afetaram toda a cidade, modificando a estrutura espacial das atividades de comércio e serviços. No bojo desse processo verifica-se uma redefinição do núcleo central o qual deixa de monopolizar a localização das atividades terciárias, dividindo-as com as demais áreas descentralizadas.*

**Palavras-chave:** Área Central, centralização, descentralização, dinâmica.

**ABSTRACT:** *This document aims to understand the Central Area as it is nowadays as well as its late dynamics. During the twentieth century, that area has faced several and significant transformations, which have affected the whole town, causing its commercial and service activities spatial structures to modify. Amidst such process, one can clearly see a redesigning of the core, which no longer monopolizes commercial or service activities, sharing them with the other non-central areas from the town.*

**Key-words:** Central Area, centralization, decentralization, dynamics.

---

A Área Central é, indubitavelmente, a parte da cidade com maior facilidade de identificação no conjunto do espaço urbano, pelas suas características e, de forma mais significativa, pelas relações que estabelece entre a cidade e sua hinterlândia (FERNANDES e MARTINS, 1988). Desde a sua gênese no final do século XIX, essa área tem passado por vários processos de mudanças tanto em sua forma, quanto em seu conteúdo. No entanto, foi com a consolidação do processo de descentralização, no segundo quartel do século XX, que se verificaram profundas transformações no núcleo central e na zona periférica do centro das grandes cidades. Nas últimas décadas do século XX, nota-se uma tentativa

de renovação das áreas deterioradas, visando à revalorização desta importante área da cidade.

### 1. A EMERGÊNCIA DA ÁREA CENTRAL E A MONOCENTRALIDADE

A concentração das principais atividades econômicas e dos fluxos urbanos e regionais em uma mesma área é característica da metrópole moderna, dando origem à Área Central, sendo esta o resultado do processo de centralização de uma economia de mercado dominado pelo capitalismo industrial (CORRÊA, 1979). Assim, a Área Central tornou-se o ponto mais privilegiado do espaço urbano em termos

de acessibilidade, em função da concentração das atividades localizadas neste setor da cidade. Essa acessibilidade elevou o preço da terra urbana, o que provocou uma disputa pelo seu uso. As atividades mais lucrativas que conseguiram obter vantagens nessa competição pelo uso da terra foram o comércio varejista em expansão e os novos serviços de alcance espacial tanto na cidade quanto em sua hinterlândia (CORRÊA, 1979). Tratava-se da monocentralidade que Santos (1958) descreve para Salvador da década de 1950, assim como Engels (1985), de modo mais superficial descrevera para Manchester na década de 1840.

### 1.1 A força do núcleo central

As abordagens referentes ao Central Business District – CBD – frequentemente o apontaram como o coração da cidade norte-americana. Área em que se encontra a maior concentração das atividades do comércio varejista e de serviços cujo reflexo pode ser percebido pelo alto valor da terra em relação às demais áreas da cidade. Dessa forma também é o foco principal do fluxo de pedestres e veículos. (MURPHY e VANCE, 1954)

O estudo de Horwood e Boyce (1959) significou um marco conceitual para a Área Central da cidade norte-americana. Os autores configuraram-na em dois setores distintos, porém complementares: o núcleo central de negócios (*core*) e a zona periférica do centro (*frame*), que será abordada no próximo tópico.

De acordo com o conceito de Horwood e Boyce (1959), o núcleo central é caracterizado pelo uso mais intensivo do solo e pela maior concentração das atividades sociais e econômicas, sobretudo, de comércio e serviços. É uma área de decisões, na qual estão localizados os escritórios centrais, as sedes de empresas e instituições governamentais. A verticalização é o marco da paisagem urbana, com a concentração dos edifícios elevados. Em função dessa característica, os seus limites espaciais são reduzidos e podem ser percorridos à pé, exceto quando houver barreiras naturais. É o foco do sistema de transporte urbano, com o predomínio do fluxo de veículos e pessoas durante o dia.

Em relação à delimitação e à estrutura interna do núcleo central há que se considerar os estudos clássicos dos geógrafos norte-americanos na década de 1950, de Murphy e Vance (1954) sobre a sua delimitação e de Murphy, Vance e Epstein (1955) para a sua estrutura interna. Eles apontam uma diversidade interna do uso de solo e uma variação na intensidade comercial, o que leva a constituir diferentes setores, como é o caso do *hard core*, área de maior concentração das atividades de comércio e serviços, que representa a essência de todas as características associadas a esta área da cidade.

A estrutura interna do núcleo central pode ser identificada por intermédio dos seguintes aspectos, o valor da terra, a intensidade comercial, a verticalização e o fluxo de pedestres e veículos. No entanto, o valor da terra é o aspecto essencial que permeia toda a organização interna do núcleo e, de vários modos, ajuda na sua identificação (MURPHY, VANCE e EPSTEIN, 1955).

As variações do valor da terra segundo a proposta de Murphy e Vance (1954) podem ser estabelecidas através do ponto de maior intensidade comercial (*peak land-value intersection*). Este ponto-pico é o local de maior concentração do fluxo de pedestres e, por conseguinte, de veículos. Dessa forma, na medida em que se afasta do ponto-pico, verifica-se um declínio do valor da terra em relação às demais partes do núcleo e de sua periferia.

A verticalização apresenta variações em relação às atividades centrais e à intensidade comercial, que podem ser distinguidas pelo cálculo do índice de altura e de centralidade, resultando em um zoneamento vertical, com diferentes tipos de ocupação funcional por andar. Quanto aos fluxos de pedestres, veículos e as comunicações eles são os aspectos que definem o movimento associado à estrutura (MURPHY e VANCE, 1954).

O centro único, monopolizador das atividades terciárias, que comandava toda a vida da cidade e da região subordinada, não apenas econômica, mas também política e cultural, prevaleceu durante muito

tempo, resultado da estrutura urbana e regional (SANTOS, 1989 e 1995). Assim, à guisa de exemplo, o centro comercial da cidade de Manchester em meados do século XIX, polarizava toda a região metropolitana composta por cidades vinculadas à atividade industrial (ENGELS, 1985).

Para a realidade brasileira, o centro de Salvador, no final da década de 1950, exemplifica bem a concentração de toda a atividade comercial da cidade e a sua abrangência sobre a economia regional (SANTOS, 1958). Ele possuía uma estruturação da atividade comercial dividindo-se em quatro setores: a) comércio atacadista, que se localizava na Cidade Baixa, ligado ao porto e à economia regional, b) comércio varejista, que tinha um padrão de localização na Cidade Alta, ocupando setores diferentes no interior do centro da cidade, entre o comércio de luxo e o de baixo status, c) comércio de alimentação de primeira necessidade (armazéns, padarias e açougues), que se apresentava disperso por todos os setores, ocupando principalmente as esquinas e d) comércio de rua, representado pelas feiras livres e pelos vendedores ambulantes (camelôs), que atendia à população de baixa renda, que se localizava tanto no coração do centro quanto em suas extremidades. Embora toda a atividade comercial estivesse praticamente concentrada no centro, isso não significava que existisse uma homogeneidade interna. Ao contrário, nota-se que nessa área havia uma diversidade, associada à multifuncionalidade e justaposição de várias atividades em um só lugar.

O modelo de Área Central definido pelos geógrafos e sociólogos na metade do século XX, não corresponde à dinâmica atual dessa área, que teve suas funções modificadas pela consolidação do processo de descentralização e pelo avanço dos sistemas de informações que afetaram o gerenciamento das funções de controle e decisão.

O estudo clássico de Castells na década de 1970 sobre “A questão urbana” já destacava a especialização do centro de negócios nas atividades de gestão e informação. Este papel que o centro

passa a desempenhar é consequência, em primeiro lugar, da descentralização das atividades comerciais e depois, do aumento progressivo das técnicas decisórias e das inovações referentes à produção informacional.

As novas tendências que constituem a dinâmica urbana das principais áreas metropolitanas européias e norte-americanas na década de 1990 apontam o centro de negócios como um nó da rede intermetropolitana. Esse nó é formado por uma infra-estrutura de telecomunicações, serviços avançados e espaços para escritórios em centros geradores de tecnologia que desenvolvem o processo de informação e funções de controle (CASTELLS, 1999).

O processo de expansão do Centro Metropolitano de São Paulo corrobora com as mudanças ocorridas nas últimas décadas do século XX (CORDEIRO, 1992). Essas transformações estão associadas ao desenvolvimento de São Paulo como cidade mundial, através da ampliação dos serviços destinados às novas tecnologias de gerenciamento e decisão nas operações financeiras e empresariais de todos os setores da economia.

Ainda, segundo a análise de Cordeiro (1992), após a década de 1970 houve uma reestruturação do maior centro de negócios e serviços da metrópole paulistana. Essa reorganização interna faz parte das mudanças desenvolvidas no processo de metropolização e que visam atender as necessidades de inovações tecnológicas exigidas pelas sedes de empresas e dos escritórios centrais do Complexo Corporativo da cidade de São Paulo.

Essas mudanças podem ser observadas no deslocamento dos serviços avançados para os setores do Centro Metropolitano da Av. Paulista na década de 1970 e o da Av. Carlos Berrini, na década de 1980. Por outro lado, o comércio varejista popular e os serviços menos especializados permanecem no centro tradicional.

## 1.2 A gênese e transformações da zona periférica do centro

A formação da zona periférica do centro ocorreu nas últimas décadas do século XIX e no início do século XX, quando aconteceram significativas transformações no centro comercial das grandes cidades (STROHACKER, 1988). Até esse momento, a cidade pré-industrial apresentava uma dinâmica lenta e gradual em seu centro. A partir do advento da Revolução Industrial e do desenvolvimento dos transportes houve ampliações nas relações da Área Central com a cidade e com a sua hinterlândia, resultantes das inovações tecnológicas (CORRÊA, 1979).

Essas transformações foram percebidas e descritas por Engels em seu estudo pioneiro de 1845 sobre as condições de vida da classe operária nas principais cidades da Inglaterra. A cidade de Manchester mereceu destaque em suas análises por ser um dos principais pólos industriais. Engels abordou a estrutura interna da cidade de forma detalhada, apontando as transformações do centro e dos bairros operários na área em torno. O centro era praticamente desabitado e composto de escritórios e do comércio atacadista, além de ser cercado por bairros operários caracterizados por uma grande miséria. Os estabelecimentos industriais localizavam-se na velha Manchester, uma área decadente com vestígios da cidade pré-industrial (ENGELS, 1985).

Com base no estudo de Motta (2001) sobre a cidade do Rio de Janeiro, no final do século XIX, não seria possível conceber a existência de uma Área Central bipartida entre o núcleo central e a zona periférica, mesmo que o centro em 1870 tivesse um elevado grau de centralização das funções comerciais da cidade. A formação da Área Central ocorreu somente no início do século XX, com a intervenção urbanística da “Reforma Passos”, marco da transformação urbana da cidade carioca, que removeu grande parte das características da cidade colonial e veio equacionar a separação de usos e classes sociais (MOTTA, 2001).

Em 1925 Burgess descreveu a expansão das cidades através do modelo clássico das zonas concêntricas, baseando-se na cidade de Chicago. A zona em transição, que circunda o núcleo central, é caracterizada pela deterioração residencial, habitada, sobretudo, por imigrantes recém chegados. Nessa zona também estão localizadas as manufaturas, fábricas e oficinas que invadem a área residencial degradada (BURGESS, 1974).

A probabilidade da zona em transição se transformar em um futuro distrito comercial não se concretizou devido às mudanças do padrão de expansão em zonas concêntricas para um crescimento em setores, de forma irregular e com interrupções, o que alterou os processos que ocorriam no âmbito da periferia do centro da cidade. Essas mudanças podiam ser atribuídas aos processos que atuavam desde a era pré-automobilística, tais como a melhoria dos transportes, a expansão vertical e a seletividade das localizações da indústria, do comércio atacadista e varejista. Isso propiciou a consolidação do processo de invasão-sucessão do comércio e da indústria nas áreas residenciais na parte interna dessa zona (GRIFFIN e PRESTON, 1966). Como este processo cessou, a possibilidade da referida transformação também cessou.

O estudo de Horwood e Boyce (1959) para a zona periférica do centro (*frame*) evidenciou que essa área é caracterizada pelo uso semi-intensivo do solo com uma diversidade interna, apresentando ampla escala horizontal. Ali há, atividades que necessitam de maior espaço para o seu funcionamento, estando, também, vinculadas ao núcleo central. É o caso do comércio e serviços de automóveis, dos estacionamentos, do comércio atacadista, dos depósitos, das indústrias leves e das residências multifamiliares. Por outro lado, essas atividades beneficiam-se das facilidades de acesso que a Área Central oferece em relação ao conjunto da cidade, inclusive através da localização dos terminais de transportes ferroviários e rodoviários.

Quanto à zona em transição Griffin e Preston (1966) aperfeiçoaram esse conceito distinguindo-o

em três setores: o Setor de Assimilação Ativa, o Setor de Assimilação Passiva e o Setor de Inatividade Geral. Essa zona possui tipos específicos de usos do solo que podem formar um cinturão, contínuo ou descontínuo, em torno do núcleo central de negócios. Nessa zona pode ser encontrado todo tipo de uso do solo, porém, há predominância de alguns usos específicos como os das residências permanentes, os usos públicos e institucionais, o comércio atacadista e os depósitos, os estabelecimentos industriais, o comércio e serviços de automóveis e estacionamentos e os terminais de transportes.

O Setor de Assimilação Ativa caracteriza-se pela invasão dos usos não residenciais nas áreas extrazonais das residências antigas. Inicialmente, essa sucessão ocorreu com os escritórios jurídicos, clínicas médicas e instituições e, posteriormente, com os escritórios, sede de empresas e apartamentos de luxo. O que caracteriza esse setor é a existência de usos do solo de alta qualidade. A expansão do Setor de Assimilação Passiva, por sua vez, apresenta um processo de invasão-sucessão mais lento e menos dramático. As principais características desse setor estão relacionadas à localização do terminal central ferroviário, dos hotéis baratos, dos antigos prédios públicos que mantinham uma localização central e agora estão juntos ao comércio varejista e serviços de baixa qualidade e do comércio de carros usados. O comércio atacadista, os depósitos e os estabelecimentos da indústria leve estão localizados em outras áreas desse setor que lhes oferecem as vantagens da proximidade com o núcleo central, das relações das atividades correlatas e a presença de terrenos com preços relativamente baixos. As áreas residenciais existentes neste local estão nos pisos superiores ou em estruturas justapostas deterioradas.

O Setor de Inatividade Geral, normalmente, separa as duas áreas de assimilação, porém, isto não significa que nessa área de “inatividade geral” haja ausência de um processo de mudança e, sim, que ela revela uma imobilidade geral em relação aos demais setores. Dessa forma, verifica-se uma força de permanência que impõe resistência à assimilação e à conversão de usos do solo diferentes dos que ali

existem. Assim, nesse setor predominam os estabelecimentos da indústria pesada que, geralmente está associada aos meios de transporte ferroviário, tendo condições de manter aí a sua localização. Na periferia desse setor, ocorrem algumas mudanças através da concentração do comércio atacadista, do uso industrial leve, dos depósitos e das atividades ligadas aos transportes. Embora haja semelhança com os outros setores da zona em transição, há atividades que são específicas deste setor como é o caso da presença do uso residencial de baixa qualidade, que apresenta um elevado padrão de degradação.

Para a realidade brasileira Cordeiro (1980) e Trindade Jr., (1997) utilizaram os conceitos dos três setores da zona em transição de Griffin e Preston (1966) para o centro da cidade de São Paulo e para as áreas do Reduto e Umarizal da zona periférica de Belém, respectivamente.

O estudo de Müller (1958) sobre a Área Central da cidade de São Paulo, no final da década de 1950, identificou, dentro das áreas residenciais, atividades típicas do centro, que não se enquadravam na denominada zona em transição. Diante dessa particularidade, Müller considerou essas áreas de passagem para o centro como uma zona mista, a qual poderia ser incorporada ao núcleo central da cidade.

As tendências atuais de renovação urbana da zona periférica do centro assumem novas alternativas de intervenções urbanas, como aquelas verificadas até a década de 1970, quando se promovia a reestruturação das áreas deterioradas do centro, alterando o uso do solo para a expansão do *core* comercial ou o assentamento de outra classe social de status elevado. Isto ocorreu em Londres com a destruição dos cortiços localizados no bairro de St. Giles, área mais populosa da cidade, próxima aos bairros de alto status, conhecida como “Ninho dos Corvos”, a qual cedeu lugar para a construção de ruas mais largas e luminosas para a circulação do “grande mundo londrino” (ENGELS, 1985) e na “Cidade do Povo”, antigo bairro parisiense, constituído de população operária imigrante, para a

“reconquista urbana” visando à mudança de forma, função e símbolo do solo (CASTELLS, 1983). Nos Estados Unidos, entre outras ações, destaca-se a demolição dos “pardieiros” e o desalojamento das pessoas que residiam nos “*slums*” para a construção de novas moradias, a fim de dar lugar a outros segmentos sociais (GREER, 1965). No Brasil, a “Reforma Passos”, no Rio de Janeiro, foi uma das ações mais significativas do processo de renovação urbana implementada na primeira década do século XX, mudando a forma urbana da área central da cidade (ABREU, 1987).

A reestruturação da Área Central foi o resultado das ações de interesses entre o Estado e o setor imobiliário, estando associadas às necessidades de adequar a forma urbana ao novo contexto social e à acumulação do capital. Esses programas de renovação urbana alcançaram resultados limitados na área comercial e pouca eficácia no sentido de propiciar moradia à população de baixa renda. Não obstante, contribuiu para a segregação sócio-espacial, com a remoção de grandes áreas residenciais para a construção de edifícios de escritórios e apartamentos de luxo (GOTTDIENER, 1997).

Surgem no final do século XX outras formas de intervenções urbanas em nível internacional, como a revitalização e a gentrificação, entre outras. Elas passam a ser alternativas aos projetos de renovação urbana, assumindo uma nova tendência universal de reabilitação ou revalorização dos centros das grandes cidades.

A revitalização das áreas degradadas dos centros das grandes cidades não é recente, porém, com o interesse do capital imobiliário nesse processo, houve um *boom* mundial nas décadas de 1980 e 1990, pois suas propostas estiveram vinculadas ao capital público e privado que une o empreendedorismo empresarial no denominado planejamento estratégico (PAIVA e FERNANDES, 2003). São exemplos desse novo modelo as intervenções na orla marítima de Boston e no cais de Baltimore. Outras intervenções foram realizadas no Covent Garden, em Londres, no Fisherman’s Wharf, em São

Francisco, no Fulton St. Market, em Nova Iorque e as intervenções urbanas específicas ocorridas em Barcelona, com vistas às Olimpíadas e em Lisboa, em função da Exposição Mundial de 1998.

Os projetos de revitalização do centro do Rio de Janeiro têm sido implantados desde o final da década de 1970 com o Corredor Cultural. Contudo, foi na década de 1990, com o projeto “Rio Cidade”, que houve um novo enfoque urbano como pano de fundo para o desenvolvimento das ações de requalificação do centro do Rio, as quais atingiram, a partir de então, um novo patamar de marketing, cujo papel é articular o centro da cidade como atração cultural do Rio de Janeiro (MAGALHÃES, 2001).

A revitalização do centro de Recife contempla tanto o capital imobiliário quanto a elite local “que se revê no olhar do estrangeiro e se imagina no espaço do Primeiro Mundo” (CAMPOS, 1999, p. 43). O Bairro do Recife pode até atrair os turistas brasileiros, porém, pouco atrai o turista estrangeiro, que busca conhecer outras particularidades da cidade.

A gentrificação, enquanto processo de realocação de grupos sociais de alto status nas áreas centrais das grandes cidades, torna-se o novo eufemismo do planejamento, dito estratégico, para as áreas urbanas deterioradas (ARANTES, 2000). No entanto, não há números significativos que apontem para a reconquista de áreas residenciais nos grandes centros urbanos brasileiros, mesmo com alguns indícios nas áreas centrais de Salvador e Recife. Este fato se explica porque a população de alto status possui um padrão de ocupação dos bairros nobres em áreas atraentes e valorizadas em setores da periferia urbana.

## 2. A DESCENTRALIZAÇÃO: PROCESSOS E FORMAS

A descentralização do comércio varejista começou na década de 1920, em várias cidades norte-americanas, nas áreas mais populosas da

cidade, longe do centro (HOYT, 1968). Na década de 1930, Charles Colby um dos primeiros geógrafos a abordar esse processo, identificou dois grupos de forças, centrífugas e centrípetas, que modelam o espaço urbano.

As forças centrífugas estão relacionadas aos fatores de repulsão das atividades de comércio e serviços para fora da Área Central. Por outro lado, as forças centrípetas atuam no sentido de permanência ou atração de determinadas atividades para a Área Central.

Os fatores de repulsão que atuam sobre as formas e funções da Área Central relacionam-se, segundo Colby (1958), com os seguintes aspectos para essa migração funcional: a) a constante valorização do solo e os aumentos de impostos e aluguéis, b) o congestionamento do tráfego e o alto custo do sistema de transporte, c) a dificuldade de obtenção de espaço para a expansão das atividades, d) restrições legais implicando a ausência de espaço e, e) ausência ou perda de amenidades.

Por outro lado, Colby (1958) identificou alguns fatores de atração para as áreas não-centrais: 1) grandes parcelas de terras desocupadas, a baixo custo e impostos, 2) infra-estrutura implantada, 3) facilidades de transportes, 4) qualidades atrativas do sítio, como topografia, drenagem, arborização etc., 5) ausência de restrições para edificação e funcionamento das atividades a serem implantadas, 6) a presença de amenidades físicas ou sociais.

## **2.1 Os padrões de localização das atividades de comércio e serviços**

O estudo dos padrões de localização das atividades varejistas no espaço urbano foi de fundamental importância para as análises do processo de descentralização e das transformações da estrutura comercial das grandes cidades. Nesse sentido, há que se destacar a importante contribuição de Malcolm J. Proudfoot, na década de 1930, quando o processo de descentralização das atividades terciárias já estava bastante avançado e foi possível

estabelecer os tipos de atividades, segundo o padrão de localização no espaço urbano.

O estudo de Proudfoot (1958) baseou-se na análise de nove cidades norte-americanas nas quais o autor classificou e caracterizou a estrutura varejista em cinco tipos gerais: 1) distrito central de negócios, 2) centro periférico de negócios, 3) eixos principais de negócios, 4) rua de comércio de bairro e 5) grupo de lojas isoladas. Essa tipologia proposta por Proudfoot serviu de referência para vários estudos como a análise de Mabogunge (1964) para a cidade de Lagos, na Nigéria, além de ser o ponto de partida para as novas investigações que buscaram compreender as transformações do processo de descentralização do comércio varejista, como as propostas de Kelley (1970), Vance (1970) e Berry (1968), entre outros.

Assim, não se poderia deixar de lado o modelo proposto por Berry (1968), para a estrutura comercial da cidade norte-americana. A partir de uma revisão detalhada da literatura, o autor estabeleceu a organização espacial do comércio da grande cidade em três componentes básicos: a) uma hierarquia de centros comerciais, planejados ou espontâneos, b) os eixos comerciais e c) as áreas especializadas. Este modelo representa as mudanças do processo de descentralização do comércio varejista após a Segunda Guerra Mundial e abarca as generalizações não apenas do valor da terra, mas, também, da especialização funcional e do deslocamento do consumidor.

Cabe ainda ressaltar outros aspectos abordados em vários estudos sobre a mudança da estrutura comercial da cidade norte-americana, principalmente após 1945, que de modo geral pode ser associado a dois fatores, a difusão do automóvel, que flexibilizou os deslocamentos intra-urbanos e o crescimento demográfico no subúrbio, atraindo as atividades centrais e contribuindo para o aumento do emprego (HARRIS e ULLMAN, 1945; KELLEY, 1970; FUJJI e HARTSHORN, 1995).

A dinâmica do comércio varejista brasileiro é expressa pelos novos esquemas organizacionais e

pelo conjunto de novas técnicas de administração do varejo, os quais operam nas grandes cidades do Brasil e mostram-se ajustados. Cabe destacar um fator interessante no que diz respeito ao aparecimento das inovações e à evolução varejista em relação ao Brasil e os Estados Unidos. Ao comparar-se a evolução da estrutura varejista entre os dois países existe um período de defasagem médio de 20 anos entre eles. A difusão da rede de lojas, dos supermercados e dos *shopping centers*, exemplificam esta defasagem (LIMA FILHO, 1975).

No Brasil, conforme abordado anteriormente o processo de descentralização deu-se a partir da década de 1940, quando Copacabana já se apresentava como um verdadeiro subcentro em formação, em função do crescimento populacional do bairro e da Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro o que estimulava o desenvolvimento do comércio e serviços. O Catete, também, passou a abrigar novas funções comerciais em seus antigos sobrados e casas de cômodos, cedendo lugar para o comércio de móveis que se deslocou da Praça Onze para esse novo subcentro (ABREU, 1987). O mesmo ocorreu em Madureira.

Nas metrópoles regionais esse processo, consolida-se na década de 1970, como é o caso de Goiânia, quando o centro passou por grandes transformações. A verticalização concentra-se no Setor Central, modificando a paisagem urbana. O Setor Campinas já era um subcentro consolidado e surgiu o Vila Nova estabelecendo um contraponto ao centro tradicional. O marco da descentralização deu-se com a inauguração do *Flamboyant Shopping Center*, em 1981 (VAZ, 2002).

O processo de descentralização originou novas formas espaciais como os subcentros comerciais espontâneos ou planejados, os eixos comerciais e as áreas especializadas, segundo os estudos de Proudfoot (1958) e Berry (1968). No bojo desse processo verifica-se uma redefinição do núcleo central o qual deixa de monopolizar a localização das atividades terciárias, dividindo-as com as demais áreas descentralizadas (CORRÊA, 1994). No entan-

to, mesmo com essa perda relativa das funções centrais, ainda assim o núcleo central monopoliza aquelas atividades de maior prestígio ocupacional e alcance espacial como é o caso da localização dos escritórios centrais, das sede de empresas e dos serviços avançados (DUARTE, 1967; CORDEIRO, 1980 e CASTELLS, 1999).

Embora recente no conjunto da estrutura urbana, o processo de desdobramento, conforme abordagem de Cordeiro (1980, p. 107), “constitui um fenômeno de descentralização funcional”, favorecendo, como na expansão horizontal da metrópole de São Paulo, o surgimento dos subcentros populares e da implantação do comércio varejista nos eixos radiais de fluxo rápido. O centro Paulista representa o desdobramento dos serviços metropolitanos especializados e de alta tecnologia na década de 1970.

Dessa forma, o desdobramento corresponde a uma forma de descentralização expandida, em forma de “salto”, caracterizada pelo rompimento (CORDEIRO, 1980) e como bem afirma Sposito (1991), esta forma diferencia-se da expansão horizontal da Área Central ou da emergência dos subcentros pela não contigüidade, pela localização das atividades centrais de forma especializada e pelo nível de especialização destes eixos de desdobramento.

No que diz respeito ao capital, a descentralização insere-se no processo de acumulação. O capital se move para onde a taxa de lucro é mais alta e os seus movimentos são sincronizados segundo o ritmo de acumulação e crise (SMITH, 1988). O crescimento dos subúrbios acompanhado pelo aumento da renda do solo atraiu o capital para essas novas áreas, em detrimento dos elevados níveis de renda do solo e das pequenas taxas de retorno nas áreas obsoletas do centro.

No caso das empresas comerciais, nota-se a existência de uma competição entre elas e a procura de uma melhor localização junto ao mercado consumidor disperso espacialmente, entretanto, o processo de descentralização minimiza a competição

e garante a reprodução do capital (CORRÊA, 1979). Por outro lado, verifica-se, através desse processo a expansão das atividades centrais no âmbito da periferia urbana, com o estabelecimento das filiais das redes de lojas com sede na Área Central.

Assim, os centros comerciais espontâneos e planejados foram as formas espaciais que implicaram maior transformação da estrutura comercial das cidades brasileiras, por isso, merecem uma análise mais detalhada. No caso dos *shopping centers* houve uma mudança do padrão de localização do comércio varejista, especialmente junto à população de alta renda.

## 2.2 Os subcentros comerciais tradicionais

Os subcentros espontâneos constituem-se uma réplica do centro principal, com diversidade comercial e de serviços, porém com menor incidência de atividades especializadas (VILLAÇA, 1998). Essas atividades estão voltadas para um público definido, funcional e economicamente.

A evolução dos subcentros acompanha o tamanho e o contexto no qual a cidade está inserida. De modo geral, surgem em áreas distantes do centro principal, em regiões de alta densidade demográfica, constituindo-se em uma hierarquia de centros comerciais no interior da estrutura urbana, conforme aponta Berry (1968).

O surgimento dos subcentros na Metrópole do Rio de Janeiro deu-se de forma espontânea, mas o processo de descentralização das atividades do terciário foi comandado pela Área Central (DUARTE, 1974). Os subcentros são definidos pela multiplicidade de suas funções que coexistem num mesmo local e, não, pela presença de algumas atividades de comércio e serviços de caráter local, geralmente denominados comércio de bairros.

Com o objetivo de identificar a tipologia e hierarquização dos subcentros, Duarte (1974) propõe três categorias de centros funcionais, a partir do estudo da cidade do Rio de Janeiro. Sua classificação

levou em consideração a complexidade funcional ligada às atividades terciárias, e o grau de intensidade dos fluxos:

a) Centros funcionais de primeira categoria ou centros equipados, que totalizam mais de 12 funções. Exemplos: Copacabana, Tijuca, Méier, Catete, Madureira e Ipanema;

b) Centros funcionais de segunda categoria ou subequipados, totalizam de 8 a 12 funções centrais, mas, ainda incompletas. Exemplos: Penha, Campo Grande, Cascadura, Ramos, Leblon e Bonsucesso;

c) Centros funcionais de terceira categoria ou centros não equipados, totalizam de 4 a 7 funções. São centros surgidos, em sua maioria, próximos a centros funcionais de hierarquia superior e que atuam dentro de sua área de influência, exercendo um papel de complementaridade. Exemplos: Pilares e Bangu.

Segundo a autora, cabe ainda destacar que a atuação desses centros funcionais dependerá do tamanho e dos tipos de funções encontrados, de sua localização na Região Metropolitana, dos meios de transportes e do nível sócio-econômico da população da área em que está inserido.

Analisando a formação e a estrutura interna do subcentro comercial do Méier, Serpa (1991) identifica fatores gerais de atuação como a descentralização das atividades comerciais e os meios de transporte, e as condições específicas que contribuíram para transformá-lo num importante centro comercial da Metrópole do Rio de Janeiro. Para este estudo é relevante analisar a distribuição espacial das atividades terciárias neste subcentro. Confirmando a análise de Duarte (1974), o subcentro do Méier resultou de uma ocupação espontânea na expansão do bairro, inicialmente ligado aos trilhos dos bondes e da ferrovia e, posteriormente, ao transporte rodoviário urbano. Contudo, foi a partir da década de 1950 que se verificou um crescimento expressivo do bairro, com a expansão do setor imobiliário. Na década seguinte, o subcentro consolida-se com a instalação das primeiras filiais das redes de lojas da

Área Central, tais como a Mesbla, Sears etc. (SERPA, 1991).

Com base no padrão de localização das atividades terciárias, Serpa (1991) identifica a existência do chamado *hard core* no subcentro do Méier e, ratificando as análises de Erthal (1980) para a cidade de Niterói e os padrões da estrutura comercial de Proudfoot (1958) e Berry (1968), podem ser distinguidas três formas básicas dessas atividades: a nucleação, os alinhamentos e as esquinas comerciais.

Outros dois fatores são ainda observados neste subcentro comercial. O primeiro refere-se à presença das filiais das grandes redes de lojas do comércio varejista cujas matrizes localizam-se no núcleo central de negócios. O segundo diz respeito ao impacto que o advento dos *shopping centers* apresenta, podendo alterar a estrutura comercial do espaço urbano. O exemplo do Norteshopping contempla esta análise. Apenas quatro anos após a sua inauguração, em Del Castilho, em 1986, Serpa (1991) observou, em suas entrevistas, que os comerciantes já começavam a sentir tanto os efeitos da concorrência, quanto as primeiras mudanças provocadas por esse centro comercial planejado, no comércio tradicional do subcentro do Méier.

### 2.3 Os *shopping centers*

O advento do *shopping center* contribuiu de forma significativa para a transformação da estrutura espacial das atividades de comércio e serviços das grandes cidades. Ele passa a ser a nova forma de organização das atividades terciárias descentralizadas. Surgem procurando atrair o consumidor em função da sua acessibilidade por automóvel, da segurança, da seletividade e, principalmente, pela complexa estrutura espacial das atividades terciárias reunidas num só lugar.

Nos Estados Unidos o primeiro *shopping center* surgiu em 1920 “o Country Club Plaza”, em Kansas City, Missouri; mas a difusão desse tipo de estabelecimento comercial acontece após o ano de

1945 (LIMA FILHO, 1975). Esses novos centros planejados estão localizados no âmbito da periferia urbana das cidades norte-americanas (BERRY, 1968) e, como bem afirma Corrêa (2000), nos Estados Unidos os *shopping centers* difundem-se para fora, acentuando a perda da centralidade do núcleo central.

No Brasil, o aparecimento do primeiro *shopping center* deu-se em 1966 com a inauguração do Shopping Iguatemi, na cidade de São Paulo, porém a sua expansão verificou-se a partir da década de 1980, nos grandes centros urbanos do país. De acordo com Pintaudi (1992), em 1975 havia sete *shopping centers* no país, sendo quatro unidades no Estado de São Paulo e uma no Paraná, Bahia e Brasília, respectivamente. Uma década depois, este número aumentou para 35, com a abertura de seis unidades no Rio de Janeiro e a expansão de oito centros comerciais em São Paulo, além da difusão para todos os Estados da Região Sul e outros Estados como Minas Gerais, Goiás, Pernambuco e Ceará.

O estudo realizado por Santos e Silveira (2001), em 1999, constatou a existência de 155 *shopping centers* no Brasil, sendo que 78,7% estão concentrados na Região Sudeste e no Distrito Federal. Desse universo, 61 centros comerciais estão localizados no Estado de São Paulo, sendo 34 na Região Metropolitana, 3 em Campinas e os demais, distribuídos pelo interior do Estado; 23 no Rio de Janeiro (20 na Região Metropolitana). Nos Estados da Região Sul nota-se também uma interiorização para as cidades com mais de 100 mil habitantes. Nas regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste, a presença dos centros planejados é, em grande parte, um fenômeno da capital ou da Região Metropolitana.

Os *shopping centers* surgem no Brasil no momento em que há condições de acumulação do capital via monopólio do espaço comercial. A presença das grandes redes de lojas e das empresas de supermercados (lojas âncoras) evidenciam o que foi exposto. Assim, desenvolve-se uma estratégia para atrair os consumidores para esses centros comerciais (PINTAUDI, 1992).

Nesse contexto, a localização é um fator importante para o investimento de capital no comércio varejista. No caso do *shopping center*, devido ao grande investimento, ela se torna um fator fundamental para o êxito do empreendimento e para a reprodução do capital imobiliário, comercial e financeiro. No Brasil, os *shopping centers* possuem um padrão de localização intra-urbana junto ao consumidor de alta renda ou, em outras situações, com mercado definido.

De modo geral, os *shopping centers* são implantados para atrair os consumidores de média e alta renda, por isso oferecem conforto, segurança, estacionamento, produtos e serviços voltados para essa clientela. Dessa forma, os centros comerciais planejados tornam-se seletivos no acesso aos produtos e serviços oferecidos por estes “templos” de consumo. Se, por um lado, são menos excludentes que os condomínios fechados, por outro, são mais excludentes que os subcentros espontâneos de comércio e serviços (SOUZA, 2000).

Concluindo, a discussão sobre a descentralização é relevante, no contexto desta temática, em razão dela constituir-se em fator fundamental para o entendimento da dinâmica da Área Central, objeto deste estudo. A intensidade e as formas resultantes impactaram nas mudanças e permanências das atividades terciárias na Área Central, com destaque para os grandes centros urbanos.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABREU, Maurício de A. **Evolução Urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPLANRIO/Jorge Zahar Editor, 1987.
- ARANTES, Otília B. Fiori. Uma estratégia fatal – A cultura nas novas gestões urbanas. In: ARANTES, Otília B. Fiori; VAINER, Carlos. B; MARICATO, Ermínia (org.). **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.
- BERRY, Brian J. L. General Features of Urban Commercial Structure. In: **International Structure of the City – Readings on Space and Environment**. BOURNE, Larry (ed.). Toronto: Oxford University Press, 1968, p. 361-367.
- BURGESS, Ernest W. El Crecimiento de la ciudad: introducción a un proyecto de investigación. In: G. A Theodorsom (coord.) **Estudios de Ecología Humana**. Barcelona: Labor, 1974, p. 69-81.
- CAMPOS, Heleniza Ávila. **Permanências e mudanças no quadro de requalificação sócio-espacial da área central do Recife (PE): um estudo sobre territorialidades urbanas em dois setores “revitalizados”**. 1999. Tese (Doutorado) – PPGG/UFRJ, Rio de Janeiro.
- CASTELLS, Manuel. **A Sociedade em redes (A era da informação: economia, sociedade e espaço e cultura; v. 1)**. São Paulo, Paz e Terra, 1999.
- \_\_\_\_\_. **A Questão urbana**. Tradução de Arlete Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- COLBY, Charles C. Centrifugal and Centripetal Forces in Urban Geography. In: **Readings in Urban Geography**. KOHN, C.; MAYER, R. (eds.). Chicago: The Chicago University Press, 1958. p. 287-298.
- CORDEIRO, Helena Kohn. A “Cidade Mundial” de São Paulo e a recente expansão do seu centro metropolitano. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, 54 (3): 5-26, jul./set. 1992.
- \_\_\_\_\_. **O Centro da Metrópole Paulistana: Expansão Recente**. São Paulo: Universidade de São Paulo, Instituto de Geografia, 1980.
- CORRÊA, Roberto Lobato. Comércio e Espaço: uma retrospectiva e algumas questões. **Textos LAGET – Série Pesquisa e Ensino**, Rio de Janeiro, UFRJ, n. 2, 2000.
- \_\_\_\_\_. O Espaço Metropolitano e sua Dinâmica. **Anuário do Instituto de Geociências da UFRJ**, 17. Rio de Janeiro, 1994, p. 24-29.

- \_\_\_\_\_. Processos Espaciais e a Cidade. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, 41 (3): 100-110. 1979.
- DUARTE, Aluizio C. **A Área Central da Cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: CNG/ IBGE, 1967.
- DUARTE, Haídine da Silva Barros. A Cidade do Rio de Janeiro: descentralização das atividades terciárias. Os centros funcionais. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, 36 (1): 53-98, jan./mar. 1974.
- ENGELS, Friedrich. **A Situação da Classe Trabalhadora na Inglaterra.**; tradução de Rosa Camargo Artigas, Reginaldo Forti. São Paulo: Global, 1985.
- ERTHAL, Rui. **Organização Espacial das Atividades Terciárias em Niterói**. 1980. Dissertação (Mestrado) – PPGG/UFRJ, Rio de Janeiro.
- FERNANDES, José Alberto; MARTINS, Luís Paulo. A área central dos aglomerados urbanos do noroeste de Portugal. **Revista da Faculdade de Letras – Geografia**. I Série. Vol. IV – Porto, 1988. p. 33-52.
- FUJII, Tadashi e HARTSHORN, Truman A. The Changing Metropolitan Structure of Atlanta, Georgia: Locations of Functions and Regional Structure in a Multinucleated Urban Area. **Urban Geography**, 16 (8), 680-707, 1995.
- GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**. 2. ed. São Paulo: 1997.
- GREER, A de Scott. **Urban Renewal and American Cities**. Indianápolis: The Bobbs-Merrill Co, 1965.
- GRIFFIN, Donald W.; PRESTON, Richard E. A restatement of the “transition zone” concept. **Annals of the Association of American Geographers** – 56 (2) 1966, p. 339-350.
- HARRIS, C.; ULLMAN, E. The Nature of Cities. **Annals of the Academy of Political and Social Science**, 1945, p. 242:7-17.
- HORWOOD, Edgar M. e BOYCE, R.R. Studies of the central business district and urban freeway development. In: **The Urban American City**. M. Yeater, org. Seattle, University of Washington Press. 1959, p. 319-327.
- HOYT, Homer. Classification and Significant Characteristics of Shopping Centers. In: **Readings in Urban Geography**. KOHN, C.; MAYER, R. (eds.). Chicago: The Chicago University Press, 1968, p. 454-461.
- KELLEY, E. D. Retail Structure of Urban Economy. **A Geography of Urban Places**. PUTNAM, Robert et al. (eds.) Toronto: Methuen Publications, 1970, p. 201-214.
- LIMA FILHO, Alberto de Oliveira. **Distribuição Espacial do Comércio Varejista da Grande São Paulo**. São Paulo: Instituto de Geografia – USP, Série Teses e Monografias, 15, 1975.
- MABOGUNGE, Akin L. The Evolution and Analysis of the Retail Structure of Lagos, Nigéria. **Economic Geography**, 40 (4), 1964.
- MAGALHÃES, Roberto A. O Centro do Rio na Década de 1990: Requalificação e Reafirmação da Centralidade Principal. **Encontro Nacional da ANPUR, IX**. Anais, ANPUR, v. 1, Rio de Janeiro, 2001, p. 741-752.
- MOTTA, Marcelo Paiva da. **O centro da cidade do Rio de Janeiro no século XIX: reflexões sobre a noção de Área Central na cidade do passado**. 2001. Dissertação (Mestrado) – PPGG/UFRJ, Rio de Janeiro.
- MÜLLER, N.L. A Área Central da Cidade. In: **A Cidade de São Paulo**. Estudos de Geografia Urbana, São Paulo, Companhia Editora Nacional, 1958.

MURPHY, Raymond E.; VANCE, James E. Jr. (1954). Delimiting the CBD. **Readings in Urban Geography**. KOHN, C. & MAYER, R. (eds). Chicago: The University of Chicago Press, p. 418-446.

MURPHY, Raymond E.; VANCE, James E. Jr.; EPSTEIN, B.J. Internal Structure of the CBD. **Economic Geography**, 31 (1), 1955.

PAIVA, Cláudio Cesar de e FERNANDES, Suzana Cristina. A Revitalização de Espaços Urbanos na Europa e o Processo de Gentrificação: um estudo do projeto Kop van Zuid (Roterdã – Holanda). In: **ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR**, 10, 2003, Belo Horizonte (MG). Encruzilhadas do planejamento: repesando teorias e práticas, anais. Belo Horizonte: ANPUR, 2003. (Disponível em CD-ROM)

PINTAUDI, Silvana Maria. O *shopping centers* no Brasil: condições de surgimento e estratégias de localização. In: PINTAUDI, Silvana Maria e FRÚGOLI JR, Heitor (orgs.): **Shopping centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras**. São Paulo: Editora UNESP, 1992.

PROUDFOOT, Malcolm J. City Retail Structure. In: **Readings in Urban Geography**. KOHN, C.; MAYER, R. (eds.). Chicago: The Chicago University Press, 1958, p. 395-398.

SANTOS, Milton. Salvador: Centro e Centralidade na Cidade Contemporânea. In: **Pelo Pelô: História, Cultura e Cidade** (org.). Marco Aurélio A. de Figueiras Gomes. Salvador: Editora da Universidade Federal da Bahia/Faculdade de Arquitetura/ Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, 1995, p. 11-29.

\_\_\_\_\_. **Manual de Geografia Urbana**. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1989.

\_\_\_\_\_. **O Centro da Cidade do Salvador**. Salvador: Universidade da Bahia/Livraria Progresso Editora, 1958.

SANTOS, Milton e SILVEIRA, María L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SERPA, Vera Schrader. **O Sub-Centro Comercial do Méier: contribuição do estudo da estrutura varejista intra-urbana derivada do processo de descentralização da metrópole do Rio de Janeiro**. 1991. Dissertação (Mestrado) – PPGG/UFRJ, Rio de Janeiro.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **O desafio metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento Desigual: Natureza, Capital e a Produção de Espaço**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

SPÓSITO, Maria E. Beltrão. O Centro e as Formas de Expressão da Centralidade Urbana. **Revista Geográfica**, n. 10. São Paulo: UNESP, 1991, p. 1-18.

STROHAECKER, Tânia Marques. A Zona Periférica ao Centro: Uma revisão bibliográfica. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro: 50 (4): 171-183, out./dez. 1988.

TRINDADE Jr., Sain-Clair Cordeiro da. **Produção do espaço e uso do solo urbano em Belém**. Belém: UFPA/NAEA/PLADES, 1997.

VANCE, James E. Jr. Emerging Patterns of Commercial Structure in American Cities. In: PUTNAM, Robert et al. (eds.): **A Geography of Urban Places**. Toronto: Methuen Publications, 1970, p. 201-214.

VAZ, Maria Diva Araujo Coelho. **Transformação do centro de Goiânia: renovação ou reestruturação?** 2002. Dissertação (Mestrado) – Instituto de Estudos Sócio-Ambientais/PPGG/UFG, Goiânia.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.