



CENTROS TRADICIONAIS E A ESTRUTURAÇÃO DE NOVAS CENTRALIDADES: GESTÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Profa. Dra. Gilda Collet Bruna

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana
Mackenzie

gilda@mackenzie.com.br ,

Profa. Dra. Eunice Helena Sguizzardi Abascal

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana
Mackenzie

Eunice.helena@terra.com.br

TEMA: Do espaço da troca ao espaço do consumo. Arquitetura para as
atividades de comércio e serviços e sua relação com a cidade.

RESUMO:

O objetivo deste artigo é mostrar a crescente diversidade de centros na região metropolitana de São Paulo que vem formatando tanto um espaço diferenciado bem como distintas formas de vida, do ponto de vista cultural. Trata também de argumentar que na cidade contemporânea, de que São Paulo é exemplo, ocorre a convivência de distintas formas de áreas comerciais, apesar do fenômeno generalizado de reprodução de outras centralidades.

Este trabalho se apoia metodologicamente nos resultados da pesquisa “Reconfigurações Espaciais: um estudo de cidades ibero-americanas em perspectiva comparada, São Paulo e Cidade do México”¹, que integra o

¹ Desenvolvida entre 2007 e 2008 com auxílio financeiro do Fundo Mackenzie de Pesquisa (Mackpesquisa), sob a coordenação de Eunice Helena Sguizzardi Abascal com a participação em equipe de: Rafael Manzo, Volia Regina Kato, Gilda Collet Bruna, Ricardo Hernán Medrano, Luiz Benedito Castro Telles e Claudia Virginia Stinco.



Programa *Paradigmas para o Estudo de Cidades Ibero-Americanas no Século XXI*. Como principal conclusão desta pesquisa, relacionada com o artigo, destaca-se a diversidade de centros comerciais varejistas da metrópole de São Paulo, com diferentes formas de estruturação no espaço, seja em ruas comerciais, seja em shopping centers, atribuindo vitalidades comerciais e valores do solo diferenciados. O problema que alenta este artigo é como esta diversidade poderá ser gerenciada, em benefício do ambiente construído?

Demonstra-se que estas novas formas convivem com culturas tradicionais de comprar em ruas comerciais, apoiando-se em transportes coletivos, públicos consumidores diferenciados e sobretudo, a possibilidade de acesso a pé, em contraste com as culturas modernizantes de organizar os espaços comerciais varejistas em edifícios de shopping centers, congregando edifícios de escritórios e residenciais.

INTRODUÇÃO

A importância de espaços comerciais para atividades varejistas como arquitetura e urbanização específica caracterizou a cidade moderna e pode ser apreendida no curso das transformações históricas.

Ao caracterizar a dinâmica e vitalidade dos fluxos comerciais em Paris, já na cidade do século XIX, Walter Benjamin (*apud* MATOS, 2006) descreve as galerias percorridas a pé pela população; extensas galerias com tetos de vidro e que ligam ruas e cortam quarteirões. Observa o sucesso desses espaços urbanos apreciados pelas pessoas, principalmente nos dias chuvosos e quando o clima está mais frio e também o sucesso do varejo, pois as lojas nas galerias não apenas vendem, mas entretêm os consumidores. Desse modo, na cidade do século XIX o comércio a pé ainda é importante, e a cidade e suas calçadas “abrigam” os cidadãos.



O espaço público ganha nova dimensão e importância com essas galerias, e seu florescimento é também um desejo dos proprietários de edifícios, almejando abrir passagens para instalar o comércio e estimular a visitação às lojas. Os boulevares com jardins centrais e lojas atraem as pessoas para seu passeio às compras. Nessa época a cidade convida à vivência de boulevares, ruas e galerias, atribuindo importância ao espaço de uso coletivo. Vê-se enriquecida com essa organização do comércio varejista em suas ruas e quarteirões. Pode-se destacar que o quarteirão é uma estrutura morfológica especial para a população que nele habita, além de imprimir uma característica típica à cidade, com pátios internos e galerias.

Por outro lado, a cidade do final do século XX se caracteriza por centralidades comandadas por núcleos comerciais formados por um ou mais shopping centers, convivendo com os grandes edifícios residenciais e de escritórios que substituem, pode-se dizer, as casas e comércios de rua antes existentes.

A atividade comercial realizada na cidade é a materialização, na forma de encontros, dos indivíduos em trânsito, e que aportam para consumir em um determinado lugar urbano. Esses lugares são capazes de atrair outras atividades, que expressam a cultura de grande parte da sociedade urbana que os aprecia e os interpreta em sua forma e poder de consumir.

As áreas destinadas ao comércio são “atratoras” de fluxos e permanências, tais como as feiras realizadas em torno de edifícios significativos para a imagem do espaço urbano, de que são exemplo, fontes romanas e catedrais medievais (MUMFORD, 1966).

Novos centros caracterizam a moderna metrópole contemporânea, que pelo policentrismo e urbanização dispersa (REIS FILHO, 2006), e por essa razão, uma intensa mobilidade espacial das classes sociais, vem reproduzindo a necessidade de espaços para que a atividade do setor de comércio e serviços se realize.

A cidade policêntrica e concentradora de renda em regiões que abrigam sedes de empresas, nacionais e estrangeiras – novas centralidades -,

persiste atraindo atividades terciárias de serviços locais e globais. Os shopping-centers na cidade contemporânea representam espaços comerciais reunindo atividades varejistas. No entanto, VARGAS (2005) observa que estes estabelecimentos comerciais, nascidos de iniciativas imobiliárias e empreendimentos que satisfazem os interesses de grupos econômicos isolados, ainda não se pautam por uma cultura de realização de projetos arquitetônicos de qualidade, privilegiando tão somente a eficiência dos negócios, em detrimento dos espaços que os abriguem e os cercam.

A preferência pela dinâmica de negócios e escasso interesse pelas instalações destes, acirra a polêmica quanto à natureza dos shopping-centers como *não-lugares* (AUGÈ, 1994). Assinale-se que a qualidade arquitetônica e urbanística dos espaços em que o comércio varejista se desenrola é também fator de agregação de valor imobiliário.

Os vários centros urbanos assumem neste novo contexto o papel de pólos de distribuição e comercialização de bens e de serviços, com o setor terciário em ascensão, representando expressivo percentual de absorção de mão-de-obra, sobretudo daquela mais qualificada e com salários de maior valor agregado. Serviços comuns, serviços à produção (relacionados a indústria) e serviços avançados (*softwares*, informática, serviços de comunicação e produtores de tecnologia de informação) integram o setor terciário eminentemente urbano, constituindo progressiva fonte de absorção de mão-de-obra (ABASCAL, 2008).

OS CENTROS DA METRÓPOLE

As cidades, como metrópoles, apresentam hoje uma alta densidade de ocupação em edifícios verticalizados, e experimentam, de alguma maneira, mudanças significativas em sua estrutura e também nos hábitos de sua população. Segundo Sposito (2009, p.39) “(...) os espaços urbanos de diferentes tamanhos demográficos e diversidade de papéis urbanos vêm conhecendo mudanças (...) indicando que se trata efetivamente, de novas



formas de se produzir e se apropriar do espaço, (...) gerando, sobretudo, a constituição de novos habitats residenciais, (...), também, no que respeita à localização de atividades industriais, comerciais e de serviços”.

Sposito (2009, p.39) menciona ainda a necessidade de “mudar de óculos” para compreender a “(...) cidade contemporânea e seu projeto”. Deve-se observar que há processos de desenvolvimento socioeconômico, e principalmente culturais, que requalificam os novos espaços urbanos, com a “(...) interpenetração de espaços rurais e urbanos, (...) uso do termo [relacionado] ao espaço urbano, sobre a vida e os valores, até então reconhecidos como rurais”. Esse processo de urbanização vem acarretando maior dispersão dos tecidos urbanos, diz a autora (p.40), “(...) progressivamente amalgamados com os espaços, chamados de rurais”.

As novas centralidades, distantes cada vez mais do centro tradicional da cidade, geram descontinuidade nesse tecido consolidado. Identificam-se com a intensificação dos fluxos de pessoas e mercadorias entre os diversos centros urbanos. Essa urbanização inovada se relaciona a interesses de grupos e agentes econômicos que atuam em âmbito regional, nacional ou globalizado e que são responsáveis por essa nova cultura e modalidade de produção da cidade. As mudanças vêm gerando ambientes distintos daqueles centros tradicionais das cidades; no entanto, os novos centros vêm se impondo no cenário urbano atual, com grande receptividade pelos afeitos a essa nova paisagem.

Nessas novas formas espaciais pode-se distinguir os novos Arranjos Produtivos Locais (APLs) em relação à produção, e em relação ao comércio e serviços, localizações estratégicas características de novas centralidades, a exemplo do espaço formado pela Avenida Luís Carlos Berrini em São Paulo.

O eixo Berrini e a descontinuidade que representa em relação ao tecido urbano consolidado e aos espaços públicos existentes, foi criticado por arquitetos – Sarah Feldman, Vanderlei Fiusa, Jule Barreto, Regina Meyer, José Magalhães Jr. – que evidenciaram sua monofuncionalidade, a falta de envolvimento das empresas instaladas nos edifícios com a cidade, evidenciada



pelo aluguel pago pelos espaços de escritórios. As empresas, não se tornando proprietárias das áreas de seus escritórios, tendem a abandoná-los com mais facilidade, possibilitando a desocupação e degradação da área em que se inserem, fenômeno similar ao ocorrido com o Centro tradicional (FRÚGOLI, 2000).

Para Mariana Fix, “A Berrini ainda é o melhor exemplo de via que não tem relação com o espaço público” (FIX, in BRANCATELLI, 2007, p. 14). Nem mesmo sua posterior inclusão no limite e processo de gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001) veio modificar a forma de ocupação consagrada pela concentração de edifícios residenciais e comerciais, e atividades comerciais e serviços em shopping centers, de que é exemplo o Shopping Morumbi. Essa desarticulação da relação entre espaços públicos e privados, gerada pela concentração funcional descrita do varejo e serviços parece constituir uma marca das novas centralidades.

Torna-se importante concentrar atenção nessa rede em que os fluxos constituem prioridade, tanto nos eixos de novas centralidades, como entre centralidades na Região Metropolitana de São Paulo. Ocorre assim, como diz Adriano Botelho (2009, p. 275), uma dispersão urbana caracterizada “(...) pelo espaçamento dos tecidos urbanos dos principais centros; pela formação de constelações ou nebulosas de núcleos urbanos de diferentes dimensões, integrados em uma área metropolitana ou em um conjunto ou sistema de áreas metropolitanas; pela transformação do sistema de vias de transporte diário inter-regional, ferroviário e rodoviário, em apoio ao transporte diário intrametropolitano de passageiros; pela adoção de modos metropolitano de consumo, também esse disperso pela área metropolitana ou sistema de áreas metropolitanas, como já ocorreu em São Paulo”.

São Paulo identifica não somente a dispersão mas a convivência de diferentes tipos de centralidades, cada qual com sua função, seja de comércio e serviços, ou de compras sazonais (Natal, Páscoa, dentre outras), seja por consistir em novidade na estruturação do espaço e respectiva arquitetura. As



centralidades caracterizam um ambiente construído fragmentado, cada qual com suas raízes e qualidades, convivendo no espaço metropolitano e se complementando em termos de oferta de serviços à população.

Não se pode esquecer que os municípios vizinhos do núcleo urbano central da cidade cresceram a taxas maiores do que São Paulo. Por essa razão, pode-se falar em dispersão urbana. Nesta, áreas periféricas ou que antes eram rurais, vêm experimentando novos usos ao se urbanizarem, e por conseqüência, a atividade comercial varejista, responsável pela distribuição, acompanha necessariamente a população, em sua dispersão.

Apesar de transformações do ambiente construído e das formas e espaços em que o comércio se instala., São Paulo mantém muitos de seus centros comerciais tradicionais, de que é exemplo o corredor comercial da Rua 25 de Março, com diferentes vitalidades. As transformações da estrutura urbana produzem uma cidade fragmentada e contribuem para a dispersão de áreas urbanas e centralidades que convivem em rede com a resistência de centros tradicionais e suas formas de comércio. Mesmo com a degradação das áreas em que estes centros tradicionais se instalaram, estes reproduzem a inércia do poder público e de muitos atores privados diretamente envolvidos em solucionar esse estado de degradação e aviltamento das condições de uso e permanência, presenciados nas instalações comerciais da 25 de março. Precariedade do ambiente construído e das instalações prediais colocando em risco a segurança de trabalhadores e usuários constitui a regra.

Georges Benko (2002) assinala que a despeito das vantagens da abertura do território local à dinâmica global, de que decorre a formação das novas centralidades, o meio de promover efetivamente o desenvolvimento do *hinterland* consiste em criar nesse meio local uma economia integrada ao sistema de divisão do trabalho encontrado. Tal criação de economia condizente à realidade local passa por desenvolver plenamente o território encontrado, o que sugere o atendimento a diversos mercados e públicos, que consistem de parceiros no sistema econômico-social e territorial. Dessa forma, a qualidade



desses múltiplos ambientes comerciais se impõe como uma possível atratividade às relações comerciais realizadas.

Uma hipótese aqui sustentada é que o sucesso da atividade comercial de centros como a Rua 25 de Março é o público consumidor garantido que sustenta esse mercado, decorrendo que as condições econômicas e sociais capazes de mantê-los persistem apesar da proliferação dos novos centros. No entanto, e esta é uma segunda hipótese, os centros tradicionais como a Rua 25 de Março carregam o peso de sua tradição e sucesso, e esta é uma das causas para a inércia e resistência dos comerciantes locais (e também de políticas urbanas) para possíveis transformações urbanísticas, que certamente requalificariam a região e contribuiriam para expressiva melhoria do ambiente construído e paisagem urbana.

A CENTRALIDADE DA AVENIDA ENGo. LUÍS CARLOS BERRINI

Com a crescente demanda de uma economia voltada ao setor terciário e terciário avançado, emergem novas centralidades, tais como observadas em São Paulo, com o gradativo declínio da importância do centro histórico, relativamente à ascensão da Avenida Paulista e depois da Avenida Brigadeiro Faria Lima e, nos anos 80, do eixo da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini.

Na centralidade representada pela Avenida Luís Carlos Berrini, as ruas adjacentes ganham características de ruas de passagem de origem-destino dos shopping centers e dos altos edifícios que agora formam uma cidade. Nesta centralidade, embora se apresente um paisagismo, com praças e canteiros junto aos edifícios, as ruas se destinam prioritariamente aos fluxos de veículos, o que desvitaliza a circulação e presença de transeuntes. A cidade contemporânea investe e prioriza os espaços privados de uso público, tornando-os seus pontos de encontro, estar e lazer, assim como de compra.



Aguilar (2004) afirma que “La nueva ciudad es una ciudad ‘a la carta; está compuesta principalmente de tres redes que se translapan: 1. La red del hogar (...); 2. La red del consumo, que abarca los centros comerciales (...) 3. La red de producción. Cada una de esas redes tiene su propia lógica espacial”. Entretanto, esses autores consideram que a cidade contemporânea multinodal gera uma complexa rede de deslocamentos tangenciais, articulando esta nova trama de reconfigurações ou fragmentos. Estas redes e espaços são nós, eixos ou distintas formas, variando de tamanho, natureza e imagem, mas se articulando por essa trama de acessos e de vias. Essa complexidade de deslocamentos permite enunciar que na cidade contemporânea, todas as formas de consumo e comércio, tanto em novas centralidades ou centros tradicionais convivem.

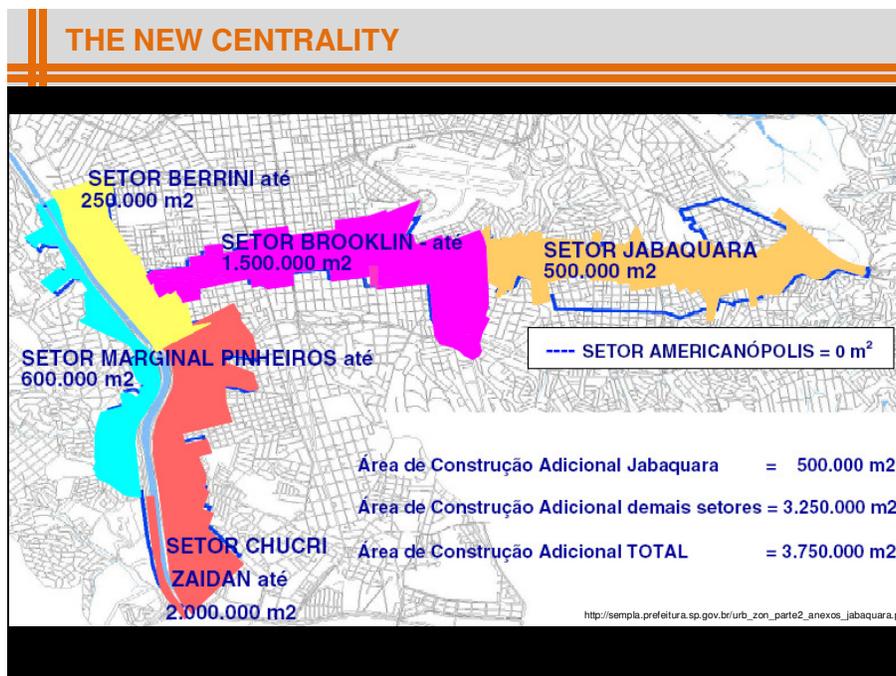
O centro de consumo da Avenida Engo. Luís Carlos Berrini, portanto, divide interesse e atratividade com o comércio instalado em corredores e ruas comerciais tradicionais, destacando-se nesta modalidade a Rua 25 de março.

No caso da nova centralidade da Avenida Luís Carlos Berrini, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada como instrumento regulador de parceria público-privada, ao mesmo tempo em que flexibiliza o uso e ocupação do solo, desregulamentando o zoneamento, como coloca Savelli (2007), estimula a reestruturação econômica, com políticas sociais para as áreas de ZEIS (zonas especiais de interesses sociais) e assim conta-se com a possibilidade de formação de novos marcos urbanos.

Esta possibilidade de “valorização de espaços urbanos pela oferta de espaços públicos com tratamento paisagístico” em área de usos diversificados, no caso se refere ao Setor Berrini (Art. 4º, III; e Art. 5º, III, Lei Municipal 13.260/2001: estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Água Espraiada, de interligação entre a Avenida Nações Unidas -Marginal do Rio Pinheiros- e a Rodovia dos Imigrantes, cria incentivos por

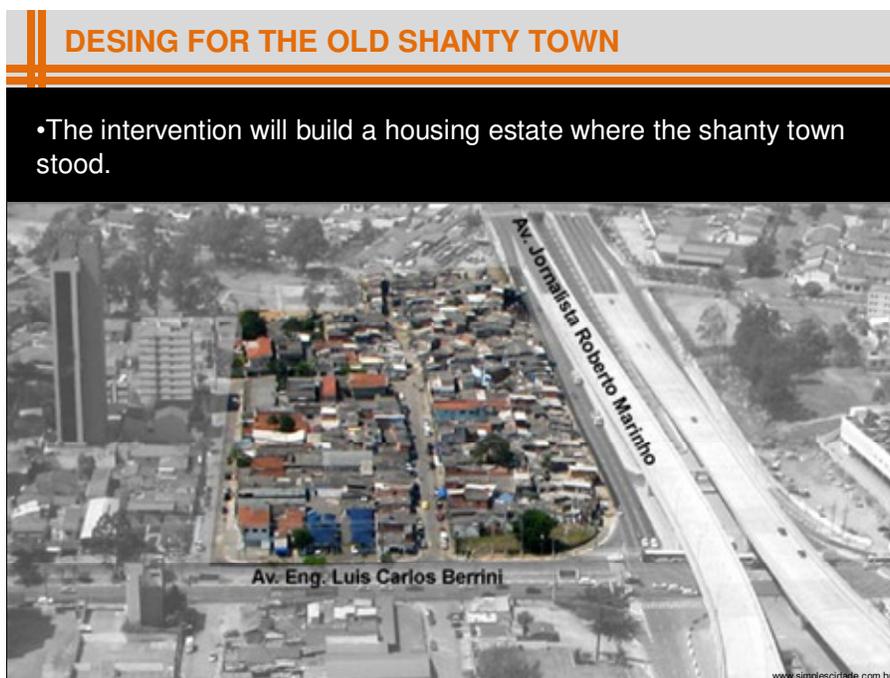
meio de instrumentos de política urbana para sua implantação, institui o Grupo de Gestão, e dá outras providências).

A nova centralidade – Setor Berrini – pode ser identificada no mapa abaixo, com área de 250.000 m². Integra um projeto maior denominado Complexo Viário Real Parque, que propõe melhorias no trânsito das avenidas Luís Carlos Berrini, Chucrí Zaidan e Largo Los Andes, oferecendo alternativas de acesso à avenida Marginal do Rio Pinheiros, e preservando a qualidade ambiental da região (Art. 3º, Lei 13.260/2001). Neste projeto focaliza-se a “complementação do sistema viário e de transportes, priorizando o transporte coletivo, a drenagem, a oferta de espaços livres de uso público com tratamento paisagístico e o provimento de Habitações de Interesse Social para a população moradora em favelas atingida pelas intervenções necessárias” (Art. 3º, lei 13.260/2001).



FONTE: http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/urb_zon_parte2_anexos_jabaquara.php

O projeto ainda não foi implantado na íntegra, contando tão somente, com a parte principal desse novo sistema viário que interligará esse eixo ao aeroporto de Congonhas e à Rodovia dos Imigrantes, oferecendo ainda transposições no Rio Pinheiros, sobre duas pontes estaiadas (In, Operação Urbana Água Espreiada. EMURB, Empresa Municipal de Urbanização, SP, in http://www2.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/agua_espreiada/0001; acesso em 16/02/2010). Salienta-se a prioridade do sistema viário, observando-se que uma rede comercial destinada ao suprimento de serviços e comércios locais inexistente. Verifica-se a concentração comercial em shopping centers.



OS SHOPPING CENTERS NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DA BERRINI

Fonte: <http://www.sampaonline.com.br/reportagens/fotos/jardimedith.jpg>

A RUA COMERCIAL 25 DE MARÇO

Como um dos principais pontos comerciais da cidade de São Paulo, a Rua 25 de Março é parte da memória da cidade no período colonial, o que se pode ver nas fotos abaixo. Ao fazer esquina com a Ladeira Porto Geral, antigo Porto do Rio Tamanduateí, aí eram descarregadas as mercadorias importadas que chegavam pelo Porto de Santos, daí o nome Porto Geral. O Tamanduateí era entre fins do século XIX e começo do século XX um rio sinuoso e importante, retificado em 1916. Hoje, a Rua 25 de Março funciona das oito horas da manhã até as dezoito horas de 2ª a 6ª feira e das oito horas ao meio dia, nos sábados. É um comércio com horário tradicional, que atrai não só moradores da cidade, mas de outros estados e América Latina. Oferece comércio de bijuterias, armarinhos, artigos para festas, artigos de decoração, papelaria e outros, atraindo uma multidão de pessoas (cf. <http://www.guiada25.com.br/>; acesso em 16/02/2010).



Ladeira Porto Geral
esquina com a 25, local
do antigo Porto do Rio
Tamanduateí



Tradicional ponto de
vendas no Brasil é
tido como o mais
importante do País

FONTE: <http://www.guiada25.com.br/>; acesso em 16/02/2010

A dinâmica dessa importante rua de comércio se explica pela evolução urbana e pelas transformações sócio-econômicas e hábitos de compra do consumidor (OLIVEIRA e ZMITROVICZ, 2007).



Considerações finais

O trabalho argumentou que a atividade comercial realizada na cidade é a materialização, na forma de encontros, dos indivíduos em trânsito, para consumir em um determinado lugar urbano. Esses lugares são capazes de atrair outras atividades, que em seu conjunto, expressam uma cultura de grande parte da sociedade urbana que aprecia essas centralidades modernas recebendo-a em sua forma e poder de consumir. Os novos centros são parte da moderna metrópole contemporânea, que se caracteriza pelo policentrismo e a urbanização dispersa.

O centro de consumo da Avenida Engo. Luís Carlos Berrini, portanto, divide interesse e atratividade com o comércio instalado em corredores e ruas comerciais tradicionais, destacando-se nesta modalidade a Rua 25 de março

Apesar de transformações do ambiente construído e das formas e espaços em que o comércio se instala., São Paulo mantém muitos de seus centros comerciais tradicionais, de que é exemplo o corredor comercial da Rua 25 de Março, com diferentes vitalidades.

Referências bibliográficas

ABASCAL, Eunice Helena S. "As cidades latinoamericanas no século XXI: transformações ou configurações espaciais frente ao processo da globalização", in **Reconfigurações espaciais: um estudo de cidades ibero-americanas em perspectiva comparada, São Paulo e Cidade do México**. São Paulo, Relatório Técnico de Pesquisa, 2008.

AGUILAR, Adrián Guillermo (coord.). **Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y en otros países**. Ciudad de México, UNAM, 2004.



AUGÈ, Marc. **Não-lugares: introdução a uma antropologia da supermodernidade**. Campinas, Papyrus, 1994. (Coleção Travessia do Século).

BENJAMIN, Walter. **Passagens**. Edição alemã de Rolf Tiedemann; organização da edição brasileira Olgária Chain Féres Matos; tradução do alemão Irene Aron; tradução do francês Cleonice Paes Barreto Mourão; revista técnica Patrícia de Freitas Camargo; postfácio Willi Bolle e Olgária Chain Féres Matos. Belo Horizonte: Editora UFMG; São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2006

BENKO, Georges. **Economia, espaço e globalização na aurora do século XXI**. São Paulo, Anna Blume/HUCITEC, 2002.

BOTELHO, Adriano. "A Cidade Dispersa: Uma Nova Escala Da Urbanização Contemporânea", pp. 275-294. In REIS, Nestor Goulart (organizador). **Sobre Dispersão Urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009.

FIX, Mariana (2007). **Parceiros da exclusão**. São Paulo: Boitempo; segunda edição; copyright 2001.

FRÚGOLI Jr., Heitor (2000). **Centralidade em São Paulo**. São Paulo: Cortez; EDUSP; FAPESP.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na História**. São Paulo, Martins Fontes, 1998. 4ª. edição revista.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Notas sobre a urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo, Via das Artes, 2006.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. "Urbanização Difusa e Cidades Dispersas: Perspectivas Espaço-Temporais Contemporâneas", pp. 38-54, in



REIS, Nestor Goulart (organizador). **Sobre Dispersão Urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009.

VARGAS, Heliana Comin. “O lugar, a arquitetura e a imagem do comércio”. SÃO LEOPOLDO, AGOSTO DE 2005, disponível em IHU ONLINE., [WWW.UNISINOS.BR/IHU](http://www.unisin.br/ihu).
<http://www.ihuonline.unisin.br/uploads/edicoes/1158345183.1pdf.pdf>.

SAVELLI, Alfredo Mário. “São Paulo: a história e a realidade”, in **Exacta**, São Paulo, v.5, n.2, p.361-373, jul./dez. 2007.

_____. “Operação Urbana Água Espreada. EMURB, Empresa Municipal de Urbanização”, SP, in
http://www2.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/agua_espraiada/0001; acesso em 16/02/2010).

OLIVEIRA, Ana Maria de Biazzzi e ZMITROWICZ, Witold. “Dinâmica da Rua de Comércio na Cidade de São Paulo”, in **Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP**, Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/468, São Paulo: EPUSP, 2007.