

O NÚCLEO CENTRAL DE UBERLÂNDIA: UMA ANÁLISE DAS ATIVIDADES DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

JÉSSICA CRISTINA GARCIA¹
VÍTOR RIBEIRO FILHO²

RESUMO:

A presente pesquisa visa compreender a organização interna do núcleo central e as suas transformações no contexto da cidade de Uberlândia – MG. De forma específica busca, identificar, mapear as atividades centrais e analisar as motivações que geraram as mudanças ou reforçaram a permanência de algumas atividades do núcleo central. Este estudo justifica-se na medida, em que Uberlândia enquanto cidade média desperta grande interesse em função de sua relevância regional, constituindo-se num pólo atacadista, industrial e universitário. Nesse contexto, a cidade apresenta uma diversidade em suas atividades econômicas que refletem no espaço urbano e, por conseguinte na área central. Os procedimentos metodológicos basearam no levantamento e mapeamento das atividades centrais de 63 quarteirões da área de estudo. A partir da sistematização dos dados, verificou-se que a delimitação do núcleo central de Uberlândia difere do centro de negócios definido pelo Plano Diretor de 1996. Constatou-se que a cidade passou por significativas transformações no decorrer da década de 1990 em virtude do seu crescimento espacial, demográfico e, bem como, ao processo de descentralização das atividades econômicas. Esses fatores contribuíram para a saída de algumas atividades para fora do núcleo central, com destaque para o comércio luxo (joalherias), enquanto que o processo de centralização, acessibilidade a área central favoreceu a permanência de determinadas atividades neste setor da cidade (lojas de vestuário e calçados). Isto indica que o núcleo central está passando por um processo de popularização de suas atividades econômicas.

PALAVRAS CHAVE: Área Central, Núcleo Central, Atividades de Comércio e Serviços, Centralização, Uberlândia-MG.

¹ Graduanda em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia. Rua Tamoios, 710, apt. 303, Bairro Saraiva, Uberlândia, CEP: 38408-410. jessicacrisis@yahoo.com.br

² Professor Doutor da Universidade Federal de Uberlândia, Instituto de Geografia. Coordenador do Projeto de Pesquisa. Av. João Naves de Ávila, 2160. Santa Mônica, Bloco 1H. [vitor.f@terra.com.br](mailto: ritor.f@terra.com.br).

ABSTRACT:

The present inquiry aims to understand the internal organization of the central nucleus and his transformations in the context of the city of Uberlândia – MG. In the specific form it looks, to identify, distributed on space the central activities and to analyse the motivations that produced the changes or reinforced the permanence of some activities of the central nucleus. This study is justified in the measure, in which Uberlândia while middle awake big city interests in function of his regional relevance, being constituted in a wholesale, industrial and university pole. In this context, the city presents a diversity in his economical activities that think about the urbane space and, consequently in the central area. The proceedings methodologists based on the lifting and distribution on space of the central activities of 63 blocks of the area of study. From the systematization of the data, one checked that the delimitation of the central nucleus of Uberlândia differs from the business centre defined by the Master plan of 1996. It was noticed that the city suffered significant transformations in the course of the decade of 1990 owing to his space, demographic growth and, as well as, to the process of decentralization of the economical activities. These factors contributed to the exit of some activities for out of the central nucleus, with distinction for the luxury's commerce (jewelry stores), whereas the process of centralization, accessibility to central area favored the permanence of determined activities in this sector of the city (shops of clothing and shoes). This indicates that the central nucleus is suffering a process of popularization of his economical activities.

WORD KEY: Central area, Central Nucleus, Activities of Commerce and Services, Centralization, Uberlândia-MG.

INTRODUÇÃO

A funcionalidade do núcleo central de negócios de uma cidade está associada ao contexto histórico e espacial dos modos de produção e reprodução do capital. Nas cidades capitalistas modernas, o núcleo central já não concentra a mesma intensidade de atividades de comércio e serviços que o distinguia do restante da área urbana das grandes cidades até a segunda metade do século XX.

A presente pesquisa busca compreender os processos que engendraram essas transformações no núcleo central das cidades capitalistas, especificamente no núcleo central da cidade de Uberlândia que por suas características econômicas e

populacionais está no grupo das chamadas “cidades médias”. Estudos referentes às cidades não metropolitanas revelam que a Área Central dessas cidades possui maior importância e significado em relação aos grandes centros urbanos na concentração de comércio e serviços, assim como dos fluxos de pessoas e veículos.

A cidade de Uberlândia está localizada na mesorregião do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba (vide mapa 1), no Estado de Minas Gerais, possuindo uma área total de 4.115 quilômetros quadrados de área urbana e 3.896 quilômetros quadrados de área rural. Sua elevação à categoria de município aconteceu em 31 de agosto de 1888, a partir do Arraial de São Pedro do Uberabinha, atual bairro Fundinho. Privilegiada por uma posição geográfica estratégica – localizada entre importantes rotas comerciais - presença de potencialidades naturais (como solo e hidrografia), uma base de infra-estrutura e logística já consolidada desde a década de 1970, a cidade de Uberlândia possui uma história de desenvolvimento econômico e social importante na compreensão da sua atual dinâmica urbana.

A partir de 1970, a cidade de Uberlândia passou por significativas transformações, que contribuíram para o súbito crescimento populacional observado após essa década. A base infra-estrutural já consolidada serviu de atração para empresas e indústrias que investindo na cidade propiciaram o desenvolvimento do setor de comércio e serviços. Os fluxos migratórios somados à saída do homem do campo contribuíram para o aumento da população urbana, que serviria de massa trabalhadora no comércio varejista em expansão.

De acordo com os dados da Tabela 1, constata-se que o crescimento da população urbana da cidade de Uberlândia foi superior ao da população rural. Bessa (2001: 270-271), demonstrou assim que a taxa de urbanização de Uberlândia entre os anos de 1970-2000 foi de 301,3%, sendo maior até que a taxa de urbanização do país nesse mesmo período.

Tabela 1- Uberlândia – MG: Evolução da População (1970 – 2000).

<i>População</i>	<i>1970</i>	<i>1980</i>	<i>1991</i>	2000
Rural	13.240	9.363	8.881	12.218

Urbana	111.466	231.598	357.848	488.270
Total	124.706	240.961	366.729	500.488

Fonte: Censos Demográficos de 1970 a 2000, IBGE.

Posteriormente, a partir das décadas de 1980 e 1990, com a intensificação do processo de globalização, nota-se uma reestruturação na Divisão Social e Territorial do Trabalho refletindo na estrutura comercial da cidade. Entre as modificações ocorridas no espaço urbano de Uberlândia estão às novas formas de organização espacial das atividades de comércio e serviços. Com as mudanças na Divisão Territorial do Trabalho e os novos papéis assumidos pelas cidades médias nas redes urbanas, o espaço intra-urbano é afetado, principalmente na distribuição das atividades de comércio e prestação de serviços.

Até o final da década de 1980, Uberlândia se apresentava como uma cidade monocêntrica, onde praticamente todas as atividades de comércio e serviços localizavam-se no centro da cidade (mapa 1), além das residências de alto status. As transformações ocorridas a partir dessa década refletiram em amplos setores da cidade, em especial na Área Central, que perdeu o monopólio das atividades terciárias, mas que, ainda concentra a maior parte destas atividades, destacando-se a gestão, os serviços especializados e o comércio popular.

Em função do crescimento populacional e espacial da cidade, surgem outras estruturas comerciais fora da área central, iniciando o processo de descentralização das atividades terciárias, como os subcentros, os eixos comerciais, shopping centers e as áreas especializadas. Com essas novas centralidades surgem outros pontos de valorização do espaço urbano.

Uberlândia desperta grande interesse devido a sua relevância regional, a cidade constitui-se no maior pólo atacadista distribuidor da América Latina sendo responsável pela distribuição de produtos para todas as regiões do Brasil. Entre as dez maiores empresas do país, três estão localizadas na cidade com um faturamento superior há R\$ 4 bilhões por ano. Nas quais se incluem Martins Com. E Ser. Distr.S/A, Arcom S/A e União Com. Imp. e Exp. Ltda. Possui ainda um Distrito Industrial que de acordo com o Banco de Dados Integrados – BDI da prefeitura municipal de Uberlândia - apresentava em 2004 um total de 1.829 empresas formais por subsetores de atividade econômica, com destaque para: Construção Civil; Indústria de Alimentos, Bebidas e Álcool Etílico; Indústria Têxtil do Vestuário e

Artefatos de Tecidos; Indústria de Metalurgia; Indústria do Papel, Papelão, Editoria e Gráfica; Indústria da Madeira e Imobiliário, entre outras. Consolidou-se ainda como pólo universitário, conforme dados da Associação Industrial e Comercial de Uberlândia – ACIUB-, atualmente Uberlândia conta com mais de 40.000 alunos matriculados nos cursos de graduação nas várias instituições de ensino superior que estão localizadas na cidade.

A importância da rede urbana de Uberlândia proporcionou também o crescimento do setor de serviços na cidade. Juliano e Leme (2002), estudando os dados do IPEA (Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas), mostram que o PIB (Produto Interno Bruto) de Uberlândia cresceu 404,3% e o PIB do sub-setor serviços cresceu 664,4% no período de 1970 a 1996, destacando-se neste setor o crescimento do ensino superior.

Dessa forma, Uberlândia apresenta uma diversidade em suas atividades econômicas que refletem no espaço urbano e, conseqüentemente na estrutura comercial da cidade, incluindo a área central e em especial o seu núcleo.

MATERIAS E MÉTODOS

O processo operacional da pesquisa constituiu-se a partir do levantamento bibliográfico realizado na biblioteca da Universidade Federal de Uberlândia, na Biblioteca Municipal, na leitura e discussão de teses, artigos científicos, monografias e dissertações, além de pesquisa em acervos particulares.

O material cartográfico (carta base) foi obtido junto a Prefeitura Municipal de Uberlândia, o que facilitou a elaboração de mapas para o levantamento do uso do solo. O estudo do núcleo central de Uberlândia partiu da delimitação da legislação municipal, segundo o Plano Diretor da cidade correspondente ao período 1996-2006.

O mapeamento dos 63 bairros foi realizado em duas etapas. Seguiu-se o método de Vance e Murphy (1955) com o levantamento das atividades em campo do uso do solo da área pesquisada.

Na primeira etapa foi realizado o mapeamento de 30 bairros nas seguintes datas: 25/07/2008; 28/07/08; 30/07/08; 01/08/08; 04/08/08 e 06/08/08; durante a segunda etapa os levantamentos em campo realizaram-se nos dias: 13/11/08; 17/11/08 e 18/11/08. Em ambas as etapas evitaram-se dias de sábado, domingo e feriados, assim como horários não comerciais, pois muitos estabelecimentos não

funcionam nestes dias e horários o que dificultaria o mapeamento do uso do solo com melhor precisão.

As praças presentes na delimitação da área de pesquisa foram numeradas e consideradas como quarteirões únicos e não entram na categoria de atividades de comércio e serviços que são o foco do mapeamento desta pesquisa.

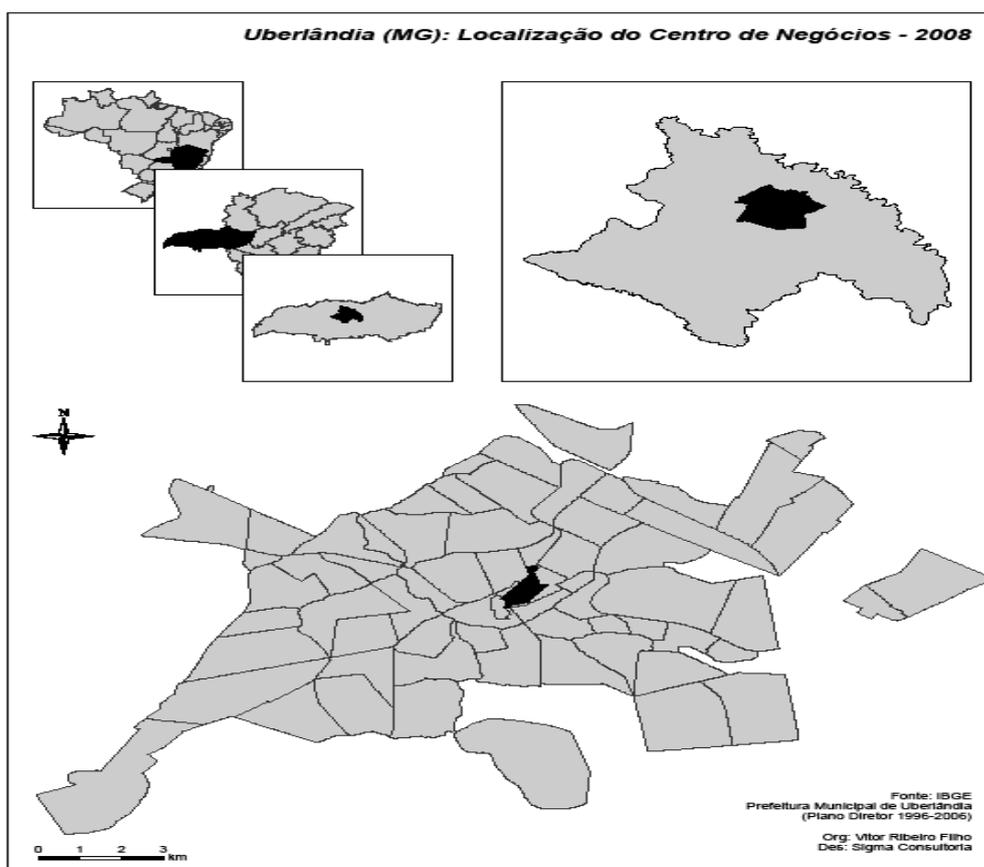
O mapeamento correspondeu à unidade de quarteirão, constituída por um polígono ou, em alguns casos, por uma curva fechada independentemente do seu tamanho ou tipo de utilização dos terrenos. Os 63 quarteirões listados foram numerados cada qual a partir da Praça Clarimundo Carneiro, limitando-se apenas ao pavimento térreo, identificando os lotes de cada quarteirão com suas respectivas edificações e ocupação funcional, além de um levantamento sobre o número de edifícios. As ruas e avenidas foram investigadas dentro da unidade do quarteirão, pois, não são unidades básicas de análise do uso do solo.

Os dados coletados foram representados e transcritos em uma folha de papel A4 com as informações de todos os estabelecimentos dos quarteirões cadastrados. O compromisso, a nitidez do desenho e a atenção no registro dos dados e informações no que se refere ao levantamento da pesquisa foram de fundamental importância para a sistematização dos dados.

Após o levantamento em campo, todas as atividades encontradas nos 63 quarteirões foram

listadas e agrupadas visando uma melhor compreensão das atividades funcionais. Seguiu-se o método de Murphy e Vance (1954) e Ribeiro Filho (2004), em que a classificação das atividades em categorias funcionais centrais, não-centrais e as da zona periférica do centro, este foi um critério de fundamental importância para a sistematização dos dados referentes ao uso do solo urbano do centro de negócios da cidade de Uberlândia.

Mapa 1 – Uberlândia (MG) - Localização do Centro de Negócios



RESULTADOS

Os resultados obtidos com a análise do núcleo central da cidade de Uberlândia vieram a comprovar os estudos realizados anteriormente por diversos estudiosos da Geografia Urbana.

A realidade empírica da cidade de Uberlândia muito se assemelha à realidade das metrópoles brasileiras estudadas. Contudo, Uberlândia enquanto cidade média apresenta singularidades que difere dos estudos realizados para as metrópoles

brasileiras, em função de suas características e da região na qual está inserida. Tais singularidades serão expostas e exemplificadas a fim de proporcionar um esclarecimento melhor dos resultados alcançados com a presente pesquisa.

Núcleo Central de Uberlândia: a permanência das atividades centrais no “core” da cidade

No mapeamento do núcleo central de Uberlândia, foram encontradas 70 diferentes tipos de atividades consideradas tipicamente centrais em um total de 741 estabelecimentos mapeados.

Dentre todas essas atividades algumas se destacam pela quantidade e relevância no contexto da centralidade. Desde o surgimento da Área Central, certas atividades comerciais já eram consideradas imprescindíveis nesse setor da cidade. Vários autores destacam o elevado número de estabelecimentos varejistas, consultórios médico e odontológico, Instituições Financeiras, Escritórios (tanto comercial como de profissionais liberais) e Clínicas Médicas. Dessa forma a estrutura comercial do núcleo central oferece atividades de comércio de serviços.

Com a consolidação do modo de produção capitalista, a sua fase atual de Globalização incute nas pessoas o consumo em larga escala. Isso faz surgir nas cidades outros eixos comerciais além do núcleo central, que se destinam a atender a demanda do crescimento populacional e também expandir o consumo. Esse processo de descentralização e formação de núcleos secundários faz com que certas atividades comerciais desloquem-se do centro para outros setores da cidade. No entanto, atividades ligadas ao setor de serviços, finanças e gerência permanecem no núcleo central.

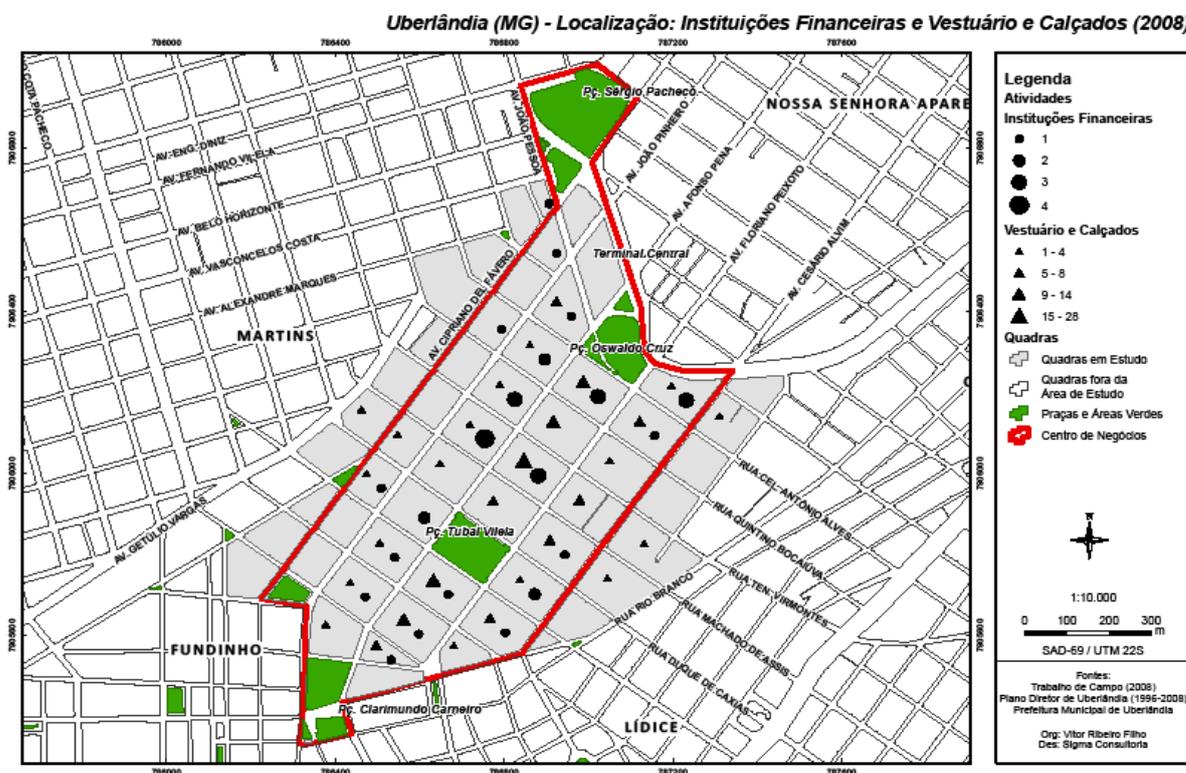
O Comércio varejista, principalmente vestuário e calçados destacam-se no levantamento feito em Uberlândia. Foram encontrados 162 estabelecimentos das atividades mencionadas. A concentração de lojas de vestuário e calçados dá-se com intensidade máxima nos quarteirões entre a Rua Afonso Pena e a Avenida Floriano Peixoto próximas à Praça Tubal Vilela, nos quais se localizam também as principais lojas de departamento do núcleo central.

No mapa 2, pode-se constatar a presença de tais estabelecimentos comerciais em praticamente todos os quarteirões mapeados. É interessante notar que apesar de terem sido encontradas lojas de grandes dimensões e também pequenos

estabelecimentos, não foi encontrada lojas de “Griff”, o que comprova a tendência á popularização do centro comercial.

O levantamento do número de instituições financeiras comprovou a concentração dessas atividades neste setor da cidade. Essas atividades possuem um elevado índice de centralidade, e por isso estão concentradas no núcleo central. Foram encontrados 35 estabelecimentos financeiros, os quais atingem maior concentração entre as Avenidas João Pinheiro e Floriano Peixoto.

Mapa 2 – Uberlândia (MG) - Localização de Instituições Financeiras e Vestuário e Calçados



Outra característica comum ao núcleo central é a presença de clínicas médicas e consultórios odontológicos. Essas atividades especializadas foram encontradas em significativa quantidade no núcleo central, e juntas somam 80 estabelecimentos mapeados. A presença de hospitais na área em estudo é praticamente escassa sendo encontrados apenas 5 estabelecimentos hospitalares, dos quais 2 encontram-se nos limites do núcleo central com a zona periférica do centro de Uberlândia.

Os escritórios de profissionais liberais (advogados, engenheiros, contabilistas, etc.) também tiveram uma expressiva relevância e foram mapeados 37

estabelecimentos no pavimento térreo, não havendo levantamento de dados nos andares superiores dos edifícios comerciais. O mesmo número de estabelecimentos foi encontrado para as “ópticas”, que apresentam maior concentração entre a Rua Afonso Pena e a Avenida Floriano Peixoto, nos quarteirões próximos a Praça Tubal Vilela.

Uma particularidade verificada no núcleo central de Uberlândia foi à presença de farmácias especializadas, foram encontradas 29 estabelecimentos neste setor da cidade.

Por outro lado, constatou-se a existência de diversos estabelecimentos destinados à alimentação como os restaurantes tradicionais, os restaurantes *self-service* e os *de Fast Food*, totalizando de 36 estabelecimentos. Não há um padrão de localização desse serviço de alimentação, ele está disperso junto ao local de trabalho.

Atividades tipicamente da zona periférica do centro e não-centrais no núcleo central de Uberlândia

Embora estabelecimentos como estacionamentos, depósitos e assistência técnica a produtos eletrônicos não sejam considerados como atividades centrais, essas atividades foram encontradas de maneira expressiva durante o mapeamento do núcleo central. Constatou-se a presença de 148 estabelecimentos considerados de uso da “zona periférica”, dentre os quais 85 são estacionamentos.

Com relação aos estacionamentos encontram-se espalhados por todo o núcleo central e em alguns quarteirões localiza-se de 3 a 6 estacionamentos no mesmo quarteirão. A maior concentração deles está entre as Ruas Machado de Assis e Prof. Bernardo Guimarães.

Há ainda uma quantidade expressiva de estabelecimentos de venda de veículos e assistência para auto, destacando-se a concessionária Uberlândia Automóveis, revendedora da Ford, que ocupa a extensão de todo o quarteirão, juntamente com o atacadista Tecidos Tita (vide foto 1).



Foto 1: Tita Atacadista
Localização: Av. Floriano Peixoto
Autor: Vitor Ribeiro Filho

Na foto 1 é possível notar a dimensão do estabelecimento Tita Atacadista e ao fundo a revendedora de veículos Uberlândia Auto.

Foram encontrados ainda 6 lojas de Pet Shop, Aquário e apenas 3 depósitos.

Atividades não-centrais são aquelas atividades que não necessitam de uma localização central, estão espalhadas por todo o espaço urbano. No mapeamento dos quarteirões do núcleo central de Uberlândia, no entanto, foram encontrados 46 diferentes tipos de uso do solo não-centrais e 597 estabelecimentos correspondentes. Neste universo destaca-se a presença de residências e edifícios residenciais que juntos somam 291 estabelecimentos. Esse número alto de moradias no núcleo central da cidade revela que o núcleo de negócios ainda mostra-se atraente para uma parcela da população, que geralmente trabalha nas imediações de suas moradias e que o centro de uma cidade média ainda possui uma importante densidade populacional.

Além de residências e edifícios residenciais, há um grande número de lanchonetes, salão de beleza e escolas, não havendo distinção entre escolas particulares, municipais ou estaduais.

Fundinho: de centro histórico á bairro de *Griff*

A cidade de Uberlândia originou-se a partir do bairro Fundinho, que foi a primeira área comercial da cidade. Em 1858, o Fundinho foi elevado á categoria de

freguesia quando contava com 40 residências dispostas sobre um terreno íngreme nas vertentes do córrego São Pedro.

O arraial se expandiu em direção a parte mais alta do relevo onde foram abertas ruas e avenidas atraindo casas comerciais (ATTUX, 2001). Nessa área havia construções de prédios públicos, teatro e cinema, e uma concentração de residências das classes mais ricas.

Com a expansão da cidade, a abertura de novas e largas avenidas planejadas de acordo com o plano urbanístico de 1908, a implementação de infra-estrutura básica (como rede de distribuição de água, coleta de esgoto, iluminação pública, calçamento, construção de praças, etc.), serviram de atrativos para a construção de prédios comerciais e de serviços. Isso permitiu novos usos e realocamento da área comercial do Fundinho para as Avenidas Afonso Pena, Floriano Peixoto e Cesário Alvim, caracterizando o processo de expansão do centro de negócios.

Os planos urbanísticos de Uberlândia após a primeira década do século XX, não se preocuparam em preservar o bairro Fundinho como um centro histórico, buscando primordialmente reorganizar a estrutura comercial da cidade a fim de atender a demanda do comércio em expansão.

Com a especulação imobiliária a partir da década de 1980, houve uma intensa edificação no bairro Fundinho, mas que foi “freada” com a adoção de um novo plano urbanístico em 1989 que procurou resguardar algumas características do centro histórico.

Esse novo plano procurou delimitar os usos e ocupações do solo no bairro que por se tratar de um bairro com ampla infra-estrutura e localização estratégica, próximo ao centro da cidade, este se torna atrativo á certas atividades comerciais.

Foi realizado o levantamento e mapeamento das atividades centrais nas principais ruas e avenidas do bairro com o objetivo de identificar os tipos de comércio e serviços e qual a sua relação com o núcleo central de negócios de Uberlândia.

Mesmo tratando-se de um bairro residencial, foram encontradas diversas atividades comerciais como lojas de vestuário (principalmente feminino), boutiques, lojas de decoração de interiores (destinado a um público mais seletivo), escritórios de arquitetos e design, escolas (públicas e particulares), restaurantes, lojas de objeto de arte, antiguidades, entre outros. Esses estabelecimentos encontrados revelam a

tendência do centro histórico de Uberlândia vir a ser um bairro voltado para o comércio de luxo.

Delimitação do Núcleo Central De Negócios

O estudo do Núcleo Central de Uberlândia partiu da delimitação da legislação municipal segundo o Plano Diretor da cidade correspondente ao período 1996-2006. De acordo com a legislação municipal, o centro de negócios compreende 43 quarteirões circundados pelas Avenidas João Naves de Ávila, Cipriano Del Fávero, Cesário Alvim chegando até o bairro Fundinho, conforme indica o mapa 3.

Cabe destacar que os critérios definidos pelo Plano Diretor para a delimitação do centro de negócios, foram baseados principalmente nas vias de tráfego com maior fluxo de veículos na Área Central. O que não corresponde à realidade e o levantamento do uso do solo das atividades de comércio e serviços. Por isto, os limites do centro de acordo com o Plano Diretor estão entre as principais Avenidas.

Devido à falta de critérios que apontasse uma delimitação com base nas atividades centrais, como indica a literatura geográfica, foi necessário realizar o levantamento e mapeamento do uso do solo dos quarteirões que compreendem o centro de negócios e seu entorno, para que definisse a atual delimitação do núcleo central, como pode ser observado no mapa 4.

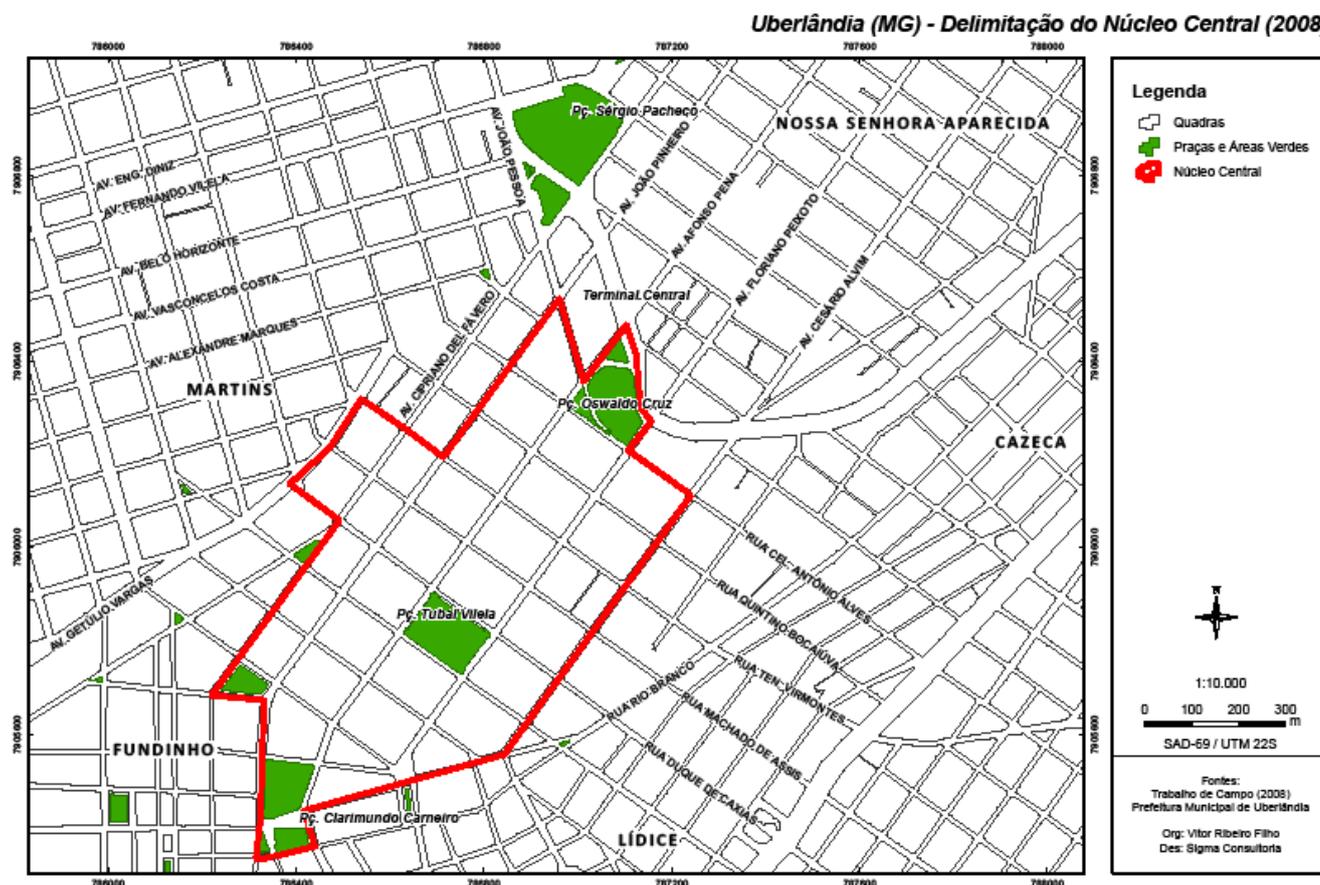
Mapa 3 – Uberlândia (MG) – Intensidade do Uso do Solo por Atividades Centrais (Delimitação do Centro de Negócios - Plano Diretor - 1996)

Uberlândia (MG) - Intensidade do Uso do Solo por Atividades Centrais no Centro de Negócios (2008)



O levantamento em campo das atividades de comércio e serviços realizado para a presente pesquisa constatou-se que o núcleo central de negócios de Uberlândia compreende 38 quarteirões que se localizam entre as principais Avenidas de tráfego da área, assim como alguns ao seu entorno que privilegiam as diversas categorias de atividades de comércio e serviços ali encontradas. A partir do mapa de intensidade do uso do solo na área de estudo foi possível a confecção do mapa 4 que define a delimitação do núcleo central de negócios de acordo com a intensidade comercial das atividades centrais e difere inclusive da forma do centro de negócios delimitado pelo Plano Diretor de 1996.

Mapa 4 – Uberlândia (MG) - Delimitação do Núcleo Central de Negócios



DISCUSSÃO

A Gênese e o Desenvolvimento da Área Central

A área central surge nas cidades de maneira bastante ligada aos transportes, atividade esta sempre comum ao nascimento e ao desenvolvimento das cidades. Os transportes faziam a interligação da cidade com o mundo exterior. As ferrovias tiveram papel primordial nestas interconexões entre os lugares e no surgimento, desenvolvimento ou mesmo desaparecimento das cidades. Assim, no entorno dos terminais de transportes surgiam atividades voltadas para o mundo exterior à ela como: o comércio atacadista, as indústrias, os depósitos (CORRÊA, 1995).

Estas atividades criaram um mercado consumidor, dando origem a partir de então aos transportes intra-urbanos, estes bastante ampliados a partir da segunda metade do século XIX. Assim deu-se a emergência de uma área de maior acessibilidade na cidade. Os trens, principais meios de transportes desde a segunda

metade do século XIX até o século XX, foram grandes contribuintes no processo de centralização porque possuem o caráter de serem inflexíveis no que se refere ao seu deslocamento e por isto transitam rigidamente por locais determinados. Esses locais determinados no período de formação das áreas centrais correspondiam aos locais de concentração de economias, de atividades variadas e de mercado consumidor e de trabalhadores. Assim, a área central tornou-se um chamariz dentro da cidade devido à sua maior acessibilidade e por concentrar economias de aglomeração (CORRÊA, 1995).

De acordo com Vaz e Silveira (1994), no período pré-industrial, as cidades possuíam grande estabilidade espacial e por isto o seu centro sofria raras modificações. A área central representava sede do poder, pois nela estavam localizados os principais órgãos públicos e instituições do comércio, das finanças, da religião e da justiça.

Na fase pré-capitalista, a cidade torna-se nó dos fluxos inter-regionais, interligando outras cidades e propiciando a circulação de capitais, produtos e pessoas. A industrialização alterou os transportes interurbanos, especialmente as ferrovias, conduzindo a modificações da organização espacial das cidades.

Nos grandes centros que surgem deste processo como Londres, Paris e Chicago, emergem as Áreas Centrais de Negócios, diferentes do antigo centro por se constituírem em locais específicos de gestão da estrutura urbana.

A área central é, portanto, resultado do processo de centralização que é gerado pelo modelo capitalista de produção. Os transportes inter-regionais que muito contribuíram para a centralização e para a sua conseqüente forma, a área central, posteriormente no âmbito intra-urbano, favoreceram o deslocamento das classes mais abastadas para locais periféricos que possuíssem amenidades.

O crescimento das cidades e a complexização das atividades da área central, tornam esta e o seu entorno locais poluídos e congestionados (VAZ E SILVEIRA, 1994). O crescimento e a modernização da cidade provocam a expansão da área central. Esta expansão até a sua periferia imediata são as áreas para onde migraram os “usos sujos” e as parcelas pobres da população. Daí a formação de uma periferia que corresponde à zona de transição ou de degradação.

A partir da década de 1920, no pós-guerra, começa a haver, devido à expansão urbana, o surgimento dos centros secundários onde se instalaram atividades que até o momento estavam situadas exclusivamente na área central. Este é o processo de

descentralização que explica em si mesmo o crescimento horizontal limitado da área central, assim como o esvaziamento da periferia do Central Business District (CBD). Portanto, a industrialização deu origem a uma espacialidade nas cidades norte-americanas e européias, em geral, que desencadeou na formação das áreas centrais, que se constituíram no centro histórico, no CBD e em um entorno de usos mistos. Assim, o processo espacial de centralização que resultou na forma espacial da área central, chegou a uma organização espacial composta pelo núcleo central e pela zona periférica do centro, a qual separa o núcleo dos demais bairros (VAZ E SILVEIRA, 1994).

No Brasil, de acordo com Villaça (2001), o surgimento do centro principal foi muito favorecido pelo surto do progresso a partir da segunda metade do século XIX. Especialmente as transformações em torno do modelo até então vigente do patriarcalismo rural, o qual começava a ceder lugar a uma agricultura que utilizaria mão-de-obra assalariada, foram importantes propulsoras do desenvolvimento capitalista e, por conseguinte da burguesia urbana, dos transportes e da indústria. Este desenvolvimento manifestou-se assim, no crescimento do comércio varejista e dos serviços urbanos. De acordo com Caio Prado Jr (1963) apud Villaça, este momento histórico correspondente ao início de uma era de concentração de capitais, teve a princípio sua fonte na atividade agrícola, principalmente no cultivo de café nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Isto porque a produção cafeeira no Brasil no século XIX gerou tantas divisas que investimentos volumosos passaram a ser feitos em outros setores como o financeiro representado pelo surgimento dos bancos, em indústrias, nos meios de transporte (primordialmente ferrovias) e infra-estrutura, e no comércio atacadista e varejista.

A concentração de capitais, portanto, passou a estar localizada nas atividades econômicas e financeiras que somente estariam inseridas no espaço das cidades. A urbanização vigente causou grandes mudanças sociais, uma vez que tudo se transferia para a cidade e o desenvolvimento capitalista que impulsionou o comércio varejista, criou na sociedade, especialmente nas classes abastadas, uma cultura de consumo inexistente até o momento. O surgimento de lojas de consumo individual e de serviços especializados nas cidades fez desaparecerem os mascates, os vendedores ambulantes, as barracas e os quiosques de rua.

Toda esta complexização de atividades de comércio e serviços representou o nascimento e ou o crescimento dos espaços urbanos no Brasil. Porém este processo

não ocorreu de modo desarticulado e aleatoriamente em qualquer parte da cidade, mas ao contrário, a concentração de capitais, materializada no surgimento do comércio varejista e de serviços e de outros progressos, se deu em uma área específica, a qual corresponde à área central.

As Características da Área Central

De acordo com Duarte (1967), a área central de uma grande cidade é facilmente distinguível na paisagem urbana, uma vez que se apresenta com uma fisionomia própria. A característica mais importante que lhe destaca é a funcional, isto é, a área central de uma grande cidade possui uma complexidade ou uma variedade de funções bastante ampla e uma forte concentração destas mesmas funções.

É nesta região do espaço intra-urbano onde estão preferencialmente localizados negociantes, industriais, banqueiros, os quais são os comandantes e os dirigentes dos caminhos da realidade econômica, financeira e político-administrativa da cidade, da região e do país, isto dependendo do porte e da importância da cidade. A presença destas funções atrai para a área central atividades como a comercial, a recreativa, a cultural, a de alimentação, a de alojamento, os profissionais liberais, dentre outras.

Esta grande procura pela área central para a instalação de atividades tão diversas resulta em uma valorização do preço do solo nesta área. Esta valorização dos terrenos, por sua vez, faz com que ocorra um crescimento vertical, o que é um dos principais aspectos da fisionomia do setor central das cidades.

Sendo uma área de trabalho, um grande número de pessoas se dirige para ela, o que fez com que neste setor seja implantada uma rede de transportes coletivos muito mais densa do que no restante da cidade. Dessa forma, a área central torna-se o local de mais fácil acesso para toda a população no contexto de todo o espaço urbano.

Há também o fluxo de pedestres e veículos que é intenso, porém somente durante o dia, período em que o comércio, os serviços, as empresas e outras instituições estão em horário de funcionamento. Durante a noite, a área central torna-se praticamente deserta (DUARTE, 1967).

Frequentemente, o centro situa-se na parte mais antiga da cidade. Max Sorre apud Duarte (1967) diz que a área central é de maneira geral o espaço onde a urbanização teve início durante o desenvolvimento industrial do século XIX. Se a área central não corresponde ao espaço onde a cidade teve seu início, ela situa-se próximo ou à margem daquele local mais antigo.

As funções da Área Central e a sua dinâmica

Duarte (1967), afirma que é possível verificar a existência de uma hierarquia das funções centrais na área central. Isto porque para determinadas funções, a localização no centro é imprescindível já que ele tem a capacidade de atrair toda a população urbana devido à variedade de atividades ali encontradas.

Mesmo sendo uma área congestionada tanto de pedestres como de veículos, é o local de mais fácil acesso em todo o espaço urbano graças à rede de transportes que a abastece. Há ainda que se considerar a necessidade da proximidade física para os contatos entre pessoas de negócios e a interdependência das diferentes atividades como também a dependência dos órgãos públicos.

A função político-administrativa é sem dúvida bastante presente na área central, especialmente nas metrópoles. No Rio de Janeiro, por exemplo, como fora no passado a capital do país, possui como herança deste período, vários órgãos federais e do funcionalismo federal, ministérios e órgãos estatais. Também nas grandes cidades, paralelamente à função político-administrativa, desenvolveram-se atividades culturais como museus, teatros, bibliotecas, livrarias, cinemas, entre outros. A função de direção representada pela presença das sedes sociais de empresas privadas ou governamentais importantes para economia do país, e a função financeira dos bancos, casas de crédito, firmas de investimentos, bolsa de valores e mercadorias, companhias de seguro, estão situadas na área central (DUARTE, 1967).

Há funções, no entanto, que ainda que sejam centrais, não são monopolizadas pela área central, pois aparecem também nos núcleos secundários. São aquelas funções do comércio varejista que atendem a população residente nos bairros mais distantes da área central. Esses núcleos secundários, sejam eles subcentros espontâneos ou planejados, são resultados do processo de descentralização, que por ser um processo complexo altera toda a estrutura comercial do espaço urbano.

Os núcleos secundários surgem de um lado para atender as necessidades da população mais distante da Área Central, como uma conseqüência do crescimento urbano. No entanto, não se deve ignorar o fato de que o modo de produção vigente é

o modo capitalista, e como tal almeja acima de tudo o lucro. O fato de certas atividades comerciais deixarem a Área Central e se deslocarem para outros setores da cidade são na verdade uma estratégia de acumulação capitalista. A Área Central é uma área congestionada tanto de pessoas como de veículos, aí se encontram os maiores preços do solo urbano e algumas atividades não conseguem se manter no local e deslocam-se para áreas mais distantes, mas que sejam providas de amenidades como: infra-estrutura, terras a baixo preço, facilidades de transporte, entre outras. O interesse de agentes fundiários e promotores imobiliários inserem-se também como “mola propulsora” no processo de descentralização.

Corrêa (1997) verificou que com o processo de descentralização o núcleo central passa a sofrer uma progressiva redefinição. Ao dividir a localização das atividades de comércio e serviços com outros setores da cidade, o núcleo central deixa de monopolizá-las e a cidade deixa de ser monocêntrica. Além disso, há uma tendência do núcleo central concentrar atividades voltadas à população de baixa renda, ou seja, nota-se uma crescente popularização do comércio na área central. Nessa área, a atividade varejista é altamente competitiva como demonstram, por exemplo, a localização próxima entre as lojas de artigos semelhantes, a presença de filiais em diversos pontos, a diversificação de artigos em uma mesma loja. Assim, a estrutura da área central tem passado por alterações, sendo que determinados gêneros de comércio foram substituídos ao mesmo tempo em que outros se desenvolvem. Há uma tendência em certos tipos de lojas de varejo que necessitam de compras frequentes ou diárias estarem propensas a se mudarem para fora do CBD. Por outro lado, o comércio varejista popular e os serviços menos especializados permanecem no centro tradicional (RIBEIRO FILHO, 2004).

A área central possui uma grande variedade e complexidade de funções além de ser heterogênea. Porém, esta heterogeneidade apresenta-se, para cada função com intensidades distintas, o que leva à configuração de concentrações grosseiras de atividades em um dado limite ou ainda de setores homogêneos dentro de uma área heterogênea. Por isto, a área central possui diferenciações espaciais internas bastante complexas, o que faz com que, como diz Murphy e Vance (1954), o centro tenha uma área coração (*core area*) onde as funções principais que lhe caracterizam alcançam intensidade máxima, e uma zona periférica cujos limites não são permanentes e nem sempre são nítidos, mas imprecisos.

A formação dos zoneamentos no interior da área heterogênea permite falar em setor administrativo, setor comercial (varejista e atacadista), setor financeiro, setor cultural, etc. Contudo, dado o caráter dinâmico desta área, cada zona está frequentemente sofrendo expansões e ou regressões, sendo comum elas se superporem. Estas áreas homogêneas ou zoneamentos acabam por desencadear outras características estruturais nesta área que são identificadas facilmente na paisagem por um determinado tipo de edificação, pelo movimento mais ou menos intenso de pedestres e veículos, pela verticalização, entre outras características.

O núcleo central de negócios: delimitação e estrutura interna

A Área Central configura-se em dois setores segmentados e heterogêneos segundo Corrêa (1995): núcleo central (core, Central Business District ou CBD) e a zona periférica do centro (*frame, zone in transition*, zona de obsolescência).

O processo de centralização, formação de um centro único na cidade, após a Segunda Guerra Mundial já não apresentava mais a mesma relevância de décadas anteriores. Já na década de 1930, Colby apresentava alguns fatores que estavam intimamente relacionados com o desinteresse de certas atividades comerciais de se localizarem na área central: aumento constante do preço da terra, impostos e aluguéis, afetando certas atividades que não conseguem se manter na área central; congestionamento e alto custo do sistema de transporte e comunicações, que dificulta as relações entre as firmas; dificuldade na obtenção de espaço para expansão, afetando principalmente as indústrias em crescimento; restrições legais, limitando a ação das firmas; ausência ou perda de amenidades (CORRÊA, 1995).

O CBD começou a ser considerado como o coração varejista da cidade (PROUDFOOT, 1958), destacando-se na paisagem urbana por possuir os prédios mais altos da área urbana e atrair consumidores de todas as partes limítrofes, sendo considerado a área de pico da cidade em diversos fatores e por isso apresenta problemas de congestionamentos de veículos e pessoas. É no *hard core* “congestionado” que Murphy (1966) afirma existir um ponto de intensidade máxima onde o metro quadrado é o mais caro da área central. A partir desse ponto os valores dos terrenos decrescem, assim como, a intensidade comercial. As valorizações do solo permeiam toda a estrutura interna do CBD e ajudam a determiná-lo. Estas

valorizações variam do valor de pico e decrescem até 5 % desse valor nos limites externos do distrito.

Em estudos de cidades norte-americanas, Murphy, Vance e Epstein (1955), determinaram onze categorias de valorizações de solo: grupo de lotes com valor de pico (100%), grupo de lotes que atingem até 10%, e nove grupos restantes que dividem os valores entre 10% e 100%. Segundo as análises feitas pelos próprios autores, estas valorizações decrescem rapidamente com o afastamento da intercessão de valor de pico, mas este declínio torna-se cada vez mais fraco à medida que se aproxima dos limites externos do CBD. Os limites do CBD são graduais, pois se relacionam com os valores de intensidade decrescente a partir do ponto-pico. Obstáculos à expansão do núcleo central como prédios públicos ou acidentes geográficos podem conceder-lhe contornos limítrofes, o tornando um cinturão ou zona.

Murphy, Vance e Epstein (1955), ao abordarem a estrutura interna do CBD e a interseção de valor de pico com a localização do centro geográfico, afirmam que para as cidades norte-americanas estudadas ambos estão bastantes próximos um do outro e estão na mesma direção, o que sugere que a interseção do valor de pico não acompanha o ritmo da transformação processual da posição do CBD. Pode ser difícil identificar esta intercessão, pois os valores de solo não são observados diretamente e o ponto de pico nem sempre está nas imediações dos prédios mais altos. Os indícios que apontam a intercessão de pico são: o ponto de maior concentração de pedestres e o ponto com o maior tráfego. O uso do solo varia conforme a distância em relação ao ponto de pico. O limite do CBD é gradual, variando conforme a natureza das áreas adjacentes. Setores de maior qualidade tendem a graduar em forma de correntes de desenvolvimento comercial, adentrando as áreas residenciais de melhor valorização. As residências nos andares superiores caracterizam as franjas externas do CBD (MURPHY, VANCE e EPSTEIN, 1955).

O núcleo central é uma área em constante movimento e transformação. Por isto, definir seus contornos e o seu padrão de uso do solo é sempre uma tarefa complexa. O CBD reflete as condições existentes no passado do local, as mudanças ocorridas ao longo do tempo, o presente e uma projeção para o futuro (MURPHY, VANCE, EPSTEIN, 1955).

Os limites do distrito estão em constante oscilação, expandindo e regredindo em cada local. Em muitos CBDs, o ponto de valor de pico sofreu flutuações ao longo

da história. Segundo aqueles autores, não é obrigatória a relação entre o crescimento da cidade e a expansão do CBD e a retração deste com o não-crescimento da cidade. O que ocorre são processos de avanço sobre determinadas frentes e retração sobre outras. Daí os termos “zonas de assimilação” e “zonas de descarte”.

A compreensão da estrutura interna do Central Business District passa necessariamente pela análise dos tipos de usos do solo ali existentes. Murphy, Vance e Epstein (1954) realizaram um mapeamento no núcleo central de 9 cidades de porte médio norte-americanas e apontaram as atividades que se destacavam em maior quantidade e concentração. As atividades de comércio varejista, gestão e prestação de serviços são as mais frequentes. O que chama a atenção para os dias atuais, em que as atividades terciárias ainda são predominantes no núcleo das cidades brasileiras.

Além das atividades acima mencionadas, os estudiosos norte-americanos chamaram a atenção para uma porcentagem relativamente alta de locais desocupados, evidenciando os altos impostos e aluguéis existentes no “core” do Distrito. Isso se explica pelo fato de que certas atividades de prestação de serviços não conseguem obter lucros consideráveis para arcar com os custos de uma localização muito central, e por isso se “realocam” para outros setores da cidade.

Os usos de solo variam consideravelmente de acordo com a distância em relação ao ponto de pico. Na zona mais interna ao redor do ponto de pico geralmente encontra-se lojas de departamentos e estabelecimentos correlatos como loja de roupas femininas, farmácias, restaurantes e lojas de variedades diversas. Em certas cidades é freqüente haver estacionamentos e a própria prefeitura se localizar na região próxima ao ponto de pico. Característica marcante dos estabelecimentos centrais é o tamanho das lojas. Lá se encontram as maiores lojas de departamento, as maiores farmácias e lojas de 1,99 (MURPHY, VANCE e EPSTEIN, 1955). No CBD, existe uma estratégia de localização das atividades centrais. No ponto pico do CBD o número de pedestres é maior e as lojas varejistas têm sua máxima concentração, pois estão mais acessíveis a massa consumidora. Estabelecimentos matem certa interdependência como, por exemplo, as pequenas lojas de vestuário e 1,99 encontram-se próximas as lojas de departamentos.

Embora as construções mais importantes estejam localizadas no entorno do ponto de pico do CBD, prédios mais altos são encontrados além desse entorno. O comércio varejista é dominante nos andares térreos, enquanto os escritórios ocupam andares acima. Além da existência de prédios construídos unicamente para atender a

necessidades de empresas importantes na região ou mesmo no país e o seu uso é exclusivamente de escritórios.

Geralmente próximo ao limite do Distrito, estabelecimentos tais como lojas de móveis e de automóveis ocorrem; mais afastado podem-se encontrar revendas de automóveis (garagens, postos de combustível); supermercados que necessitam de amplo espaço e terrenos baratos para a construção de estacionamentos. Aprofundando no limite do CBD é perceptível que as áreas limítrofes destinam-se aos automóveis.

O CBD é altamente instável em conseqüência do grande investimento que ele representa em termos de solo e construções. Seus contornos estão constantemente mudando e refletindo as condições econômicas do passado, presente e apontam uma projeção para o futuro. A tendência do núcleo central de negócios é tornar-se uma área de empreendimentos comerciais e escritórios com um comércio varejista que atenda apenas as necessidades das pessoas que trabalham nos escritórios (MURPHY, VANCE e EPSTEIN, 1955).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O entendimento dos processos espaciais urbanos inicia-se com a compreensão da dinâmica da Área Central. Esta área surge com o desenvolvimento capitalista na sua fase concorrencial para atender às necessidades das indústrias em expansão. Com o passar do tempo e a consolidação do modelo capitalista de produção e a expansão do consumo, certas atividades comerciais que se localizavam na área central deslocam-se para outros setores da cidade a fim de garantir amenidades e expandir o consumo em direção a população que vive afastada da área central dando origem ao processo de descentralização das atividades terciárias.

A área central está dividida em dois setores o núcleo central de negócios e a zona periférica do centro. No núcleo central é onde se concentram as atividades varejistas e de serviços da cidade. Por possuir um uso de solo intensivo, este setor caracteriza-se pela concentração e aglomeração de atividades comerciais, pessoas e veículos. Nas grandes metrópoles o processo de descentralização é mais acentuado, e muitas atividades consideradas tipicamente centrais deslocam-se para outros setores da cidade. A cidade de Uberlândia considerada como cidade de porte médio, o processo de descentralização é nítido, no entanto, atividades de varejo, finanças e de gestão continuam centralizadas, mas com a intensa especulação imobiliária que existe na cidade e a conseqüente valorização de outros setores da área urbana essas

atividades tendem a se deslocarem para outras áreas providas de amenidades e provocando uma refuncionalização de suas atividades.

Em Uberlândia, o primeiro *core* comercial, localizou-se no bairro Fundinho, local de origem e atual centro histórico da cidade. Atualmente é uma área pouco preservada, onde moram algumas famílias tradicionais da cidade e destaca-se pela verticalização residencial para a classe social de alto *status*. Observa-se que a tendência desse setor é concentrar o comércio de luxo, voltado para as lojas de vestuário (principalmente feminino), boutiques, lojas de decoração de interiores.

A pesquisa evidenciou uma realidade particular no núcleo central de Uberlândia, ainda há algumas atividades características da zona periférica do centro presente neste setor, tais como: comércio atacadista, concessionária de automóveis, etc. Por outro lado, o comércio de luxo está deslocando-se para as novas centralidades, local com mais conforto, segurança e estacionamento, os shopping centers exemplificam esta análise. De outro modo, o comércio e serviços populares estão em franca expansão, vide os exemplos das lojas de vestuário, calçados e os *self-service*.

O núcleo central é o reflexo da dinâmica interurbana condicionada pela consolidação do modo de produção capitalista que promove as transformações em todo o espaço urbano conforme suas necessidades. O surgimento de novas centralidades que atenda a demanda do crescimento populacional e espacial da cidade insere-se nas mudanças provocadas pela acumulação capitalista de Uberlândia.

REFERÊNCIAS

ATTUX, Denise Elias. **Revitalização urbana em centros históricos: estudo de caso do bairro Fundinho**. Uberlândia: Dissertação (mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, 2001.

BESSA, Kelly Cristine Fernandes de Oliveira. **Constituição e expansão do meio técnico-científico-informacional em Uberlândia: o lugar na era das redes**. Uberlândia: Dissertação (mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, 2001.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

_____. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

DUARTE, Aluizio C. **A Área Central da Cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: CNG/ IBGE, 1967.

JULIANO, Adir Aparecida; LEME, Heládio José de Campos. **Transformações econômicas e dinâmica migratória recente na área de Uberlândia: um perfil sócio-econômico da população migrante**. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 13, 2002, Ouro Preto. Anais... Ouro Preto: ABEP, 2002.

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

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

MURPHY, Raymond E. **The American City – an urban geography**, New York, McGraw-Hill, Company, 1966, p. 283-316.

RIBEIRO FILHO, Vitor. **A Configuração da Área Central de Manaus e sua Dinâmica Recente**. Rio de Janeiro: Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia/ UFRJ, 2004.

PROUDFOOT, Malcolm J. City Retail Structure. In: **Readings in Urban Geography**.

KOHN, C.; MAYER, R. (eds). The Chicago University Press, 1958. p. 395-398.

SPOSITO, Maria E. Beltrão. **O Centro e as Formas de Expressão da Centralidade Urbana**. Revista Geográfica, nº 10. São Paulo, UNESP, 1991. p. 1-18.

VAZ, Lílian Fessler; SILVEIRA, Carmen Beatriz. **A Área Central do Rio de Janeiro: percepções e intervenções: uma visão sintética no decorrer do século XX**. In: Cadernos IPPUR/ UFRJ. Ano VII, nº23, SET./DEZ. 1994.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel,2001.