

VITÓRIA: URBANIZAÇÃO E EXPANSÃO TERRITORIAL DA ÁREA CENTRAL NA “CIDADE DO CAFÉ”

Rafael Gonring

Universidade Federal do Espírito Santo (UFES)

rafaelgonring@hotmail.com

RESUMO: Este trabalho estrutura-se com o objetivo de demonstrar a importância da comercialização do café sobre o desenvolvimento urbano da ilha de Vitória, em especial a região do Centro da Cidade. A ideia é entender como a cidade foi sendo construída através da dinâmica comercial do café, que ocorreu a partir do crescimento da exportação desse produto na Capital. Para isso, busca-se compreender a atuação determinante do Porto de Vitória nessa atividade comercial e na configuração espacial do Centro de Vitória, bem como investigar os interesses, as estratégias e os diferentes atores sociais envolvidos na construção da cidade, dentre os quais está o mercado imobiliário e sua relevância na verticalização das construções da área central da cidade.

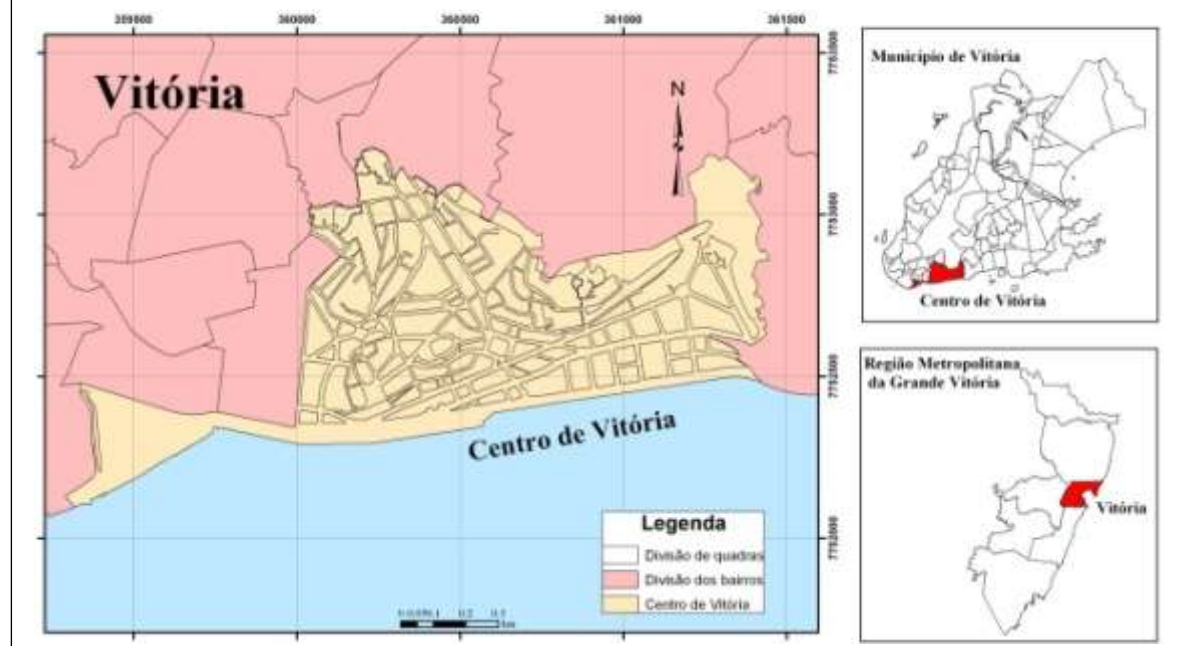
PALAVRAS-CHAVE: desenvolvimento; configuração espacial; verticalização

GT – 07: Geografia Histórica Urbana

INTRODUÇÃO

Este artigo possui como principal intuito compreender o desenvolvimento de Vitória, capital do estado do Espírito Santo, em um período muito importante de sua história. Trata-se de uma investigação a respeito do entendimento da sua dinâmica urbana em um momento onde o comércio do café dominava o crescimento da cidade, produzindo significativas transformações em sua área central. Dito de outra maneira, a ideia é compreender como o Centro de Vitória se comportou no contexto das relações do mercado e das decisões políticas que acabaram por influenciar sua configuração territorial até o final da primeira metade do século XX. Como será exposto neste trabalho, durante este período, que chamaremos da “Cidade do Café”, o Centro de Vitória conseguiu consolidar sua influência na rede urbana estadual. Os registros espaciais dessa influência são verificáveis pela ampliação territorial a partir de aterros e do processo de verticalização das construções da área central.

Caracterização Geográfica da Área em Estudo - O Centro de Vitória



MAPA 1: Caracterização geográfica da área de estudo.

Fonte: Base Cartográfica PMV/IBGE 2010 – Organização: Rafael Gonring

Este trabalho constitui-se em um esforço de compreensão da influência da comercialização do café sobre o desenvolvimento urbano da cidade de Vitória, capital do Espírito Santo, por meio de uma pesquisa baseada em pressupostos teórico-metodológicos da Geografia Histórica. Trata-se de uma investigação acerca do desenvolvimento espacial da cidade através da análise da produção do espaço urbano ao longo do tempo, de forma a identificar como as transformações realizadas em tempos pretéritos sustentaram a configuração espacial da cidade, tendo reflexos até os dias atuais. Entende-se que o período de hegemonia do café como principal produto da pauta de exportação capixaba, ocorrido entre o final do século XIX e por toda a primeira metade do século XX, é de grande importância para o conhecimento da realidade da capital capixaba.

1. A construção da cidade pela dinâmica comercial do café: a expansão do setor exportador cafeeiro no Centro de Vitória

Na fase da dinâmica de comercialização do café, o Centro já se constituía no polo comercial e de decisões da cidade, fortemente influenciado pela presença do Porto de Vitória e suas funções relacionadas principalmente à exportação do café. Essa dinâmica comercial demandou toda uma infraestrutura e imprimiu marcas a esse espaço central no período

destacado.

O desenvolvimento do setor comercial da cidade de Vitória – principalmente aquele ligado à exportação – não teria ocorrido se não fosse pela importância que a cafeicultura atingiu na economia do Espírito Santo no final do século XIX e, gradativamente, através dos decênios do século XX.

Da mesma forma, seria difícil entender tal desenvolvimento sem a participação fundamental do Porto de Vitória nesse processo, cuja trajetória avançou por décadas, desde sua criação até o término de sua construção, como atestam Lisboa (1922, p. 169) e Siqueira (1995, p. 106).

Na realidade, foi justamente a atuação do Porto de Vitória diante da dinâmica cafeeira que começou a dar ao Espírito Santo condições para o seu desenvolvimento socioeconômico e sua consequente expansão urbana. O Centro de Vitória acabou por ser a área mais afetada pelas transformações provenientes dos impactos gerados pelo escoamento do café, os quais também tiveram reflexos no restante da cidade. As exportações desse produto, realizadas por Vitória, foram paulatinamente criando atividades de suporte a este escoamento, que acabaram por beneficiar também o comércio da Capital.

Assim, o crescimento do setor exportador cafeeiro de Vitória é importante no que se refere à compreensão das transformações diversas que passaram a ocorrer na cidade – então já consolidada como a principal praça comercial do Estado – e sobre como essas mudanças estão intimamente ligadas à evolução econômica alavancada pelo Porto de Vitória, que possibilitou o fortalecimento de uma elite exportadora capixaba, especializada principalmente na comercialização do café.

Entre os anos de 1924 e 1928, quando da administração de Florentino Avidos à frente do governo estadual, esse governante procurou ampliar a base de apoio à comercialização do café, através da realização de obras que visavam facilitar sua dinâmica. Para isso, construiu armazéns, promoveu melhorias nas vias de transporte e complementou os planos para a construção do Porto de Vitória (AVIDOS, 1927, p. 67). Essas obras garantiram-lhe respeito por parte da sociedade:

Sem detrimento de sua vigorosa imagem de administrador do Estado do Espírito Santo, Florentino Avidos também ficou conhecido como grande prefeito de Vitória, decorrente do excepcional número de obras, edificações e melhoramentos de todos os tipos que proporcionou a Vitória, por entender que a capital de um Estado é seu natural centro de decisões e atrações (CALIXTE, 1999, p. 67).

Essas iniciativas de Florentino Avidos, aliadas a mudanças políticas importantes de seu governo, garantiram uma maior abrangência do Estado sobre a sociedade em seus variados

âmbitos. Politicamente, fortaleceram-se as relações de poder de tradicionais famílias de cafeicultores, que encontraram em Florentino Avidos o grande administrador para fomentar os seus interesses como cafeicultores. Sobre este fato atesta Bittencourt:

De tudo isso, podemos deduzir que o Governo Avidos enquadra-se bem dentro dos anseios da elite capixaba. Governando em um período em que se dilatava a fronteira agrícola e ocorria um dos momentos favoráveis da cafeicultura, não se interessa Avidos pelas tentativas de reforma de base econômica iniciada por governos anteriores (BITTENCOURT, 1982, p. 134).

De fato, Florentino Avidos constituiu-se no grande facilitador das políticas que faziam da cafeicultura e, principalmente, da dinâmica comercial-exportadora de Vitória os pilares centrais da economia estadual. Uma prova desta conduta foi sua postura conservadora enquanto presidente do Estado, ao não prosseguir com a orientação de diversificação da economia iniciada pelos governos anteriores. Sobre isso, Bittencourt assinala ainda que “o fracasso desses empreendimentos o incitaria a não enveredar por esse caminho, preferindo realizar um governo marcado pelas grandes obras urbanas ou infraestruturais à economia tropical de exportação, transferindo ainda à esfera privada os empreendimentos industriais que por sua operacionalidade despertassem interesse dos capitalistas” (BITTENCOURT, 1982, p. 135).

Por capitalistas devemos entender os próprios empresários do ramo comercial-exportador de Vitória, na época os únicos, além da elite política, com capital suficiente para investir em outros setores como, por exemplo, a criação de indústrias. Tal constatação baseia-se nas estatísticas do período após 1920, que demonstram claramente a situação econômica do Estado perante a supremacia da monocultura cafeeira.

Na década de 1920 o Espírito Santo ascende ao terceiro lugar na produção nacional, ficando o café, como já vinha ocorrendo, responsável pela quase totalidade dos recursos para a manutenção do aparelho governamental e serviços oficiais. E por extensão, podemos ainda firmar, do comércio e da própria indústria nascente, cujo estado de sobrevivência só podia ser mantido com recursos oriundos do café (BITTENCOURT, 1982, p. 120).

Um indicativo da importância desses exportadores pode ser encontrado no desenvolvimento do setor comercial-exportador de Vitória. Este desenvolvimento se confirma pelos índices crescentes que o café atingiu na pauta de exportações do Porto de Vitória no período entre 1922 e 1930. Na Tabela 1 nota-se que, apesar de um declínio no ano de 1924, a recuperação se deu no ano seguinte e representou, na realidade, o início de um crescimento significativo da exportação do café capixaba – uma diferença de 30% em cinco anos – que coincide justamente com o auge das grandes casas comerciais de Vitória, as quais dominavam mais de 90% das exportações de café daquele período:

Tabela 1: Produção do café capixaba exportado pelo Estado e pelo Porto de Vitória de 1922 a 1930 – Exportação de sacas de 60 Kg

ANOS	TOTAL EXPORTADO PELO PORTO	% DA EXPORTAÇÃO DO PORTO	TOTAL EXPORTADO PELO ESTADO
1922	596.224	59%	1.016.211
1923	624.804	58%	1.071.875
1924	692.965	54%	1.280.846
1925	701.375	57%	1.220.063
1926	729.604	59%	1.240.434
1927	884.117	65%	1.368.218
1928	804.971	67%	1.208.094
1929	946.498	76%	1.238.837
1930	1.169.294	87%	1.345.665

Fonte: Secretaria da Fazenda. Estatística de Exportação, Victória, 1935 apud SIQUEIRA, 1995, p. 90.

Também é nítida a participação do Porto de Vitória na dinâmica comercial da cidade no decorrer da década de 1920, absorvendo a maior parte da exportação do café produzido pelo Espírito Santo e evidenciando, assim, a forte relação daquele com o desenvolvimento econômico ligado à atividade comercial de exportação.

Nesse mesmo período, pode-se comprovar a supremacia do café como principal produto de exportação do Estado, em detrimento de outras culturas agrícolas. A Tabela 2 demonstra como essa produção era captada pelo Porto de Vitória, o responsável direto pelo aquecimento da economia exportadora da capital. Nota-se a indiscutível supremacia do café na pauta de exportações, na medida que os demais produtos, mesmo conjuntamente, sequer atingiram 1% da exportação geral em determinados anos.

Tabela 2: Exportação geral do porto de Vitória de 1922 a 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 apud SIQUEIRA, 1995, p. 89.

A elite comercial capixaba também demonstrou sua influência no desenvolvimento urbano de Vitória. Esta importância reside na transformação operada no espaço da cidade, que pode ser

percebida mais nitidamente a partir de 1930, com o nascimento de uma cidade moderna, em substituição à estrutura urbanística colonial existente até então. Vasconcellos define esta nova realidade da capital do Estado:

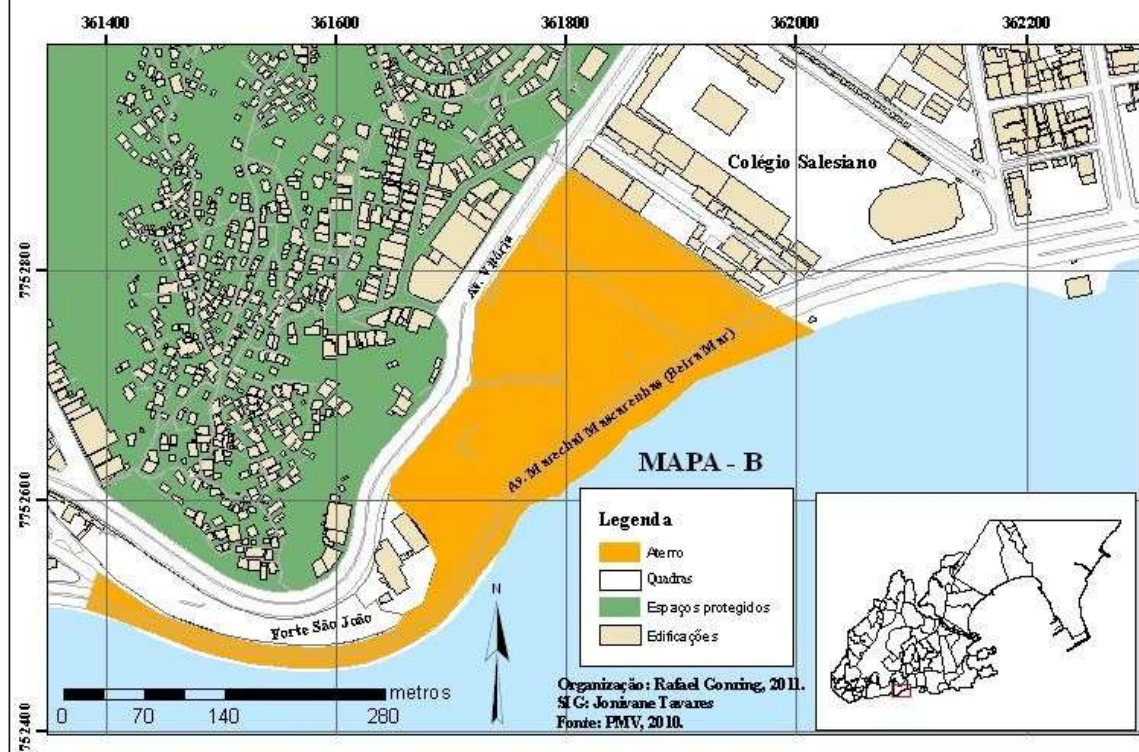
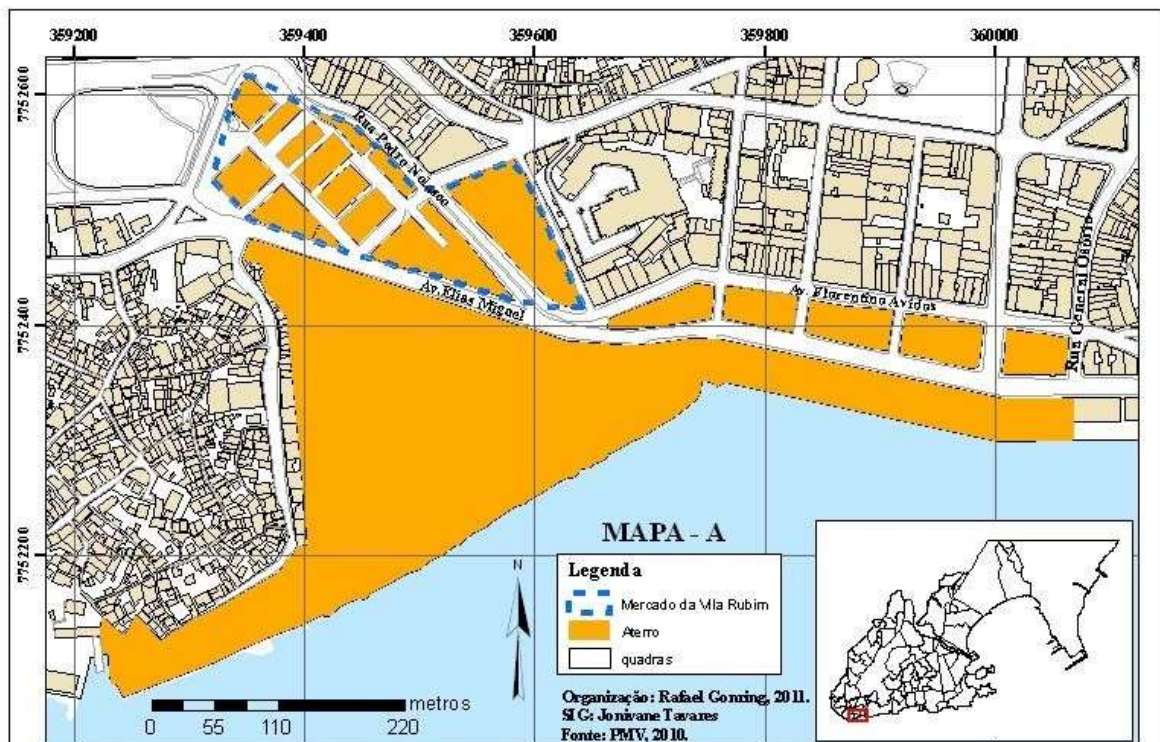
Era a cidade-presépio. Construída durante a República dos Coronéis, era o produto da visão de mundo destes atores (...)

(...) Na visão destes homens, a cidade também seria limpa de seu passado sem glória, da escravidão que acomodou os velhos que não trabalhavam. A cidade do progresso seria outra. Estes eram homens empreendedores (VASCONCELLOS, 1993, p. 36).

Mais uma vez, Florentino Avidos mostrou-se decisivo para a constituição dessa nova realidade urbana, realizando o programa de obras públicas que foi a base das modificações projetadas pela elite capixaba, com a qual compartilhava dos mesmos ideais. Foi à frente da administração do governo estadual que Avidos mudou a fisionomia da ilha de Vitória, inclusive iniciando a conexão da cidade com o continente, no município de Vila Velha, através da construção da ponte metálica – a ponte Florentino Avidos – também conhecida como “Cinco Pontes” (AVIDOS, 1927, p. 13).

Dessa forma, pode-se entender que a relação entre o desenvolvimento comercial-exportador de Vitória e a cafeicultura do Espírito Santo evidenciava-se através da importância de seu porto como escoador de mercadorias e captador de divisas para a cidade. Coube à elite comercial capixaba importante papel na organização do espaço, mediante sua influência no governo.

ÁREAS ATERRADAS NO PERÍODO DO CAFÉ



MAPA 2: Áreas aterradas no período mais expressivo da exportação do café na cidade.

No mapa acima, exemplos concretos dessa influência foram os aterros realizados na cidade durante esta administração, notadamente em áreas importantes para a comercialização do café que era escoado pelo porto: “Florentino Avidos (1924-1928) fez dois aterros. O primeiro ocorreu nas imediações da antiga Rua do Comércio, hoje Florentino Avidos, no trecho entre a Rua General Osório e o Mercado da Vila Rubim, conquistando do mar aproximadamente quatro quarteirões. Próximo ao clube Saldanha da Gama, no Forte São João, fez o segundo aterro, abrindo caminho para a futura Av. Beira Mar. Compreendeu a área que vai do Forte São João ao Colégio Salesiano, alargando-se até a Avenida Vitória” (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 62). Assim, tais intervenções constituem-se numa prova da relação entre a dinâmica comercial cafeeira e a transformação física da cidade, uma vez que se identifica a produção do espaço urbano que foi apropriado e utilizado em prol do desenvolvimento econômico da capitalcapixaba.

Assim, a partir do que foi exposto, evidencia-se a influência da dinâmica da exportação do café na apropriação dos espaços que ficaram restritos ao Centro da Cidade. Nessa área realizaram-se, por décadas, as transações comerciais que sustentaram a economia de Vitória e de praticamente todo o Estado, e que deixaram na capital as marcas da importância da comercialização do café até os dias atuais.

2. A influência do Porto de Vitória na configuração dos espaços urbanos do Centro da Cidade

Embora o Centro de Vitória tenha começado a sentir os efeitos, a partir de 1950, da movimentação de outros produtos através de seu porto (em especial, a exportação do minério de ferro), o café continuou a ser uma mercadoria de referência para o comércio exterior capixaba, mesmo tendo uma participação de menor destaque em função da relativa diversificação da pauta de exportações do Porto de Vitória. Na realidade, tal diversificação foi positiva por ter consolidado a função comercial-exportadora da capital, sendo muito importante para o desenvolvimento urbano de Vitória nas décadas de 1950 e 1960, e também por ter contribuído de forma relevante para a centralidade que o Centro de Vitória passou a exercer nessas duas décadas.

Tabela 3: Participação percentual na exportação dos cinco produtos principais

ANOS	Minério/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
1957	97,0	55,1	1,7	37,0	0,1	0,5	0,1	3,4	0,1	0,9
1958	96,2	50,2	3,3	45,0	0,1	0,6	0,2	3,2	0,0	0,7
1959	97,3	55,2	2,1	38,5	0,2	1,0	0,1	3,1	0,1	1,3
1960	97,6	65,8	1,8	30,0	0,2	1,1	0,0	0,6	0,1	1,5
1961	97,9	70,3	1,5	22,4	0,2	1,7	0,9	3,4	0,1	1,4
1962	98,5	78,0	1,0	16,2	0,2	2,3	0,1	1,9	0,1	1,2
1963	97,7	72,4	1,1	20,8	0,2	2,5	0,0	1,7	0,0	0,6
1964	97,2	68,3	0,8	20,7	0,2	2,3	0,0	0,8	0,0	0,1
1965	97,0	63,0	0,7	18,2	0,2	4,2	0,1	1,6	0,1	0,2

Fonte: Intercâmbio comercial D. E. E – Espírito Santo apud ARAÚJO FILHO, 1974, p. 120.

Na tabela 3, pode-se notar que a supremacia do minério de ferro na pauta de exportações, em crescimento gradual, consolidou-se efetivamente a partir da década de 1960, quando as porcentagens sobre o valor deste produto passaram a atingir níveis bastante altos em relação ao café. Entretanto, a comercialização do café para o Centro da Cidade continuou sendo importante, mesmo com a relativa perda de espaço na pauta de exportações. Embora a participação do café em peso e valor tenha diminuído, de acordo com Siqueira, a participação desse produto possuía um valor mercantil bem mais elevado que o do minério de ferro. Um bom exemplo é que, aos preços de 1965, a tonelada do café custava aproximadamente 40 vezes uma tonelada de minério (SIQUEIRA, 1994, p. 94).

Assim, temos motivos para acreditar que, mesmo sem liderar a pauta do comércio exterior de Vitória no final da década de 1950, o café manteve-se como produto importante na dinâmica comercial do Centro da Cidade, uma vez que sua atividade comercial foi responsável por “manter a centralidade no Centro”, diferentemente do minério de ferro que, em outro momento futuro, se constituirá no fator primordial de uma enorme transformação, que irá “deslocar as funções urbanas para fora do Centro”. Outro fato relevante diz respeito à importância da comercialização do café, a qual está diretamente relacionada à ligação da Capital com o interior produtivo do Espírito Santo, pois o café fortalecia os laços da cidade com o interior, enquanto o minério de ferro, por outro lado, negava o território estadual, construindo seus vínculos a partir de Vitória com o exterior:

Quanto a esses dois produtos, o café caracterizava-se como eminentemente do Espírito Santo, e o minério de ferro exclusivamente do quadrilátero ferrífero de

Minas Gerais. O que vale dizer que, mesmo superado pelo minério no movimento de exportação exterior do porto, o café permanecia como principal produto de exportação do Espírito Santo e o maior gerador de sua renda interna (SIQUEIRA, 1994:94).

O Centro de Vitória absorvia a parte mais significativa dessa renda gerada pela dinâmica cafeeira. Mesmo com a queda gradativa dos preços do café se iniciando ainda na década de 1950, os reflexos socioeconômicos desse produto na Capital avançaram até a década de 1960. Segundo Campos Júnior, este foi um período de crescimento da cidade, tanto em termos espaciais quanto em relação ao aspecto populacional decorrente das dificuldades verificadas na estrutura produtiva estadual:

A maior taxa geométrica média de crescimento populacional ocorrida em Vitória naquela época se deu durante a década de 50, indicando 5,3% a.a. Taxa esta menor que a verificada no conjunto da Grande Vitória, que foi da ordem de 6% a.a. Vitória teve aumentada, tanto sua mancha urbana (em 1940 era de 280 ha e em 1960 de 410 ha) quanto sua densidade populacional, que passou, no mesmo período, de 150 hab/ha para 208 hab/ha (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 13).

Esse aumento foi resultado do desenvolvimento de um processo de migração que ocorreu no Espírito Santo e que, de maneira mais acentuada, ocasionou maior concentração da população na cidade de Vitória e arredores (REIS, 2007, p. 53). Tal incremento populacional na capital veio contribuir para um processo de intensificação da centralidade da área referente ao Centro da Cidade e conseqüentemente para a expansão dos seus serviços urbanos. Importante ressaltar, no entanto, que a referida centralidade e seus reflexos devem-se, direta e indiretamente, à dinâmica portuária pré-existente neste espaço.

A importância do Porto de Vitória para a Capital mostrou-se de variadas formas nas décadas de 1950 e 1960. A influência mais presente na ocasião foi, possivelmente, aquela ligada à questão econômica, baseada no caráter comercial-exportador que a cidade apresentava e que era comandado pelo porto. Na realidade, esse impulso econômico se constituiu no principal responsável pelas primeiras transformações advindas do progresso e que, de uma maneira ou de outra, viriam a condicionar as demais formas de representação da evolução do capital nesta cidade nas décadas seguintes: o crescimento socioeconômico, a expansão urbana, o desenvolvimento do setor financeiro e, destacadamente, das principais atividades pertencentes ao setor terciário.

No caso de Vitória, essa evolução foi um tanto tardia em comparação com as demais capitais portuárias. Segundo Araújo Filho, a Capital passou apenas em meados da década de 1950 a desfrutar realmente de um desenvolvimento mais acelerado, devido aos novos trabalhos de

urbanização realizados em função da ampliação do cais e da melhoria do porto, fato que lhe garantiu a existência de outras funções que não simplesmente as político-administrativas (ARAÚJO FILHO, 1974, p. 74). A expansão das funções urbanas de Vitória tem uma clara relação com as atividades portuárias e demonstra a abrangência geográfica da influência do Porto de Vitória:

Neste último período de extraordinária expansão do que vimos chamando de Grande Vitória, já não podemos por completamente à margem as relações porto-cidade. O crescimento extraordinário da movimentação de mercadorias do primeiro motivou, é claro, um aumento de trabalhadores nos seus vários setores, resultando também, para a segunda, numa ampliação de prestação de serviços ligados aos diferentes aspectos de sua vida urbana (ARAÚJO FILHO, 1974, p. 77).

Essas mudanças provenientes da relação entre o porto e a cidade contribuíram para um aumento populacional significativo para a região. Considerando a área intermunicipal integrada – a Grande Vitória – havia em 1950 uma população de 98.041 habitantes. Este índice quase duplicou em dez anos, atingindo 181.689 habitantes em 1960 (ARAÚJO FILHO, 1974, p. 74).

Araújo Filho atribui ao Cais Comercial de Vitória a “razão de ser” de toda uma série de transformações pelas quais a cidade passou a partir da década de 1950 em virtude do aumento gradativo da movimentação de carga geral. Segundo esse autor, esse aquecimento das exportações solidificou a formação de um conjunto de firmas exportadoras na cidade. Também impulsionou o surgimento de uma rede de atacadistas responsável pelo abastecimento da cidade e de sua área de influência. Ainda em relação ao porto, Araújo Filho enfatiza que a reorganização interna de sua administração incrementou uma demanda por mão-de-obra que já existia, em parte, devido ao setor comercial acima citado. Essa nova parcela de trabalhadores foi absorvida pelas obras de reparos do porto e constituiu-se em um novo fluxo de movimentação local dos salários (ARAÚJO FILHO, 1974, p. 84).

Toda a evolução pela qual passou a capital do Espírito Santo gerou consequências para a configuração espacial da cidade. O aumento populacional e do contingente de mão-de-obra, o desenvolvimento do sistema financeiro e da rede comercial são indicativos da expansão do setor de serviços, como mencionado anteriormente. Consequentemente, esse crescimento socioeconômico criou oportunidades propícias ao desenvolvimento da atividade imobiliária, que, por sua vez, estava atrelada ao ramo da construção civil. Com isso, aumentaram as demandas por novas áreas de expansão da cidade, as quais se traduziram na urbanização de

antigas porções do território, bem como na criação de outras, adquiridas ao mar sob a forma de áreas aterradas significativas.

Além da influência direta desses novos espaços urbanos, construídos em grande parte para dar viabilidade às operações portuárias¹, o Porto de Vitória também atuou conjuntamente com o governo estadual na constituição de outras áreas por meio de aterros – como os da Esplanada Capixaba e Bento Ferreira, na década de 1950 – que acabaram ampliando o sítio urbano da cidade e beneficiando sua crescente população. Para tanto, o papel do governo do Estado, na figura do então governador Jones dos Santos Neves, foi de enorme importância nesse processo de transformação, o qual se constituiu na maior modernização urbanística já sofrida pela capital do Espírito Santo até então.

Um exemplo dessa importância foi a conquista ao mar de aproximadamente 96.000 metros quadrados de área, referente à futura Esplanada Capixaba, no Centro da Cidade. Inicialmente destinado às instalações do Porto de Vitória, esse terreno acabou sendo loteado pelo governo do Estado, que desejava pôr em concorrência a venda do domínio útil de seus primeiros lotes. As obras desse aterro custaram cerca de setenta milhões de cruzeiros e sofreram uma valorização de patrimônio de mais de duzentos milhões de cruzeiros a partir de sua área aterrada (NEVES, 1956, p. 11). A maior parte dessa área compreendia todos os terrenos entre as avenidas Jerônimo Monteiro e Marechal Mascarenhas de Moraes (Beira Mar), como se pode observar na imagem da figura abaixo, a qual data do início da década de 1960.



FIGURA 1: Aterro da Esplanada Capixaba

Fonte: Biblioteca do Centro de Artes (UFES).

¹A Avenida Getúlio Vargas foi construída para dar acesso rodoviário ao porto, fazendo parte do seu patrimônio até 1980. A GAZETA. “O porto não se integra ao desenvolvimento da cidade”, artigo de 22 de outubro de 1989.

Segundo Campos Júnior, nessa área de aterro foram doados terrenos por parte do governo: “foram construídos nas décadas posteriores os seguintes prédios nesta área: ed. Fábio Ruschi (pertencente à CVRD, hoje propriedade do governo estadual), Banco do Brasil, três prédios para a Caixa Econômica Federal e sua administração, a sede do Ministério da Fazenda, dentre outros construídos em terrenos doados a diferentes associações de servidores públicos” (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 62).

3. A verticalização das construções e a reprodução do capital na cidade de Vitória

Um dos reflexos mais evidentes da valorização do solo urbano no Centro de Vitória é o processo de verticalização das construções nessa área, que gradualmente foi transformando a paisagem urbana e modificando as formas de ocupação desse espaço geográfico por parte da população local. No entanto, a tendência de verticalizar as edificações é tão somente parte das relações intrínsecas ao processo de valorização urbana, como atestam Soares e Ramires:

O processo de verticalização não é uma consequência natural da urbanização, mas uma das opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades (SOARES; RAMIRES, 1995, p. 30).

Para Sposito, por exemplo, a verticalização é “uma forma específica de produção imobiliária, através da qual os que produzem realizam sobretaxa de lucro e de renda fundiária, viabilizando a reprodução territorial ampliada e monopolizada da cidade, na medida em que encontram e criam no mercado a demanda para esta produção” (SPOSITO, 1991, p. 174-175). A edificação verticalizada atende, portanto, a um processo bem mais complexo de adaptação do espaço central às novas demandas decorrentes do aumento de sua importância para a própria cidade. Partindo dessa premissa, existem duas vertentes de verticalização dos edifícios intimamente relacionadas à funcionalidade dos mesmos: a de caráter residencial e a de caráter comercial.

É válida a leitura de algumas concepções teóricas a respeito da verticalização voltada ao uso residencial, no intuito de compreender sua influência enquanto fenômeno de grande importância na produção do espaço urbano e, em consequência, na própria dinâmica socioeconômica inerente ao mesmo. Macedo, por exemplo, sugere que tal desenvolvimento está calcado no próprio fenômeno da verticalização em si:

Verticalizar significa criar novos solos sobrepostos, lugares de vida 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 e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento (MACEDO,1987, p.10).

Se verticalizar significa valorizar um determinado terreno, automaticamente cria-se um mecanismo de seletividade que culmina em uma elitização desse espaço, visto que só as classes sociais e agentes econômicos com maior poder aquisitivo têm condições financeiras de adquirir imóveis em espaços valorizados. Essa lógica de mercado relacionada à verticalização parece se aplicar bem às cidades brasileiras, como atesta Ramires, segundo o qual desde o início o processo de verticalização no Brasil configurou-se na difusão de uma nova forma de morar para as classes mais abastadas (RAMIRES,1998, p. 78).

Maria Adélia de Souza vai mais além, ao se referir à verticalização brasileira como um fenômeno estritamente voltado para a produção da moradia, evidenciando a participação fundamental do poder público como agente financiador desse processo a partir da década de 1960:

Tudo indica que a verticalização (processo de construção de edifícios) é uma especificidade da urbanização brasileira. Em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a destinação prioritária para a habitação. Essa última tendência vai ficar muito mais evidente após 1964, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), aliás, o mais importante instrumento (agente financeiro) do processo de verticalização no Brasil. Essa função habitacional, ligada à verticalização, por si só dá uma identidade e, repetimos, uma especificidade ao processo de urbanização brasileiro (SOUZA, 1994, p. 129).

No entanto, a seletividade do terreno anteriormente mencionada é mais antiga,

datando do início do processo de verticalização. Um exemplo vem de Souza que, citando Lemos (1979, p. 136), destaca o interesse da classe média paulista pela verticalização como moradia já a partir da década de 1930 e, mais tarde, a adesão da própria classe alta a esta tendência (SOUZA, 1994, p. 72 e 140-141). Em Vitória, há indícios de que a seletividade do espaço também tenha se manifestado ainda na década de 1930, quando a ocupação era horizontal e ainda não existia mercado imobiliário formado na Capital. O exemplo do Parque Moscoso, uma antiga área alagadiça aterrada no Centro da Cidade, revela que a lógica da diferenciação, naquele momento, era outra:

A produção do espaço se dava de maneira seletiva, evidenciando uns lugares em relação a outros, conforme fosse o padrão ideológico do urbanismo da época. Durante quase todos os primeiros 50 anos do século XX a lógica sanitária e a preocupação em ganhar do mar terrenos alagados deram em Vitória a tônica das intervenções públicas (...). Os moradores desse bairro [Parque Moscoso] viriam a se apropriar do espaço na forma de renda, proporcionada pela particular raridade daquele lugar, relativamente a toda a cidade, quando aumentasse a demanda por áreas urbanas melhor dotadas de infraestrutura. Isso começou a acontecer de forma efetiva a partir dos anos 50, com o crescimento da verticalização, que, além de possibilitar a apropriação do espaço melhor dotado de condições sanitárias, possibilitava a sua apropriação múltipla viabilizada pela verticalização (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 135).

De acordo com Campos Júnior, são os edifícios de aluguel que iniciam a verticalização em Vitória no final da década de 1930. Mesmo se tratando de iniciativas isoladas por parte de alguns contratantes, outras se verificaram do final da década de 1940 até a segunda metade da década de 1950 (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 82-83). O autor lembra que naquele período o mercado imobiliário ainda estava em formação e o aluguel constituía-se na forma corrente de obtenção de renda, proporcionando o retorno do capital investido na compra da terra e na construção (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 96). Com o passar do tempo, as relações comerciais envolvidas na verticalização foram se tornando mais complexas e servindo de prenúncio para mudanças ainda mais profundas:

A socialização das condições de uso da terra com o crescimento da verticalização, apesar de projetar o acirramento da disputa pela renda entre o proprietário fundiário e o contratante, já havia criado

novas possibilidades de acumulação através da construção para aluguel (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 97).

A acumulação de capital ligada ao processo de construção de edifícios verticalizados se consolidou depois da segunda metade da década de 1950, com o desenvolvimento do mercado imobiliário em Vitória. Campos Júnior afirma que “(...) a década de 1950 foi, no seu conjunto, marcada pelo lançamento de edifícios para o mercado. Pela primeira vez se construíram edifícios com o propósito de venda de suas unidades. Trata-se, portanto, de uma nova forma de construção que criou outros limites para o crescimento do setor” (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 99).

Por outro lado, a atuação do poder público como suporte ao processo de verticalização em Vitória inicialmente se restringiu aos territórios localizados na área correspondente à ilha, compreendendo as edificações construídas até a década de 1960, a princípio no Centro da Cidade, como declara Mendonça:

Os investimentos públicos, no início da década de 1960, voltavam-se para a região compreendida entre Santo Antônio e Maruípe, através de Jucutuquara, e mais intensivamente para o Centro. A esta época, Vitória era caracterizada pela ilha e especialmente pelo Centro, mesmo que oficialmente contasse com terras no continente. As obras públicas realizadas na região central e a verticalização aí emergente e pontualmente localizada contribuíam para a imagem metropolitana almejada, contrastando com a dos demais bairros (MENDONÇA, 1995, p. 46-47).

A verticalização de caráter comercial, por sua vez, desenvolveu-se em Vitória a partir de uma grande intervenção urbanística realizada no Centro da Cidade. Isso porque o processo de verticalização nesse espaço recebeu novo impulso a partir do anteriormente já citado aterramento que resultou na Esplanada Capixaba. A disponibilização dessa nova área consolidou a formação do mercado imobiliário em Vitória. De acordo com Campos Júnior, “no governo Jones dos Santos Neves (1951-1954) foi feito o aterro mais significativo [Esplanada Capixaba], não só pelo tamanho da área anexada à cidade, mas fundamentalmente em razão de sua localização ser central. Abriu novas oportunidades de edificações no Centro antes que a ocupação urbana fosse para as praias, no outro extremo da ilha” (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 62). Ampliou-se, portanto, a importância do

Centro da Cidade tanto espacialmente quanto em relação à atividade de construção imobiliária que se consolidava:

A localização preferencial para a construção de edifícios continuava a ser o Centro, mesmo tendo ocorrido em Vitória, durante a década de 1950 importante movimento de expansão a partir de loteamentos. O Centro sediava ainda os ambientes de maior destaque quanto à infraestrutura urbana em quantidade e qualidade. O aumento da densidade populacional em Vitória e a escassez de terras na área central estimularam tanto a ocupação de outros bairros, como também favoreceram a verticalização na própria área central. (CAMPOS JÚNIOR, 1993, p. 76 e 140 apud MENDONÇA, 2001, p. 55)

Mais uma vez recorremos à Esplanada Capixaba como um bom exemplo do uso estratégico do processo de verticalização. Essa porção do Centro da Cidade, em especial, foi projetada para receber um tipo de verticalização, destinada à construção de edifícios comerciais. De acordo com Mendonça, no caso de Vitória, o Estado exerceu, no período destacado, desempenho importante na promoção da verticalização, uma vez que as ações referentes à intensificação e expansão da infraestrutura urbana, como a construção de aterros ligada à construção de edifícios, receberam ainda oficialmente apoio na legislação urbanística, como segue: “a Esplanada Capixaba, aterro que estendeu, na ocasião, a área do Centro, assimilou, antes mesmo de sua conclusão, classificação em norma específica, com previsão de gabarito, obrigatoriamente verticalizado. A referida norma correspondeu à lei nº 351, de 25 de abril de 1954, marcando o início deste período de desenvolvimento e expansão da verticalização como um importante marco da legislação urbanística local. A lei, também denominada Código Municipal de Vitória, alterou radicalmente a estrutura da norma vigente, estabelecendo, pela primeira vez, um zoneamento urbanístico da zona urbana da cidade, dividindo-a em zonas denominadas bairros, indicando usos e formas de ocupação, criando por meio destas, um padrão de verticalização mais elevado que o existente, de um modo geral, na cidade” (MENDONÇA, 2001, p. 55 e 56). Ainda segundo Mendonça, o modelo urbanístico instituído caracterizou-se pelo limite mínimo e o limite máximo, os quais passaram a estar presentes na legislação de Vitória até 1971, estabelecendo não só um limite de altura, mas, de fato, um padrão de verticalização:

A Esplanada da Capixaba, aterro caracterizado como Bairro Comercial Especial, cuja forma de ocupação foi estabelecida em plantas específicas, recebeu o maior gabarito previsto, entre oito e doze pavimentos. Para os demais bairros comerciais foram adotados gabaritos entre quatro e dez pavimentos e entre três e oito pavimentos, enquanto para os bairros residenciais o limite indicado situava-se entre dois e seis pavimentos e entre um e cinco pavimentos. Nesse mesmo sentido, a forma de ocupação no lote prevista, uma das novidades do código, também foi mais elevada nos bairros comerciais (noventa e oito por cento) em relação aos residenciais (setenta e sessenta por cento). (MENDONÇA, 2001, p. 56).

Assim, nota-se como a intensificação do processo de verticalização encontra, na década de 1960, apoio na legislação, a qual abriu um precedente definitivo para a urbanização da cidade e, especialmente, para a urbanização da área referente à Esplanada Capixaba, onde se esperava a valorização proveniente da construção de edifícios verticalizados. O processo de verticalização se constituiu, portanto, em um fenômeno que ampliou a margem da valorização do capital através da apropriação do espaço dentro da cidade, em especial na sua área central.

Parece claro, então, que o processo de verticalização foi a “mola propulsora” da reprodução do capital imobiliário no Centro da Cidade. Tal processo relacionou-se à produção do espaço urbano, e passou a modificar bruscamente a paisagem do Centro de Vitória, tornando-se o ideal simbólico do desenvolvimento dessa área central.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nesse trabalho demonstramos que a evolução da cidade de Vitória no final do século XIX e durante a primeira metade do século XX ocorreu devido à dinâmica comercial de exportação do café capitaneada pelo Porto de Vitória, a qual influenciou direta e diretamente a região central da Capital. O progresso das exportações fortaleceu a elite exportadora especializada na comercialização do café nos anos 1920, e que também foi beneficiada pelas ações do então presidente Florentino Avidos, que governou o Estado entre 1924 e 1928. As iniciativas de Avidos foram importantes para preservar a economia baseada nas exportações do produto, mediante a realização de obras para fortalecer ainda

mais a estrutura comercial cafeeira da cidade nas décadas seguintes.

A partir da década de 1950, ocorreu a consolidação da importância do café para a capital Vitória. O Centro da Cidade absorveu a maior parte da renda gerada pela dinâmica de exportação do café e seus reflexos econômicos e sociais alcançaram a década seguinte. Houve um período de crescimento tanto espacial quanto populacional na cidade, que contribuiu para a intensificação da centralidade da região do Centro de Vitória e a expansão de seus serviços urbanos. As marcas desse desenvolvimento, ligadas à atividade comercial cafeeira, relacionam-se ao Porto de Vitória, o grande polarizador das funções urbanas de Vitória. O melhor exemplo do desenvolvimento da estrutura urbana do Centro da Cidade ocorreu após a realização do aterro da Esplanada Capixaba, em especial por meio do processo de verticalização que se sucedeu, com foco na construção, em sua maioria, de edifícios comerciais. Este fenômeno, que necessitou do amadurecimento do mercado imobiliário da cidade, contribuiu para as mudanças socioeconômicas e para a consolidação da reprodução do espaço do Centro de Vitória, que ainda sustentaram por bom tempo a centralidade da Capital em anos vindouros.

REFERÊNCIAS

O Porto não se integra ao desenvolvimento da cidade. **A Gazeta**, Vitória, 22 out. 1989.

ARAÚJO FILHO, José Ribeiro de. **O Porto de Vitória**. São Paulo: IGEOG/USP, 1974.

BITTENCOURT, Gabriel Augusto de Mello. **Esforço industrial na República do Café – o caso do Espírito Santo 1889/1930**. Vitória: Ed. FCAA/UFES, 1982.

CALIXTE, Marien. **Florentino Avidos – um homem à frente de seu tempo**. Vitória: Ed. Cidade Alta, 1999.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. **A construção da cidade – formas de produção imobiliária em Vitória**. Vitória: Flor & Cultura, 2002.

_____. **O Capitalismo e a apropriação do espaço: a construção civil em Vitória (ES)**. Tese de doutorado. São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (USP), 1993.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

_____, **O espaço urbano**. Rio de Janeiro: Ática, 1989.

ESPÍRITO SANTO. AVIDOS, Florentino. **Mensagem do Presidente do Estado do Espírito Santo**. Vitória, 1927.

ESPÍRITO SANTO. NEVES. Jones do Santos. **Relatório Geral do Quatriênio (1951-1955)**. Vitória, 1956.

LISBOA, Alfredo. **Portos do Brasil**. Ministério da Agricultura, Viação e Obras Públicas. Rio de Janeiro: Ed. O Norte, 1922.

MACEDO, Silvio Soares. **São Paulo, paisagem e habitação verticalizada – os espaços livres como elementos do desenho urbano**. Tese de Doutorado, FAUUSP, 1987.

MENDONÇA, Eneida Maria Souza. **(Trans)formação planejada de territórios urbanos em Vitória (ES): o bairro Camburi**. Dissertação de mestrado. São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (USP), 1995.

_____, **Transferência de interesse no percurso da verticalização de construções em Vitória (ES)**. Tese de doutorado. São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (USP), 2001. RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação**. São Paulo: Tese de Doutorado em Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/USP, 1998.

REIS, Luis Carlos Tosta dos. **Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios na cidade capitalista: estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto na Grande Vitória-ES**. Rio de Janeiro: UFRJ/PPGG, 2007.

SPOSITO, Maria da Encarnação Beltrão. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade**. São Paulo, Tese (Doutorado em Geografia Humana), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1991.

SIQUEIRA, Maria da Penha Smarzaró. **O desenvolvimento do Porto de Vitória 1870-1940**. 2ª. Ed. Vitória: CODESA, 1995.

_____, **O Porto de Vitória – Expansão e modernização 1950-1993**. Vitória: CODESA, 1994.

SOARES, Beatriz Ribeiro. RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. **O arranha-céu e a modernização da paisagem urbana em Uberlândia**. Uberlândia: história em Perspectiva, 12/13: 29-57, 1995.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole**. São Paulo: HUCITEC/EDUSP, 1994.

VASCONCELLOS, João Gualberto Moreira. **Vitória – trajetórias de uma cidade**. Vitória: IAGES, 1993.