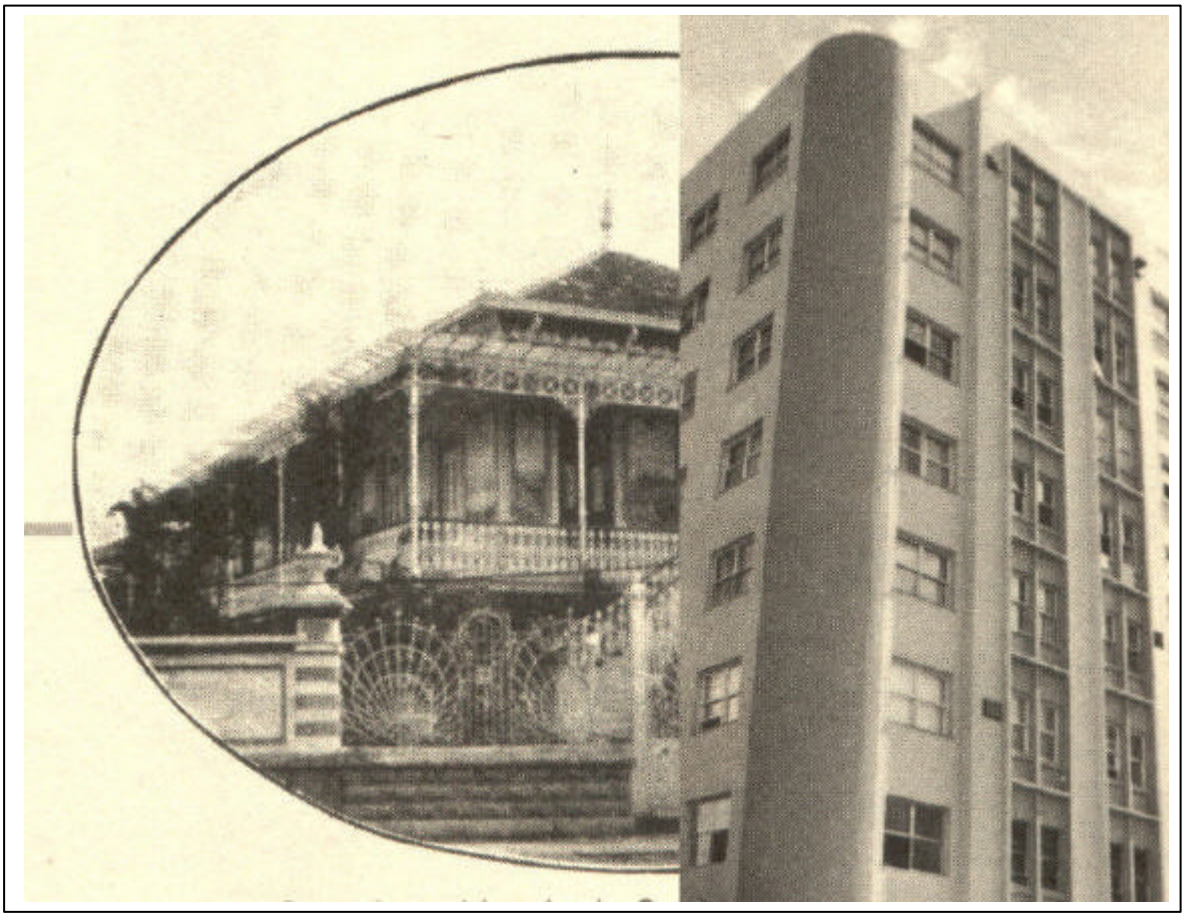
UNIVERDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO – UFES
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E NATURAIS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

Rosilene Cardozo Ferrari

EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – A PASSAGEM DA CASA PARA O EDIFÍCIO NO ENTORNO DO PARQUE MOSCOSO



Vitória
2005

ROSILENE CARDOZO FERRARI

EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – A PASSAGEM DA CASA PARA O EDIFÍCIO NO ENTORNO DO PARQUE MOSCOSO

Monografia apresentada ao Curso de Geografia do Departamento de Geografia do Centro de Ciências Humanas e Naturais da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Geografia.
Orientador: Profº Drº Carlos Teixeira de Campos Junior.

VITÓRIA
2005

ROSILENE CARDOZO FERRARI

EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – A PASSAGEM DA CASA PARA O EDIFÍCIO NO ENTORNO DO PARQUE MOSCOSO

Monografia apresentada ao Curso de Geografia do Departamento de Geografia do Centro de Ciências Humanas e Naturais da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Aprovada em ..... de agosto de 2005.

COMISSÃO EXAMINADORA

_____
Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Junior

_____
Prof. Mestra Maria Célia Barros da Silveira

_____
Prof. Ana Lucy Oliveira Freire

QUERO AGRADECER.....

A Deus que me fortificou, nesta caminhada e que está sempre presente em minha vida.

Aos Amores:
Meu esposo Alessandro Gomes Ferrari e minha filha Lorena Cardozo Ferrari. A vocês que ouviram desabafos, que presenciaram e respeitaram meu silêncio, que compartilharam este longo passar dos anos de páginas de livros e cadernos. A vocês que foram fortes o suficiente para suportar a minha ausência, a impaciência o cansaço e a insegurança.

As minhas "âncoras":

Meus pais Jeremias Cardozo e Rosália Bubach Cardozo, que me deram a vida e me ensinaram a vivê-la com dignidade.

A minha cunhada Ignês Maria Sartori, meus sobrinhos e meus irmãos: Antônio Vanderli Jacinto Pereira e o Geógrafo Aloirson Jasintho Pereira, em especial, pelo companheirismo e cumplicidade durante o caminho, compartilhando idéias e fazendo com que a caminhada se tornasse sólida, porém amena.

Aos *Mestres,* artífices na arte de ensinar ciência, que durante todo o curso instruíram, cobraram e apoiaram. "Todas as experiências me fizeram crescer".

Ao meu orientador, Profº Drº Carlos Teixeira de Campus Junior, pela paciência, dedicação, confiança e principalmente pelo estímulo ao desafio de transpor o limite entre a teoria e a prática.

Aos Bubach´s, em especial a tia Maria Laudina Bubach Carvalho e as primas: Laís Bubach Carvalho, Laina Bubach Carvalho e Luciana Lyra Santos, grande família que me incentivou durante esta jornada.

A amiga Maiza de Souza Simões, pela tolerância e amparo, pois tantas vezes ouviu meus temores e me encorajou a perseverar neste objetivo.

Aos profissionais do Crea-ES, pela compreensão e em especial à Eng. Civil Andréa Regina Fontana, pela assistência ao desenvolvimento deste trabalho.

A colega de turma Elaine Cristina Rossi pelo auxílio na realização desta tarefa.

"As alegrias de hoje são também suas, pois seus amores, firmeza, estímulos e carinhos foram armas desta vitória".

LISTA DE SIGLAS

ACESITA	-	Aços Especiais Itabira S/A.
AEG	-	Companhia Sul-americana de Eletricidade.
CAP´s	-	Caixas de Aposentadorias e Pensões.
CCBF	-	Companhia Brasileira de Força Elétrica.
CEIC	-	Comércio e Indústria de Engenharia Capixaba S/A
CEPAL	-	Comissão Econômica para América Latina.
CODESA	-	Companhia Docas do Espírito Santo.
COFAVI	-	Companhia Ferro e Aço de Vitória.
CPV	-	Companhia do Porto de Vitória.
CSN	-	Companhia Siderúrgica Nacional.
CVRD	-	Companhia Vale do Rio do Doce.
ES	-	Espírito Santo.
IAP´s	-	Institutos de Aposentadorias e Pensões.
IAPB	-	Institutos de Aposentadorias e Pensões dos Bancários.
IAPC	-	Institutos de Aposentadorias e Pensões dos Comerciários.
IAPI	-	Institutos de Aposentadorias e Pensões dos Industriários.
IAPM	-	Institutos de Aposentadorias e Pensões de Marítimos.
IAPTEC	-	Institutos de Aposentadorias e Pensões da Estiva e Transportes de Cargas.
PMV	-	Prefeitura Municipal de Vitória.
Sindimetal	-	Sindicato das Indústrias Metalúrgicas, Mecânicas e de Material Elétrico.
UFES	-	Universidade Federal do Espírito Santo.
UHE	-	Usina Hidrelétrica Suíça.
Usiminas	-	Usina Siderúrgica de Minas Gerais.

LISTAS DE FIGURAS

Figura 01 –	Região de Vitória.....	17
Figura 02 –	Demonstração de como era feito o abastecimento de água em Vitória, a população enfrentava filas para encher suas latas e levá-las para casa – Chafariz no Parque Moscoso.....	19
Figura 03 –	Desaterro do Morro de Santa Clara, 1911. Trabalhos que deram origem à terra utilizada no aterro do mangal do Campinho.....	19
Figura 04 –	Obras do aterro na região do Campinho, o transporte da terra era feito através de carroças puxadas por burros. A terra obtida foi resultado e desaterro do Morro de Santa Clara.....	20
Figura 05 –	Vista parcial de Vitória desde o Campinho, 1909. Campinho, ainda seco, antes do período de chuvas.....	20
Figura 06 –	Região do Campinho durante os trabalhos de aterro, 1913. Vendo-se, em meio à área ainda vazia o alagado após o período de chuvas.....	21
Figura 07 –	Primeiro jorro de água encanada da cidade de Vitória, ocorrido no Governo de Jerônimo Monteiro, na atual praça 8 de setembro.....	21
Figura 08 –	Obras de drenagem e saneamento da antiga Rua da Vala. Hoje Av. República.....	22
Figura 09 –	Aspecto da Av. República, 1901, após a realização das obras de drenagem e saneamento.....	22
Figura 10 –	Região do Campinho completamente aterrada e saneada, com trabalhos de demarcação do Parque Moscoso já iniciados.....	23
Figura 11 –	Andamento dos trabalhos do Parque Moscoso. À direita o Quartel da Polícia, ao fundo: À direita, os prédios da Sta. Casa de Misericórdia e a esquerda a baía de Vitória.....	23
Figura 12 –	Área do Campinho, aterrada e saneada, com as obras do Parque Moscoso praticamente concluídas.....	24

Figura 13 –	Aspecto da paisagem do Parque Moscoso.....	24
Figura 14 –	Aspecto da paisagem do Parque Moscoso.....	24
Figura 15 –	O jardim Moscoso, como era conhecido na época de sua inauguração. Ressaltando toda a beleza paisagística do projeto de Paulo Motta.....	25
Figura 16 –	Panorama do Parque Moscoso recém inaugurado, contendo todo o seu aspecto pitoresco e bucólico.....	25
Figura 17 –	Vista panorâmica do Parque e da Vila Moscoso, 1932. À esquerda, o quartel da polícia. Ao centro, o Parque Moscoso, ladeado pela Av. República. Ao fundo, o Porto e seus galpões e a baía de Vitória.....	26
Figura 18 –	Av. Cleto Nunes, vista da Ladeira São Gonçalo, 1936. Nota-se a presença de poste da rede de energia elétrica.....	26
Figura 19 –	O Parque Moscoso visto da Praça Misael Pena, década de 30.....	27
Figura 20 –	Clube dos Boêmios à esquerda na Av. Republica(alargada), esquina com Rua Thieres Veloso.....	27
Figura 21 –	Parque Moscoso, 1912. Confirma a ocupação da parte baixa da cidade.....	28
Figura 22 –	Residências no bairro Moscoso.....	29
Figura 23 –	Transporte típico, botes de tostão, Vitória/Vila Velha, 1936.....	30
Figura 24 –	Incremento do Porto de Vitória década de 40.....	30
Figura 25 –	Av. Beira-Mar, Após os trabalhos de aterro.....	31
Figura 26 –	Aspecto da Av. República.....	31
Figura 27 –	Rua 23 de maio, esquina com a Av. Cleto Nunes, reflete a urbanização da época.....	32
Figura 28 –	Buaiz Alimentos Indústria e Comércio S/A, 1940.....	38
Figura 29 –	Vista da cidade de Vitória. Ao centro e ao fundo, os galpões do Porto e a baía de Vitória.....	46
Figura 30 –	No fundo à direta o Porto de Vitória, vendo-se um galpão em construção.....	46
Figura 31 –	Porto de Vitória e os Armazéns.....	46
Figura 32 –	Casas Exportadoras de café, década de 20.....	52

Figura 33 –	Baia de Vitória, antes da incrementação do Porto de Vitória.....	54
Figura 34 –	Baia de Vitória, antes da incrementação do Porto de Vitória.....	54
Figura 35 –	Início da construção das 28 casas destinadas aos funcionários públicos. Execução das fundações.....	68
Figura 36 –	Execução das obras de construção das 28 casas para funcionários públicos, já em estado adiantado. Execução da alvenaria e dos telhados.....	69
Figura 37 –	As 28 casas dos funcionários públicos, concluídas.....	69
Figura 38 –	Vista do Moscoso, com o conjunto de 28 casas construídas para os funcionários públicos, no Governo de Jerônimo Monteiro, 1932.....	69
Figura 39 –	Av. Republica e Av. Cleto Nunes, Padaria Sarlo, as 28 casas e o Colégio Americano, década de 30.....	70
Figura 40 –	Vista do Parque Moscoso. Ao fundo, o Quartel. Ao centro, as 28 casas.....	70
Figura 41 –	Casa do Sr. Antenor Guimarães.....	71
Figura 42 –	Construção do edifício Alexandre Buaiz.....	78
Figura 43 –	Edifício Alfha, Parque Moscoso.....	82
Figura 44 -	Aspecto da cidade de Vitória com o fluxo de pedestres e veículos.....	83
Figura 45 –	Aspecto de Vitória verticalizada na década 50.....	87
Figura 46 –	Vitória Verticalizada e urbanizada na década de 60.....	88
Figura 47 –	Aspecto de Vitória verticalizada na década de 70.....	88

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 –	Comparativo do Café na Exportação Geral do Estado. (190 – 1920).....	42
Gráfico 2 –	Total Comparativo entre ES/MG na Exportação do Café na década de 20 - sacos de 60 kg – Porto de Vitória.....	52
Gráfico 3 –	Comparativo da Exportação de Café Vitória/Rio de Janeiro. (192 – 1929).....	53
Gráfico 4 –	Evolução do Preço de Exportação do Café – Brasil. (194 – 1954).....	55
Gráfico 5 –	Evolução Populacional do Espírito Santo. (194 – 1980).....	58
Gráfico 6 –	Evolução Populacional na Grande Vitória. (1940– 1960).....	59
Gráfico 7 –	Evolução das Empresas de Construção Civil em Vitória. (1940– 1970).....	78

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 –	Porcentagem do café na exportação geral do estado em valor oficial – 1908 a 1920. Fonte: Secretaria da Fazenda, Estatística de Exportação, Victória, 1932.....	42
Tabela 02 –	Participação percentual na exportação dos cinco produtos principais. Fonte: Intercâmbio Comercial D.E.E – Espírito Santo.....	43
Tabela 03 –	Cargas Gerais de Exportação do Porto de Vitória (1922 – 1930). Fonte: Secretaria da Fazenda, Estatística de Exportação, Victória, (1935).....	48
Tabela 04 –	Casas Exportadoras de Vitória. Fonte: Wageman (1949; 69).....	49
Tabela 05 –	Vitória: Exportadores de Café na década de 20.(sacos do 60kg). Fonte: Espírito Santo, Secretaria da Fazenda (1920-31). Estatística de Exportação, Rocha e Cossetti, (1983).....	51
Tabela 06 –	Exportação de Café Capixaba segundo o porto de embarque, (1922 – 1929). Fonte: Aguiar, A.....	53
Tabela 07 –	Preço Médio de Exportações do Café(verde e solúvel) – Brasil 1945 – 1954 (us$ sacas de 60kg). Fonte: IBC, Anuário Estatístico do Café (vários anos).....	55
Tabela 08 –	Evolução Populacional no Espírito Santo (1940-1980) Fonte: IBGE. Dados do Censo de 2000.....	58
Tabela 09 –	Evolução Populacional na Grande Vitória (1940 – 1960) Fonte: IBGE. Dados do Censo de 2000.....	59

Tabela 10 –	Empresas de Construção Civil criadas em Vitória no período de 1940 a 1970. Fonte: Campos Junior. A Construção da Cidade, 2002.....	77

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	13
2.	A HISTÓRIA DA OCUPAÇÃO E URBANIZAÇÃO DO CAMPINHO.....	17
3.	DESENVOLVIMENTO ECONOMICO – O ESPÍRITO SANTO NO CENÁRIO NACIONAL.....	33
3.1	O PLANO DE METAS (1956 – 1960).....	34
3.2	UMA RETROSPECTIVA DOS PROJETOS DE DESENVOLIVMENTO DO ESPÍRITO SANTO.....	35
3.2.1	O Incentivo a Indústria.....	35
3.2.2	A Participação da Atividade Cafeeira.....	41
4.	CRESCIMENTO ECONOMICO EM VITÓRIA: A CONCENTRAÇÃO DAS ATIVIDADES.....	44
4.1	A TRANSFORMAÇÃO DA CIDADE DE VITÓRIA.....	44
4.1.1	O Incremento do Porto.....	44
4.1.2	O Comércio do Café.....	48
4.1.3	O Comércio Varejista.....	56
4.1.4	As Instituições de Previdência, Aposentadoria e Pensões.....	56
4.1.5	O Crescimento Populacional.....	57
4.1.6	A Mobilidade Limitada.....	60
4.1.7	A Questão do Relevo.....	61
5.	A FORMAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE VITÓRIA.....	64
5.1	O PAPEL DO ESTADO.....	64
5.1.1	O Aspecto Institucional.....	65
6.	A CONSTRUÇÃO POR ENCOMENDA.....	66
7.	O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO.....	72
7.1	OS INDICADORES DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO.....	74
7.2	O MERCADO IMOBILIÁRIO A PARTIR DE 1950 – DA CONSTRUÇÃO A FIXO A CONSTRUÇÃO A PREÇO E CUSTO.....	77
7.2.2	A Construção a Preço e Custo.....	79

7.3	**A VERTICALIZAÇÃO NO PARQUE MOSCOSO E SUA INTENSIFICAÇÃO COM A CHEGADA DO ELEVADOR.....**	**82**
7.4	**A ESCASSEZ DA TERRA E A LUCRATIVIDADE NA CONSTRUÇÃO.....**	**85**
8.	**CONSIDERAÇÕES FINAIS.....**	**89**
9.	**BIBLIOGRAFIA.....**	**93**
	ANEXO.....	**99**

1. INTRODUÇÃO

Durante o período do Curso de Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES), teve-se contato com várias disciplinas, ressaltando uma maior afinidade com as matérias ligadas ao crescimento das cidades, suas transformações espaciais e a urbanização em suas várias formas, e ainda mais especialmente as ligadas ao Espírito Santo.

A partir da observação do espaço ao longo do tempo e do estudo de monografias, artigos, livros, entre outros, constata-se diversas fases de urbanização ocorridas em Vitória que culminaram com o fenômeno da verticalização, que muito chama atenção, e foi conceituada por Mendes (1992) da seguinte forma:

> Um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua apropriação e produção de diferentes formas de Capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas que interferem no processo, alterando a paisagem urbana.

Sendo assim, resolveu-se trabalhar a cidade de Vitória, mais especificamente a região do Parque Moscoso na década de 50 do século XX. Merece considerar que a área em foco era tida como "nobre" para a sociedade capixaba, e foi lá que o fenômeno da verticalização tomou proporções mais significativas.

Daquele período recorda-se que a cidade já era importante, pois para ela convergia grande parte da produção cafeeira para ser exportada. O Espírito Santo vivia do café e Vitória realizava o comércio e a exportação do produto. E nessa década de 50 (1901), houve um importante incremento da produção cafeeira com a incorporação da nova zona pioneira do norte do rio Doce já em franca expansão produtiva.

Entre as décadas de 40 e 60 (1901), houve a implantação de indústrias como a COFAVI, Moinho Buaiz entre outras, além da ampliação do Porto de Vitória no final dos anos 40, do referido século e o incremento da energia elétrica a partir da construção das usinas hidrelétricas nas duas décadas seguintes. Com esse

processo em curso nota-se um aumento da população residente na área urbana de Vitória.

A expansão urbana para o alto pode ser observada em muitas cidades brasileiras, não apenas nas grandes metrópoles nacionais e regionais, mas também nas cidades médias e até mesmo nas pequenas. Esta forma de expansão, denominada em geral de ”verticalização”, exprime um processo que se distingue fisionomicamente pela construção de edificações com diversos pavimentos e implica na interpretação de vários elementos ligados à transformação espacial urbana. Embora o fenômeno da verticalização brasileira ocorra desde os anos 20 (1901), os estudos sobre esta temática somente ganharam destaque a partir dos anos 80, do mesmo século (SOMEK, 1997), (SOUZA, 1994). Neste primeiro período os estudos sobre o fenômeno concentram-se na grande metrópole nacional de São Paulo. Nos anos 90, tais estudos acerca do fenômeno da verticalização passaram a abranger também outras metrópoles como, Rio de Janeiro, onde estes estudos foram realizados por RIBEIRO (1997), e até mesmo de cidades de porte médio, como Vitória.

Os estudos de verticalização das cidades brasileiras apresentam algumas características comuns no que se refere aos seus aspectos de análise: 1) a verticalização sempre é colocada como um marco revolucionário na paisagem urbana, destacando as transformações profundas no corpo urbano baseados em progressos técnicos; 2) A verticalização produz significativos impactos nas estruturas social e econômica das cidades, como mudanças na distribuição das classes sociais fortemente influenciadas pelas alterações de valor e de uso do solo urbano; 3) O poder público assume papel relevante para a verticalização disciplinando o processo através da legislação urbana, a qual aparece extremamente subordinada aos interesses dos grupos que produzem este espaço; 4) As práticas sócio-espaciais contidas na lógica da incorporação imobiliária estão presentes em vários estudos de verticalização; 5) Na definição das diferentes fases das políticas gerais na formação da sociedade brasileira, procurando-se conectar o processo de verticalização às técnicas introduzidas nas escolas de engenharia em nível nacional, regional e local.

Assim, à medida que se foi aprofundando no processo da urbanização e no estudo da verticalização, teve-se que ampliar os horizontes dos conhecimentos para apreender o máximo possível da realidade. Teve-se que buscar auxílio na história, sociologia, geografia, economia, engenharia, arquitetura entre outras áreas do conhecimento para nos fornecer alguns subsídios objetivando o entendimento do processo. Daí a importância da interdisciplinaridade entre os vários ramos do conhecimento na busca do entendimento da urbanização.

Fato esse reforçado pelo pensamento de SANTOS (1994), quando afirma que:

> O espaço habitado se tornou um meio geográfico completamente diverso do que foi outrora, o fenômeno se agrava na medida em que o uso do solo se torna especulativo e a determinação do seu valor vem à custa da segregação social.

Após a realização de inúmeras leituras, tendo em vista alguns conceitos fundamentais, e também da necessidade de avançamos na apreensão do processo de verticalização, elaborou-se o seguinte questionamento: Como compreender a transformação espacial do Parque Moscoso durante a década de 50, do século XX, caracterizada pela passagem da casa para o edifício?

Dentro deste contexto, o objetivo principal deste trabalho foi estudar, as mudanças ocorridas no Parque Moscoso durante a década de 50 (1901).

Assim, define-se como objetivos específicos:

- Estudar a história da ocupação e urbanização do Campinho, como também sua evolução;
- Analisar o crescimento econômico da cidade de Vitória nos anos 50;
- Discutir a formação do Mercado Imobiliário; e
- Estudar a diferenciação do Parque Moscoso, a partir do processo de verticalização.

Essa pesquisa possui natureza qualitativa, como destacam MAZZOTTI e GEWANDSZNAJDER (1998, p.142):

> Pesquisa qualitativa trata-se de uma pesquisa cuja finalidade consiste em esclarecer os objetivos, as implicações da ação ou as condições de mobilização requeridas para o êxito dessa ação. Isto requer uma cultura política “aberta”, incompatível com qualquer forma de dogmatismo.

Para estudar o processo de verticalização do Parque Moscoso, utiliza-se a pesquisa bibliográfica com o levantamento de livros, revistas técnicas, artigos, jornais existentes nas bases de dados (biblioteca, centro de documentação e internet) a respeito do tema. Utiliza-se ainda, a pesquisa de campo para coletar dados, como também entrevistas para segurança das informações. O material levantado foi tratado à luz das referências teóricas que se dispunha, num movimento permanente entre os conceitos e as informações concretas coletadas e vice-versa. Deste modo, foi-se construindo um entendimento sobre a verticalização do Parque Moscoso.

2. A HISTÓRIA DA OCUPAÇÃO E URBANIZAÇÃO DO CAMPINHO[1]

A atual área central da cidade de Vitória foi que se transformou em conseqüência das obras de aterro. A figura 1 mostra a primeira área de ocupação na parte baixa da cidade, decorrente da expansão da cidade alta. Trata-se do Largo da Conceição e das suas proximidades, onde hoje se encontra a praça Costa Pereira, que recebeu as primeiras obras de aterro ainda no século XVIII, com a construção pelo governo da citada praça.

Fig. 01 – Região de Vitória
Fonte: PMV (2005).

O atual Parque Moscoso e seu entorno, anteriormente chamado Lapa do Mangal (por se tratar de área de mangue) e depois, Campinho, era um dos limites da cidade, em fins do século XIX e início do século XX. As primeiras intervenções nesta área ocorreram ainda no governo de Francisco Alberto Rubim (1812-1819). Foi realizado nesta época um aterro ligando o Porto dos Padres ao Morro da Santa Casa de Misericórdia, passando pela lateral do Campinho, originando a Rua do Comércio (hoje denominada Avenida Florentino Avidos).

[1] Este capítulo foi baseado em dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Vitória; e no trabalho de Conclusão de Curso de Cristina Marinato e Luciana Lyra Santos do Departamento de Arquitetura e Urbanismo de Universidade Federal do Espírito Santo – UFES.

Tal intervenção, mesmo que facilitando a passagem de pedestres até o hospital, transformou o mangue do Campinho em um alagadiço sujo, uma vez que impediu a limpeza natural do local pelo movimento da maré.

O alagado tornou-se com isso, depósito de detritos e dejetos humanos. Essa ação antrópica, e conseqüentemente de insalubridade do local foram fatores primordiais para impulsionar os aterros na região.

De acordo com NOVAES (s.d), o aterro da área interna do Campinho foi iniciado em 1882 como solução de saneamento da área, visto a situação em que se encontrava, e completado em 1888.

O nome Vila do Moscoso foi dado ao aterro, em homenagem ao presidente da província que teria dado início às obras. Conforme argumenta MENDONÇA (2001), neste período final do século XIX os aterros e a urbanização do local eram recomendados pelas autoridades sanitárias da época, visto que se tratava de área insalubre e de grande potencialidade para a disseminação de epidemias.

“As freqüentes epidemias formavam um quadro nada animador, alastrando-se facilmente devido às precárias condições sanitárias da cidade” (CAMPOS JUNIOR, 1996).

O período de 1889 a 1891 foi de total estagnação no que se refere às obras no campinho, não sendo possível verificar a justificativa da paralisação das obras naquela época.

Segundo MARINATO (2002), vale ressaltar, a implantação em 1890, de um Código de Posturas da Intendência Municipal da Cidade de Vitória que possuía dentre os objetivos listados “o esgotamento de pântanos e águas estagnadas, aterros, tapamento de terrenos abertos e valas e canalização de águas”. As regulamentações descritas neste documento podem ser consideradas como estimulo ao reinício das obras em 1891.

Após esta data, só se tem notícia de obras dessa natureza, no Campinho, durante o governo de Jerônimo Monteiro (1908-1912), quando o crescimento urbano de Vitória ainda estava circunscrito para as áreas centrais da cidade, e o café apresentava sinais de melhorias para o comércio. Como havia problemas de salubridade, com possibilidade de epidemias nesta região, foram realizados o aterro e a drenagem do Campinho, como parte do Plano de Melhoramentos da Capital, voltado para equipar a cidade das mais essenciais obras básicas de infra-estrutura (Figura 2).

Fig. 02: Demonstração de como era feito o abastecimento de água em Vitória, a população enfrentava filas para encher suas latas e levá-las para casa – Chafariz no Parque Moscoso.
Fonte: Santos (1997).

> Os melhoramentos da cidade eram urgentes. A cidade mal construída, de ruas estreitas, sem alinhamento, com edifícios de feições e arquitetura antiga e colonial, espalhados desordenadamente, segundo os acidentes do terreno estava desprovidas de um regular serviço de limpeza e higiene públicas, de água e esgoto. A iluminação era deficientíssima, o hospital estava em ruínas, o cemitério público era de área insuficiente. (SANTOS, 1997)

Fig. 03: Desaterro do Morro de Santa Clara, 1911. Trabalhos que deram origem a terra utilizada no aterro do mangal do Campinho.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 04: Obras do aterro na região do Campinho, o transporte da terra era feito através de carroças puxadas por burros. A terra obtida foi resultado e desaterro do Morro de Santa Clara.
Fonte: Santos (1997).

Neste sentido, o governo de Jerônimo de Souza Monteiro (1908 – 1912), retoma os termos do acordo firmado com a Companhia Torrens, celebrado em 1890, e contrata empreiteiro local, com o objetivo de realizar serviços de infra-estrutura na cidade, objetivando resolver, entre outros, problemas de inundações que eram freqüentes ocasionadas pelas chuvas e pelas variações da maré (Figuras 5 e 6). Vitória recebe melhoramentos como serviços de água (Figura 7), esgotos, luz e transporte por bondes elétricos, abertura de novas ruas, construções, entre elas de armazéns e galpões como o da firma Hard & Hand que estocava café para exportação.

Fig. 05: Vista parcial de Vitória desde o Campinho, 1909. Campinho, ainda seco, antes do período de chuvas.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 06: Região do Campinho durante os trabalhos de aterro, 1913. Vendo-se, em meio à área ainda vazia o alagado após o período de chuvas.
Fonte: Santos (1997).

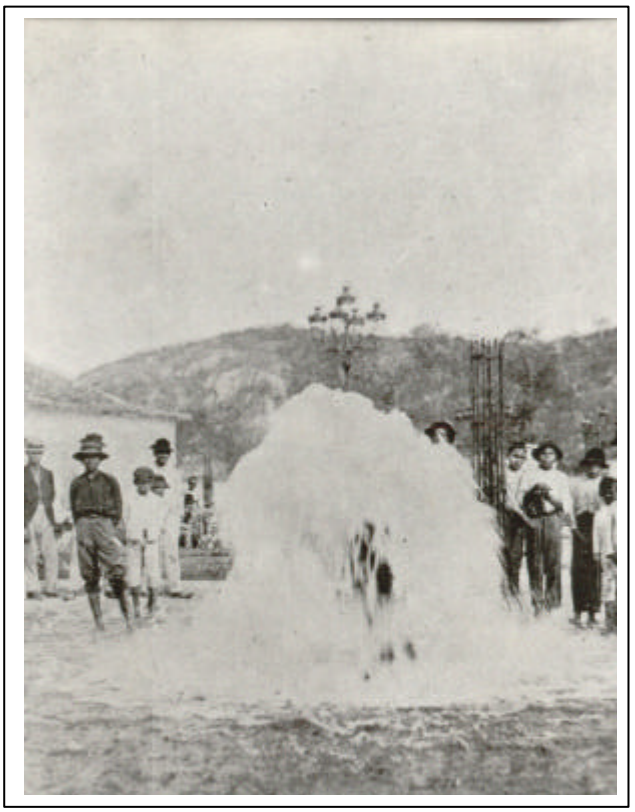


Fig. 07: Primeiro jorro de água encanada da cidade de Vitória, ocorrido no Governo de Jerônimo Monteiro, na atual praça 8 de setembro.
Fonte: Santos (1997).

Dando continuidade ao Plano de Melhoramentos da Capital e, conforme mensagem de governo de 1908 -1912, foram executadas as obras de saneamento na vala coletora (Figura 8), que cortava todo o Campinho, indo do Quartel da Polícia ao Porto dos Padres, onde hoje se encontra a avenida República. Tal canal fazia o escoamento das águas que inundavam o Campinho. Foram construídos, vários drenos que convergiam para o canal, conduzindo as águas para o mar, possibilitando o secamento do mangal. Este trabalho foi contratado em novembro de 1910, sendo finalizado em julho de 1911.

Fig. 08: Obras de drenagem e saneamento da antiga Rua da Vala. Hoje Av. República.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 09: Aspecto da Av. República, 1901, após a realização das obras de drenagem e saneamento.
Fonte: Santos (1997).

Após o encerramento destas obras e, com aprovação do contrato pela Lei Estadual nº 747 de 1910, neste ano e no ano seguinte foram executados os serviços de aterramento e ajardinamento do local, sendo este último contratado ao Sr. Paulo Mota Teixeira.

Fig. 10: Região do Campinho completamente aterrada e saneada, com trabalhos de demarcação do Parque Moscoso já iniciados.
Fonte: Santos (1997).

Nesta década, foram executados, trabalhos de higienização no Parque Moscoso, estando em via de terminar em definitivo o seu saneamento. Foi concluído ainda neste governo, todo o serviço de aterro da várzea e cobertura da vala, assim como, o ajardinamento do Parque. A evolução e transformação da área podem ser observadas nas figuras que seguem:

Fig. 11: Andamento dos trabalhos do Parque Moscoso. À direita o Quartel da Polícia, ao fundo: À direita, os prédios da Sta. Casa de Misericórdia e a esquerda a baía de Vitória.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 12: Área do Campinho, aterrada e saneada, com as obras do Parque Moscoso praticamente concluídas.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 13: Aspecto da paisagem do Parque Moscoso.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 14: Aspecto da paisagem do Parque Moscoso.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 15: O jardim Moscoso, como era conhecido na época de sua inauguração. Ressaltando toda a beleza paisagística do projeto de Paulo Motta.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 16: Panorama do Parque Moscoso recém inaugurado, contendo todo o seu aspecto pitoresco e bucólico.
Fonte: Santos (1997).

(ELTON apud SANTOS, 1997), considera esse período uma fase de verdadeiro progresso e relata algumas relevantes melhorias realizadas na época como: 1) o novo prédio da Santa Casa de Misericórdia; 2) inauguração do Parque Moscoso; 3) edificação do matadouro em Santo Antonio; 4) velhas ruas são destruídas e novas artérias são abertas; 5) a cidade passa a dispor de água canalizada, rede de esgoto, nas proximidades do Parque Moscoso, e iluminação pública a eletricidade.

No decorrer das décadas seguintes, a região se torna um dos pontos mais belos e aprazíveis da cidade. Segundo SANTOS (1997):

> As obras de alargamento das ruas e as correções nos alinhamentos das ruas serviram para a limpeza da cidade e a tornaram mais moderna, utilizou-se a linguagem urbana da retidão das formas e da amplitude dos espaços, numa negação ao indefinido, ao "confuso" da cidade colonial. A isso chamou-se Reconstrução do Velho e fazia parte do projeto do Novo Arruamento de Vitória (1910).

Isso se confirma analisando-se as figuras a seguir:

Fig. 17: Vista panorâmica do Parque e da Vila Moscoso, 1932. À esquerda, o quartel da polícia. Ao centro, o Parque Moscoso, ladeado pela Av. República. Ao fundo, o Porto e seus galpões e a baía de Vitória.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 18: Av. Cleto Nunes, vista da Ladeira São Gonçalo, 1936. Nota-se a presença de poste da rede de energia elétrica.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 19: O Parque Moscoso visto da Praça Misael Pena, década de 30.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 20: Clube dos Boêmios à esquerda na Av. Republica (alargada), esquina com Rua Thieres Veloso.
Fonte: Santos (1997).

Além disso, essas obras foram responsáveis por proporcionar nova possibilidade de expansão e valorização da parte baixa da cidade (figura 21), para atividade social e residencial, visto que até esta época, a ocupação urbana estava concentrada na parte alta da cidade.

”Vitória torna-se cidade habitável, quanto às condições sanitárias e em pé de igualdade coma as melhores capitais brasileiras”.(CAMPOS JUNIOR, 1996).

Fig. 21: Parque Moscoso, 1912. Confirma a ocupação da parte baixa da cidade.
Fonte: Santos (1997).

Conforme argumenta CAMPOS JUNIOR (1996), pode-se ressaltar que “com o passar dos anos a importância da área do Parque Moscoso, cresce e, por volta de 1940, o local, anteriormente insalubre, veio a ser considerado o ponto nobre da cidade”. (conforme figuras 22). E conforme SANTOS (1997), retratando os anos 20 tem-se as seguintes impressões:

> O entorno do Parque era composto por terrenos valorizados e construções bem conservadas. A grande maioria de comerciantes e exportadores que se encontravam instalados nesses pequenos palacetes construídos no centro dos terrenos conforme imposição do Código de Posturas (1923). O bairro Moscoso começa a tomar a maior expressão na cidade e passa a ser a área predileta de transferência das construções de melhor padrão construtivo e estético, que representava o poder da aristocracia cafeeira. Um exemplo disso, ainda existe, é a residência de propriedade de Antenor Guimarães, então um dos homens mais prósperos do Estado, construído na década de 20 quando a região do Parque Moscoso abrigava a “elite” capixaba.

Fig. 22: Residências no bairro Moscoso.
Fonte: Santos (1997).

Os estudos realizados por outros estudiosos já mostraram a evolução da área do Campinho, desde quando ainda era alagada até a finalização da construção do Parque Moscoso. Permitindo a compreensão das alterações sofridas em toda a área.

Em um segundo momento, ressalta-se que dentro dessa grande perspectiva de aterros desenvolvidos na cidade de Vitória, a realização de obras em outras áreas fez com que estas fossem incorporadas à cidade, como é o caso da região portuária e, conseqüentemente a área de ligação entre a ilha e o continente.

Quase na mesma época em que foram realizadas as obras de aterro do Parque Moscoso, a Praça Oito de Setembro, antigo Cais da Batalha, por volta de 1900 também recebeu aterro (NOVAES s.d), e teve ínicio as obras de aterro para a construção do Porto de Vitória. A figura 23, mostra a proximidade com o mar, demonstrando ter sido esta região banhada pelas águas da baía, evoluindo para o afastamento do mar em conseqüência da construção do Porto (PMV, 2005).

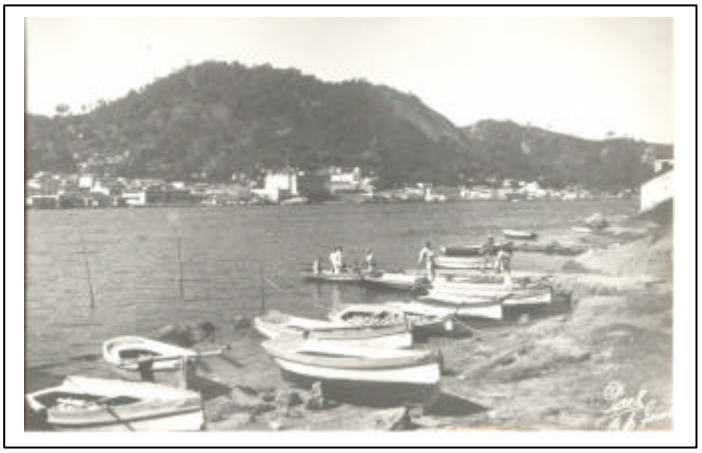


Fig. 23: Transporte típico, botes de tostão, Vitória/Vila Velha, 1936.
Fonte: Santos (1997).

A construção do Porto representou um avanço sócio-econômico para a cidade em desenvolvimento, como também incrementou a sua expansão urbana.

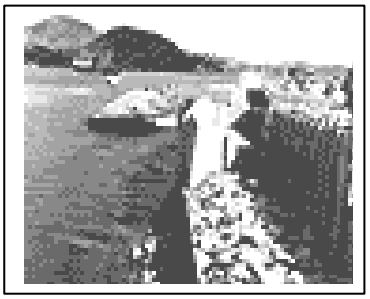


Fig. 24: Incremento do Porto de Vitória década de 40.
Fonte: PMV (2005).

As obras do porto foram de grande relevância para o crescimento urbano de Vitória, que com o passar do tempo foi interligada ao continente principalmente com os aterros feitos na Ilha do Príncipe e a construção da ponte Florentino Ávidos, contribuindo ainda mais para aumentar as perspectivas de valorização da região (Figura 24).

Também a Esplanada Capixaba, foi uma área criada por aterros que se deu em conseqüência da expansão do porto, dentro do Plano de Valorização Econômica para Vitória no segundo governo de Jones dos Santos Neves (1951-1955).

A partir desse momento, uma grande extensão de avenida e calçada à beira mar passam a desenhar o limite com a baía (Figura 25).

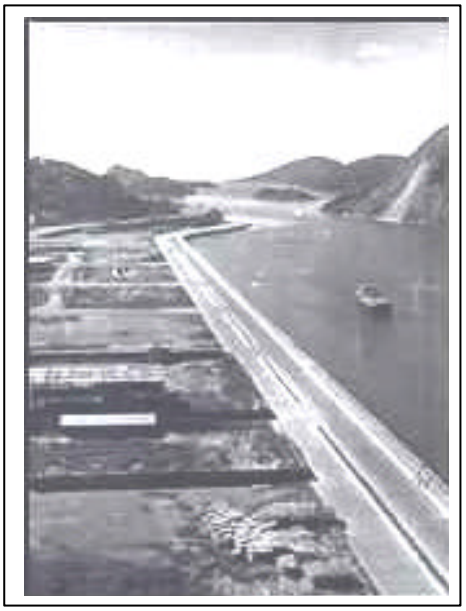


Fig. 25: Av. Beira-Mar, Após os trabalhos de aterro.
Fonte: PMV (2005).

Além disso, outras obras realizadas na área como o alargamento das ruas, podem ser vistas como fator de contribuição à expansão de Vitória. A configuração desta área pode ser visualizada nas figuras a seguir:

Fig. 26: Aspecto da Av. República.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 27: Rua 23 de maio, esquina com a Av. Cleto Nunes, reflete a urbanização da época.
Fonte: Santos (1997).

3. DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO: O ESPÍRITO SANTO NO CENÁRIO NACIONAL

A concessão de benefícios fiscais para incentivar o desenvolvimento econômico vem de longa época no nosso país. Segundo BARBOSA (1993), o Alvará Régio de 13 de junho de 1809 é o primeiro registro de um benefício fiscal concedido a empresários brasileiros: uma espécie de *draw back*[2] sobre tributos aduaneiros, nos casos de importação de insumos para mercadorias voltadas para a exportação, alcançando ainda determinados setores internos considerados prioritários.

Desde então, incentivos fiscais sempre foram utilizados, seja pelo Governo central, seja pelos Governos locais, como forma de atração de investimentos.

Segundo MORANDI (1991), a partir do início da década de 1950 desenvolve-se um processo de discussão, no âmbito nacional, que coloca em evidência a questão das desigualdades regionais no país e que resulta num elenco de políticas econômicas claramente orientadas para promover o desenvolvimento em favor das "regiões mais atrasadas".

Oportuno se torna dizer que, tal discussão ganha repercussão a partir das considerações teóricas, elaboradas pela Comissão Econômica para a América Latina (CEPAL), especialmente, na década de 50, centradas no desenvolvimento econômico fundamentado no processo técnico incorporado aos setores produtivos.

Uma das idéias, formuladas pela CEPAL, consiste em que, "somente com a intervenção estatal, mediante políticas econômicas específicas seria possível promover o desenvolvimento das regiões atrasadas".(MORANDI, 1991).

---

[2] Draw back é o benefício fiscal que se caracteriza pela suspensão ou isenção da cobrança dos impostos alfandegários desde que atendidos os requisitos de lei. Em geral, ele alcança insumos a serem utilizados em produtos voltados para a exportação.

Cumpre-se assinalar que, o sistema de incentivos fiscais passa a ser uma ferramenta do Estado que estimula a atividade econômica e promover o desenvolvimento regional.

Nesse sentido, o Governo Federal cria mecanismos que visam orientar o desenvolvimento de alguns setores considerados vitais para a economia brasileira e certas regiões do país.

3.1. O PLANO DE METAS (1956 - 60)

Desde o início do século XX a indústria nacional já se valia de proteção tarifária. Mas só podemos falar de um plano estratégico global de crescimento industrial a partir da segunda metade dos anos 50 (SUZIGAN & VERSIANI, 1990, p. 12). Trata-se do Plano de Metas do Governo Kubitschek[3], que objetivava aumentar o nível de integração da estrutura industrial brasileira.

Sendo assim, foi implementado um conjunto de projetos vinculados à indústria de base, como também se concretizou o investimento estatal no setor de energia e transporte. Foram instaladas definitivamente no país uma série de indústrias relevantes, destacando-se a automobilística, a naval, a de materiais elétricos e a de bens de capital (TAVARES, 1972, p. 72).

Como objetivo deste estudo, convém ainda destacar a utilização por parte do Governo Federal de importantes instrumentos[4] reguladores da economia, dentre eles: 1) a redução das tarifas aduaneiras; 2) concessões de isenções tarifariam. Essas medidas passaram a se constituir numa forma de proteção mais efetiva contra a concorrência internacional. Além disso, foi concedida isenção dos impostos

[3] Sobre o Plano de Metas, do Governo Juscelino Kubstichek, ver o trabalho de: LESSA, Carlos. Quinze Anos de Política Econômica, 1981.

[4] Estes instrumentos foram complementados pela atuação do Banco de Desenvolvimento Econômico Social, além da atuação direta do Estado em determinadas indústrias básicas e obras de infraestrutura e da vigência da Lei do Similar Nacional, que proibia a importação de determinados bens produzidos internamente.

aduaneiros para grande parte das máquinas e equipamentos importados pela indústria (BURITY & SANTOS, 2004, p. 01).

Nota-se que, o processo de desenvolvimento econômico adotado a partir da década de 50 (1901) exigiu, nas décadas subseqüentes, um maior esforço no sentido de:

a) montagem de um mercado de consumo de bens duráveis;
b) a instalação da população nos centros urbanos;
c) criar um mercado de capitais para novos investimentos; e
d) o aumento do volume de exportações, tendo em vista as restrições externas e as necessidades de importação do novo modelo.

3.2. UMA RETROSPECTIVA DOS PROJETOS DE DESENVOLVIMENTO DO ESPÍRITO SANTO

Passa-se em breve revista algumas das principais ações voltadas ao desenvolvimento ocorrido nas décadas de 40 a 60 do século XX.

3.2.1. O Incentivo a Indústria

Como o Espírito Santo se inseriu nas políticas de desenvolvimento regional? Na história do Espírito Santo foram poucos os momentos que evidenciaram uma ação planejada dos seus governantes na direção da construção das condições favoráveis ao desenvolvimento econômico. Dentre os poucos exemplos, o primeiro deles foi Jerônimo Monteiro que no início do século XX iniciou um projeto que tinha como objetivo a industrialização do Estado. Foi no seu governo que aconteceram os primeiros investimentos industriais, com a participação direta estatal, no setor

têxtil, de açúcar, de cimento e energia. A intenção de Jerônimo Monteiro era transformar radicalmente a economia estadual com a industrialização, visto que, a frágil estrutura produtiva privada requeria, naquela época, o suporte público como forma de garantir recursos.

Na década de 40, mais especificamente em 1942, foi criada a Companhia Ferro e Aço de Vitória (COFAVI), localizada no município de Cariacica, tendo sido fundada pela família Oliveira Santos, proprietária de uma importante empresa exportadora de café, marcando o processo de industrialização no Estado nessa época. Os primeiros funcionários da empresa eram provenientes do interior do Estado, que optaram pela cidade em busca de melhores oportunidades de trabalho, contudo a carência de mão de obra especializada necessárias ao desenvolvimento das atividades da empresa, fez com que a maior parte dos técnicos fosse trazida de outras siderúrgicas, como CSN, Usiminas, Acesita S/A entre outras, que iniciaram um processo de treinamento da mão de obra local. Esse fato exigiu que a empresa oferecesse uma série de condições necessárias à permanência fixa destes profissionais em suas proximidades como: transporte, alimentação, habitação e salários compensadores. Registra-se, a construção de 21 casas de alvenaria para os profissionais especializados da empresa, localizadas na Av. Ferro e Aço, próximo à Companhia, objetivando proporcionar maior interação do empregado com a empresa (Sindimetal, 2005).

Entretanto, vale ressaltar que nas proximidades da industria não havia comércio, nem serviços públicos; as pessoas necessitavam recorrer ao centro de Vitória para serem atendidas. Isso ajuda a explicar o impulso comercial e de serviços, em ampliação em Vitória, naquela época.

Em 1956, iniciou-se a implantação do Plano de Metas do governo Juscelino Kubstichek, visando acelerar o processo de industrialização do país, com seu programa “cinqüenta anos em cinco”, no qual entre outros objetivos, vislumbrava elevar a produção siderúrgica do país, de 1.150.000 para 2.300.000 toneladas/ano. Dentro deste plano, alguns projetos foram implementados no Espírito Santo. Um deles foi o plano de expansão da COFAVI, aprovado em 1959, pelo Governo Federal.

No governo de Jones dos Santos Neves, ainda na década de 50 (século XX), a idéia de um projeto de desenvolvimento é retomada. Por conta dele, trabalhou-se principalmente para que fossem geradas as condições indispensáveis para a implementação de uma infra-estrutura adequada. Assim, foram considerados fundamentais investimentos em energia elétrica, rodovias e portos, bem como o aparelhamento do Estado enquanto ente capaz de planejar e prover o sistema produtivo e social de suporte institucional, fiscal e financeiro.

No que se refere à energia elétrica, enfoca-se que, o Plano de Metas proporcionou um aumento da capacidade geradora do Estado. Este fato teve influência na perspectiva de desenvolvimento para Vitória. Destacam-se aqui, algumas contribuições para esse período:

- A usina hidrelétrica de Rio Bonito teve sua construção iniciada em 1952, tendo sido inaugurada em 1959. A geração de energia da usina tinha a capacidade de 15 MW. Enfoca-se que tal usina foi o marco da intervenção do governo estadual do Espírito Santo para suprir o abastecimento de energia elétrica na região. Dando continuidade ao programa o governo cria a Escelsa, então estadual, que além de construir a usina de Rio Bonito, implantou linhas de transmissão e redes de distribuição em vários pontos do Estado.

- A usina hidrelétrica de Suíça (UHE) teve seu projeto delineado em 1951/52 pela Companhia Sul-americana de Eletricidade (AEG), objetivando o aproveitamento do potencial hidráulico do Rio Santa Maria da Vitória, como também sua proximidade com o centro consumidor, Vitória. Sua inauguração e operação ocorreram no ano de 1965, com potencial de 30 MW.

A ocorrência de oscilações na economia cafeeira, até então, o principal sustentáculo da economia estadual, motivou e acelerou a geração de alternativas. Assim, foram buscadas novas oportunidades de desenvolvimento tendo como base à agregação de valor às mercadorias através da industrialização.

Na década de 1940, iniciam-se as atividades que hoje denominamos “Grupo Buaiz”. Em 1946 foi criada a Buaiz Alimentos Indústria e Comércio S/A (Figura 28), com a atividade de comércio em geral. Comprava, importava e distribuía diversos produtos, dentre os quais a farinha de trigo, das Indústrias Reunidas Matarazzo de São Paulo. Além da comercialização e distribuição, a empresa atuava muito forte em representações comerciais (Buaiz, 2005).

Fig. 28: Buaiz Alimentos Indústria e Comércio S/A, 1940.
Fonte: Buaiz (2005)

Na década de 1950, dar-se o inicio da fase industrial em complemento as comercias e de representação já existentes. Nesta década, implantou-se a primeira fábrica do Grupo, que era de produção de sacos de papel. Em seguida começou a produzir também pregos e grampos para cercas. Como a revenda de farinha de trigo, vinha crescendo muito e tornando-se uma atividade muito importante, teve-se a idéia de fazer um moinho de trigo, considerado um desafio, pois se tratava de atividade controlada pelo governo e por pequenos grupos privilegiados. Após trabalho político e pessoal de Dr. Américo Buaiz, obteve-se a autorização do então governo Getulio Vargas, e em 1955, inaugurou-se o Moinho Vitória, com capacidade inicial de produção de 50 toneladas por dia.

Durante a década de 60 o governo do Dr. Cristiano Dias Lopes Filho (1967 – 1971), implementou um projeto mais consistente, no qual se traça uma nova trajetória para a economia estadual, bem como são concebidos os principais instrumentos de política de desenvolvimento.

Ainda nessa década, como conseqüência das iniciativas dos governantes, implantou-se a refinaria de açúcar Aliança, e efetivou-se a privatização da Bárbara S/A – fabrica de Cimento Portland[5], que obteve a concessão de isenção dos impostos estaduais por 20 (vinte) anos.

Esse período foi muito importante para o crescimento das atividades industriais e para o desenvolvimento do comércio. De certa forma, o Espírito Santo reproduzia, embora que tardiamente, o pensamento dominante principalmente na década de 50 (1901), citada anteriormente, que colocava a industrialização como o caminho mais adequado para se atingir estágios de desenvolvimento mais elevados.

Em síntese, pode-se afirmar que as alternâncias do setor cafeeiro contribuíram para deflagrar a diversificação da atividade econômica no Estado do Espírito Santo.

Um outro aspecto a ser ressaltado, foi à chegada da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD), no Espírito Santo. Foi criada pelo governo federal em 1942 e mesmo não pertencendo ao Plano de Metas, expressou a diversificação e o dinamismo das atividades econômicas no Estado para além do café. Em 1949, a CVRD já era responsável por 80% das exportações brasileiras de minério de ferro.

Também na década de 40 (1901), inaugura-se o Cais do Paul, para exportação de minério de ferro, onde se localizava a Estação São Carlos[6], da Estrada de Ferro Vitória a Minas, inaugurada em 1927, sendo estes, iniciativa da CVRD e do Governo do Espírito Santo.

Vale ressaltar que, tais transformações econômicas surtem efeitos sociais, como se pode citar a expansão do bairro de Jardim América, em Cariacica, pois além de sediar a empresa CVRD, ali passou a se localizava a nova Estação Ferroviária Pedro Nolasco, local de embarque e desembarque de passageiros usuários da ferrovia que ligava Vitória a Minas Gerais.

---

[5] Instalada em Cachoeiro de Itapemirim, fruto do processo de industrialização de Jerônimo Monteiro (1908-1912), estava funcionando precariamente desde 1925, data inicial de suas atividades.

[6] A partir de 1935 passa a se chamar Estação Pedro Nolasco.

Entretanto, deve-se enfocar que Vitória passa a ter maior relevância, pois novas frentes de empregos surgem na Capital que já possuía centros bancários, comerciais, de lazer e agora também de serviços. Com isso o fluxo de pessoas circulando pela cidade tende a aumentar, por conta da ampliação de sua centralidade.

Segundo GORING (2003), "A importância do cais de minério para a cidade de Vitória reside no fato de ele representar o início da influência da CVRD sobre o espaço da Capital, dinamizando os principais setores que culminaram, conseqüentemente, em contribuições para a transformação espacial da cidade", como atesta FILHO, 1974:

> Neste ultimo aspecto devemos ressaltar a parte que coube a CVRD, que pela ampliação de seus negócios, no que diz respeito especialmente à exportação do minério de ferro, contribuiu bastante para por exemplo, ampliar a movimentação do aparelho comercial e financeiro da cidade, ao lado e, concomitantemente, da definição de um foco de empregos que foi criado pelo estabelecimento de seu escritório(um edifício de 08 andares) na cidade, pela ampliação da movimentação de seu antigo cais de minério (o Atalaia), pelo cais de carvão, pela Estrada de Ferro Vitória Minas, pela construção da gigantesca obra representada pelo terminal de Tubarão, etc.

O crescimento físico de Vitória, nos anos 50, do século XX, também pôde ser constatado através da construção de vários edifícios públicos patrocinados pelos Institutos de Previdência, Aposentadoria e Pensão, que possuíam suas sessões regionais no centro de Vitória, como também o aumento populacional do município, que neste período passa de 50415 para 82044 habitantes entre as décadas de 50 e 60.

Na década de 60, do século referido acima, inaugura-se o Porto de Tubarão, em Vitória (ES). E ainda, a primeira Usina de Pelotização da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD), no referido porto, com capacidade para produção de 2 milhões de toneladas/ano, intensificando ainda mais o processo de crescimento urbano.

3.2.2. A Participação da Atividade Cafeeira.

Segundo MORANDI (1991), a cafeicultura tornou-se absorvedora dos recursos disponíveis e assumiu a posição de principal atividade produtiva da economia estadual.

Após o fim da escravidão, a cafeicultura passou a ser desenvolvida num sistema de pequena propriedade e de trabalho familiar, tendo sido responsável pela ocupação do território estadual em quase sua totalidade.

A unidade produtiva era praticamente auto-suficiente e tinha no café a sua quase única cultura mercantil (MORANDI, 1991). Com isso, a economia capixaba estava altamente dependente da cafeicultura, sem vislumbrar nenhuma diversificação produtiva, visto que, até meados da década de 50 (1901) as atividades econômicas estiveram ligadas à produção e o escoamento do café. Para se ter uma idéia a esse respeito veja que "a composição da renda interna estadual, em 1950, mostra o peso do produto na economia: cerca de 50,4% da renda total, derivava do setor agrícola; dessa porcentagem, 64,2% era gerada diretamente pelo café".

É inegável que, a produção cafeeira era responsável por 32,4% da renda estadual, e ainda fomentava atividades do setor terciário como: comércio, atividades portuárias, entre outros.(Tabela 01).

"Apesar das constantes oscilações dos preços – que se alternavam entre quedas e elevações – o café continuou respondendo pela maior parte das rendas do Espírito Santo, mesmo quando o governo estadual decidiu incentivar a plantio de outras culturas a partir de 1910".(GORING, 2003). Conforme tabela abaixo:

TABELA 01 – PORCENTAGEM DO CAFÉ NA EXPORTAÇÃO GERAL DO ESTADO EM VALOR OFICIAL – 1908 A 1920

ANOS	CAFÉ %	OUTRO %
1908	91	09
1909	88	12
1910	83	17
1911	86	14
1912	91	09
1913	89	11
1914	85	15
1915	86	14
1916	86	14
1917	85	15
1918	81	19
1919	90	10
1920	89	11

Fonte: Secretaria da Fazenda, Estatística de Exportação, Victória, 1932.

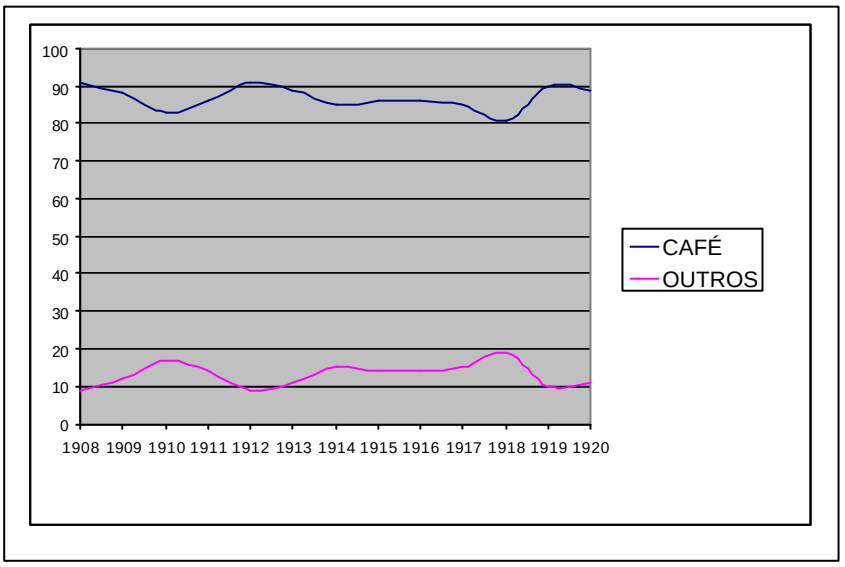


GRÁFICO 1 – COMPARATIVO DO CAFÉ NA EXPORTAÇÃO GERAL DO ESTADO (1908 – 1920).

Um outro ponto de vista a ser destacado, e que pode ser observado na Tabela 02, é a questão relativa ao valor agregado ao produto, isto é, o café apesar de pesar menos fisicamente, detém maior valor de mercado em relação a outras mercadorias.

TABELA 02 – PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL NA EXPORTAÇÃO DOS CINCO PRODUTOS PRINCIPAIS

Anos	Minério de Ferro		Café		Madeira		Cacau		Berilo	
	% peso	% valor	% peso	% valor	% peso	% valor	% peso	% valor	% peso	% valor
1954	95,7	24,2	3,5	68,8	0,3	0,6	0,2	5,7	0,0	0,3
1955	96,3	38,7	2,7	55,4	0,4	1,1	0,1	3,5	0,0	0,3
1956	93,4	42,9	2,6	46,0	0,2	0,6	0,1	2,5	0,0	0,6

Fonte: Intercâmbio Comercial D.E.E – Espírito Santo.

4. CRESCIMENTO ECONOMICO EM VITÓRIA: A CONCENTRAÇÃO DAS ATIVIDADES

4.1. A TRANSFORMAÇÃO DA CIDADE DE VITÓRIA

A cidade de Vitória apresenta atualmente um perfil bastante dinâmico no campo econômico, social e político. Contudo, num passado não muito distante se apresentava com características diferentes. A cidade configurou o seu espaço a partir de uma forte influência da atividade portuária. Além dos acontecimentos de dimensão nacional, já visto no capitulo anterior, quais fatores ocorreram no cenário capixaba que estimularam a concentração urbana de Vitória, cidade limitada fisicamente, pelo mar e pelo maciço central? Dentre esses fatores podemos destacar os seguintes:

4.1.1. O Incremento do Porto

O Porto de Vitória tem sua história ligada principalmente a dois produtos que foram sempre muito importantes para o nosso Estado, a cana-de-açúcar e o café. Sua implementação se deu em um primeiro momento para atender o comércio de açúcar, em um segundo instante passou a atender também e principalmente as exportações de café que já apresentavam um ciclo de grande produção.

Vale destacar que a ilha de Vitória tinha todas as condições necessárias para a instalação de um sistema portuário, pois como já visto anteriormente, está localizado em uma baía. Mas para isso seria necessário que algumas providências fossem tomadas pelos agentes governamentais da época, tais como: vários aterros e construção de armazéns.

O primeiro porto chamado de Cais do Schmidt era de madeira, isso por volta de 1880, estava localizado do lado ocidental da ilha de Vitória.

No ano seguinte (1881), teve inicio as exportações de café. Na década de 90 nasce o pensamento de converter aquele cais de madeira em um sistema portuário que viesse a dominar todo o comércio do Estado e com isso eliminar a dependência das exportações do porto do Rio de Janeiro.

Em 28 de março de 1906, o Governo Federal autorizou à Companhia Porto de Vitória (CPV), a implantação de novas instalações no mesmo local, ficando a cargo da empresa C. H. Walker & Co. Ltda. a execução 1.130 metros de cais. As obras, no entanto, foram interrompidas em 1914. A obra de construção do Porto de Vitória foi responsável pelo aparecimento de uma nova cidade, todos os cais iriam dar lugar ao Porto de Vitória. A configuração da ilha foi quase que totalmente alterada, desapareceu a cidade de aspecto mais colonial e uma outra nasceu e começou a ser construída (CODESA, 2005).

Em 1911 teve inicio as obras do mais recente aterro no centro de Vitória, sob a responsabilidade da então recém-criada CPV. Foi construído um dique de meia maré, que adentrava pelo curso da baía para que houvesse um maior ganho de área para a instalação do porto, e também conseguir uma região mais profunda na baía para que os barcos pudessem atracar (CODESA, 2005).

Vale lembrar que mesmo assim os barcos não conseguiam atracar. Eram descarregados ao largo da baía, isso ocorria devido a grande quantidade de rochas submersas na baía de Vitória. Esse problema só foi solucionado no ano de 1937 (CODESA, 2005).

Na década de 20 (século XX), os Serviços de Melhoramentos de Vitória absorveu a Companhia Porto de Vitória dando inicio a construção de uma muralha de 130 metros de extensão, na mesma época foram construídos 3 armazéns, aparelhamento mecânico do Porto em linha férrea e uma ponte ligando Vitória a Vila Velha, observadas nas figuras que seguem:

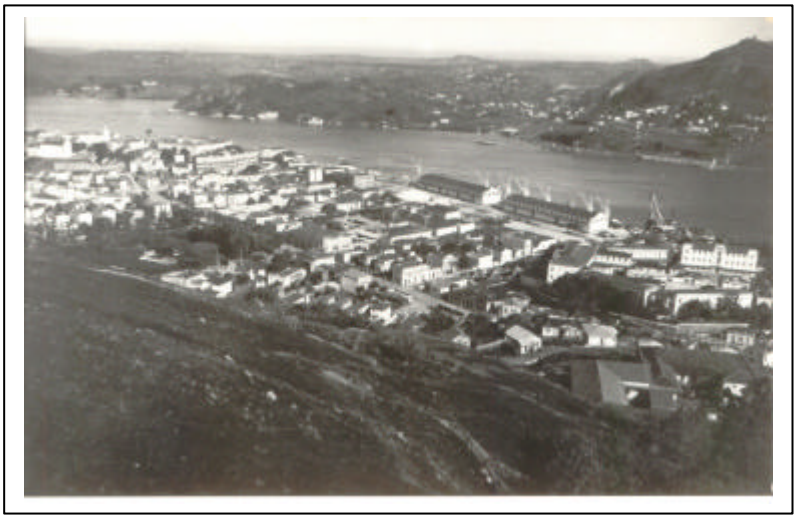


Fig. 29: Vista da cidade de Vitória. Ao centro e ao fundo, os galpões do Porto e a baía de Vitória.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 30: No fundo à direta o Porto de Vitória, vendo-se um galpão em construção.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 31: Porto de Vitória e os Armazéns
Fonte: PMV (2005).

Ainda nesta década, a União encampou a concessão dada à Companhia Porto de Vitória (CPV) e transferiu-a ao governo estadual pelo Decreto n.º 16.739, de 31 de dezembro de 1924, tendo sido a construção do porto retomada no inicio de 1925. Sua inauguração ocorreu em 03 de novembro de 1940, assinalando o começo do atual complexo portuário (CODESA, 2005).

Durante a década de 40 (1901), a exportação do café representava a principal atividade do porto de Vitória. A capital escoava, não só, o café produzido na sua região[7], mas também das outras regiões capixabas, das quais se destaca a região de Colatina, e ainda da região de Minas Gerais, que chagavam a Vitória pela Ferrovia Vitória a Minas.

A partir do incremento portuário e da *diversificação da economia em outras atividades*[8], o porto passa a exercer papel importante, também, na circulação de novos produtos (Tabela 03), que aparecem na composição das exportações estaduais. Conseqüentemente, inicia-se um processo de relevantes transformações espaciais, mudando completamente o panorama do centro de Vitória, que até então era determinado quase que exclusivamente pela atividade cafeeira.

Contudo, ainda em análise da Tabela 03 e, observando o gráfico 01, comprova-se a supremacia do café como principal produto agrícola do Estado, em detrimento de outros produtos como a madeira, o açúcar, o milho e o feijão.

[7] Considerava-se região produtora a região Serrana.
[8] Atividades industriais.

TABELA 03 – CARGAS GERAIS DE EXPORTAÇÃO DO PORTO DE VITÓRIA
1922 – 1930

ANO	CAFÉ	OUTROS	TOTAL
1922	98,2	1,8	100%
1923	98,4	1,6	100%
1924	98,8	1,2	100%
1925	98,7	1,3	100%
1926	98,8	1,2	100%
1927	98,6	1,4	100%
1928	99,1	0,9	100%
1929	99,4	0,6	100%
1930	99,2	0,8	100%
MÉDIA ANUAL	**98,8**	**1,2**	**100%**

Fonte: Secretaria da Fazenda, Estatística de Exportação, Victória, 1935.

Na década de 50, do século XX, iniciou-se um novo ciclo, no qual a cidade de Vitória e sua região passam a receber investimentos importantes, acompanhando o desenvolvimento da Companhia da Vale do Rio Doce e a ampliação do parque siderúrgico nacional.

4.1.2. O comércio do Café

De acordo com CAMPOS JUNIOR (2002), a produção predominantemente capixaba durante a década de 50 (1901), era agrícola, e suas manifestações urbanas, em especial em Vitória, deram a esta cidade um papel comercial, de prestação de serviços e de sede da burocracia do Estado.

Vale ressaltar que, essa perspectiva de olhar sobre Vitória decorre desde a época colonial, fase em que, a única atividade da cidade de Vitória era de interposto comercial entre a colônia e a metrópole , na Europa.

Neste contexto CAMPOS JUNIOR (1996), no diz que: “As cidades nesse período, são, portanto, o resultado das relações que se dão através da sua mediação entre,

de um lado, o campo economicamente produtivo e, do outro, a metrópole estrangeira consumidora da produção primária".

A partir do inicio do ciclo do café, nasce uma nova perspectiva para a cidade de Vitória que passa a ser ponto de escoamento do produto para o mercado externo.

Conforme CAMPOS JUNIOR, o último elo de ligação entre a produção do café e seu consumo no mercado internacional eram as casas comerciais exportadoras, sediadas em Vitória (Tabela 04). As casas comerciais (Figura 32), eram responsáveis também, por todos os ramos da importação.(WAGEMANN, 1949, p.69).

TABELA 04 – CASAS EXPORTADORAS DE VITÓRIA

Nome	Nacionalidade	Exportação de café em 1912 (saco de 60kg)
Companhia Comercial	Belgo-alemã	117.726
Hard Rand Cia	Americana	116.925
Arbuckle Cia	Americana	20.500
Cruz Duarte Cia	Luso-brasileira	152.189
A. Prado Cia	Brasileira	28.060
Cooperativas	Atualmente em quebra	33.459
Total	**-**	**468.859**

Fonte: WAGEMAN (1949; p. 69).

SANTOS (1994), ilustra com propriedade essas considerações indicando a localização de uma dessas casas exportadoras. "Na esquina com a rua do Comércio, o galpão da firma Hard & Hand estocava sacas de café para exportação".

Tais casas em sua maioria pertenciam a firmas estrangeiras, que possuíam suas sedes em pólos exportadores como Rio de Janeiro e Santos.(FILHO, 1969).

(FILHO apud CAMPOS JUNIOR, p. 116), reportando-se a FILHO, que considera também, "O comércio do café não construiu em Vitória nenhuma daquelas paisagens já por nós descritas e explicadas em outro trabalho (Santos, O Porto de Café, 1967). Nem a rede de casas comissárias e exportadoras, nem a rede

bancária, que somente nos últimos 5 anos se desenvolveu, e em função de outros setores de produção, e nem evidentemente, a rede de armazéns, bem como todo o quadro de pessoal preso ao seu transporte e ao seu comércio, nada disso transparece na velha capital capixaba. E se atentarmos para as relações da riqueza com a evolução e o crescimento de Vitória, veremos que em pouco ou em quase nada contribuiu o ouro-verde para as transformações que a cidade passou a sofrer a partir de 1924 -1925, com períodos de estacionamento, até chegarmos ao ultimo qüinqüênio em que se deu o estouro populacional com todos as suas conseqüências". Com isso, entende-se que o excedente do comércio da capital capixaba, ao contrario daquele de Santos e do Rio de Janeiro era aplicado fora do Espírito Santo.

Vale ressaltar que, somente na década de 20 (1901), os comerciantes capixabas conseguiram participar do comércio exportando café, salvo algumas exceções. O advento da Primeira Guerra Mundial pode ter contribuído para limitar as atividades das firmas estrangeiras aqui estabelecidas e auxiliado a formação de empresas locais, como se constata na tabela abaixo:

TABELA 05 – VITÓRIA: EXPORTADORES DE CAFÉ NA DÉCADA DE 20(SACOS DO 60KG)

Exportadores	Nacionalidade	Produto do ES	Produto de MG	Total
Vivacqua Irmãos S/A	Brasileira (Capixaba)	1.602.698	462.080	2.064.778
Hard Rand &Cia	Americana	1. 283.974	698.635	1.982.609
Arens & Langen	Alemã	1.388.979	239.874	1.628.853
A. Prado & Cia	Brasileira	917.773	148.183	1.065.956
Oliveira Santos & Filhos	Brasileira (capixaba)	523.255	435.995	959.250
Theodor Wille & Cia	--	404.482	196.260	600.742
Cruz Sobrinhos & Cia	Luso-Brasileira	303.525	231.022	534.547
Arbuckle & Cia	Americana	266.590	15.457	282.047
Vianna Leal & Cia	Brasileira	266.514	49.166	275.680
Armando Pinto & Cia	Brasileira	187.177	48.957	236.134

Fonte: ESPÍRITO SANTO, Secretaria da Fazenda – 1920-31 – Estatística de Exportação, Rocha e Cossetti, 1983: 116.

Entretanto, era o comércio do café que dinamizava a economia local. Com base no gráfico 01, nota-se que o escoamento da produção de café do Espírito Santo, era operacionalizado por Vitória em quase sua totalidade, com um montante de 7.144.967 sacos, incluindo a região produtora de Colatina. Confirma-se ainda, que Vitória captava parte da Produção Mineira que correspondia a 2.525.629 sacos.

Fig. 32: Casas Exportadoras de café, década de 20.
Fonte: PMV (2005).

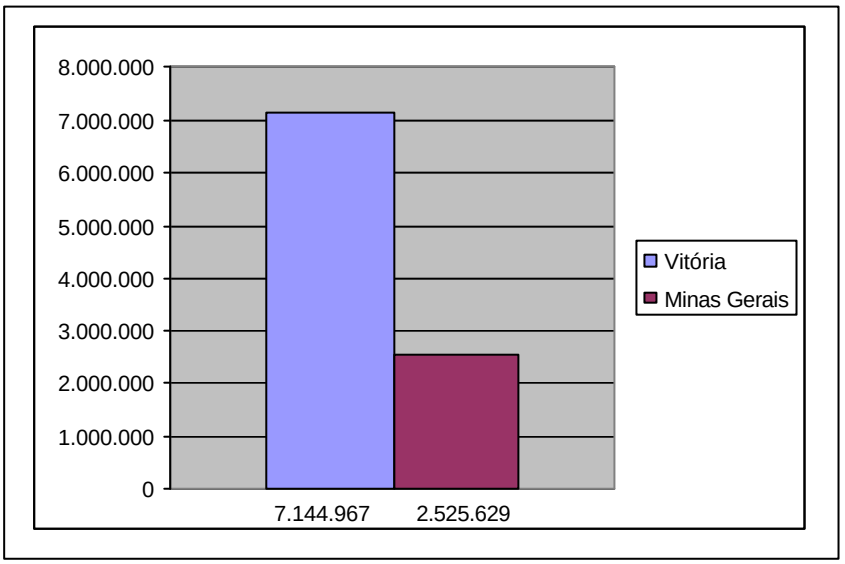


GRÁFICO 2 – TOTAL COMPARATIVO ENTRE ES/MG NA EXPORTAÇÃO DO CAFÉ NA DÉCADA DE 20 - SACOS DE 60 KG – PORTO DE VITÓRIA.

Cumpre-se assinalar que, nesse período, o café capixaba era quase que totalmente exportado pelo Porto de Vitória, sendo apenas uma pequena parcela direcionada ao Porto do Rio de Janeiro (Tabela 06). Isso confirma que, o porto de Vitória passou a capturar um grande volume de exportações, sendo um dos produtos de maior relevância, o café (conforme se verifica na tabela 3), causando um impacto positivo para a urbanização na cidade.

TABELA 06 – EXPORTAÇÃO DE CAFÉ CAPIXABA SEGUNDO O PORTO DE EMBARQUE (1922 – 1929)

ANOS	POR VITÓRIA		PELO RIO DE JANEIRO		TOTAL
	SACAS	%	SACAS	%	SACAS
1922	666 452	65,59	348 092	34,31	**1 014 544**
1923	723 747	57,52	348 128	32,48	**1 071 875**
1924	777 707	60,72	503 138	39,28	**1 280 845**
1925	690 076	56,56	529 987	43,44	**1 220 063**
1926	691 651	55,60	552 583	44,40	**1 244 434**
1927	904 840	66,13	463 378	33,87	**1 368 218**
1928	839 119	69,45	368 975	30,55	**1 208 094**
1929	946 716	76,42	292 121	23,58	**1 238 837**

Fonte: AGUIAR, ª Op. Cit., p.26.

Como diz GORING (2003), “a quantidade de sacas de café embarcadas pelo Porto de Vitória manteve um crescimento considerável ao longo desses anos – sempre superior a 55% - alternando pequenas retrações nos anos de 1925, 1926 e 1928”.

Esse fato é observado no gráfico 3, o que reflete a supremacia da exportação de café pelo Porto de Vitória, criando assim um maior dinamismo urbano-portuário à cidade.

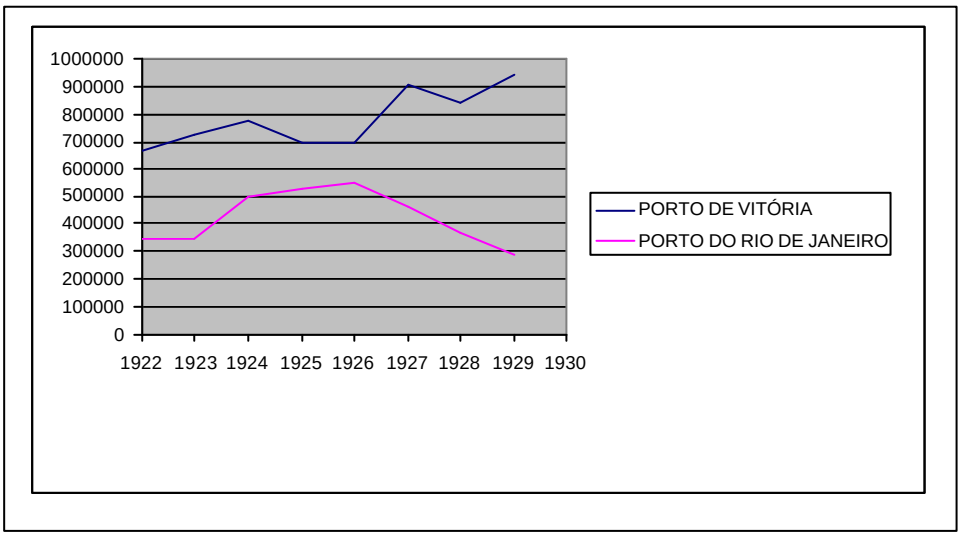


GRÁFICO 3 – COMPARATIVO DA EXPORTAÇÃO DE CAFÉ VITÓRIA/RIO DE JANEIRO (1922 – 1929)

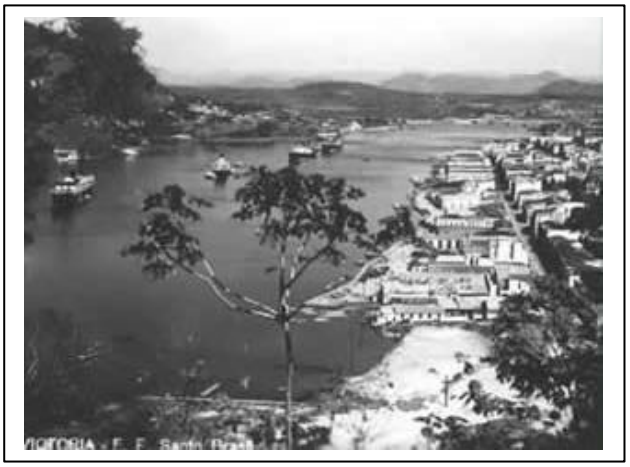


Fig. 33: Baia de Vitória, antes da incrementação do Porto de Vitória.
Fonte: PMV (2005).

Fig. 34: Baia de Vitória, antes da incrementação do Porto de Vitória.
Fonte: PMV (2005).

Com a ascensão dos preços do café, em nível internacional, durante as décadas de 40 e 50, tendo seu auge em 1954, quando a saca do café custava U$ 86,83(Tabela 06), e conseqüentemente o incremento de seu comércio, em nível nacional e local, sendo que, este último convergia para Vitória, gerava um fluxo de produtos e pessoas no centro da cidade alterando todo o seu perfil com a construção de casas comerciais, armazéns, melhorias na área do porto, que até este período estava em condições deficientes de funcionamento, no que se refere à infra-estrutura (figuras 33 e 34), e ainda, aumento das atividades portuárias, transporte, entre outros. Enfim, ampliava-se à circulação de capitais na cidade.

TABELA 07 – PREÇO MÉDIO DE EXPORTAÇÕES DO CAFÉ(VERDE E SOLÚVEL) – BRASIL 1945 – 1954US$ SACAS DE 60KG

Anos	Preço
1945	16,18
1946	22,41
1947	28,17
1948	32,61
1949	58,34
1950	62,79
1951	66,07
1952	66,07
1953	70,05
1954	86,83

Fonte: IBC, anuário estatístico do café (vários anos).

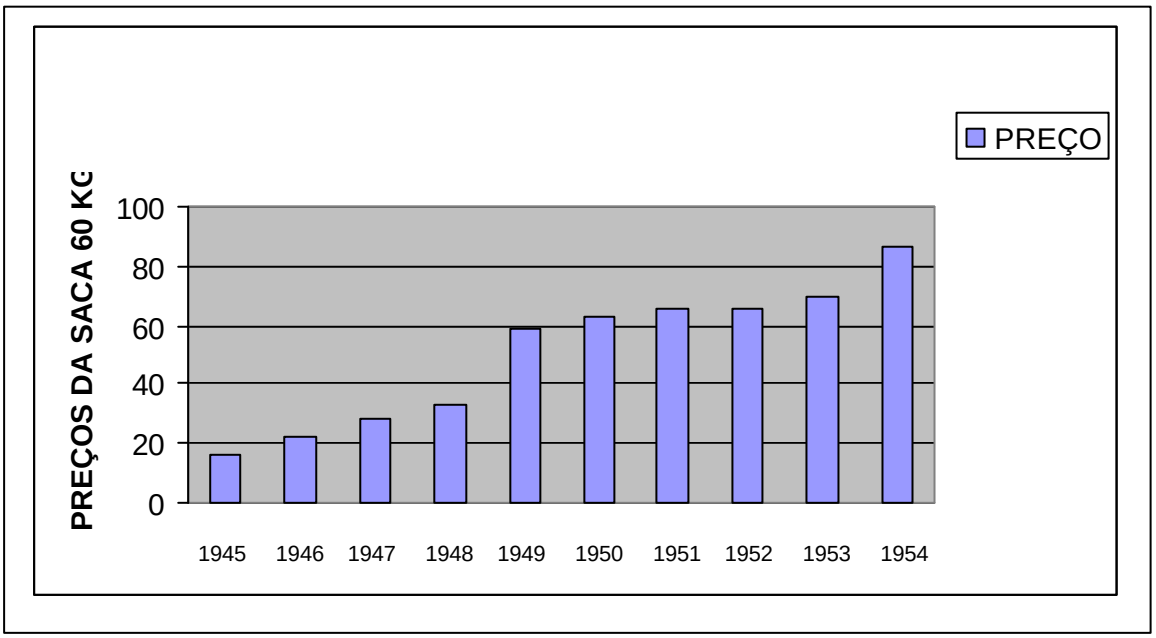


GRÁFICO 4 – EVOLUÇÃO DO PREÇO DE EXPOTAÇÃO DO CAFÉ – BRASIL (1945 – 1954)

O gráfico 4, mostra uma relevante evolução dos preços do café no período de 1945 a 1954, com isso, cresce também o interesse pela produção, em âmbito nacional e

estadual, e pela comercialização do produto principalmente na região, fato que influenciou diretamente na organização espacial e econômica da cidade.

Nota-se que, na década de 20 (1901), havia em Vitória casas comerciais de exportação e importação, com o crescimento da dinâmica do ciclo do café uma ampla rede suplementar acompanha essa evolução, fazendo com que, nas décadas seguintes cresçam os interesses, não só econômicos, mais também sociais pela cidade de Vitória, sendo este refletido no processo de urbanização que se inicia neste período.

4.1.3. O Comércio Varejista

O desenvolvimento da cidade se deu na parte alta onde se localizavam as igrejas, os conventos, os prédios da administração pública e as residências mais ricas. Os setores comercial e bancário prosperavam na parte da cidade mais próxima ao porto. De acordo com SANTOS (1997), “Nas avenidas Cleto Nunes e República, se observa o desenvolvimento do comércio de atacados”.

4.1.4. As Instituições de Previdência, Aposentadoria e Pensões

Desde a década de 20, do século XX instituiu-se no Brasil o sistema de Caixas de Aposentadorias e Pensões (CAP's), financiado de forma tripartite, pelos empregados, empresas e governo. Estas caixas eram organizadas por empresas ou categorias profissionais. Com a crise dos anos 30, do referido século, e o advento do movimento liderado por Getúlio Vargas, ocorreram muitas mudanças, aumentando o centralismo estatal. Os setores de saúde e previdência não fugiram a esse movimento. Ao longo dos anos 30 (1901), a estrutura das CAP's foi

incorporada pela dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAP's) autarquias centralizadas no Governo Federal, supervisionadas pelo Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio. Estas estruturas, organizadas por ramos de atividade, absorveram a maioria das antigas CAP's, embora algumas tenham sobrevivido até os anos 60, do mesmo século. Ao longo dos anos 30, desse período, foram criados os institutos de marítimos (IAPM), comerciários (IAPC), bancários (IAPB), estiva e transporte de cargas (IAPTEC) e industriários (IAPI). No mesmo século (anos 40), foi criado o último desses institutos - o dos servidores do Estado.

A implantação de alguns desses institutos em Vitória dinamizou o caráter burocrático da cidade, além de trazer para o centro, freqüentemente, um contingente de usuários que se serviam dos institutos, como também de outros atrativos de que a cidade dispunha.

4.1.5. O Crescimento Populacional

De acordo com SANTOS (1993), o crescimento mais acentuado da população brasileira, principalmente urbana, ocorreu significativamente nos últimos 60 anos. A taxa de urbanização que em 1940 era e apenas 26,375% atingiu em 1991, 77,13%. Ainda no período de 1940 a 1980, a população total do país triplica (de 41.326.000 para 119.099.000) ao passo que a população urbana multiplica-se por sete vezes. Esse ritmo de crescimento urbano verificado no país após 1950 é justificado por SANTOS (1993, p. 31) quando afirma que:

> A aceleração da urbanização a partir da Segunda guerra Mundial é concomitante ao forte crescimento demográfico brasileiro registrado nessa época que resultou em grande parte de um decréscimo na mortalidade devido aos progressos sanitários, a melhoria relativa nos padrões de vida e à própria urbanização.

A importância das obras de aterro, no Parque Moscoso, está na criação de novo espaço para a expansão da cidade em condições sanitárias adequadas. Com o crescimento da população urbana, surge a necessidade de novas áreas de

ocupação, contudo a falta de perspectiva que justificasse a consolidação da ocupação do Novo Arrabalde, projeto de Francisco Saturnino de Brito (1896), faz com que áreas próximas ao núcleo central da cidade sejam mais fortemente adensadas do que aquelas áreas do Novo Arrabalde, na região das praias.

Nota-se que, a partir da década de 40 (século XX), a população do Espírito Santo cresceu 14,85%, Chegando a 50,59% nas duas décadas seguintes (Tabela 08).

Tabela 08 – Evolução Populacional no Espírito Santo (1940-1980)

Área	1940	1950	1960	1970	1980
Rural	593.099	666.627	799.478	877.417	729.962
Urbana	157.008	194.935	370.075	721.916	1.293.378
Total	**750.107**	**861.562**	**1.169.553**	**1.559.333**	**2.023.340**

Fonte: IBGE. Dados do Censo de 2000.

Nota-se também que a população urbana no Estado teve um aumento considerável de 24,1% entre as décadas de 40 e 50 (1901), chegando a 89,8% na década de 60 e superando a população rural na década de 70, do mesmo século.(Gráfico 05).

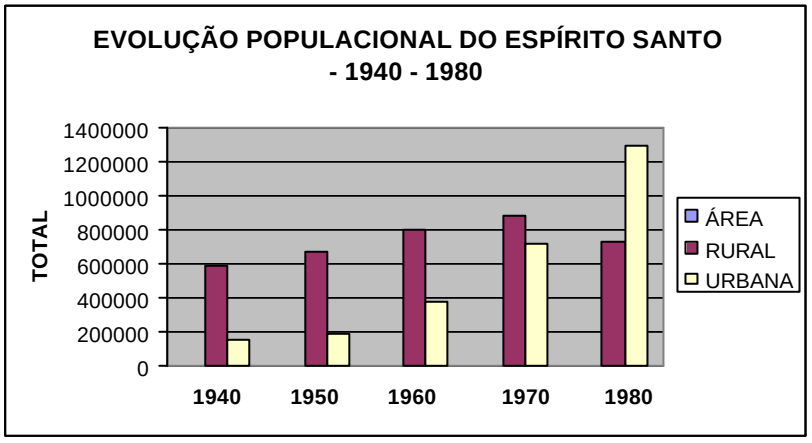


GRÁFICO 5 – EVOLUÇÃO POPULACIONAL DO ESPÍRITO SANTO (1940 – 1980)

Além dos progressos sanitários e, segundo CAMPOS JUNIOR (2002), admite-se que nesse período o fluxo populacional para a Grande Vitória deveu-se aos habitantes de pequenas cidades do interior não inseridos na dinâmica do café, principal atividade econômica do Espírito Santo na época (Tabela 09). O

incremento populacional da Grande Vitória foi da ordem de 33% entre as décadas de 40 e 50 (1901).

TABELA 09 – EVOLUÇÃO POPULACIONAL NA GRANDE VITÓRIA (1940 – 1960)

Município	1940	1950	1960
Cariacica	4.115	8.312	25.816
Serra	2.137	2.666	3.445
Viana	375	600	611
Vila Velha	12.964	20.834	54.490
Vitória	42.444	50.415	82.044
Total	**62.035**	**82.827**	**166.406**

Fonte: IBGE. Dados do Censo de 2000.

Ressalta-se que dos 33% referentes ao aumento da população na Grande Vitória entre as décadas de 40 e 50 (1901), 18,7% se deu em Vitória. Este percentual populacional verificado na década de 40, do século acima, foi da ordem de 7.791 hab. A partir de 50, do mesmo século, o incremento populacional, na Grande Vitória, foi da ordem de 31.629 hab., sendo que, deste 62%, ocorreu em Vitória.

Ao longo das três décadas Vitória teve um incremento populacional de aproximadamente 40.000 pessoas (Gráfico 06).

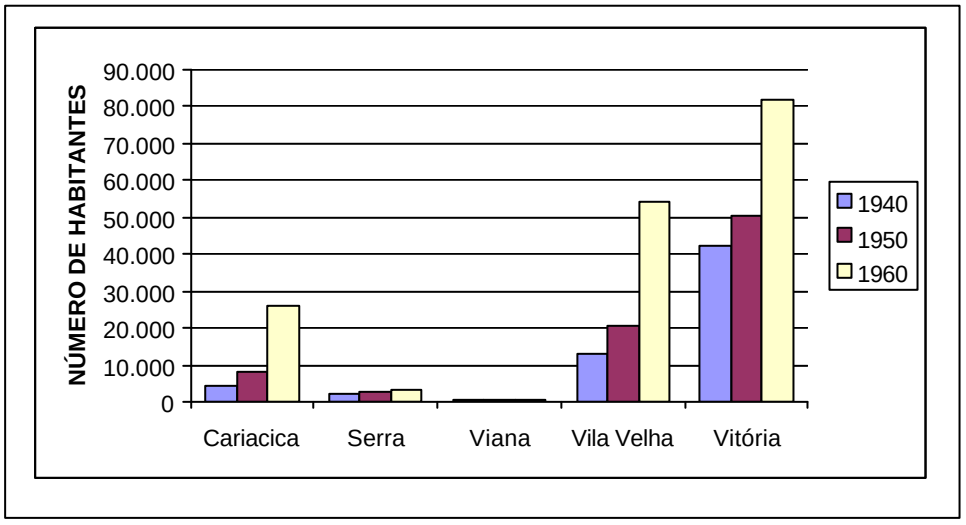


GRÁFICO 6 – EVOLUÇÃO POPULACIONAL NA GRANDE VITÓRIA (1940 – 1960)

Vale lembrar que, este incremento demográfico se deu em uma área limitada fisicamente pelo relevo.

4.1.6. A Mobilidade Limitada

A questão da mobilidade e fluxo de passageiros em Vitória teve inicio em 1905, quando: “o desenvolvimento da cidade exigia condução para seus habitantes” (NOVAES, s.d).

Neste mesmo ano o Governo do Estado, detentor das linhas de tração animal concede a Aristides Navarro o direito de explorar o serviço de bondes e carros puxados a burro para o transporte de passageiros e mercadorias, na cidade de Vitória (PMV, 1997).

No ano de 1907, a população recebia o trecho, percorrido pelo Bonde, que ligava a Rua do Comércio, atual Florentino Ávidos, ao Forte São João, que acabou se transformando em ponto de passeio do local.

Com a chegada da energia elétrica, é inaugurado em 1911, o primeiro trecho da linha de bonde elétrico, que ia da Rua do Comércio até a Rua Sete. Nesse mesmo ano é inaugurada também uma linha direta partindo de Santo Antonio à Praia do Suá.

Ainda nesse período (durante o governo de Jerônimo Monteiro) foi criada a linha circular, que contornava a Cidade Alta ligando-a à Cidade Baixa, e teve seu apogeu nos anos 30 (século XX), quando a população de Vitória já era em torno de 30.0000 habitantes.

A partir da década de 20, do século mencionado acima, os bondes formavam uma unidade e transporte integrada, sob condução da Concessionária dos Serviços de

Bondes e Lanchas do Município de Vitória que era administrado pela Companhia Brasileira de Força Elétrica (CCBF).

Vale ressaltar que, esse modo de transporte propiciou a vinda de representativo contingente populacional para a região central de Vitória. Dentre esse contingente, estavam os funcionários da CCBFE e suas respectivas famílias.

Nesse sentido, foi necessária a implementação de toda uma rede de suporte e serviços mecânicos e humanos, tanto para a manutenção do sistema, quanto para a demanda de usuários do sistema provinda da nova dinâmica que a cidade adquirira.

É importante frisar que, em 1915, ocorreu a construção da primeira estrada para veículos automotores do Estado, ligando Vitória a Vila Velha, com piso de barro e oito quilômetros de extensão. Com isso, Vitória passa a possuir definitivamente o caráter de cidade polarizadora.

4.1.7. A Questão do Relevo

O município de Vitória possui área de 81 km², equivalente a 0,18% de território estadual e 5,5% dos 1.461 quilômetros da micro-região de Vitória, também denominada Região da Grande Vitória, sendo, portanto, o menor município desta região.

Limita-se ao norte com o município da Serra, ao sul, com Vila Velha, a leste, com o oceano Atlântico e a oeste com o município de Cariacica (ANEXO A).

O município é formado pela ilha do mesmo nome, com área de 28,04 km², e uma área continental, além de pequenas ilhas na sua baía (ANEXO A).

A ilha é montanhosa, de constituição granítica circundada por numerosos terrenos de mangues e restingas, e é um prolongamento do relevo continental. O ponto mais elevado é o pico Frei Leopardi ou Pedra dos Olhos, com altitude de 240 metros. A bacia que compõe a paisagem hidrográfica do município é a do rio Santa Maria da Vitória.

Segundo SERRA (1987), o espaço urbano tem a sua forma marcada pelo espaço natural. Ocorre, entretanto, neste espaço, uma série de adaptações resultantes da ação do homem. A forma dessas adequações depende de um conjunto de condições existentes no espaço, inclusive daqueles dependentes do espaço natural primitivo, depende também das necessidades a serem atendidas, que são socialmente determinadas e, da tecnologia disponível conforme processo de produção.

Neste contexto, anteriormente, Vitória, tinha seu sítio urbano limitado por fatores naturais, tais como: um maciço central e outros acidentes geomorfológicos que vinham a dificultar a ocupação humana, isto tudo justificaria a necessidade da adoção por parte dos agentes governamentais de medidas que viessem a disponibilizar um espaço maior para que a cidade pudesse receber um contingente maior de pessoas que vinham principalmente para trabalhar em órgãos públicos estaduais.

Ressalta-se que, segundo documentos do Programa de Revitalização do Centro de Vitória (2002), a cidade de Vitória manteve-se estagnada até meados do século XVIII. Com as ampliações da área edificada e com o adensamento ao pé da colina, haveria possibilidade para a acomodação de alguns milhares de habitantes. Durante os 120 anos seguintes, essa situação não se alterou significativamente.

A área urbana da cidade de Vitória, até fins do século XIX, estava praticamente limitada ao trecho entre o Campinho e a base do morro que fica em frente ao Penedo, onde existe o Forte São João, junto ao mar (CAMPOS JUNIOR, 1996). Caracterizada pelo estreitamento entre o maciço central e a baía.

A geografia física, segundo SERRA (1987), descreve a forma do espaço natural, classificando os seus diversos aspectos característicos. A variação da forma, no espaço e tempo, é descrita por um conjunto de variáveis como relevo, hidrografia, pedologia, flora e o clima, que representam as ocorrências na forma do espaço natural.

Vale lembrar que as dificuldades foram vencidas por etapas, consistia em aterrar áreas antes ocupadas por regiões alagadiças que eram constantemente inundadas pelos movimentos diários das marés, com isso a cidade começava a adquirir condições de crescimento sustentável.

Segundo SERRA (1987), inúmeros são os fatores que atuam sobre o espaço, os originados no espaço natural como a sua forma, o relevo e a hidrografia, marcam profundamente a forma urbana em processo de desenvolvimento. O formato geral da cidade é, sobretudo desenhado pelo contorno do mar, dos córregos e rios, das colinas e das curvas dos terrenos, essas características procuram determinar, áreas mais densas, vazias, áreas verdes, limites, contornos, cotas das construções, percursos e desenhos dos caminhos e outros.

Neste sentido, Vitória cresceu em seu espaço urbano seguindo a risca os limites impostos pelos fatores naturais mencionados anteriormente.

A cidade de Vitória tem em seu entorno, braços de mar, manguezais e outras formações que caracterizam quase a totalidade de seu território, já que a referida cidade é uma ilha, e como ilha possui seu território demarcado por essas formas físicas.

Em função disso, foi necessária a intervenção antrópica, objetivando a adaptação das condições naturais à permanência humana no espaço.

Essa ação pode ser representada pela urbanização ocorrida ao longo dos anos, como exemplo disso citam-se os aterros, a infra-estrutura sanitária e a verticalização, que procura dar respostas, em termos de edificações, para o crescimento populacional.

5. A FORMAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE VITÓRIA

Segundo SANTOS (1982), o conhecimento do mercado de terras e do mercado imobiliário é fundamental para a compreensão das transformações engendradas no uso do solo. A influência do mercado de terras está mediatizada pelo mercado imobiliário, passando pelas formas como se organiza a produção e a distribuição de habitações. De acordo com as considerações expostas, como se comportava a questão imobiliária em Vitória?

5.1. O PAPEL DO ESTADO

CAMPOS JUNIOR (1993), chama a atenção que o primeiro agente imobiliário de Vitória foi o próprio Estado, já que todos os lotes e áreas disponíveis para o processo de comercialização pertenciam ao Estado. Devido ao incipiente capital privado local, o poder público é que toma a frente das ações de melhoria, agindo como modificador do espaço. Todos os serviços de infra-estruturas foram feitos pelo Governo Estadual tais como: os aterros, serviços de água e esgoto, energia elétrica.

Vale destacar que, esse processo disponibilizava no mercado uma oferta grande de imóveis a serem vendidos pelo Estado, até a década de 50 (1901). O Estado era o agenciador habitacional, fato este que pode ter contribuído para uma fraca demanda no que se refere à procura de agentes privados pela iniciativa dos negócios imobiliários. Com isso a atividade do mercado imobiliário particular não teve êxito, situação que só veio a se alterar a partir dos anos 50, do século acima.

5.1.1. O Aspecto Institucional

(ALMEIDA apud MARINATO, 2002). No ano de 1947, foi realizado, um planejamento urbano para Vitória, ficando este, a cargo da Empresa de Topografia, Urbanismo e Construção do Rio de Janeiro sob supervisão do Professor Alfred Agache, constituindo-se um "*projeto de cidade*". Foi um novo desenho proposto para ser realizado na malha urbana existente com galerias comerciais, espaços abertos, aterros de área de mangue com objetivo de ampliação do Porto (unindo definitivamente o "*Novo Arrabalde*" ao centro, com desenho da Avenida Beira-mar), mas que acabou por proporcionar no centro junto à Baia de Vitória, uma nova área edificável de 96.000 m2, além de visar alterações na legislação municipal. Neste plano, o centro foi valorizado por permitir o crescimento da cidade (constam também o desenho urbano para outros bairros e o zoneamento urbanístico) através de demolições e às custas da destruição do tecido histórico, formação de vazios e verticalização. Aos poucos, os novos vazios urbanos criados acabaram com a ligação do centro com o mar, provocando de certa forma o aumento da participação da iniciativa privada na construção civil para fins residenciais.

Seguindo a intenção de realizar planos de urbanização, como parte integrante do conjunto de ações direcionadas à urbanização, foi elaborado em 1954, o "*Código Municipal de Vitória - lei no. 351*" (VITÓRIA, 2005). Este código estabelecia as relações jurídicas da competência do município, orientação política e conjunto de regulações sobre o espaço e equipamentos urbanos, sendo a cidade zoneada em urbana - comercial especial, principal e secundário, industrial, residencial principal e secundário - suburbana e rural. A divisão zona central e bairros é freqüente neste código, ficando a "*Enseada Capixaba*" (área do centro privilegiada no plano diretor de 1947) enquadrada em zona urbana comercial especial e aos prédios a serem construídos neste local, ficou estabelecido o mínimo de 8 pavimentos e o máximo de 12, respectivamente, 29 e 41 metros de altura. As determinações chegavam, inclusive, à estética das edificações, áreas mínimas, arborização, ocupação de logradouros com mesas e cadeiras, localização de estabelecimentos comerciais e industriais, imposto territorial urbano e taxas (de água e esgoto, calçamento e licença de obra) que eram mais elevadas para a "*zona central*".

6. A CONSTRUÇÃO POR ENCOMENDA

Nota-se que, nas primeiras décadas do século XX o entorno do Parque Moscoso já aterrado era composto por terrenos valorizados e se construía por encomenda de um contratante, que encomendava o imóvel para o próprio uso e de seus familiares.

Nessa forma de produção, constata-se o envolvimento de quatro diferentes atores sociais, personificados no contratante, no construtor, no trabalhador e no proprietário do terreno. “Os contratantes em sua maioria da classe média alta, contratavam o construtor e definiam todo o processo, desde o local e o terreno passando pelo projeto, até o ritmo da construção, definido de acordo com a sua vontade e disponibilidade financeira”.(CAMPOS JUNIOR, 2002).

Vale ressaltar que, o acesso à moradia nas formas que atenda o bem estar desejado era privado a alguns poucos.

Aqui, CAMPOS JUNIOR (2002), diz que: “A diferença de renda entre as famílias, com o predomínio daquelas de menor poder aquisitivo, reduz o número de pessoas que podem contratar um construtor para edificar sua moradia”.

É importante dizer que, nessa forma de produção, o terreno era de propriedade do contratante; quando era necessária sua aquisição, o contratante arcava com esta responsabilidade, isentando o construtor deste ônus, e, não configurava no custo de construção da obra. Outro fator relevante é que a maioria da área urbanizada pertencia ao Estado, o qual facilitava sua aquisição, reduzindo assim o custo final da obra. Portanto, o que diferenciava os terrenos na cidade era a infra-estrutura e, por conta disso notava-se variações relativas nos preços.

É importante dizer também que, nessa forma de produção o construtor não se caracterizava em um incorporador, uma vez que, não custeava a construção do início ao seu término para depois vendê-la, ele dependia de um acordo prévio com o contratante que encomendava o serviço.

Neste momento, cabe lembrar que o ritmo da obra seguia de acordo com a disponibilidade financeira do contratante, isso significa dizer que o andamento da obra, às vezes poderia ser um pouco demorado, com isso, o construtor assumia mais de uma encomenda, vislumbrando não ficar sem serviço.

Um outro aspecto a ser destacado, é que havia organização do trabalho entre os empregados da obra, alguns se destacam por possuir habilidades artesanais que na época era um diferencial relevante, considerando que o padrão das construções obedecia ao estilo arquitetônico em moda de Europa denominado A*rt Nouveau*[9].

Como diz CAMPOS JUNIOR (2002), "naquele período não havia mercado de trabalho plenamente constituído". O construtor possuía um grupo de operários, que recebiam treinamento do ofício durante algum tempo na própria obra, depois de "formados", e tendo executado o serviço naquela obra deslocavam-se para outra obra do mesmo construtor, objetivando executar a mesma tarefa, com isso não havia rotatividade de trabalhadores, visto que o mercado de trabalho não havia se constituído em sua totalidade, o que causava uma escassez de trabalhadores especializados para a construção civil.

Conforme, citado anteriormente, os trabalhadores permaneciam com o mesmo construtor por longos períodos, isso criava vínculos entre o construtor e o empregado, que ultrapassavam a relação profissional, muitas vezes o construtor se tornava intimo da família do empregado, a ponto de vir a ser padrinho dos filhos deste.

Nesse momento, CAMPOS JUNIOR (2002) destaca que, "o tamanho da cidade não distanciava fisicamente no território os dois personagens e apesar de diferentes socialmente, de não terem o mesmo padrão de casa, não se separavam no espaço da cidade. O lugar ainda não se apresentava como manifestação da diferenciação social".

---

[9] Estilo artístico criado na Bélgica e desenvolvido na Europa a partir do final do século XIX. Primeiramente foi relacionado a peças de decoração interior e depois se estendeu para Arquitetura. Este estilo é caracterizado pela originalidade da forma, buscando a funcionalidade, porém com características artesanais, geralmente lembrando formas ondulantes, com intenção de resgatar o contato com a natureza.

Como se viu, o que diferenciava as áreas na cidade era a infra-estrutura que cada uma possuía. Além disso, nota-se que as construções vão revelar as diferenças sociais e econômicas das pessoas e ainda serviam para valorizar os lugares, como aconteceu em Vitória.

Enfoca-se que, durante esse período o bairro do “Moscoso” começa a se tomar de maior expressão na cidade e passa a ser a área predileta para a realização de construções de melhor padrão construtivo e estético, que abrigava a elite cafeeira. Segundo SANTOS (1997):

> Toda região recebe melhorias, o quartel da polícia é reformado, há precisão de construção de 200 casas próximas ao parque. Foi citada por Almeida (1986), a construção de 50 a 100 casas para estímulo a iniciativa particular em atendimento a falta de habitações. Efetivamente, porém, são construídas 28 casas sob forma de contrato. O lucro com as vendas foi aplicado pelo governo em outros melhoramentos.

Tendo as etapas de sua construção observada nas figuras que sucedem:

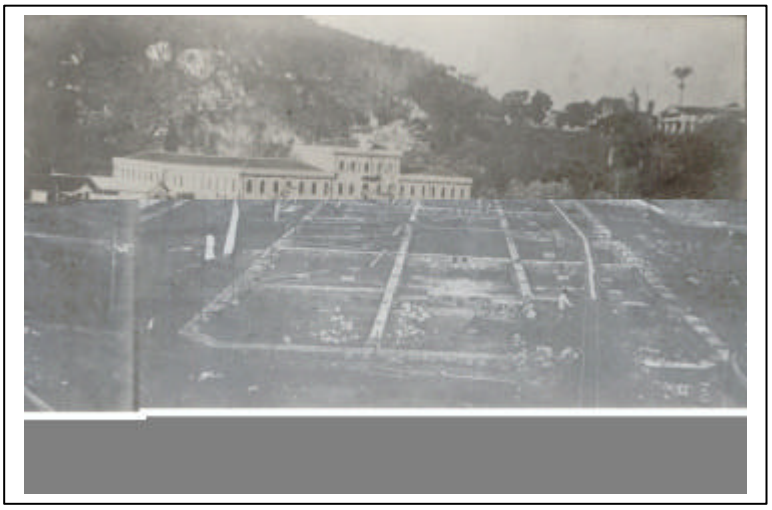


Fig. 35: Início da construção das 28 casas destinadas aos funcionários públicos. Execução das fundações.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 36: Execução das obras de construção das 28 casas para funcionários públicos, já em estado adiantado. Execução da alvenaria e dos telhados.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 37: As 28 casas dos funcionários públicos, concluídas.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 38: Vista do Moscoso, com o conjunto de 28 casas construídas para os funcionários públicos, no Governo de Jerônimo Monteiro, 1932.
Fonte: Santos (1997).

Fig. 39: Av. República e Av. Cleto Nunes, Padaria Sarlo, as 28 casas e o Colégio Americano, década de 30.
Fonte: Santos (1997).

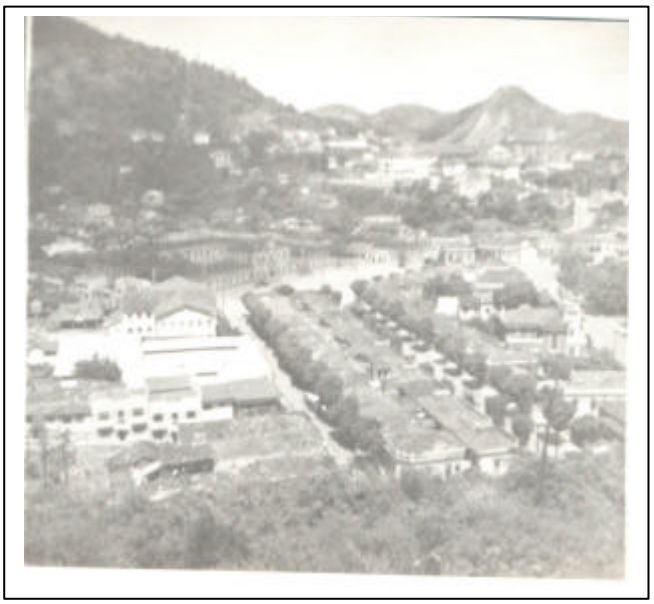


Fig. 40: Vista do Parque Moscoso. Ao fundo, o Quartel. Ao centro, as 28 casas.
Fonte: Santos (1997).

A grande maioria dessas construções no Moscoso, excetuando as construções executadas pelo Estado, pertencia a comerciantes e exportadores de café que se encontravam instalados nesses palacetes construídos no centro do terreno conforme imposição do Código de Posturas de 1923.

Dentre essas construções, destaca-se a residência de propriedade do Sr. Antenor Guimarães (Figura 41), que na época representava de forma próspera a elite local.

A construção data da década de 20 (1901), quando a região do Parque Moscoso abrigava a elite capixaba.

Fig. 41: Casa do Sr. Antenor Guimarães.
Fonte: PMV (2005).

7. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

Em linhas gerais ressalta-se que, até a década de 80 (século XX), os estudos sobre o assunto em questão, não estavam inseridos nos temas discutidos pela Geografia. Até poucas décadas atrás a palavra não fazia parte dos dicionários (LÖWEN SAHR, 2000). Existem autores que definem a verticalização, como sendo, o aparecimento de edifícios na cidade denominados: arranha-céus, prédios e edifícios, entre outros.

Após a realização de inúmeras leituras, tendo em vista alguns conceitos fundamentais, e também da necessidade de avançarmos na apreensão do processo de verticalização em Vitória, convém aqui ressaltar alguns conceitos de diferentes autores sobre esse assunto:

"[...] resultado da multiplicação do solo urbano[...]" (FERREIRA apud MENDES, 1992, p. 32), ou ainda como "[...] resultante no espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas de capital: o fundiário, o imobiliário e o financeiro [...]" (SOUZA apud MENDES, 1992 p. 32).

SOUZA (s.d, p. 30) "entende que a verticalização se constitui na forma privilegiada de um segmento importante da reprodução do capital no espaço, aliada a uma nova forma (modo) de morar, e se cristaliza em uma das geografias do espaço metropolitano".

LÖWEN SAHR (2000) "ao estudar o processo de verticalização em Ponta Grossa fala que este "[...] exprime um processo que se distingue fisionomicamente pela construção de edificações com diversos pavimentos e que implica em várias dimensões de interpretação ligadas a elementos da modernidade no espaço urbano [...]".

MENDES (1992, p.32), como já se viu, também dá sua contribuição quando escreve que a verticalização se constitui em "Um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua reprodução e apropriação de diferentes formas de

capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação como é o caso do Brasil. Alem da associação junto às inovações tecnológicas que interferem no processo, alterando a paisagem urbana".

MACEDO (1987, p.9) afirma que:

> **Verticalizar significa criar novos solos sobrepostos, lugares de vidas dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo em local determinado de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais, e, por conseguinte, valorizar estas áreas urbanas pelo aumento do seu potencial de aproveitamento.**

A verticalização, em São Paulo, foi definida por SOMEK (1997), como sendo a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador. A essa idéia associa-se a característica da verticalidade, o aproveitamento intensivo da terra urbana (densidade) e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, demonstrando-se a relação verticalização X adensamento.

Há tempos os homens vem desafiando a natureza através das alturas e grandiosidade de suas edificações, monumentos históricos, templos, pirâmides, etc. (SOARES, 2000).

A princípio no Brasil, tem-se o período de 1920 como uma referência temporal importante ao processo de verticalização. Sendo mais específico, segundo SOUZA (1994), o primeiro edifício construído no Brasil, foi no ano de 1912, na cidade de São Paulo, era um edifício de escritórios e estabelecimentos comerciais. Já o Palacete Riachuelo, primeiro edifício voltado para habitação e construído posteriormente, mas ambos eram de concreto armado e não possuíam elevadores de início, pois, o primeiro elevador no Brasil foi instalado no Hospital Santa Catarina em 1918 pela empresa Pirie, Villares & Cia. Ltda (JUNIOR, FRESCA, s.d).

(JUNIOR, FRESCA, s.d), com início no acima, ocorreu no Brasil um surto de indústrias de base. Estas indústrias contribuíram com tecnologias para a verticalização, assim o processo de produção de edifício realizou a reprodução de

múltiplas formas do capital, daí emergindo o interesse na expansão da verticalização (SOUZA, [s. d.] p.27).

Neste contexto, nota-se que o processo de verticalização no Espírito Santo, e mais especificamente em Vitória aconteceu em um momento posterior ao das grandes cidades brasileiras. O inicio do fenômeno da verticalização é freqüentemente associado à chegada da indústria, que se acelera no país a partir dos anos 30 (1901).

De fato, a industrialização redefine a cidade, uma vez que passa a ser a sede do aparelho produtivo nesta época da indústria, sendo assim, a verticalização passa a ser um elemento desse novo ambiente construído, fundamentado em uma série de condicionantes. Nesse sentido, quais os indicadores que se destacam como viabilizadores desse processo? E ainda, como se deu esse processo em Vitória?

7.1. OS INDICADORES DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

A partir do crescimento da economia estadual, decorrente da expansão cafeeira na década de 50, do século XX, vários fatores concorreram para engendrar o processo de verticalização em Vitória, dentre os quais pode-se destacar:

Em primeiro momento, o comércio do café, como também o comércio varejista em geral, proporcionaram a concentração das atividades, e conseqüentemente um aumento no fluxo de mercadorias e de pessoas.

Em segundo momento o *boom* populacional. Segundo BUFFON (s.d), foi à massa de assalariados criada pelos empreendimentos industriais como a Companhia Ferro e Aço de Vitória (COFAVI), do Moinho Buaiz, e ainda, da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD), que ampliaram a demanda habitacional na região, como também alargou a economia de serviços.

Nesse passo, ressaltam-se os melhoramentos do Porto de Vitória, foi imperativo para o processo de crescimento econômico e urbano, visto que, deveria estar preparado para atender a demanda da produção cafeeira capixaba, que representava a maior parte das exportações estaduais, como também a crescente demanda de produção de outras regiões, como pode-se destacar a região do Vale do Rio Doce em Minas Gerais.

Além desse fator, deve-se destacar que, o incremento no Porto de Vitória viria a atender também a demanda industrial interestadual.

Depois, a questão da mobilidade veio a se tornar ponto fundamental para a evolução do processo, visto que, o transporte é uma variável que compõe, juntamente com os outros fatores, a configuração da cidade.

Nesse sentido, alguns autores defendem que, o desenvolvimento da infra-estrutura viária tem a característica de favorecer o crescimento das cidades horizontalmente, ao passo que, um sistema viário deficitário viabilizaria o fenômeno da verticalização. (NOGUEIRA, 2004). Isto porque, com um sistema viário deficiente, os moradores e usuários da cidade não teriam facilidade de se locomoverem em longas distâncias, tornando o centro da cidade cada vez mais polarizado e adensado.

Todavia, há exceções a este posicionamento, como se pode notar no caso da cidade de Curitiba-PR, “que se converteu em literal ícone do melhor, mais profícuo e afamado urbanismo brasileiro, dotada de avançado e muito bem articulado sistema de transporte coletivo” (NOGUEIRA, 2004).

Um outro aspecto indicador pode ser destacado na constituição dos Institutos de Previdência criados no Espírito Santo, com sede em Vitória. Os institutos possuíam carteiras habitacionais, com recursos fartos que investiam, tanto em moradias sociais, quanto foram o mais importante instrumento no fenômeno imobiliário.

O aspecto físico da cidade, em particular o Relevo, foi critério limitante à expansão urbana e imobiliária horizontal em Vitória, considerando o fato do estreitamento da área entre o maciço central e a baía , como vimos no capítulo 4.

É primordial enfocar aqui, que esse conjunto de fatores, davam a Vitória certas características de cidade central e, para classificá-la hierarquicamente, dentro do contexto de cidade polarizadora, foram utilizados os conceitos emanados da teoria das localidades centrais formulada por WALTER CRISTALLER[10] (1933) por meio da qual pode-se considerar que:

> A hierarquia dos centros se processa de modo que as localidades centrais de baixo nível hierárquico distribuam bens e serviços procurados muito freqüentemente, possuindo área de influência espacialmente restrita; as de nível imediatamente superior distribuem além daqueles bens e serviços distribuídas pelos centros inferiores, bens e serviços procurados menos freqüentemente, possuindo uma área de influência que inclui os centros menores e suas respectivas áreas de influência. O centro de mais alto nível distribui, finalmente, todos os bens e serviços já distribuídos pelos centros inferiores à ele, distribuindo ainda, alguns para os quais constitui-se no único centro distribuidor para ampla região do pais.

Segundo CAMPOS JUNIOR (2002), em realidade, “do ponto de vista imobiliário, os acontecimentos relatados, referentes ao crescimento econômico, representaram o aumento da renda para uma parcela da população e o incremento na demanda por imóveis”.

[10] Para saber mais sobre a teoria dos Lugares Centrais ver: Cristaller, Walter. A teoria dos lugares centrais do sul da Alemanha, 1933.

7.2. O MERCADO IMOBILIÁRIO A PARTIR DE 1950 – DA CONSTRUÇÃO A PREÇO FIXO À CONSTRUÇÃO A PREÇO E CUSTO.

É de verificar-se que, os efeitos da integração do Espírito Santo ao contexto nacional, contribuiu para a concentração urbana em Vitória, criando espaço para a expansão da construção civil, voltada ao mercado imobiliário, tendo como conseqüência, dentre outras, o aumento da demanda por moradia.

Na década de 50 (1901), inicia-se o processo de cunho empresarial no ramo da construção civil, objetivando construir moradias para a comercialização, processo que se consolidará na década seguinte, conforme tabela abaixo.

TABELA 10 – EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL CRIADAS EM VITÓRIA NO PERÍODO DE 1940 A 1970

Período	Nº de Empresas
1940 – 1950	01
1950 – 1960	03
1960 – 1970	14

Fonte: Campos Junior. A Construção da Cidade, 2002.

O gráfico 7, retrata a evolução no crescimento das empresas voltadas à construção civil, fato esse que teve grande ampliação com o passar das décadas, reforçando ainda mais característica urbana e verticalizada de Vitória.

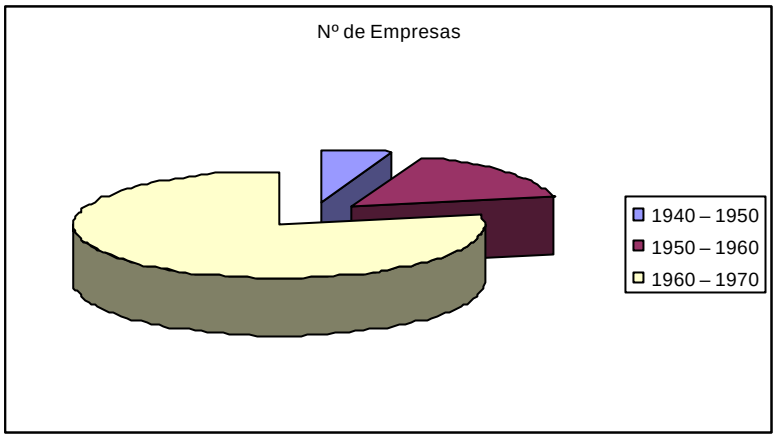


GRÁFICO 7 – EVOLUÇÃO DAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL EM VITÓRIA (1940 – 1970)

Vale ressaltar que, a primeira tentativa da construção civil e do mercado imobiliário não foi somente no ramo residencial, para a venda, mas também para aluguel. Alugavam-se, tanto apartamentos residências, como é o caso do Ed. Antenor Guimarães, quanto salas para o setor de serviços, marcando o inicio da verticalização em Vitória.

Segundo CAMPOS JUNIOR (2002), “foram em número de quatro os edifícios construídos: dois residenciais e dois comerciais, respectivamente os edifícios Antenor Guimarães, construído no final dos anos 30, sendo este o primeiro edifício com mais de 06 pavimentos em Vitória, e ainda, o edifício Rocha. De caráter comercial verifica-se os edifícios Murad e Alexandre Buaiz” (Figura 42).

Fig. 42: Construção do edifício Alexandre Buaiz.
Fonte: PMV (2005).

Ainda na década de 50 (século XX), realizou-se a primeira investida empresarial do ramo imobiliário, em que um construtor lança edifícios para a venda no mercado (CAMPOS JUNIOR, s.d.), com a inovação de se construir a preço fixo, na qual a principal característica está em não corrigir os valores das prestações pela variação inflacionária.

Na década de 50, do século acima, surgem iniciativas mais promissoras, que corrigiam o preço da construção, visando a proteção do construtor contra a inflação. Daí por diante a construção caracterizou-se por produzir para o mercado, mudando seus atores alterando papéis e criando novas formas de reprodução espacial.

7.2.1. A Construção a Preço e Custo

No caso em questão, ressalta-se que, em Vitória a verticalização da construção teve fases diferentes, dentre as quais podemos citar à construção por encomenda, para aluguel e a construção a preço fixo[11], todas precursoras à construção a preço e custo.

No que se refere à construção a preço e custo, ressalta-se que ela surge desvinculada dos comerciantes locais e dos exportadores.

Nota-se que se caracteriza pelo ineditismo no Estado, como também o fato de que nela há uma mudança no papel do atores, bem como a inserção de novos atores.

Nasce um novo ator representado na figura do Engenheiro-construtor em substituição ao construtor, que assume papel não só de responsável técnico pela obra, mas também se responsabiliza por sua administração.

[11] Para estudar melhor os tipos de construção recorrer a Campos Junior (2002), A Construção da Cidade.

Curiosamente os primeiros Engenheiros-construtores que se lançaram no mercado vieram de famílias de recursos e tradicionais em Vitória, isso facilitava a confiança que o comprador, outro novo ator do processo, deveria ter na pessoa do Engenheiro-construtor, uma vez que, pelo pioneirismo do tipo de construção, não se tinha plena garantia de que receberia o bem ao final de sua construção. Pagava-se por algo que, só se receberia depois de aproximadamente dois anos.

De início fazia-se o orçamento da obra e o valor das prestações mensais, que geralmente eram em 30 (trinta) meses, quando a obra chegava ao fim, já estava praticamente quitada. Durante sua execução fazia-se uma verificação nos custos da obra, se este ultrapassasse o valor previsto, em função de fatores inflacionários, estes seriam repassados aos compradores.

Em suma, o Engenheiro-construtor não dispunha de muito dinheiro para desempenhar o papel de incorporador em toda sua essência, por isso necessitava de muitos cuidados para desempenhar suas atividades. Alguns pontos eram de vital importância para o sucesso do negócio.

Nesse sentido, destaca-se, a escolha do terreno, seu local, tamanho e possibilidades construtivas de conformidade com a legislação pertinente, e ainda, o preço que estava intimamente ligado com a venda das unidades a serem construídas (CAMPOS JUNIOR, 2002). Vale ressaltar que o preço do terreno valia bem menos do que vale hoje no custo da construção, aproximadamente 4%.

Quanto à relação Engenheiro-construtor e trabalhador continuou sendo desempenhada, no âmbito profissional, da mesma forma que era desempenhada na construção por encomenda, contudo, as relações sociais provindas daquela forma de construção foram extintas, formando um vinculo de trabalho puro e simples, em bases empresariais do que propriamente pessoais.

Vale ressaltar, a relevância da figura do Engenheiro-construtor que, “assumindo outras relações com novos e velhos personagens criam as suas estratégias no setor da construção, dedicando-se a construir para vender” (CAMPOS JUNIOR, 2002).

Outro aspecto a ser destacado, é a figura do comprador, com o qual o Engenheiro-construtor estabelece as relações mais complexas do processo. Era através do comprador que se tinha noção do mercado, e, era dele que dependia a realização da venda da construção e a obtenção do lucro.

Nessa nova forma de se reproduzir o espaço, o comprador se vê diante de uma nova maneira de morar, que é o edifício, costume que naquela época, ainda encontrava resistências.

Frisa-se que, nesta forma de construção desaparece a figura do contratante, personagem de grande relevância para o construtor no modo de construção por encomenda.

Entretanto, tendo sido superadas algumas dificuldades iniciais, tais como, a correção inflacionária e a adaptação do comprador a nova forma de morar, a verticalização se tornou eficaz em Vitória e um negócio lucrativo.

Nesse propósito, destaca-se a construtora Comércio e Indústria de Engenharia Capixaba S/A (CIEC), fundada em 1954, que veio a se tornar uma das maiores do Estado, edificando de 10 (dez) a 12 (doze) empreendimentos imobiliários residenciais, entre 1954 a 1964, no entrono do Parque Moscoso. Dentre estes se cita os edifícios Talita, Alfha (figura 43), Procion, Marthélia, entre outros.

Fig. 43: Edifício Alfha, Parque Moscoso.
Fonte: PMV (2005).

Um outro aspecto no que se refere ao mercado imobiliário em Vitória é a experiência de construção a preço fechado[12], na qual havia previsão de correção de custo inflacionário embutido no preço do empreendimento. Neste ramo, notabilizam-se as empresas: Chrisógono Teixeira da Cruz Engenharia Ltda e a Construtora Rio Doce, marcando o inicio do mercado incorporador em Vitória.

7.3. A VERTICALIZAÇÃO NO PARQUE MOSCOSO E SUA INTENSIFICAÇÃO COM A CHEGADA DO ELEVADOR

Segundo CAMPOS JUNIOR (2002), a inexistência de áreas diferenciadas (a cidade começa a ser produzida), contribui para o processo de verticalização no centro, como já se mencionou anteriormente. O Estado era o proprietário de grande parte

[12] Ressalta-se que, a construção a preço fechado preconiza a mais recente modalidade de empreendimento imobiliário, a incorporação.

dos terrenos e, não havia, admite-se, segregação sócio-espacial expressiva. As diferenças sociais eram expressas nas moradias e não entre os lugares.

Entretanto, segundo OLIVEIRA (1992), no processo de ocupação espacial sempre há preferência por terrenos dos bairros mais centrais, já privilegiados em outras fases, no que se refere à infra-estrutura e equipamentos urbanos. Começava-se a produzir os espaços diferenciados.

Com a conclusão das obras, a Vila Moscoso torna-se a única área inserida no "centro da cidade", em melhores condições de ser ocupada. Oferece terrenos previamente demarcados, amplos, ruas largas, arejadas, etc.

É inegável que Vitória agregou em seu território urbano uma área relativamente considerável para época, mas mesmo assim necessitaria do uso de novas tecnologias para aumentar o potencial deste espaço.

Nesse momento, é oportuno ressaltar que, segundo SANTOS (1997), Vitória começa a perder suas características, se enchendo de gente de fora, de aventureiros e de profissionais liberais, promovendo um crescimento populacional. Conforme observado anteriormente, Vitória teve um aumento populacional da ordem de 18,7% na década de 40 (1901). Com isso, aumenta o fluxo de veículos e pedestres (Figura 44).

Fig. 44: Aspecto da cidade de Vitória com o fluxo de pedestres e veículos.
Fonte: PMV (2005).

Para abrigar a esse excedente populacional, novas formas espaciais se fazem presentes. Por conseguinte, as construções no entorno do Parque Moscoso, foram sendo postas abaixo, dando lugar a inúmeros edifícios.

Vale ressaltar ainda que Vitória possuía muitas áreas altas, enladeiradas e isso trazia um certo desconforto.

Justificando o que diz MACEDO (1987), o edifício representava a possibilidade de reproduzir o espaço, a fim de atender às demandas que a cidade precisava.

Tudo isso foi contornado graças ao invento do elevador. Havia a impossibilidade da verticalização, considerando-se a falta do principal agente do processo: o elevador. É possível imaginar a vida vertical sem elevador? "É possível imaginar um mundo que funcione só no pavimento térreo?" (Flex Eventos, 2005).

Poderia-se responder a esse e a outros questionamentos da seguinte forma: a verticalização só se efetivou com edifícios com mais de cinco pavimentos e este por sua vez, não existiria sem a presença desse invento, sem ele a cidade teria um arranjamento[13] mais horizontal, com isso às distâncias seriam muito maiores, vindo a requerer um outro tipo de sistema de transportes. Com a verticalização se utiliza mais intensamente o solo.

Vale ressaltar neste momento que foi o elevador, invento muito importante que veio a criar um outro padrão espacial às metrópoles do Brasil e do mundo.

Neste instante cabe destacar, que em meados do século XIX, uma pobre “geringonça” a vapor é criada. Somente em 1853, ano em que a história confere à americana Elis Graves Otis a invenção do elevador como transporte seguro (Flex Eventos, 2005). O uso de elevadores como meio de transporte de passageiros começou, então, a se popularizar.

[13] Usa-se a palavra arranjamento no sentido de: arrumar, ordenar, organizar.

Segundo a Enciclopédia Britânica (1970), o primeiro elevador elétrico começa a ser utilizado em 1889 em um prédio em Nova York.

Neste contexto de verticalização o elevador foi um agente muito importante para a realização e intensificação dessa modernização espacial. No século passado e atualmente, não se concebe uma cidade que funcione somente no térreo. As cidades tomaram uma configuração verticalizada e Vitória não ficou de fora deste processo, pois passou entre as décadas de 40 e 50 (1901), por um processo de modernização e arranjamento espacial muito grande, mudando quase por completo a estrutura da capital do Espírito Santo.

7.4. A ESCASSEZ DA TERRA E A LUCRATIVIDADE NA CONSTRUÇÃO

Além dos indicadores do processo de verticalização, diversos outros fatores acontecidos, e já mencionados neste estudo, incluindo a questão da insalubridade em Vitória, que levou à urbanização, vieram a corroborar de forma decisiva para a transformação da cidade, e, por conseguinte a busca de terrenos[14], que aqui chamamos de “espaço” em áreas valorizadas de Vitória.

Dentre esses fatores deve-se salientar que a questão da escassez de terreno, no inicio dos anos 40 e durante a década seguinte, propiciada pelo aumento populacional e incrementos das atividades urbanas, impulsionou em Vitória o fenômeno da verticalização, e especificamente no Parque Moscoso.

“Em Vitória especificamente, a grande quantidade de parcelamento de terras nos bairros indicava a redução na oferta de áreas disponíveis no centro, tornando como uma opção a verticalização”.(CAMPOS JUNIOR, 2002).

[14] Neste particular a terra já não é apenas terra enquanto lugar requerido para construção, mas também espaço, que passou apropriado pelo capital.

A ocupação do centro começava a criar a escassez da terra em algumas áreas mais privilegiadas, no ponto de vista das qualidades urbanas, com isso o centro de Vitória passou a não ter áreas disponíveis para edificações.

Na década de 40, do século XX a área central de Vitória, considerada na época como área nobre, tanto para o comércio, como para moradia, já estava bastante ocupada. Esse fato está relacionado com a escassez de áreas disponíveis naquela região, que conseqüentemente contribuiu para o fenômeno da verticalização.

No que se refere à questão da lucratividade, pode-se destacar dois casos específicos:

Em um primeiro momento, na construção por encomenda o preço da moradia era efetivado por um contrato entre o contratante e o construtor, no qual estava embutido o custo de materiais, da mão de obra e o percentual de lucro para o construtor que estava à casa dos 15%, podendo este conseguir um "lucro extraordinário[15]", em alguns casos.

"Constatamos a ocorrência de ganhos por aumento de produtividade, através de melhor organização do trabalho e de estímulos à remuneração".(CAMPOS JUNIOR, 2002).

Em um segundo momento, na construção a preço e custo a questão da lucratividade se torna mais complexa.

Nesse modo de construir, o preço do terreno passa a ter bastante relevância no custo, preço e lucro da construção, embora não representasse tanto quanto hoje. O proprietário do terreno obtinha o lucro, uma única vez, com a venda da terra. O Engenheiro-construtor que comprava, ou negociava o terreno por unidades, para construir, obtinha o lucro, na casa de 15%, através da construção do edifício, quando de sua venda fracionada em apartamentos. Essa lucratividade era ampliada pela quantidade de unidades (apartamentos ou salas), que construía, tornava-se

[15] Ver Campos Junior (2002). A construção da cidade.

ainda maior com a construção de vários edifícios, sobrepondo-se a forma produtiva que só se construía casas.

Na década de 50 (século XX), o surto populacional, a concentração das atividades comerciais, portuárias e até mesmo industriais, incrementou a quantidade de potenciais compradores do imóvel, fomentando assim, a formação do mercado imobiliário em Vitória.

Nota-se, portanto que, a especificidade da construção vertical está nas novas formas espaciais e relações sociais, que passam a substituir as da construção por encomenda, pelas da construção a preço e custo, e, coloca o Engenheiro-construtor em contato direto com o mercado imobiliário em formação.

Nesse sentido, CAMPOS JUNIOR (2002), diz que: “a construção para venda trouxe, portanto, uma outra possibilidade de acumulação, com maior grau de liberdade que a construção realizada anteriormente”. Deste modo à construção pôde crescer e a cidade se transformar modelada pelo padrão espacial vertical.

Nas figuras apresentadas, se podem observar algumas fases do processo de verticalização em Vitória.

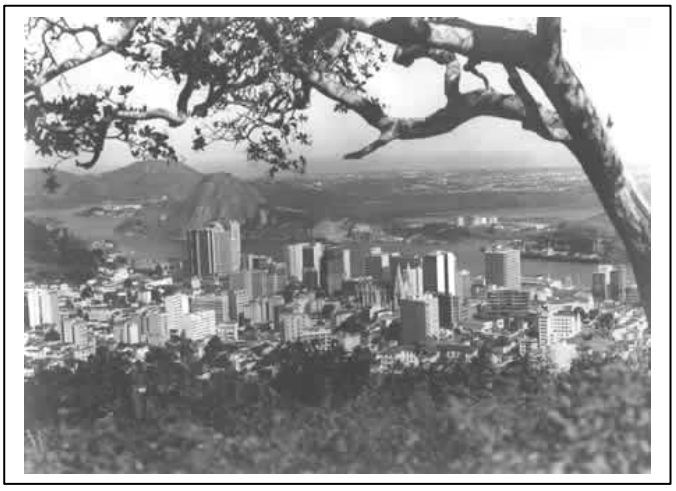


Fig. 45: Aspecto de Vitória verticalizada na década 50.
Fonte: PMV (2005).

Fig. 46: Vitória Verticalizada e urbanizada na década de 60.
Fonte: PMV (2005).

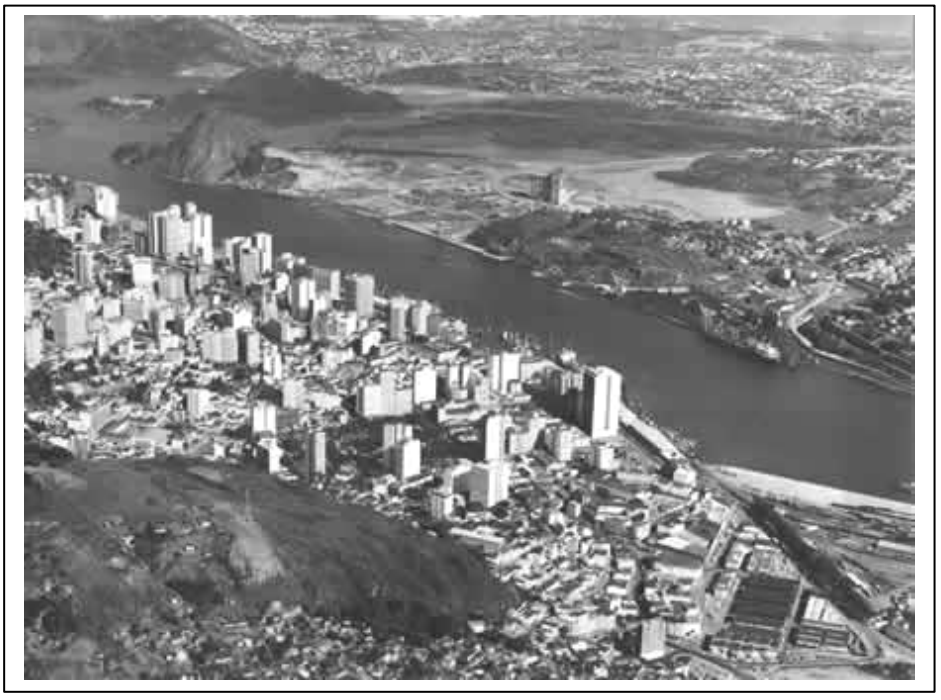


Fig. 47: Aspecto de Vitória verticalizada na década de 70.
Fonte: PMV (2005).

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como se viu, o estudo acerca do processo de urbanização e verticalização em Vitória, na década de 50, do século XX, se deu a partir da observação do espaço ao longo do tempo, como também dos estudos de vários trabalhos científicos sobre o assunto.

Em verdade, nota-se que a história da cidade de Vitória é rica em fatos e momentos responsáveis pelas transformações em sua paisagem.

Nesse sentido, registra-se que o impulso primordial para a arrancada da evolução do crescimento urbano, configura-se no processo de aterramentos ocorrido. Os aterros tiveram grande expressão nessa trajetória de mudanças que ocorreram ao longo desse processo histórico de evolução urbana da cidade.

Oportuno se torna dizer que a produção cafeeira destaca-se nesse processo de alterações ocorridas do espaço da cidade, uma vez que a mesma se caracterizava por exercer papel de entreposto comercial para escoamento da produção ao exterior.

Neste contexto, destacam-se os incrementos portuários, comerciais e de serviços oferecidos pela cidade, intensificando assim, o processo de urbanização,

Na década de 50, do referido século, a dinâmica da economia brasileira, já era dada pela indústria, apesar da importância dos produtos primários, na qual o café se inseria.

Entretanto, a partir do Governo de Juscelino Kubsticheck, o país incrementa o seu processo de industrialização (Plano de Metas), que refletiu no Estado e na cidade de Vitória.

Conseqüentemente, a população residente, como também, os usuários de serviços, cresceram proporcionalmente ao grau hierárquico que a cidade passou a ocupar, caracterizada pela centralidade das atividades.

Entretanto, a limitação do relevo e a mobilidade limitada ao centro foram fatores de entrave ao desenvolvimento urbano horizontal. Por outro lado, contribuíram para o processo verticalização.

Vale refletir sobre todas essas modificações no espaço, destacando-se as modificações das formas espaciais, decorrentes da expansão urbana de Vitória, e ainda, a participação, como condicionantes, dos atores e agentes, denotam a força com que os fatores econômicos, assim como, o Estado influenciaram no crescimento, urbanização e verticalização da cidade, visto que estes fomentavam o processo.

“O espaço como produto, resulta das relações de produção dirigidas por um grupo ativo”.(LEFEBVRE apud CAMPOS JUNIOR, 1996).

E ainda: “o urbanismo nas suas diversas formas é o instrumento que o ativo dominante utiliza para produzir o seu espaço, pois, ´o urbanismo pretende dominar e submeter à sua ordem o processo de urbanização e a prática urbana`.”(LEFEBVRE apud CAMPOS JUNIOR, 1996)

Essas alterações das formas no espaço, enfocadas a partir do estudo de suas relações internas de reprodução, como também da participação do próprio espaço na acumulação gerada no setor da construção, nos reforça que:

Em análise primeira vê-se a construção como forma de acumulação de maneira simples como qualquer outra atividade produtiva, preocupando-se somente em atender às demandas dos contratantes que encomendavam a construção para suas próprias necessidades.

Além da figura do contratante, via-se também a figura do construtor, artífice que produzia em pequena escala e tão somente quando encomendado de algum serviço, para atender a uma parcela restrita da sociedade.

Em segunda análise, vê-se a construção por preço e custo, onde além da lucratividade simples, existe a questão do terreno, responsável por caracterizar um modo de acumulação.

Neste cenário, aparecem novos atores ao processo. O primeiro novo personagem aparece na figura do proprietário do terreno, que obtém o lucro com a venda do imóvel. O segundo aparece na figura do Engenheiro-construtor, agente ativo do processo, na medida em que, interfere e altera as formas espaciais, obtendo lucro com essa nova forma de construir – o edifício. O terceiro aparece na figura do comprador do imóvel, que se propõe a experimentar uma nova forma habitacional – o edifício.

Nesta forma de construção de edifícios, o objetivo principal deixa de ser o atendimento ao contratante, o qual, o construtor dependia para funcionar e, passa a atender ao mercado.

Tudo isso se confirma, segundo CAMPOS JUNIOR (2002), quando se observa que:

> Se na primeira fase, de produção do espaço não havia interferência acentuada na transformação espacial: produzia-se uma cidade horizontal. Na segunda existe essa interferência, porque se configura como uma alternativa das mais rentáveis de interesses definidos para alguns personagens – cria-se uma cidade vertical.

No que se refere aos agentes viabilizadores, destaca-se em primeiro momento a escassez do terreno proporcionada, em primeiro plano, principalmente por condicionantes naturais e em seguida por condicionantes econômicos.

Neste sentido, CAMPOS JUNIOR (2002), ressalva que:

> Através das edificações os usuários favoreciam-se dos predicados do espaço até então produzido, quando fosse o caso. É que os bens públicos (a infra-estrutura, os equipamentos), que eram raros na época, qualificavam os lugares uns mais que os outros. Ao passo que os

> elementos da natureza (terra, água, ar luz), por serem abundantes, não os distinguiam.

Em segundo momento, a chegada do elevador fator prioritário para a viabilização da verticalização representada pelo edifício. Esse por sua vez, traz consigo o conceito de padronização urbana, visto que a construção passa a possuir caráter de homogeneidade e igualdade das formas.

Em suma, “a construção participa do processo de evolução humana, na medida em que intervêm na produção das formas urbanas, como também na maneira de sua apropriação, dando origem a um grupo de personagens ativos. [comprometidos com a renda proveniente do espaço como forma de acumulação e também com todas as conseqüências que acarreta (CAMPOS JUNIOR, 2002)]”, em particular com uma cidade urbana expandida para o alto.

9. BIBLIOGRAFIA

ABREU, Carol; MARTINS, Janes de Biase; VASCONCELLOS, João Gualberto. ***Vitória: trajetórias de uma cidade.*** [Vitória]: Instituto Histórico Geográfico do Espírito Santo, 1993.

BARBOSA, Denis Borges. **185 Anos de Incentivos Fiscais**. 1993.

BARSA, Enciclopédia Britânica. **Elevador**. Encyclopaedia Britannica Editores Ltda. Rio de Janeiro; São Paulo, 1970. 5 v.

BITTENCOURT, Gabriel. **Café e Modernização O Espírito Santo no Século XIX).** Rio de Janeiro: Ed. Cátredra. 1987.

BURITY, Patrícia & SANTOS, Ângela M. Medeiros M. **O Complexo Automotivo**, março 2004. Disponível em www.bnes.gov.br/conhecimento/livro_setorial/setorial06.pdf Acesso em 31/03/2005.

BOTECCHIA, Flávia Ribeiro. **Sob a perspectiva da área Central: Projetos e Políticas de Intervenção Urbana em Vitória(ES).** Prefeitura Municipal de Vitória/UNIVIX – Centro de Educação Superior.

BUAIZ ALIMENTOS, **Grupo Buaiz**. Disponível em:www.buaizalimentos.com.br. Acesso em 25 de fevereiro de 2005.

BUFFON, José Antonio. **Café e a Urbanização no Espírito Santo.** S.P.UNICAMP. Dissertação de Mestrado. 1992.

CALDEIRA FILHO, Edézio. ***Tudo que está por vir, é passado : a evolução urbana de Vitória contada a partir da Avenida Jerônimo Monteiro*.** 1992. Projeto de Graduação II - DAU / Universidade Federal do Espírito Santo, 115 p.

CALIXTE, Marien. **Florentino Ávidos – Um homem à frente do seu tempo.** Vitória: Ed. Cidade Alta. 1998.

CAMPOS JUNIOR, Carlos T. ***A Construção da Cidade – Formas de Produção Imobiliária em Vitória***. Ilha de Vitória: Floricultura Editores. 2002.

_____. **A Formação da Centralidade de Colatina.** Vitória: IHGES. 2004.

_____. ***O Novo Arrabalde.*** Vitória: PMV, Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, 1996.

_____. Artigo. In: **Crescimento Urbano e Expansão do Mercado Imobiliário na Grande Vitória.** s.d. Acesso em: 14 de abril de 2005. Disponível em:www.estacaocapixaba.com.br/textos/arquitetura/inocoop/tinocool.html.

CODESA, Companhia Docas do Espírito Santo. **História do Porto**. Disponível em www.codesa.gov.br. Acesso em 13 de março de 2005.

CONGRESSO INTERNACIONAL DE ROCHAS ORNAMENTAIS, 1., 2005, Guarapari.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e Organização Espacial.** São Paulo: Ed. Ática 1986.

CRISTALLER, Walter. **Os lugares centrais do sul da Alemanha**, trad. Ângela Maria Endlich. Maringá. 2001.

CHRISTOFOLETTI, Antonio. **Perspectivas da Geografia**. São Paulo: DIFEL, 1985.

CREA-ES, Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado do Espírito Santo. **Sistema Corporativo**. Vitória, 2005.

CUNHA, Cel. Wolmar Carneiro da. Artigo. In: **O desbravamento das selvas do Rio Doce – Memórias.** Acesso em 29 de março de 2005. Disponível em http://www.estacaocapixabavaledoriodoce.com.br.html

CVRD, Companhia Vale do Rio Doce S/A. **A Vale – História**. Disponível em www.cvrd.com.br. Acesso em 15 de maio de 2005.

ESCELSA, Centrais Elétricas S/A . **A primeira hidrelétrica do Espírito Santo**. Disponível em www.escelsa.com.br. Acesso em 31 de janeiro de 2205.

GUIA do Mercado Imobiliário, 2004. **A Gazeta**. Vitória, ano LXXVI, n. 25.919, 29 fev. 2004. Parte Integrante da edição 3.

GORING, Rafael. **Cidade e Porto. Café e mineração na configuração dos limites urbanos de Vitória**. Vitória, 2003. Monografia de graduação em Geografia. Departamento de Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo.

Guia para normalização de referências: NBR 6023:2002/Universidade Federal do Espírito Santo, Biblioteca Central. – 3. ed. – Vitória: A Biblioteca, 2005. 61 p.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Evolução populacional dos municípios capixabas 1940 a 1999.** Censo 2000.

JUNIOR, Divaldo Ferreira; FRESCA, Tânia Maria. **Relatório final do trabalho de iniciação científica-UEL**, s.d.

KILL, Miguel A. **Terra Capixaba: Geografia & História.** Vitória: Excelsior Editora, 2002. p.46.

LESSA, Carlos. **Quinze Anos de Política Econômica**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1981.

MARINATO, Cristina Fiorin. **Os aterros do Parque Moscoso e Ilha do Príncipe: novas possibilidades de ocupação em Vitória.** Vitória, 2002. Pesquisa de iniciação científica NAU/UFES.

MAZZOTTI, Alves, A. J.; Gewandsznajder, F. **O método nas ciências naturais e sociais – pesquisa quantitativa e qualitativa**. São Paulo: Pioneira, 1998.

MEDEIROS, A.C. Espírito Santo. A **Industrialização como fator de Desautonomia Relativa.** Rio de Janeiro. Dissertação de Mestrado, FCV, 1977. Cap. III.

MENDES, César Miranda Mendes. ***A Indústria do solo, o Capital e a Verticalização***. Florianópolis: Geosul, V.8, n.16, 1993, p. 37-5.

MENDONÇA, Eneida Maria Souza. ***Transferência de interesse no percurso da verticalização de construções em Vitória.*** São Paulo, 2001. Tese (doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

MENDONÇA, Eneida Maria Souza. Artigo. In: **Antecedentes do processo de verticalização de construções em Vitória.** s.d.. Disponível em www.anpuhes.hpg.ig.com.br/eneida4.htm. Acesso em: 14 de abril de 2005

NOGUEIRA, Sylvio. Artigo. In: **A Verticalização Predial do Melhor Urbanismo Brasileiro.** Curitiba, 2004. Disponível em www.forumdediscussões–arquiteturaverticalizaçaopredial.htm. . Acesso em 20 de outubro de 2004.

Normalização e apresentação de trabalhos científicos e acadêmicos: guia para alunos, professores e pesquisadores da UFES/ Universidade Federal do Espírito Santo Biblioteca Central. – 7. ed. – Vitória: A Biblioteca, 2005. 71 p.: il.

NOVAES, Maria Stella. **História do Espírito Santo.** Vitória: Fundo Editorial do Espírito Santo. s.d.

OLIVEIRA, J.M.G.C. de. **A Produção e apropriação do espaço urbano: a verticalização de Belém**. São Paulo, 1992. Tese (Doutorado em Geografia Humana), FFLCH/USP.

PEREIRA, Sandra de Castro. Dissertação de Mestrado. In: **A Centralidade e a problemática da habitação.** Disponível em www.igeo.uerj.br. Acesso em 10 de outubro de 2004

PORTALFLEX, Flex Eventos. **Elevador: Um mundo vertical**. Disponível em: www.flexeventos.com.br Acesso em 15 de maio de 2005.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA, Secretaria Municipal de Cultura. **Os bondes de Vitória – Memória Viva**. Vitória, 1997.

PMV, Prefeitura Municipal de Vitória. **Dados Censitários.** Censo de 2000. Disponível em www.vitoria.es.gov.br. Acesso em 10 de abril de 2005.

REIS, Luiz Carlos Tosta dos. **O processo de descentralização das atividades varejistas em Vitória: Um estudo de caso – A praia do Canto.** Rio de Janeiro. 2001.

RIBEIRO, Luiz César Queiros. **Dos cortiços aos condomínios fechados: As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; IPPUR/UFRJ; FASE, 1997.

ROCHA, Haroldo Corrêa e MORANDI, Ângela. **Cafeicultura e Grande Indústria: a transição no Espírito Santo (1955-1958)**. Vitória. Fundação Ceciliano Abel de Almeida, 1991.

SAHR, Cecília Luiza LÖWEN. **Dimensões de análise da verticalização: Exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR.** Revista de História Regional. Vol. 5. nº 1. 2000.

SANTOS, Luciana Lyra. **Parque Moscoso. Reabilitação inadiável para salvar a história e restaurar a memória arquitetural da cidade.** Vitória, 1997. Monografia de graduação em Arquitetura. Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo. Vol. 1 e 2.

SANTOS, Milton. **A Urbanização brasileira.** 3 ed. São Paulo: HUCITEC, 1993.

_____. **Ensaios sobre a urbanização latino-americana.** São Paulo: HUCITEC, 1982.

_____. **Metamorfose do Espaço Urbano.** São Paulo: HUCITEC, 1994.

SANTOS, Milton e SILVEIRA, Maria Laura. **O Brasil – Território e Sociedade no ínicio do Século XXI.** Rio de Janeiro: Ed. Record. 2001.

SANTOS, Sarah Maria Monteiro dos. **Transformações do uso do solo urbano. O caso do município de Vila Velha – ES.** 1982. Cap. IV.

SINDIMETAL, Sindicato dos Metalúrgicos no Estado do Espírito Santo. **História**. Disponível em www.sindimetal-es.org.br. Acesso em 25 de abril de 2005.

SIMPÓSIO BRASILEIRO DE ROCHAS ORNAMENTAIS, 2., 2005, Guarapari.

SIQUEIRA, Maria da Penha Smarzaro. ***O desenvolvimento do Porto de Vitória 1870-1940.*** 2. ed. Vitória: CODESA, 1995, 171 p.

SIQUEIRA, Maria da Penha Smarzaro. ***O Porto de Vitória : expansão e modernização,*** 1950-1993. Vitória: CODESA, 1994, 206 p.

SERRA, Geraldo. **O Espaço Natural e a Forma Urbana.** São Paulo, Nobel, 1987.

SOMEK, Nadia. ***A Cidade Vertical e o Urbanismo Moderador 1920-1939***. São Paulo: Ed. Studio Nobe. 1997.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da Metrópole: *A Verticalização de São Paulo.*** São Paulo: HUCITEC/EDUSP, 1994 (Estudos Urbanos, 8).

SUZIGAN, Wilson & VERSIANI, Flavio R. **O Processo Brasileiro de Industrialização: uma visão geral**. Texto preparado para o X Congresso Brasileiro Internacional de História Econômica, Lovain, agosto de 1990.

TAVARES, Maria da Conceição. **Da Substituição de Importações ao Capitalismo Financeiro: Ensaios sobre a Economia Brasileira**. Rio de Janeiro: Zahar, 1972.

ANEXO A – MICRORREGIÃO DE VITÓRIA

Fonte: KILL, 2002.