

Especialização varejista como resultado de um processo evolutivo. O caso da rua Santa Ifigênia em São Paulo

Retail specialization as a result of an evolutionary process. The case of Santa Iphigenia street in São Paulo

Especialización del comercio al por menor como resultado de un proceso evolutivo. El caso de la calle Santa Ifigênia en São Paulo

COQUILLAT MORA, Pablo; Arquiteto PhD; Universitat Politècnica de València (UPV)
pablocomo@gmail.com

Resumo

O artigo apresenta uma nova abordagem para a análise e compreensão do fenômeno de especialização de ruas comerciais, por meio da aplicação dos princípios teóricos evolutivos ao estudo urbano. A rua paulistana Santa Ifigênia, especializada no comércio varejista de produtos eletrônicos, tem servido como suporte da teoria no campo prático.

Palavras-chave: Santa Ifigênia. Teoria Urbana Evolutiva. Comércio varejista.

Retail specialization as a result of an evolutionary process. The case of Santa Ifigênia street in São Paulo

Abstract

The paper presents a new perspective in order to analyze and comprehend the specialization process of retail streets, through an application of theoretical evolutionary principles to urban study. The street Santa Ifigênia in São Paulo, specialized in electronic retail products, is used as a study case of the theory.

Keywords: Santa Ifigênia. Evolutionary Urban Theory. Retail.

Especialización del comercio al por menor como resultado de un proceso evolutivo. El caso de la calle Santa Ifigênia en São Paulo

Resumen

El artículo presenta una nueva abordaje para el análisis y la comprensión del fenómeno de especialización de calles comerciales, por medio de la aplicación de los principios teóricos evolutivos al estudio urbano. La calle paulistana Santa Ifigênia,

especializada en el comercio al por menor de productos electrónicos, ha servido como soporte práctico de la teoría.

Palabras clave: Santa Ifigênia, Teoría Urbana Evolutiva, Comercio al por menor

1 Introdução

A formação de clusters comerciais de varejo no nível intraurbano tem ocupado historicamente discussões em torno das áreas da sociologia, a geografia ou a economia urbana. Poucas contribuições no âmbito arquitetônico ou urbanístico se aproximaram em profundidade à formulação do problema, de modo a entender os princípios pelos que é regido um fenômeno clássico na formação e transformação urbana.

A especialização comercial em vias urbanas pode considerar-se um fenômeno generalizado a qualquer cidade. Os eixos de trânsito intensos constituíram historicamente opções de localização preferenciais para a implantação de atividades comerciais, ou seja, de troca entre o vendedor geograficamente localizado, e o comprador potencial em busca dos produtos disponíveis no mercado. Devido a essa condição, os lugares com boa acessibilidade asseguraram historicamente a consolidação de vias dominadas pela função comercial, fosse esta combinada com a residencial –muito assiduamente-, com outras funções –em menor medida, ou simplesmente, não combinada.

Desde esta perspectiva, a pressão locacional devido ao fluxo determinava um vínculo estreito com a aparição de estabelecimentos comerciais de qualquer tipo. No entanto, essa relação localização-intensificação comercial não pode ser lineal, já que as cidades contam com grande número de casos de vias não privilegiadas por um trânsito muito intenso, nem localizadas em áreas de especial acessibilidade, que mostram igualmente um marcado caráter comercial; ou vice-versa, existem inúmeros eixos de mobilidade alta que não alcançam uma comercialização significativa.

Da mesma forma, não é possível explicar exclusivamente pela teoria locacional a especialização de setores comerciais de vias ao longo do tempo, passando geralmente por um processo de diversificação inicial para uma posterior homogeneização comercial sobre a base de um setor produtivo dominante. Ou tampouco nos é possível entender, à luz de uma teoria locacional, o porque da preservação especial de certas tipologias prediais específicas, nem como estas, ou a própria urbanização, têm mudando ao longo do tempo.

Deve-se, portanto, revisar o aparato teórico que permita entender, em consequência, o fenômeno de especialização comercial tão abundante em todas as cidades, e especialmente representativo na cidade de São Paulo.

O objetivo principal deste artigo busca estender o campo de ação das teorias evolutivas à interpretação urbana, traçando uma relação entre o comportamento dos comércios que mostram tendência de agregação e seu vínculo com determinadas soluções arquitetônicas tipológicas. Para isso, deverão evidenciar-se características evolutivas, tais como o path dependence (Gráfico 1), a irreversibilidade do processo, a competição tipológica, a consideração populacional, ou a *adaptação* como *fator de ordem* em última instância.

A aproximação teórica proposta deriva da conjectura de que a cidade e, em particular, seu tecido constitutivo, podem ser adequadamente interpretados sob uma formulação em base a *princípios teóricos evolutivos*. A consideração dessa premissa não é em absoluto trivial, simbólica ou metafórica, mas vem dotada de toda uma

conceptualização teórica das metodologias de estudo urbano. As conclusões obtidas através da análise e a observação de casos urbanos particulares reafirmam os princípios que regem a transformação em termos evolutivos, e esses podem bem caracterizar tais fenômenos e dotar-nos de um instrumental de observação e teorização sobre a origem, o crescimento e a transformação dos usos da cidade.

Para entender como funciona a teoria no terreno prático, faremos uma análise do processo de ocupação comercial da rua Santa Ifigênia em São Paulo, especializada no setor de varejo de eletrônicos, constituindo hoje em dia o maior pólo comercial de venda varejista de toda América Latina.

2 Teorias sobre a especialização do comércio

Quais são as condições para a emergência de pólos comerciais em áreas locais específicas? Existe alguma prefiguração urbana positiva *a priori*? Buscaremos dar resposta a essas perguntas através da discussão de distintas teorias que se aproximam ao fenômeno de concentração comercial urbano, singularmente distinto ao observado para clusters tecnológicos, embora com alguns aspectos em comum.

As teorias locais urbanas informam sobre a tendência geral do comércio a se aglomerar no espaço, formando diferentes pólos ou sub-centros. Essa aglomeração se deve a diferentes fatores como a redução dos custos de descolamento para o consumidor –segundo Christaller-, a redução dos custos de procura e o risco de não encontrar o produto –segundo Eppli e Benjamin-, ou a uma atração cumulativa –segundo, Nelson. Através de um processo de amplificação de tais fenômenos, nesses pólos o comércio tende a crescer quantitativamente pelo efeito das vantagens locais (MARASCHIN, 2009).

Fujita, Krugman e Mori (FUJITA et al., 1999) abordam a concentração funcional sobre a ideia da auto-organização, analisando como estruturas hierárquicas e organizadas emergem a partir de um mercado descentralizado e isotrópico. Em essa linha, se dirigem os trabalhos de Krugman na economia neoclássica para a geografia econômica. Para Krugman, a teoria local é basicamente uma teoria microeconômica que explica a existência e persistência de aglomerações em termos de decisões racionais de agentes econômicos. Assume retornos de escala incrementais no nível de firmas, e competição imperfeita entre estas. Sua maior contribuição tem sido mostrar que a aglomeração acontece sem precisar assumir diferenças regionais ou economias externas (BOSCHMA; FRENKEN, 2005)

A aproximação Institucional à geografia econômica aponta à existência prévia de diferenças, tanto regionais como institucionais, na emergência e consolidação de novos pólos. É interessada pelos ‘lugares reais’ como unidades da análise, e pelas suas instituições, que comandaram o processo de seleção de soluções de agentes com racionalidade limitada.

Nosso argumento defende uma posição intermedia entre ambas as teorias, pela qual contamos com explicações alternativas para os conceitos fundamentais, incluindo as diferenças da aglomeração e crescimento urbano. *Uma aproximação evolutiva na mudança urbana explicará a distribuição de soluções arquitetônicas e urbanas.* Estará especialmente interessada na análise da criação e difusão de novas soluções no espaço, assim como os mecanismos pelos quais determinadas soluções se ‘adaptam’.

Seguindo esse raciocínio, a emergência de aglomerações espaciais não será analisada em termos de toma de decisões locais racionais, como na teoria econômica clássica, nem nos termos do conjunto de instituições locais específicas, como na teoria institucional, mas como o resultado da concentração espacial histórica crescente do conhecimento residindo em soluções tipológicas-comerciais.

3 Conceitos da Teoria Evolutiva Urbana

Como já mencionamos, alguns estudos sobre a formação de clusters apontam a preexistência de requisitos geográficos singulares na emergência de centros produtivos e comerciais (BRENNER; MÜHLIG, 2007). No entanto, no entorno urbano os requisitos se homogeneízam e distribuem consideravelmente, e a emergência de vias especializadas mostra uma origem notavelmente estocástica. Dos resultados analisados para o caso paulistano de Santa Ifigênia, observa-se que os imóveis construídos a fins do século XIX costumavam compatibilizar comércio, oficina ou armazém em planta térrea, com moradia na primeira planta. Essa tipologia de sobrado dominava no ambiente urbano republicano, mas apenas em algumas ruas se intensificou a função comercial.

Portanto, vale identificar dois processos na especialização comercial das vias: um primeiro de *emergência*, onde condições análogas de probabilidades comerciais são distribuídas quase isotropicamente por todo o tecido urbano; um segundo, de *intensificação*, onde certas ruas consolidam sua função comercial por meio de *feedback* positivo.

Segundo uma explicação com base em princípios evolutivos, consideraremos uma ecologia de comércios com diferentes atributos, competindo pelas oportunidades no mercado. Estes atributos variarão de firma em firma, e devido a essa variação, mostrarão assimetrias competitivas. Aquelas que ofereçam vantagens competitivas tenderão a crescer, e a reproduzir seu modelo de sucesso – as ‘rotinas’, em palavras de Nelson & Winter (1982)-, a partir da atração por elas gerada. Mediante a replicação de rotinas por outras firmas, dá-se um processo de troca e difusão da informação que está na base do sucesso diferencial, e graças à aquisição dessa informação, as firmas aprendem, adaptando-se ao ambiente de mercado.

Na visão de Dosi e Nelson (2010), a informação adquirida pelas firmas dos comércios procede através de estreitas *trajetórias* definidas que formam uma sorte de quadro de ação, guiando as atividades pelas que as firmas exploram novas soluções, afetando sua habilidade para reagir a tecnologias que mudam ou a circunstâncias de mercado. Em outras palavras, as firmas buscam ampliar o conhecimento em estreita proximidade com a base do conhecimento existente, a qual fornece oportunidades, mas também determina restrições para outras melhoras. Esta condição implica que a mudança é, frequentemente, cumulativa e localizada: as inovações costumam ser incrementais, melhoras que ocorrem pouco a pouco.

À medida que mais comércios vão acumulando vantagens competitivas exitosas, em um regime de demanda sustentado, os âmbitos locais onde tais firmas surgem tendem a atrair a novos comerciantes, e a reproduzir o mesmo modelo, em um processo de *feedback* positivo (ARTHUR, 1994). Alcançado determinado limiar, movimentam-se as vantagens das economias de escala. É importante salientar que

tais economias não existiam previamente, como muitos autores defensores da Teoria Econômica Institucional proclamam. A agrupação comercial formada inicialmente não tem o impulso suficiente para ativar economias de escala; estas surgem em fases posteriores de consolidação comercial. A partir de então, dão-se taxas diferenciais de crescimento no âmbito urbano, promovendo uma concentração comercial progressivamente maior, e desequilíbrios no tecido urbano.

Vale recordar que as trajetórias de intensificação comercial tendem a emergir espontânea e inesperadamente no espaço. Devido à existência de eventos casuais, a competição no longo prazo é pouco previsível. Deve existir uma primeira fase na qual os setores comerciais sejam diversos e proporcionados em volume, mas na sua evolução aparecerão mecanismos irreversíveis de retroalimentação, que 'organizarão' o caos comercial inicial sobre um padrão de concentração espacial específico, o qual é imprevisível *a priori* (BOSCHMA, 2004). O impacto do ambiente local é considerado de menor relevância na etapa inicial da formação de um novo pólo comercial.

Os pólos de comércio especializado terminam por acumular conhecimento e competências básicas para atuar como mecanismos de incentivo e de seleção tipológicas. Definem um *nicho* constituído, na sua maioria, pelos pequenos comércios varejistas, mas na sua vez, esse nicho, qualitativamente especializado, exerce pressões que reforçam a tipologia comercial, enquanto desfavorecem outras. Pelo que é admissível que, progressivamente, a própria via urbana vai constituindo um novo nível de seleção ambiental de tipologias.

É importante observar que o mesmo processo que promove a especialização intensiva de certas vias, promove, na sua vez, a diversificação comercial em outras, de modo a explorar soluções competitivas alternativas. Assim, é assegurada a variedade comercial urbana.

A especialização comercial das vias sobre um setor específico do mercado, embora restringe ou elimina a oferta geral de outros setores, amplifica enormemente a diversidade de produtos de base eletrônica, no caso da rua Santa Ifigênia. Em consequência, a *seleção* comercial tende a aumentar a variedade de produtos, em lugar de restringi-la. Essa característica é deudora da existência de múltiplos micro-nichos comerciais para cada produto, já que a especialização intensa permite explorar competitivamente novas regiões no espaço comercial do mercado. No caso contrário, poucos produtos seriam compartilhados por muitos, e os preços, em consequência, tenderiam a descer até ajustar-se à procura, sempre inferior à oferta.

Assim, a especialização com base em um processo de seleção de setores comerciais promove a exploração de novas soluções, de inovação em um processo caracterizado por Schumpeter como de *destruição criativa* (SCHUMPETER, 1939), no qual, soluções novas derivadas da busca em nichos competitivos inexplorados substituem soluções existentes.

A mesma forma de diversificação por mérito da seleção também se mostra no processo predial tipológico. Devido à natureza mutável e imparável da inovação nas formas de comercialização, de gestão econômica, ou de mudanças sociais, as tipologias arquitetônicas, em correspondência, terminarão por ajustar-se às novas condições para persistir no ambiente urbano. *A adaptação é o definitivo 'fator de ordem'; forma e função seguem à adaptação.* E como subprodutos da adaptação, emergem novas variedades tipológicas, diversificando-se, agregando novas mutações prediais, estandardizando processos, ou mecanizando o uso.

4 As ruas comerciais paulistanas

As ruas especializadas paulistanas constituem um fenômeno amplamente estendido no seu tecido urbano. Estudos realizados para a cidade de São Paulo mostram a existência de mais de 36 ruas de comércio especializado (COMIN VARGAS, 2000; SILVA, 2013) (Figura 1), considerando um âmbito de estudo restringido à área central expandida da cidade delimitada pelos dois rios principais Pinheiros y Tietê.

As vantagens locacionais da aglomeração podem dar-se segundo duas vias: do lado da oferta, a concentração não oferece vantagens competitivas significativas, devido à regulação consideravelmente homogênea do preço final de venda entre os comerciantes; mas sim oferece economias de escala relacionadas com a disponibilidade de infraestrutura, logística, ou know-how. Do lado da procura, a aglomeração atua como atração gravitacional do consumidor para um único destino centralizador, atingindo um raio de venda final de âmbito urbano, periurbano, ou incluso regional.



Figura 1. Ruas comerciais especializadas de São Paulo

Do ponto de vista da distribuição comercial urbana, a aglomeração comercial fica longe de ser uma opção equilibrada sobre os standards mínimos desejáveis para o comércio de bairro. Do lado da oferta, os vendedores perdem vantagens competitivas pela sua falta de exclusividade. Do lado da procura, perde-se a proximidade aos pontos de venda, promovendo deslocamentos pendulares intraurbanos, assim como são relaxadas as relações entre cliente e vendedor, propiciando relações mais fracas, com menos garantias, e menor confiança no produto.

Talvez por essa flexibilização das relações comerciais de venda, acrescentado de um modelo de expansão urbana que tem se concentrado maioritariamente a favor dos tecidos monofuncionais, a localização comercial distributiva não se consolidou como opção preferente no contexto urbano paulistano. E em consequência, tem dado lugar à aparição e consolidação dos eixos comerciais monosetoriais de que estamos falando.

5 Evidências da especialização comercial. O caso da rua Santa Ifigênia

Se observamos a configuração morfológica de edificações e lotes da rua Santa Ifigênia, logo se destaca um padrão morfológico que converge para lotes de pequenas dimensões de frente e compridos de fundo, com edificações de entre uma a quatro alturas, cuja função comercial se desenvolve mormente no térreo, enquanto os andares superiores, quando existirem, são usados para armazenamento, residência ou estão vazios. Esta tipologia edilícia repete-se intensivamente, dando



suporte à função comercial do bairro (Figuras 2, 3 y 4).

Figura 2. Elevações dos sobrados típicos de começos do século XX, alguns deles ainda existentes.

Fonte: Obras Particulares, Acervo do Arquivo Histórico Municipal. Formatação: o autor

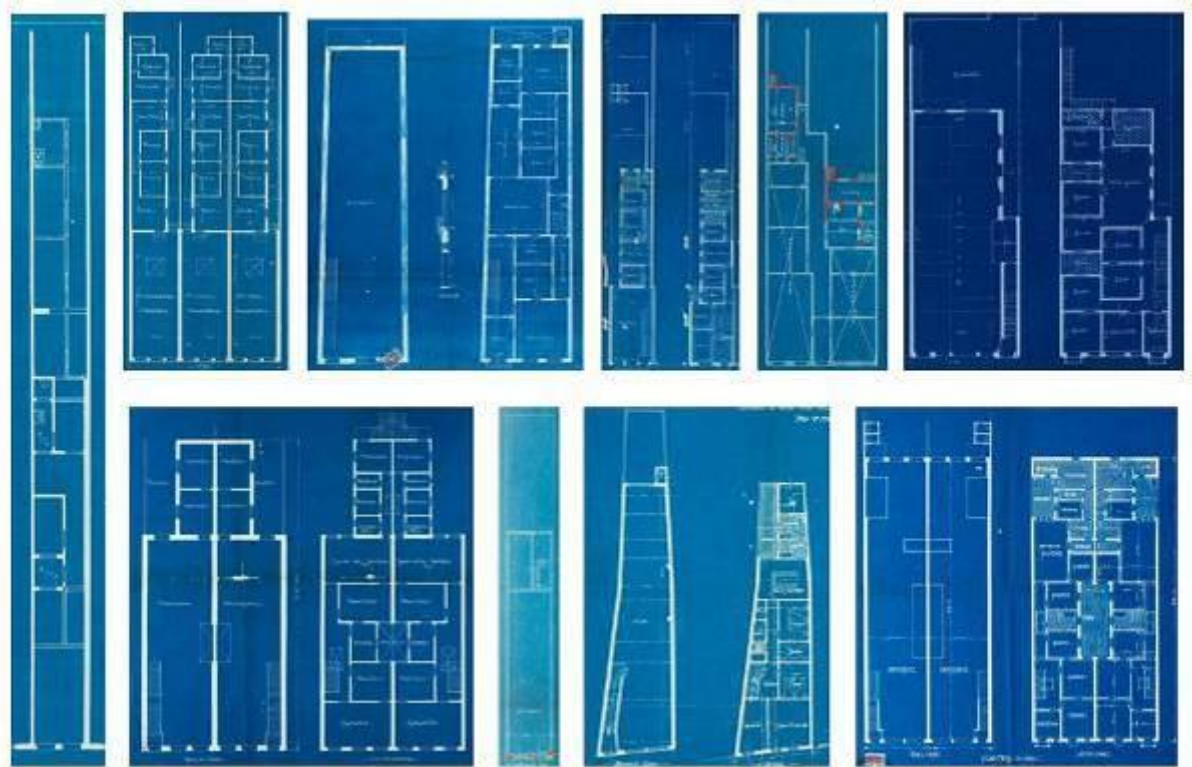


Figura 3. Plantas dos sobrados típicos de começos do século XX.

Fonte: Obras Particulares, Acervo do Arquivo Histórico Municipal. Formatação: o autor

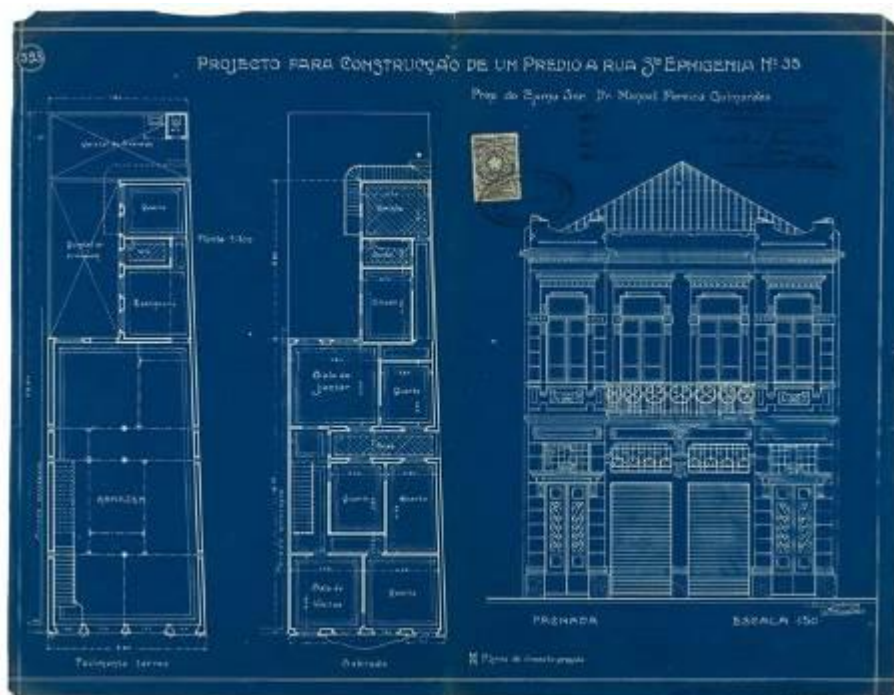


Figura 4. Elevação e plantas térreo e primeira de sobrado misto na rua Santa Ifigênia

Fonte: Obras Particulares, Acervo do Arquivo Histórico Municipal.

Como pode ser observado no parcelamento das quadras que envolvem a rua Santa Ifigênia (Figura 5), os lotes são predominantemente mantidos em dimensões reduzidas, mostrando uma alta fragmentação como ocorre nos bairros residências. No entanto, a função residencial da rua é significativamente reduzida, a custa de ceder espaço para o comércio.

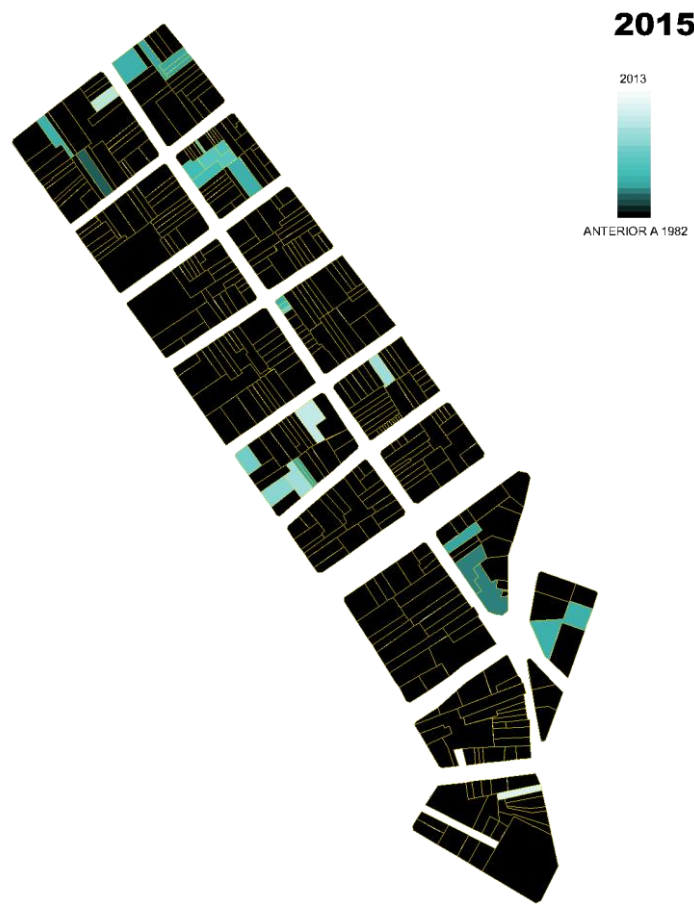


Figura 5. Parcelamento dos lotes afetados nas quadras da rua Santa Ifigênia. As cores mostram as variações de desmembramento e remembramento acontecidas nos lotes desde o ano 1982 até o 2015.

Fonte: Fichas de Atualização Cadastral, Secretaria de Finanças. Elaboração: o autor.



Figura 6. Sinalização da rua Santa Ifigênia no mapa Sara Brasil de 1930

Fonte: Sara Brasi. Elaboração: o autor

Passemos a ver as evidências que podem ser tiradas da conformação do eixo comercial da rua Santa Ifigênia no tecido paulistano:

a. Não é um processo guiado, mas *espontâneo*.

Na regulação urbanística do uso do solo da região, aparecida por vez primeira com a legislação de zoneamento de 1972, não tem sido direcionado o crescimento comercial em nenhuma direção. Um planejamento centralizado tivesse dado origem a processos de ocupação de áreas comerciais maiores, evitando a atomização de agentes que de fato intervêm no processo de ocupação, e os riscos derivados de planejar para muitos, frente a planejar para poucos. Portanto, o processo responde a uma ação espontânea descentralizada *bottom-up*, de agentes individuais que decidem entrar no mercado a partir de um pequeno negócio ou loja.

Assim, o capital investido é baixo –embora possa supor uma descapitalização inicial significativa para o novo empresário-, e dessa maneira, o risco derivado também o será. Esta estratégia de ocupação com capitais relativamente baixos e de pouco risco é, na sua vez, dinâmica e resiliente, por quanto que a saída e entrada de novos agentes no mercado se produzirá sem grandes saltos. É por esse motivo, que é pressuposto uma grande permanência temporal do tipo comercial.

Além disso, e promovido pela espontaneidade do processo, não se verifica uma premeditação funcional do setor comercial que se desenvolverá no longo prazo da via. Essa questão é evidenciada pela prática inexistência dos setores finalmente especializados em muitas das vias em formação e primeiras fases da urbanização das mesmas, sendo o caso do setor de eletrônicos, aparecido somente a partir dos anos 1950.

b. É um processo *histórico*.

A consolidação comercial intensiva necessita de tempo, precisamente pela condição espontânea descrita anteriormente. Trata-se de um processo progressivo, onde vão se somando gradativamente novas unidades comerciais. A rua não nasce saturada de comércio, já que não existem dinâmicas de consumo consolidadas que levem a garantir a procura no curto e médio prazo. Junto com isso, as origens da maioria das ruas para o caso paulistano não tiveram tanto a ver com um crescimento previamente planejado, mas com uma expansão gradual de edificações visando responder às demandas de crescimento demográfico.

No processo de formação histórico, muitas das edificações originais se destinavam para fins específicos distintos aos comerciais, e à medida que o comércio se consolidava, colocava mais e mais pressão nas edificações para serem transformadas parcial ou totalmente em tipologias com função comercial incluída.

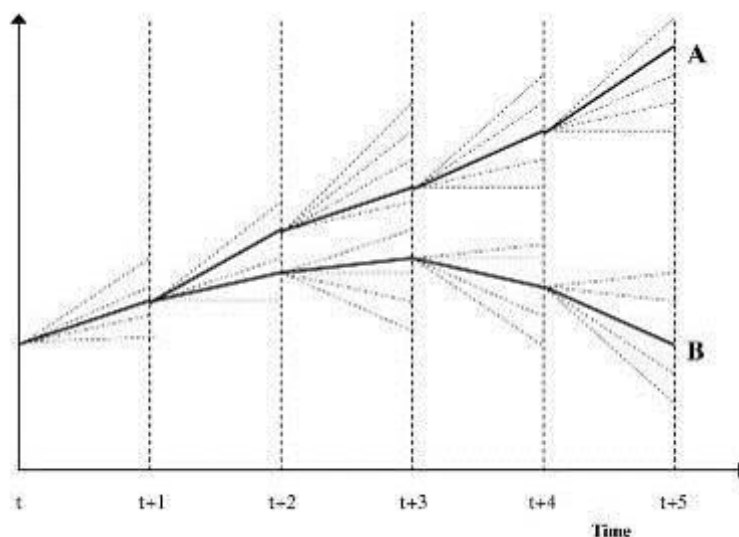


Gráfico 1. Modelo de especialização e diversificação tipológica segundo o path dependence

Fonte: O autor, (2004)

c. É um fenômeno geográfico principalmente *central*.

Na consideração histórica da formação comercial, será favorecida a proximidade dos eixos comerciais à origem urbana, tanto espacial como temporalmente. A especialização comercial conseguiu dar-se onde a sedimentação de usos da edificação teve mais tempo, e, por conseguinte, nos lugares próximos ao centro histórico. Essa proximidade central pode ser observada na Figura 1. As ruas especializadas mostram axialidade interna ou periférica dirigida para o centro histórico, beneficiárias da conexão com ele, ou em vetor perpendicular a tais vias

axiais. Não por isso que o fenômeno de especialização seja exclusivamente central; aparece em menor medida em casos de reconversão acelerada do tecido comercial em áreas urbanas periféricas.

d. É um fenômeno de *repetição* de uma mesma solução *funcional*.

A especialização comercial, como seu nome indica, implica que alguma das funções urbanas seja repetida até alcançar um máximo absoluto muito superior a outras funções da mesma rua, ou até saturar o estoque construtivo edificável da área com a mesma função. Do que se deriva que outras funções entrarão em competição com a função comercial, e tenderão a ser expulsas progressivamente. A repetição da mesma solução comercial impõe umas condições de uso da rua que a fazem pouco apropriadas para usos alternativos, como o residencial, por exemplo.

e. É um fenômeno de *repetição* da mesma solução *tipológica*.

As exigências funcionais comerciais induzem umas determinadas tipologias preferentes. O tipo de comércio de venda de varejo, com acesso frontal direto e amplo à rua, armazém posterior ou superior, tamanhos médios compreendidos entre os 50 e os 250 metros quadrados, estão perfeitamente adaptados ao capital aquisitivo de uma única pessoa jurídica, ou um pequeno grupo de inversores médios. A aquisição do imóvel comercial é possível por médio do sistema de crédito disponível. Imóveis comerciais maiores são produtos de uma expansão no crédito e um maior poder de compra dos agentes econômicos, fatores estes que não estavam muito presentes na formação e desenvolvimento inicial das ruas, mas sim em etapas posteriores, onde aparecem operações de agrupação múltipla de lotes e imóveis por grandes redes de varejo.

Por conseguinte, a tipologia edilícia se adapta adequadamente ao tipo 'sobrado', sendo objeto de repetição, e na sua repetição, do mesmo modo que para o caso funcional, expulsa ou impede a entrada de outras tipologias que não respondam com igual aptidão ao comércio varejista. Esse fenômeno é de suma importância, já que a função comercial é apoiada em um suporte edilício tipológico determinado, mas, ao tempo que o reproduz, promove na sua vez, a amplificação do processo de especialização comercial mesmo, trazendo maiores vantagens locacionais para tal função. Desse modo, a função promove a tipologia, e a tipologia promove, na sua vez, a função, em um processo de *feedback* positivo que tende a crescer no tempo.

f. Deve dar-se *continuidade* funcional.

Para que o comércio se consolide geográfica e temporalmente, deve produzir-se a herança nos usos e formas que permitem que uma determinada função comercial tenha lugar de forma continuada. Em consequência, o tecido empresarial deverá se renovar a cada novo ciclo geracional de empreendedores, e as edificações terão que ser substituídas ou transformadas para ajustar-se às inovações conjunturais da época.

Dessa adaptação conjuntural surge a evolução das tipologias edilícias. Tal evolução consistirá basicamente de dois operações: transformação e substituição. Através da transformação os imóveis são renovados, reabilitados, ampliados, consertados ou acondicionados para acolher-se melhor à função comercial. De esta operação costumam manter-se características que identificam notavelmente a construção original, e que mostram um valor histórico. Em termos gerais, a tipologia

é mantida –estrutura, vão livre, elementos de comunicação, fachada, ou aberturas-, mas fica parcialmente descontextualizada, ao ter sofrido agregações de elementos destoantes.

Por outro lado, através da operação de substituição por obsolescência da edificação, dá-se uma nova oportunidade na inovação tipológica. Apesar da eventual possibilidade, as tipologias tendem a replicar modelos originais em relação a questões básicas, simplificando o estilo arquitetônico, alterando a estrutura – originalmente de muros de carga, e posteriormente de concreto armado-, reduzindo as aberturas, e, em ocasiões, aumentando levemente o número de plantas. Algumas alterações tipológicas são mais críticas, e aparecem em etapas avançadas da especialização comercial. No entanto, a continuidade funcional parece que se dá de acordo a um processo de transformação ou substituição das edificações que mantém, permite e assegura a continuidade comercial da rua.

g. A especialização *retarda o ciclo* de renovação urbana.

A consequência dos três pontos anteriores, os ciclos de renovação edilícia não só estarão expostos a seu próprio ciclo vital de obsolescência, mas também estarão supeditadas aos ciclos do negócio empresarial geral e do setor econômico produtivo dominante. Essa programação interna das edificações lastrará no seu avançar às tipologias que as internalizam, atrasando no tempo os ciclos de renovação edilícia médios. Esta consideração acontece apesar da especialização ter lugar principalmente em localizações centrais sometidas a forte pressão locacional imobiliária.

Em virtude de essa condição, o perfil etário característico das ruas especializadas mostrará uma alta permanência de imóveis antigos, embora muitos deles com níveis baixos de preservação, assim como uma escassa renovação tipológica baseada em modelos verticalizados mais recentes.

h. É um processo *robusto à mudança tipológica*.

A fixação e persistência tipológica dos sobrados, que geralmente atuam como sede do negócio, tem sido possível evitando a entrada de outras tipologias de maior porte, que na sua configuração habitual paulistana, perdem a função comercial desenvolvida no térreo.

Historicamente, tem existido um interesse da administração municipal em elevar o índice de solo criado da região de Santa Ifigênia, como evidencia a regulação de zoneamento de cada época. A primeira Lei Geral de Zoneamento de 1972 –Lei 7.805-, classifica a área como Zona Cinco (Z5), ou seja, zona de uso misto de densidade demográfica alta; o coeficiente de aproveitamento era de 3,5, podendo atingir o valor de 4, sempre que não se completasse a ocupação máxima estabelecida para a área. Posteriormente, na legislação de zoneamento de 2004 – Lei 13.885-, a área fica registrada como Zona de Centralidade Polar-b, com coeficiente básico de 2, podendo atingir um máximo de 4. Observa-se um interesse na dinamização imobiliária da região onde se localiza a rua Santa Ifigênia, propiciando a possibilidade de verticalização elevada. No entanto, os índices de construção efetivos ficam longe de saturar o estoque máximo disponível. Essa condição é devida à robustez tipológica da função-forma propiciada pelo comércio especializado do sobrado.

Uma consequência do anterior se reflete na escassa mudança substancial nos remembramentos de lotes em formatos de grande tamanho. Com isso, é

desestimulada a construção de grandes empreendimentos, devido à carência de solo e a dificuldade de expulsar seus moradores, maiormente comerciantes.

i. A especialização aumenta a *pressão especulativa*.

Dado o retardo e a preservação de tipologias edilícias antigas descritas, as ruas especializadas fazem um uso pouco intenso do estoque construtivo potencial que as áreas foram adquirindo ao longo do tempo através das sucessivas atualizações da legislação do uso e ocupação do solo.

Esse fator, somado a sua condição de centralidade urbana –apoiado em um suporte existente de serviços e infraestruturas urbanas adequado-, tornam as ruas como cenários apropriados para a intervenção imobiliária.

Os diferentes agentes imobiliários ativos, incluído aqui o agente público, colocarão pressões de ocupação e especulação crescentes em tais áreas, desencadeando um conflito de interesses direto entre o setor comercial continuísta e o setor imobiliário intervencionista. Essas pressões especulativas são relaxadas pela continuidade comercial propiciada pelos proprietários mesmos. Através da transferência do negócio entre proprietários, ou inclusive com transferência inter-vivos em regime de herança, os empresários evitam operações de renovação massivas que abririam o jogo à entrada de novos agentes econômicos, e a um novo ciclo de especulação sobre o solo¹.

j. A *preservação patrimonial* como proteção contra o aumento especulativo.

Ocorrem casos em que o setor comercial dominante de uma rua especializada não é suficientemente poderoso para resistir às ameaças especulativas descritas no ponto anterior. Nesse caso, deverão aparecer novos mecanismos de proteção contra uma invasão e reconversão de usos por parte do setor imobiliário para dar continuidade ao caráter comercial principal. No caso de São Paulo, esses mecanismos têm derivado curiosamente da preservação das tipologias edilícias a partir do tombamento individualizado.

Graças à inserção das ruas em entornos históricos razoavelmente preservados, ou objeto de algum tipo de tombamento no nível de bairro, as ruas especializadas têm entrado na agenda dos órgãos de preservação do patrimônio material edificado, e com isso, os usos que incorporam as edificações. Dessa forma, dá-se continuidade do comércio através de uma interessante inversão de fatores: inicialmente, a função possibilitou a permanência dos tipos edilícios, ao estar bem adaptada a suas configurações espaciais e de gestão; em fases posteriores, e com movimentos especulativos galopantes sobre tais ruas, os tipos edilícios são agora protegidos para a preservação histórica, e sendo assim, protegem na sua vez a função que incorporam.

¹ Observe-se nesse sentido os repetidos ataques especulativos que interesses privados e públicos tem sometido à área de Santa Ifigênia historicamente, desde os primeiros projetos da Secretaria de Planejamento da Prefeitura de São Paulo no ano 1986, aos atuais interesses para reconverter a região, com uma transformação menos radical, declarados também por parte da Prefeitura, e em companhia articulada do setor imobiliário, no conhecido projeto de Nova Luz dos anos 2.000.

de la Secretaria de Planejamento de la Prefeitura de São Paulo en el año 1986, a los actuales intereses por reconvertir la región, con una transformación menos radical, declarados también por parte de la Prefeitura, y en compañía articulada con el sector inmobiliario, en el llamado proyecto Nova Luz de los 2000.

Esse fato é de especial relevância, mostrando a evolução da relação forma-função: (I) *a função preserva a forma*, (II) *a forma preserva a função*. Tais medidas de proteção aumentam a robustez –ou resiliência urbana- da relação tipológica e funcional frente à mudança, e dessa maneira, forma e função iniciam um novo ciclo de estabilidade.

Em outras situações, as ruas especializadas não conseguiram escapar da pressão especulativa através de mecanismos de proteção, como no caso da rua Brigadeiro Tobias, próxima ao início da rua Santa Ifigênia. Esta rua, ao igual que Santa Ifigênia, estava especializada em um setor comercial específico, as balanças, até a década de 1980. A intensa reconversão edilícia alterou radicalmente a fisionomia urbana da rua, introduzindo tipologias de grande porte, com usos diferentes aos comerciais, grande extensão de fachada em planta térrea para entrada de estacionamento, e substituindo as tipologias antigas existentes que mantinham o setor comercial de balanças. Hoje em dia, não sobrou nenhuma loja de balanças, e a rua apresenta um aspecto pouco atrativo para sua circulação de pedestre. Nesse caso, não foram ativadas regulações de tombamento do patrimônio, cedendo o passo à intervenção imobiliária.

k. É um fenômeno apoiado nas lógicas expansionistas de *acumulação capitalista*.

A aceleração da atividade comercial da rua Santa Ifigênia e seu processo de homogeneização sobre o setor de eletrônicos inicia-se na década de 1950, intensificando-se notavelmente nas décadas de 1970, 1980, e mostrando um crescimento muito acelerado nas décadas de 1990, 2000, e 2010. É coincidente com a nova fase de liberalização extrema da economia, e a abertura a mercados asiáticos especializados em produtos de tecnologia (HARVEY, 2011).

A especialização comercial não é inerente a esta época com exclusividade, dado que já existia desde os inícios da configuração urbana paulistana a começos do século XIX, como mostram os estudos da historiadora Beatriz Bueno (2004) sobre o centro histórico de São Paulo (Figura 7). No entanto, a velocidade do processo de saturação espacial comercial, e de especialização em um setor particular dão-se com maior intensidade a partir da entrada em jogo do novo sistema neoliberal. E sobre essa base, ainda mantém um regime de crescimento propício.

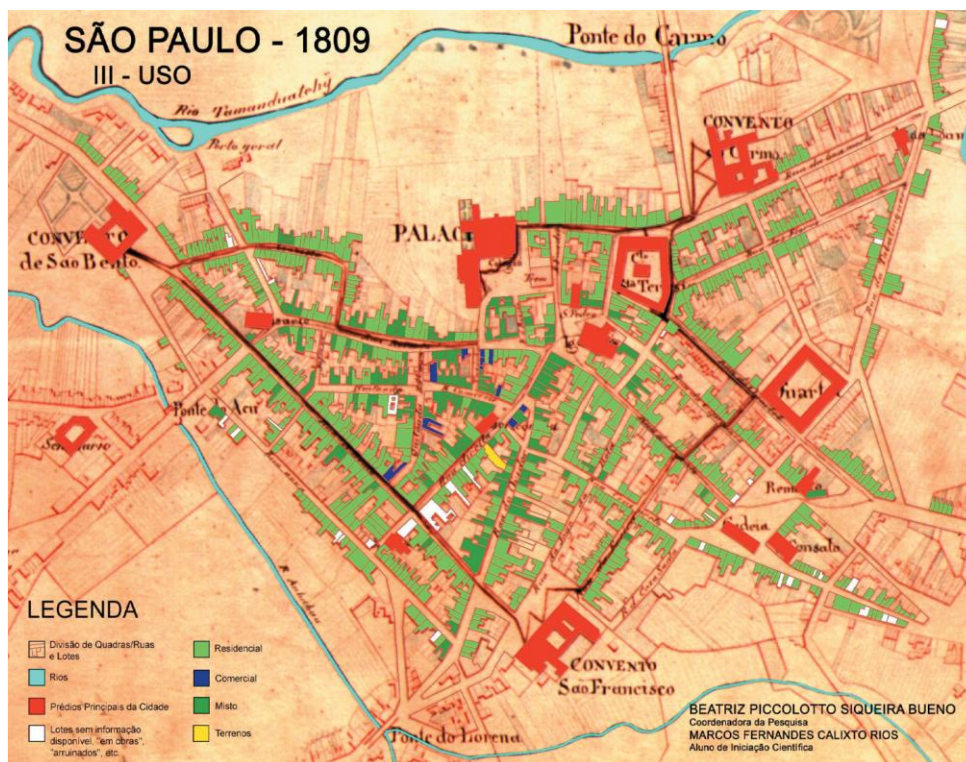


Figura 7. Usos comerciais e mistos no tecido urbano do centro histórico paulistano.

Fonte: Beatriz Bueno, (2004)

I. É um processo em constante *competição intraurbana*.

As ruas especializadas, na sua formação e consolidação, atuam como pólos de atração gravitacional de algum setor comercial específico. A partir desse processo de concentração, possíveis competidores do comércio varejista são atraídos a tais logradouros. Aqueles que fiquem fora, conservarão seu negócio à custa da maior atração exercida pelas ruas especializadas, e desse modo, sofrerão os desequilíbrios competitivos que as economias de escala favorecem. Sendo assim, zonas urbanas com algum impacto em determinado setor comercial serão desfavorecidas pela existência de ruas especializadas com maior atração do consumidor, gerando-se assimetrias urbanas que produzem uma tendência gradual para um processo de simplificação, concentração e homogeneização urbana, em termos funcionais.

6 Conclusões

A teoria evolutiva oferece um corpo teórico sólido para explorar o sistema urbano no seu conjunto. Algumas das epistemologias que oferecem os sistemas evolutivos em outras disciplinas podem ser importadas à urbanística, entanto que outras não, deverão surgir do interior da própria disciplina. A análise prática sobre a construção morfológica e funcional da cidade esta pendente agora para ser contrastada nos seus resultados, à luz da teoria proposta. Em soma, as expectativas geradas pela teoria evolutiva abrem um novo campo de ação e pesquisa, que deve

renovar o instrumental metodológico do que consta o urbanista para a análise urbana.

7 Referências

ARTHUR, W. B. Positive feedbacks in the economy. **The McKinsey Quarterly**, n. 1, p. 81, 1994.

BOSCHMA, R. Competitiveness of Regions from an Evolutionary Perspective. **Regional Studies**, v. 38, n. 9, p. 1001–1014, dez 2004.

BOSCHMA, R. A.; FRENKEN, K. Why is economic geography not an evolutionary science? Towards an evolutionary economic geography. **Journal of Economic Geography**, v. 6, n. 3, p. 273–302, 4 out 2005.

BRENNER, T.; MÜHLIG, A. **Factors and mechanisms causing the emergence of local industrial clusters: a meta-study of 159 cases**. . [S.l.]: Papers on economics and evolution. Disponível em: <<http://www.econstor.eu/handle/10419/31806>>. Acesso em: 25 set. 2015. , 2007

BUENO, B. P. S. O Velho Tecido Urbano de São Paulo. Proprietários e “mercado imobiliário” rentista em 1809. **Varia História**, v. 32, p. 123–143, jul 2004.

COMIN VARGAS, H. **A Lógica do Espaço Terciário: O Lugar, a Arquitetura e a Imagem do Comércio**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2000.

DOSI, G.; NELSON, R. R. Technical Change and Industrial Dynamics as Evolutionary Processes. **Handbook of the Economics of Innovation**. [S.l.]: Elsevier, 2010. v. 1p. 51–127.

FUJITA, M.; KRUGMAN, P.; MORI, T. On the evolution of hierarchical urban systems. **European Economic Review**, v. 43, n. 2, p. 209–251, 1999.

HARVEY, D. **O Enigma do Capital**. São Paulo: Boitempo, 2011.

MARASCHIN, C. **Localização Comercial Intra-Urbana. Análise de Crescimento através do Modelo Logístico**. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2009.

NELSON, R. R.; WINTER, S. G. **Uma Teoria Evolucionária da Mudança Econômica**. Campinas: UNICAMP, 1982.

SCHUMPETER, J. A. **Business Cycles**. New York: McGraw-Hill, 1939.

SILVA, J. C. **Ruas Comerciais Especializadas e a Dinâmica da Cidade de São Paulo**. . [S.l.: s.n.]. , 2013