

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO  
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E NATURAIS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

Centralidade Embrionária. O bairro Laranjeiras como uma  
das cristalizações do processo de Descentralização  
Comercial na Metrópole Capixaba

Vitória-ES  
2009

Pedro Ivo Guedes Barbosa

Centralidade Embrionária. O bairro Laranjeiras como uma  
das cristalizações do processo de Descentralização  
Comercial da Metrópole Capixaba

Monografia apresentada à Banca Examinadora do  
curso de Geografia, sob orientação do Prof. Dr.  
Claudio Luiz Zanotelli, como requisito parcial  
para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Vitória-ES  
2009

Pedro Ivo Guedes Barbosa

Centralidade Embrionária. O bairro Laranjeiras como uma  
das cristalizações do processo de Descentralização  
Comercial da Metrópole Capixaba

Monografia apresentada à Banca Examinadora do curso de Geografia, sob  
orientação do Prof. Dr. Claudio Luiz Zanotelli, como requisito parcial para  
obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Aprovada em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2009.

**BANCA EXAMINADORA:**

---

Prof. Dr. Claudio Luiz Zanotelli (Departamento  
de Geografia). Orientador

---

Prof. Dr. André T. Abe (Departamento de  
Arquitetura e Urbanismo)

---

Prof. Dr. Paulo César Scarim (Departamento de  
Geografia)

---

Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. Ana Lucy de Oliveira Freire (Suplente)

À uma Ingrid

Ao Prof. Dr. Cláudio Luiz Zanotelli por acreditar neste trabalho e ter me dado à honra de ser o seu orientando;

À Luiz Carlos Tosta dos Reis, pelo incentivo, encorajamento, primeiros passos na Geografia do comércio e conselhos valiosos à confecção deste trabalho;

Ao Mestre Vilmar José Borges que me ensinou o valor e responsabilidade que o Geógrafo tem ante a sociedade, enquanto educador e formador de cidadãos;

À Celinha, do Núcleo de Estudos do Departamento de Geografia, que sempre acolhe os alunos que numa etapa da sua vida praticamente moram neste espaço de estudo;

À Prof. Msc Maria Célia Barros da Silveira, pela paciência e compreensão da existência de “alunos-fantasmas” em suas aulas. Esta compreensão só demonstra o caráter com o qual conduz o Colegiado do curso de Geografia;

Aos demais professores do curso de Geografia que, individualmente, contribuíram para a confecção deste estudo durante suas aulas e conversas extracurriculares;

Finalmente, aos meus amigos Helton Andrade, Willian Querobino, Kaio Juliano, Iuri Campos, Thiago Dalapícolla, Leonardo Zaché e Ielis Colombo e aos demais amigos da turma 2003/2 e do curso de Geografia.

## RESUMO

O presente estudo aborda o tema da descentralização das atividades de comércio e serviços da Área Central de Vitória (ES), adotando o bairro Laranjeiras, localizado no Município de Serra – integrante da Região Metropolitana da Grande Vitória, como manifestação visível do referido processo espacial. Assim, aliado à teoria em tela, comprovou-se a existência de um subcentro de comércio e serviços no espaço da metrópole capixaba (bairro Laranjeiras). A análise empírica foi privilegiada vinculando-se ao método de Murphy e Vance (1954). O resultado obtido, juntamente com a aplicação de questionário sócio-econômico, possibilitou comparações com o subcentro comercial de Campo Grande (Município de Cariacica) inferindo, portanto, uma análise singular à complexidade urbana de Vitória e da sua hinterlândia.

Palavras-chave: Espaço urbano/ Subcentros/ Comércio/ Laranjeiras.

**ABSTRACT**

This study presents the theme of decentralized commerce activities and services from Vitória's center area of Espírito Santo, adopting Laranjeira neighborhood, at the Serra city, that integrates the Grande Vitória's Metropolitan Region, as the visible manifestation of the referred process spatial. Thus, together with this theory, was proved the existence of a commerce and services sub-center inside of the Capixaba's metropolis (Laranjeira neighborhood). The empiric analysis was made linking the Murphy and Vance (1954) methods. The result obtained, together with the social-economic questionnaire applied, made possible comparisons with Campo Grande sub center commercial (Cariacica neighborhood), inferring, therefore, a singular analysis of the Vitória's urban complexity and its hinterland.

Key words: Urban Space/ Sub Center/ Commerce/ Laranjeiras.

## RÉSUMÉ

Cette étude aborde la question de la décentralisation des activités de commerce et services de la zone centrale de Vitoria-ES, Brésil. L'étude s'est centrée sur Laranjeiras, quartier situé dans la commune de Serra, localisée au nord de la région métropolitaine de la Grande Vitoria, comme manifestation visible de ce processus. Ainsi, on a démontré l'existence d'un subcentro du commerce et des services au sein de la métropole Capixaba (Laranjeiras). L'empirique a été privilégié et reuë à la méthode de Murphy et Vance (1954). Le résultat, avec la mise en oeuvre du développement socio-économique questionnaire, a permis des comparaisons avec un autre souscentre des commerces et serves de la metropole - Campo Grande (commune Cariacica) déduire, par conséquent, un unique analyze de la complexité urbaine de Vitoria et de son arrière-pays.

Mots-clé: Espace urbain/ Souscentre/ Commerce/ Laranjeiras.



**LISTA DE SIGLAS**

**AGLURB** – Programa de Aglomerados Urbanos Brasileiros

**BNDES** – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico do Espírito Santo

**BNH** – Banco Nacional de Habitação

**CEASA** – Centrais de Abastecimento

**CETURB-GV** – Companhia de Transportes Urbanos da Grande Vitória

**CIVIT** – Centro Industrial de Vitória

**COBAL** – Companhia Brasileira de Alimentos

**COHAB** – Companhia de Habitação

**CST** – Companhia Siderúrgica de Tubarão

**CVRD** – Companhia Vale do Rio Doce

**COFAVI** – Companhia Ferro e Aço de Vitória

**CBD** – Central Business District

**IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

**INOCOOP-ES** – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo

**PEA** – População Economicamente Ativa

**PMC** – Prefeitura Municipal de Cariacica

**PMS** – Prefeitura Municipal de Serra

**RMGV** – Região Metropolitana da Grande Vitória

**SINAC** – Sistema Nacional de Centrais de Abastecimento

**SINDICON** – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo

**SUPPIN** – Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial

**UFES** – Universidade Federal do Espírito Santo

**ZPC** – Zona Periférica do Centro

## LISTA DE TABELAS

Tabela 01: Tipologia das residências-----	75
Tabela 02: Quantidade total de lojas comerciais na Avenida central-----	79
Tabela 03: Distribuição setorial do emprego formal na Serra em 2004-----	82
Tabela 04: Bairros abrangidos pelo Terminal de Laranjeiras-----	93
Tabela 05: Tipologia de indústrias existentes no Civit II-----	94
Tabela 06: Conjuntos Habitacionais e Unidades Habitacionais construídos na Grande Vitória no período de 1967 a 1986-----	97
Tabela 07: Unidades em construção por região-----	101
Tabela 08: Evolução das unidades em construção por região-----	103
Tabela 09: Valores do aluguel de lojas e salas comerciais na Avenida central, em Laranjeiras-----	115
Tabela 10: Valores de venda para salas, lojas e casas comerciais na Avenida central, em Laranjeiras-----	116
Tabela 11: Valores comparativos de preço de venda entre o centro de Vitória e Laranjeiras-----	116
Tabela 12: Uso do solo em Laranjeiras por características de ocupação-----	156
Tabela 13: Município de origem dos frequentadores do subcentro de Laranjeiras (sábado)-----	156
Tabela 14: Sexo dos frequentadores do subcentro de Laranjeiras (sábado)-----	156
Tabela 15: Faixa etária dos frequentadores do subcentro de Laranjeiras (sábado)---	155
Tabela 16: Tipo de transporte utilizado pelos frequentadores de Laranjeiras-----	157
Tabela 17: Motivos da visita ao subcentro de Laranjeiras (sábado)-----	158
Tabela 18: Atividades realizadas no subcentro de Laranjeiras (sábado)-----	159
Tabela 19: Motivos para não frequentar a Área Central de Vitória (sábado)-----	160
Tabela 20: Município de origem dos frequentadores do subcentro de Laranjeiras (quarta-feira)-----	161

Tabela 21: Sexo dos freqüentadores do subcentro de Laranjeiras (quarta-feira)----	162
Tabela 22: Faixa etária dos freqüentadores do subcentro de Laranjeiras-----	163
Tabela 23: Tipo de transporte utilizado pelos freqüentadores de Laranjeiras (quarta-feira)-----	164
Tabela 24: Motivos da visita ao subcentro de Laranjeiras (quarta-feira)-----	166
Tabela 25: Atividades realizadas no subcentro de Laranjeiras (quarta-feira)-----	167
Tabela 26: Motivos para não freqüentar a Área Central de Vitória (quarta-feira)---	168
Tabela 27: Perfil dos freqüentadores do subcentro comercial de Laranjeiras-----	169

## LISTA DE GRAFICOS

Gráfico 01: Quantidade total de lojas comerciais na Avenida central-----	78
Gráfico 02: Tipologia das unidades em construção (região 5)-----	96
Gráfico 03: Tipologia das unidades em construção no bairro Laranjeiras-----	100
Gráfico 04: Valores comparativos de preços de aluguéis de salas e lojas comerciais entre o centro de Vitória e Laranjeiras-----	112
Gráfico 05: Números de edifícios comerciais com mais de cinco pavimentos construídos na RMGV (1990-2000)-----	116
Gráfico 06: Número de lojas em edifícios comerciais com mais de cinco pavimentos construídos na RMGV (1990-2000)-----	117
Gráfico 07: Esquema gráfico da estrutura comercial no subcentro de Laranjeiras-----	121
Gráfico 08: Uso do solo em Laranjeiras por características de ocupação-----	142
Gráfico 09: Perfil dos freqüentadores do subcentro comercial de Laranjeiras-----	169
Gráfico 10: Atividade comercial em Laranjeiras e Campo Grande no térreo-----	178
Gráfico 11: Atividade comercial em Laranjeiras e Campo Grande acima do térreo---	179
Gráfico 12: Atividade de consultórios odontológicos em Laranjeiras e Campo Grande acima do térreo-----	181
Gráfico 13: Atividade de escritório de advocacia em Laranjeiras e Campo Grande acima do térreo-----	182
Gráfico 14: Atividade salão de beleza em Laranjeiras e Campo Grande no térreo-----	183
Gráfico 15: Atividade óticas em Laranjeiras e Campo Grande no térreo-----	184
Gráfico 16: Atividade bancária em Laranjeiras e Campo Grande-----	185
Gráfico 17: Esquema da evolução comercial do bairro Laranjeiras-----	198

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Modelo de hierarquia comercial proposto por Barry-----	52
Figura 02: Parque Residencial Laranjeiras em 1978-----	77
Figura 03: Parque Residencial Laranjeiras e a Avenida central em primeiro plano-----	78
Figura 04: Propaganda lançamento do Centro Empresarial da Serra em Laranjeiras--	100
Figura 05: Vista parcial da Avenida central em Laranjeiras-----	107
Figura 06: Avenida central especializada no comércio varejista e com tumultuado trânsito de pedestres e veículos-----	108
Figura 07: Entroncamento na Avenida central com a Avenida segunda avenida-----	111
Figura 08: Escritórios odontológicos na Avenida central, Laranjeiras-----	128
Figura 09: Escritórios odontológicos na Avenida central, Laranjeiras-----	129
Figura 10: Atividade bancária na Avenida central. Laranjeiras-----	141
Figura 11: Atividade creditícia na Avenida central em Laranjeiras-----	142
Figura 12: Avenida central no seu início, área de rarefação-----	146
Figura 13: Entroncamento da Avenida central com a Avenida segunda avenida-----	149
Figura 14: Entroncamento da Avenida central com a Avenida norte-sul-----	150
Figura 15: Laranjeiras Shopping-----	151
Figura 16: Loja de porte nacional na Avenida central em Laranjeiras-----	152
Figura 17: Camelódromo na Travessa V5, na Avenida central em Laranjeiras-----	153
Figura 18: Aparelho comercial na Avenida Expedito Garcia em Campo Grande-----	197
Figura 19: Aparelho comercial na Avenida central em Laranjeiras-----	198
Figura 20: Área de rarefação em Campo Grande-----	199

**LISTA DE MAPAS**

Mapa 01: Bairro Laranjeiras com a numeração dos quarteirões percorridos-----	37
Mapa 02: Localização dos pontos de aplicação de questionários no subcentro de Laranjeiras-----	41
Mapa 03: Região Metropolitana da Grande Vitória-----	66
Mapa 04: Laranjeiras em destaque no Espírito Santo-----	71
Mapa 05: Evolução da malha viária do Município de Serra (1970-1990)-----	85
Mapa 06: Esquema das linhas alimentadoras e troncais do sistema Transcol-----	86
Mapa 07: Localização do CIVIT I e CIVIT II no Município de Serra, mostrando as tipologias das indústrias-----	90
Mapa 08: Localização dos conjuntos habitacionais no Município de Serra-----	95
Mapa 09: Zoneamento das atividades centrais em Laranjeiras baseado no índice de atividades centrais por unidade de quarteirão-----	121
Mapa 10: Escritórios de odontologia acima do térreo em Laranjeiras-----	126
Mapa 11: Escritório de odontologia no térreo em Laranjeiras-----	127
Mapa 12: Escritório de contabilidade acima do térreo em Laranjeiras-----	130
Mapa 13: Escritório de advocacia acima do térreo em Laranjeiras-----	131
Mapa 14: Lojas de calçados em Laranjeiras-----	133
Mapa 15: Lojas de óticas na Avenida central em Laranjeiras-----	134
Mapa 16: Lojas de móveis na Avenida central em Laranjeiras-----	135
Mapa 17: Serviço de salão de beleza em Laranjeiras-----	136
Mapa 18: serviço de alimentação em Laranjeiras-----	137
Mapa 19: Atividade bancária em Laranjeiras-----	138
Mapa 20: Atividade creditícia acima do térreo em Laranjeiras-----	139
Mapa 21: Atividade creditícia no térreo em Laranjeiras-----	140
Mapa 22: Localização do bairro Campo Grande na RMGV-----	175

Mapa 23: Disposição do arruamento em Laranjeiras-----	177
Mapa 24: Disposição do arruamento em Campo Grande-----	178
Mapa 25: Zoneamento por unidade de quarteirão com base no índice de atividades centrais em Campo Grande-----	189
Mapa 26: Zoneamento por unidade de quarteirão com base no índice de atividades centrais em Laranjeiras-----	190
Mapa 27: Atividade de alimentação em Campo Grande-----	191
Mapa 28: Atividade de alimentação em Laranjeiras-----	192
Mapa 29: Atividade consultórios odontológicos em Campo Grande-----	193
Mapa 30: Atividade consultórios odontológicos em Laranjeiras-----	194

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> -----	20
<b>1. OPERACIONALIZAÇÃO DA PESQUISA</b> -----	27
1.1. O Método Analítico-----	28
1.2. O Método Operacional-----	31
1.3. Procedimentos Metodológicos-----	34
1.4. Análise do perfil e comportamento do consumidor-----	38
1.4.1. Operacionalização das campanhas de aplicação dos questionários-----	38
<b>2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA</b> -----	42
2.1. O Processo de Centralização e a conformação da Área Central-----	43
2.2. O processo de Descentralização e novos entendimentos da atividade comercial-----	48
2.2.1. A Descentralização intra-urbana-----	48
2.2.2. Novas possibilidades de apreensão da estrutura varejista-----	53
2.2.2.1. Estruturações atuais do comércio varejista-----	54
2.3. Estudos de casos brasileiros: Algumas contribuições à temática da Descentralização das atividades varejistas---	60
2.3.1. Contribuição para a realidade do Rio de Janeiro-----	60
2.3.2. Contribuição para a realidade de São Paulo-----	60
2.3.3. Contribuição para a realidade do Espírito Santo-----	61
<b>3. O CENTRO DE VITÓRIA COMO QUESTÃO E O SURGIMENTO E EVOLUÇÃO DO BAIRRO LARANJEIRAS</b> -----	63



3.1. Novas dinâmicas sócio-espaciais-----	64
3.2. O bairro Laranjeiras-----	70
3.2.1. Agentes modeladores do espaço urbano em Laranjeiras-----	73
3.2.1.1 O Estado-----	73
3.2.1.2. Os industriais-----	88
3.2.1.3. Os promotores imobiliários-----	96
3.3 Tudo se junta em Laranjeiras-----	103
<b>4. O PROCESSO DE DESCENTRALIZAÇÃO NA METRÓPOLE CAPIXABA-----</b>	<b>106</b>
4.1 Análise da estrutura comercial do subcentro de Laranjeiras----- -----	108
4.1.1. Análise do valor de uso do solo em Laranjeiras-----	115
4.1.2. Análise da configuração espacial e comportamento das atividades centrais- -----	122
4.2. Análise do perfil dos consumidores/ freqüentadores do subcentro de Laranjeiras-----	156
4.2.1. O perfil dos freqüentadores do subcentro de Laranjeiras-----	173
4.3. Um hiato: De comércio de bairro a subcentro comercial (comparação entre Laranjeiras e Campo Grande)----- -----	176
4.3.1. Formação da centralidade em Campo Grande-----	177
4.3.2. Laranjeiras e Campo Grande como manifestação do processo de descentralização na metrópole capixaba-----	179
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS-----</b>	<b>204</b>
<b>6. REFERÊNCIAS-----</b>	<b>206</b>
<b>7. ANEXOS-----</b>	<b>211</b>
<b>A.-----</b>	<b>212</b>

<b>B.</b> -----	215
-	
<b>C.</b> -----	216
<b>D.</b> -----	218
<b>E.</b> -----	220
-	
<b>F.</b> -----	222

## APRESENTAÇÃO

Toda produção, seja esta um livro ou pesquisa acadêmica tem uma história; e o presente estudo de caso sobre as mudanças estruturais que aconteceram na rede urbana da Grande Vitória desde a década de 1980 não foge a esta regra.

O interesse do autor pelo tema surgiu de uma simples constatação. Como entender o fenômeno da metropolização no espaço urbano de Vitória? Obviamente, esta questão ultrapassou os limites do espaço urbano e ganhou contornos de uma pesquisa de caráter exploratório da rede urbana. Mudando a escala conceitual, mudou-se, também, as necessidades teórico-metodológicas de apreensão do fenômeno explicativo para as vicissitudes observadas na paisagem do bairro Laranjeiras.

As respostas a estas questões começaram a ser efetivadas na Semana de Geografia 2005, a qual, juntamente com outros geógrafos, ajudei a construir no Departamento de Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES); e na qual ocorreu uma oficina intitulada “Teoria e Prática na pesquisa em Geografia” ministrada pelo Prof<sup>o</sup> Dr<sup>o</sup> Luiz Carlos Tosta dos Reis. Foi neste ano que a presente pesquisa ganhou os contornos atuais. Após exaustivas idas e vindas à Biblioteca Central da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES) e de praticamente fixar residência no Núcleo de Estudos do Departamento de Geografia, núcleo onde obtive as mais atuais publicações de periódicos que versavam sobre o tema em questão. Assim, o levantamento bibliográfico estava feito. Restava apenas iniciar a pesquisa.

Após muita relutância por parte do pesquisador e alguns obstáculos cartográficos, no ano de 2007, quando o projeto estava praticamente abandonado, o Prof. Dr. Cláudio Luiz Zanotelli, conseguiu revigorar este antigo projeto que havia sido iniciado quando eu cursava o terceiro período da graduação e agora me encontrando no oitavo período ele se encontrava sem uma solução definitiva. O professor citado, após conversas iniciais e indicações de inúmeras possibilidades de abordagem orientou o projeto para que ele se transformasse em monografia. O resultado, inacabado e muito distante de representar a totalidade da complexidade dos estudos sobre o espaço urbano e a cidade de Vitória, está exposto nas páginas que se seguem.

## INTRODUÇÃO

A atividade varejista, atualmente, encerra inúmeras discussões acerca de sua natureza, especificidades e tendências ante uma sociedade em constantes modificações tecnológicas, refletindo tais modificações no padrão comportamental da população, influenciando direta ou indiretamente no consumo de bens e serviços nos centros metropolitanos.

As modificações que as cidades conheceram ao longo dos períodos históricos se confundem com as mutações que o comércio e sua influência direta ou indireta na produção de espaços de circulação e de consumo sofreram. Tal afirmação revela a natureza do comércio e da própria cidade. Se a cidade é considerada como o lócus preferencial da distribuição e troca de bens produzidos no meio rural, ou seja, espaço de trocas dos bens excedentes, fruto da dicotomia campo-cidade, o comércio é a possibilidade destas trocas e a cidade a concretização, mesmo que parcial, das relações campo-cidade. (MARX, 1977).

Percebe-se, conseqüentemente, ao analisar a história do comércio no mundo, que tal atividade sempre teve uma importância singular. Justamente porque a cidade se propõe a ser este espaço de circulação, de consumo, de trocas, de vendas, negociações, de ofertas de conforto que o meio rural não oferecia. Portanto, a aglomeração humana ao redor das atividades não agrícolas é uma característica ontológica das cidades. E é desta característica em particular que o comércio se aproveita, se apropria, como forma de lucratividade e reprodução de sua atividade.

O comércio, neste sentido, é concebido como uma função urbana, um elemento do espaço urbano que explica o mesmo e que tem sua origem ligada à própria história da humanidade. Singer clarifica o exposto acima ao afirma que:

A constituição da cidade é, ao mesmo tempo, uma inovação na técnica de dominação e na organização da produção. Ambos os aspectos do fato urbano são analiticamente separáveis, mas, na realidade, soem ser intrinsecamente interligados. A cidade, antes de mais nada, concentra gente num ponto do espaço. Parte desta gente é constituída por soldados, que representam ponderável potencia militar face à população rural esparsamente distribuída pelo território. Além de poder reunir maior número de combatentes, a cidade aumenta sua eficiência profissionalizando-os. Deste modo, a cidade

proporciona à classe dominante a possibilidade de ampliar territorialmente seu domínio, até encontrar pela frente um poder armado equivalente, isto é, a esfera de dominação de outra cidade. Assim, a cidade é o modo de organização espacial que permite à classe dominante maximizar a transformação do excedente alimentar, não diretamente consumido por ela, em poder militar e este em dominação política (SINGER, 1977; apud SPÓSITO, 1998. p.17-18.).

A cidade, conseqüentemente, vincula-se ao fator econômico, que modela relações sociais e políticas. O comércio é concebido como elemento de explicação parcial do urbano, das suas transformações revelando a dinâmica e os conflitos internos das cidades, inerentes a espaços resultantes de disputas diárias, como os espaços urbanos.

O entendimento da atividade comercial conduz, inevitavelmente, à percepção das relações sociais que são travadas diariamente nos centros urbanos. Tais enfrentamentos não são exclusivos à atualidade. A noção de espaço urbano remete ao entendimento de um espaço conflituoso, de disputas entre os agentes modeladores do espaço urbano, como afirma Roberto Lobato Corrêa. (CORREA, 2005).

Um recorte histórico, ou seja, uma periodização torna-se imperativo ao entendimento da conformação da atividade comercial no mundo e da problemática urbana atual que se desenha, em parte, em razão das novas territorialidades que o aparelho comercial enseja no espaço urbano das grandes cidades capitalistas atuais.

Segundo Cleps:

[...] o comércio surgiu e se desenvolveu a partir do momento em que passou a existir um excedente de produção. O aperfeiçoamento efetuado nos meios de produção, gerado pelo aprimoramento de novas técnicas, aumentou a produção e, conseqüentemente, intensificou a atividade comercial (CLEPS, 2004. p.120).

Para atender as necessidades da vida social, comercial, religiosa e política, os imperadores romanos construíram praças denominadas Fóruns. Segundo Vargas, no Fórum havia o mercado de peixes, o mercado de cereais, uma fonte de água pública, moinhos para fazer farinha, lojas e escritórios dos comerciantes, tavernas que ofereciam bebidas e comidas, tintureiros, alfaiates e tecelãs, por exemplo. Ao lado dos edifícios religiosos e jurídicos, o Fórum era o centro dos negócios privados e da vida pública em Roma. (VARGAS, 2001. apud CLEPS, 2004).

No período Feudal, o comércio apresentava-se sob duas modalidades. Havia os mercados locais semanais localizados junto a um mosteiro ou castelo ou numa cidade próxima que comercializavam apenas o excedente produzido pelos artesãos e servos. Negociavam apenas produtos locais, geralmente agrícolas. As feiras constituíam-se numa outra modalidade de comércio neste período. Eram anuais e negociavam mercadorias que provinham de todas as partes do mundo conhecido.

No mundo oriental o Bazaar era a denominação dada ao local onde as mercadorias eram expostas à venda. Eram consideradas como verdadeiros monumentos públicos, parte essencial da sociedade islâmica.

No século XII, surgiram ciclos de feiras regionais e inter-regionais. Algumas eram especializadas em determinados tipos de artigos e produtos. Famosas feiras aconteciam na região da Champagne, nas cidades de Lagny, Provins, Bar-Sur-Aub e Troyes. (CLEPS, 2004).

Ainda que Roma e Grécia iniciassem o movimento de alocação do comércio no coração das cidades, sendo que na Grécia estas formas comerciais recebiam o nome de Ágoras – a mais famosa era a Ágora de Mileto; foi no período feudal que este processo consolidou-se, em virtude da revolução medieval ter instalado, segundo Lefebvre, o comércio no centro do espaço urbano transformado. (LEFEBVRE, 1970).

As feiras, descritas acima, tiveram a possibilidade de êxito, nesta linha de raciocínio, devido às modificações estruturais nas relações de produção, que tiveram rebatimento nas relações sociais de produção; além de fatores de ordem natural, haja vista que estas feiras concentravam-se nos pontos de confluência de rios e vias térreas, por onde convergiam os compradores em potencial.

Apreende-se desta periodização que as formas comerciais são um acumulativo lógico da sociedade. Permite, também, analisar algumas características intrínsecas ao comércio que são discutidas atualmente, como sua localização, por exemplo. Percebe-se que estas formas comerciais localizavam-se no centro das cidades. Eram espaços centrais, destinados à comercialização de produtos de várias origens, semelhantes às feiras de

hoje. Algumas demonstram características semelhantes aos principais estabelecimentos comerciais dos grandes centros urbanos da atualidade.

A Revolução Industrial promoveu uma ruptura paradigmática no entendimento do comércio. As novas formas de produção e relações sociais de produção conformaram uma nova sociedade, totalmente diferenciada de outros períodos técnicos. É uma nova fase de acumulação capitalista. No contexto urbano, a praça do mercado deixa de ser o lugar dos encontros semanais, das conversas, das diversões e das compras, tornando-se o centro de atração para as compras realizadas diariamente. Para tal, passam a ter um novo formato, constituindo-se como grandiosos espaços privados.

As formas comerciais sofreram enormes alterações em razão das transformações técnicas das sociedades e da própria sociedade em si. Nesta linha de raciocínio, entender as modificações do aparelho comercial é entender, mesmo que parcialmente, as transformações que as sociedades conheceram. Pintaudi afirma que

[...] a análise das formas comerciais, cuja natureza é social, bem como a de suas transformações, que tem durações desiguais, revelam-nos contradições internas das categorias espaço e tempo materializados em objetos sociais. (PINTAUDI, 2001.p.143).

As formas comerciais são, neste sentido, materializações da sociedade, possuindo uma carga técnica e social, embora a carga técnica nos revele, em muitos exemplos, mais detalhes explicativos do que a carga social, em razão da técnica ser herdada do passado. A carga social é inerente ao presente, muito embora essa assertiva possa ser relativizada. Contudo, não é objeto de análise deste estudo. Isto remete a idéia da funcionalidade de uma forma. A técnica, mesmo não sendo mais utilizada no presente, não pode ser apagada, mas sim refuncionalizada. Assim se explica as rugosidades facilmente observáveis na paisagem. (SANTOS, 2004).

A análise comercial permite, neste contexto, críticas acerca da (re) produção espacial entendendo a estrutura urbana através do entendimento da estrutura comercial de uma cidade. Compreender este processo e a tessitura do espaço urbano serão objetivos maiores desta pesquisa.

## **Objetivos**

### **Geral**

Contribuir ao debate sobre o tema da descentralização das atividades varejistas da Área Central de Vitória, através de um estudo de caso, considerando o objeto de pesquisa o bairro Laranjeiras, situado no Município de Serra.

### **Específicos**

- Promover um maior entendimento acerca da atividade comercial na área metropolitana de Vitória. Contribuindo, assim, aos estudos de Geografia do comércio no espaço urbano de Vitória; além de entender as modificações facilmente observáveis na paisagem urbana em virtude do processo de descentralização, que promoveu uma nova lógica em relação ao padrão de localização da atividade varejista;
- Analisar a gênese deste processo, a estrutura varejista atual e o perfil do consumidor no subcentro comercial de Laranjeiras;
- Compreender o funcionamento do subcentro regional, considerado pela pesquisa, como um dos elementos que estrutura a rede de produção, distribuição e consumo das mercadorias dentro do espaço urbano da Região Metropolitana da Grande Vitória; e seu conseqüente rebatimento espacial. Objetivando, conseqüentemente, entender, numa escala local, a tipologia da estrutura varejista encontrada no subcentro comercial de Laranjeiras, mediante comparações com o subcentro de Campo Grande, bairro localizado no Município de Cariacica.

### **Problemática**

O bairro Laranjeiras como manifestação do processo de descentralização das atividades varejista da Área Central (centro) de Vitória-ES, como novo espaço de cristalização do aparelho comercial.



## **Justificativas**

As justificativas em uma pesquisa propõem sintetizar o porquê de se estudar um determinado problema social que permite uma investigação pertinente ao Geógrafo.

A construção do pensamento se estrutura, dentre outros aspectos, sobre um edifício teórico-conceitual que pode ser dividido em etapas subseqüentes e complementares do raciocínio que justifica a presente pesquisa e que são descritas a seguir.

### **A - Aspectos sócio-econômicos da pesquisa**

Os subcentros comerciais, fruto da expansão metropolitana, demonstram as novas estruturas urbanas que os processos econômicos e políticos suscitaram e ainda suscitam na cidade de Vitória. Compreender o bairro Laranjeiras, identificando os fluxos econômicos, políticos e sociais, destaca a importância desta forma espacial. Justificando, assim, um estudo científico para melhor compreensão deste aspecto das novas centralidades urbanas.

### **B - Aspectos do ordenamento do território**

As novas dinâmicas sócio-espaciais fomentam um reordenamento no território da Grande Vitória, induzindo uma pluralidade de processos urbanos que, em certa medida, desanuvia o funcionamento da rede urbana que é complexificada pela presença dos núcleos secundários (subcentros comerciais).

Entender esta complexidade sócio-espacial permitirá novas formas de apreensão do espaço urbano e da rede de transporte, distribuição e consumo dos fluxos que delimitam a Região Metropolitana de Vitória.

### **C - Aspectos teórico-conceituais**

O presente estudo busca contribuir para o conhecimento geográfico, uma vez que o tema da descentralização comercial das atividades varejistas é assunto pouco explorado em estudos científicos que tematizam os aspectos de urbanização na cidade de Vitória e

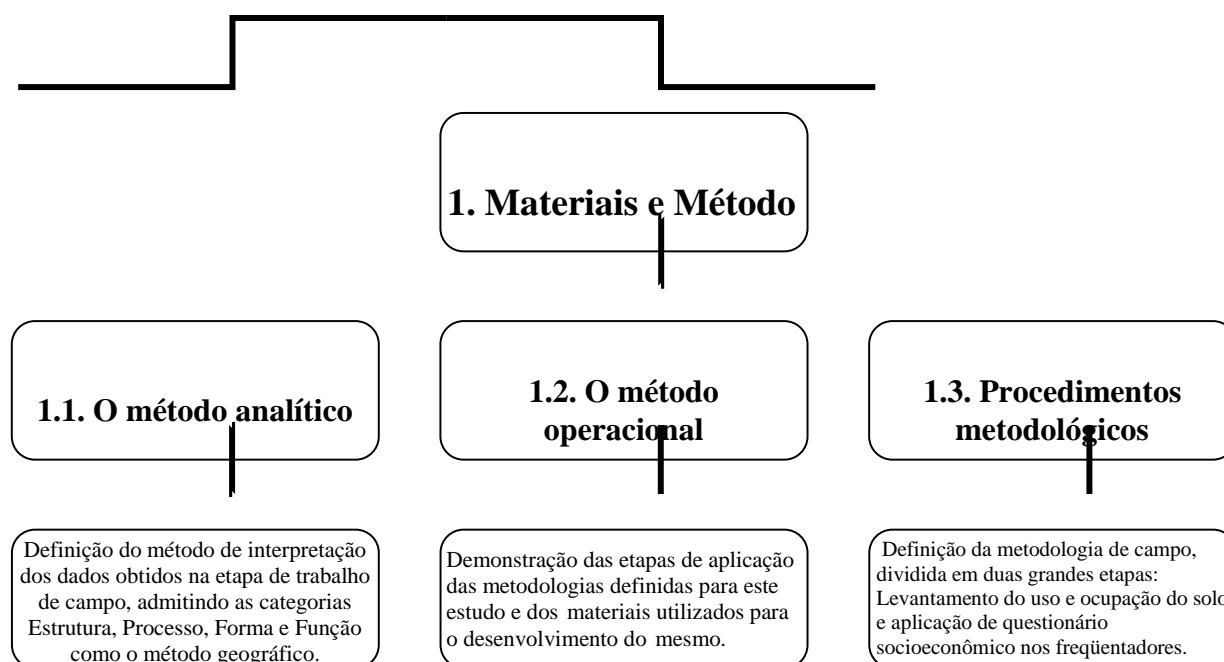
no seu entorno, juntamente com o desenvolvimento metodológicos específico que a pesquisa se propõe a desenvolver.

Há, também, uma escassez de bibliografia específica sobre a temática em análise em âmbito local, justificando uma contribuição local e promovendo, conseqüentemente, um registro histórico-geográfico do objeto de pesquisa, o bairro Laranjeiras.

## • OPERACIONALIZAÇÃO DA PESQUISA

Nesta parte do estudo, pretende-se compreender os caminhos metodológicos que nortearam a pesquisa, explicando os subsídios materiais e analíticos utilizados para a compreensão do bairro Laranjeiras como uma forma espacial oriunda do processo de descentralização das atividades varejistas do centro de Vitória. O organograma que se segue objetiva demonstrar como se deu a estruturação deste capítulo.

### ORGANOGRAMA 01



*Fonte: Barbosa, 2008.*

### 1.1. O Método Analítico

O método se propõe ser um caminho teórico-conceitual que conduz um estudo à luz do científico, retirando-o da sombra amplamente questionada do senso comum. Segundo Pádua:

[...] foi através do método que a ciência se propôs construir um conhecimento sistemático e seguro da natureza, a partir do pressuposto de que se poderia compreender o universo através do mundo visível, dos fenômenos mensuráveis, observáveis, testáveis, enfim, através da experimentação (PÁDUA, 1998. p.26).

O método de abordagem ou de interpretação vincula-se as concepções de mundo do pesquisador. As concepções políticas, econômicas, social, cultural, psicológica e ideológica, por exemplo, que conformam o ser, interferem na análise do pesquisador; principalmente em áreas de estudo das ciências humanas.

Segundo Moraes e Costa, “[...] o método de interpretação refere-se, assim, a posturas filosóficas, ao posicionamento quanto às questões da lógica e, por que não dizer, à ideologia e à posição política do cientista”. (MORAES e COSTA, 1999, p.27)<sup>18</sup>. Ainda segundo os autores supracitados, o método de interpretação é uma concepção de mundo normatizada, a aplicação de um sistema filosófico ao trabalho da ciência. (MORAES E COSTA, 1999)<sup>19</sup>.

O presente estudo adotará, para fins analíticos, o método preconizado por Milton Santos e adaptado ao espaço urbano por Roberto Lobato Correa. Segundo Santos, para estudar o espaço é necessário apreendermos sua relação com a sociedade, haja vista que é esta que determina e justifica processos e especifica as noções de forma, função e estrutura. (SANTOS, 1991).

Clarificando melhor, ainda segundo o mesmo autor:

[...] sempre que a sociedade (a totalidade social) sofre uma mudança, as formas ou objetos geográficos assumem novas funções. Em qualquer ponto

---

<sup>18</sup> MORAES, A. C R de; COSTA, W. M da. Geografia crítica: A valorização do espaço. 4ª ed. São Paulo. Hucitec, 1999. p. 27.

<sup>19</sup> Ibid., p. 27.

do tempo, o modo de funcionamento da estrutura social atribui determinados valores às formas [...] (SANTOS, 1991, p.49).

O referido método assenta-se em quatro categorias analíticas: Estrutura, Processo, Função e Forma espacial, conformando, estas quatro categorias, como um dos métodos geográficos. São modos do ser que nos permitem analisar qualitativamente resultados práticos obtidos através do método operacional ou de procedimento. (SILVA, 1984).

Segundo Milton Santos, forma é o aspecto visível. Refere-se ao arranjo ordenado de objetos, a um padrão.

Função sugere uma tarefa ou atividade esperada de uma forma. Já a estrutura implica a inter-relação de todas as partes de um todo; o modo de organização ou construção, configurando uma totalidade.

Já o processo é definido como uma ação continua desenvolvendo-se em direção a um resultado qualquer. Sinteticamente, o processo é a estrutura em movimento. (SANTOS, 1991).

Processo e forma espacial constituem, neste sentido, um método analítico que permite desanuiar ações engendradas por agentes sociais, explicando a produção e reprodução do espaço, permitindo analisar a sua organização. Assim, o presente estudo se vincula, além do método analítico descrito, ao método dialético para compreender o espaço urbano e a cidade. Muito embora o método operacional, que representa os saltos quantitativos na relação sociedade e espaço, adotado para fins quantitativos da pesquisa, seja relativamente positivista.

Isso posto, não proporciona um reducionismo teórico à pesquisa, que não se resume simplesmente na aplicação deste método quantitativo. As reflexões estão assentadas sob a ótica da dialética enquanto reveladora dos conflitos inerentes à produção do espaço urbano. A vinculação ao método dialético, a partir do confronto da tese com a antítese e finalmente a realização da síntese, desvela os elementos sócio-espaciais em jogo.

Sartre, ao teorizar acerca do método em seu livro *Crítica da Razão Dialética*, clarifica a questão ao afirmar que “[...] o cientista moderno considera a Razão como independente de todo sistema racional particular (...) por sua vez, o dialético coloca-se em um sistema: define uma Razão, rejeita a priori a Razão puramente analítica do século XVII”. (SARTRE, 2002. p.142). Ao se rejeitar a razão posta, colocada como verdade única, o pesquisador se coloca numa redoma obscura donde as vozes da razão reverberam constantemente até que o seu eco não mais se faça ouvir. Quando isto for possível, o pesquisador iniciou a possibilidade de análise crítica. Os ecos não mais se fazem influenciar, apenas a observação, a prática, o empirismo podem comprovar certas premissas e, também, o jogo dos conceitos em conflito.

Desta maneira, o posicionamento deste estudo pauta-se pela ordem conflituosa dos processos gerando contradições no seu rebatimento espacial. Fato que descaracteriza o presente estudo como uma simples pesquisa de levantamento de dados quantitativos, em razão da metodologia do índice de atividades centrais receber conotações formalísticas e não considerar os processos contraditórios, apenas criando modelos matemáticos hipotéticos acerca da estruturação espacial dos centros urbanos.

O índice de atividades centrais é apenas uma metodologia dentre outras que também foram contempladas pela pesquisa objetivando, assim, um caudal de dados quantitativos e qualitativos para apreender as vicissitudes da formação do bairro Laranjeiras. Este índice será melhor detalhado no item que se segue.

## 1.2. Método Operacional

Os geógrafos foram os primeiros e ainda o são em grande maioria, que procuraram critérios para a delimitação do Central Business District (CBD), ou Núcleo Central de Negócios. Os primeiros estudos significativos são de William-Olsson, em 1940, que objetivou entender a estrutura comercial de Estocolmo. Para fins operacionais da

pesquisa, Olsson utilizou um indicador calculado a partir do aluguel total pago pelas boutiques, restaurantes e locais de distração de um imóvel, dividido pelo comprimento da fachada – o que forneceu o shop rent index (BEAUJEU-GARNIER, 1997).

Outros estudos não consideraram, ao contrário do exemplo de William-Olsson, apenas o valor da terra urbana por diferentes tipos de atividades, mas a intensidade de seu uso por bloco, isto é, consideraram o quarteirão como unidade básica de análise de centralidade urbana. Neste contexto, destaca-se o método proposto por Murphy e Vance em 1954.

Segundo Beaujeu-Garnier, estes dois autores fizeram um trabalho direto, no terreno, e propuseram o cálculo de um índice particular. O Central Business Index. O método foi utilizado pelos autores em diferentes centros de pequenas e médias cidades, nos Estados Unidos.

O método de Murphy e Vance, conhecido como método de índice de atividades centrais, ou central business index, foi amplamente utilizado em pesquisas que objetivavam delimitar um centro urbano ou um núcleo secundário. Dentre os diversos trabalhos realizados, destacam-se os estudos de Bowden (1971), para a cidade norte-americana de São Francisco. No Brasil, destacam-se as contribuições de Helena K. Cordeiro (1978), que analisou o centro da cidade de São Paulo, identificando, como já mencionado, a Avenida Paulista como centro expandido; o trabalho de Serpa (1991), que delimitou o subcentro comercial do Méier no Rio de Janeiro e o estudo de Liberado (1976), que delimitou o centro de Rio Claro (SP).

O método de Murphy e Vance, elaborado com a finalidade de obtenção de uma metodologia geral para análise de centros urbanos das cidades norte-americanas, é composto por uma série de procedimentos operacionais, permitindo a análise comparada de uso do solo por atividade comercial por quarteirão.

Murphy e Vance, ao conformarem o método de índice de atividades centrais, realizaram um aprofundado levantamento bibliográfico acerca das metodologias vigentes no período. As análises de delimitação de centro estavam baseadas em três parâmetros básicos: População e dados co-relacionados; valor do uso da terra urbana e uso do solo urbano.

O método de Murphy e Vance, neste sentido, se configura como um avanço nas pesquisas sobre delimitação de centros urbanos. Inicialmente, a teoria em tela propõe uma distinção entre o uso do solo central e o uso do solo não-central. Considerando como sendo não-centrais as seguintes atividades:

- Residências permanentes – apartamentos e hospedarias
- Governamental e pública – parques, escolas públicas e prédios governamentais de todos os níveis.
- Estabelecimentos de organização (igrejas, ordens religiosas, colégios,...)
- Estabelecimentos industriais (exceção de jornais)
- Atacado
- Prédios e lojas vazias
- Lotes vazios
- Armazéns comerciais

Já as funções centrais são todos os estabelecimentos de comércio e serviços varejistas, atividades voltadas para a venda de produtos e serviços ao consumidor final. Não há, portanto, uma listagem pré-definida.

A verticalização também foi considerada pelos autores no procedimento de mapeamento do uso do solo. Foram estabelecidos três momentos distintos: O pavimento térreo, o segundo pavimento e o terceiro pavimento. Aos demais andares faz-se uma inferência, tendo como parâmetro o terceiro pavimento.

A teoria consiste, em síntese, no cálculo de dois índices: o índice de altura das atividades centrais e o índice de intensidade das atividades centrais. O primeiro índice é obtido mediante a divisão da área total ocupada dos pavimentos por atividades centrais pela área total do pavimento térreo. Por sua vez, o índice de intensidade das atividades centrais é fornecido pela razão da área total ocupada nos pavimentos por atividades centrais pela área total do quarteirão, com o resultado sendo multiplicado por 100. Para um quarteirão ser considerado central, ele deve alcançar o índice de altura central maior ou igual a um ( $>1$ ) e o índice de intensidade central maior que 50%. Na pesquisa



realizada em Laranjeiras foi realizada uma adaptação desta metodologia como se verá a seguir.

### 1.3. Procedimentos metodológicos

A operacionalização da pesquisa foi dividida em três (03) momentos distintos. Num primeiro momento foi efetuado o levantamento do uso do solo no subcentro comercial de Laranjeiras, utilizando o método preconizado por Murphy e Vance. O método em questão foi dividido em três etapas distintas, porém correlatas.

Na primeira etapa ocorreu a mensuração da intensidade com a qual as atividades centrais se distribuem no uso do solo. Desta maneira foi possível distinguir as áreas de maior concentração dessas atividades no bairro Laranjeiras. Houve, portanto, a necessidade de se estabelecer quais seriam as atividades centrais consideradas durante o referido levantamento. Foram adotadas, preliminarmente, como atividades ou funções

centrais os estabelecimentos de comércio e serviços varejistas, entendidos como toda atividade voltada para a venda de produtos e serviços ao consumidor final (PARENTE, 2000).

Numa segunda etapa de aplicação do método de índice de atividades centrais de Murphy e Vance (1954), foi realizada a aferição do comportamento de determinadas atividades comerciais em relação ao zoneamento do uso do solo efetuado previamente. Na terceira etapa, identificaram-se os elementos da paisagem urbana do subcentro comercial que, relacionados ao zoneamento do uso do solo, auxiliaram na caracterização do núcleo secundário. Estes elementos se referem à verticalização do solo, as lojas de departamento, áreas de concentração de atividades varejistas em vias de grande circulação, à exemplo dos elementos que se encontram na Área Central de Vitória, por exemplo.

As campanhas de levantamento do uso do solo foram realizadas na Avenida Central, local onde se desenvolve a atividade comercial. O levantamento foi realizado percorrendo todos os quarteirões enumerados no mapa que se segue (mapa 01) do bairro Laranjeiras, recolhendo informações sobre uso e ocupação do solo, a saber:

- Número do quarteirão
- Nome da rua
- Número de edificação
- Número de andares
- Atividade desenvolvida (para cada andar).

Para o estabelecimento comercial foi necessário, para caracterizá-lo, especificar o nome do estabelecimento, o tipo de produto ou de serviço ofertado.

A terceira etapa da aplicação da referida metodologia de análise de centros urbanos consistiu na compilação de informações obtidas e o resultado se mostrou através da confecção de mapas temáticos, que resultaram num zoneamento do solo urbano. O cálculo, adaptado da metodologia de Murphy e Vance, resumiu-se no quociente entre o

número total de atividades centrais pelo somatório do número total de atividades centrais e não-centrais (esta adaptação foi necessária, porque não se dispõe da superfície dos comércios e dos quarteirões, como preconiza o método de Murphy e Vance). Sendo o resultado multiplicado por 100. Assim, a construção do índice para Laranjeiras obedeceu às metodologias já utilizadas em outros estudos que abordaram esta mesma temática no Brasil (CORDEIRO, 1978; REIS, 2001 e 2007).

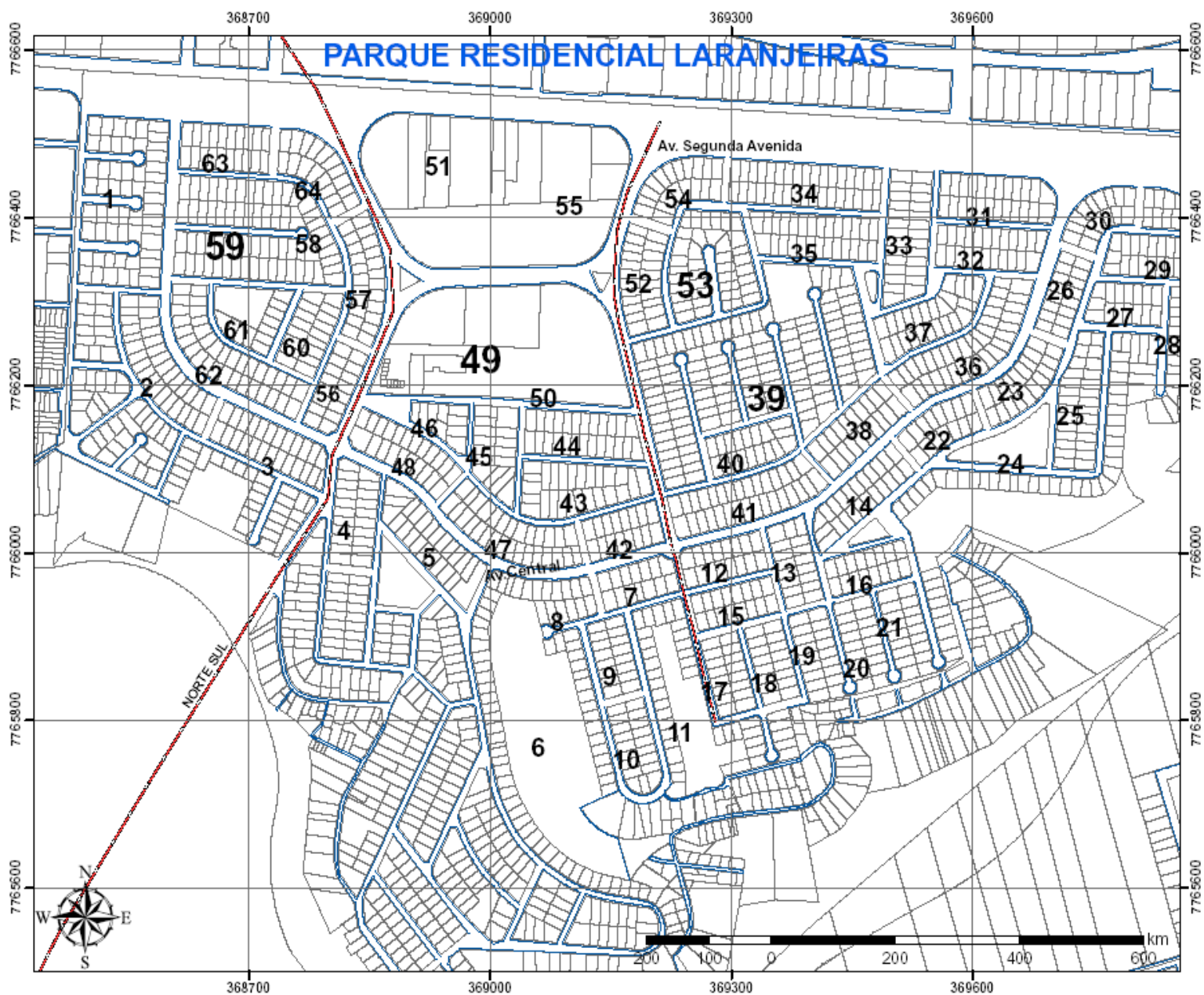
Com base nos índices obtidos e no método formulado por Murphy e Vance (1954), foi estabelecido que índices entre 0 a 49,99% seriam classificados como representativos de quarteirões não-centrais. Já os índices entre 50% a 74,99% foram classificados como quarteirões centrais. Os quarteirões cujo índice ultrapassou 75% foram determinados como sendo muito-centrais. Essa determinação está ancorada pelas considerações da metodologia de Murphy e Vance (1954) e na análise de estudos que se apropriaram desta citada metodologia de determinação de centralidade urbana. Um quarteirão para ser considerado central deve possuir mais da metade de seus lotes sendo utilizados por atividades centrais (comércio e serviços), pois seria incoerente determinar uma centralidade assentada sob fortes traços residenciais. Disto resulta a adoção, por parte desta pesquisa, deste critério de índices por frações de centralidade; ou não centralidade.

O índice de altura não foi contemplado pela pesquisa em razão do fato da quase inexistência de edifícios comerciais ou edifícios ocupados por atividades comerciais. Assim sendo, o resultado que o cálculo de altura proporcionaria não teria contribuição ao presente estudo, em termos analíticos. Poucas atividades comerciais acima do térreo pontuam o referido núcleo secundário. Neste sentido, optou-se, apenas, pela análise na unidade do quarteirão, onde, expressivamente, se desenvolve a atividade comercial do subcentro de Laranjeiras.

Num segundo momento foi realizada a comparação dos dados, tabelas e mapas resultantes do trabalho empírico com o subcentro comercial de Campo Grande (Município de Cariacica), onde se objetivou concatenar os dados e conduzir a presente pesquisa num nível de síntese representativa da atual organização do espaço comercial metropolitano. Para tanto, foi utilizada como fonte unívoca de referenciais conceituais e metodológicas a pesquisa levada à cabo por Reis (2007), que objetivou uma análise do bairro Campo Grande (subcentro comercial), situado em Cariacica, e do bairro Praia do

Canto (Vitória), demonstrar o processo de desdobramento do núcleo central de negócios para este último bairro em relação à Área Central de Vitória-ES.

Mapa 01. Bairro Laranjeiras com a numeração dos quarteirões percorridos



Fonte: PMS, 2008

Organizado pelo autor

#### 1.4. Análise do perfil e comportamento do consumidor

Decidiu-se discutir este terceiro momento dos procedimentos metodológicos de maneira isolada por considerar esta etapa uma metodologia complementar à pesquisa, além de ser fugidia ao universo do método de Murphy e Vance, uma vez que estes autores não contemplaram os movimentos e gostos das populações (consumidores). A análise do perfil do consumidor permitiu ampliar o universo de discussões e de entendimentos sobre o papel que esta área (bairro Laranjeiras) assume no processo de descentralização da metrópole capixaba, contribuindo de maneira significativa e ampliando o debate acerca do universo da população que frequenta o referido subcentro. Assim, pode-se inferir seu poder atrativo, conferindo-lhe caráter local ou extra-local<sup>20</sup>. Característica esta que traz à tona a discussão sobre a teoria dos lugares centrais de Christaller (1933).

#### 1.4.1. Operacionalização das campanhas de aplicação dos questionários

A dificuldade inicial das campanhas de aplicação de questionários foi o estabelecimento de um modelo hipotético que abrangesse um universo representativo de frequentadores do bairro Laranjeiras. Todavia, Pinheiro (2004) ressaltou que a confecção de questionários para estimar o perfil dos consumidores é uma “arte imperfeita”, não existindo regras claramente definidas (PINHEIRO, 2004 apud REIS, 2007. p.135).

Isto posto, foi elaborado um questionário simplificado com oito (08) questões fechadas e duas questões (02) abertas baseadas no questionário proposto por Friedrichs; Goodman et al (1987)<sup>21</sup>, quando estes autores propuseram uma metodologia geral de análise do perfil e comportamento dos frequentadores de centros urbanos. O modelo elaborado (ver anexo A) restringiu-se a abarcar uma gama considerável dos frequentadores no subcentro de Laranjeiras perfazendo uma ordem estabelecida com base na realidade atual do comércio varejista. Escolheu-se a quarta-feira e o sábado

---

<sup>20</sup> O termo extra-local adotado pela presente pesquisa referencia uma área de influência para além das imediações do bairro Laranjeiras, sem, contudo, conformar uma idéia de região que seria fugidia às discussões do temário geográfico e, também, não é objeto de atenção da presente pesquisa.

<sup>21</sup> FRIEDRICHS; GOODMAN *et al.* **The changing downtown: A comparative study of Baltimore and Hamburg.** Walter the Gruyter. Berlin. New York, 1987.

como dias de aplicação dos questionários, afim de se obter dados distintos no que tange o número de freqüentadores e os objetivos da visita neste subcentro, por exemplo. Dentre outros fatores relevantes também, como o número de freqüentadores, tipos de atividades realizadas e local de origem dos questionados.

Assim, com base em teorias que adotaram pesquisas sobre consumidores de centros comerciais, foi adotado o modelo não-probabilístico de questionário, proposto por Parente (2000). Em outras palavras, é um modelo não passível de tratamento estatístico e, também, não passível de margem de erros. Contudo, para fins de operacionalização da pesquisa e, novamente insistindo que esta metodologia possui caráter complementar, o modelo de questionário elaborado em nada afeta os resultados da pesquisa.

Ademais, as campanhas de aplicação dos questionários foram realizadas na Avenida central, reconhecidamente o lócus da materialização do comércio e serviços em Laranjeiras e lugar de maior movimento e tráfego de pedestres. Os horários foram escolhidos objetivando contemplar duas realidades distintas. O horário vespertino (14:00 as 17:00), numa quarta-feira (01/10/2008) e o horário matutino no sábado (04/10/2008), das 09:00 as 12:00. Assim, cobriu-se o horário do dia e duas realidades bastante específicas no comércio varejista atual, em relação ao dia da semana. O sábado como dia de grande volume de pessoas e de compras.

Foram aplicados cinquenta (50) questionários na Avenida central. Vinte e cinco (25) questionários na quarta-feira e os restantes 25 questionários no sábado, objetivando igualdade no universo de população entrevistada e evitando, com isso, mascarar a realidade local. O resultado está disposto no último capítulo do presente estudo em tópico específico para analisar o perfil e o comportamento do consumidor no subcentro comercial de Laranjeiras.

A escolha dos pontos de aplicação dos questionários não foi aleatória. Segundo Friedrichs; Goodman et al (1987), esta seleção deve contemplar dois atributos importantes: Ser uma área pertencente ao setor comercial em estudo; e esta área ser freqüentada por um número considerável de pessoas constatado empiricamente.

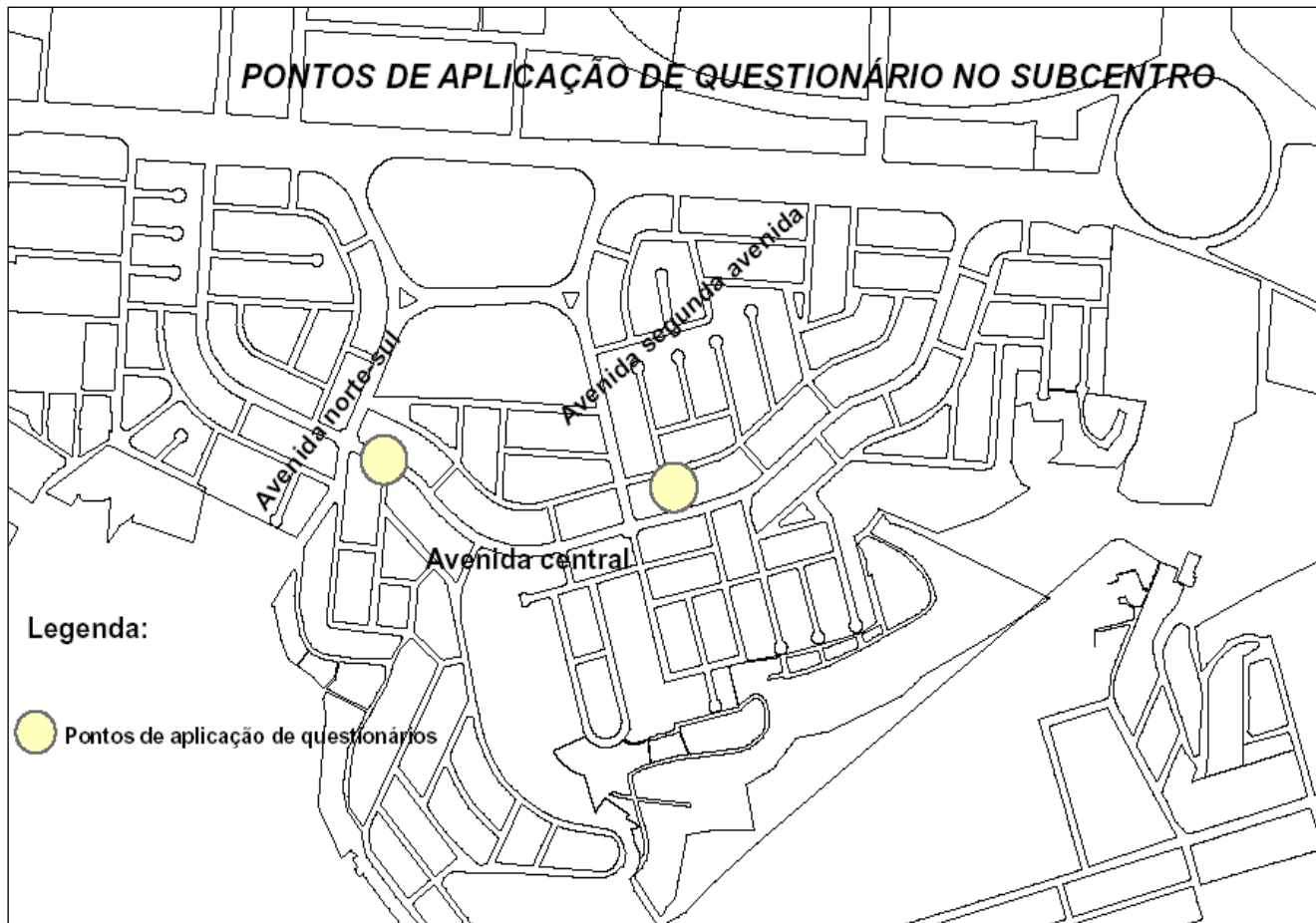
Assim, definiram-se, para fins operacionais, dois pontos no subcentro comercial de Laranjeiras enquanto representativos das exigências propostas por Friedrichs; Goodman, et al (1987). O primeiro ponto situa-se próximo ao entroncamento da Avenida central com a Avenida segunda avenida. Já o segundo ponto localiza-se, também, em um entroncamento. Neste, entre a Avenida central e a Avenida norte-sul.

Desta maneira, as campanhas de aplicação de questionários ocorreram nestes dois pontos entre os respectivos dias da semana pré-determinados (quarta-feira e sábado), abarcando a movimentação de pedestres em várias direções do bairro. O mapa abaixo (mapa 02) demonstra os pontos pré-estabelecidos em que foram escolhidos com base na acessibilidade e passagem de pedestres. Características facilmente observáveis empiricamente.

Foram realizadas entrevistas informais no bairro Laranjeiras junto aos moradores para obtenção de informações sobre valor do imóvel, mudança da paisagem local e novos usos que ocorrem no referido bairro. Estas entrevistas não foram estruturadas, contudo, revelaram grande riqueza de informação que a população local possui e estão expostas no último capítulo deste estudo.

Mapa 02. Localização dos pontos de aplicação de questionários no subcentro de Laranjeiras





Fonte: PMS, 2008

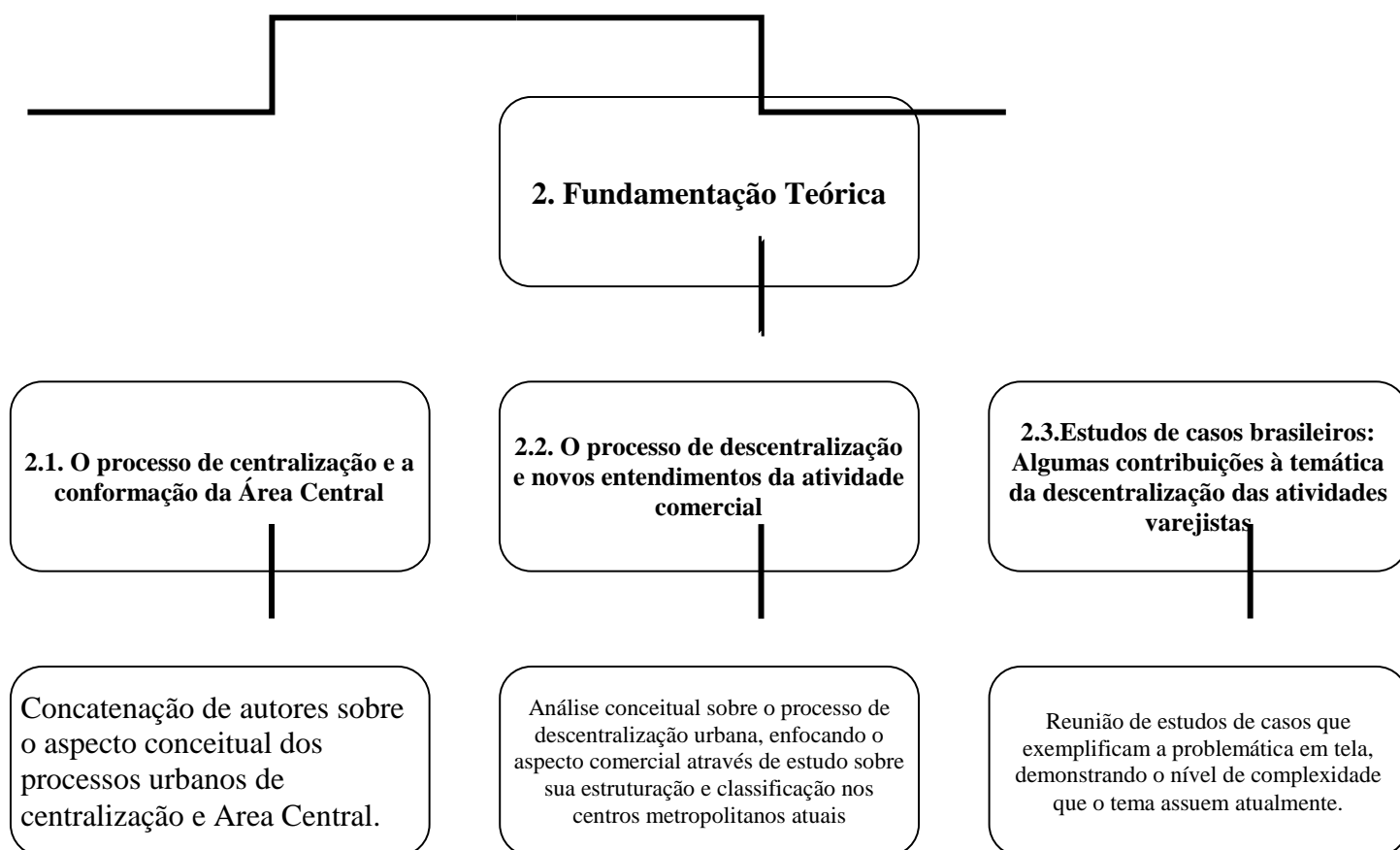
Organizado pelo autor

## 2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Neste capítulo será realizada uma aproximação da temática em análise com as teorias correntes acerca dos processos de centralização e descentralização das atividades varejistas mediante levantamento bibliográfico que objetivou, na medida do possível, concatenar uma pluralidade de autores, demonstrando, assim, o quão ampla são as discussões deste tema e dos estudos que enfocam a organização interna das cidades.

O organograma abaixo possibilita a visualização das etapas realizadas durante a fase de revisão de bibliografia.

### ORGANOGRAMA 02



*Fonte: Barbosa, 2008.*

### 2.1. O Processo de Centralização e a conformação da Área Central

As teorias sobre centro, centralidade e estrutura urbana, primariamente, foram sistematizadas pela sociologia de Simmel<sup>22</sup> na Escola de Chicago, especificamente pela ecologia humana; uma vez que estes centros foram abordados por uma visão organicista de processos gerando formas espaciais. A morfologia urbana crassou praticamente a primeira metade do século XX, até meados da década de 1960.

Para se pensar sobre as origens da Escola de Chicago, uma vez que esta corrente de pensamento delineou dezenas de estudos sobre centros e centralidade urbana, permitindo análises mais acuradas sobre a organização interna das cidades, é necessário compreender os fundamentos da sociologia nos Estados Unidos.

A Escola de Chicago pode ser compreendida como uma sistematização inovadora de trabalhos de pesquisas sociológicas realizadas entre 1915 e 1940, na Universidade de Chicago. A sociologia de Chicago pode ser caracterizada em razão ao apelo empirista que lhe conferia sistematizações e modelos comparativos sobre o organismo denominado cidade (COULON, 1995).

Esta escola de pensamento sociológico ultrapassou os limites formais da ciência sociológica, influenciando diversas ramificações das ciências que se ocupam em compreender o fenômeno urbano, nas mais diversas nuances. Assim, a Geografia, a

---

<sup>22</sup> Simmel foi um dos sociólogos que desenvolveu o que ficou conhecido como micro-sociologia, uma análise dos fenômenos no nível micro da sociedade. Foi um dos responsáveis por criar a Sociologia na Alemanha, juntamente com Max Weber e Karl Marx. Simmel desenvolveu a sociologia formal, ou das formas sociais, influenciado pela filosofia kantiana que distinguia a forma do conteúdo dos objetos de estudo do conhecimento humano. Tal distinção pretendia tornar possível o entendimento da vida social já que no processo de *sociação* (*Vergesellschaftung*, termo que cunhou para o estudo da sociologia) o invariante eram as formas em que os indivíduos se agregavam e não os indivíduos em si. Os processos qualitativos, no entanto, que assumiam tais formas também deveriam ser estudados pela sociologia geral, subproduto da formal, como a concebia Simmel. O autor não conferia aos grupos sociais unidades hipostasiadas, super-valorizadas com relação ao indivíduo (um distanciamento seu com relação a Durkheim, por exemplo). Antes via neste o fundamento dos grupos, daí que as formas para Simmel constituem-se em um processo de interação entre tais indivíduos, seja por aproximação, seja pelo distanciamento, competição e subordinação, por exemplo.

Historia e a Arquitetura foram bastante influenciadas pelas teorias orgânicas de Chicago no início do século XX.

Segundo Mário A. Eufrásio, o processo migratório de grandes massas humanas para Chicago e a influência de sociólogos europeus nos Estados Unidos, exemplo significativo das teorias de Comte<sup>23</sup> e Spencer<sup>24</sup>, culminaram nas especificidades do surgimento da sociologia nos Estados Unidos, calcada em bases nitidamente positivistas; e da Escola de Chicago, também (EUFRÁSIO, 1999).

Vários pesquisadores debruçaram-se sobre a problemática da migração e suas conseqüências mais imediatas, dentro da visão orgânica de cidade – a violência urbana. Tentando explicar o comportamento das populações e as transformações que a Área Central passava. Muitos foram os modelos espaciais que tentavam reproduzir os padrões de uso do solo urbano. Dentre tantos, os mais notáveis são a teoria das áreas concêntricas de Burgess e o modelo de Hoyt.

Particularizando, as preocupações com a organização espacial interna das cidades passam a ser objeto de intervenção e estudo em outras correntes de pensamento e escolas ideológicas, principalmente a partir da década de 1950. As transformações que as cidades, principalmente européias, conheceram no Pós-Segunda Guerra Mundial, em virtude das reconstruções de centros urbanos totalmente arrasados pelos conflitos,

---

<sup>23</sup> O espírito positivo, segundo Comte, tem a ciência como investigação do real. No social e no político, o espírito positivo passaria o poder espiritual para o controle dos "filósofos positivos", cujo poder é, nos termos comtianos, exclusivamente baseado nas opiniões e no aconselhamento, afastando-se a ação política prática desse poder espiritual - o que afasta o risco de tecnocracia. Para aprofundar os estudos ver **Discurso sobre o espírito positivo** de 1848.

<sup>24</sup> Herbert Spencer é um dos representantes do positivismo. Spencer foi um profundo admirador da obra de Charles Darwin. em sua obra procurou aplicar as leis da evolução a todos os níveis da atividade humana. Ver obra clássica, **O Indivíduo Contra o Estado** de 1884.

institucionalizando novas formas de planejamento e concepção destes centros, levaram Jean Labasse a questionar que “[...] na cidade clássica antes da Revolução Industrial a centralidade se exercia pelo centro. Mas o que ocorre hoje em dia?” (LABASSE, 1970, p.10). O equacionamento desta questão pode começar a ser apreendido pelas categorias processos e formas espaciais.

Processos e formas espaciais, princípios herdados da Escola de Chicago, são categorias analíticas que nos revelam o próprio método geográfico. Para Milton Santos, Estrutura, Processo, Função e Forma espacial são categorias entendidas como o método geográfico em busca das explicações das vicissitudes do espaço geográfico (SANTOS, 1987). Roberto Lobato Corrêa, em sua teorização sobre o espaço urbano, articula os conceitos de Milton Santos sobre Processos e Formas espaciais, lançando um novo olhar sobre a Ecologia Urbana – fruto da Escola de Chicago. (CORREA, 2005).

O espaço urbano, neste sentido, passa a ser visto sob a ótica mutável, dinâmica dos processos gerando formas espaciais. A grande cidade capitalista é objetivada em razão da própria dinâmica do capitalismo em busca de sua reprodução. Conseqüentemente, o espaço urbano pode ser analisado como o resultado cumulativo da ação dialética entre vários agentes produtores do espaço urbano.

Corrêa assinala que os agentes sociais que fazem e refazem a cidade são os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos. (CORREA, 2005). Vale ressaltar que tais agentes sociais não atuam no espaço urbano de maneira isolada. São ações que convergem para interesses comuns dentro da cidade.

As ações destes agentes sociais conformam áreas de maior e de menor valorização pela ótica mercadológica. Processos e formas espaciais, assim, são termos explicativos das mudanças do espaço urbano. Corrêa assinala, também, que existem vários processos com suas respectivas formas espaciais. Dois processos são de importância fundamental para a presente pesquisa. O processo de Centralização e o de Descentralização, com suas respectivas formas espaciais. A Área Central e os Núcleos Secundários (Subcentros).

A Área Central, historicamente, está vinculada com a evolução técnica da sociedade contemporânea, corporificada pela indústria, e o surgimento do transporte sobre trilhos, provocando mudanças significativas na paisagem urbana. Com a evolução do transporte sobre trilhos e o surgimento de inúmeras indústrias, o comércio e os serviços também vão se situar nesta porção da cidade, promovendo uma especialização funcional de áreas dentro da cidade. Segundo Corrêa:

Estas atividades criaram enorme mercado de trabalho, fazendo com que a área se tornasse, além de foco de transportes inter-regionais, o foco de transportes intra-urbanos, que, também, a partir da segunda metade do século XIX, foram largamente ampliados. Emerge assim uma área de maior acessibilidade dentro da grande cidade (CORRÊA, 2005, p.39).

Corroborando com esta tese, Flávio Villaça indica que a acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana. O centro, conseqüentemente, surge em função de uma disputa. A disputa pelo controle do tempo e energia gastos nos deslocamentos humanos. Os centros são áreas complexas constituídas por várias subáreas, caracterizadas por certa concentração de atividades do setor terciário (VILLAÇA, 1998).

Num mesmo sentido de raciocínio, Mello assinala acerca da noção de centro, sendo estes, áreas notabilizadas pela verticalização onde avultam as principais atividades comerciais, de serviços, de gestão pública e privada, e os terminais de transportes inter-regionais e intraurbanos (MELLO, 1997).

Já Santos afirma que o centro de uma cidade pode ser caracterizado pela presença de uma paisagem arquitetural e humana muito mais complexa que nos setores precedentes, constituindo-se como o nódulo principal da rede de vias urbanas, forte concentração de serviços e de todos os níveis, especialmente comerciais (SANTOS, 1989).

Segundo Filho, a Área Central é a forma conseqüente de um processo de concentração das principais atividades econômicas e dos fluxos urbanos e regionais em uma mesma área (FILHO, 2004).

Ainda discorrendo sobre a Área Central, morfológicamente, ela se dá de maneira segmentada, como assinala Corrêa, em duas áreas bem delimitadas espacialmente e

distinguíveis na paisagem urbana. O chamado centro da cidade é composto pelo Núcleo Central de Negócios ou CBD (Central Business District) e a Zona Periférica do Centro (ZPC). Corrêa destaca algumas características do Núcleo Central de Negócios que o individualizam de seu entorno. O CBD é caracterizado pelo uso intensivo do solo, ampla escala vertical, com limitada escala horizontal, concentrando uma movimentação populacional diurna. Haja vista que esta localidade afirma-se como uma área de decisões e negócios. Além de ser o foco dos transportes intra-urbanos (CORRÊA, 2005). Neste entendimento, Beaujeu-Garnier afirma que “[...] o centro de negócios é o coração vivo da cidade”. (BEAUJEU-GARNIER, 1997, p.391).

Contribuições importantes tiveram os geógrafos em seus estudos sobre as cidades brasileiras. Milton Santos realizou um dos seus primeiros estudos na cidade de Salvador, em fins da década de 1950. O referido autor estudou o centro de Salvador, dividindo-o em cidade baixa e cidade alta. Na cidade baixa concentrava-se o comércio atacadista, ligado ao porto e à economia regional. O comércio varejista localizava-se na cidade alta. O comércio de alimentação encontrava-se disperso por todo o centro. Já os vendedores ambulantes encontravam-se tanto na cidade baixa quanto na cidade alta (SANTOS, 1958. Apud Filho, 2004).

Para a realidade do Rio de Janeiro, destaca-se o trabalho coordenado por Aluisio Capdeville, em fins da década de 1960. Tal estudo objetivava delimitar a Área Central da cidade do Rio de Janeiro, delineando as áreas de expansão do centro, e a presença dos Subcentros comerciais num espaço urbano já policêntrico (CAPDEVILLE, 1967).

## 2.2. O Processo de Descentralização e novos entendimentos da atividade comercial

### 2.2.1. A Descentralização intraurbana

A maioria dos autores convergem para um entendimento único acerca do processo de descentralização das atividades de comércio e serviços localizados na Área Central. Num dado momento, a Área Central perdeu seu poder atrativo às atividades comerciais (varejistas), passando a ser considerada como um entrave à lucratividade das empresas,

lojas e escritórios ali situados. Problemas como insegurança, assaltos, violência, falta de espaços para estacionamento, poluição atmosférica e sonora e distância demasiadamente grande do centro em relação à maioria dos bairros da cidade, fato este que se reflete no tempo gasto pelo consumidor e dinheiro para o custeio do transporte público. Conseqüentemente, áreas não-centrais passaram a concentrar sedes e filiais de muitas empresas, lojas e escritórios que antes se situavam apenas na Área Central.

Villaça nos indica que os centros metropolitanos atingiram seu alcance territorial, econômico e social máximo na década de 1950. Doravante, os centros começaram a sofrer mudanças estruturais em suas funções urbanas, principalmente no que tange ao comércio varejista e à prestação de serviços. Tal fato levou Andréia de Oliveira Tourinho a afirmar que “[...] o centro e a centralidade intra-urbanos constituem tema recente, que passa a ser questionado em sua própria concentração apenas a partir da década de 1950; e, sobretudo na década de 1970” (TOURINHO, 2006, p.277).

Santos assinala, em relação às modificações observadas no centro, que o fenômeno da dispersão pode ocorrer, se uma cidade atinge, em alguns bairros centrais, uma densidade demográfica e econômica importante, criando-se centros secundários para a distribuição de mercadorias e serviços (SANTOS, 1989).

O processo de Descentralização veio a equacionar os problemas que as instituições instaladas na Área Central começavam a perceber. Segundo Filho, a descentralização do comércio varejista iniciou-se na década de 1920, em várias cidades norte-americanas (FILHO, 2004).

Na década de 1930, objetivando um entendimento deste fenômeno, Charles Colby identificou dois conjuntos de forças, centrífugas e centrípetas que modelam o espaço urbano. As forças centrífugas explicam os fatores de repulsão da atividade comercial para fora da Área Central. Já as forças centrípetas atuam num sentido inverso, ou seja, num sentido de permanência ou atração das atividades comerciais para a Área Central ou uma outra localidade que se tornará central.

Para Colby, as forças centrífugas, que respondem aos fatores de repulsão, seriam: constante valorização do solo e os aumentos de impostos e alugueis; congestionamento do tráfego e o alto custo do sistema de transporte; dificuldade de obtenção de espaço



para a expansão das atividades; restrições legais implicando a ausência de espaço e ausência ou perda de amenidades.

Já os fatores de atração para áreas não-centrais, que correspondem às forças centrípetas, seriam: grandes parcelas de terras desocupadas, a baixo custo e impostos; infra-estrutura implantada; facilidades de transportes; qualidades atrativas do sítio, como topografia, drenagem e arborização, por exemplo; ausência de restrições legais para edificação e funcionamento das atividades a serem implantadas e presença de amenidades físicas e/ou sociais (COLBY, 1958. Apud FILHO, 2004).

Mello destaca que os fatores que respondem pela presença do processo de descentralização das atividades do setor terciário tradicional nos espaços urbanos das cidades são: o crescimento espacial e demográfico da cidade aliado às facilidades de transporte, infra-estrutura implantada, qualidades atrativas do sítio e amenidades (MELLO, 1997).

Friederichs e Goodman salientam que a acessibilidade do centro é um fator fundamental, levado em consideração pelos residentes da cidade, quando estes fazem suas decisões de compra. Neste sentido, a expansão da atividade comercial buscará áreas onde a acessibilidade se refletirá em uma maior lucratividade. Segundo estes autores, a acessibilidade de um centro depende de sua posição geográfica dentro da cidade; sua integração com o transporte público; frequência deste transporte; localização dos pontos de ônibus e acesso para estacionamento de carros particulares (FRIEDERICHS E GOODMAN, 1987).

Castells afirma em seu livro – *A Questão Urbana* – que a desconcentração da função comercial conduz à criação de centros-de-troca periféricos, servindo às áreas urbanas determinadas, ou aproveitando-se de uma situação na rede dos fluxos cotidianos da metrópole (CASTELLS, 1983).

Clarificando, tal fenômeno promoveu mudanças na concepção de espaço urbano, que antes era considerado como monofuncional. As mudanças no padrão de localização do comércio varejista fornecem uma característica nova ao espaço urbano. A policentralidade passa a ser uma característica explicativa das mudanças ocorridas na organização interna das grandes cidades capitalistas. No plano epistemológico a

descentralização promoveu uma ruptura no paradigma clássico sobre o centro, a periferia e a relação centro-periferia. Já no plano ontológico a descentralização acarretou um novo entendimento de estrutura urbana. Ocorre uma mudança no espaço intra-urbano das cidades.

O processo de descentralização, como já fora indicado acima, teve início, pelo menos em relação a estudos de casos realizados, na década de 1920, em várias cidades norte-americanas. Foi neste país, também, que a maioria das contribuições teóricas sobre esta problemática nasceram. Com a Escola de Chicago a Geografia Urbana teve notável impulso nos estudos acerca da estrutura varejista dos centros das cidades, além de estudos sobre o processo de descentralização e a formação de Subcentros comerciais.

Um dos primeiros estudos que objetivavam fornecer uma base conceitual a localização dos bens e serviços de uma cidade, foi realizado por Walter Christaller, na década de 1930. Christaller tentou encontrar as leis que determinariam o número, o tamanho e a distribuição das cidades. Para Christaller, a principal função de uma cidade é a de ser o centro de uma região. Conseqüentemente, os lugares que são centros de regiões ele denomina de lugares centrais. Os bens e serviços ofertados num lugar central são denominados bens e serviços centrais. O alcance de um bem é a distância que a população dispersa dispõe-se a percorrer para comprar um bem oferecido em um lugar central (GETIS E GETIS, 1984).

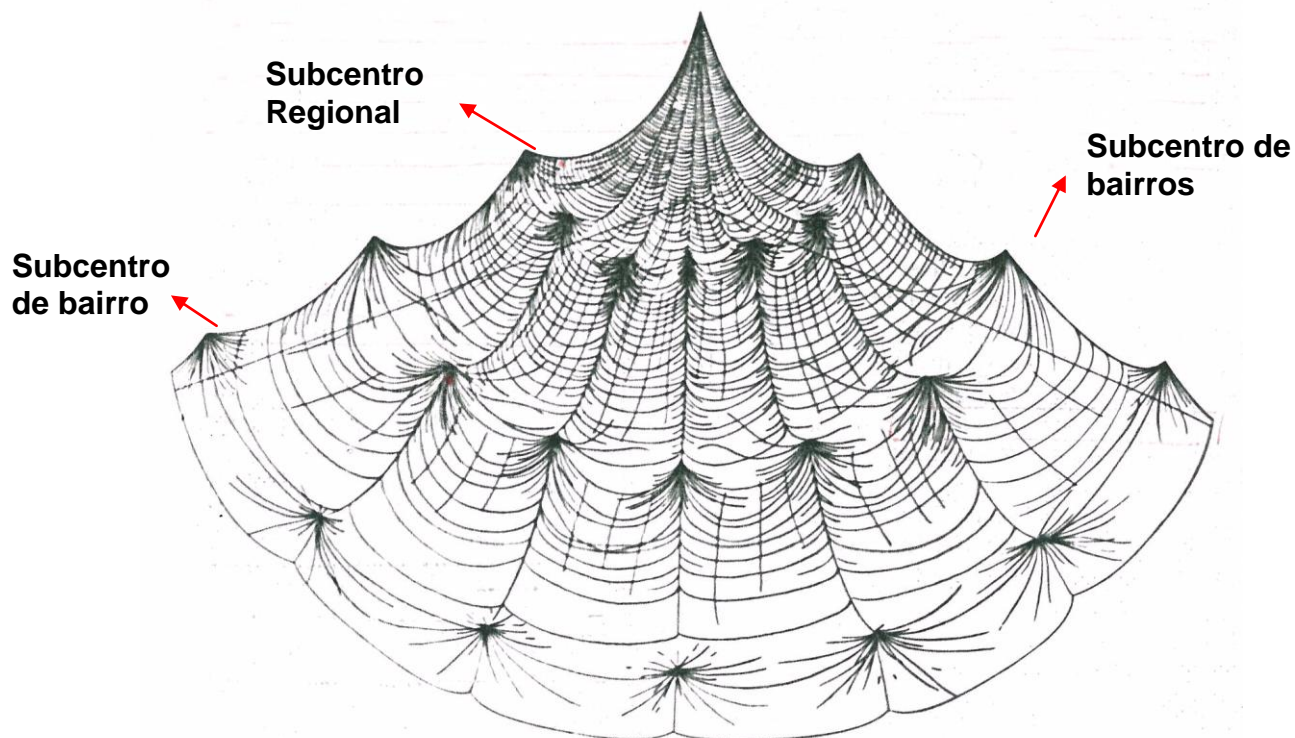
A teoria em tela, contudo, não fornece bases explicativas quando inserimos a problemática do crescimento demográfico e da desigual distribuição de renda dentro do espaço urbano. A este respeito, Milton Santos elaborou uma teoria urbana sobre os países “subdesenvolvidos”, a qual fornece explicações sobre os parâmetros acima levantados. A teoria dos dois circuitos da economia urbana é uma adaptação da teoria dos Lugares Centrais de Christaller. No entanto, a desigual distribuição de renda é levada em consideração, conformando dois circuitos econômicos. Um Superior composto por atividades formais; e outro Inferior, composto por atividades não-formais (SANTOS, 2004). A localização da atividade comercial na cidade sofre modificações conceituais quando analisamos pelo viés da distribuição de renda e acessibilidade.

Outros estudos sobre o padrão de localização da atividade comercial foram realizados, tendo como objeto as grandes cidades norte-americanas. Dentre os vários estudos

destaca-se o trabalho de Malcolm J. Proudfoot, na década de 1930. O estudo de Proudfoot baseou-se na análise de nove cidades norte-americanas, nas quais o autor elaborou uma classificação da estrutura varejista em cinco tipos: distrito central de negócios, centro periférico de negócios, eixos principais de negócios, rua de comércio de bairro e grupo de lojas isoladas (Proudfoot, 1958. Apud Filho, 2004). Este estudo serviu de referência para vários outros estudos, como os de Vance (1970) e Berry (1968), por exemplo. Este último propôs uma classificação do padrão de localização das atividades varejistas baseada na evolução da estrutura varejista num determinado local. A figura abaixo, adaptado por Reis (2007) demonstra a hierarquia do aparelho comercial numa cidade hipotética.

Figura 01. Modelo de hierarquia comercial proposto por Berry (1968).





*Fonte: Berri, 1968. Adaptado por Reis (2007)*

### 2.2.2. Novas possibilidades de apreensão da estrutura varejista

Definir atividade comercial varejista é uma tarefa ingrata, uma vez que tal setor da economia não se demonstra claramente enquanto um corpo teórico inerte; conseqüentemente, passível de análises e classificações de fácil compreensão.

Segundo pesquisa do Banco Nacional de Desenvolvimento (BANDES) sobre o comércio varejista brasileiro, uma de suas características é “[...] a ausência de uma

tipologia adequada para a definição do setor, que tem características próprias e diferenciadas do ponto de vista acadêmico e analítico, englobando diversas atividades não comparáveis entre si” (BNDES, 1996. p.01).

Entendendo esta passagem, como estabelecer uma tipologia ao setor em questão quando se compara um Hipermercado com uma loja de calçados?

A este questionamento nos parece adequado a definição de Parente sobre o setor varejista, o qual o autor citado define como sendo “[...] toda atividade voltada para a venda de produtos e serviços ao consumidor final” (PARENTE, 2000. p.31).

Segundo o estudo do BNDES as características gerais do comércio varejista são:

- O varejo integrar funções clássicas de operações comerciais procura e seleção de produtos;
- É tradicional absorvedora de mão-de-obra, historicamente menos qualificada que a empregada no setor industrial;
- A sazonalidade da demanda é significativa e seus efeitos devem estar refletidos nas estratégias de marketing das empresas;
- A disponibilidade de crédito é variável de fundamental importância com a possibilidade de venda a prazo.

Mesmo que já se tenha falado que o setor varejista não possui uma tipologia própria, pode-se considerar “blocos” de atividades varejistas semelhantes. Assim, temos as lojas de departamento tradicionais, lojas de departamento de descontos, lojas de eletrodomésticos e eletrônicos, drogarias, lojas de vestuários e varejos de alimentos.

As teorias que se seguem nesta parte da pesquisa objetivam conformar um quadro explicativo acerca da nova realidade da estrutura varejista no Brasil, cujas bases estão sedimentadas sobre as demandas das classes C e D da população economicamente ativa, ou seja, são estas classes que concentram suas despesas em bens não-duráveis. Haja vista que as classes A e B sustentaram, em grande parte, durante as últimas três décadas

do século XX a expansão das indústrias. Contudo, esta é uma discussão que não se enquadra na temática proposta tampouco na problemática em análise.

#### 2.2.2.1. Estruturações atuais do comércio varejista

A teoria dos Lugares Centrais, descrita acima, embora sirva para descrever e, em parte, explicar padrões locacionais desenvolvidos anteriormente aos anos de 1960, não pode mais ser utilizada como base para a explicação dos presentes padrões de localização do aparelho comercial. Assim, a teoria dos Lugares Centrais meramente estabelece que alguns lugares são mais importantes que outros.

Fernandes reconhece que:

[...] de fato a especialização retalhista, as novas formas comerciais, a coexistência de concentrações de índole diversa e as alterações de comportamento por parte da procura, associadas às transformações de vulto na rede de acessibilidades, introduziram uma notável complexidade à frequência dos centros de comércio que põem claramente em causa a operacionalidade deste corpo teórico. (FERNANDES, 1997 apud REIS, 2001. p.13).

Como traço comum das críticas feitas aos estudos que tematizam a estrutura comercial da cidade com base na teoria dos lugares centrais é possível identificar, basicamente, à inércia atribuída a este corpo teórico em apreender o rebatimento espacial provocado pelas inovações, cada vez mais frequentes, dos formatos da atividade varejista, bem como em não oferecerem explicações suficientemente atualizadas sobre a maneira como se desenvolvem tais inovações. Assim, tem-se evidenciado as Teorias da Evolução Varejista como uma alternativa teórica apropriada no sentido de fornecer elementos explicativos sobre como se processam as inovações na atividade varejista e de seu rebatimento espacial na cidade.

A exposição que se segue não pretende invalidar as contribuições teóricas baseadas na teoria dos lugares centrais. Reservamos às teorias da evolução varejista um papel complementar em relação aos estudos anteriormente considerados. Fornecendo elementos explicativos que determinam o contínuo surgimento de novos formatos

varejistas, as forças que promovem o declínio dos formatos existentes, bem como o êxito dos novos modelos varejistas (PARENTE, 2000. Apud REIS, 2001. p.14).

Apresentamos as teorias da Evolução Varejista em três grupos principais:

- Teoria do Conflito (ou dialética)
- Teoria Cíclica do Varejo
- Teoria do Comportamento Adaptativo da Atividade Varejista (ou teoria do meio)

#### A – Teoria do Conflito

Segundo esta teoria, o varejo evolui a partir da contradição que se estabelece entre dois modelos da atividade varejista. Como síntese, tem-se o surgimento de um novo modelo.

Com base no exemplo de Parente, o supermercado seria a tese a partir da qual o Hipermercado é lançado no mercado como a antítese. Haja vista que o Hipermercado nega algumas características básicas do supermercado convencional (PARENTE, 2000 apud REIS, 2001. p.14).

#### B – Teoria Cíclica do Varejo

Esta teoria se baseia na existência de quatro estágios pelos quais a instituição varejista se desenvolve, a saber:

- Introdução
- Crescimento
- Maturidade
- Declínio

O estágio da Introdução é caracterizado quando um novo formato varejista é introduzido, sem concorrentes no mercado. Neste estágio, no entanto, os lucros são reduzidos, na medida em que é necessário investimentos destinados aos custos de

implantação do novo modelo. Parente assinala como exemplo deste estágio introdutório, as lojas virtuais do comércio eletrônico (PARENTE, 2000).

O segundo ciclo, crescimento, é marcado quando um modelo conhece amplo êxito no mercado, induzindo a reprodução do modelo por muitos varejistas. Hipermercados, fast-foods, novos formatos de padarias, são alguns exemplos desta etapa (PARENTE, 2000).

O ciclo da maturidade é caracterizado quando as vendas se estabilizam. Neste contexto, ocorre o surgimento de um novo modelo varejista, com ampla aceitação no mercado. Conseqüentemente, o confronto entre o modelo antigo com o modelo mais novo implica retrações nas taxas de lucros para o primeiro modelo.

Pode-se destacar as lojas especializadas tradicionais, as lojas de departamento de linha limitada, restaurantes por quilo, lanchonetes e supermercados tradicionais, por exemplo (PARENTE, 2000).

O último ciclo é denominado de Declínio e caracterizado pelo declínio das vendas de um formato varejista em função da introdução de um modelo varejista mais recente. O modelo tradicional é forçado a realizar melhorias, acarretando na redução da taxa de lucros. Incrementos em relação à qualidade do produto ou do serviço ofertado ou ainda mudanças de localização são algumas medidas efetivadas pelo modelo tradicional. Como exemplo deste estágio o autor aponta o declínio das lojas de departamento tradicionais nos Shopping Centers. (PARENTE, 2000).

C – Teoria do Comportamento Adaptativo da Atividade Varejista (ou teoria do meio).

A teoria em tela baseia-se no comportamento adaptativo para explicar o surgimento de muitos modelos de lojas. Nesta perspectiva, essa linha teórica procura verificar uma correspondência entre as mudanças no formato do varejo e as alterações do meio socioeconômico. Fernandes assinala que esta correspondência se relaciona ao âmbito jurídico (horário de funcionamento de lojas, planejamento urbanístico); demográfico (faixa etária); tecnológica (generalização do uso do automóvel); ou de natureza econômica, como o nível de renda da população, política de crédito e inflação, por exemplo (FERNANDES, 1997).



Parente exemplifica o comportamento adaptativo do varejo, ao destacar que:

[...] o rápido crescimento dos restaurantes por quilo pode ser explicado pelas necessidades de refeições baratas, atendimento rápido, auto-escolha de um cardápio bem variado, conjunto esse de aspectos que não estavam disponíveis nos modelos tradicionais de restaurantes. (PARENTE, 2000. p 40).

Num esforço de aproximação teórica, consideramos a dimensão espacial na teoria do comportamento adaptativo, tematizando-a pelo processo de descentralização. Neste sentido, a descentralização pode ser decomposta segundo Reis, citando Fernandes, em fases, nas quais:

[...] numa primeira fase a cidade é dominada por uma área comercial central; numa segunda fase, com o aumento populacional e a importante expansão do espaço urbanizado, se desenvolvem extensões arteriais e centros secundários periféricos; numa fase posterior, de maturidade, o sistema comercial é composto por centros de hierarquia diversa, desenvolvimentos arteriais e centros especializados para, num último estágio, acolher inovações periféricas, como os Hipermercados, os armazéns comerciais e os grandes centros comerciais (Shopping Centers planejados) de influência regional. Esta visão, embora subordinada à existência de uma hierarquia, aproxima-se dos pressupostos do ciclo da cidade, composto pelas fases de urbanização, suburbanização, desurbanização e reurbanização [...] (FERNANDES, 2000 apud REIS, 2001.p.19).

A evolução da atividade varejista, portanto, responde as exigências de acumulação e reprodução do capital. Conseqüentemente, o processo de descentralização confere ao espaço urbano, mudanças no caráter centralizador de sua Área Central. Corrêa nos indica que “[...] no bojo desse processo verifica-se uma redefinição do núcleo central o qual deixa de monopolizar a localização das atividades terciárias, dividindo-as com as demais áreas descentralizadas” (CORREA, 1994. Apud FILHO, 2004. p.48). Os núcleos secundários assumem papel importante dentro da sociedade. Um papel econômico e social, também. A descentralização responde, até certo ponto, às necessidades de acumulação e reprodução do capital.

A respeito do núcleo secundário ou subcentro, Villaça afirma que tais formas espaciais “são aglomerações diversificadas e equilibradas de comércio e serviços, que não o centro principal” (VILLAÇA, 1998). Os subcentros espontâneos constituem-se numa

réplica do centro principal, com diversidade comercial e de serviços. Corrêa, a respeito dos núcleos secundários, afirma que:

Os núcleos hierarquizados são uma réplica intra-urbana da rede regional de localidades centrais. O subcentro regional constitui-se em uma miniatura do núcleo central. Possui uma gama complexa de tipos de lojas e de serviços, incluindo uma enorme variedade de tipos, marcas e preços de produtos. Muitas de suas lojas são filiais de firmas da Área Central, e, à semelhança desta, porém em menor escala, o subcentro regional constitui-se em importante foco de linhas de transporte intra-urbano. (CORREA, 2005. p.51).

Ainda a respeito dos subcentros, Villaça destaca que “[...] o subcentro consiste, portanto, numa réplica em tamanho menor do centro principal, com o qual concorre em parte sem, entretanto, a ele se igualar” (VILLAÇA, 1998. p.245). Neste sentido, podemos classificar o subcentro como uma centralidade complementar, ou seja, uma centralidade comandada pela Área Central e dela conseqüência, mas que não questiona a sua funcionalidade. Indo mais além, o subcentro não questiona a existência do centro da cidade, sendo, portanto, uma centralidade complementar.

A localização do comércio em meio urbano obedece a um certo número de regras. Os lugares de convergência dos meios de comunicações e os eixos de grande circulação são especialmente favorecidos. Segundo Beaujeu-Garnier, os subcentros se justificam no espaço urbano quando se:

[...] desenvolve tentáculos que acompanham o alongamento de grandes eixos de circulação (...) aparecem núcleos secundários em função da regra da máxima acessibilidade, as localizações favoritas correspondem, ou a um cruzamento de grandes vias (...) ou à proximidade de um bairro muito povoado (loteamento, núcleos de aldeias mantidos nos arrabaldes, bairros das estações no século XIX...) (BEAUJEU-GARNIER, 1997. P.216).

As considerações da autora supracitada vão ao encontro das tendências empiricamente observadas no bairro Laranjeiras; isto é, um bairro muito povoado, atendido com ramais de acessibilidade de transporte urbano, que passa a receber intervenções comerciais e aparelhamento e funcionalidade específicas em seu espaço. Assim, a coesão encerra um lugar específico, com surgimento de um subcentro espontâneo, segundo a classificação proposta por Berry sobre a estrutura de negócios e comércio das cidades americanas (BERRY, 1968).

Clarificando o debate acerca dos subcentros, aqui proposto, Correa, destacando a abordagem dispensada pelo autor, afirma que existe, de um lado, um processo de reprodução simples do espaço e, de outro, um processo ampliado. O processo simples de reprodução do espaço se vincula ao entendimento de conformação do centro da cidade e seus processos inerentes que embotam reestruturações em si mesmo. Já o processo de reprodução ampliada do espaço remete à compreensão das novas estruturas comerciais que o espaço urbano passa a vivenciar por diferentes motivos de ordem estrutural.

Assim, segundo o autor citado, a “[...] reprodução ampliada do capital significa, no plano das empresas, uma centralização, mas no plano espacial representa uma descentralização recriadora” (CORREA, 1990. p.73. Apud REIS, 2001. p.21), do ponto de vista da produção espacial, cujo debate pode ser translacionado aos questionamentos que Lefebvre coloca em *O Direito à Cidade*. Livro este no qual o referido autor questiona porque não opor à cidade eterna as cidades efêmeras e aos centros estáveis as centralidades móveis (LEFEBVRE, 2001), ampliando as possibilidades de debates e concluindo os subcentros comerciais enquanto uma realidade palpável e inerente à dinâmica de produção do espaço urbano.

### 2.3. Estudos de casos brasileiros: Algumas contribuições à temática da descentralização das atividades varejistas.

Algumas contribuições merecem destaque, pois se propuseram a entender o tema da descentralização, indo ao encontro teórico deste estudo. São estudos realizados para o centro da cidade de São Paulo e para o subcentro comercial do Méier, no Rio de Janeiro.

#### 2.3.1. Contribuições para a realidade do Rio de Janeiro

Serpa se propôs a analisar o subcentro comercial do Méier, situado na metrópole carioca, sustentando tal estudo, teoricamente, pelo viés da descentralização da atividade

comercial; propondo, além da delimitação espacial do núcleo secundário, uma classificação da estrutura varejista do subcentro do Méier (SERPA, 1991).

### 2.3.2. Contribuições para a realidade de São Paulo

Helena K. Cordeiro objetivou um entendimento acerca das transformações recentes observáveis na paisagem urbana da cidade de São Paulo. Sua análise assentou-se sob a ótica da desconcentração funcional do centro de São Paulo, cunhando uma expressão – desdobramento do centro – para explicar e diferenciar conceitualmente processos que se assemelham na sua gênese, mas que se distanciam em relação à sua forma e conseqüente função (CORDEIRO, 1978).

Podemos, conceitualmente, considerar o processo de desdobramento como um tipo específico da descentralização, sendo um fenômeno de descentralização funcional (CORDEIRO, 1978). Tal processo configurou o centro expandido da Avenida Paulista. É importante salientar que, embora Cordeiro considere o desdobramento como um processo específico da descentralização, a referida autora não classifica a Avenida Paulista como sendo um Subcentro comercial, mas como o equivalente à forma oriunda do processo de desdobramento – o Centro Expandido.

O desdobramento, neste sentido, corresponde a “[...] uma forma de descentralização com transbordamento” (Cordeiro, 1978, p. 98). Segundo a mesma autora, esta forma é distinta dos subcentros por ser dispersa “[...] espalhando-se como uma imensa nebulosa”. (CORDEIRO, 1978. p. 99).

### 2.3.3. Contribuições para a realidade do Espírito Santo

Para a realidade do Espírito Santo destaca-se o estudo do Geógrafo Luis Carlos Tosta dos Reis que, ao estudar o tema da Descentralização no espaço urbano de Vitória (ES), considerou o bairro Praia do Canto e o seu entorno como o epicentro da descentralização na capital considerando o comércio varejista ali presente tanto de rua quanto fechado, à exemplo dos edifícios de serviços e centros comerciais (REIS, 2001). Os eixos comerciais identificados pelo autor estão dispostos espacialmente pelas áreas mais “novas” da capital, incorporadas à cidade de Vitória através do Projeto Novo

Arrabalde, onde a acessibilidade, rede de transportes, disponibilidade de espaços, infraestrutura e acesso ao mercado consumidor possibilitaram a descentralização das atividades comerciais da Área Central de Vitória.

No presente estudo, tendo como objeto o bairro Laranjeiras, assumiremos a conceituação amplamente aceita sobre a natureza do subcentro comercial, aceitando-o como uma forma oriunda do processo de descentralização das atividades varejistas situadas, historicamente, na Área Central de Vitória. A descentralização ocorre em apenas uma das dimensões que dão sentido a Área Central, comumente, a dimensão econômica.

Neste ponto, a descentralização se diferencia do processo de desdobramento, haja vista que este processo não reproduz em escala menor uma das atividades do centro. Mas, ocorre o deslocamento do núcleo central para outra área da cidade, em escala, na maioria das vezes, ampliada, espalhando-se como já citado, numa espécie de nebulosa.

O bairro Laranjeiras será abordado, portanto, como a cristalização do processo de descentralização das atividades varejistas do centro de Vitória, sendo, conseqüentemente, uma forma denominada de subcentro comercial, uma reprodução em escala reduzida do centro tradicional; uma vez, que o estágio atual do processo de urbanização da cidade de Vitória e de sua hinterlândia permite compreendê-lo ainda por estas teorias, consideradas por muitos, como já ultrapassadas e carentes de reformulações conceituais e metodológicas. Os questionamentos abaixo propiciaram a focalização do estudo e seu direcionamento, a saber:

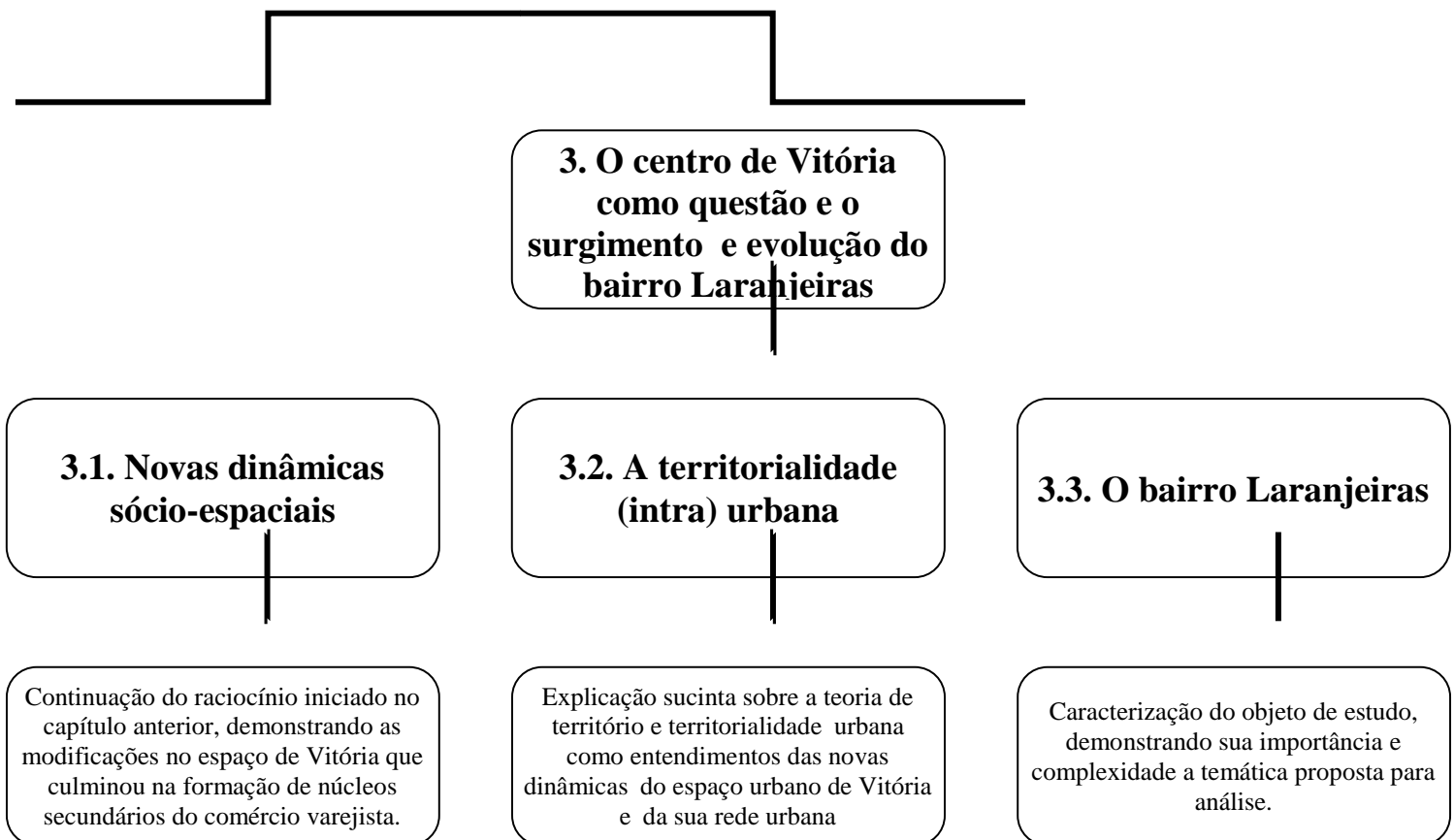
- Qual o padrão de localização das atividades comerciais de maior frequência em Laranjeiras?
- Qual o setor de maior concentração de atividades do comércio varejista?
- A partir de quando se pode reconhecer que se estabeleceu um padrão espacial significativo das atividades varejistas em Laranjeiras?
- Qual o perfil do consumidor do referido subcentro?
- Qual a tipologia da estrutura varejista de Laranjeiras?

### **3. O CENTRO DE VITÓRIA COMO QUESTÃO E O SURGIMENTO E EVOLUÇÃO DO BAIRRO LARANJEIRAS.**

Compreender o bairro Laranjeiras como subcentro comercial remete à compreensão dos fatores de repulsão das atividades comerciais varejistas do centro de Vitória. No capítulo 2 (Fundamentação Teórica), teceram-se algumas contribuições de vários autores que teorizaram acerca desta problemática.

Foi uma descrição em linhas gerais. Neste sentido, faz-se necessário apreender as especificidades dos fatores de repulsão das atividades comerciais varejistas do centro de Vitória para uma melhor compreensão dos fatos locais. No organograma abaixo está disposto o raciocínio para a caracterização do objeto de estudo.

**ORGANOGRAMA 03**



*Fonte: Barbosa, 2008.*

### 3.1. Novas dinâmicas sócio-espaciais

No Brasil se começa a pensar sobre o centro e as novas centralidades intra-urbanas somente a partir da década de 1950 (TOURINHO, 2006). O centro passa a ser uma questão de estudos, portanto, recentemente, em relação, por exemplo, aos Estados Unidos, que já realizavam pesquisas nesta área desde a década de 1920.

Os subcentros comerciais são compreendidos como o resultado de problemas estruturais dos centros urbanos. Podem ser lidos como um diagnóstico das novas tendências da cidade, no que tange a questão de novas centralidades urbana. Todavia, o centro nunca perderá o seu conteúdo sócio-espacial, bem como afirma Tourinho:

O centro como possível metonímia da cidade toda e como história material da cidade e da sociedade, contém em sua estrutura espacial e social as identidades das lutas, legítimas e ilegítimas, realizadas por vários modelos de sociedade que já viveram, ou ainda vivem, na cidade atual (TOURINHO, 2006. p.280).

Desta afirmação apreende-se um pouco da natureza do centro tradicional. Embora seja um espaço público, ele (o centro) não é estático, harmonioso. “Assim, por se tratar de um espaço rebelde, não dominado, diversificado e não igualitário, ele não é um espaço democrático, ele é, realmente, o espaço do conflito” (TOURINHO, 2006. p.280). E os núcleos secundários revelam tais conflitos subsidiando indicativos das zonas de expansão da malha urbana corporificando as novas centralidades intra-urbanas que materializam o aparelho comercial em outras áreas da cidade e da sua hinterlândia.

Particularizando o debate iniciado, a cidade de Vitória não esteve indiferente a este processo geral de novas centralidades intra-urbanas no espaço das cidades brasileiras. O Projeto Novo Arrabalde, idealizado no governo de Muniz Freire (1892-96) e projetado pelo engenheiro sanitário Saturnino de Brito em fins do século XIX, é exemplo singular para se pensar na problemática da centralidade urbana na cidade de Vitória.

O referido projeto urbanístico possibilitou várias décadas após a sua idealização, quando efetivamente teve suas obras iniciadas (1920-1930), outras formas de se objetivar o

espaço urbano de Vitória, justamente pela oferta de novas áreas a serem exploradas pelo capital tanto estatal quanto privado (CAMPOS JUNIOR, 1996).

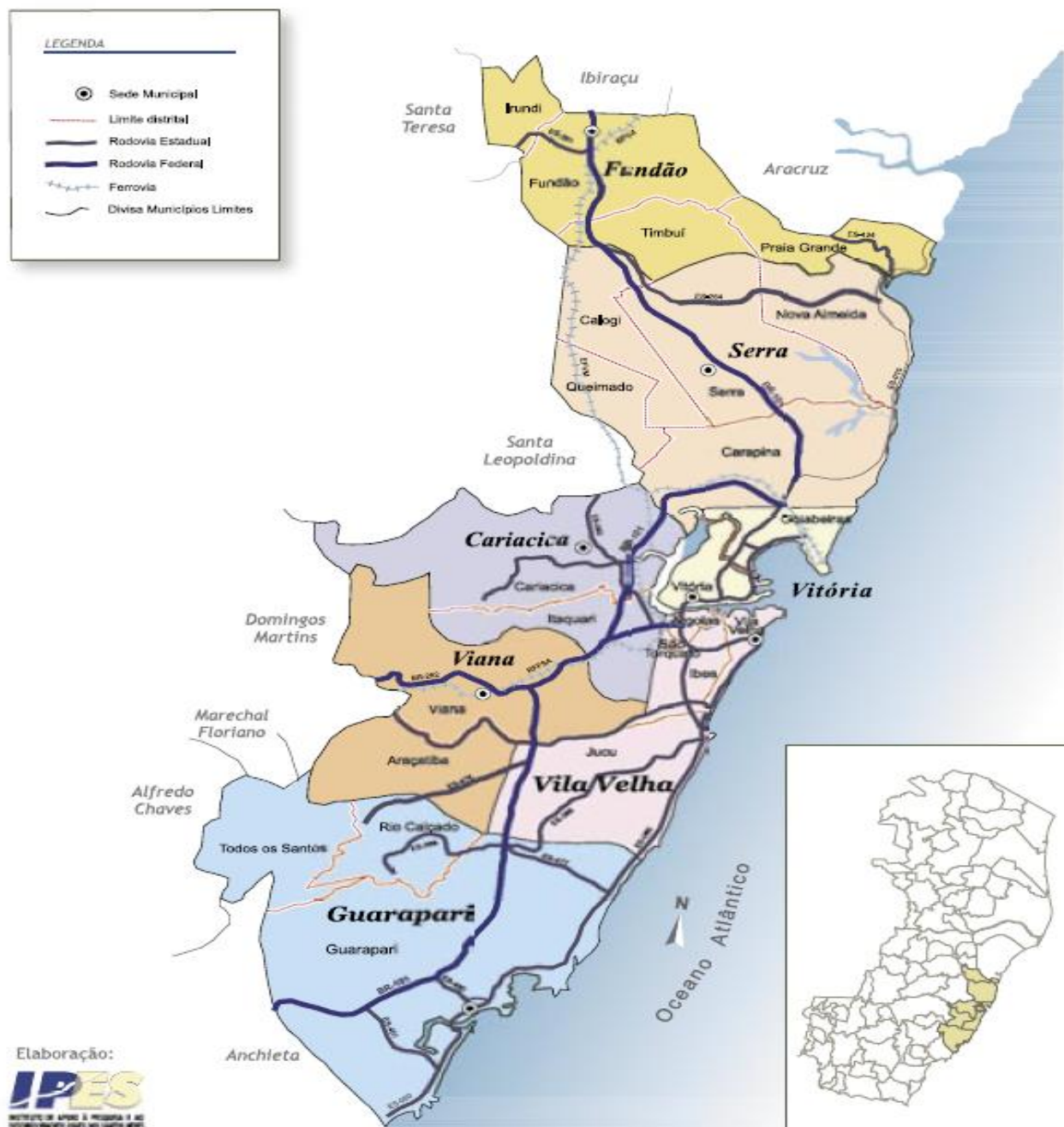
Muito embora as centralidades existentes atualmente não respeitem o espaço da cidade, apresentando um espraiamento por toda a Região Metropolitana da Grande Vitória<sup>25</sup> (deste ponto em diante, quando se fizer menção à Região Metropolitana de Vitória será utilizada a sigla RMGV). O mapa que se segue procura graficamente demonstrar os Municípios integrantes da RMGV (mapa 03).

---

<sup>25</sup> A lei complementar nº58 de 21 de fevereiro de 1995, instituiu a Região Metropolitana da Grande Vitória, constituída pelos Municípios de Serra, Cariacica, Vitória, Vila Velha e Viana. Posteriormente os Municípios de Guarapari e Fundão foram incluídos em 1999 e 2001, respectivamente.



Mapa 03. Região Metropolitana da Grande Vitória



Fonte: IJSN, 2005.

Tal fato suscita questões interessantes para se pensar acerca da rede urbana de Vitória, a qual se justifica no tempo e no espaço pelo próprio processo de descentralização.

Animando toda esta infra-estrutura implantada pelo Projeto Novo Arrabalde, a partir da década de 1960 o processo de descentralização é potencializado, em parte, em virtude da desestruturação da produção agrícola.

A baixa produtividade dos cafeeiros somada à queda no preço do produto no mercado externo foram motivos para que a política federal de erradicação dos cafezais tivesse impacto no Espírito Santo. Todavia, o café produzido e comercializado no Espírito Santo era do tipo Borbon, isto é, um café de qualidade inferior aos produzidos em São Paulo e Rio de Janeiro. Esta característica propiciava a comercialização da produção cafeeira capixaba mesmo em períodos de crises agrícolas, como demonstra com convicção argumentativa Araújo Filho(1976)<sup>26</sup>. Assim, o café capixaba possuía mercado regional intenso mesmo no período de crise e de superprodução. Contudo, a política de erradicação foi uma deliberação federal vertical, simplificando o problema com a queima dos cafezais, não respeitando as particularidades locais.

A política de industrialização, nessa perspectiva, não veio a substituir e sanar o problema da economia do Espírito Santo. Pelo contrário, a erradicação justificou essa pretensa industrialização, que sempre foi incompleta e insuficiente para absorver a mão-de-obra liberada pelo campo e atraída para a capital Vitória<sup>27</sup>. O pensamento único instituído sobre a erradicação dos cafezais e inchaços urbanos em Vitória deve ser relativizado, merecendo melhor esforço teórico para se conformar um quadro analítico explicativo desta realidade muito diferenciada dos grandes centros produtores de café, como Rio de Janeiro e São Paulo, por exemplo.

---

<sup>26</sup> A respeito da teoria sobre a comercialização do café no Espírito Santo, ver a tese de livre docência de Araújo Filho intitulada **O Porto de Vitória**.

<sup>27</sup> Sobre esta temática da industrialização incompleta no Espírito Santo, ver Tese de Doutorado do Prof. Dr. Cláudio L. Zanotelli (1998).

A migração campo-cidade, contudo, foi uma realidade. Houve conseqüentemente, um incremento no fluxo populacional em direção à RMGV. Campos Jr demonstra em números esta especificidade da migração no Estado do Espírito Santo ao expor que a densidade demográfica na RMGV, a partir de 1970, de 150 hab/há observa um salto quantitativo para 208 hab/há no mesmo período, durante a década de 1970 (CAMPOS JR, 1996).

A partir deste momento (1960 em diante) iniciam-se mudanças estruturais no espaço urbano de Vitória. O centro começa a se tornar um lugar para poucos em razão do elevado preço do solo urbano. O terreno em Vitória passa a ser objeto de grandes especulações que o valorizaram a elevados montantes que a maioria dos migrantes não puderam pagar. Em razão deste fato, o fluxo migratório encontrou abrigo não na ilha de Vitória, mas sim no seu entorno, em sua grande maioria. É nesse período que a RMGV cresce de maneira exponencial, sobretudo a partir dos anos de 1970, com a ampliação do Pólo Industrial – Porto de Tubarão.

Os Municípios de Serra, Cariacica, Viana e Vila Velha são os lugares privilegiados por essa parcela migrante da população capixaba. É neste período, também, que se inicia o processo de adensamento populacional, conseqüência da escassez da terra urbana.

Com a política de erradicação dos cafezais, juntamente com a implantação de “grandes” projetos industriais, como a Companhia Vale do Rio Doce (CVRD) e a Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST – atual Arcelor Mittal Tubarão), o fluxo de migrantes cresceu enormemente. E, neste contexto, uma pluralidade de bairros ganham vida de maneira desordenada.

O centro de Vitória conheceu o seu auge de atração e polarização das atividades varejistas até a década de 1980. A partir deste marco, o poder polarizador do centro tradicional de Vitória descreve uma inflexão. O centro torna-se distante, por vezes muito longe dos aglomerados populacionais.

A compreensão da expansão de novas áreas deve vir acompanhada do entendimento da expansão populacional. Neste sentido, para a maioria das populações que residem nesses bairros distantes do centro, o tempo gasto e o custo com o transporte eram, e ainda são,

um entrave ao seu deslocamento. Fazia-se necessário atender a estas populações com bens e serviços semelhantes aos existentes no centro tradicional.

O capital comercial e especulativo escolheu as áreas de grande circulação viária, com oferta de espaços vazios e a baixo custo, com uma boa infra-estrutura instalada para atender à demanda do setor terciário e, conseqüentemente à demanda da população que reside nesses bairros cada vez mais distanciados da capital Vitória. São características que vão ao encontro de diversos autores que versam sobre o tema da descentralização comercial. Estas características podem ser classificadas como forças centrípetas, isto é, forças que aglutinam o setor terciário e que promovem espacialidades das mais diversas possíveis.

O núcleo secundário, portanto, é expressão, também, das políticas urbanas, da intervenção estatal e de vários agentes privados que promovem novas dinâmicas sócio-espaciais. Os núcleos secundários dependem, de maneira geral, de um mercado consumidor em potencial ou concretizado e de vias de circulação que permitam o seu acesso de maneira fácil e rápido.

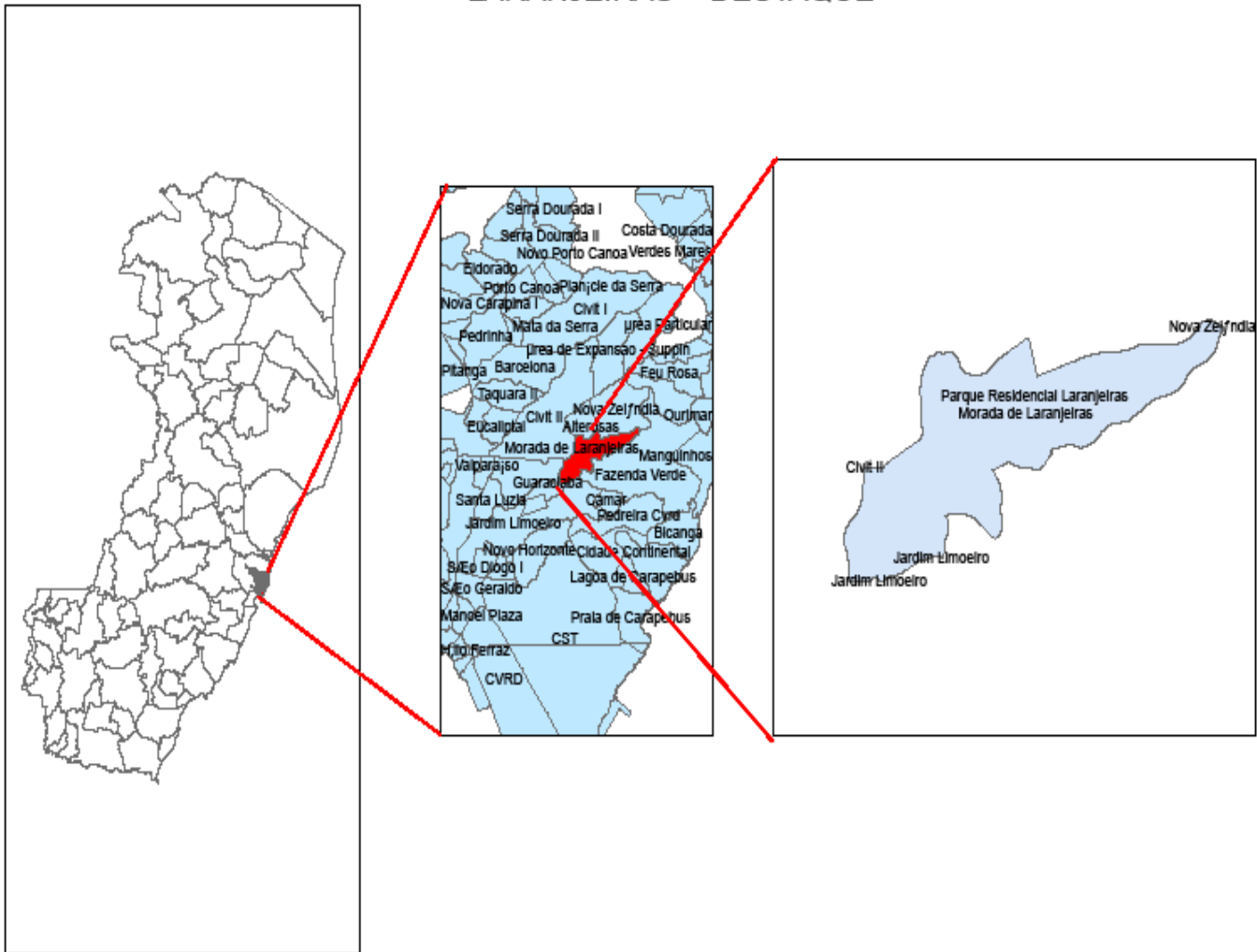
Compreender, portanto, os processos e agentes sócio-espaciais que atuaram no bairro Laranjeiras torna-se imperiosa tarefa para desvelar de que maneira um bairro de característica essencialmente residencial tornou-se, a partir da década de 1990, um pólo comercial de referência à Região Metropolitana de Vitória. Esta será a discussão a qual se aterá o presente estudo.

### 3.2. O bairro Laranjeiras

A conformação do subcentro comercial de Laranjeiras possui estreita relação com os processos urbanos que acarretaram na perda de centralidade exercida direta e exclusivamente pelo centro tradicional. Todavia, algumas críticas sobre a teoria de Charles Colby (1933) são válidas. Este autor definiu em sua análise sobre as justificativas de formação de subcentros comerciais grandes parcelas de terras desocupadas com baixos custos e poucos impostos; infra-estrutura implantada; facilidades de transportes; qualidades atrativas do sítio, como topografia, drenagem e arborização, por exemplo; ausência de restrições legais para edificação e funcionamento das atividades a serem implantadas e presença de amenidades.

Mapa 04. Laranjeiras em destaque no Espírito Santo

## LARANJEIRAS - DESTAQUE



Fonte: PMS, 2008.

Organizado por Miranda

A respeito das grandes parcelas de terras desocupadas e seu baixo custo comercial são características do bairro Laranjeiras, à época de sua construção. No entanto, Laranjeiras não possuía infra-estrutura implantada, facilidade de transporte nem amenidades. Conseqüentemente, importar teorias e aplicá-las sem críticas à realidade local implica em análises inconsistentes do ponto de vista teórico que se refletem na própria condução da pesquisa. Neste ponto, tende-se a cair em lugares comuns.

Até o presente momento foram descritas as características gerais sobre as políticas governamentais (erradicação dos cafezais), a partir da década de 1960. É válido salientar que nesse período, Laranjeiras ainda não é objeto de atenção pelo capital comercial, haja vista que o bairro, como será esmiuçado mais adiante, será concebido e planejado na segunda metade da década de 1970. No período, em específico, 1960-1970, é correto afirmar que as migrações fomentam o caráter comercial no bairro Campo Grande, por exemplo, que se consolidará enquanto subcentro comercial da metrópole capixaba já na década de 1980, como se verá no capítulo 04.

A exposição deste período histórico objetivou demonstrar as reestruturações no espaço metropolitano de Vitória, anunciando as possibilidades de expansão da malha urbana e de novas apreensões por parte tanto do poder público quanto de instituições privadas, como o setor imobiliário, por exemplo. Esta contextualização, portanto, torna-se relevante ao sinalizar o surgimento de vários bairros nos Municípios constituintes da RMGV, à exemplo do Município de Serra.

Para apreender a origem do bairro Laranjeiras, urge identificar e comentar, especificamente, sobre os agentes espaciais que conformaram este espaço. Henri Lefebvre em *O Direito à Cidade*, ilumina o debate sobre os agentes sociais que produzem espaço ao afirmar que quando:

[...] se considera a cidade como obra de certos “agentes” históricos e sociais, isto leva a distinguir a ação e o resultado, o grupo (ou os grupos) e seu “produto”. Sem com isso separa-los. Não há obra sem uma sucessão regulamentada de atos e de ações, de decisões e de condutas, sem mensagens e seus códigos (LEFEBVRE, 2001. p.48).

Assim, apreende-se que não há signos sem significantes e a separação entre agentes e produtos restringe-se meramente a estratégias metodológicas. Não há divisibilidade dos

agentes espaciais. O que se pretende agora é separá-los para apreender suas especificidades e ampliar o debate sobre a conformação do bairro Laranjeiras enquanto um subcentro comercial.

### 3.2.1. Agentes modeladores do espaço urbano em Laranjeiras

Durante a etapa de levantamento bibliográfico, foi constatada a atuação de três agentes modeladores do espaço: o Estado, os Industriais e os Promotores Imobiliários. Contudo, a pesquisa não exclui a possibilidade de haver outros agentes sócio-espaciais. Todavia, estes três são representativos das vicissitudes da organização espacial em Laranjeiras desde sua constituição.

#### 3.2.1.1. O Estado

O Estado capitalista brasileiro, segundo Correa, atua diretamente como industrial e promotor imobiliário, sem deixar de ser o agente responsável pela regulação do uso do solo, implantação de serviços de saneamento básico, calçamento, sistema viário, dentre outros (CORREA, 2005). Na presente pesquisa foi elencada duas vertentes em que o Estado atua na produção do espaço urbano. Regulação de terras públicas e sistema viário, respectivamente.

O bairro Laranjeiras, originalmente, foi concebido há vinte e sete (27) anos pelo decreto nº 583 de 1975 (ver decreto no anexo B), como um conjunto residencial<sup>28</sup>. O Parque Residencial Laranjeiras tinha 1855 casas na sua inauguração. Atualmente, são mais de duas mil unidades, considerando as residências construídas no entorno do bairro.

O Parque Residencial Laranjeiras (figura 04) pode ser concebido como resultado, dentre outros empreendimentos, da política capixaba de habitação que se configurou enquanto possibilidade de obtenção de moradia mediante crédito expansível por vários anos. A

---

<sup>28</sup> Fonte: A Gazeta. Vitória, segunda-feira, 17 de outubro de 2005.



atuação das Companhias de Habitação (COHABs) estava direcionada no sentido de construção de moradias de baixo custo<sup>29</sup>.

No caso do Espírito Santo, a COHAB foi criada em 1965, por meio da Lei Municipal nº 1419, de 22 de junho de 1965. (NODARI e GUIDONI, 2002). Com a regulamentação do Banco Nacional de Habitação (BNH), a empresa passou a ser considerada de economia mista, uma vez que havia a participação majoritária do Governo Estadual e uma reunião de acionários minoritários, dentre eles o Banco do Estado do Espírito Santo, a Fundação Vale do Rio Doce e algumas prefeituras como a Prefeitura Municipal de Vitória, por exemplo. (NODARI e GUIDONI, 2002).

Fica nítido no exposto acima as intencionalidades dos agentes sociais envolvidos na composição acionária da empresa. Em Laranjeiras, a política habitacional foi direcionada a ocupação de uma área próxima ao nascente pólo industrial. Dessa maneira, o abastecimento da mão-de-obra seria um entrave mínimo e os deslocamentos dos trabalhadores teriam custos diminutos. Foi neste ponto estratégico que se processou a construção do bairro.

As obras do conjunto residencial foram concluídas em 16 de novembro de 1977. As primeiras casas eram destinadas a operários sindicalizados ligados à Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST)<sup>30</sup> e à Companhia Vale do Rio Doce. A construção foi capitalizada pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo (INOCOOP-ES). O BNH adquiriu a área de cerca de um milhão de metros quadrados para a construção do conjunto residencial. As residências eram divididas devido ao tamanho da área construída, a saber:

---

<sup>29</sup> Sobre a política de habitação no Espírito Santo Nodari e Guidoni (2002) produziram um coerente estudo da evolução da política capixaba entendendo o surgimento das COHABs enquanto possibilidade analítica da referida política habitacional no Espírito Santo.

<sup>30</sup> Atual Arcelor mittal Tubarão

TABELA 01. TIPOLOGIA DAS RESIDÊNCIAS

<b>RESIDÊNCIAS</b>	<b>METRAGEM</b>
661	36 m <sup>2</sup>
739	45 m <sup>2</sup>
185	60,7 m <sup>2</sup>
66	70,6 m <sup>2</sup>
204	80,3 m <sup>2</sup>

*Fonte: A Tribuna. Vitória. Quarta-feira, 12 de outubro de 2005.*

*Dados organizados pelo autor.*

O bairro, inicialmente, não possuía, em muitas ruas, calçadas e asfaltamento. O transporte coletivo era de hora em hora. Havia comércio apenas para suprir as necessidades diárias da população, como mercado e padaria, por exemplo. Os moradores realizavam compras no Centro da cidade de Vitória. Era um bairro “planejado”, mas não possuía amenidades, nem infra-estrutura adequada à atividade comercial.

O bairro Laranjeiras, como já descrito acima, não ofertava qualidades em potencial para qualquer empresa do ramo varejista. Neste estudo será adotada a concepção de que os “grandes projetos industriais” do Espírito Santo, a partir da década de 1960, foram os responsáveis diretos pela construção do bairro e pelo seu crescimento, tanto em termos comerciais quanto em termos de atração populacional; haja vista que após a fundação do Parque Residencial Laranjeiras, surgiram os bairros Serra Dourado I, II, III, Barcelona e mais recentemente Laranjeiras II.

Atualmente, o aparelho comercial de Laranjeiras encontra-se disposto ao longo da Avenida central (figura 05). No entanto, esta avenida, com mais de 600 lojas, entre confecções e modas, armarinhos e material para construção, possuía somente duas padarias, uma quitanda e outros poucos bares. Nota-se, a evolução do comércio no local.

De um comércio de bairro, hoje Laranjeiras é considerado o centro comercial da Serra (ver reportagem em anexo C), com uma população de 9.736 habitantes (2005)<sup>31</sup>, por atrair consumidores de vários bairros do Município de Serra, ofertando produtos e serviços, outrora encontrados apenas no centro da cidade de Vitória. Observando a tabela 02 e o gráfico 01 abaixo, é possível iniciar constatações sobre a “vocação” comercial de Laranjeiras.

---

<sup>31</sup> Fonte: Prefeitura municipal da Serra (PMS), 2005.

Figura 02: Parque Residencial Laranjeiras em 1978.

*Fonte: A Tribuna. Vitória-ES. Sexta-feira. 05 de setembro de 2003.*

Figura 03: Parque Residencial Laranjeiras e a Avenida Central em primeiro plano (2008)



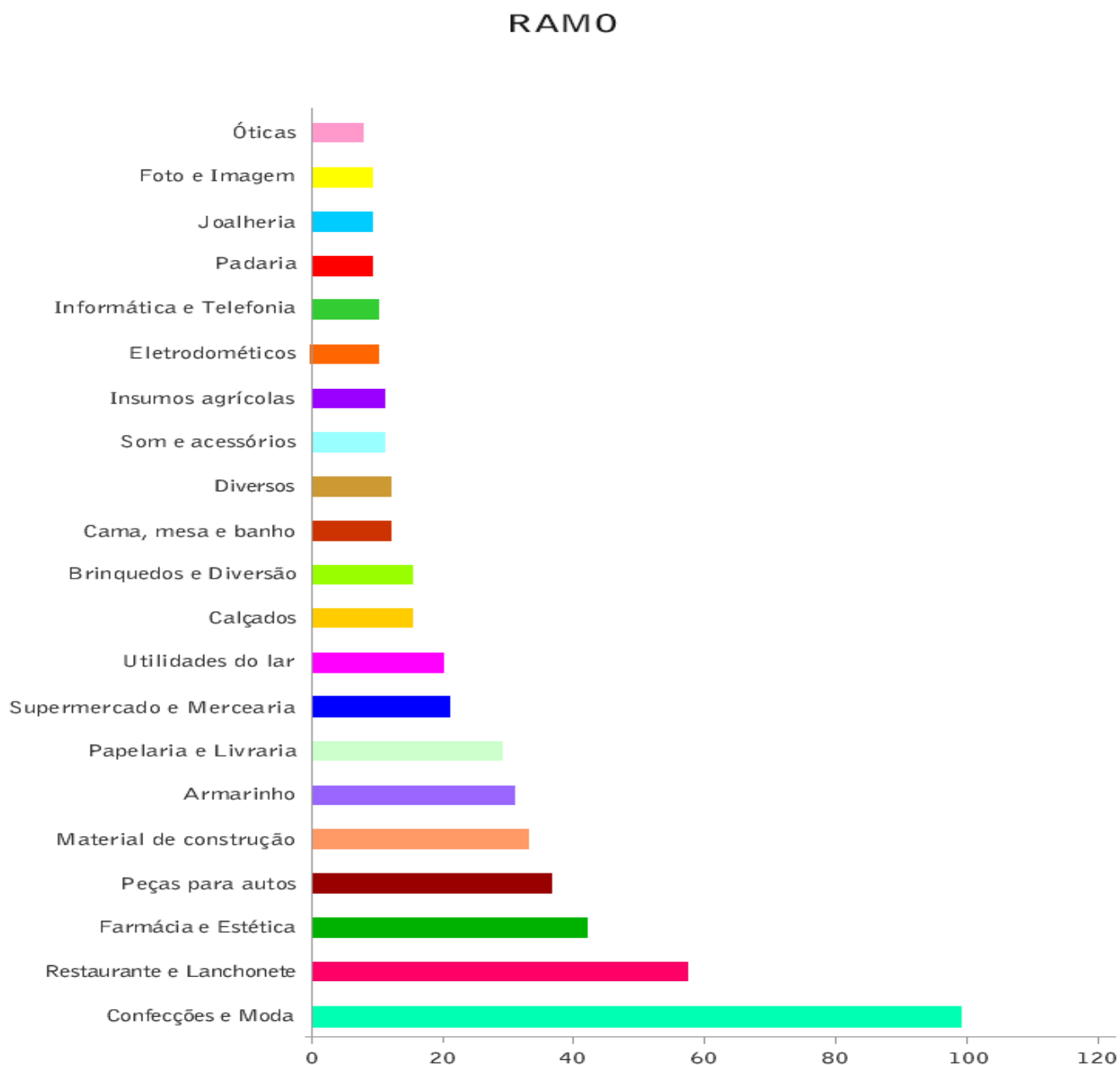
*Fonte: Barbosa, 2008.*

TABELA 02. QUANTIDADE TOTAL DE LOJAS COMERCIAIS NA AVENIDA  
CENTRAL

<b>RAMO</b>	<b>FREQUÊNCIA</b>	<b>PERCENTUAL</b>
Confecções e moda	97	19,8
Restaurante e lanchonete	57	11,4
Farmácia e estética	42	8,4
Peças para autos	37	7,4
Material de construção	33	6,6
Armarinho	31	6,2
Papelaria e livraria	29	5,8
Supermercado e mercearia	21	4,2
Utilidades do lar	20	4,0
Calçados	15	3,0
Brinquedos e diversão	15	3,0
Cama, mesa e banho	12	2,4
Diversos	12	2,4
Som e acessórios	11	2,2
Instrumentos agrícolas	11	2,2
Eletrodomésticos	10	2,0
Informática e telefonia	10	2,0
Padaria	09	1,8
Joalheria	09	1,8
Foto e imagem	09	1,8
Óticas	08	1,6

*Fonte: Gargalos e Organização de Demanda de Ações de Desenvolvimento do Comércio Varejista do Micropólo do Bairro Laranjeiras – Serra.  
Ct. nº 0370 SEBRAE/SENAC-ES - Março/04*

## GRÁFICO 01 – QUANTIDADE TOTAL DE LOJAS COMERCIAIS NA AVENIDA CENTRAL



*Fonte: Gargalos e Organização de Demanda de Ações de Desenvolvimento do Comércio Varejista do Micropólo do Bairro Laranjeiras – Serra. Ct. nº 0370 SEBRAE/SENAC-ES - Março/04*

A tabela 03 que se segue demonstra a importância não apenas econômica da atividade varejista, mas, também, social. Em razão da quantidade de empregos gerados por este setor da economia formal brasileira. No Município de Serra, a atividade de comércio é uma das que mais absorve mão-de-obra, muitas vezes com um mínimo de qualificação, sendo uns dos setores mais empregadores, com 20,8% da demanda por vagas de emprego. Estes dados servem para corroborar com o presente estudo no intuito de demonstrar a vocação comercial do referido bairro e as tendências observáveis.



TABELA 03. DISTRIBUIÇÃO SETORIAL DO EMPREGO FORMAL NA SERRA EM 2004.

<b>ATIVIDADES</b>	<b>%</b>
Agricultura, pecuária, silvicultura e exploração florestal	0.5
Pesca	1
Indústrias extrativas	0.7
Indústrias de transformação	22.3
Produção e distribuição de eletricidade, gás e água	1.2
Construção	14.0
Comércio; reparação de veículos automotores, objetos pessoais e domésticos	20.8
Alojamento e alimentação	3,1
Transporte, armazenagem e comunicações	8.1
Intermediação financeira	0.5
Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas	16.6
Administração pública, defesa e seguridade social	6.1
Educação	1.8
Saúde e serviços sociais	2.4
Outros serviços coletivos, sociais e pessoais	1.7
Serviços domésticos	50
Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais	10

*Fonte: IPES, 2004.*

*Dados organizados pelo autor*

As características do bairro Laranjeiras, descritas acima, corroboram com a tese de Roberto Lobato Correa. O presente autor descreve em seu livro-texto *O Espaço Urbano*, a gênese dos subcentros comerciais. Estes nascem, em sua maioria, de um incipiente comércio de bairro, caracterizado por poucas lojas concentradas numa zona do bairro, onde os comerciantes são conhecidos pela população local e, em sua maioria, residem no próprio bairro (CORREA, 2005). Assim, com o crescimento populacional do bairro Laranjeiras, houve, também, crescimento da demanda por comércio e serviços.

Os conhecidos e antigos comerciantes disputam espaço com os grandes lojistas, por vezes, de expressão nacional, atribuindo novas características à organização do espaço no bairro de Laranjeiras, em virtude dos novos arranjos do aparelho comercial. Corroborando com a teoria adaptativa do comércio, demonstrada no capítulo 1 deste estudo, cuja teoria se resume na adaptação que o aparelho comercial se subordina devido às inovações técnicas e mudanças culturais da sociedade.

Outro aspecto importante sobre a atuação do Estado enquanto agente modelador do espaço em Laranjeiras é a estruturação da malha viária que foi realizada no Município de Serra. Durante a década de 1970 e 1980, a mancha urbana da Serra expandiu-se, organizada, preferencialmente, pela BR 101 e a ES 010. Principais eixos viários que atravessavam o referido Município. Houve o acompanhamento dos bairros em direção simétrica à expansão das rodovias citadas e construção de outras, posteriormente. Max Derruau, à respeito do surgimento dos aglomerados urbanos, pontua que estes, prioritariamente, são fruto de pontos de rupturas, de paragens numa rodovia ou ferrovia (DERRUAU, 1965). Isto é, o aglomerado urbano necessita de circulação viária para se desenvolver. As estruturações na malha viária do Município de Serra, dentre outros fatores que serão destacados, contribuíram decisivamente para o aparelhamento comercial no bairro Laranjeiras.

Ainda em relação ao sistema viário, em 1980 foi concebida a Rodovia CIVIT, objetivando interligar o distrito industrial à BR 101 e a via de acesso a Laranjeiras e ao CIVIT II. O que se observou de concreto foi a especulação fundiária no entorno da rodovia que ligava o CIVIT I, fato comprovado pelos conjuntos habitacionais que se processaram em larga escala, além de servir às indústrias ali instaladas. A segunda via de ligação, atual Avenida CIVIT foi construída para interligar o conjunto residencial Parque

Laranjeiras à BR 101 e ao CIVIT II. Esta segunda etapa de reestruturação da malha viária foi finalizada na segunda metade da década de 1970. O mapa 12 demonstra as três fases distintas no Município de Serra em relação à estruturação da malha viária urbana.

Diante do quadro sintético exposto acima é perceptível que a malha rodoviária no Município de Serra ainda não possuía densificações que interligassem o seu território. Era necessário um conjunto de obras e idéias para conduzir as populações que se instalavam cada vez mais afastadas em relação ao centro de Vitória. Entre 1985 e 1990, esse conjunto de obras foi resumido através da concepção e implementação do Sistema Metropolitano de Transporte Coletivo – o Sistema Transcol, que, a priori, ocorreu a criação da Companhia de Transportes Urbanos da Grande Vitória (CETURB-GV), através da Lei nº 3.693 de 1984<sup>32</sup>.

O Sistema Transcol foi pensado a partir dos estudos do Programa Aglomerados Urbanos Brasileiros (AGLURB)<sup>33</sup>. Esse programa era voltado para os problemas de transporte urbano em médias cidades, principalmente. O mapa 13 exemplifica o alcance das linhas do sistema Transcol de transporte coletivo urbano.

O que se abstrai com maior magnitude ao entendimento da configuração do bairro Laranjeiras enquanto centro comercial da Serra foi o fato da construção da Avenida norte-sul, contemplada pela AGLURB e realizada mediante convenio Estatal e Federal. As obras foram concluídas em 1988. A passagem da Avenida norte-sul, em um de seus trechos, por dentro do bairro Laranjeiras redirecionou os fluxos econômicos e populacionais. Finalmente a população tinha uma via de acesso rápido à capital Vitória e para outros bairros sem, autoritariamente, depender da BR 101 como via única de passagem.

Por último, continuando o processo de estruturação do território da RMGV que terá rebatimentos na configuração espacial da Serra, a implantação do terminal de Laranjeiras (1990) e Carapina (1989) consolidou o aparelhamento urbano no que tange ao transporte coletivo. Laranjeiras se consolidou enquanto ponto de parada obrigatória à população da Serra. A tabela 04 demonstra os bairros abrangidos pelo Terminal de Laranjeiras.

---

<sup>32</sup> Dados fornecidos pela própria CETURB-GV

<sup>33</sup> A AGLURB foi um programa federal com aporte financeiro do BIRD.

---

 Mapa 05. Evolução da malha viária do Município de Serra (1970-1990).
 

---

*Fonte: Gonçalves, 2007.*

---

 Mapa 06. Esquema das linhas alimentadoras e troncais do sistema Transcol
 

---

*Fonte: Gonçalves, 2007.*

Tabela 04. Bairros abrangidos pelo Terminal de Laranjeiras

<b>Grupos de Linhas do Terminal de Laranjeiras</b>	<b>Bairros atendidos pelo Terminal de Laranjeiras</b>
Grupo I	Serra Sede: Caçaroca, Santo Antônio, São Judas Tadeu, São Lourenço, Maria Níobe, Serra Centro, Centro da Serra (Macafé), São Domingos, Jardim Guanabara, Jardim Bela Vista, Jardim Primavera, Palmeiras, Fazenda Cascata, São Marcos, São Marcos II, São Marcos III, Colina da Serra, Jardim da Serra e Nossa Senhora da Conceição.
Grupo II	Campinho: Vista da Serra I, Vista da Serra II, Campinho da Serra I, Campinho da Serra II, Planalto Serrano e Continental.
Grupo III	Rural: Divinópolis, Belvedere, Cidade Nova da Serra, Muribeca, Itaiobaia, Aroaba, Putiri e Santiago da Serra.
Grupo VII	CIVIT: Cidade Pomar, Novo Porto Canoa, Eldorado, Parque Residencial Tubarão, Serra Dourada, Serra Dourada II, Serra Dourada III, Barcelona, Maringá, Planície da Serra, Santa Rita de Cássia, Mata da Serra e Porto Canoa.
Grupo VI	Nova Carapina: Pitanga, Barro Branco, Nova Carapina I, Nova Carapina II, Parque Residencial Mestre Álvaro e Monte Verde.

Grupo XI	Laranjeiras: Laranjeiras Velha, Taquara I, Taquara II, Chico City, Colina de Laranjeiras, Valparaíso, Parque Residencial Laranjeiras, Chácara Parreiral, Guaraciaba, Morada de Laranjeiras, Conjunto de Laranjeiras, Solar de Laranjeiras I e Solar de Laranjeiras II.
Grupo XII	Feu Rosa: Alterosas, Nova Zelândia, Parque da Lagoa, Vila Nova de Colares, Feu Rosa e Centro Industrial do Município.

---

*Fonte: CETURB-GV, 2008.*

### 3.2.1.2. Os Industriais

Com a construção da Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST), da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD) e do Centro Industrial de Vitória (CIVIT), conformou-se uma área de grande aglutinação populacional. Mais adiante, no decorrer da pesquisa, será evidenciado que estes fatos, juntamente com tantos outros destacados, contribuirão decisivamente para a formação do subcentro comercial de Laranjeiras.

Por hora, é válido salientar que mesmo diferenciando um agente sócio-espacial, neste exemplo os industriais, a participação do Estado é decisiva aos rumos industriais da Região Metropolitana de Vitória. Aqui, o Estado atua enquanto um grande industrial, responsável pelo aparelhamento do território de equipamentos e indústrias carentes no Espírito Santo, dentro da lógica desenvolvimentista da época.

Assim, a construção do CIVIT, veio ao encontro das necessidades de atividades suportes às indústrias recém instaladas no pólo de Tubarão e um atrativo à instalação de tantas outras que originalmente o plano contemplava.

O Município de Serra representou um ponto de inflexão na orientação da política de industrialização na RMGV, em razão do sistema de exportação do minério de ferro pela

Companhia Vale do Rio Doce ter sido orientado para o setor norte da capital Vitória. Isto só foi possível mediante a construção do porto de Tubarão, cujo funcionamento data do ano de 1966 (OLIVEIRA, 2007).

Numa mesma linha de raciocínio, Cláudio L. Zanotelli também se vincula a esta perspectiva histórica de entendimento sobre a localização do CIVIT ao afirmar que:

*La décision de construire ce district industriel à Serra, suit la logique de l'expansion du pole de Tubarão et confirme les plans d'aménagement effectués par le gouvernement à la même époque qui indiquaient Serra comme municipalité qui devait accueillir l'industrie nouvelle et la zone d'habitat ouvrier (ZANOTELLI, 1994. p. 323).*

Isto posto, o que se abstrai de concreto é que o planalto de Carapina foi a área escolhida para implantação do CIVIT, em virtude da sua acessibilidade, baixo custo dos terrenos e oferta/ disponibilidade dos mesmos. Esta área foi escolhida mediante estudos prévios. A partir destes estudos e definição da área, iniciou-se um processo de desapropriação dos terrenos e retirada dos moradores locais.

Mapa 07. Localização do CIVIT I e II no Município de Serra, mostrando as tipologias das indústrias.

---

*Fonte: ZANOTELLI, 1998.*

Nos aspectos geo-estratégicos, o CIVIT possuía localização privilegiada pelo fato da especulação de construção de uma siderúrgica em parceria da CVRD com a Companhia de Ferro e Aço de Vitória (COFAVI). Todavia, esta siderúrgica só se concretizaria em anos posteriores, no fim dos anos de 1970.

No bojo do processo de industrialização, onde o Estado teve papel central enquanto agente modelador do espaço, foi criada em 1971, a Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial (SUPPIN). Objetivava ser um órgão estatal para atuar como agente da política industrial e desenvolvia estudos de localização de indústrias. O aparelhamento do Estado se complementava com este órgão.

Segundo Oliveira,

O CIVIT foi criado com a finalidade de ordenar o desenvolvimento industrial da Grande Vitória e minimizar os custos de implantação das unidades industriais, comerciais e de serviços. Apresenta uma área aproximada de 6.650.250 metros quadrados, sendo distribuídos em dois setores (OLIVEIRA, 2007. p.56).

Estes dois setores são o CIVIT I e o CIVIT II. Cada um destes dois setores possui especificidades funcionais e temporais próprias. Zanutelli assinala que

Ce district industriel s'est divisé em deux secteurs um au nord du lac Jacuném (CIVIT I) et l'autre au sud (CIVIT II) leur superficie totale aujourd'hui est de 653 hectares. Le CIVIT I a été le premier site a être équipé et a une superficie de 170 hectares. Le CIVIT II urbanisé dans les années 80 a une superficie de 483 hectares (ZANOTELLI, 1998. p.323).

O CIVIT I teve seu funcionamento oficialmente decretado no dia 12 de novembro de 1974. As primeiras empresas instaladas foram a Carboindustrial, Fibrosa e a Polidomos (SUPPIN, 2006. Apud OLIVEIRA, 2007. p.54). Já o CIVIT II, iniciou sua operação efetivamente na década de 1980. Inicialmente foi concebida como um centro industrial contemplando uma área industrial, residencial e de serviços. O CIVIT II foi fruto da criação da Companhia Siderúrgica de Tubarão.

Oliveira sublinha que a “[...] função principal do CIVIT II era ser, como já mencionado, um centro industrial em que grande parte de suas indústrias estariam atendendo as necessidades da CST [...] (OLIVEIRA, 2007. p. 57). Entretanto, esta função do CIVIT II não logrou êxito e mediante pesquisas elaboradas pelos órgãos estatais de desenvolvimento industrial, já em 1981 havia um apontamento de que o CIVIT estava sendo descaracterizado como área industrial.

A tabela abaixo demonstra essa descaracterização funcional indicando que a atividade de mármore e granito perfaz números consideráveis e aponta caminhos para se pensar nas reais relações entre o CIVIT e a CST. Todavia, esses raciocínios não são objetivos do presente estudo e, portanto, não serão desdobrados em argumentações mais aprofundadas.



Tabela 05. Tipologia de industriais existentes no CIVIT II

---

*Fonte: ZANOTELLI, 1994.*

De real contribuição ao presente estudo foi que o CIVIT proporcionou, em parte, o incremento infra-estrutural e de atividades que contribuiu juntamente com o pólo de Tubarão para o surgimento de vários loteamentos e conjunto habitacionais no Município de Serra e conseqüentemente dezenas de bairros surgiram nesta época. Dentre eles, pode-se citar os conjuntos habitacionais de Serra Dourada I, Serra Dourada II, Serra Dourada III, Porto Canoa, El Dourado, José de Anchieta, Barcelona, Feu Rosa, São Diogo I, São Diogo II, Chácara Parreiral, Valparaíso, Carapina I, Eurico Sales, André Carloni e Parque Residencial Laranjeiras, dentre outros.

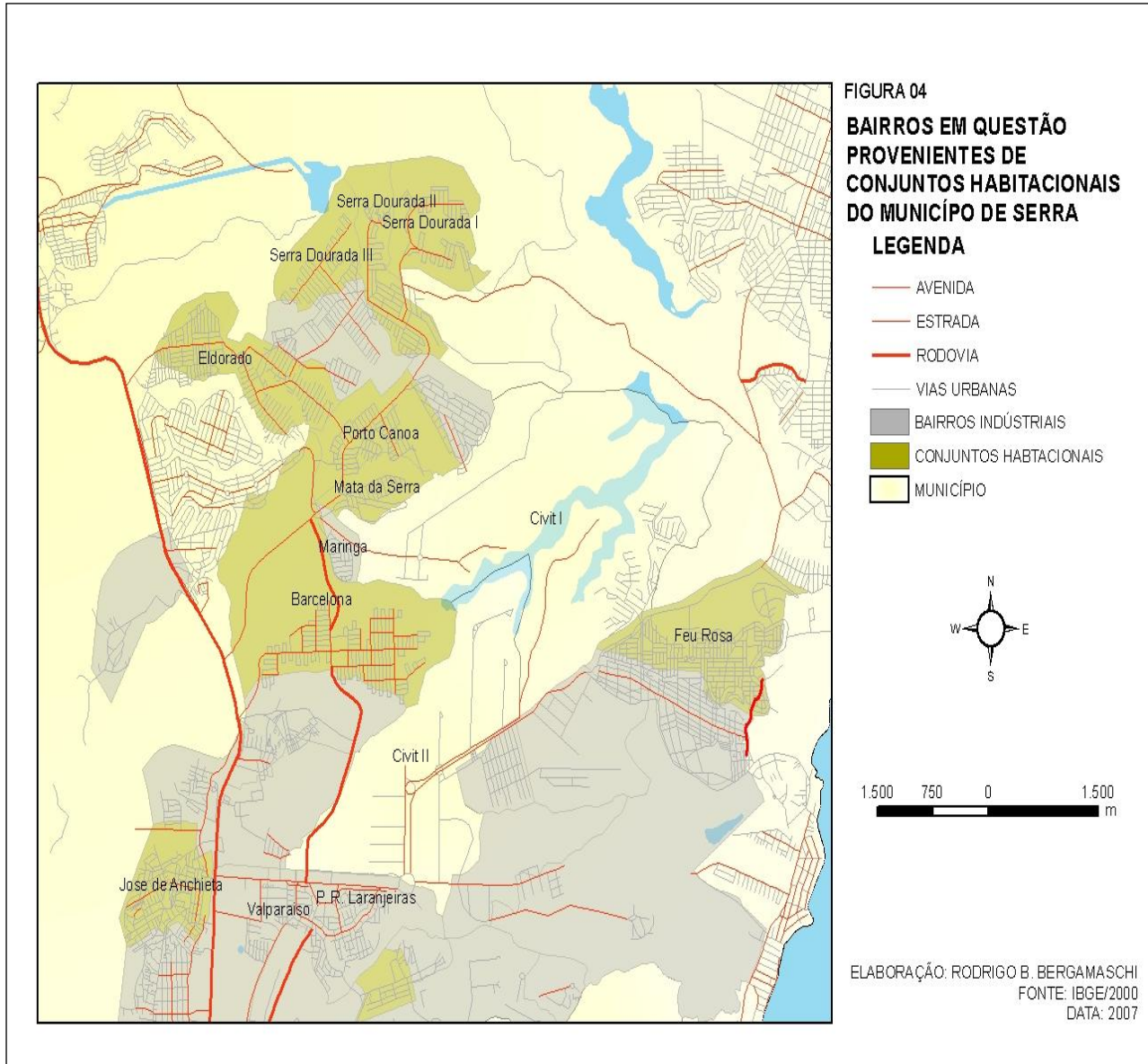
Neste sentido, o bairro Laranjeiras configura-se como resultado direto da ação do Estado e dos industriais nesta porção do território da Serra. Os conjuntos habitacionais, suscitados pelo CIVIT e pelos “Grandes Projetos Industriais” foram uma necessidade do crescimento demográfico horizontal (migrações) que o Município de Serra vivenciou a partir da década de 1960. A tabela abaixo (tabela 06) ilustra em números esta realidade de demanda por moradia no Município citado e o mapa subsequente (mapa 08) demonstra a espacialização destes conjuntos habitacionais.

Tabela 06. Conjuntos Habitacionais e Unidades habitacionais construídos na Grande Vitória no período de 1967 a 1986.

<b>Município</b>	<b>Conjuntos Habitacionais</b>	<b>Unidades Habitacionais</b>
Cariacica	7	1.952
<b>Serra</b>	<b>21</b>	<b>25.980</b>
Vila Velha	28	15.216
Viana	1	2.270
Vitória	17	4.587
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>50.005</b>

*Fontes: COHAB- ES; INOCOOPS-ES; OLIVEIRA, 2007.*

Mapa 08. Localização dos conjuntos habitacionais no Município de Serra



Fonte: OLIVEIRA, 2007

### 3.2.1.3. Os Promotores Imobiliários

Em relação aos promotores imobiliários entende-se um conjunto imbricado e complexo de agentes que, segundo Correa (2005), estão organizados da seguinte maneira:

- Incorporação
- Financiamento
- Estudo técnico
- Construção
- Comercialização

As imobiliárias atuam no sentido amplo da produção do espaço, no âmbito físico da sua estruturação. Desta maneira, os empreendimentos imobiliários são condições reveladoras das intencionalidades dos agentes sócio-espaciais na cidade.

O bairro Laranjeiras, para além da consolidação de seu aparelho comercial nos marcos do conjunto habitacional construído em meados dos anos de 1970, passou a ser objeto de intervenções pelos promotores imobiliários recentemente. Os primeiros censos imobiliários realizados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo (SINDICON) ilustram claramente este caráter emergente do bairro. Laranjeiras, no passado, aparecia no bojo de um grupo de bairros do Município de Serra, ou seja, era apenas mais um bairro compondo a área de abrangência do setor imobiliário no referido Município.

O SINDICON classifica os bairros por “regiões” abrangidas. Em 2004, a pesquisa citada apresentou as seguintes “regiões” da RMGV de valorização do capital.

- Região 1: Praia de Santa Helena, Barro Vermelho e Santa Lúcia
- Região 2: Jardim da Penha e Jardim Camburi
- Região 3: Praia do Suá, Enseada do Suá e Bento Ferreira
- Região 4: Itapoã e Itaparica

- Região 5: Laranjeiras, Valparaíso, Jacaraípe e Bairro de Fátima
- Região 6: Praia do Canto, Mata da Praia e Praia da Costa

Observando a classificação proposta pelo SINDICON, percebe-se que Laranjeiras, e outros bairros da Serra incluídos na região 5 (tabela 07), ainda não se destacam enquanto responsáveis pelos novos empreendimentos da onda especulativa imobiliária na RMGV.

Tabela 07. Unidades em construção por região

	Unidades em construção maio/ 2004	Unidades concluídas maio/ novembro	Lançamentos maio/ novembro	Unidades em construção novembro/ 2004
Região 1	244	42	30	232
Região 2	2.260	528	500	2.232
Região 3	1.086	293	104	897
Região 4	3.096	526	299	2.869
Região 5	499	100	0	399
Região 6	2.726	594	715	2.847
Total	9.911	2.083	1.648	9.476

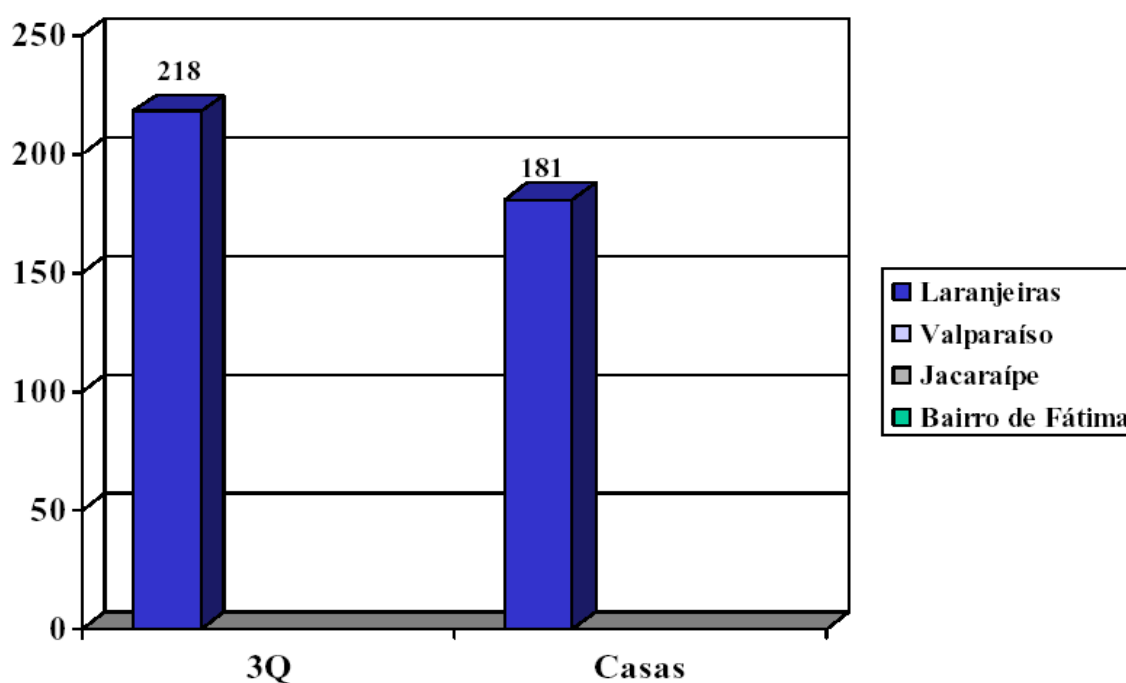
*Fonte: 6º Censo Imobiliário/ SINDICON. Novembro de 2004.*

*Dados organizados pelo autor.*

Ampliando o debate, o gráfico abaixo (gráfico 02) conflita a idéia de região de abrangência no Município de Serra, uma vez que demonstra o número de investimentos por bairro. Laranjeiras aparece em destaque e isolado. Investimentos em outros bairros como Valparaíso e Jacaraípe, por exemplo, não são contabilizados, fato que corrobora com a tendência polarizadora de Laranjeiras enquanto área de interesse do setor imobiliário, atraindo populações e exigindo novas reformulações no aparelho comercial por consequência.

Gráfico 02. Tipologia das unidades em construção (região 5)

### Laranjeiras, Valparaíso, Jacaraípe e Bairro de Fátima



Fonte: 6º Censo Imobiliário/ SINDICON. Novembro de 2004.

Assim, o bairro Laranjeiras recebe, atualmente, novos aparelhos urbanos, controle do uso do solo e investimentos variados para atender a demanda cada vez freqüente da população residente. O aparelho comercial se especializa vultosamente em razão dos novos moradores/ residentes de Laranjeiras. Os exemplos se multiplicam.

Além do Shopping Laranjeiras, o Município de Serra receberá investimentos de sessenta (60) milhões de reais em um novo Shopping. O Shopping Serra é um empreendimento compreendido por um complexo empresarial, juntamente com um Shopping Center. Este complexo possuirá duas torres – uma de hotel e a outra destinada a salas empresariais – destacando-se a presença de um heliporto. A previsão de entrega é para outubro de 2009 (ver anexo D).

Outro exemplo é o Centro Empresarial da Serra (figura 04), situado em frente ao Shopping Laranjeiras, no “coração” do subcentro comercial. Estes novos investimentos do setor imobiliário promovem novas organizações espaciais e entendimentos sobre os investimentos da indústria imobiliária no que tange empreendimentos comerciais. Este ponto será melhor discutido no capítulo que se segue.

Confrontando os dados expostos acima com os resultados do 9º censo imobiliário de 2006 (tabela 07), observa-se que Laranjeiras já se denomina enquanto uma “região” (região 09). Demonstra, assim, a magnitude de atração de investimentos e do mercado consumidor local.

Figura 04 Propaganda de lançamento do Centro Empresarial da Serra, em Laranjeiras.

*Fonte: Barbosa, 2008.*



Tabela 08. Evolução das unidades em construção por região da Grande Vitória

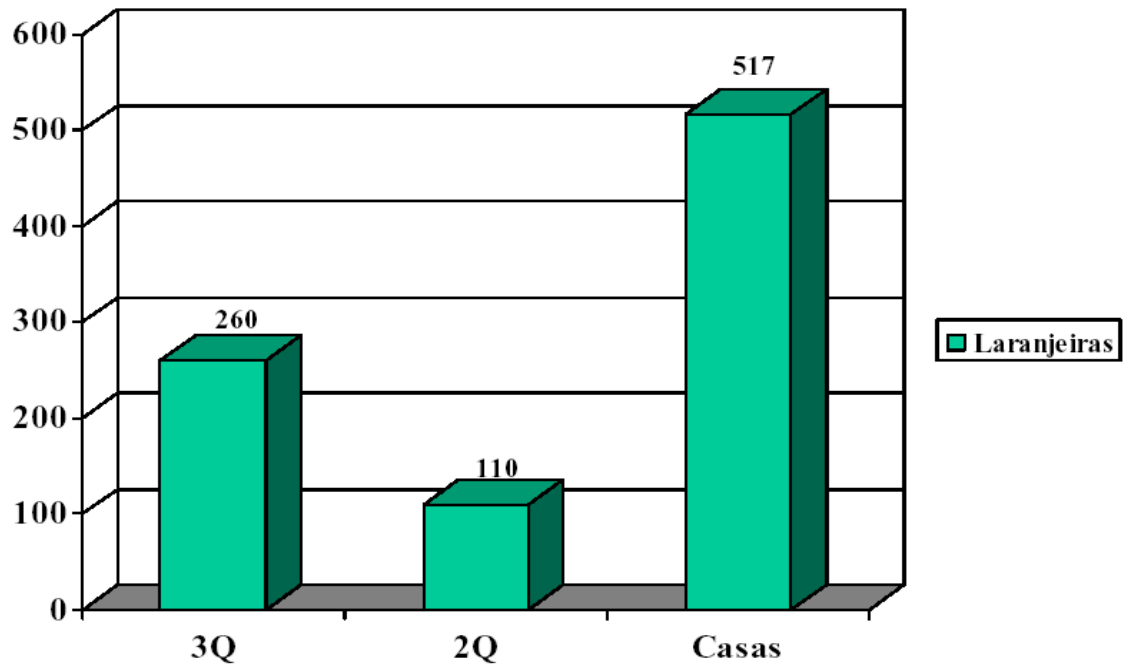
<b>Região 9: Laranjeiras</b>	Unidades em construção, outubro/ 2005	Unidades concluídas, outubro/ maio	Lançamentos, outubro/ maio	Unidades em construção, maio de 2006
Região 1	227	0	75	302
Região 2	1.552	0	288	1.840
Região 3	925	0	32	957
Região 4	1.410	217	87	1.280
Região 5	1.914	30	347	2.231
Região 6	448	0	148	596
Região 7	3.710	265	522	3.967
Região 8	2.405	0	116	2.521
Região 9	774	0	113	887
Total	13.365	512	1.728	14.581

*Fonte: 9º Censo Imobiliário/ SINDICON. Maio de 2006.*

*Dados organizados pelo autor.*

Observando o gráfico disposto abaixo (Gráfico 03) se apreende a tendência da construção horizontal no bairro Laranjeiras, representada pelos condomínios fechados de alto padrão aquisitivo, que acarreta em seletividade no referido bairro. Os condomínios fechados representam uma negação do próprio ambiente no qual estão inseridos, haja vista que são áreas construídas que negam totalmente a vivência com o “externo”, com outras frações da população residente no entorno.

Gráfico 03. Tipologia das unidades em construção no bairro Laranjeiras



Fonte: 9º Censo Imobiliário/ SINDICON. Maio de 2006.

### 3.3. Tudo se junta em Laranjeiras

Clarificando e encerrando este capítulo, torna-se necessário o exercício de concatenar todas as partes da complexidade urbana que se apresenta em Laranjeiras. A intenção não é apenas unir as peças desse grande quebra-cabeça, o que induz na constituição de mosaicos espaciais que em nada contribuem.

O bairro Laranjeiras deve ser lido enquanto uma forma geográfica oriunda do processo de descentralização das atividades varejistas da Área Central de Vitória, cujo CBD já não mais apresentava a rentabilidade de outrora. A maximização dos lucros deveria ser conseguida em outras localidades da cidade e de sua hinterlândia. Isto, possibilitado devido aos sistemas técnicos de informação e logística operacional do setor varejista que é um dos mais dinâmicos e que emprega um número considerável de trabalhadores sem experiência.

Exterior a estes problemas de ordem estrutural do centro de Vitória tem-se a institucionalização e construção do parque residencial Laranjeiras, que outrora era uma fazenda de gado. O proprietário fundiário com vistas a especular suas terras barganhou junto ao Estado que, através do BNH/ INOCOOPEs, iniciou em 1975 a construção do parque residencial Laranjeiras. Além disso, o governo implementou calçamento, redes de eletricidade, água e esgoto. O principal problema do bairro era o comércio e os serviços que praticamente não existiam.

Havia, portanto, um mercado consumidor latente em Laranjeiras, cuja maioria dos moradores eram trabalhadores da CVRD ou CST e possuíam uma certa estabilidade econômica para contraírem créditos de compra. Do ponto de vista do capital comercial, Laranjeiras se mostrava enquanto um subcentro embrionário (MELLO, 2002); isto é, com todas as potencialidades para se conformar num núcleo secundário de polarização.

A construção do bairro Laranjeiras também atendia as exigências das grandes industriais, ainda no período de euforia dos grandes projetos de industrialização capixaba. O Estado atuou como promotor imobiliário, regulando o uso da terra através

do BNH/ COHAB e os grandes industriais tiveram mão-de-obra próxima aos locais de trabalho, cujo controle se fazia mais eficiente.

Laranjeiras se constituiu enquanto um espaço racionalizado, construído enquanto bairro dormitório. As transformações no bairro se deram de forma rápida e vultosa. Os primeiros resquícios de uma formação do aparelho comercial datam do início da década de 1990. A Avenida central, ainda essencialmente familiar, torna-se, paulatinamente, o lócus da cristalização do processo de descentralização varejista. Uma pluralidade de lojas comerciais que estavam alocadas apenas na Área Central de Vitória estendem-se em filiais no bairro Laranjeiras e muitas outras já nascem descentralizadas, induzidas pela magnitude de atração deste pólo comercial (CORREA, 2005).

Diante deste quadro de potencialidades do mercado consumidor local, os promotores imobiliários passam a objetivar Laranjeiras enquanto a nova possibilidade de expansão e atomização dos lucros. Tanto empresários do ramo imobiliário de construção de empreendimentos comerciais quanto residenciais. Todavia, mais incisivamente no que tange empreendimentos residenciais.

Não existe um marco referencial que demonstre o início da atuação dos promotores imobiliários em Laranjeiras. Todavia, o volume de lançamentos de empreendimentos, comercialização e vendas aumentam exponencialmente a partir do ano de 2000 em diante. Laranjeiras encabeça enquanto força motriz desse processo que se apropriou do seu espaço, já legitimado, regulado, com a presença de amenidades e um subcentro comercial. Todos os atrativos estavam montados para a chegada dos condomínios fechados de alto padrão aquisitivo.

Em concomitância, as autoconstruções<sup>34</sup> também são representativas da ebulição que o supracitado bairro está em inscrito. Imóveis residenciais, em muitos casos, se tornaram lojas comerciais, uma vez que os proprietários perceberam a lucratividade deste processo. No ano de 2007, baseado nos levantamentos dos censos imobiliários, Laranjeiras obteve valorização de 85% em seus imóveis (ver anexo E). Isto estimula os

---

<sup>34</sup> Este termo remete à compreensão de realização de obras por parte do próprio cidadão, não recorrendo a incorporadoras/ construtoras.

proprietários antigos a venderem suas residências próximas à Avenida Central ou situadas na própria Avenida.

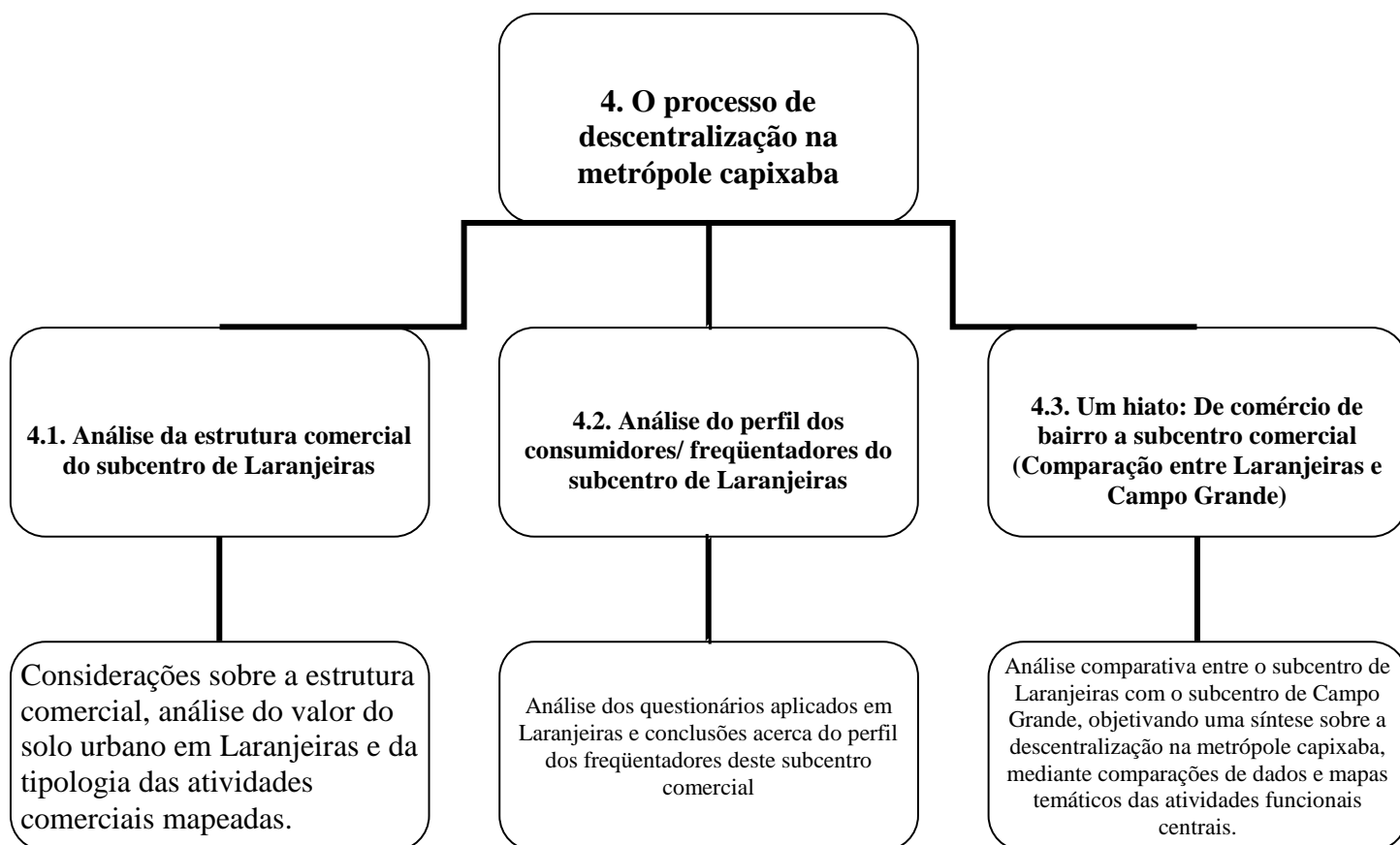
No capítulo que se segue, será demonstrado o que é este subcentro comercial, suas formas, estruturas, tipologia comercial e magnitude da centralidade urbana. A análise empírica será privilegiada, demonstrando o quão rico de possibilidades esse tema representa.

## 4. O PROCESSO DE DESCENTRALIZAÇÃO NA METRÓPOLE CAPIXABA

Nesta parte da pesquisa pretende-se expor o trabalho empírico realizado no bairro Laranjeiras que, de forma anunciada no primeiro capítulo (Operacionalização da pesquisa), foi resultado de um mix de metodologias, visando, assim, de maneira concisa, delimitar e mapear o subcentro comercial de Laranjeiras e suas funções específicas mais elucidativas do processo de descentralização das atividades varejistas na metrópole capixaba.

O organograma abaixo sistematiza os objetivos e etapas de argumentação que se pretende abordar neste referido capítulo.

### Organograma 04



Fonte: Barbosa, 2008.

Após desanuviar os complexos eventos sócio-espaciais que resultaram na conformação do bairro Laranjeiras e posteriormente em sua retificação enquanto um pólo de comércio e serviços na metrópole capixaba decidiu-se seqüenciar o presente capítulo em três etapas complementares do ponto de vista da construção de um modelo explicativo da organização espacial interna de Laranjeiras e suas relações com a rede urbana da RMGV.

Na primeira parte será discutida a estrutura comercial de Laranjeiras mediante exposição de mapas temáticos acerca das funções centrais específicas existentes no bairro.

Na segunda parte do capítulo serão comparados, enquanto metodologia complementar, dados obtidos empiricamente sobre o perfil sócio-econômico dos freqüentadores do bairro Laranjeiras em razão da aplicação de questionários.

Na terceira parte, serão comparados os dados obtidos no bairro Laranjeiras com o bairro Campo Grande, situado no Município de Cariacica, também integrante da RMGV. Este bairro se comporta enquanto um subcentro comercial cuja gênese, estrutura e organização interna foram amplamente pesquisadas pelo Geógrafo Luiz Carlos Tosta dos Reis em sua tese de doutoramento<sup>35</sup>.

Acredita-se que o confronto dos dados e resultados entre os dois núcleos secundários rotaciona a presente pesquisa para uma situação de qualificação teórica da proposta de estudo, justificando o bairro Laranjeiras enquanto resultado comum do processo de perda de atração comercial da Área Central de Vitória, corroborando com as hipóteses elencadas para elaboração do presente escrito.

Assim, será necessário caracterizar o bairro Campo Grande, apresentando suas especificidades históricas e espaciais para, enfim, pensar na possibilidade de uma

---

<sup>35</sup> Este Geógrafo debruçou-se também sobre o entendimento da organização espacial da cidade de Vitória (ES) enquanto resultado do processo de desdobramento do Núcleo Central de Negócios (CBD), isto é, o deslocamento do CBD do centro para a área do bairro Praia do Canto e adjacências como centro expandido, à exemplo da pesquisa levada à cabo por Helena K. Cordeiro (1978) para a realidade da cidade de São Paulo e seu centro expandido que se configurava na Avenida Paulista.

síntese do tema da descentralização no espaço da RMGV. Os dados (tabelas, gráficos e mapas) que serão expostos sobre o subcentro de Campo Grande foram extraídos da citada tese de doutorado.

#### 4.1. Análise da estrutura comercial do subcentro de Laranjeiras

A palavra discussão segundo o dicionário Aurélio é originária do latim *discussione* significando polêmica, disputa ou debate. Esta última definição parece ser a mais adequada à proposta desta parte do estudo. Debater os resultados e apresentá-los de maneira sistematizada significa, do ponto de vista conceitual, a real contribuição de um estudo de caso ao temário geográfico.

Isto posto, pode-se discutir aspectos importantes observados durante as campanhas de levantamento de atividades centrais por quarteirão. O bairro Laranjeiras possui uma área de coesão espacial de comércio e serviços concentrados na Avenida central, principal avenida do bairro e que o atravessa em forma de arco, interligando a Avenida civit nas duas extremidades. A Avenida central possui, aproximadamente, um (01) quilômetro de extensão, na qual está disposto quase exclusivamente todo o aparelho comercial do bairro.

O arruamento paralelo e transversal à Avenida central também possui pontuações de comércio e serviços, contudo, de maneira dispersa, fato que não caracteriza uma estrutura comercial definida. O aparelho comercial se torna rarefeito à medida que se distancia da Avenida central. Doravante, as residências predominam, remetendo à antiga função do bairro que era a moradia.



Figura 05. Vista parcial da Avenida central em Laranjeiras



*Fonte: Barbosa, 2008.*

Figura 06. Avenida central especializada no comércio varejista e com tumultuado trânsito de pedestres e veículos



*Fonte: Barbosa, 2008.*

Os entroncamentos com outras avenidas existentes ao longo da Avenida central são pontos de ruptura nesta linearidade de fluxos de comércios, serviços e pessoas. Existem os entroncamentos da Avenida central com as Avenidas segunda avenida (figura 07) e norte-sul. Em ambas, o comércio e serviços são concentrados e são considerados pertinentes em relação à organização interna do aparelho comercial do bairro e suas relações com a estrutura comercial também.

A concentração se distancia poucos metros da Avenida central. Isto reforça a assertiva posta da existência de uma área coesa, ou seja, a existência de apenas uma área polarizada e hierarquizada no bairro Laranjeiras, justificando-o enquanto um subcentro comercial. Correa se alinha à perspectiva deste estudo ao afirmar que os núcleos “[...] ligados às atividades terciárias, contudo, não são apenas hierarquizados, mas também especializados” (CORREA, 2005. p.51).

A estrutura comercial se forma através da continua concentração das atividades comerciais em torno da Avenida central. O processo de coesão pode ser definido como o movimento que leva as atividades a localizarem-se próximas uma das outras. É sinônimo de economias externas de aglomeração (CORREA, 2005). Suscitam, conseqüentemente, um monopólio espacial do setor terciário, cuja escala e magnitude variam de acordo com a estruturação do comércio local e suas possibilidades de expansão juntamente com a potencialidade do mercado consumidor local e extra-local<sup>36</sup>.

Em Laranjeiras, a evolução progressiva da concentração de estabelecimentos comerciais na mesma área em que se deu a gênese da função residencial do bairro denuncia que o surgimento do subcentro comercial não está associado à instalação de empreendimentos imobiliários voltados para atividade comercial (esta questão será objeto de discussão mais adiante). Muito embora, como já discutido no capítulo anterior, os promotores imobiliários se configurem enquanto agentes modeladores do espaço em Laranjeiras.

---

<sup>36</sup> O termo extra-local no presente estudo indica o raio de polarização que o subcentro de Laranjeiras exerce atualmente, que não se restringe ao bairro apenas. Contudo, o autor não utilizou o termo regional por considerar esta categoria analítica da Geografia um termo não adequado neste processo, uma vez que a categoria Região expressa múltiplas possibilidades de abordagem. Muito embora o termo subcentro comercial regional seja utilizado em algumas literaturas específicas sobre a temática da descentralização.

Sua influência, contudo, se manifesta na valorização/ especulação do espaço para residências. Assim, a indústria imobiliária atua de maneira indireta na configuração do espaço comercial em Laranjeiras. Todavia, há lançamentos do setor imobiliário, como a construção do já mencionado centro empresarial da Serra (ver anexos). Ainda em concepção e pontuando como forma única representativa do setor imobiliário no que tange empreendimentos comerciais no subcentro de Laranjeiras, não se pode afirmar, ainda, que esta atividade será uma tendência deste setor.

Esta característica permite pensar numa organização em que a estrutura comercial do bairro está assentada sobre um processo “espontâneo”, no que tange a gênese do subcentro comercial, isto é, uma centralidade embrionária<sup>37</sup>, que foi permitida em razão das potencialidades e características próprias do bairro em questão, delineadas no capítulo terceiro deste escrito (O centro de Vitória como questão e o surgimento e evolução do bairro Laranjeiras).

Diante destas potencialidades, Laranjeiras é objeto constante de ocupações por parte de grandes lojas do setor comercial e outras de menor porte, também. As variadas lojas ocupam, atualmente, o que foram outrora residências. Muitas destas residências foram demolidas para o aproveitamento apenas do terreno. Em muitos exemplos, houve a junção de vários lotes para abrigar lojas comerciais que exigem terrenos de grande porte em razão da necessidade de espaço para o estoque das mercadorias, a exemplo de lojas como Eletrocity e Casas Bahia.

---

<sup>37</sup> O termo centralidade embrionária foi utilizado por Melo (1997), em artigo no qual este autor define as tipologias de formas do processo de descentralização. A forma tradicional de um subcentro de comércio e serviços representa uma centralidade embrionária por conter a potencialidade de crescimento do aparelho comercial e de mercado consumidor potencial em formação.

Figura 07. Entroncamento na Avenida central com a Avenida segunda avenida



*Fonte: Barbosa, 2008.*

Concluindo o raciocínio anterior, a respeito da ocupação dos imóveis e lotes localizados na Avenida central e ruas que a tangenciam, por parte das lojas varejistas, foram realizadas entrevistas informais<sup>38</sup> no bairro com moradores antigos e novos. Assim, foi possível apreender a dualidade que organiza a sociabilidade em Laranjeiras e que já tem rebatimentos na configuração espacial do citado subcentro. Os moradores mais antigos, alguns ainda da época de construção do bairro, lembram com saudosismo a tranqüilidade do local, embora se ressentissem, à época, da falta de comércio e serviços. Tais necessidades eram supridas apenas na Área Central de Vitória.

Alguns moradores mais antigos venderam suas residências às grandes firmas comerciais ou alugaram os terrenos ou residências. Principalmente os moradores que residiam na rua hoje denominada Avenida central. Estes moradores percebendo o crescimento do bairro e a lucratividade que poderiam obter venderam seus terrenos ao setor comercial varejista, principalmente no início da década de 1990. Outros estão especulando o valor dos terrenos. Neste ponto, os moradores se tornam um dos agentes produtores do espaço em Laranjeiras.

Outro aspecto interessante são os moradores mais recentes/ jovens, que estão vendendo os terrenos que, muitos casos, foram herdados, em função da especulação imobiliária produzida em Laranjeiras, creditando ao comércio, Shopping e aos condomínios fechados o fio condutor de um processo de valorização sem precedentes neste bairro.

---

<sup>38</sup> Por entrevista informal, o autor adota a definição de uma conversa informal, sem roteiro pré-determinado, nem objetivos a serem atingidos com esta metodologia.

#### 4.1.1. Análise do valor do uso do solo em Laranjeiras

Inicialmente, a discussão sobre os valores dos aluguéis e preços de venda do metro quadrado em Laranjeiras, especificamente na Avenida central, infere considerações importantes sobre a valorização do solo neste subcentro. A tabela abaixo (tabela 08) permite uma primeira análise acerca dos preços atuais sobre o aluguel de uma sala ou loja comercial na Avenida central, Laranjeiras.

Tabela 09. Valores do aluguel de lojas e salas comerciais na Avenida central, Laranjeiras<sup>39</sup>

Tipologia	Valores
Lojas	8.500 reais
Salas comerciais	3.625 reais

*Fonte: A Gazeta, quinta-feira, 20 de outubro de 2005.*

*Dados organizados pelo autor*

Em observância à tabela percebe-se o grau elevado de valorização das lojas destinadas ao setor varejista e às salas comerciais que abrigam, em sua maioria, consultórios odontológicos e advocacia, por exemplo. Contudo, não foi possível encontrar uma base de dados significativos que revelassem os valores dos alugueis de salas e lojas em Laranjeiras em fins da década de 1980 e início da década de 1990.

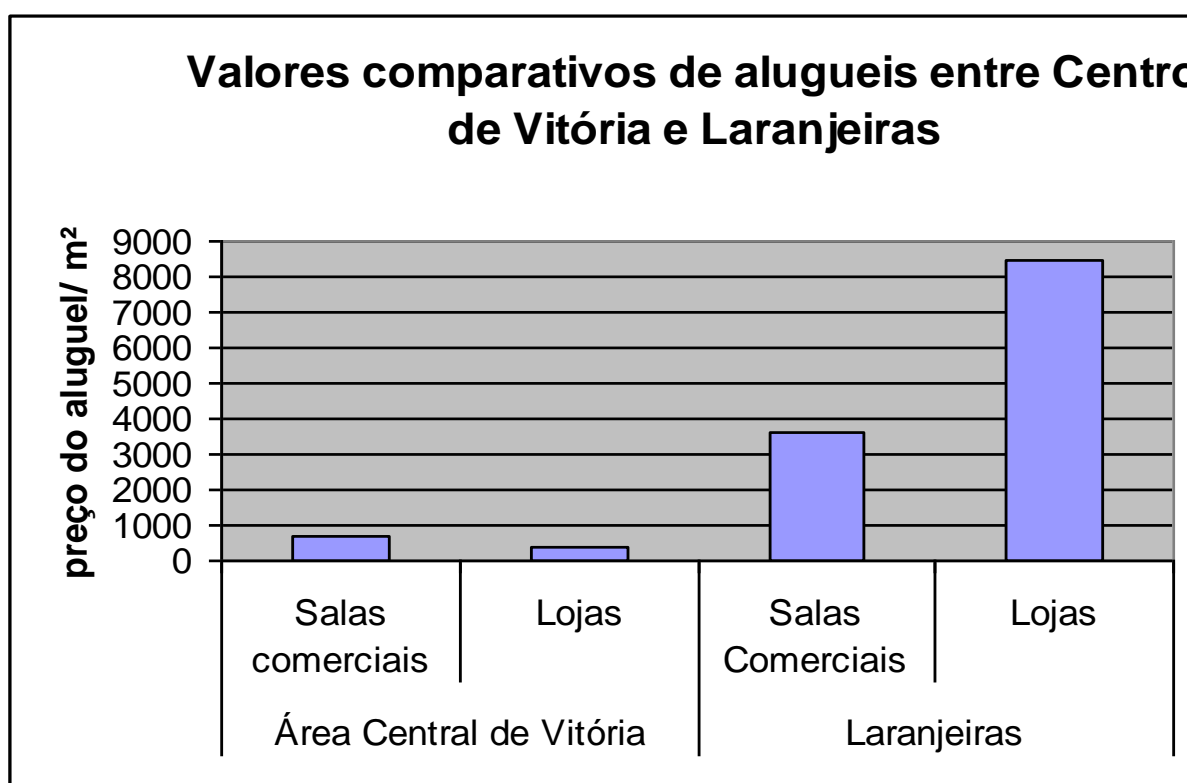
Este comparativo seria singular à pesquisa. Conquanto, crê-se que os dados sistematizados acima sejam reveladores de um processo de valorização cujas relações se entrelaçam com um processo maior de reestruturação espacial da RMGV. Os valores dispostos na tabela acima (tabela 09) expressam uma média de preços de aluguel na Avenida central disponibilizados pelo jornal A Gazeta de maneira não criteriosa. Sua utilização se justifica apenas para estimar estes valores.

<sup>39</sup> Os valores do preço de aluguel exposto na tabela são referentes a lojas e salas comerciais situados na Avenida central, lugar de maior valorização comercial do bairro Laranjeiras e se referem a uma média, estando passível de variações nos preços dependendo da localização e metragem da loja ou sala comercial.

Assim, foi necessário recorrer a uma imobiliária situada no bairro Laranjeiras para obter informações mais concisas acerca dos valores dos preços do aluguel de salas e lojas comerciais e suas relações com a metragem que se vincula estes valores. Desta forma, o preço do aluguel, tanto de salas quanto de lojas comerciais dispostos na tabela 09 são referentes à metragem entre 35 e 40 m<sup>2</sup>,

Já o gráfico subsequente (gráfico 04) objetiva comparar estes valores de aluguel em Laranjeiras com os preços dos aluguéis de salas e lojas comerciais no centro de Vitória<sup>40</sup>.

Gráfico 04. Valores comparativos de preços de aluguéis de salas e lojas comerciais entre centro de Vitória e Laranjeiras



Fonte: A Gazeta. Cadernos de imóveis 2005; REISs, 2007; A Gazeta, 20 de outubro de 2005.

Dados organizados pelo autor

<sup>40</sup> Os valores do preço de aluguel de lojas e salas comerciais no centro de Vitória foram extraídos da Tese de doutoramento de Luiz Carlos Tosta dos Reis.



Este gráfico possibilita ampliar a discussão sobre o valor do solo urbano por atividades centrais. No centro de Vitória é praticamente inexpressivo este valor quando comparado com os valores do uso do solo em Laranjeiras, indicando, pois, uma valorização e direcionamento de lojistas e empreendedores para outras porções do espaço metropolitano capixaba, neste caso específico, em Laranjeiras.

De outro modo, com base nestes dados é possível já induzir que a diferença entre os valores dos aluguéis de salas e lojas comerciais em Laranjeiras indica a prevalência da segunda atividade em relação à primeira. Assim, a verticalidade é inexpressiva no subcentro comercial, predominando atividades horizontais. Já no centro de Vitória as salas comerciais possuem valores de aluguéis mais elevados do que as lojas varejistas, demonstrando a relativa falta de procura no ramo varejista por lojas de departamentos e pequenas e médias lojas de varejo.

Já em relação aos valores de preço de venda de salas e lojas comerciais, nota-se uma discrepância entre os números do centro de Vitória e Laranjeiras. A tabela que se segue (tabela 10) demonstra, assim como a tabela 09, dados obtidos pelo jornal A Gazeta que não expressam relação direta dos valores do preço de venda com a metragem de referência. Todavia, os dados disponibilizados pelo jornal são oriundos de pesquisas de mercado sob orientação, em sua maioria, do SINDICON. Portanto, os valores de referência obedecem a critérios similares para não gerarem interpretações dúbias.

Contemplando o debate, as informações que se obtiveram para valores de preço de aluguel em Laranjeiras também foram obtidas para os valores de preço de venda durante visita na imobiliária. Complementando as informações, os valores, tanto de aluguel quanto de venda referenciado para o centro de Vitória estão relacionados a salas e lojas com metragem entre 35 a 40 m<sup>2</sup>. A exemplo dos valores para o bairro Laranjeiras.

Tabela 10. Valores médios de venda para salas, lojas e casas comerciais na Avenida central, Laranjeiras

Tipologia	Valores
Lojas	557.500 reais
Salas comerciais	55.000 mil reais
Casa comercial <sup>41</sup>	850.000 reais

*Fonte: A Gazeta, quinta-feira, 20 de outubro de 2005.*

*Dados organizados pelo autor*

Esta tabela indica um dado novo em relação à primeira, pois demonstra o valor de venda de casas comerciais, isto é, casas de antigos moradores que, percebendo o potencial de lucro da atividade comercial, resolveram reformar o imóvel e vendê-lo para fins comerciais, cujo valor de referência de venda para atividade comercial é mais elevado do que imóveis destinados à moradia.

Isto corrobora com o que foi colocado em linhas acima quando se afirmou serem os moradores agentes modeladores do espaço, pois atuam na promoção de venda e construção (informal) de imóveis e na especulação dos terrenos, podendo estes chegarem a patamares acima de um (01) milhão de reais. São terrenos destinados a grandes lojas do ramo varejista como Eletrocity e Ricardo Eletro, por exemplo.

Um número que se destaca no seio das discussões sobre valor do solo urbano por atividade central são lojas comerciais se valorizarem a patamares de um (01) milhão de reais. Isto posto, não é possível discernir o que realmente é valorização do solo em razão das atividades que se desenvolvem atualmente em Laranjeiras e o que é especulação imobiliária por parte dos moradores do bairro.

<sup>41</sup> Na tipologia de casa comercial o valor do preço de venda, exclusivamente, é determinado pelo proprietário do imóvel. Portanto, este preço não se vincula diretamente ao valor do metro quadrado em Laranjeiras.

Comparando os valores dos preços de venda de salas e lojas comerciais entre o centro de Vitória e Laranjeiras na tabela seguinte (tabela 11), os dados se distanciam consideravelmente.

Tabela 11. Valores comparativos de preço de venda entre centro de Vitória e Laranjeiras

Área Central de Vitória		Laranjeiras	
Salas comerciais	Lojas	Salas comerciais	Lojas
4500	10000	55.000	558.000

*Fonte: A Gazeta. Cadernos de Imóveis (2005); REIS, 2007; A Gazeta, 20 de outubro de 2005.*

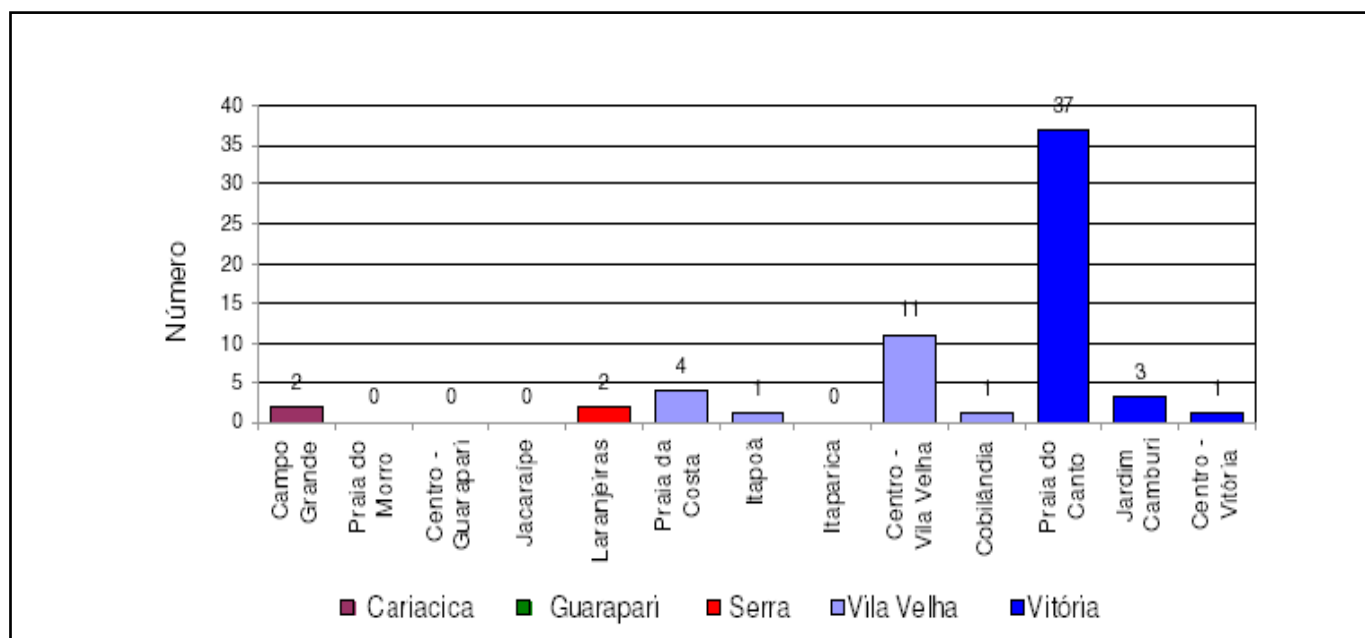
*Dados organizados pelo autor*

A discussão sobre os valores de preço de aluguel e de venda entre centro de Vitória e Laranjeiras flexiona intencionalmente o debate em tela para as construções que se realizaram durante o decênio 1990-2000. A análise destes dados revela o dinamismo que Laranjeiras convive, em contraposição ao declínio acentuado dos números de construções de salas e lojas comerciais no centro de Vitória. Esta escolha se vincula ao entendimento de que é nesta década (1990) que o bairro Laranjeiras consolida sua função comercial, contrastando com subcentros comerciais já consolidados, como Campo Grande e centro de Vila Velha, por exemplo.

O gráfico que se segue (gráfico 05) demonstra a magnitude da indústria imobiliária na Praia do Canto (bairro da cidade de Vitória) e na inexpressividade de atuação desta indústria em Campo Grande, centro de Vila Velha e Laranjeiras, notadamente subcentros comerciais da metrópole capixaba. O centro de Vitória, com apenas um (01) edifício construído demonstra a sua perda de atração de investimentos e saturação da atividade imobiliária nesta porção da cidade. Todavia, as imobiliárias também não objetivaram os subcentros comerciais, a exemplo de Laranjeiras, enquanto lócus de investimentos e construção de empreendimentos comerciais.

A análise dos agentes modeladores do espaço em Laranjeiras (capítulo 03) permitiu observar o direcionamento desta indústria, até o momento, para o ramo domiciliar horizontal (condomínios fechados). Embora esta tendência esteja mudando, os dados concretos que se tem capacita esta pesquisa a essas conclusões no momento.

Gráfico 05. Número de edifícios comerciais com mais de cinco pavimentos construídos na RMGV (1990-2000).



Fonte: IPES, 2005; REIS, 2007.

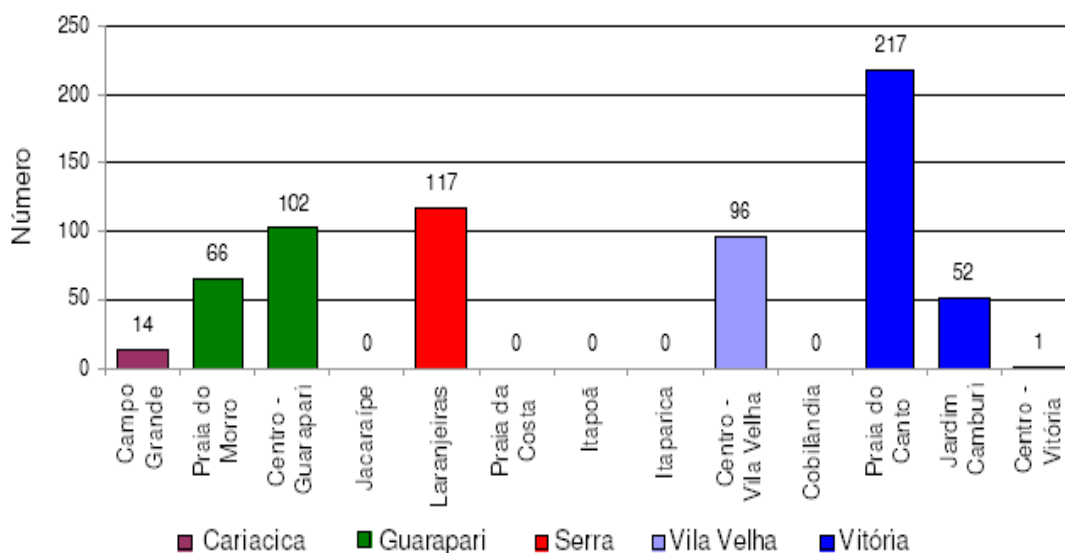
O gráfico seguinte (gráfico 06) complementa a análise ao revelar que Laranjeiras aparece em segundo lugar dentre os bairros da RMGV em relação ao número de lojas em edifício comercial com mais de cinco pavimentos durante a década de 1990. De mesmo raciocínio, outros subcentros comerciais (Campo Grande e centro de Vila Velha) também se destacam neste gráfico em relação ao primeiro (gráfico 05).

Isto é explicado em razão de que o gráfico 06 apresenta a ocupação do setor varejista em edifícios que, originalmente, não foram construídos para esta função. Como já mencionado, os moradores, ao modificarem suas residências, em muitos casos realizando a construção de outros pavimentos, produziram edifícios que foram ocupados por lojas. A indústria imobiliária não possui papel relevante nesse processo. Em outras oportunidades, alguns proprietários de lotes construíram edifícios destinados exclusivamente ao setor varejista e salas comerciais.

Assim, se explica a participação efetiva dos subcentros e a possibilidade de expansão dos mesmos. Este dado denuncia, pelo menos no contexto capixaba, o caráter “doméstico” na gênese dos subcentros e sua espontaneidade. Não são formas planejadas. Outro fator relevante é perceber a magnitude que Laranjeiras apresenta na década de 1990. Esta década foi o início do processo de centralização das atividades comerciais no bairro Laranjeiras. Outros subcentros já consolidados, a exemplo de Campo Grande e centro de Vila Velha, contribuem com valores menores no número de lojas e salas comerciais.

Demonstra, pois, a magnitude de atração de investimentos que este subcentro adquiriu em uma década, que pode ser considerado comparativamente com outros núcleos secundários como um subcentro mais novo. Esta magnitude do aparelho comercial será demonstrada na análise que se segue sobre os mapas temáticos realizados.

Gráfico 06. Número de lojas em edifícios comerciais com mais de cinco pavimentos construídos na RMGV (1990-2000).



Fonte: IPES, 2005; REIS, 2007.

#### 4.1.2. Análise da configuração espacial e comportamento das atividades centrais

O entendimento da configuração espacial permite inferir reflexões no âmbito da percepção do arranjo comercial em Laranjeiras, compreendendo seus processos atuais que moldam o espaço visando sempre à lucratividade do capital ampliado e imobilizado em lojas e salas comerciais. A análise da configuração espacial e das atividades funcionais, ao final, permitirá a compreensão de amplitude maior sobre a estrutura varejista em Laranjeiras.

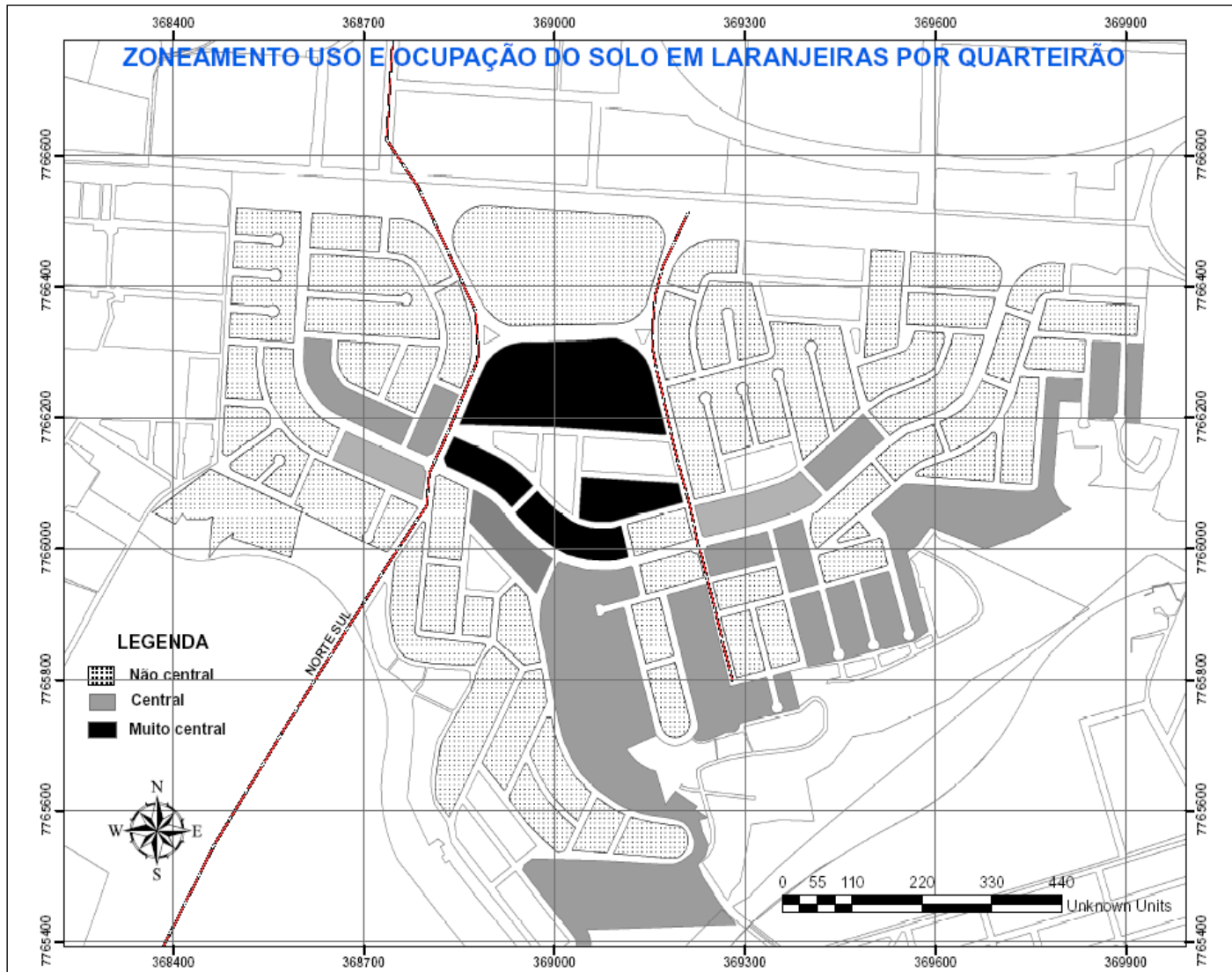
Para esta compreensão foi necessário mapear a intensidade do uso do solo, que possibilitou realizar o zoneamento das atividades centrais por quarteirão. O mapa disposto abaixo (mapa 09) revela o padrão de distribuição da atividade de comércio e serviços em Laranjeiras.

O padrão de distribuição possibilita estimar o uso e ocupação do solo no referido subcentro, além de revelar uma estratégia de ocupação por quarteirão que será discutido mais adiante.

De início vale ressaltar que todo o procedimento metodológico para a confecção deste mapeamento (mapa 09) está esmiuçado no primeiro capítulo do presente estudo (Operacionalização da pesquisa).

É indubitável a prevalência das atividades do ramo varejista predominantemente ao longo de uma única via de circulação existente em Laranjeiras, denominada Avenida central. Esta característica é passível de ser percebida em outras formas descentralizadas de comércio e serviços na RMGV, como centro de Vila Velha e Campo Grande, por exemplo.

Mapa 09. Zoneamento das atividades centrais em Laranjeiras baseado no índice de atividades centrais por unidade de quarteirão.



Fonte: Barbosa, 2008.

Particularizando a discussão a partir do mapa 09, é notório perceber que a materialização do aparelho comercial numa única área de coesão coaduna, portanto, com a forma clássica de estrutura comercial, sob a qual Laranjeiras se manifesta na organização interna do Município de Serra e seu rebatimento na rede urbana da RMGV. O que se retira de concreto é que a estrutura comercial em Laranjeiras está assentada sob caráter unidirecional das atividades comerciais; isto é, numa única via de circulação de veículos e pedestres.

Algumas formas comerciais, porém, se afastam da Avenida central. Todavia, são exceções que se justificam pela própria dinâmica comercial que o bairro como um todo assumiu e pelo elevado valor do preço do aluguel por metro quadrado na referida avenida. Assim, lojas de pequeno porte que não podem arcar com o ônus do aluguel tendem a migrar para setores mais afastados da Avenida central, porém, sempre objetivando as ruas que tangenciam a citada avenida ou próximas a ela.

Ainda em relação ao mapa 09, nota-se a tendência de aglutinação do setor varejista numa única via, conformando, assim, uma área coesa reconhecida facilmente na paisagem urbana. A centralidade em Laranjeiras, basicamente, é expressa por esta área de coesão interna de comércio e serviços.

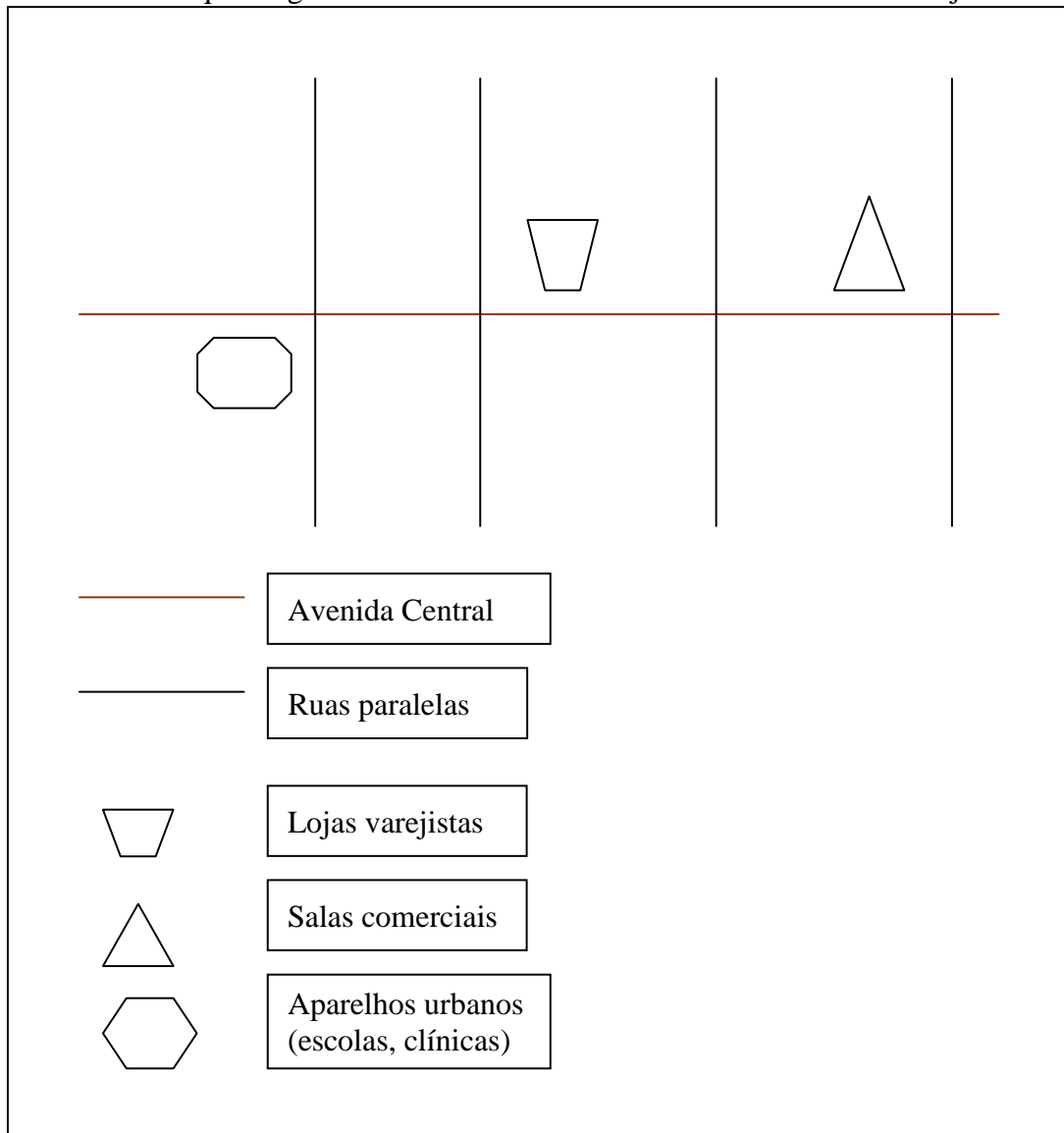
Desta forma, com a concentração das atividades na Avenida central, os fluxos diários de pedestres, veículos e compras, por exemplo, se localizam na supracitada avenida, induzidos pela rigidez espacial que o subcentro de Laranjeiras expressa. A Avenida central com suas ruas paralelas e transversais se organiza como uma “espinha de peixe”; isto é, a avenida principal e as demais tangenciando e cortando a principal, que concentra praticamente todo o aparelho comercial do bairro. Sob estes termos se configura o espaço comercial em Laranjeiras.

O gráfico disposto abaixo (gráfico 07) objetiva, esquematicamente, demonstrar a organização da estrutura comercial em Laranjeiras, destacando a possibilidade de caracterizar esta configuração enquanto num formato de “espinha de peixe”, além de ser passível de observação quanto à rigidez espacial questionada em linhas acima.



A materialização do aparelho comercial numa única via, com ruas paralelas que tangenciam a Avenida central concentrando unicamente os fluxos de pedestres e veículos na Avenida central induz à chamada rigidez espacial. Termo adotado por parte deste estudo.

Gráfico 07. Esquema gráfico da estrutura comercial no subcentro de Laranjeiras



Fonte: Barbosa, 2008.

Em relação à análise das atividades funcionais específicas foi realizado o mapeamento de cada atividade considerada representativa à análise da centralidade intra-urbana (mapas). Esta representatividade se justifica em estudos que abordaram esta temática e adotaram os ramos varejistas de eletroeletrônicos, calçados, bijuterias, bancos, alimentação, móveis, óticas; e serviços tais como advocacia, escritório odontológico, contabilidade e salão de beleza, por exemplo, (REIS, 2001 e 2007).

O primeiro mapa (mapa 10) revela uma atividade funcional indicativa de alta centralidade. Os escritórios odontológicos afloram na paisagem urbana de Laranjeiras sendo representativos do setor de serviços, em larga escala. Este tipo de serviço ocupa salas comerciais e predomina no sentido vertical, em sua maioria. O mapa 11 mostra os escritórios odontológicos no térreo. Todavia, esta modalidade pontua o subcentro de Laranjeiras. A predominância ocorre em edifícios cujas salas são destinadas ao setor comercial. As figuras 08 e 09 ilustram esta realidade.

De mesmo raciocínio, o mapa subsequente (mapa 12) revela o serviço de escritórios de contabilidade. Contudo, estes não merecem destaque neste escrito por serem atividades com pouca representatividade no bairro, assim como os escritórios de advocacia (mapa 13) que pontuam alguns quarteirões apenas. Desta realidade se abstrai que os serviços considerados modernos, utilizando um termo empregado por Milton Santos<sup>42</sup>, não perfazem números significativos no citado bairro, indicando uma reduzida procura por parte da população em relação a estes tipos de serviços.

Corroborando, portanto, em classificar esta forma espacial como um subcentro de serviços “tradicionais”, reproduzindo, em escala maior de raciocínio, o setor varejista, que contribui de maneira mais incisiva na reprodução do capital em Laranjeiras. Os escritórios odontológicos se classificam enquanto um serviço mais de caráter utilitário e necessário à população em geral, sendo os escritórios de advocacia e contabilidade serviços para um público mais específico.

Ainda em relação aos escritórios odontológicos, mesmo este sendo categorizados por Milton Santos enquanto componentes dos serviços modernos que uma metrópole

---

<sup>42</sup> A expressão serviços modernos é utilizada por Milton Santos em **O Espaço Dividido: Os dois circuitos da economia urbana nos países subdesenvolvidos**. São Paulo. EDUSP, 2004.

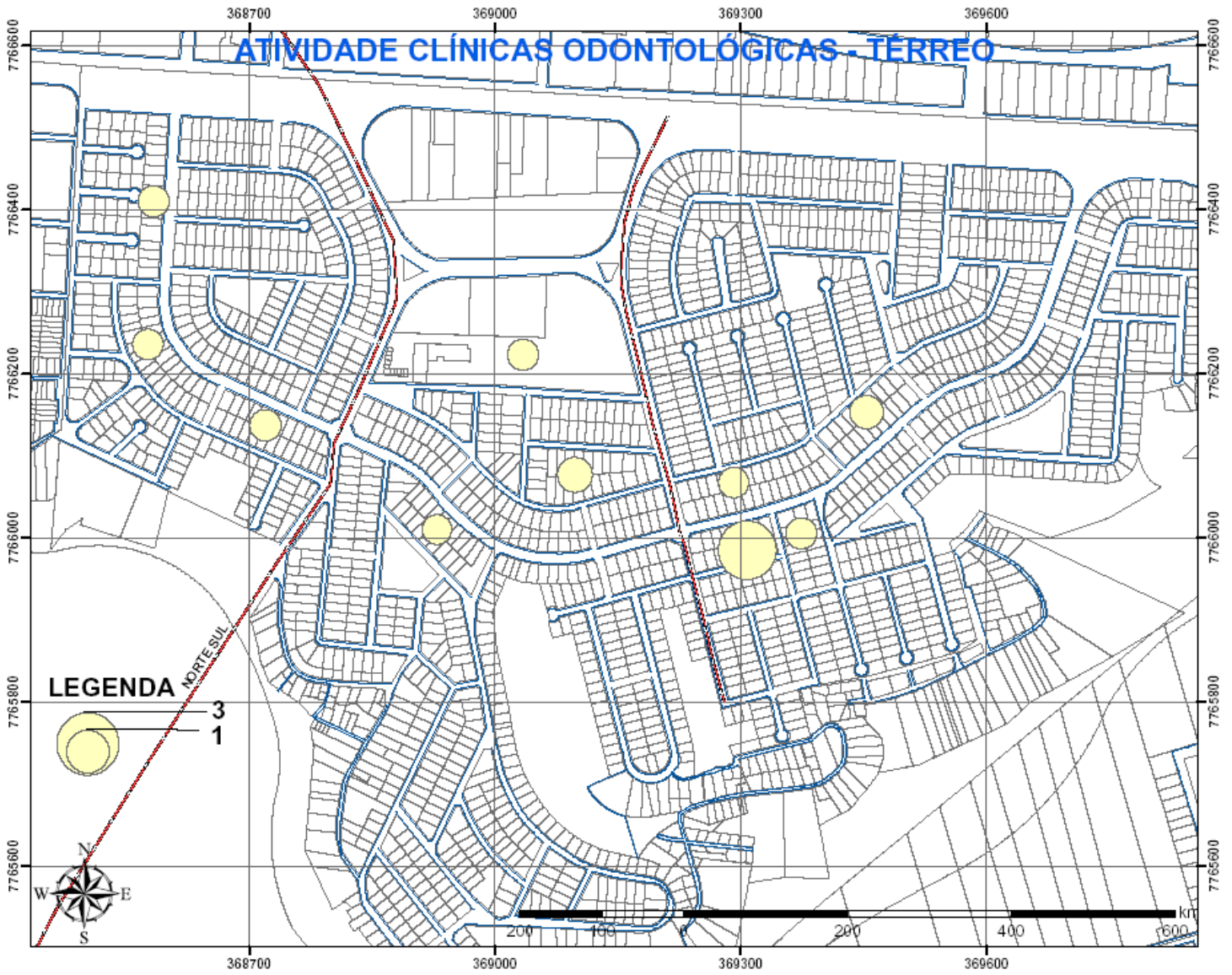
oferece, os escritórios odontológicos de Laranjeiras só poderiam ser incluídos nesta classificação se fossem clínicas odontológicas especializadas. No exemplo de Laranjeiras, o que se observa são escritórios odontológicos “tradicionalistas”.

Mapa 10. Escritórios de Odontologia acima do térreo em Laranjeiras



Fonte: Miranda, 2008.

Mapa 11. Escritórios de Odontologia no térreo em Laranjeiras



Fonte: Miranda, 2008.

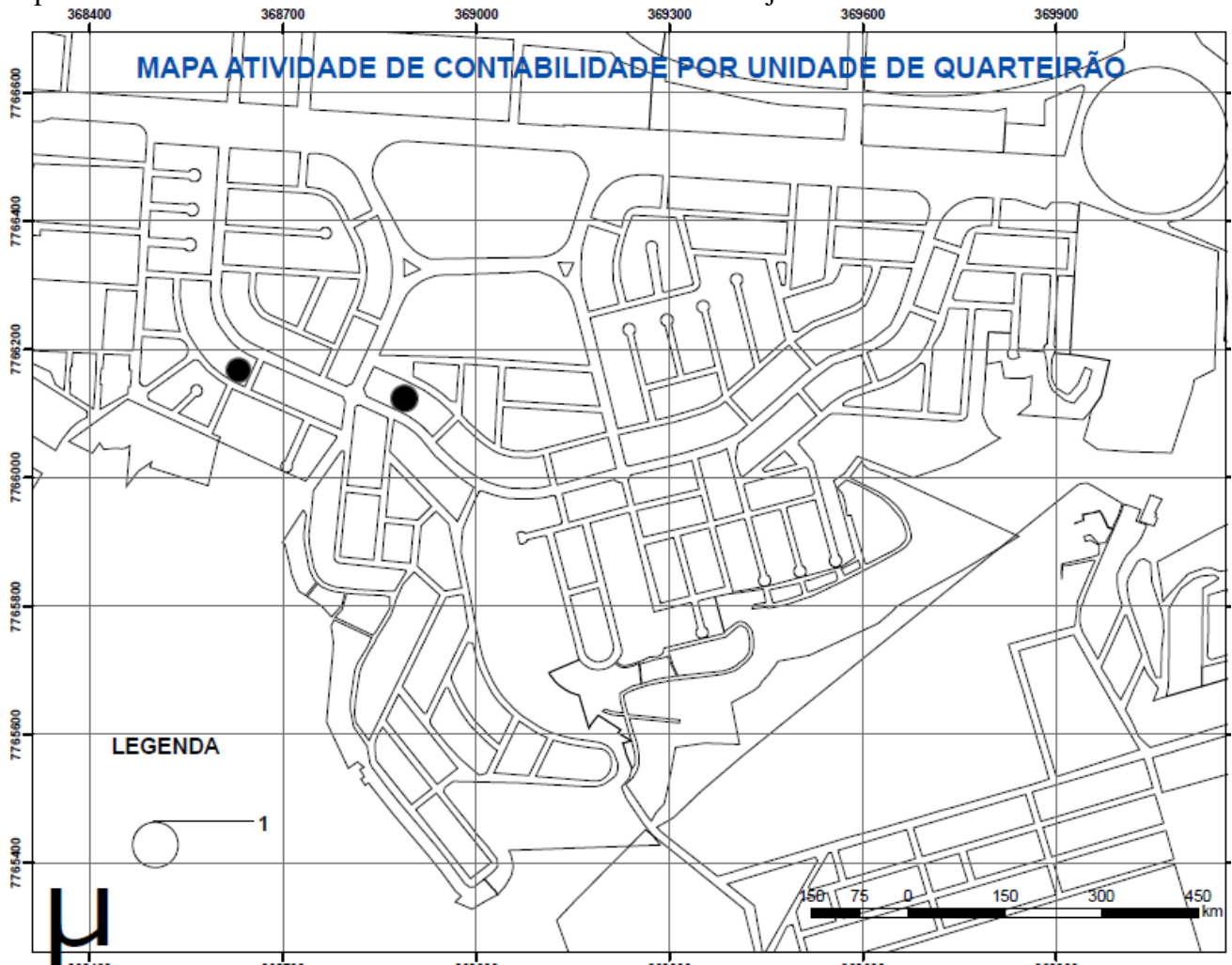
Figura 08. Escritórios odontológicos na Avenida central, Laranjeiras

*Fonte: Barbosa, 2008.*

Figura 09. Escritórios odontológicos na Avenida central, Laranjeiras.

*Fonte: Barbosa, 2008.*

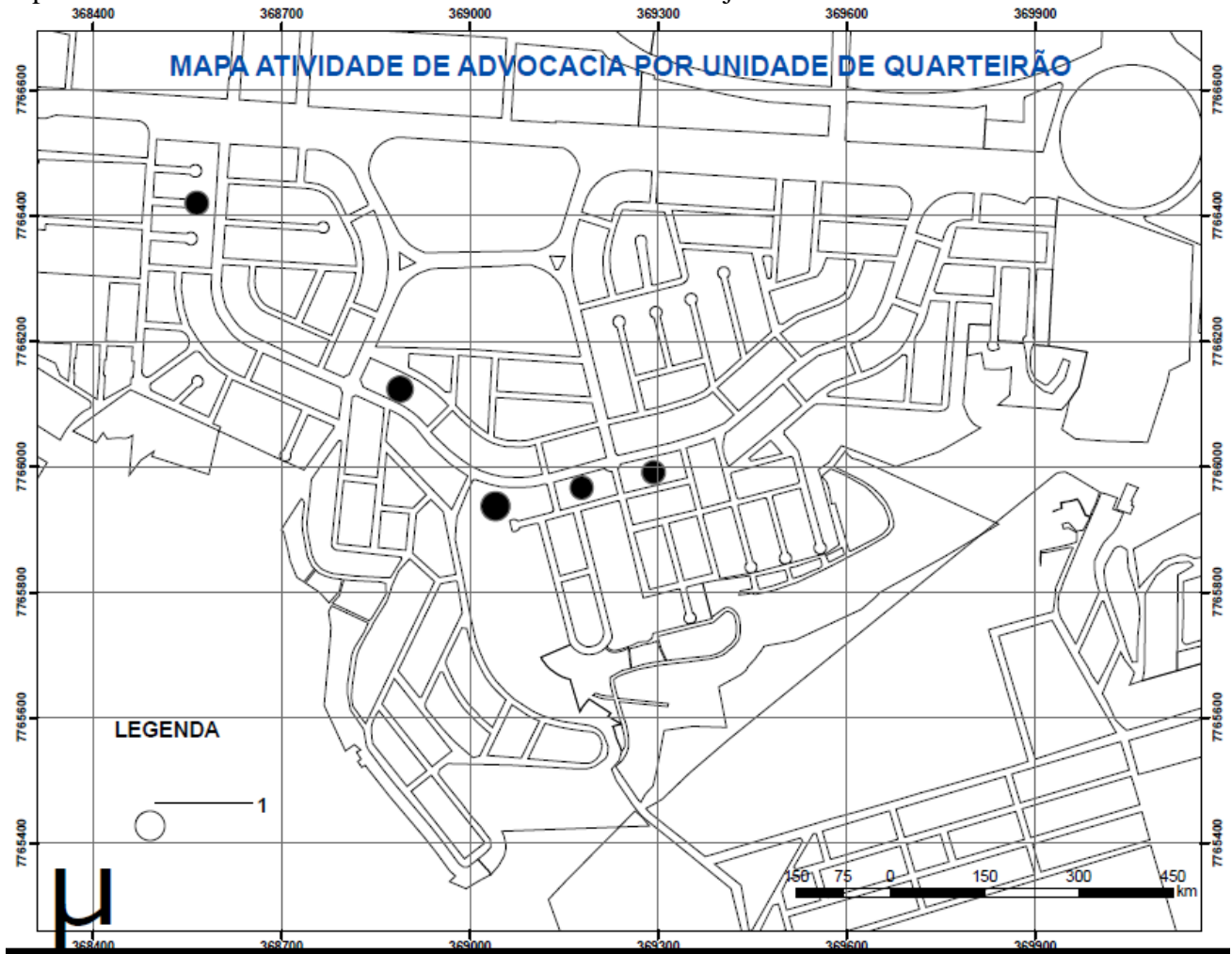
Mapa 12. Escritórios de contabilidade acima do térreo em Laranjeiras



Fonte: Miranda, 2008.



Mapa 13. Escritórios de advocacia acima do térreo em Laranjeiras



Fonte: Miranda, 2008.

Outras atividades funcionais que demandam centralidade são as lojas de móveis, calçados, bijuterias, óticas, alimentação, bancos, financeiras e salão de beleza (mapas 14-18). São atividades que necessitam de consumidores (mapas 14-17), ou a própria centralidade demanda certas categorias de serviços, a exemplo da atividade de alimentação<sup>43</sup> (mapa 18) que complementa a atividade varejista, por exemplo, e atende funcionários e moradores do subcentro de Laranjeiras.

Já a atividade bancária foi dividida neste estudo por contemplar duas realidades. Os bancos (mapa 19) classicamente conhecidos com os tipos de serviços amplamente difundidos; e os bancos de atividade creditícia (mapas 20-21). Se no primeiro, sua presença é indicativa de demanda por parte da população, portanto, indicativa de centralidade urbana, uma vez que atende a população ali residente e atrai populações oriundas de bairros próximos que não possuem este equipamento urbano; já no segundo, estes se utilizam da centralidade estabelecida para realizarem uma intermediação entre os compradores e as lojas varejistas, atuando enquanto um órgão facilitador de compras através da liberalização de crédito em prazo diminuto e retirada de vários impedimentos burocráticos.

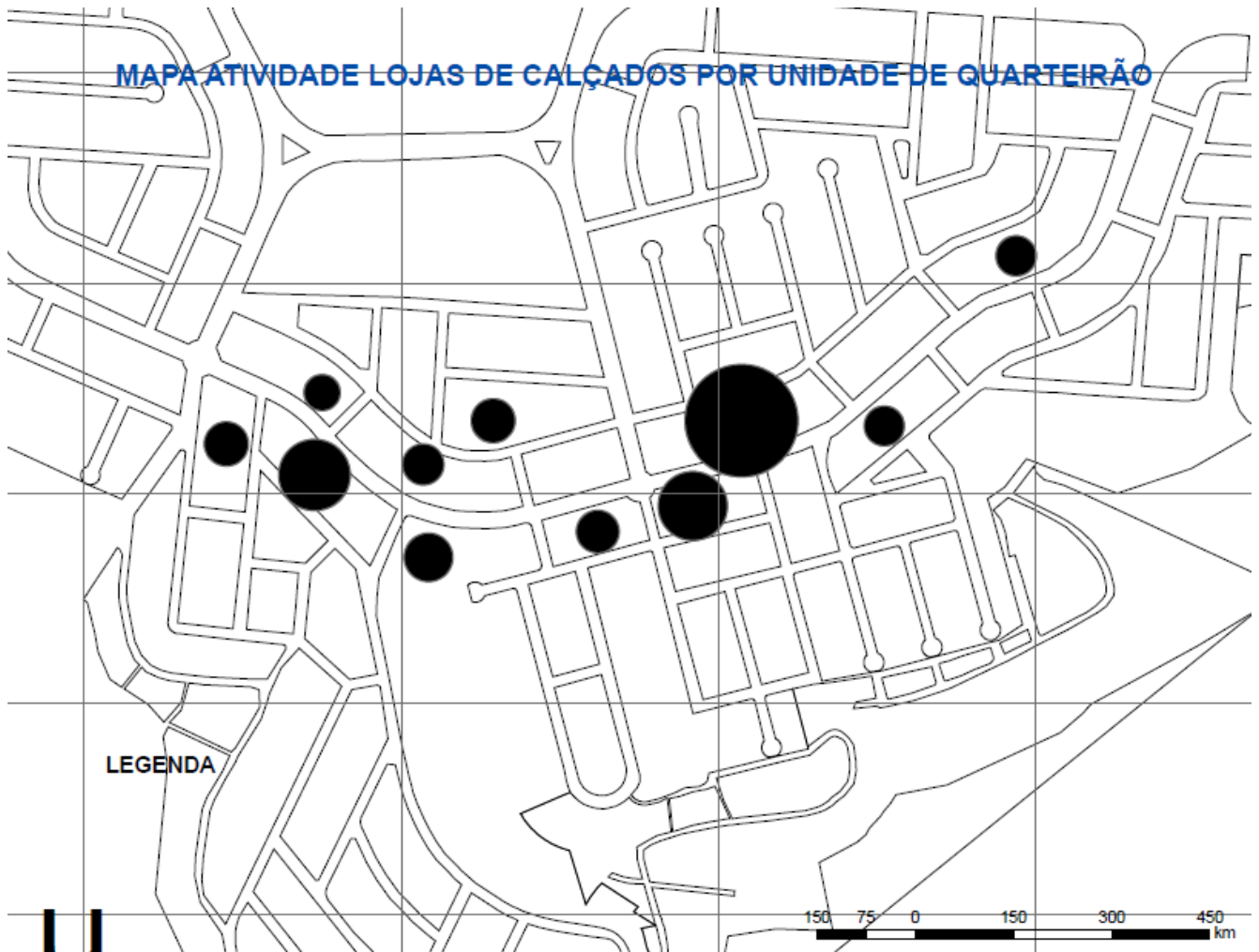
A presença destas duas atividades explicitadas é indicativa, também, para reafirmar Laranjeiras no contexto da metrópole capixaba polinucleada. A atividade bancária e creditícia estão na interface entre os freqüentadores e as lojas comerciais do ramo varejista. As figuras 10 e 11 representam, respectivamente, ambas as atividades descritas.

As lojas de eletroeletrônicos apresentam alta taxa de concentração, isto é, estão localizadas próximas e possuem variações no padrão clássico de lojas varejistas de eletrodomésticos. Além dos equipamentos elétricos, na atualidade algumas lojas comercializam eletrônicos, aparelhos celulares e móveis, também, demonstrando a competição inerente no comércio varejista atual e nas adaptações que o aparelho comercial realiza, como indica Parente (2000), remetendo-se à teoria da adaptação do comércio varejista que foi exposta no segundo capítulo (Fundamentação teórica).

---

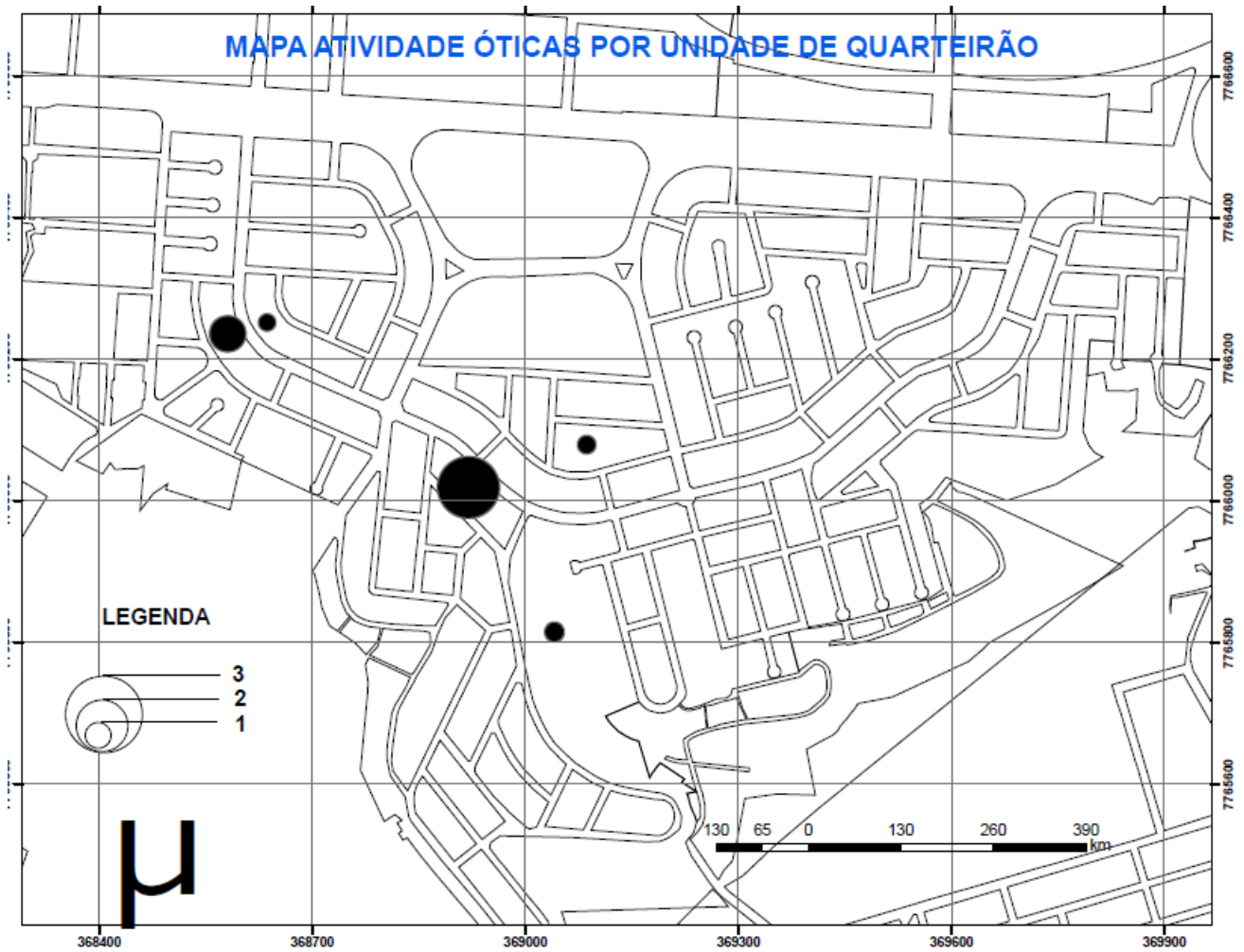
<sup>43</sup> A atividade de alimentação aqui engloba bares, restaurantes, padarias e supermercados.

Mapa 14. Lojas de calçados em Laranjeiras



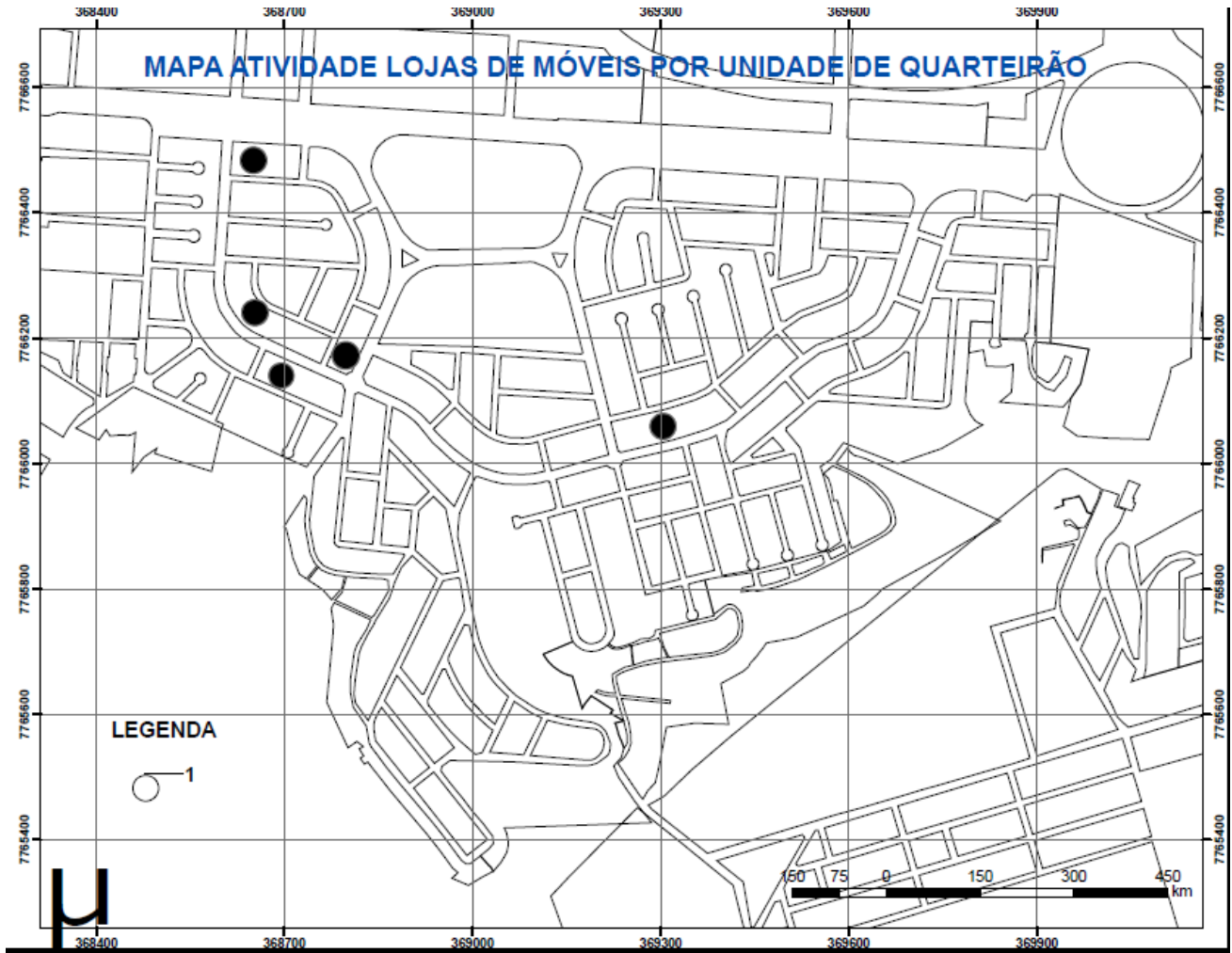
Fonte: Miranda, 2008.

Mapa 15. Lojas de óticas na Avenida central, Laranjeiras.



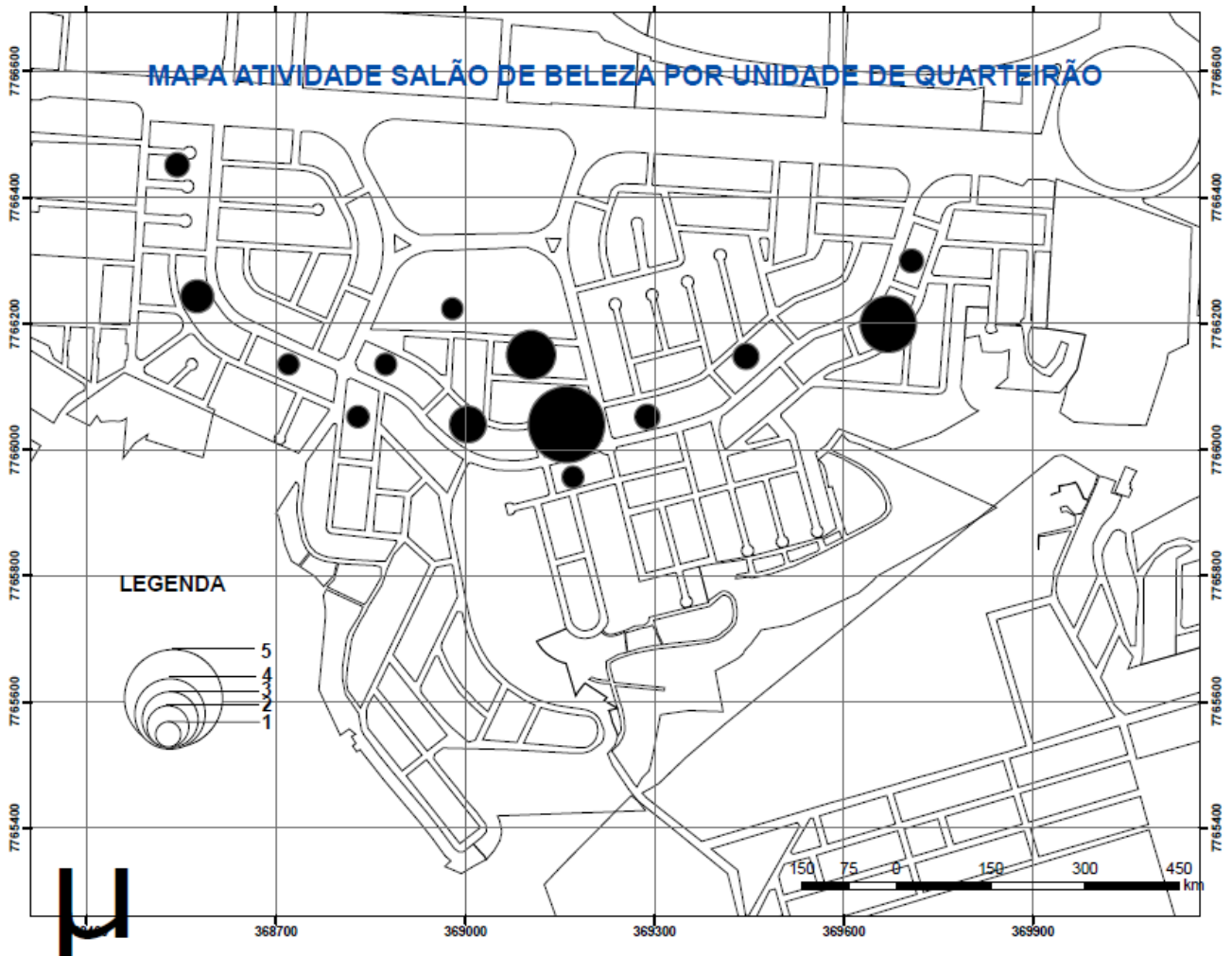
Fonte: Miranda, 2008.

Mapa 16. Lojas de móveis na Avenida central, Laranjeiras.



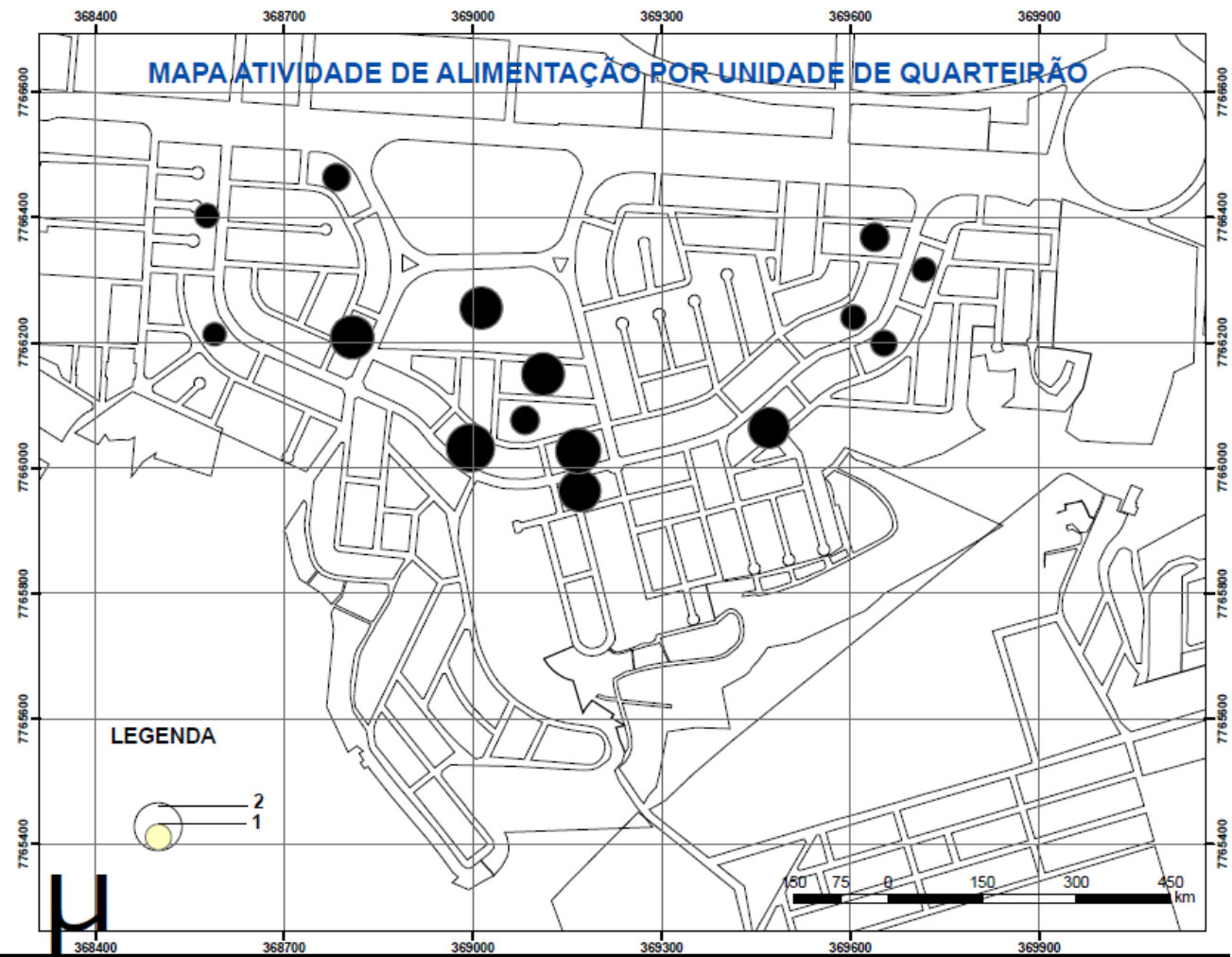
Fonte: Miranda, 2008.

Mapa 17. Serviço de salão de beleza em Laranjeiras.



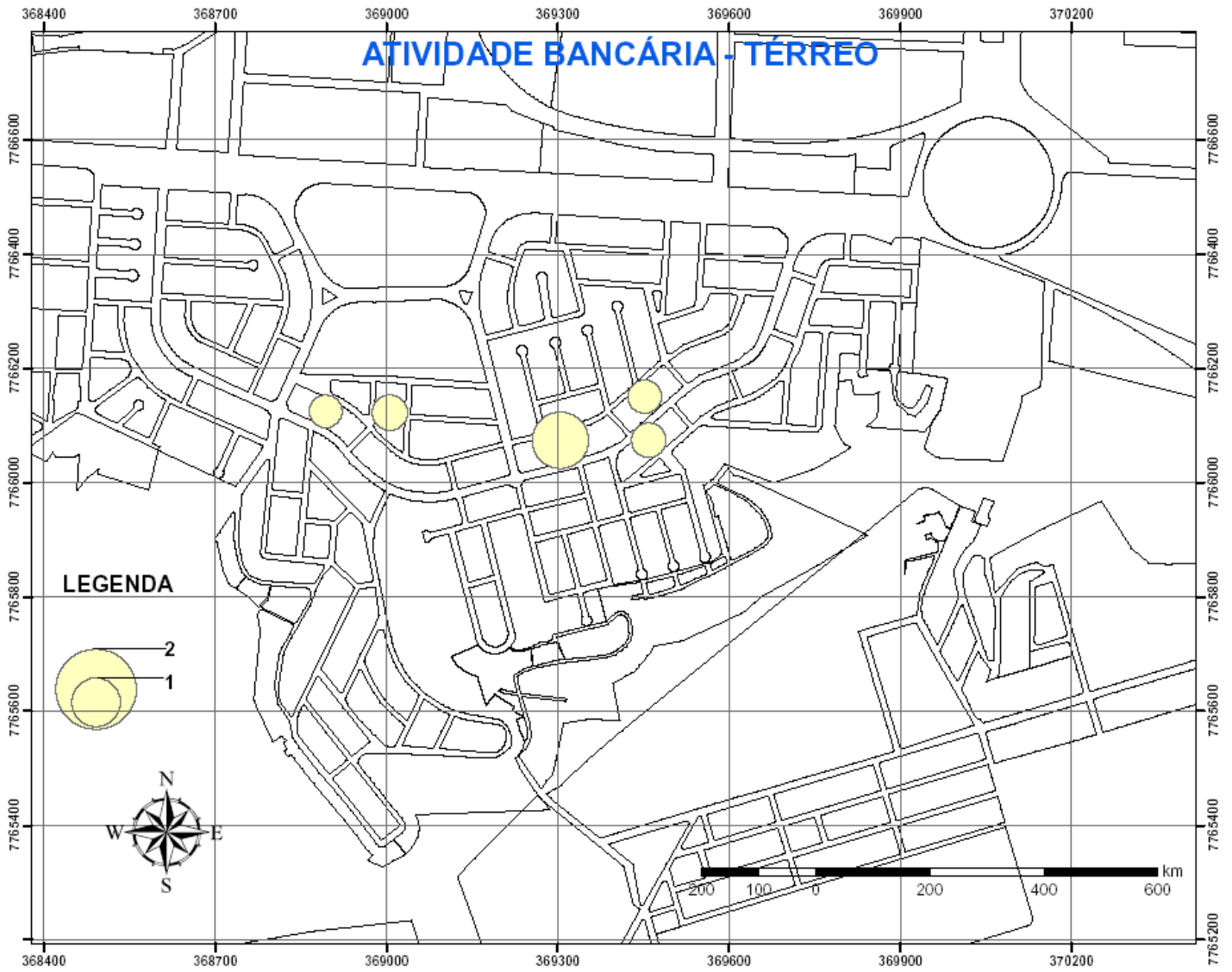
Fonte: Miranda, 2008.

Mapa 18. Serviço de alimentação em Laranjeiras



Fonte: Miranda, 2008.

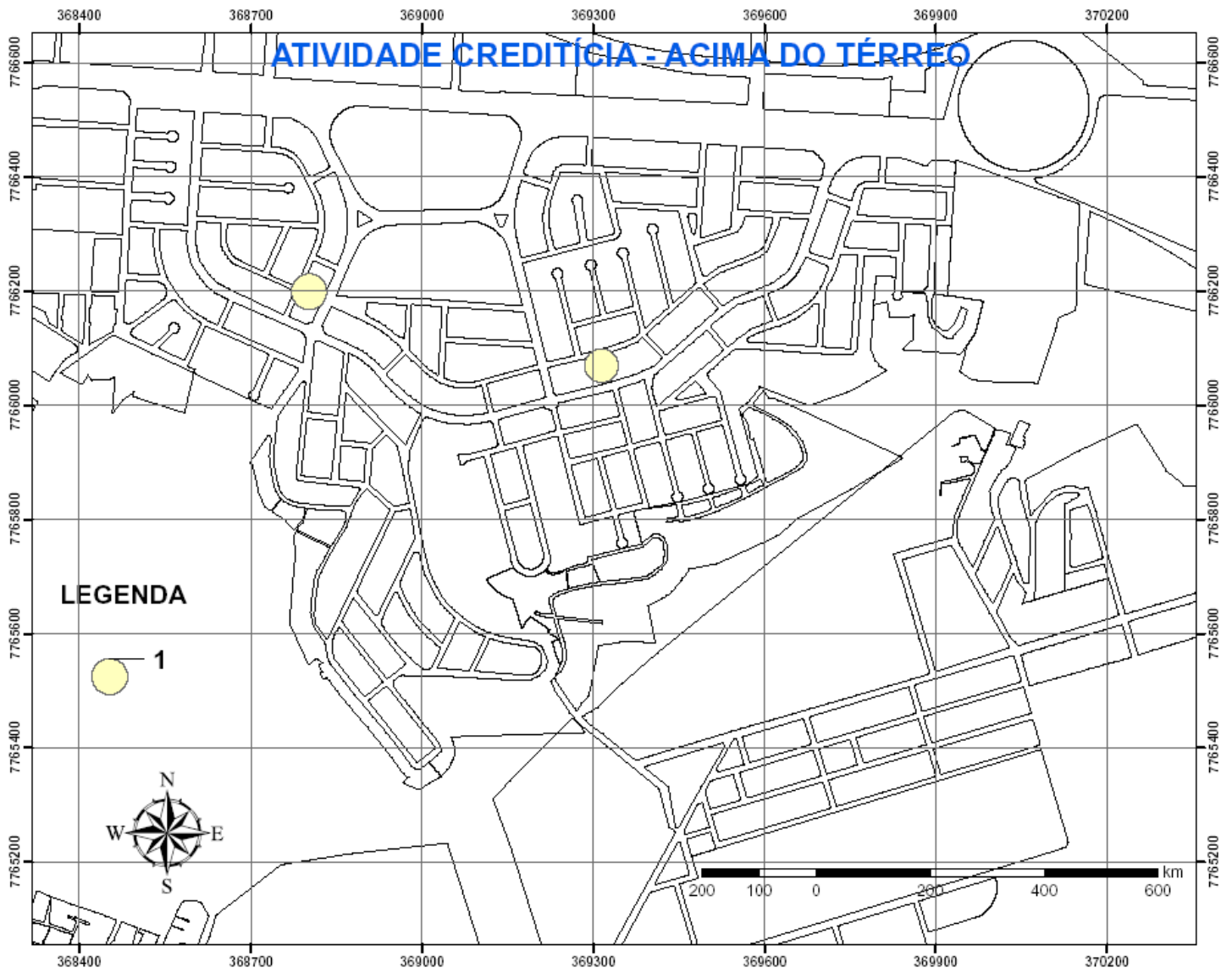
Mapa 19. Atividade bancária em Laranjeiras



Fonte: Miranda, 2008.

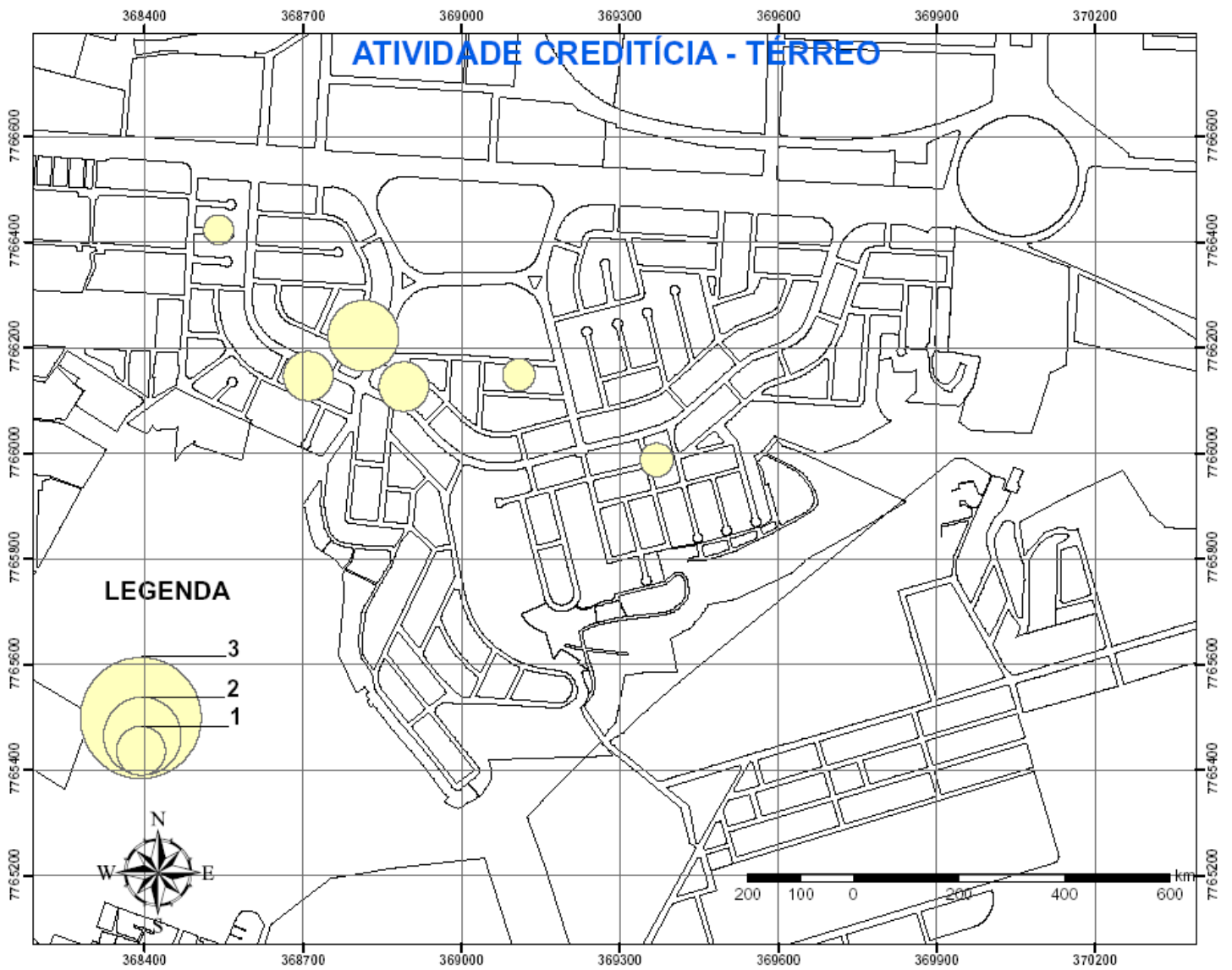


Mapa 20. Atividade creditícia acima do térreo em Laranjeiras



Fonte: Miranda, 2008.

Mapa 21. Atividade creditícia no térreo em Laranjeiras



Fonte: Miranda, 2008.

Figura 10. Atividade bancária na Avenida central em Laranjeiras



*Fonte: Barbosa, 2008.*

Figura 11. Atividade creditícia na Avenida central em Laranjeiras



*Fonte: Barbosa, 2008.*

O que se abstrai das considerações feitas e da análise dos mapas de atividades funcionais é a coesão, novamente, enquanto característica marcante na paisagem urbana de Laranjeiras que, num aprofundamento teórico, propõe similitudes nos processos de descentralização das atividades varejistas. Todas as atividades mapeadas possuem alta concentração na Avenida central, fato que comprova a hipótese deste bairro ser representativo do processo de metropolização de Vitória e um dos núcleos secundários da RMGV, a exemplo de Campo Grande e centro de Vila Velha.

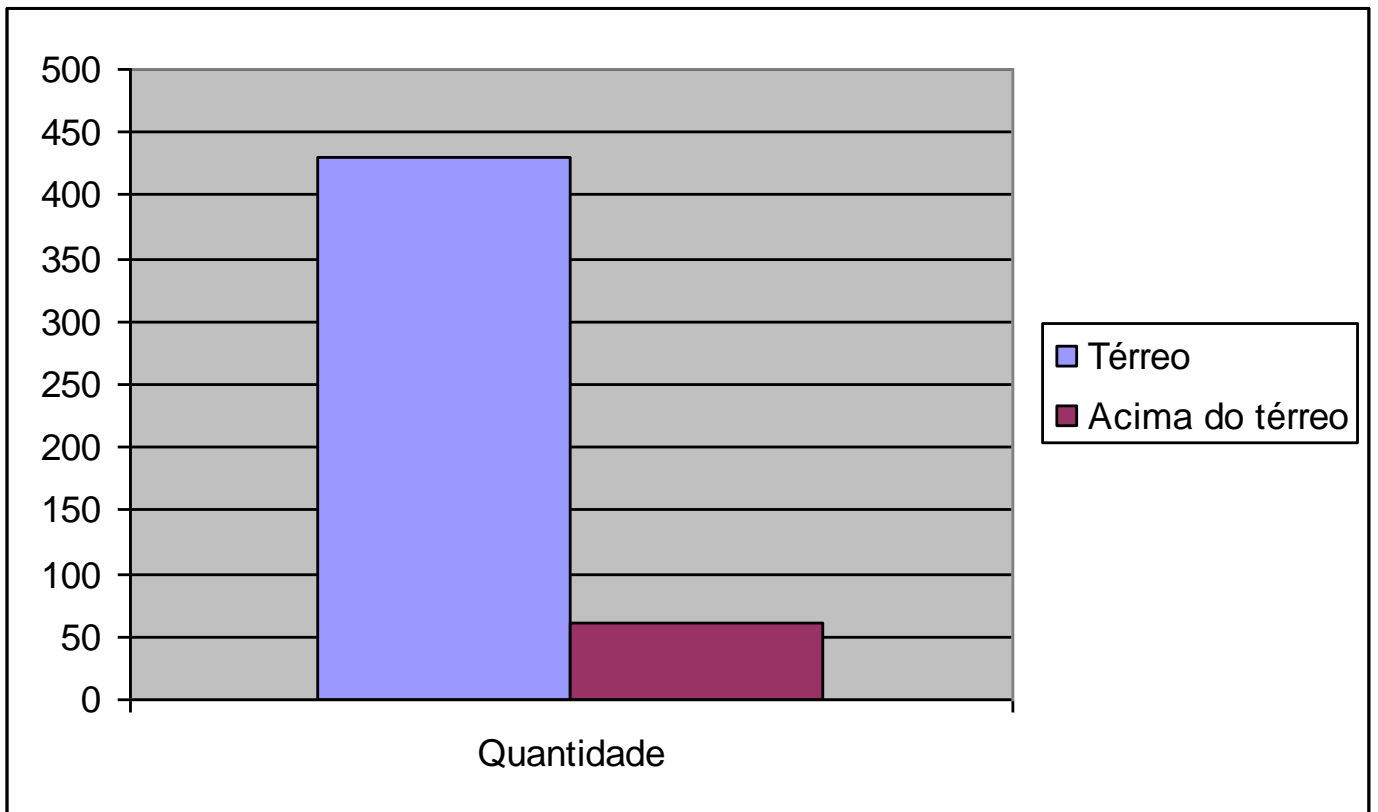
Ainda em relação à coesão espacial observada em Laranjeiras, a tabulação dos dados obtidos durante as campanhas de levantamento do uso e ocupação do solo neste bairro (ver Operacionalização da pesquisa) permite observar a discrepância da utilização do solo urbano. As lojas varejistas representam mais de sete vezes a quantidade de salas comerciais. A tabela abaixo (tabela 12) permite infligir essas considerações à realidade de Laranjeiras, assim como o gráfico que se segue logo abaixo (gráfico 08).

Tabela 12. Uso do solo em Laranjeiras por característica de ocupação

<b>Atividade comercial</b>	<b>Quantidade</b>
Térreo	430
Acima do térreo	60

*Fonte: Barbosa, 2008.*

Gráfico 08. Uso do solo em Laranjeiras por característica de ocupação



Fonte: Barbosa, 2008.

A diferença entre as características da utilização do solo, com predomínio para atividades no térreo, revela o sentido horizontal de configuração espacial em Laranjeiras, sendo os edifícios comerciais formas pontuais. A verticalização, portanto, não é fator relevante na caracterização deste subcentro. A polarização das atividades é induzida pela horizontalidade das relações econômicas que, em consequência, produz uma dualidade no espaço em Laranjeiras. Em outras palavras, esta polarização produz uma área de coesão e uma área de rarefação comercial.

A área de coesão já foi bastante delineada e explicitada neste estudo. Coincide com a área, no interior do bairro Laranjeiras, cuja concentração de atividades comerciais (lojas e serviços) conforma a centralidade já mapeada anteriormente (mapa 09).

A área de rarefação corresponde aos setores cujo aparelho comercial se apresenta pontual ou fragmentado, remetendo à forma de estrelas que se espalham. O aparelho comercial aqui, portanto, se apresenta enquanto um aparelho constelar, justificado enquanto atividades que atendam as exigências diárias e mais imediatas das populações, via de regra, residentes do bairro. Evitando, assim, o seu deslocamento até a Avenida central que polariza as atividades em sua maioria e induz como já mencionado, uma rigidez espacial.

Esta rarefação do comércio ocorre à medida que se afasta da Avenida central, tanto verticalmente quanto horizontalmente. A figura abaixo (figura 12) mostra claramente a rarefação do comércio num ponto da Avenida central já mais afastado dos entroncamentos mencionados. Lugares estes em que a coesão se mostra nitidamente. Nota-se decréscimo no número de lojas e edifícios, prevalecendo residências. Esta é a característica essencial da área de rarefação – a disputa de lojas e serviços comerciais constante com a atividade residencial.

Figura 12. Avenida central no seu início, área de rarefação.



*Fonte: Barbosa, 2008.*



A área de coesão pode ser definida pela pujança do comércio varejista e serviços em relação à moradia. Em Laranjeiras, especificamente, a coesão apresenta magnitude considerável nos dois entroncamentos existentes no bairro. O primeiro, entroncamento da Avenida central com a Avenida segunda avenida, o comércio ganha contornos de centralidade, como pode ser observado através da figura 13. Nesta área concorrem inúmeras lojas e serviços, além de aglutinar a atividade bancária por excelência.

Já no entroncamento da Avenida central com a Avenida norte-sul (figura 14), a centralidade é exercida pelo Shopping Laranjeiras (figura 15). Muito embora a centralidade do Shopping extrapole este entroncamento exercendo papel singular nas modificações e comportamento do aparelho comercial em Laranjeiras, a partir da data de sua construção (2002) em diante.

Com relação ao shopping center, sucintamente, esta forma comercial, no Brasil, foi concebido como equipamento urbano de lazer das classes mais abastadas, com alto poder aquisitivo. Segundo Pintaudi e Frúgoli Junior os shoppings centers “[...] foram construídos para atender a uma população de altos rendimentos, o que na década de 1980 se traduzia em cerca de 20% da população economicamente ativa [...]” (PINTAUDI & FRÚGOLI JUNIOR, 1992. p. 153).

De concreto, o Shopping Center se transfigurou nas últimas duas décadas do século XX. Há tempos que estes empreendimentos não são exclusivos das classes mais abastadas. Prova disso, são as instalações destes empreendimentos em lugares pouco valorizados, a exemplo do próprio bairro Laranjeiras. Todavia, a própria instalação de um shopping promove a valorização do espaço no seu entorno. O Shopping Vitória, situado na cidade de Vitória, foi construído numa área de baixa valorização imobiliária. Atualmente, é uma das áreas que possui o metro quadrado do solo mais elevado em termos de preço de compra e aluguel na metrópole capixaba.

A centralidade de Laranjeiras deve-se muito à instalação do Shopping Laranjeiras, que implicou em mudanças significativas, como na ampliação de algumas ruas e desapropriação de terrenos, por exemplo, dando oportunidade à especulação imobiliária. Em Laranjeiras, esta especulação se encontra no entorno do Shopping e áreas próximas, inscrita sob a forma de condomínios fechados.

Uma atividade, em especial, merece destaque na área de coesão. A atividade de camelôs que se concentram em uma rua sem saída para a Avenida central (Travessa V5). Conseqüentemente, há uma concentração desta atividade informal, classificada no circuito inferior da economia urbana, convivendo juntamente com o circuito superior (lojas varejistas). Este camelódromo, como destaca a reportagem do jornal A Tribuna (ver anexo F) induz uma discussão sobre a centralidade urbana ser exclusiva das grandes lojas de departamento, por vezes de porte nacional, como a Ricardo Eletro, por exemplo (figura 16). A centralidade urbana é imanente de todos os “nichos” comerciais existentes ao dinamismo do setor varejista. Prova disto é a perpetuação deste tipo de atividade (camelôs) que é considerado atividade ilegal, mas convive diariamente no espaço público (figura 17), demonstrando que nem tudo que é público é estatal ou está intrinsecamente sob a égide de seu controle social, atualmente.

Esta resistência demonstra que os subcentros são áreas notabilizadas no espaço por aglutinar todas as formas comerciais e de prestação de serviços encontrados no centro tradicional em escala reduzida, numa única área e incrementando o aparelho comercial em Laranjeiras, dando características próprias à sua estrutura comercial.

O que se conclui, mediante os dados obtidos durante as campanhas de levantamento de uso do solo e posterior análise é que a estrutura comercial em Laranjeiras ocorre através de um processo de incremento de atividades já consideradas próprias do lugar, isto é, comércio varejista e serviços. Esta estrutura comercial está assentada sob o incremento de novos empreendimentos deste ramo comercial, aumentando a coesão espacial; e não pela diversificação do setor comercial em Laranjeiras e/ ou, novas áreas de expansão da atividade comercial.

Figura 13. Entroncamento da Avenida central com a Avenida segunda avenida, em Laranjeiras.

*Fonte: Barbosa, 2008.*

Figura 14. Entroncamento da Avenida central com a Avenida norte-sul, em Laranjeiras.



*Fonte: Barbosa, 2008.*

Figura 15. Laranjeiras Shopping.



*Fonte: Barbosa, 2008.*

Figura 16. Loja de porte nacional na Avenida Central em Laranjeiras

*Fonte: Barbosa, 2008.*

Figura 17. Camelódromo na Travessa V5, na Avenida central em Laranjeiras.

*Fonte: Barbosa, 2008.*

## 4.2. Análise do perfil dos consumidores/ freqüentadores do subcentro de Laranjeiras

A análise do perfil dos consumidores/ freqüentadores observados empiricamente no subcentro de Laranjeiras infere considerações relevantes, porém, como já explicitado em capítulo anterior (Operacionalização da pesquisa), possui caráter complementar.

Esta perspectiva, contudo, suscita discussões que rompem com o formalismo e com as relações diretas de processos e formas.

Isto posto, a análise do perfil dos freqüentadores de Laranjeiras, por meio da aplicação de questionários, promove um ponto de inflexão na condução de pesquisas que se vinculam na temática em tela, a exemplo dos estudos levado a cabo por Cordeiro (1978) e Reis (2001; 2007).

O que se objetiva, na proposta deste escrito, é corroborar metodologicamente com o método ao qual o presente estudo se filia: a dialética como possibilidade de relativizar, a princípio, o método de Murphy e Vance (1954) que apenas anuncia a existência de uma centralidade urbana.

As relações e interações sócio-espaciais que os processos suscitam são abdicadas por estes autores. Milton Santos sinaliza um caminho teórico-metodológico ao conceber a carga social nas formas espaciais, denominando-as de formas-conteúdo (SANTOS, 2004).

Clarificando, as formas-conteúdo são produtos da sociedade. As formas são resultados cumulativos dos vários processos espaciais pelos quais as sociedades vivenciaram. Assim, uma forma espacial pode conter conteúdos de tempos históricos diferentes. A cidade, por excelência, é uma forma cumulativa de vários tempos e práticas sócio-espaciais.

Particularizando, na proposta deste escrito, a análise dos questionários e estimativa do perfil sócio-econômico dos freqüentadores do subcentro de Laranjeiras capacita



compreender este processo de descentralização comercial enquanto produção social com materialização no território, ou seja, os núcleos secundários. Todavia, quem frequenta o núcleo secundário? Qual o perfil de idade dos frequentadores? De que maneira estes consumidores têm acesso ao subcentro e suas atividades que os levaram a frequentar Laranjeiras e não o centro de Vitória?

São questões que relativizam um quadro hipotético-explicativo de grande escala, isto é, processo gerando forma espacial. As relações sociais decodificam as significações intrínsecas nesta relação que o método quantitativo de Murphy e Vance (1954) não revela. É este conteúdo da forma que se pretende compreender, mesmo que inicialmente.

O questionário proposto (ver anexos) contemplou oito (08) questões fechadas e duas (02) questões abertas. Procurou-se obter informações referentes ao Município de origem, sexo, faixa etária, tipo de transporte utilizado para se locomover ao subcentro de Laranjeiras, os motivos da sua visita ao bairro Laranjeiras, as atividades que realizaram no subcentro e os motivos para frequentar subcentro comercial e não o centro de Vitória, por exemplo, dentre outras.

Estes questionamentos estão embasados metodologicamente no questionário proposto por FRIEDRICH, GOODMAN et al (1987), porém em uma versão mais resumida, mas que, ainda assim, não desqualifica os resultados obtidos.

Particularizando a discussão em tela, a análise dos questionários aplicados durante o dia de sábado (tabela 13), no período de 09:00 as 12:00 horas, revelou que 76% dos entrevistados são residentes do Município de Serra; contudo, apenas 26,3% destes são residentes do bairro Laranjeiras, restando praticamente a metade dos residentes do Município de Serra (49,7%) entrevistados residirem em outros bairros, como Jacaraípe e Carapina, por exemplo.

Vitória contribuiu com 20%, com frequentadores oriundos desta cidade. Já Cariacica foi identificado apenas uma pessoa realizando atividades relacionadas a serviços de odontologia, perfazendo 4% do total de entrevistados. O gráfico que se segue (gráfico 10) objetiva, também, demonstrar a análise em questão.

Tabela 13. Município de origem dos frequentadores do subcentro de Laranjeiras (sábado)

<b>Município</b>	<b>Bairros</b>	<b>Quantidade</b>
Vitória	Jucutuquara	01
	Jardim Camburi	02
	Centro	01
	Goiabeiras	01
Cariacica Serra	Bandeirantes	01
	Castelo Branco	01
	El Dourado	01
	Jardim Limoeiro	01
	Laranjeiras	05
	Carapina	03
	Serra Dourada	02
	Bairro de Fátima	01
	Central Carapina	01
	Nova Almeida	01
	Jacaraípe	01
	Chácara Parreiral	01
	Jardim Carapina	01

Fonte: Barbosa, 2008.

A segunda questão se refere ao sexo dos entrevistados no dia de sábado. Do total, quatorze (14) são mulheres e onze são homens (11), correspondendo, respectivamente, a 56% e 44% (ver tabela 14), prevalecendo o sexo feminino num dia em que, na realidade atual, o dia de sábado é destinado, para muitos, como um dia de compras e realização de serviços diversos, em razão da falta de oportunidade durante os dias de semana ocupados com o emprego que possuem.

Tabela 14. Sexo dos freqüentadores do subcentro de Laranjeiras (sábado)

<b>Sexo</b>	<b>Quantidade</b>
Masculino	11
Feminino	14

*Fonte: Barbosa, 2008.*

Outra questão, sem muitas considerações, semelhante à anterior foi estimar a faixa etária da população que freqüenta o subcentro comercial de Laranjeiras (tabela 15). A maioria dos freqüentadores, 60%, está concentrada na faixa etária de 30 a 39 anos de idade, ainda considerada a população economicamente ativa (PEA)<sup>44</sup> e que possui poder de compra.

---

<sup>44</sup> A PEA compreende o potencial de mão-de-obra com que pode contar o setor produtivo, isto é, a população ocupada e a população desocupada, assim definidas: população ocupada - aquelas pessoas que, num determinado período de referência, trabalharam ou tinham trabalho mas não trabalharam (por exemplo, pessoas em férias); População Desocupada - aquelas pessoas que não tinham trabalho, num determinado período de referência, mas estavam dispostas a trabalhar, e que, para isso, tomaram alguma providência efetiva como consultando pessoas e jornais, por exemplo (IBGE, 2008).

Tabela 15. Faixa etária dos freqüentadores do subcentro de Laranjeiras (sábado)

<b>Faixa Etária</b>	
De 16 a 19 anos	0
De 20 a 29 anos	04
De 30 a 39 anos	15
De 40 a 49 anos	05
De 50 a 59 anos	01
Mais de 59 anos	0
NS/ NR	0

*Fonte: Barbosa, 2008.*

Outro questionamento abordado foi o tipo de transporte utilizado pelos freqüentadores para se deslocarem até o subcentro de Laranjeiras (tabela 16). Dos vinte e cinco indivíduos entrevistados, dezoito destes utilizam o transporte coletivo (ônibus) como meio de locomoção até o referido subcentro; ou seja, 72% do universo da população abordada só têm acesso ao centro comercial em virtude do sistema viário da Serra, já comentado em capítulo anterior (Capítulo 03), que, ao se reestruturar no início da década de 1990, possibilitou a locomoção de um contingente maior de pessoas até o bairro Laranjeiras. Contribuindo, decisivamente, na escolha deste lugar para realização de compras, realizar serviços e utilizar os equipamentos urbanos existentes (escolas, creches, parque, por exemplo).

Do total de entrevistados, apenas 20% utilizam meio próprios de locomoção (veículos automotores) para ter acesso ao subcentro. Este dado é importante, pois revela a acessibilidade que as populações, em sua maioria advindas de outros bairros do Município de Serra, possuem em seus locais de origem e como a circulação é fator de estruturação da organização sócio-espacial de um lugar.

Sob estes termos, o aparelho comercial de Laranjeiras retira a lucratividade dos seus investimentos em razão da possibilidade de acesso por parte de uma fração considerável

da população não apenas da Serra, mas de outros Municípios da RMGV, como foi observado empiricamente pelas campanhas de aplicação dos questionários.

Esta acessibilidade induz, também, novos empreendimentos comerciais na Avenida central, incrementando o aparelho comercial e reforçando a coesão espacial já explicitada em sub-capítulo anterior.

Tabela 16. Tipo de transporte utilizado pelos frequentadores de Laranjeiras (sábado)

<b>Tipo de transporte utilizado</b>	
Público (ônibus)	18
Privado (carro, motocicleta)	05
A pé, bicicleta	02

*Fonte: Barbosa, 2008.*

As três últimas questões tabuladas para estimar o perfil dos frequentadores se relacionam aos motivos de sua visita ao subcentro em análise, o tipo de atividade realizada, e, por fim, os motivos pelos quais ele (o entrevistado) não frequenta o centro de Vitória.

Em relação à primeira questão elencada – Motivo da visita ao subcentro (tabela 17) – treze (13) pessoas das vinte e cinco (25) entrevistadas responderam, dentre os motivos considerados pela pesquisa, a variedade de lojas como fator para frequentar o bairro Laranjeiras, ou seja, mais da metade da população, 52%, consideram o bairro supracitado como um lugar de variedade de lojas e serviços, possibilitando a escolha e garantindo que os produtos que são ofertados no centro de Vitória ou no Shopping Vitória, por exemplo, também serão encontrados em Laranjeiras.

Ainda sobre esta questão, 20% dos entrevistados afirmaram ser a quantidade de lojas como fator de escolha deste subcentro para realizarem suas compras. A segurança e o espaço disponível para estacionamento não foram citados por nenhum dos entrevistados, demonstrando que a população, neste universo abarcado pelos questionários da pesquisa, dão preferência ao aparelho comercial que se aproxime dos demais existentes na metrópole capixaba, sendo a quantidade de lojas e suas variações ofertadas fator preponderante na escolha do lugar de compras.

Este dado é importante, uma vez que revela o perfil de compra dos consumidores dos subcentros comerciais. O aparelho comercial deve assemelhar-se ao ofertado na Área Central e em outras localidades da metrópole, afim de atender a demanda da população que exige os mesmos produtos e variedades existentes em outros locais.

Tabela 17. Motivos da visita ao subcentro de Laranjeiras (sábado)

<b>Motivo da visita ao subcentro</b>	
Variedade das lojas	13
Quantidade de lojas	05
Qualidade dos produtos/ serviços ofertados	02
Acessibilidade	0
Espaço disponível para estacionamento	0
Segurança	0
Instalações culturais	0
Proximidade com o lugar de trabalho	05

*Fonte: Barbosa, 2008.*

Com relação ao tipo de atividade realizada no subcentro (tabela 18), no universo de população abordada, 56% do total estavam realizando compras no varejo. Do restante, 20% estava no bairro para realizar algum tipo de serviço, clínica médica ou odontológica; e 16% realizavam atividades ligadas a pagamento de contas em bancos, por exemplo.

A última questão se refere aos motivos para não frequentar o centro de Vitória (tabela 19). Nesta pergunta as discrepâncias se atenuam em relação às anteriores. Do total, 48% afirmaram não frequentar a Área Central de Vitória porque o bairro Laranjeiras está próximo desta população. Esta consideração reafirma a teoria de que um subcentro, por excelência, deve possuir um mercado consumidor consolidado ou emergente e atender uma fração da população que reside muito distante do centro. O deslocamento é muito moroso. Desta maneira, Laranjeiras atende às necessidades desta população que não precisa se deslocar até o centro de Vitória para realizarem suas compras, pois, como já

discutido, a maioria dos freqüentadores se utiliza de transporte coletivo à sua locomoção (ver tabela 16).

De modo geral, as opções de respostas se complementam, pois 28% dos entrevistados afirmaram não freqüentar o centro de Vitória porque este se encontra muito distante; ou seja, se o comércio está muito distante, as pessoas tendem a procurar uma área de maior proximidade em relação às suas residências. Neste caso, específico, Laranjeiras.

Tabela 18. Atividades realizadas no subcentro de Laranjeiras (sábado)

<b>Atividades realizadas no subcentro</b>	
Compras no varejo	14
Serviços	05
Passeio	02
Atividades relacionadas ao trabalho (operações bancárias, pagamento de contas)	04

Fonte: Barbosa, 2008.

Tabela 19. Motivos para não freqüentar a Área Central de Vitória. (sábado)

<b>Motivos para não visitar a Área Central de Vitória (ES)</b>	
Muito distante	07
Atitude negativa em relação ao centro	06
Maior proximidade com o subcentro	12
O preço da passagem do transporte público	0
Os produtos possuem preços mais elevados	0

Fonte: Barbosa, 2008.



A segunda análise das campanhas de aplicação dos questionários em Laranjeiras se refere ao dia de quarta-feira entre as 14:00 e 17:00 horas. A tabela abaixo, seguindo o raciocínio anterior, demonstra a origem dos freqüentadores no subcentro de Laranjeiras (tabela 20).

Tabela 20. Município de origem dos freqüentadores do subcentro de Laranjeiras (quarta-feira)

<b>Município</b>	<b>Bairros</b>	<b>Quantidade</b>
Vitória	Goiabeiras	01
	Jardim Camburi	02
	Jabur	01
Cariacica	Maruípe	01
	Itacibá	01
Serra	Castelo Branco	01
	El Dourado	01
	Jardim Limoeiro	01
	Laranjeiras	04
	Carapina	01
	Serra Dourada	01
	Bairro de Fátima	01
	Sede	01
	Valparaíso	01
	Jacaraípe	01
	Planalto Serrano	01
	Jardim Carapina	01
	Laranjeiras II	01
Jardim Tropical	01	
Vila Velha	Ibes	01
Fundão		01

*Fonte: Barbosa, 2008.*

Observando a tabela acima nota-se que 68% dos freqüentadores do bairro Laranjeiras são oriundos do Município de Serra. Dentro deste universo, Laranjeiras corresponde com 23,5% do total de contribuições do referido Município. O Município, seguidamente, que contribui para estes números é a capital Vitória com 20% do total de entrevistados. No bojo, os Municípios de Cariacica, Vila Velha e Fundão correspondem ambos com 4% dos freqüentadores no dia de quarta-feira.

Estes dados demonstram a importância que Laranjeiras assume na economia da RMGV. Embora a maioria dos freqüentadores seja do Município de Serra, os dados obtidos denunciam uma parcela significativa da população que escolhe este centro comercial, demarcando a magnitude do bairro que extrapola os limites locais e administrativos. As origens destes deslocamentos que as populações fazem serão demonstradas mais adiante.

A tabela subsequente (tabela 21) delineiam o perfil por sexo dos freqüentadores, procurando, à exemplo dos outros gráficos referentes ao dia de quarta-feira, estabelecer um padrão comparativo e estipular o perfil dos freqüentadores em Laranjeiras.

Tabela 21. Sexo dos freqüentadores do subcentro de Laranjeiras (quarta-feira)

<b>Sexo</b>	<b>Quantidade</b>
Masculino	12
Feminino	13

*Fonte: Barbosa, 2008.*

Observando os dados dispostos abaixo é perceptível que quase não há diferença no número de frequentadores do sexo masculino para o número de frequentadores do sexo feminino. Este corresponde a 52% do total, já o sexo masculino responde com 48%. Há uma igualdade superior àquela observada na análise dos questionários aplicados no dia de sábado. Este dado também infere considerações interessantes que serão postas mais adiante.

Na mesma linha de raciocínio, os dados abaixo, referentes à faixa etária predominante no subcentro de Laranjeiras (tabela 22), apenas indicam considerações suplementares do ponto de vista da perspectiva conceitual do presente estudo.

Tabela 22. Faixa etária dos frequentadores do subcentro de Laranjeiras (quarta-feira)

<b>Faixa Etária</b>	
De 16 a 19 anos	1
De 20 a 29 anos	04
De 30 a 39 anos	13
De 40 a 49 anos	05
De 50 a 59 anos	02
Mais de 59 anos	0
NS/ NR	0

Fonte: Barbosa, 2008.

Do total dos entrevistados, nesta parte do questionário, 52% dos freqüentadores estão inclusos na faixa etária entre 30 a 39 anos, assim como na primeira análise, a maioria dos freqüentadores ainda se encontram inseridos na população economicamente ativa, que possui o poder de compra. As frações mais jovens da população correspondem apenas 16% do total.

Após analisar o perfil por sexo e a faixa etária da população é necessário estabelecer um padrão de como esta população se desloca até o subcentro para realizar compras ou serviços. Assim, a tabela que se segue (tabela 23) ocupam-se de demonstrar o meio de transporte que mais atende estas populações que se freqüentam Laranjeiras.

Tabela 23. Tipo de transporte utilizado pelos freqüentadores de Laranjeiras (quarta-feira)

<b>Tipo de transporte utilizado</b>	
Público (ônibus)	17
Privado (carro, motocicleta)	04
A pé, bicicleta	04

Fonte: Barbosa, 2008.

O sistema de transporte público é predominante entre os entrevistados pela pesquisa de campo. Do total, 68% utilizam o transporte público para se deslocarem até o bairro Laranjeiras, por meio do sistema Transcol, haja vista que praticamente todas as linhas do transporte intermunicipal que se deslocam ao Município de Serra, possuem ponto de paragem no terminal de Laranjeiras. Este fato corrobora com a assertiva demonstrada no capítulo anterior deste escrito (capítulo 03) ao afirmar que as linhas rodoviárias foram e ainda são importantes processos de estruturação do espaço, ao interligarem os diversos enclaves (bairros) dispostos no Município de Serra, por exemplo, e que são separados (cortados) pelas rodovias federal e estadual (BR 101 e ES 010).

Continuando as análises, as três (03) últimas perguntas se referem aos motivos da visita ao subcentro de Laranjeiras, os tipos de atividades realizadas no local e os motivos para não frequentarem o centro de Vitória. A primeira questão se refere aos motivos da visita ao subcentro (tabela 24).

Observa-se que 56% dos frequentadores escolheram Laranjeiras em razão da variedade de lojas que este subcentro oferece atualmente. Um dado importante é que 28% dos entrevistados, pelo menos no dia da entrevista realizada, estavam em Laranjeiras por consequência da proximidade deste bairro com o local de trabalho, indicando que durante os dias úteis a frequência ocorre, também, por trabalhadores que realizam pequenos serviços, como atividade bancária, durante o horário de folga e/ ou almoço no expediente do emprego.

Tabela 24. Motivos da visita ao subcentro de Laranjeiras (quarta-feira)

<b>Motivo da visita ao subcentro</b>	
Variedade das lojas	14
Quantidade de lojas	03
Qualidade dos produtos/ serviços ofertados	0
Acessibilidade	01
Espaço disponível para estacionamento	0
Segurança	0
Instalações culturais	0
Proximidade com o lugar de trabalho	07

*Fonte: Barbosa, 2008.*

Em relação às atividades realizadas no subcentro (tabela 25), há uma proximidade entre os frequentadores que se deslocam para realizar compras daqueles que se deslocam para fazer algum tipo de serviço, como escritório odontológico e atividade bancária, por exemplo. Ao primeiro grupo de frequentadores coube 24% dos frequentadores que estavam em Laranjeiras para realizar compras. Já a população que frequentava o bairro para algum tipo de serviço, respondeu no universo dos entrevistados com 28% do total. À população que frequentava o subcentro para realizar atividade bancária ou pagamento de contas, coube 44% do universo de frequentadores abordados pela pesquisa.

Este último dado permite inferir considerações sobre os usos que a população faz em Laranjeiras, isto será melhor demarcado mais adiante. Conquanto, já se pode afirmar que quase metade dos frequentadores estava em Laranjeiras para pagamento de contas ou atividade bancária, por exemplo, demonstrando a importância desta forma espacial no que tange ao atendimento e suprimento das necessidades das populações que residem em áreas onde não existem comércio com variedades e serviços nem atividade bancária.

Tabela 25. Atividades realizadas no subcentro de Laranjeiras (quarta-feira)

<b>Atividades realizadas no subcentro</b>	
Compras no varejo	06
Serviços	07
Passeio	01
Atividades relacionadas ao trabalho (operações bancárias, pagamento de contas)	11

*Fonte: Barbosa, 2008.*

Por último, com relação ao motivo para não frequentar o centro de Vitória (tabela 26), 48% dos entrevistados afirmaram que a escolha do bairro Laranjeiras se deu pela proximidade deste com relação ao local de moradia e/ ou ao local de também. Do restante, 28% afirmaram que o centro está muito distante de suas residências seguidos de 24% da população que possui alguma atitude negativa em relação ao centro de Vitória, como violência, poluição ou falta de estacionamento, por exemplo.

Tabela 26. Motivos para não freqüentar a Área Central de Vitória (quarta-feira)

<b>Motivos para não visitar a Área Central de Vitória (ES)</b>	
Muito distante	07
Atitude negativa em relação ao centro	06
Maior proximidade com o subcentro	12
O preço da passagem do transporte público	0
Os produtos possuem preços mais elevados	0

*Fonte: Barbosa, 2008.*



## 4.2.1. O perfil dos freqüentadores do subcentro de Laranjeiras

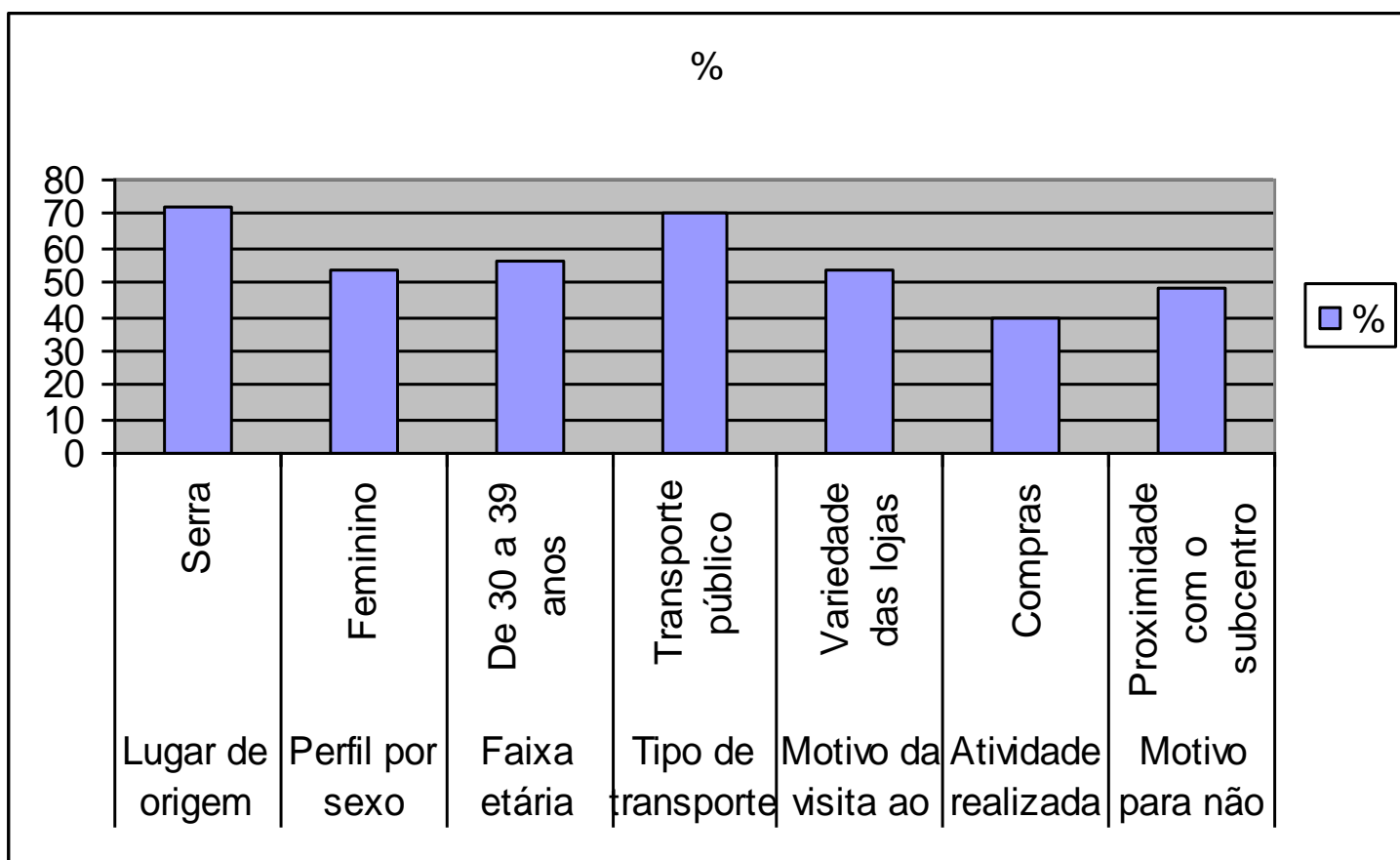
O perfil do consumidor/ freqüentador do subcentro de Laranjeiras, em síntese, foi estipulado mediante a junção dos dados obtidos empiricamente durante a aplicação de questionários num dia de quarta-feira e no sábado subsequente. A tabela e o gráfico abaixo (tabela 27; gráfico 09) objetivam sintetizar todas as informações resultantes desta metodologia e delinear, em linhas gerais, o perfil do freqüentador no subcentro comercial de Laranjeiras.

Tabela 27. Perfil dos freqüentadores do subcentro comercial de Laranjeiras

<b>Parâmetros</b>	<b>Resultados</b>	<b>%</b>
Lugar de origem	Serra	72
Perfil por sexo	Feminino	54
Faixa etária	De 30 a 39 anos	56
Tipo de transporte utilizado	Transporte público	70
Motivo da visita ao subcentro	Variedade das lojas	54
Atividade realizada	Compras	40
Motivo para não freqüentar a Área Central de Vitória	Proximidade com o subcentro de Laranjeiras	48

*Fonte: Barbosa, 2008.*

Gráfico 09. Perfil dos freqüentadores do subcentro comercial de Laranjeiras



Fonte: Barbosa, 2008.

Os dados contidos na tabela e gráfico acima indicam um consumidor oriundo do Município de Serra, dentro da faixa etária de 30-39 anos, inserido no mercado de trabalho, contemplado dentro da população economicamente ativa, com predomínio do sexo feminino e que depende do transporte público para se deslocar até o local para realizar suas compras. Por excelência, a análise dos questionários revelou um perfil de freqüentador que se utiliza do aparelho comercial de Laranjeiras por este localizar-se mais próximo à sua residência, desmotivando-o a se deslocar até o centro de Vitória ou outras áreas da metrópole capixaba por compreender que o subcentro de Laranjeiras possui variedade de lojas e quantidade expressiva que atende suas necessidades. Tudo isto influencia na sua decisão de compra no bairro Laranjeiras.

A campanha de aplicação de questionários possibilitou abstrair, mesmo que superficialmente, pois, insistindo, esta etapa metodológica se configura enquanto uma análise complementar à pesquisa, o conteúdo existente na forma espacial de um núcleo hierarquizado e especializado. Isto posto, foi possível retirar conclusões acerca das especificidades dos freqüentadores de Laranjeiras: local de origem, forma de deslocamento, motivo da visita e motivos para não freqüentar o centro de Vitória.

#### 4.3. Um hiato: De comércio de bairro a subcentro comercial (comparação entre Laranjeiras e Campo Grande).

Finalizando o propósito deste estudo, que apenas indica um caminho teórico-metodológico para se pensar no processo de metropolização no Estado do Espírito Santo, será realizado um esforço de comparação entre o subcentro comercial de Laranjeiras e o subcentro de Campo Grande, que se situa no Município de Cariacica, integrante da RMGV.

Este exercício rotaciona o presente estudo para um nível mais qualitativo, onde as análises e confronto de dados possibilitam qualificar a pesquisa no bojo de estudos que objetivam sintetizar a problemática da metropolização em cidades médias, por exemplo. Contudo, os exemplos de estudos locais sobre este tema ainda correspondem a uma lacuna em estudos urbanos por parte da Geografia capixaba. De mesmo raciocínio pode ser pensado sobre a caracterização de bairros classificados como periféricos no Município de Cariacica. A história destes bairros ainda é ínfima se se compara ao caudal de informações, dados e mapas sobre a história da capital Vitória.

A caracterização que se pretende, sucintamente, realizar para o bairro de Campo Grande está embasada em dados levantados pela pesquisa levada a cabo por Reis (2007), cuja fonte principal foi levantamentos em jornais e revistas. Isto demonstra a carência de estudos mais aprofundados sobre o Município de Cariacica e seus bairros e não apenas história; mas, uma história espacial do referido Município.

Assim, os dados referentes ao Município de Cariacica, bem como as informações, tabelas e mapas do bairro Laranjeiras foram extraídas da Tese de Doutorado de Luiz Carlos Tosta dos Reis, já comentada anteriormente. Os mapas representativos das atividades funcionais em Laranjeiras, já expostos e comentados anteriormente, se repetem para fins comparativos entre os dois núcleos secundários.

#### 4.3.1. Formação da centralidade em Campo Grande

Campo Grande é um bairro localizado no Município de Cariacica e distante, aproximadamente, nove (09) quilômetros da capital Vitória. O Município de Cariacica é integrante da Região Metropolitana (RMGV). O mapa que se segue (mapa 22) mostra a disposição de Campo Grande na Rede Urbana de Vitória.

A origem do bairro Campo Grande remete, inicialmente, à origem do bairro Laranjeiras. Ele (Campo Grande) foi resultado do loteamento de uma fazenda existente no local, assim como em Laranjeiras. O diferencial foi a forma de utilização do espaço. Enquanto Laranjeiras foi objeto de intervenção do INOCOOPES/ BNH, em Campo Grande ocorreu um processo bastante comum no Município de Cariacica. Os loteamentos. Este bairro foi resultado de loteamento capitaneado pela Imobiliária Itacibá na década de 1950, que adquiriu a fazenda de propriedade da família Novaes (REIS, 2007).

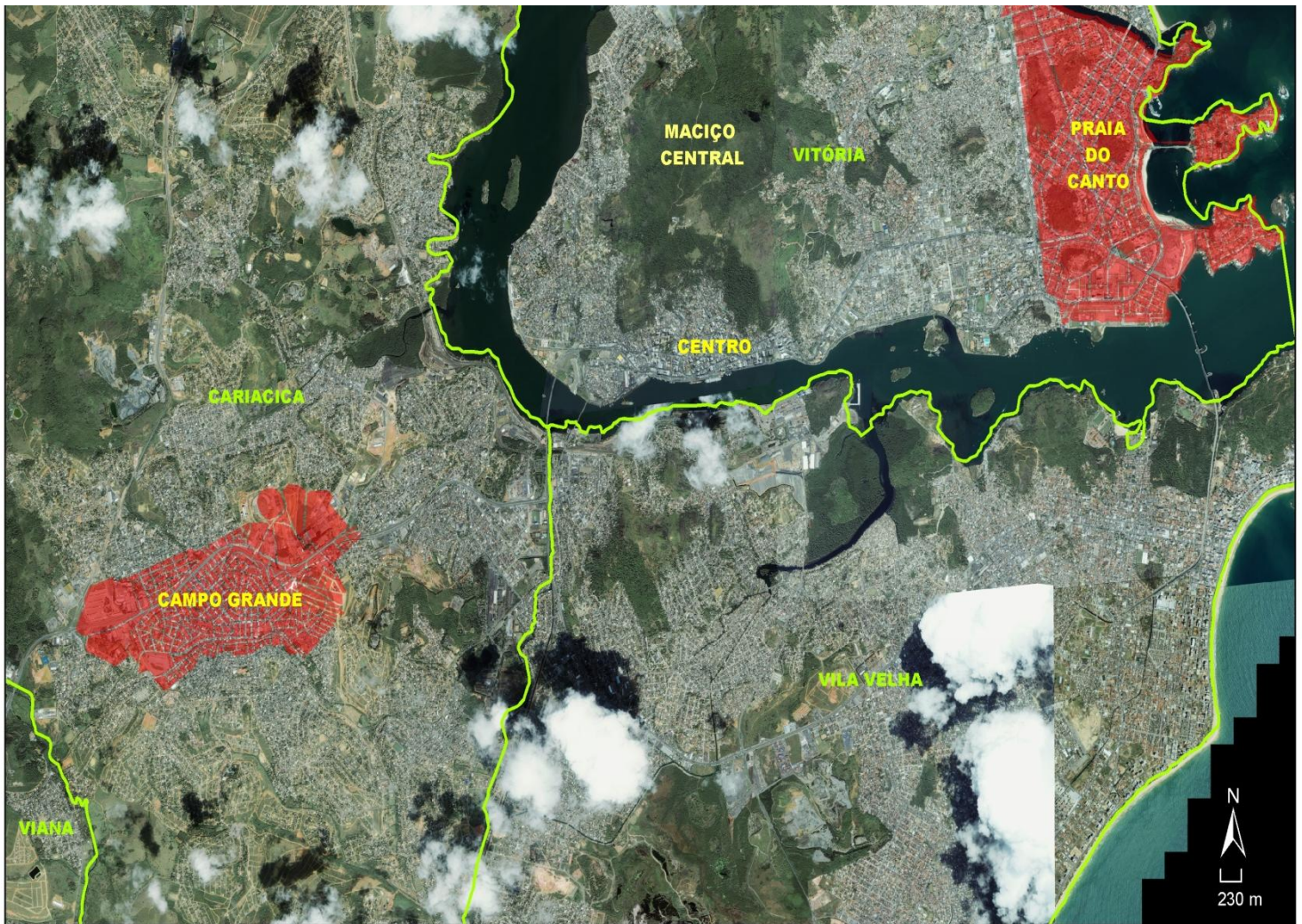
Este fato é um marco importante para o Município de Cariacica, pois a partir desta data é condicionado um referencial temporal para estabelecer a origem da função comercial no bairro Campo Grande e seu próprio surgimento, que data do início da década de 1960. Este marco é condicionado, dentre outros fatores, pelo processo de erradicação dos cafezais e conseqüente liberação de migrantes das regiões interioranas do Estado do Espírito Santo. Processo que, como já demonstrado, teve rebatimentos no Município de Serra.

André Abe assinala que Campo Grande possui a segunda maior movimentação comercial do Estado, atendendo bairros do Município e das regiões interioranas. Pode mesmo afirmar que a consolidação da atividade comercial em Campo Grande deve-se muito à influência da CEASA<sup>45</sup> localizada na BR 101, na parte denominada Rodovia do Contorno, nas proximidades do referido bairro.

---

<sup>45</sup> Com o crescimento dos centros urbanos do país, o processo de distribuição de produtos hortigranjeiros tornou-se mais complexo e oneroso, o que aliado à precariedade dos mercados tradicionais, suscitou a necessidade de aperfeiçoamento das estruturas de comercialização desses produtos. Diante deste cenário, o Governo Federal passou a implantar as **Centrais de Abastecimentos - CEASAS**, destinadas à comercialização de produtos hortigranjeiros, pescados e outros perecíveis, em todas as capitais brasileiras e nas principais cidades de cada Estado, constituindo o chamado Sistema Nacional de Centrais de Abastecimento - SINAC, cuja gestão ficou por conta da COBAL - Companhia Brasileira de Alimentos.

Mapa 22. Localização de Campo Grande na RMGV



Fonte: REIS, 2007.

Ainda segundo Abe, Campo Grande possui especificidades importantes que permitem compreender a gênese da função comercial neste ponto do Município. A dinâmica de Campo Grande é ressaltada pelo autor em tela ao afirmar que

Os estabelecimentos vêm se sofisticando e se ampliando, estando em construção os primeiros edifícios comerciais e residenciais e em lançamento o empreendimento de um centro comercial de lojas e salas. Estão aí localizadas as sedes da Câmara Municipal e da Prefeitura de Cariacica, portanto fora do distrito-sede, havendo mesmo um movimento de emancipação de Campo Grande. Pela própria característica topográfica de localizar-se sobre uma colina, essas atividades estão concentradas em algumas avenidas planas, predominando no restante do bairro o uso residencial de padrão médio-alto, de elevada metragem por unidade habitacional, muitas delas com o terraço na cobertura (ABE, 1999, p. 543. Apud REIS, 2007. p.71).

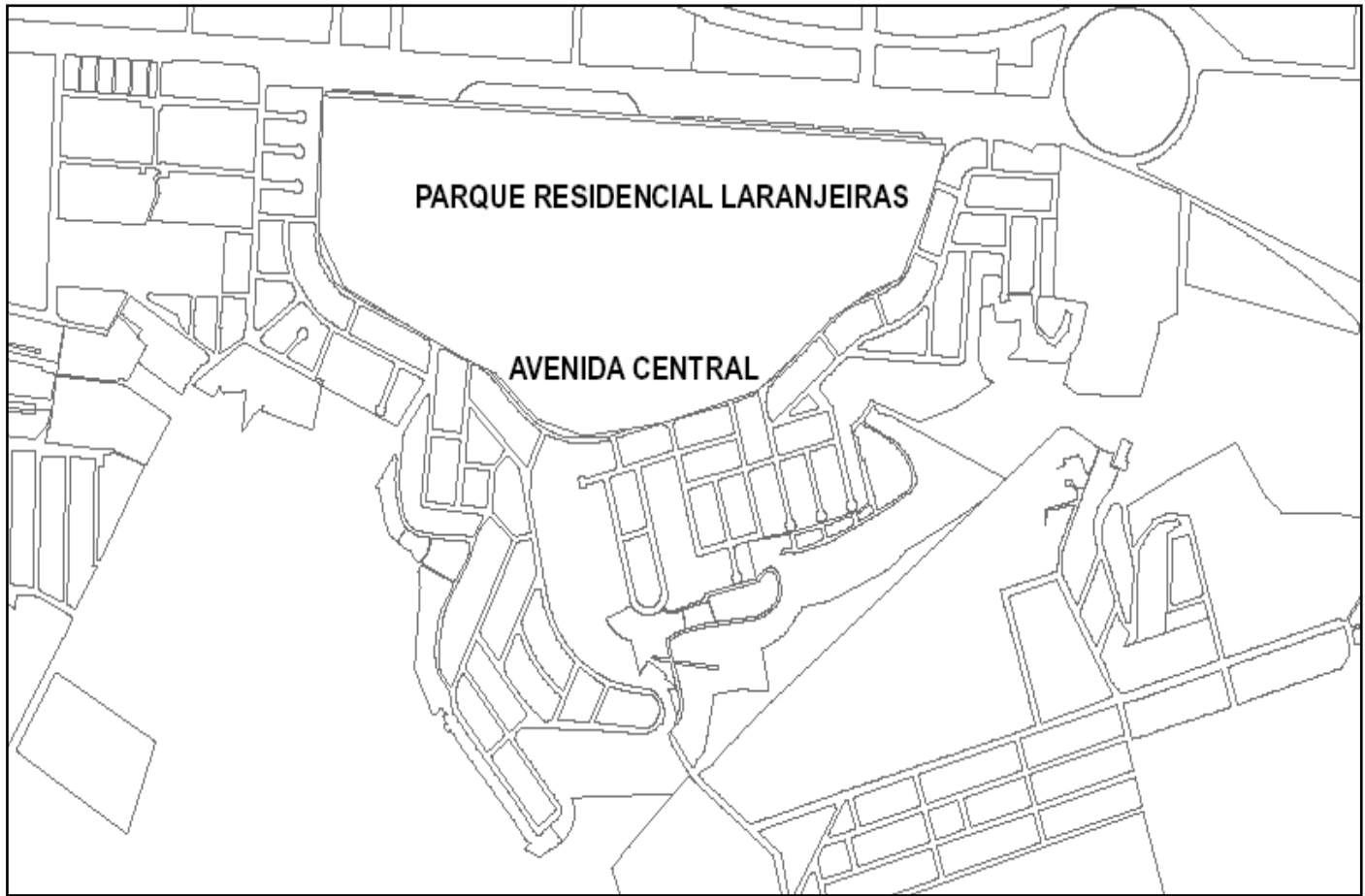
Temporalmente, Campo Grande possui uma consolidação mais antiga de seu aparelho comercial em relação a Laranjeiras. Esta consolidação pode ser traçada na década de 1980 (REIS, 2007), ao passo que em Laranjeiras os primeiros empreendimentos que denotam uma centralidade comercial datam do início da década de 1990; e o aparelhamento comercial torna-se vultoso a partir de 2000 em diante.

4.3.2. Laranjeiras e Campo Grande como manifestação do processo de descentralização na metrópole capixaba.

Neste ponto será priorizada a análise comparativa para, assim, estimar um modelo coerente de descentralização das atividades varejistas da Área Central de Vitória que implica em mudanças econômicas, sociais e espaciais em toda a aglomeração urbana de Vitória.

Inicialmente, é válido destacar que, morfologicamente, tanto Laranjeiras quanto Campo Grande possui semelhanças na forma de arruamento e da via principal de circulação de pedestres e veículos. Os mapas abaixo (mapa 23-24) permitem este tipo de comparação. Nota-se uma via principal ou uma artéria principal de circulação e várias ramificações que tangenciam a citada artéria que possui a forma de um arco ligando, no exemplo de Laranjeiras a Avenida civit e no exemplo de Campo Grande, a BR 101.

Mapa 23. Disposição do arruamento em Laranjeiras

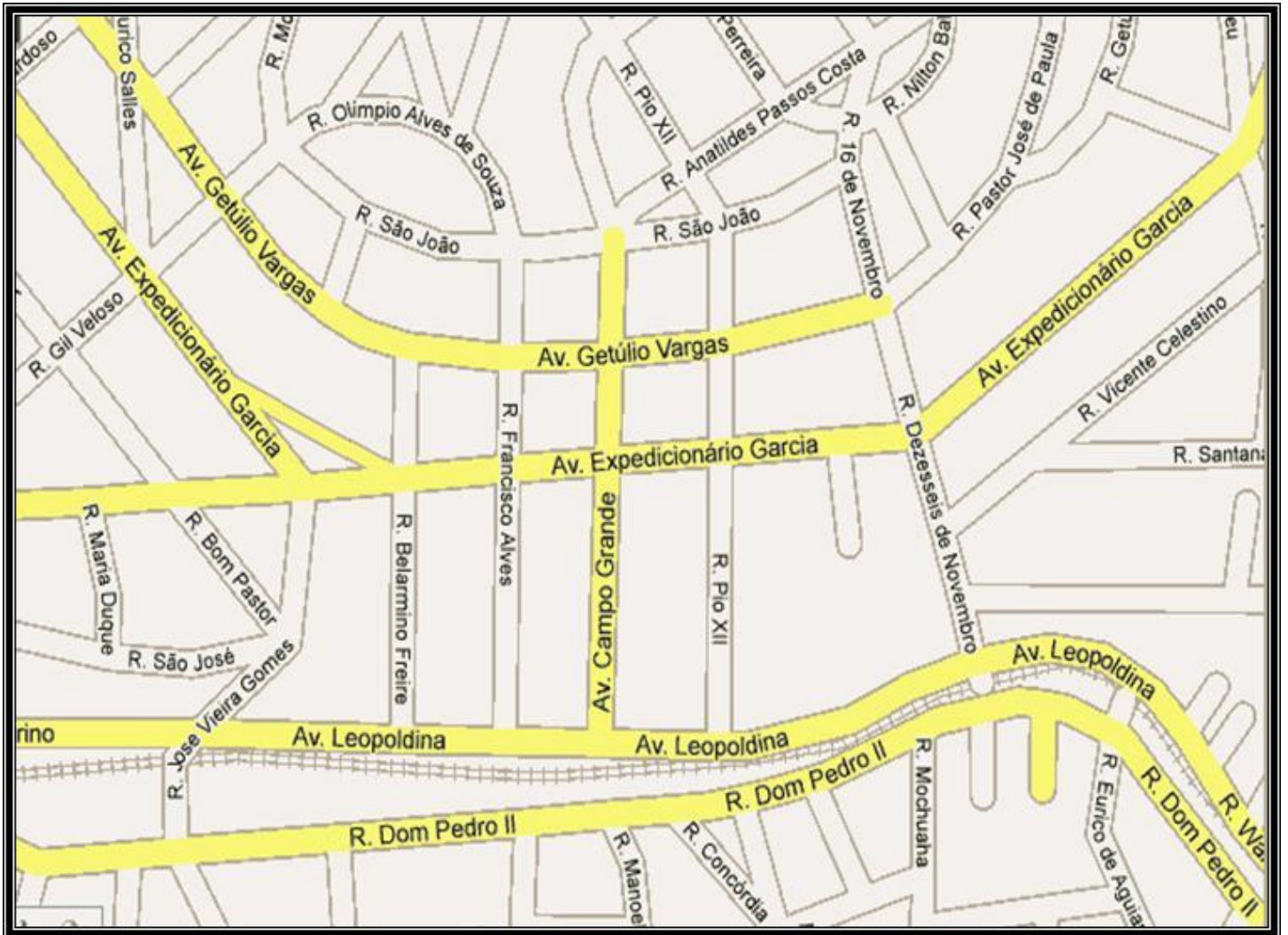


*Fonte: PMS, 2008.*

*Organizado pelo autor*



Mapa 24. Disposição do arruamento em Campo Grande



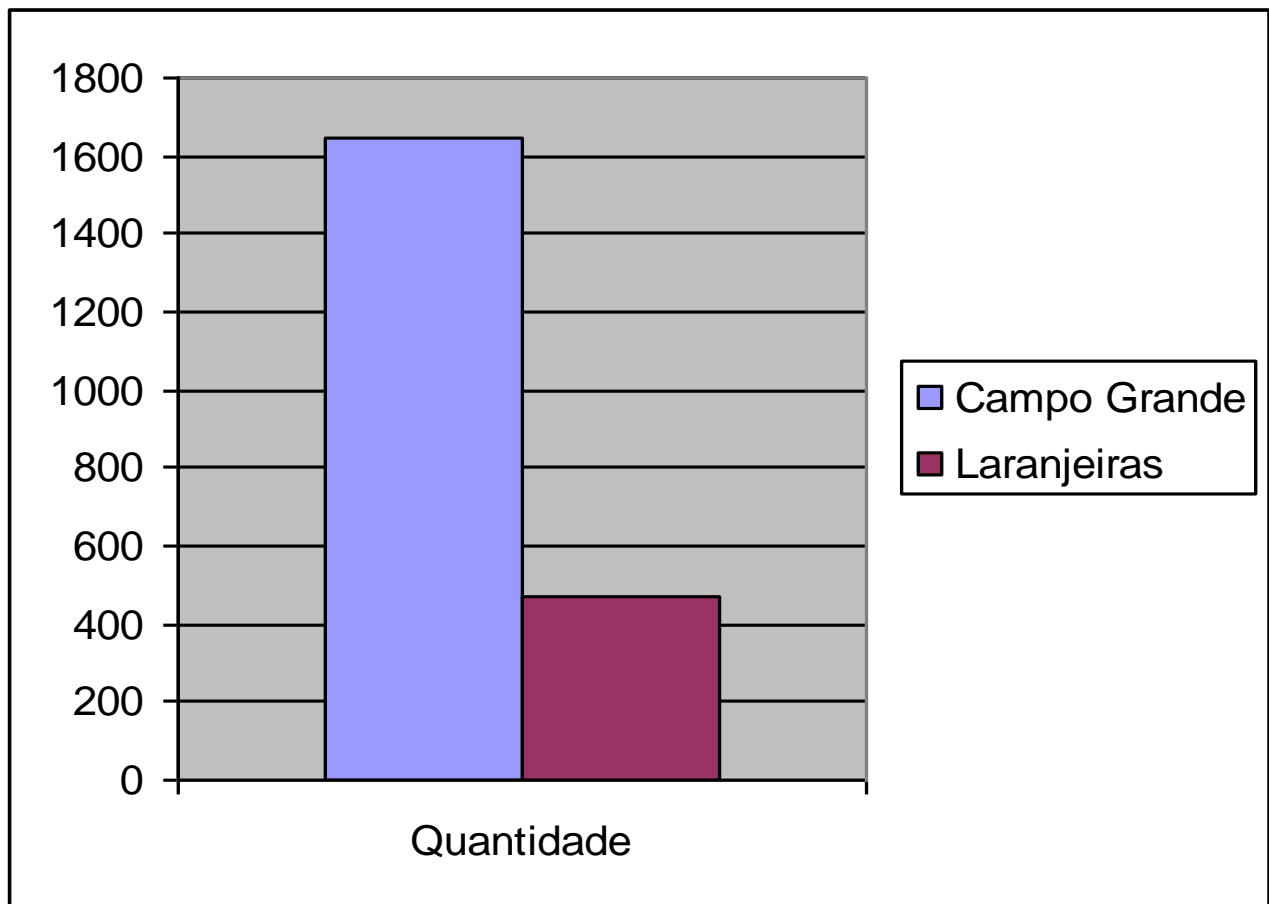
Fonte: PMC, 2008.

Em relação à análise das atividades funcionais centrais, será estabelecido um método comparativo de análise mediante uma série de gráficos e mapas destas referidas atividades, invocando, assim, considerações, igualdades e paralelos entre os dois núcleos secundários, respeitando a proporcionalidade de cada forma comercial.

Assim, os dois gráficos abaixo se referem genericamente à quantidade de estabelecimentos comerciais no térreo e acima do térreo. Nota-se que Campo Grande, nos dois gráficos, possui maior intensidade de uso do solo do que Laranjeiras. Contudo, deve-se fazer uma ressalva nesta primeira consideração, haja vista que Campo Grande já se consolidava enquanto um subcentro de comércios e serviços na década de 1980. Laranjeiras apenas começará a demonstrar sua vocação comercial no início da década de 1990. Isto posto, rotaciona o raciocínio não apenas para comparações entre números, mas na intensidade de ocupação do solo por atividade central.

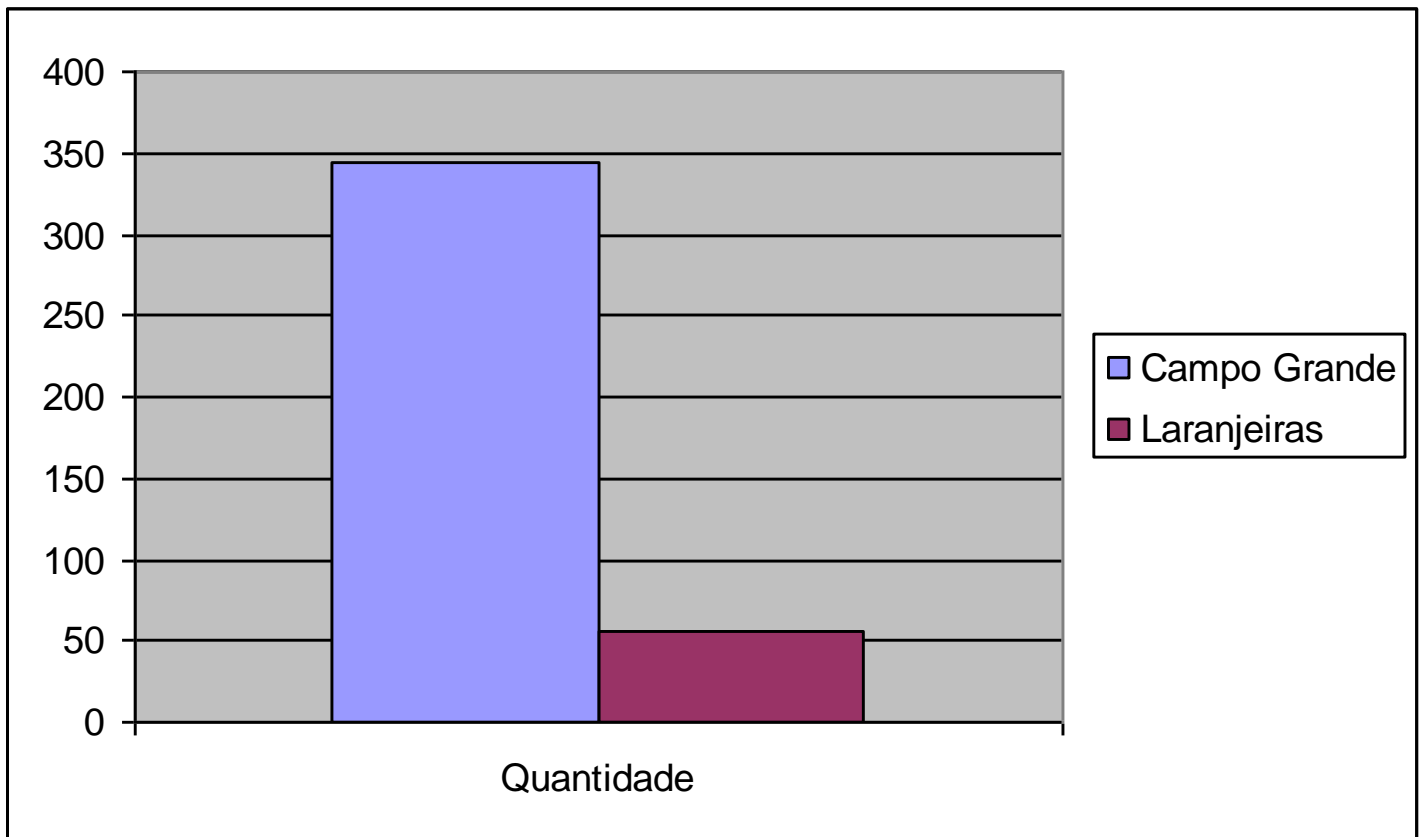
Os dados coletados, tanto em Laranjeiras quanto em Campo Grande não se distinguem temporalmente, sendo, portanto, um acumulado de décadas de atividades comerciais nesses bairros. Desta forma, a concentração de atividades em Laranjeiras, ocorrendo num intervalo de tempo menor do que em Campo Grande, desvela um intenso processo de acumulação naquele bairro e incremento do seu aparelho comercial.

Gráfico 10. Atividade comercial em Laranjeiras e Campo Grande no térreo



Fonte: Reis, 2007 (Campo Grande) e pesquisa de campo realizada em Laranjeiras (2008).  
Dados organizados pelo autor.

Gráfico 11. Atividade comercial em Laranjeiras e Campo Grande acima do térreo



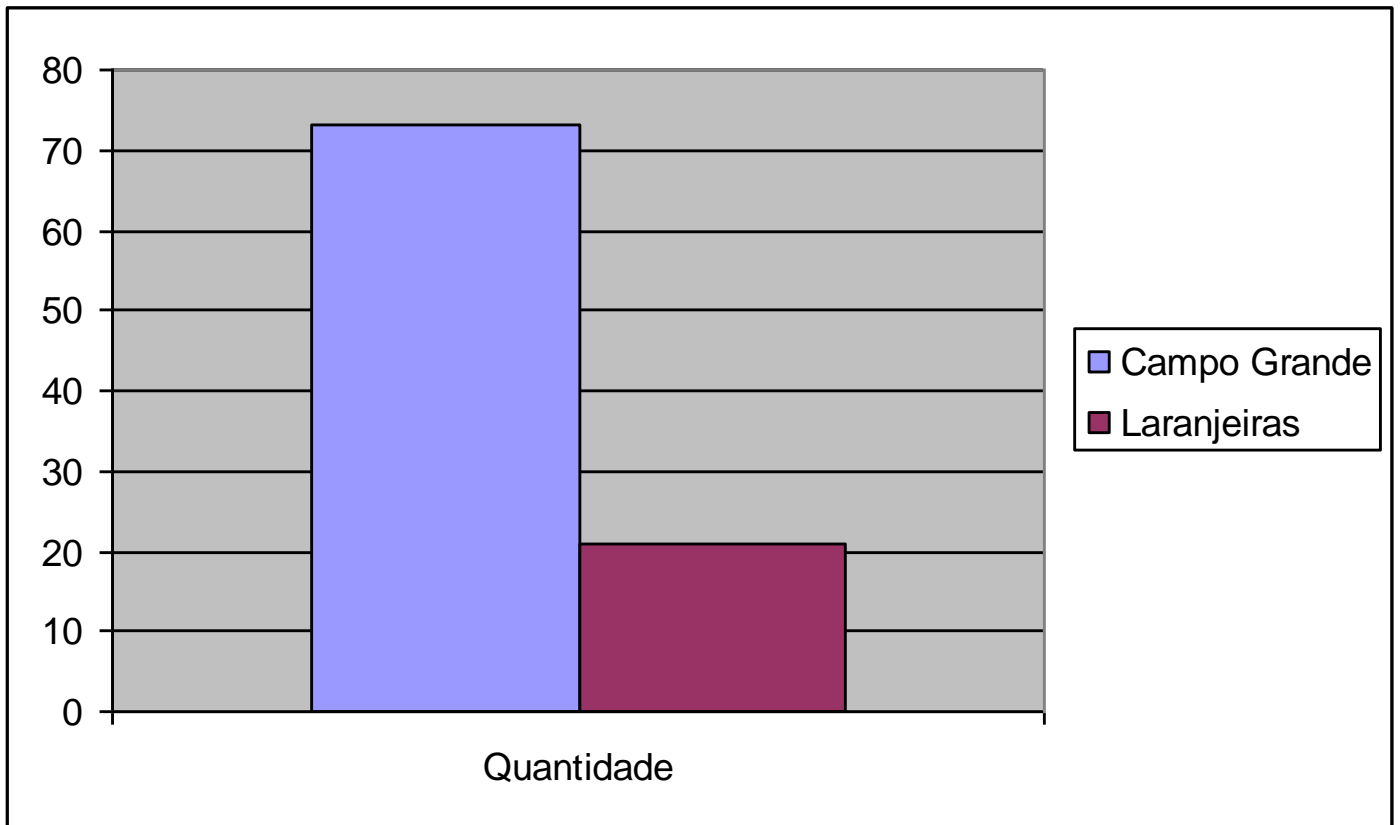
Fonte: Reis, 2007 (Campo Grande) e pesquisa de campo realizada em Laranjeiras (2008).  
Dados organizados pelo autor.

Os gráficos que se seguem (gráficos 12-16) demonstram as diferenças no estabelecimento de um padrão comparativo entre Laranjeiras e Campo Grande. Assim como os mapas que, concatenando todas as informações, possibilitam inferir discussões acerca das igualdades e diferenças no padrão espacial da estrutura varejista em ambos os núcleos secundários.

Em todos os gráficos, Campo Grande responde de maneira mais incisiva no quantitativo de lojas e serviços ofertados. Demonstrando o incremento do aparelho comercial neste bairro. Assim, a demanda por parte da população suscita estes números expostos nos gráficos. Esses valores diferenciais se estabelecem nas atividades de escritórios odontológicos e de advocacia; bancos; óticas e salão de beleza.

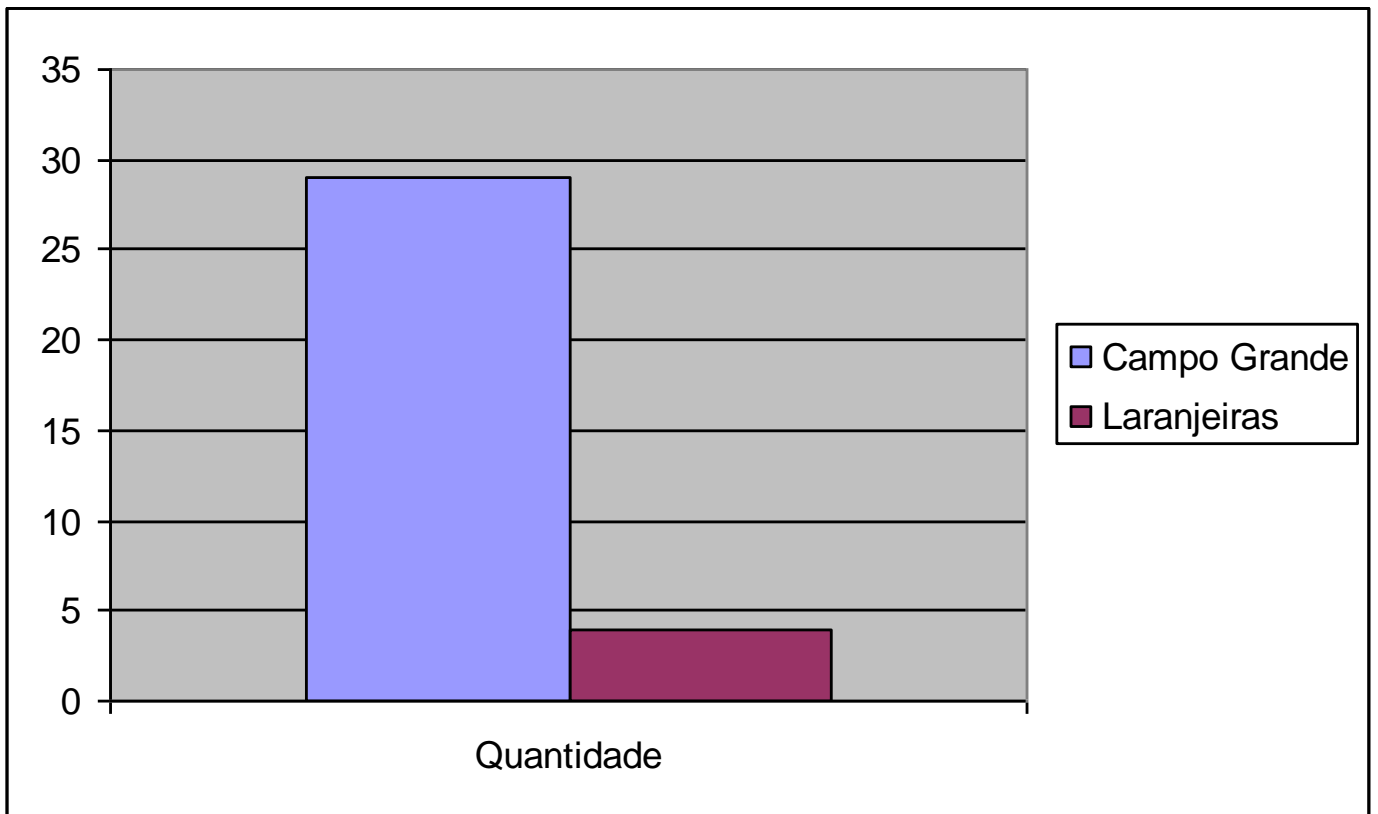
Esta realidade permite concluir que Campo Grande contribui, em números, consideravelmente na economia da RMGV e do Estado do Espírito Santo, em termos de atividade varejista tradicional. Laranjeiras se comporta ainda enquanto uma forma espacial de magnitude espacial menor, porém o mesmo raciocínio não pode ser utilizado para se pensar na atração de capitais e rotatividade do mesmo na metrópole capixaba. Ainda são necessários estudos mais aprofundados sobre estes aspectos, haja vista que a análise simplória de dados de números de lojas não revela a essência e magnitude do subcentro comercial no contexto metropolitano.

Gráfico 12. Atividade de escritórios odontológicos em Laranjeiras e Campo Grande acima do térreo



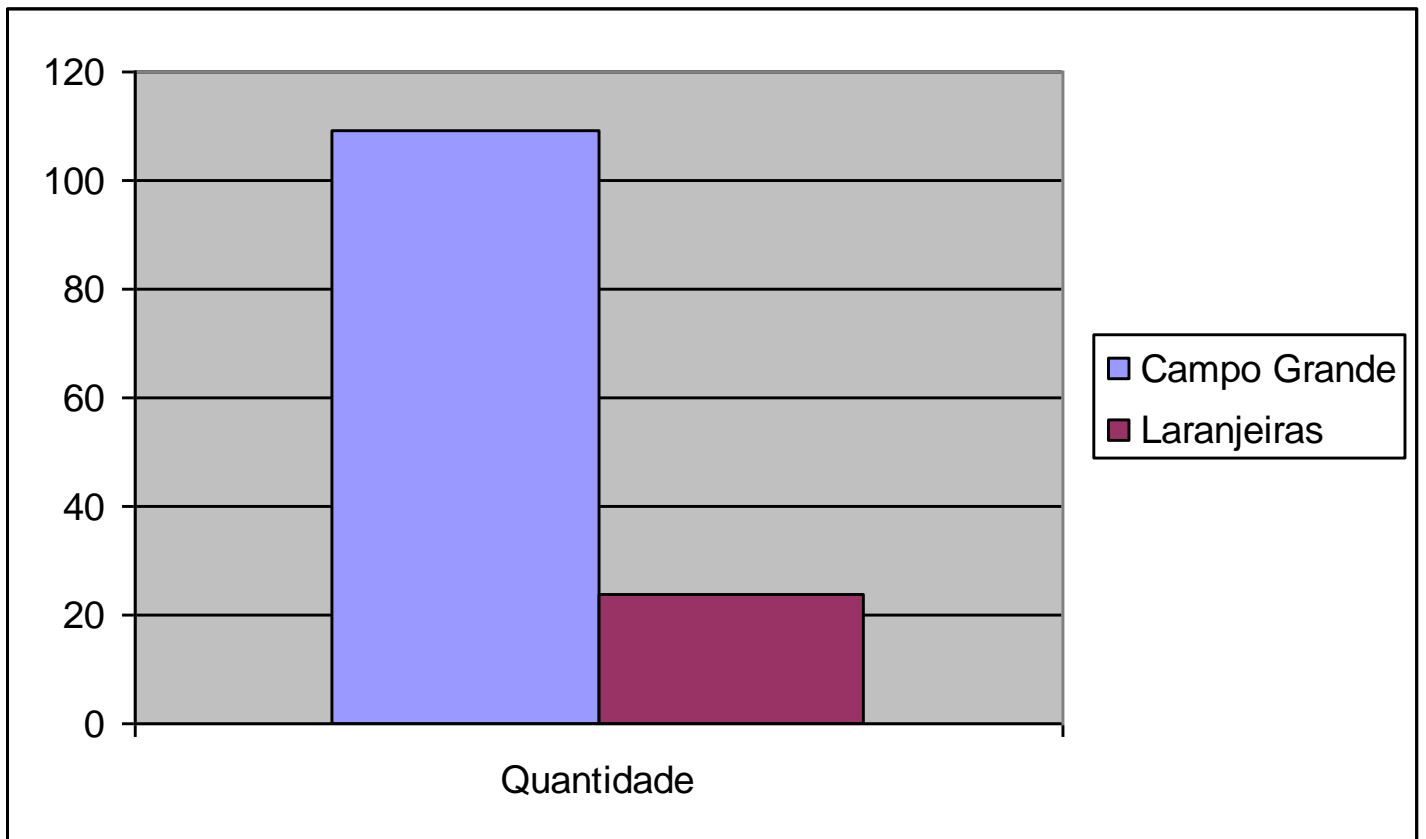
Fonte: Reis, 2007 (Campo Grande) e pesquisa de campo realizada em Laranjeiras (2008).  
Dados organizados pelo autor.

Gráfico 13. Atividade de escritórios de advocacia em Laranjeiras e Campo acima do térreo



Fonte: Reis, 2007 (Campo Grande) e pesquisa de campo realizada em Laranjeiras (2008)  
. Dados organizados pelo autor.

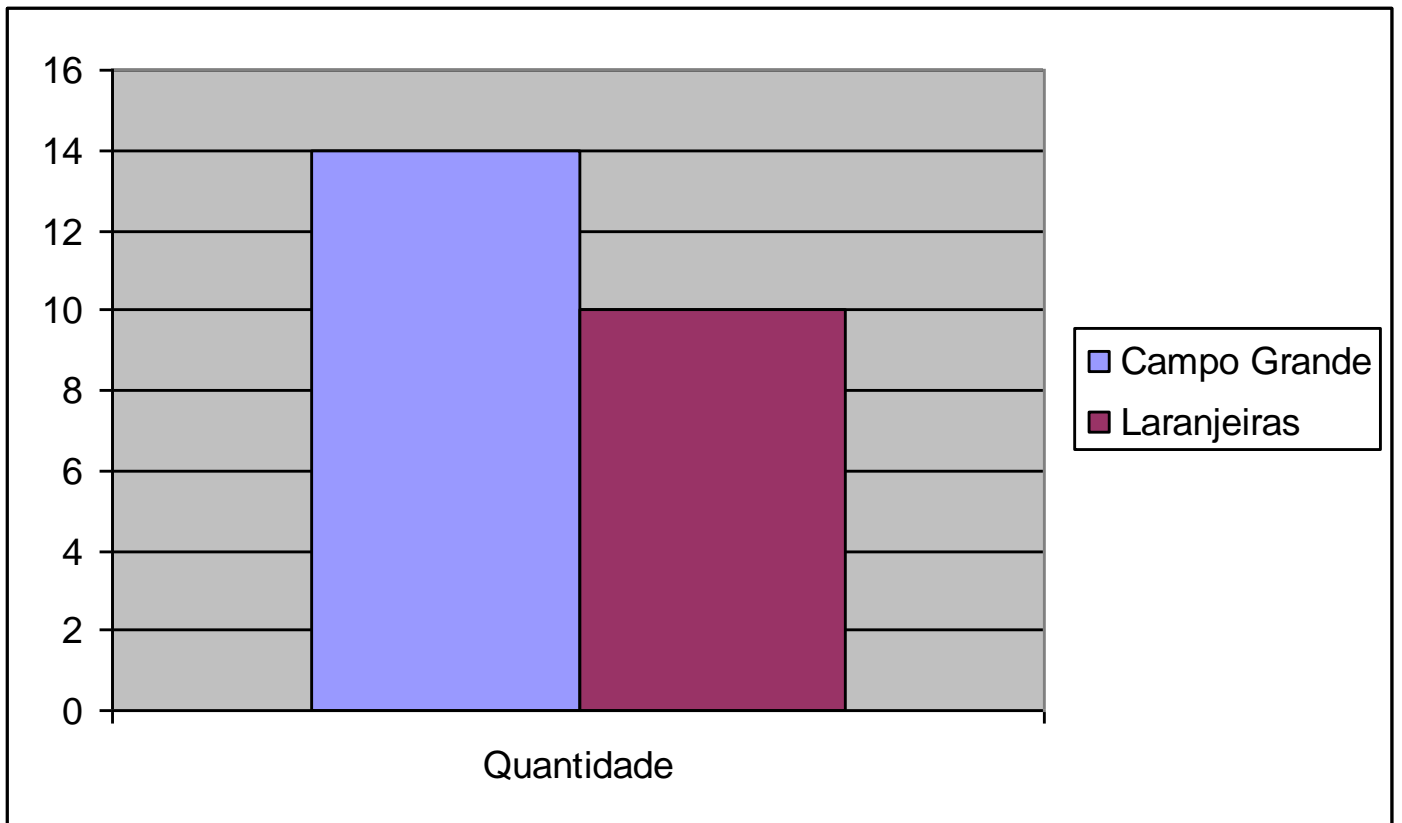
Gráfico 14. Atividade salão de beleza em Laranjeiras e Campo Grande no térreo



Fonte: Reis, 2007 (Campo Grande) e pesquisa de campo realizada em Laranjeiras (2008).  
Dados organizados pelo autor.

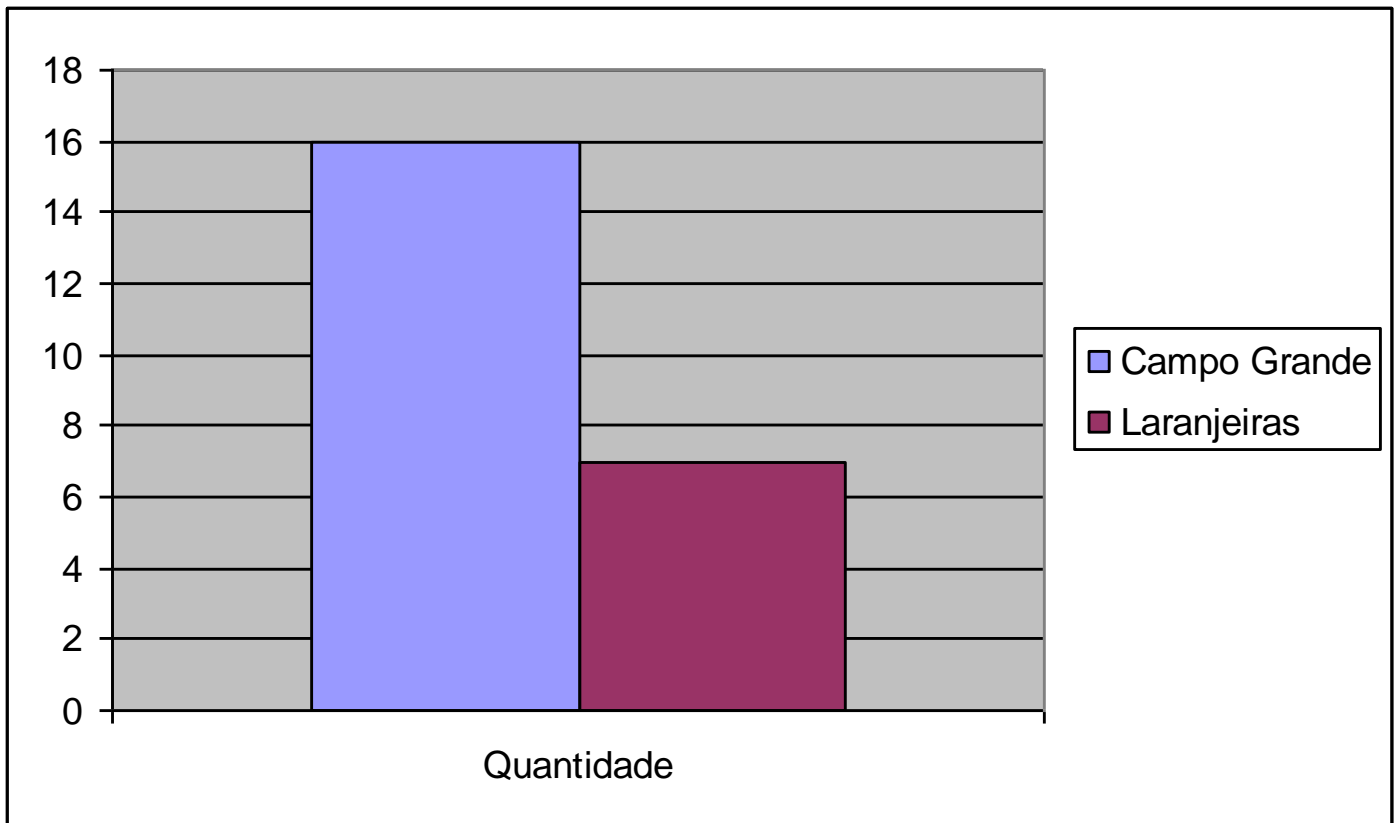


Gráfico 15. Atividade de óticas em Laranjeiras e Campo Grande no térreo



Fonte: Reis, 2007 (Campo Grande) e pesquisa de campo realizada em Laranjeiras (2008).  
Dados organizados pelo autor.

Gráfico 16. Atividade bancária em Laranjeiras e Campo Grande no térreo

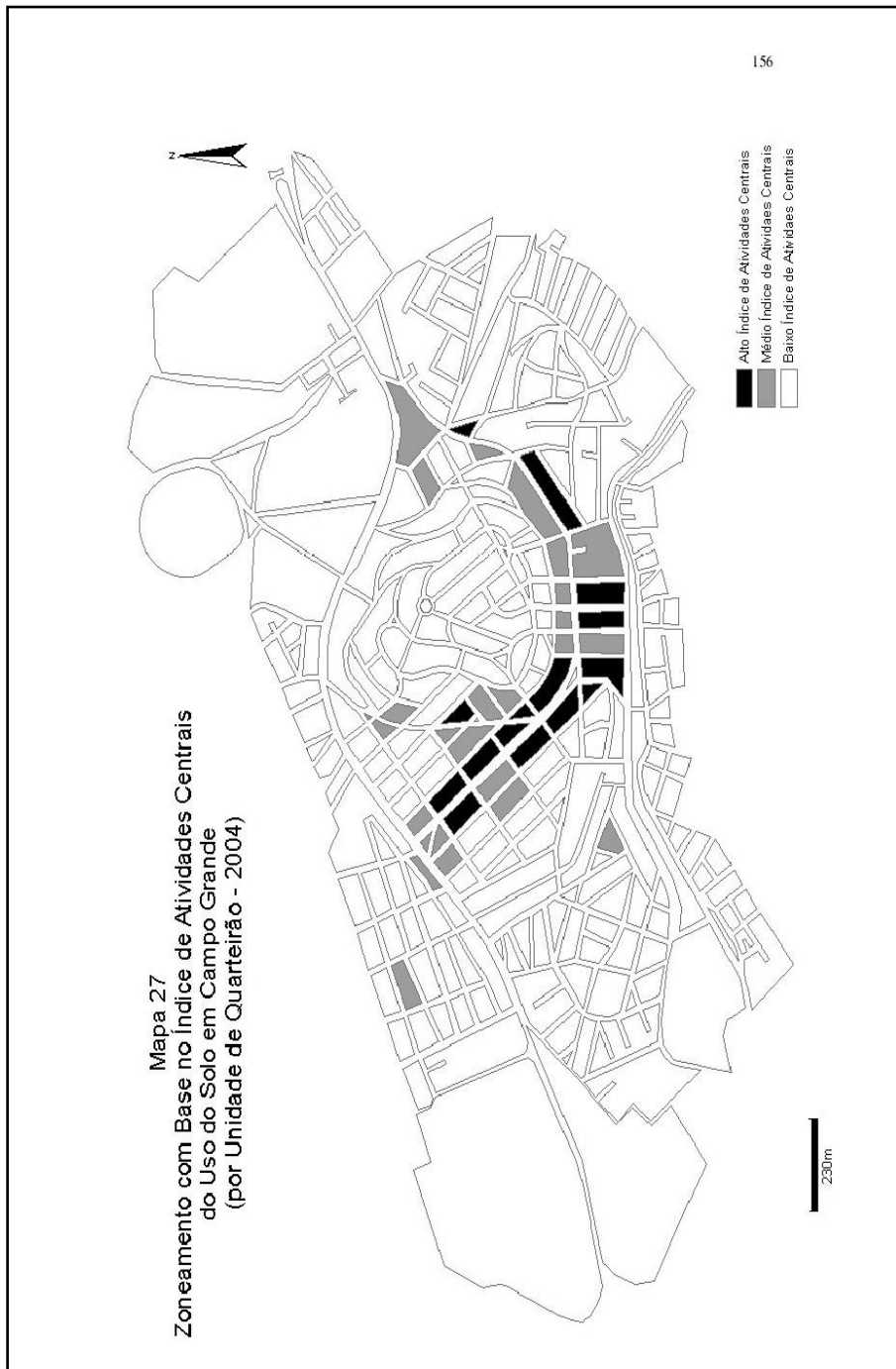


Fonte: Reis, 2007 (*Campo Grande*) e pesquisa de campo realizada em Laranjeiras (2008).  
Dados organizados pelo autor.

A supremacia de Campo Grande no processo de descentralização das atividades varejistas na metrópole capixaba também pode ser observada mediante comparações de mapas temáticos. Essa comparação permite verificar o comportamento das atividades funcionais centrais e estabelecer padrões de uso e ocupação do solo na metrópole capixaba, ainda que de maneira incipiente.

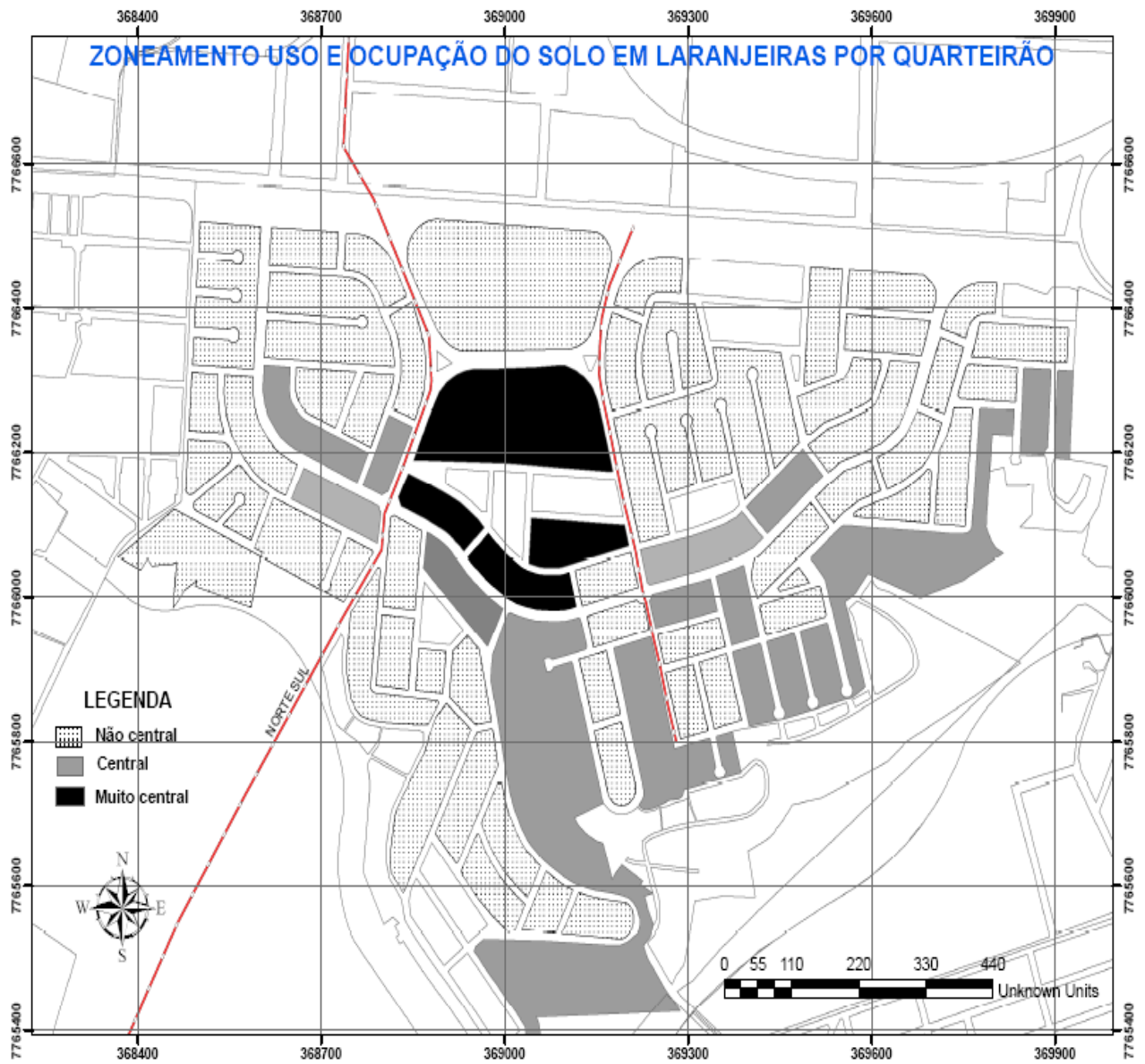
Os mapas dispostos abaixo (mapas 25-30), portanto, objetivam estabelecer este padrão geral de estrutura varejista.

Mapa 25. Zoneamento por unidade de quarteirão com base no índice de atividades centrais em Campo Grande



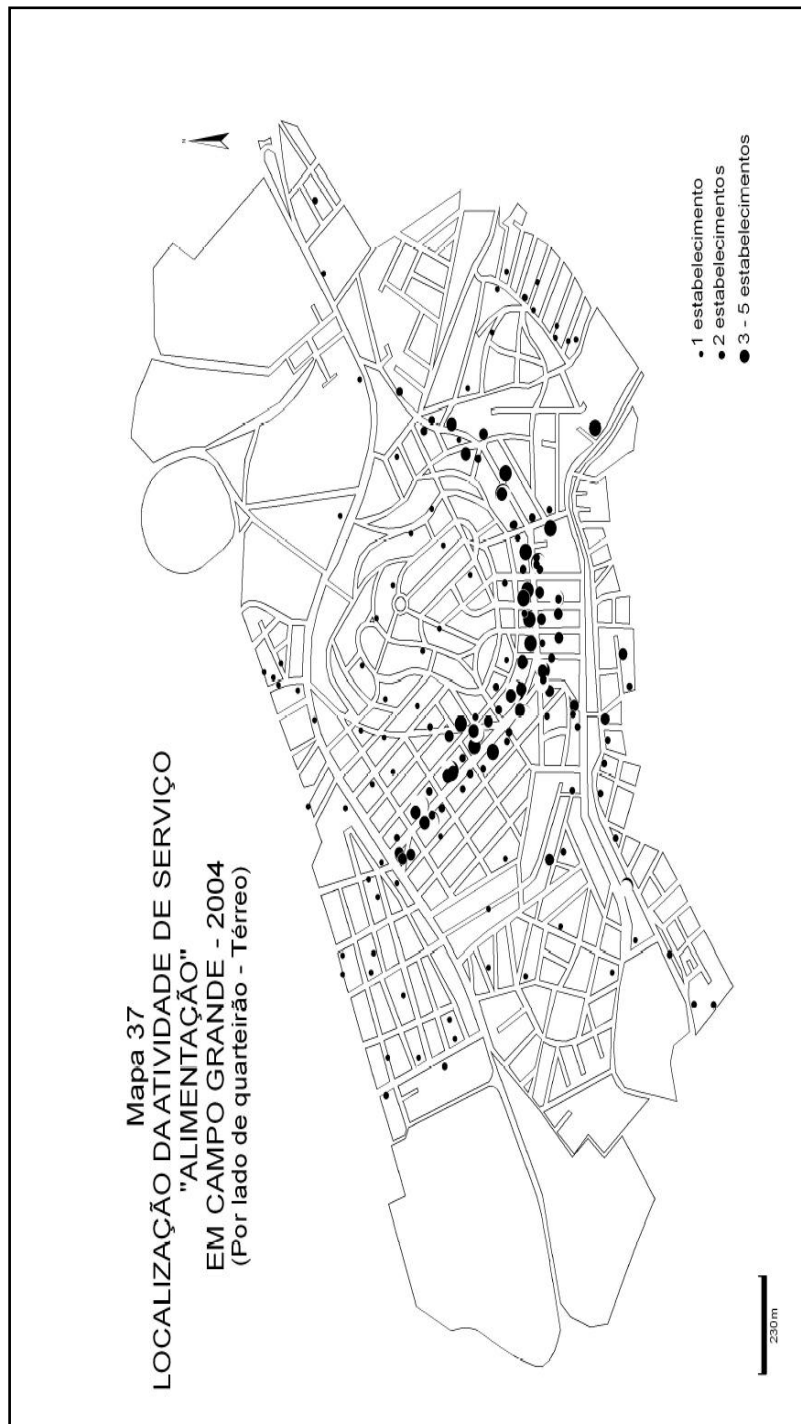
Fonte: REIS (2007)

Mapa 26. Zoneamento por unidade de quarteirão com base no índice de atividades centrais em Laranjeiras



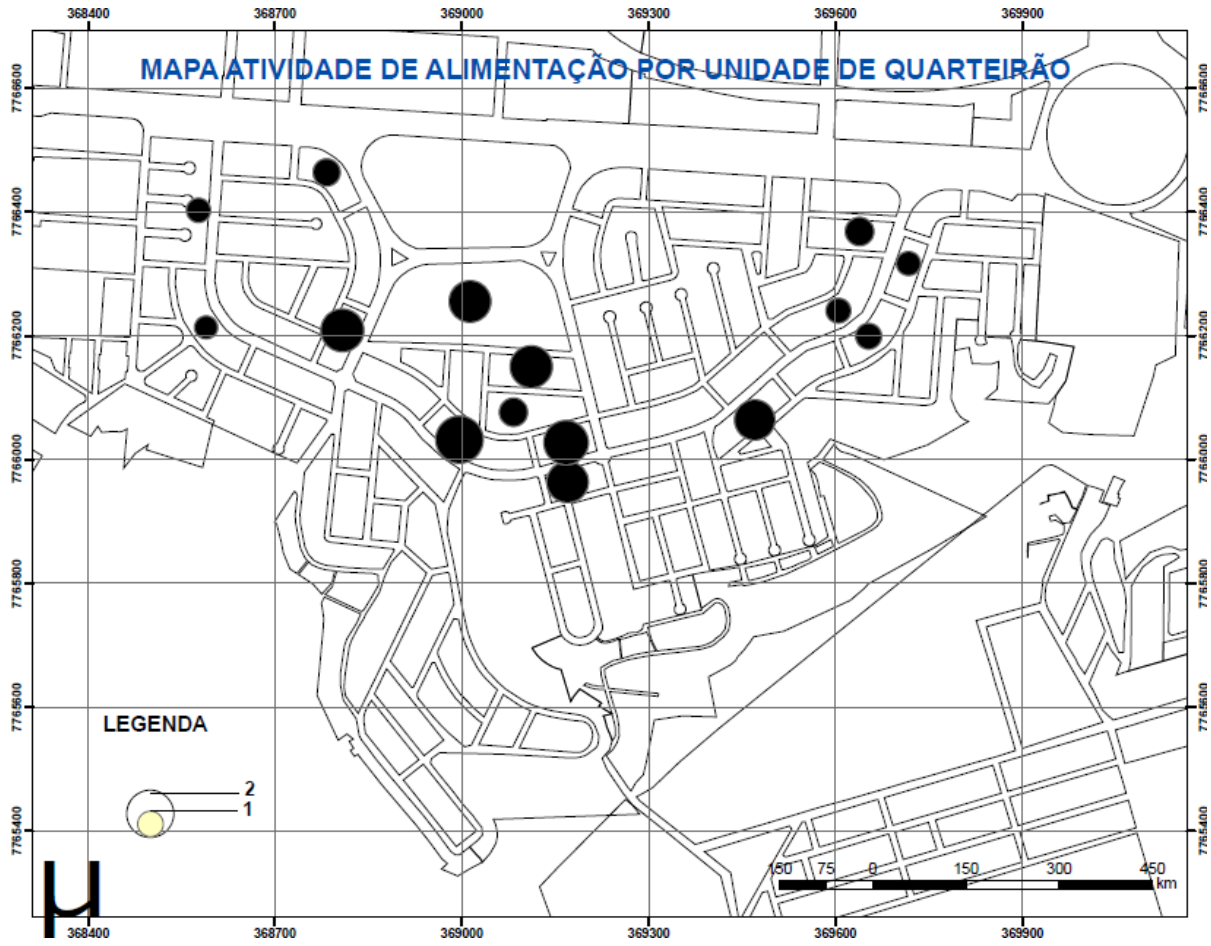
Fonte: Barbosa, 2008.

Mapa 27. Atividade de alimentação em Campo Grande



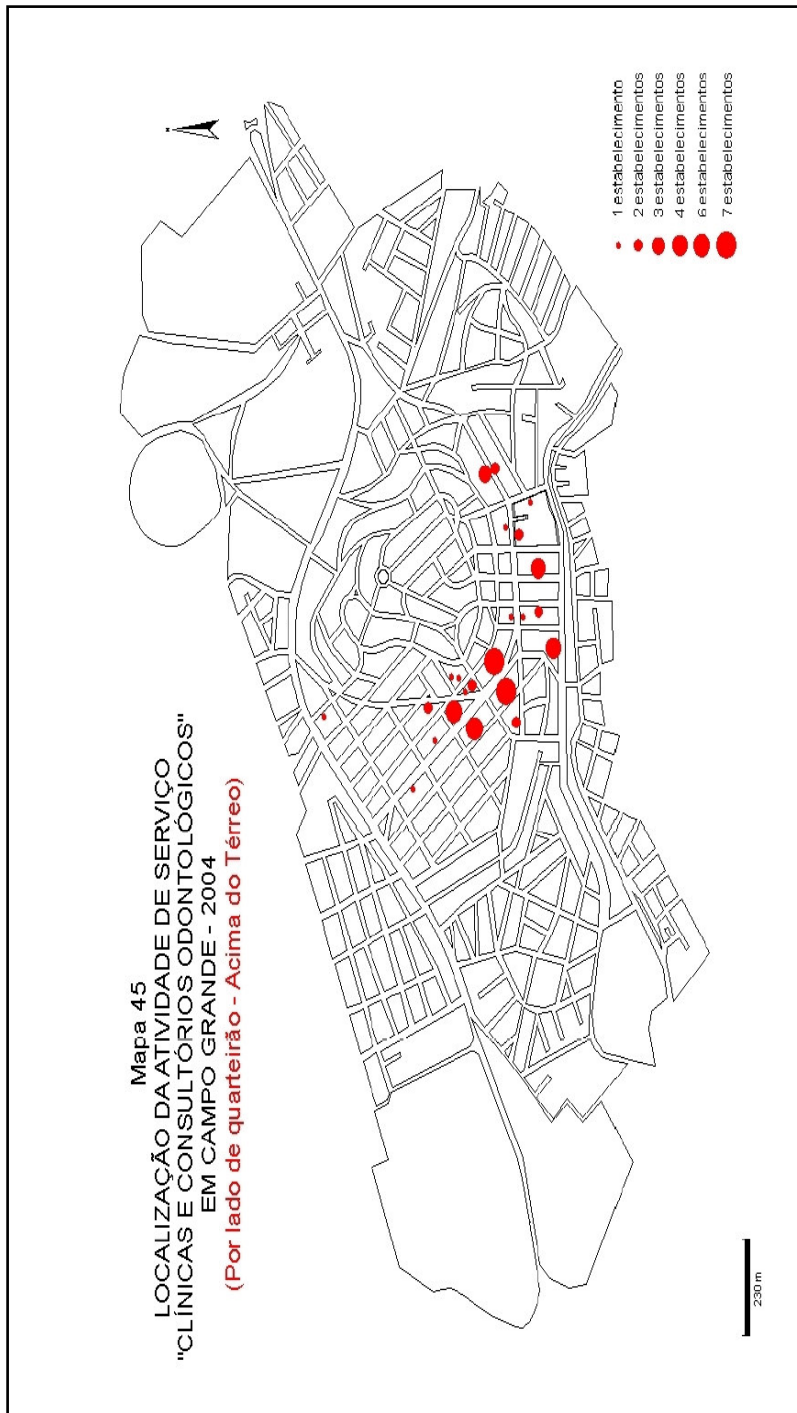
Fonte: REIS (2007)

Mapa 28. Atividade de alimentação em Laranjeiras



*Fonte: Barbosa, 2008.*

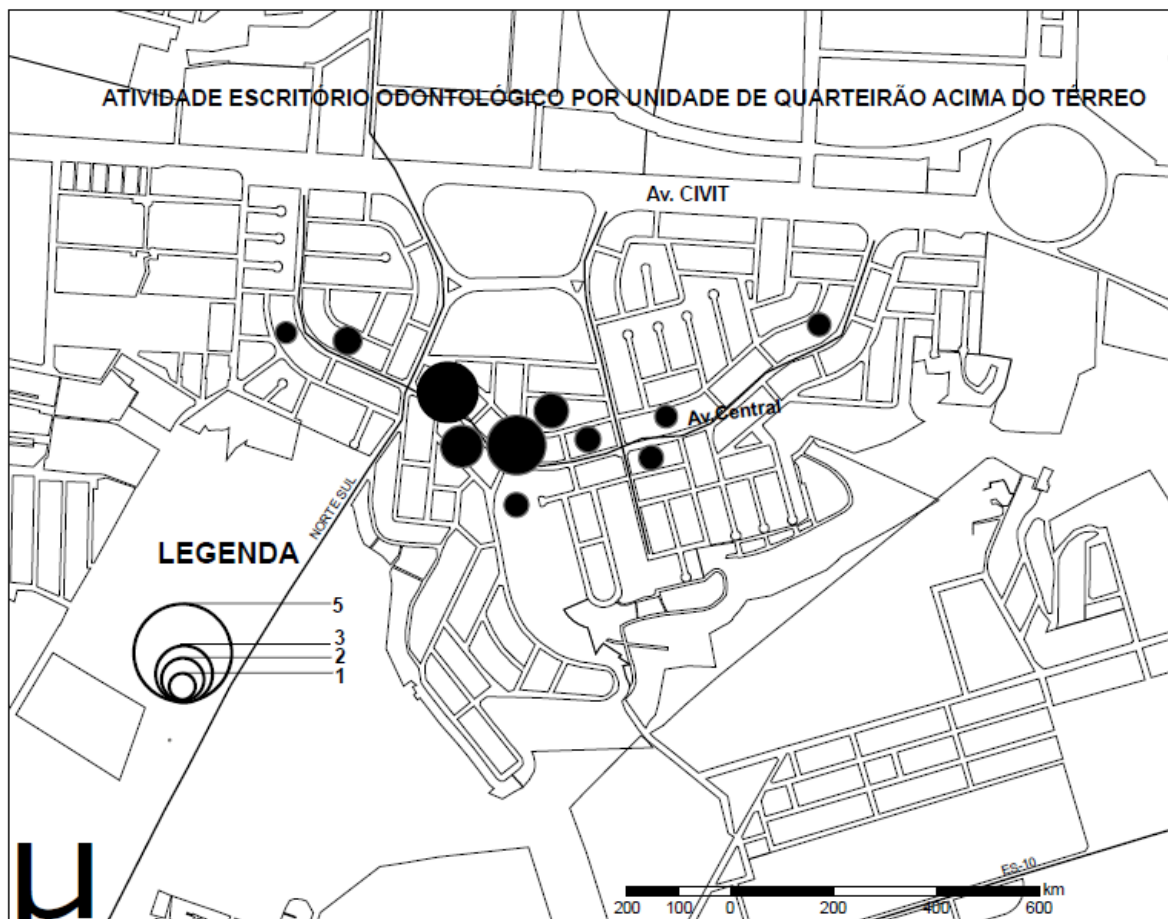
Mapa 29. Atividade Escritórios Odontológicos em Campo Grande



Fonte: REIS (2007)

Mapa 30. Atividade Escritórios Odontológicos em Laranjeiras





Fonte: Barbosa, 2008.

Detalhando os dados para fins comparativos, o que se observa tanto em Laranjeiras quanto em Campo Grande é a prevalência do processo de coesão espacial enquanto

fator determinante nas duas configurações espaciais expostas no estudo mediante a análise dos mapas 25-26.

Os gráficos comparativos entre as atividades funcionais específicas dos subcentros comerciais de Campo Grande e Laranjeiras revelam a proeminência do primeiro no quantitativo geral de oferta de comércio e serviços. Isto se justifica pela complexidade urbano-comercial em cariaca receber conotações já na década de 1970, vindo a se consolidar enquanto um subcentro de comércio e serviços na metrópole capixaba já em fins da década de 1980. A pujança de Campo Grande contrasta com a calma que o bairro Laranjeiras desfrutava ainda nesta época.

Somente na década de 1990 esta realidade mudaria com o incremento no aparelho comerciais e novas dinâmicas urbanas suscitadas pelas indústrias e, mais recentemente, pelo mercado imobiliário.

Os mapas dispostos acima (mapas 25-30) objetivam demonstrar graficamente a estrutura comercial em ambos subcentros comerciais. Nota-se que a estrutura urbana que predomina é a horizontalidade como fator polarizador e a rigidez espacial que, também, está presente em Campo Grande. Desta rigidez depreende-se que a Avenida Expedito Garcia é fator de locomoção unívoco em Campo Grande (figura 18) assim como na Avenida central em Laranjeiras.

O aparelho comercial de Campo Grande está disposto quase que exclusivamente nesta citada avenida. As lojas varejistas e atividades de serviços que não podem arcar com o preço do aluguel tendem a buscar lotes que tangenciam a referida avenida. Doravante, há o predomínio da função residencial com comércios e serviços pontuando o espaço. Nota-se a existência, assim como em Laranjeiras, de áreas de coesão (figura 19) e áreas de rarefação do aparelho comercial (figura 20).

A prevalência destas características para além de uma única realidade (Laranjeiras) induz em sintetizar o processo de descentralização das atividades comerciais no espaço da grande Vitória enquanto um processo dependente de um fator de repulsão destas atividades existentes, anteriormente, no centro de Vitória; seja da saída física de muitas lojas, seja no deslocamento do eixo de valorização e fluxos do comércio varejista que

promoveram uma inflexão no direcionamento de localização de filiais e/ ou novos empreendimentos comerciais.

Desta maneira, duas características são essenciais aos subcentros da RMGV: a horizontalidade de polarização (coesão espacial) e áreas de rarefação do aparelho comercial, que promovem uma configuração espacial em formato de “espinha de peixe”.

Finalizando, a priori, este estudo, o esquema abaixo (gráfico 17) procura, sem clareza no que tange escala e proporcionalidades, demonstrar a evolução comercial no bairro Laranjeiras e suas relações atuais com a RMGV no que concerne aos fluxos entre os núcleos secundários existentes. Este esforço teórico foi possível em razão do exercício comparativo entre os subcentros de Laranjeiras e Campo Grande.

Entende-se que este esquema gráfico citado possibilita compreender as transformações em Laranjeiras demonstradas em razão dos fatores elencados neste escrito (capítulo 03) e a configuração atual do aparelho comercial no bairro. De um comércio de bairro, atualmente, Laranjeiras contribui no arranjo metropolitano enquanto um centro de comércio e serviços atrativo às populações do Município de Serra e outros constituintes da rede urbana.

*Fonte: Barbosa, 2008.*

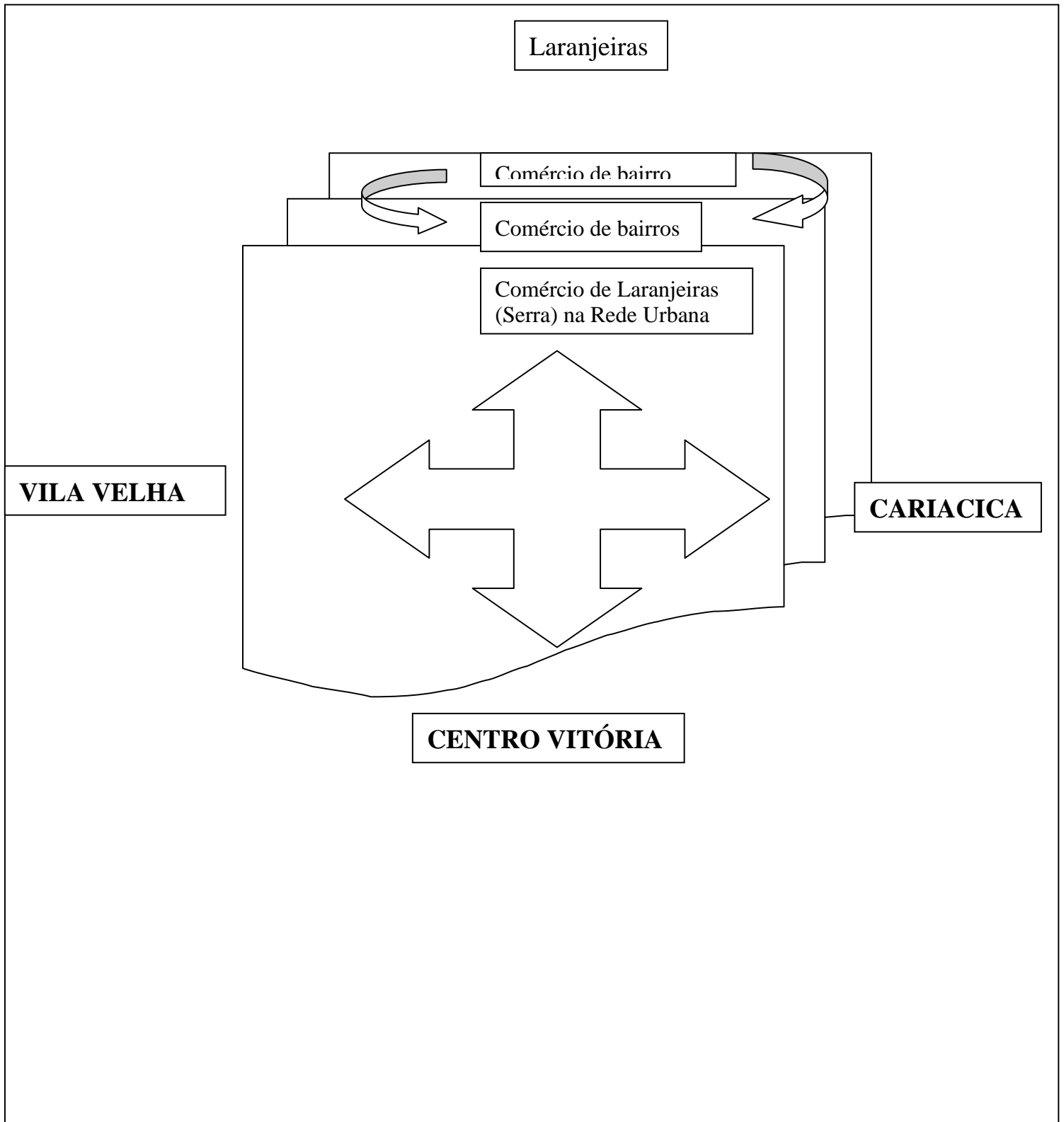
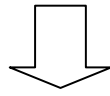
Figura 19. Área de coesão espacial no subcentro de Campo Grande



*Fonte: Barbosa, 2008.*

Figura 20. Área de rarefação do aparelho comercial no subcentro de Campo Grande

*Fonte: Barbosa, 2008.*



## 6. REFERÊNCIAS

- ABE, A. Tomoyuki. **Grande Vitória, ES: Crescimento e metropolização**. 1999. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.
- ARAÚJO FILHO, José Ribeiro de. **O Porto de Vitória**. São Paulo. Instituto de Geografia (Tese de Livre Docência). EDUSP, 1974.
- BEAUJEU-GARNIER, J. **Geografia Urbana**. Tradução de Raquel Soeiro de Brito. 2ªed. Lisboa. Fundação Calouste Gulbenkian, 1997.
- CAMPOS JR, C. T de. **O Capitalismo se apropria do espaço: A construção civil em Vitória (ES)**. 1993. Tese (Doutorado em Urbanismo) – Programa de pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1993.
- \_\_\_\_\_. **O Novo Arrabalde**. Vitória. PMV. Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, 1996.
- CASTELLS, M. **A Questão Urbana**. Rio de Janeiro. Paz e Terra, 1983.
- CLEPS, G. D. G. **O Comércio e a Cidade: Novas Territorialidades Urbanas**. Uberlândia. Revista Sociedade e Natureza. Ano 16. número 30. junho, 2004. p. 117-132.
- COLBY, C. C. **Centrifugal and Centripetal Forces in Urban Geography**. In: Readings in Urban Geography. Kohn, C e Mayer, R (eds). Chicago. The Chicago University Press, 1958. p. 287-298.
- CORDEIRO, H. K. **O Centro da Metrópole paulistana: Expansão recente**. São Paulo. Instituto de Geografia da Universidade de São Paulo, 1978.
- CORREA, R. L. **O Espaço Urbano**. 4ªed. São Paulo. Ática, 2005.



\_\_\_\_\_. **Uma Nota sobre o Urbano e a Escala.** Rio de Janeiro. Revista Território. Ano VII. Número 11, 12 e 13. set/out, 2003. p. 133-136.

COULON, Alain. **A Escola de Chicago.** Campinas. Papirus, 1995.

DERRUAU, M. **Geografia Humana II.** São Paulo. Difel, 1968.

DUARTE, A. C. (Org). **A Área Central da cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro. IBGE, 1967.

EUFRÁSIO, Mário A. **Estrutura Urbana e Ecologia Humana. A Escola sociológica de Chicago (1915-1940).** São Paulo. 34, 1999.

FILHO, V. R. **A Área Central e sua dinâmica: Uma discussão.** Uberlândia. Sociedade e Natureza, Revista do departamento de Geografia da Universidade Federal de Uberlândia. Dezembro, 2004. p. 155-167.

GETIS, A e GETIS, J. **A Teoria dos Lugares Centrais de Christaller.** São Paulo. Orientação, Instituto de Geografia. Número 5. outubro, 1984. p.87-90.

GONÇALVES, T. M. **A Dinâmica do Espaço Urbano: Um Estudo sobre o bairro Parque Residencial Laranjeiras, Serra-ES.** Vitória. Monografia de Conclusão de Curso. Departamento de Geografia/ UFES, 2007.

GUIDONI, W da Silva e NODARI, H. Z. **A COHAB-ES e a Política Habitacional. Cenas de uma trajetória.** Vitória. Programa de Pós-Graduação em Gestão Empresarial Avançada (Nível Especialização). Universidade Federal do Espírito Santo, 2002.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana.** Rio de Janeiro. Paz e Terra, 1970.

\_\_\_\_\_. **O Direito à Cidade.** São Paulo. 4ªed. Centauro, 2001.

MARX, K. **Formações Econômicas Pré-Capitalistas.** Rio de Janeiro. Paz e Terra, 1977.

MELLO, J. B. F de. **Explosões e Estilhaços de Centralidades na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro. GEOUERJ, Revista do Departamento de Geografia da Universidade Estadual do Rio de Janeiro. Número 1. janeiro, 1997. p. 51-64.

MORAES, A . C. R. e Costa, W. M da. **Geografia Crítica: A Valorização do Espaço**. 4ºed. São Paulo. Hucitec, 1999.

MURPHY, R and VANCE, J. E jr. **Delimiting the CBD**. Readings in Urban Geography. Kohn, C e Mayer, R. (eds). Chicago. The University of Chicago Press, 1954. p.418-446.

OLIVEIRA, M. F de. **Expansão Industrial e Dinâmicas sócio-espaciais no Município de Serra-ES. Vitória**. Monografia de Conclusão de Curso. Departamento de Geografia/UFES, 2007.

PARENTE, J. **Varejo no Brasil: Gestão e Estratégias**. São Paulo. Atlas, 2000.

PINTAUDI, S. M. **A Cidade e as Formas do Comércio**. In: Carlos, A. F. A (org). **Novos Caminhos da Geografia**. São Paulo. Contexto, 2001. p.143-159.

\_\_\_\_\_.e FRUGOLI JUNIOR, H. **Shopping Centers: Espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras**. São Paulo. UNESP, 1992.

REIS, L. C. T dos. **O Processo de descentralização das atividades varejistas em Vitória: Um estudo de caso – a Praia do Canto**. 2001. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de pós-graduação em Geografia da Universidade federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2001.

\_\_\_\_\_. **Descentralização e Desdobramento do Núcleo Central de Negócios na Cidade Capitalista: Estudo Comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto, na Grande Vitória-ES**. 2007. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2007.

SANTOS, M. **Espaço e Método**. São Paulo. Hucitec, 1988.

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

\_\_\_\_\_. **Metamorfoses do Espaço Habitado**. 2º ed. São Paulo. Hucitec, 1991.

\_\_\_\_\_. **O Espaço Dividido: os dois circuitos da economia urbana nos países subdesenvolvidos**. São Paulo. Editora da Universidade de São Paulo, 2004.

\_\_\_\_\_. **A Natureza do Espaço. Tempo e Técnica, Razão e Emoção**. São Paulo. EDUSP, 2004.

SARTRE, J-P. **Crítica da Razão Dialética: Procedido por Questões de Método**. Rio de Janeiro. DP&A, 2002.

SERPA, V. S. **O Subcentro Comercial do Méier: Contribuição ao estudo da estrutura varejista intraurbana derivada do processo de Descentralização da MetrÓpole do Rio de Janeiro**. 1994. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 1994.

SILVA, A . C da. **Categorias Geográficas**. São Paulo. Orientação, Instituto de Geografia. Número 5. Outubro, 1984.p. 92.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo. 9ºed. Contexto, 1998.

TOURINHO, Andréia de Oliveira. **Centro e Centralidade: Uma questão recente**. In: Carlos, A. F. A e Oliveira, A. U de (orgs). **Geografias das MetrÓpoles**. São Paulo. Contexto, 2006.

VILLAÇA, F. **Espaço Intraurbano no Brasil**. São Paulo. Studio Nobel, 1998.

ZANOTELLI, Claudio Luiz. **Le Pôle de Tubarão et l'expansion Périphérique de l'agglomération de Vitória-ES, Brésil.** 3 vol. Tese (Doutorado em Geografia). Paris X-Nanterre. França, 1998.

#### **REFERÊNCIA DE JORNAIS:**

**Bairro cresce e muda imagem.** A Tribuna. Vitória (ES). Quarta-feira, 12 de Outubro de 2005.

**Biblioteca Pública tem mais de 20 anos.** A Gazeta. Vitória (ES). Quinta-feira, 20 de Outubro de 2005.

**Caderno de Imóveis, Praia da Costa vive o boom imobiliário.** A Gazeta. Vitória (ES). Quinta-feira, 1º de dezembro de 2005.

**Cinema e bares agitam Laranjeiras.** A Tribuna. Vitória (ES). Quinta-feira, 13 de Outubro de 2005.

**Laranjeira é o centro comercial da Serra.** A Gazeta. Vitória (ES). Segunda-feira, 17 de Outubro de 2005.

**Trânsito intenso e falta de estacionamento em ruas centrais.** A Gazeta. Vitória (ES). Quarta-feira, 19 de Outubro de 2005.

## **7. ANEXOS**

206

211  
**ANEXO A**

213  
**ANEXO B**

214  
**ANEXO C**



216  
**ANEXO D**





212

222