




**XVII ENANPUR**

SÃO PAULO • 2017



## **Teoria urbana evolutiva aplicada à especialização funcional. O caso da rua comercial Santa Ifigênia em São Paulo**

Evolutionary urban theory applied to functional  
specialization. Santa Ifigênia's retail street as a  
study case

*Pablo Coquillat Mora, doutorando 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 dos setores eletro-eletrônicos e informática, tem servido como suporte da teoria no campo prático.

**Palavras Chave:** Teoria Urbana Evolutiva, Comércio varejista, Santa Ifigênia

## ABSTRACT

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

**Keywords:** Evolutionary Urban Theory, Retail, Santa Ifigênia

## INTRODUÇÃO

A formação de clusters comerciais de varejo no nível intraurbano tem ocupado historicamente estudos nas mais diversas áreas, como a 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 se rege um fenômeno clássico na formação de funções urbanas.

A especialização comercial em vias urbanas pode considerar-se um fenômeno generalizável a qualquer cidade. Os eixos de trânsito intensos constituíram historicamente opções de localização preferenciais para a implantação de atividades econômicas comerciais. Devido a essa condição, os lugares com boa acessibilidade asseguraram historicamente a consolidação de vias dominadas pela função comercial, ora junto à função residencial, ora com outras funções, ou simplesmente não misturada.

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 nem unívoca, 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, e que porem mostram de igual modo um marcado caráter comercial; ou vice-versa, existem inúmeros eixos de mobilidade intensa que não alcançam uma proporção significativa das edificações comerciais.

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. Como tampouco 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 arcabouço teórico que permita entender, em consequência, o fenômeno de especialização comercial tão repetido em todas as cidades, e especialmente representativo na cidade de São Paulo.

A proposta deste artigo passa por ampliar 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, a irreversibilidade do processo, a competição tipológica, a consideração populacional, ou a adaptação como fator de ordem em última instância. Mas, o processo mais importante, derivará da produção de variações ou inovações, a seleção de alguma dessas variantes, e a reprodução consequente na população de edifícios.

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 caracterizada 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 eletroeletrônicos e informática, constituindo hoje em dia o maior polo comercial de venda varejista nesses setores de toda América Latina.

## TEORIAS SOBRE A ESPECIALIZAÇÃO DO COMÉRCIO

Quais são as condições para a emergência de polos 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 concomitantes.

As teorias locais urbanas informam sobre a tendência geral do comércio a se aglomerar no espaço, formando diferentes polos ou sub-centros especializados. 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 polos o comércio tende a crescer quantitativamente pelo efeito das vantagens locais (Maraschin, 2009).

Fujita, Krugman e Mori (1999) abordam a concentração funcional sobre a ideia da auto-organização, analisando como podem surgir estruturas hierárquicas e organizadas a partir de um mercado descentralizado e isotrópico. Nessa linha de pesquisa fazem referência 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 concentração acontece sem precisar assumir diferenças regionais ou economias externas (Boschma; Frenken, 2005). Essa teoria se encaixa numa modelagem bottom-up.

A aproximação Institucional à geografia econômica aponta à existência prévia de diferenças, tanto regionais como institucionais, na emergência e consolidação de novos polos comerciais. 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. Nesse caso, a teoria se encaixa melhor numa modelagem top-down, onde as instituições impõem restrições e condições de cima pra baixo.

Nosso argumento defende uma posição intermedia entre ambas as teorias, pela qual contamos com explicações alternativas para os conceitos fundamentais, incluindo as diferenças de aglomeração e crescimento urbano. Uma aproximação evolutiva na mudança urbana explicará a distribuição e a variação de soluções arquitetônicas e urbanas. Estará especialmente interessada na análise da criação e difusão de novas soluções no espaço que reforcem positivamente o processo de concentração e especialização, 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 e histórica do ‘conhecimento’ sobre algum setor, e das soluções competitivas vantajosas residindo em soluções tipológicas-comerciais.

## 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 das primeiras unidades comerciais, onde condições análogas de probabilidades comerciais são distribuídas quase de modo isotrópico por todo o tecido urbano; um segundo, de intensificação, onde certas ruas consolidam sua função comercial por meio de feedback positivo, enquanto outras permanecem pouco alteradas por esse fenômeno

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 das rotinas e as soluções tipológicas 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 e passado, 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 realimentação, 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 polo comercial.

Os polos 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 uma 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, são asseguradas as vantagens competitivas que darão lugar à variedade comercial urbana.

A especialização comercial das vias sobre um setor específico do mercado, embora restrinja ou elimine a oferta geral de outros setores, amplifica enormemente a diversidade de produtos, no caso da rua Santa Ifigênia, nos setores de base eletro-eletrônica e informática. Em consequência, a seleção comercial tende a aumentar a variedade de produtos intrasetorial, em lugar de restringi-la; do mesmo modo que diminui a variedade intersetorial. Essa característica é devedora 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 específicos promove a exploração de novas soluções, de inovação em um processo chamado por Schumpeter 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.

## 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 70 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 rádio de venda final de âmbito urbano, periurbano, ou incluso regional.

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 também 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 em prol 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.



Figura 1. Ruas comerciais especializadas de São Paulo

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

## 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 são usados para armazenamento ou escritórios. 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

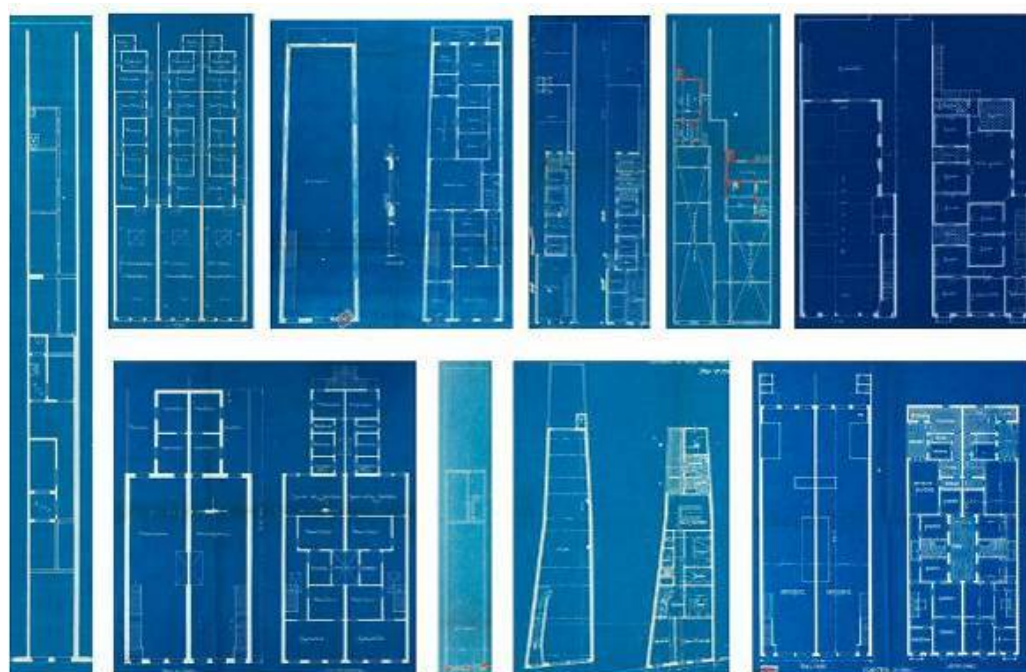


Figura 3. Plantas dos sobrados típicos de começos do século XX.  
 Fonte: Obras Particulares, Acervo do Arquivo Histórico Municipal. Formatação: o autor

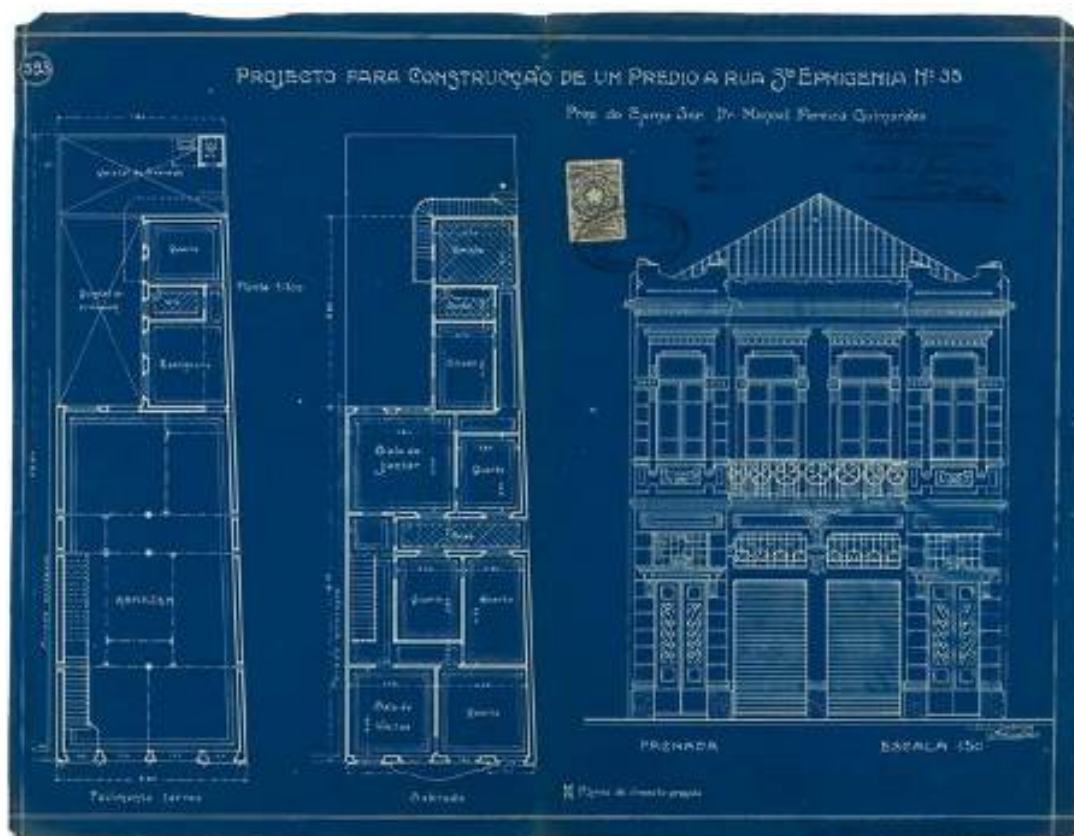


Figura 4. Elevação e plantas térreo e primeira de sobrado misto na rua Santa Ifigênia.  
 Fonte: Obras Particulares, Acervo do Arquivo Histórico Municipal.

Como pode ser observado na mudança da geometria do parcelamento das quadras que envolvem a rua Santa Ifigênia entre os anos 1982 e 2015 (Figura 5), os lotes são predominantemente mantidos em dimensões reduzidas, mostrando uma alta fragmentação como ocorre tipicamente nos bairros residências. No entanto, a função residencial da rua é significativamente reduzida, a custo de ceder espaço para o comércio.

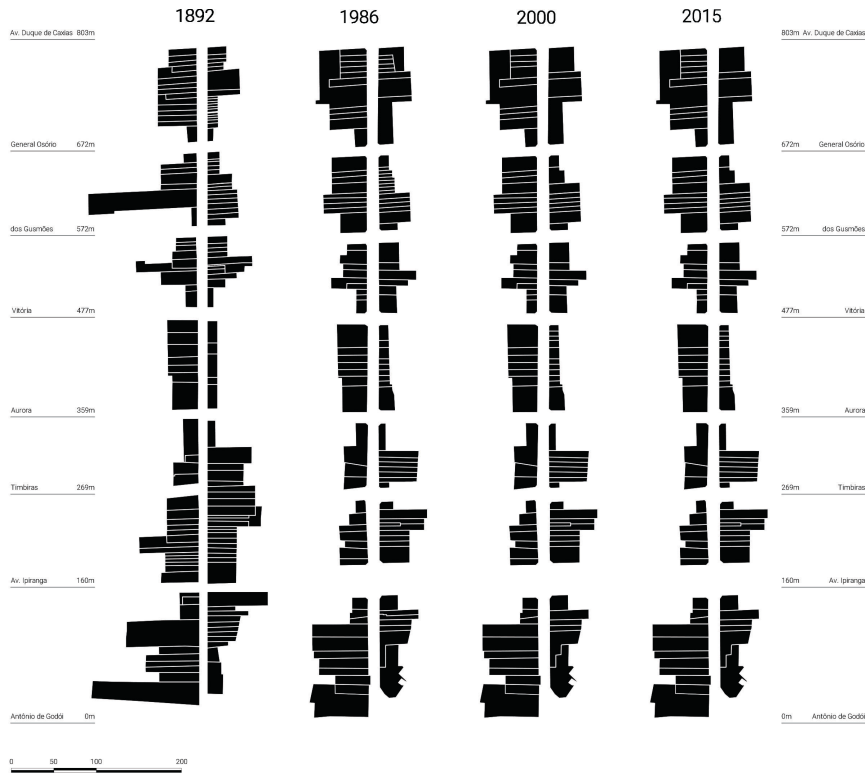


Figura 5. Parcelamento dos lotes das quadras da rua Santa Ifigênia desde o ano 1892 até o 2015.  
Fonte: Mapas diversos. Elaboração: o autor.



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 o planejamento 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 produzir-se-á 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.

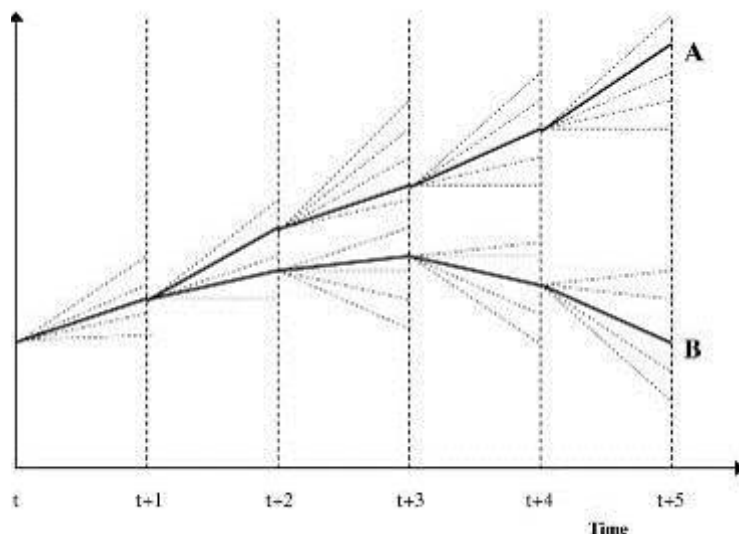


Gráfico 1. Modelo de especialização e diversificação tipológica segundo o path dependence.

Fonte: O autor.

- 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 tipologias preferenciais. 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, está perfeitamente adaptado 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 locais 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 de 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 em duas operações: reforma ou renovação, ou igualmente, transformação ou substituição. Através da transformação os imóveis são reformados, 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 e operações de esvaziado interno.

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 de tijolos, 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 mantem, 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 submetidas a forte pressão locacional imobiliária.

Em virtude de essa condição, o perfil etário predial 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 havido 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 nº 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 nº 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 na tipologia de 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 solo.

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 numa envoltória de preservação histórica ou objeto de algum tipo de tombamento individual dos prédios, as ruas especializadas têm entrado na agenda dos órgãos de preservação do patrimônio material edificado -o Condephaat e o Conpresp-, 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 antigos, 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 pelo mecanismo de preservação histórica, e sendo assim, protegem na sua vez a função que incorporam.

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 no caso da 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 a circulação de pedestres. 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 os setores de eletro-eletrônicos e informática 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, com a abertura ao comércio internacional iniciada nos anos 1990. 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 mantem um regime de crescimento propicio.

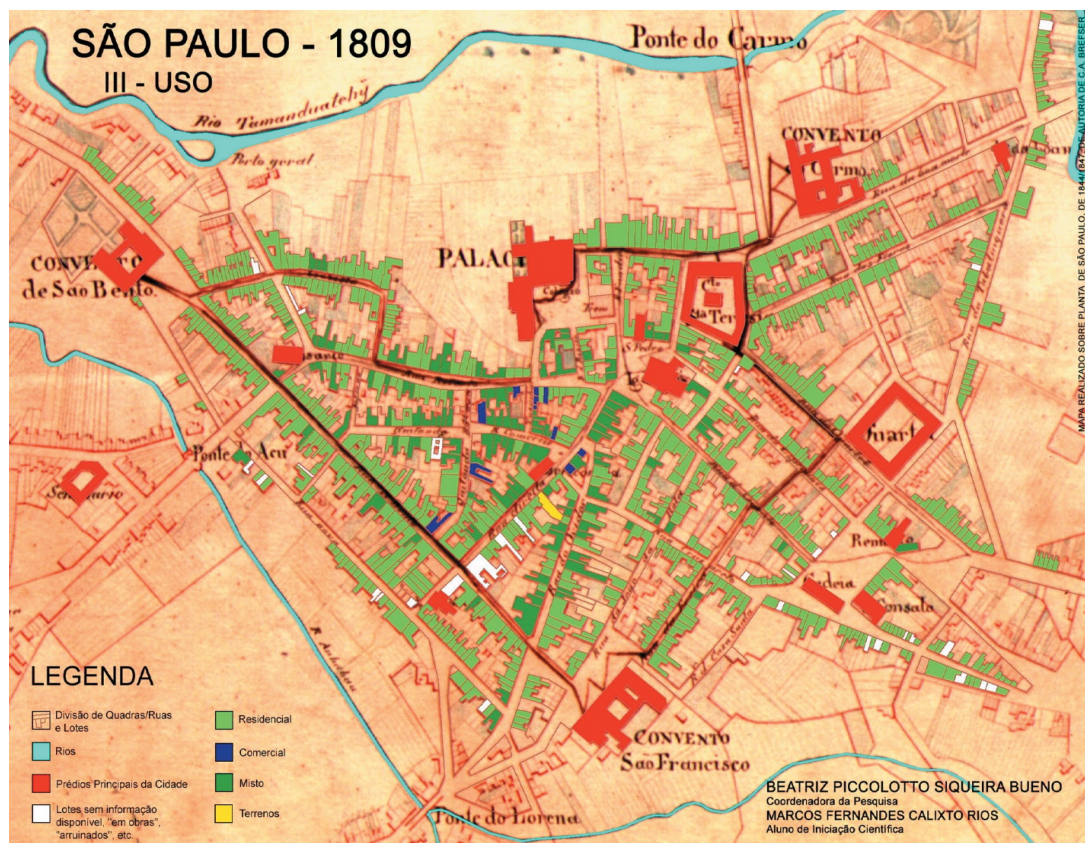


Figura 7. Usos comerciais e mistos no tecido urbano do centro histórico paulistano.

Fonte: Beatriz Bueno, (2004)

- I. É um processo em constante competição intraurbana.

As ruas especializadas, na sua formação e consolidação, atuam como polos 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.

## 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 fica 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.

## 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