

## Da cidade horizontal à cidade vertical: renda da terra como perspectiva para compreender as mudanças nas formas espaciais em Vitória, Brasil

*From the horizontal city to the vertical city: land income as a perspective to understand changes in spatial forms in Vitória, Brazil*

*De la ciudad horizontal a la ciudad vertical: la renta de la tierra como perspectiva para comprender los cambios en las formas espaciales en Vitória, Brasil*

*De la ville horizontale à la ville verticale : les revenus fonciers comme perspective pour comprendre les évolutions des formes spatiales à Vitória, Brésil*

**Carlos Teixeira de Campos Junior** 

Universidade Federal do Espírito Santo

Vitória, Espírito Santo, Brasil

[ctcampos@gmail.com](mailto:ctcampos@gmail.com)

### RESUMO

O objeto desta investigação é Vitória (ES), que nos anos 1940 ainda era uma cidade horizontal. No entanto, na década seguinte, intensifica-se o processo de verticalização, inicialmente na área central e depois estende-se aos bairros praianos. Nesse período a propriedade da terra era predominantemente pública e foi sendo transferida a quem a requeresse ao Estado mediante o pagamento de um foro anual. O poder público editava leis para facilitar a ocupação dessas terras, inclusive doando material de construção. Há uma relação entre a transferência da propriedade pública para privada da terra e entre a forma de construção das edificações com a configuração espacial da cidade: de horizontal, Vitória torna-se vertical quando as edificações se destinam ao aluguel e à venda. A suposição é de que a apropriação privada da terra e a sua instrumentalização, condicionada pela forma de construção do espaço para o consumo próprio, para o aluguel ou para venda, reúnem elementos teóricos para compreender a configuração espacial da cidade.

**PALAVRAS-CHAVE:** renda dos terrenos para construção; produção imobiliária; configuração do espaço; Vitória; Brasil.

## ABSTRACT

The subject of this investigation is Vitória (ES), which in the 1940s was still a predominantly horizontal city. However, in the following decade, the process of verticalization intensified, starting in the central area and gradually extending to the coastal neighborhoods. At the time, most land was publicly owned and could be transferred to individuals who applied to the state in exchange for an annual fee. The government enacted laws to facilitate the occupation of these lands, including the provision of construction materials. A relationship emerges between the transfer of land ownership from public to private hands and the methods of building construction that shaped the city's spatial configuration: Vitória transformed from a horizontal city into a vertical one as buildings were developed for rental and sale. The hypothesis suggests that the privatization of land and its instrumentalization – shaped by the construction of spaces for private use, rental, or sale – provides theoretical insights into the city's spatial configuration.

**KEYWORDS:** land rent for construction; real estate production; space configuration; Vitória; Brazil.

## RESUMEN

El objeto de investigación del presente estudio es la ciudad de Vitória, Espírito Santo, Brasil, que en los años 1940 tenía como rasgo principal la producción horizontal del espacio. Sin embargo, en la década siguiente se intensificó el proceso de verticalización, que empieza en la zona central y luego se extiende hacia los barrios ubicados alrededor de las playas. Durante este período, la propiedad del suelo era predominantemente pública y transferida a quienes la solicitaban al Estado mediante el pago de una renta anual. El poder público promulgaba leyes que permitían la ocupación de las tierras y también les donaba materiales para construcción. Se nota una estrecha conexión entre la transferencia de la propiedad pública de la tierra para privada y la configuración espacial de la ciudad de Vitória, pues se disminuye la producción horizontal del espacio en favor de la forma vertical con departamentos destinados al alquiler o venta. La hipótesis es que la apropiación privada del suelo urbano y su instrumentalización, condicionada por la forma en que se construye el espacio para consumo propio, para alquiler o para venta, reúne elementos teóricos para comprender la configuración espacial de la ciudad.

**PALABRAS CLAVE:** renta del suelo urbano; producción inmobiliaria; configuración del espacio; Vitória; Brasil.

## RÉSUMÉ

L'objet de cette enquête est Vitória (ES), qui, dans les années 1940, était encore une ville horizontale. Cependant, au cours de la décennie suivante, le processus de verticalisation s'est intensifié, d'abord dans la zone centrale, puis s'est étendu aux quartiers balnéaires. Durant cette période, la propriété foncière était majoritairement publique et était transférée à celui qui en faisait la demande à l'État moyennant le paiement d'une redevance annuelle. Les pouvoirs publics ont promulgué des lois pour faciliter l'occupation de ces terres, notamment en faisant don de matériaux de construction. Il existe une relation entre le transfert de la propriété publique à la propriété privée du sol et entre la manière dont les bâtiments sont construits et la configuration spatiale de la ville : d'horizontale, Vitória devient verticale lorsque les bâtiments sont destinés à la location et à la vente. L'hypothèse est que l'appropriation privée du foncier et son instrumentalisation, conditionnées par la manière dont l'espace est construit pour la consommation personnelle, la location ou la vente, rassemblent des éléments théoriques pour comprendre la configuration spatiale de la ville.

**MOTS-CLÉS** : revenus provenant de terrains à bâtir ; production immobilière ; configuration de l'espace ; Vitória ; Brésil.

## INTRODUÇÃO

O propósito deste artigo é mostrar que a produção material do espaço realizada por meio da indústria da construção civil efetiva-se, predominantemente, instrumentalizando a propriedade da terra, que por consequência tem relação com as mudanças na forma espacial das cidades.

O domínio industrial sobre a produção do espaço efetiva-se em conformidade com a urbanização, que por seu lado depende da produção em geral manifestada concretamente no lugar de investigação. Sendo assim, é preciso que se compreenda o papel da cidade no contexto da estrutura produtiva em que está inserida, porque existem condições materiais requeridas para a fixação dessa estrutura produtiva no território, pois a produção não existe no vácuo (HARVEY, 2018). As condições gerais de produção criam, nas palavras de Harvey, novas geografias no território. A materialidade física requerida à produção e a reprodução do trabalho, que são formas de urbanização, viabilizam o desenvolvimento da indústria da construção civil no seu curso de produzir espaço para o mercado.

Lefebvre (1969) trata do mesmo assunto quando se refere ao duplo sentido da industrialização-urbanização, pois a urbanização é uma consequência da industrialização e ao mesmo tempo a industrialização é uma etapa da urbanização.

Geralmente, apresenta-se a urbanização como uma simples consequência da industrialização, fenômeno dominante; a cidade e a aglomeração (megapolis) entram, portanto, no exame do processo de industrialização e o espaço no espaço do ordenamento geral. A inversão consiste em considerar a industrialização como uma etapa da urbanização, como um momento, um intermediário, um instrumento. De modo que no processo duplo (industrialização-urbanização) o segundo termo tende a se tornar dominante após um período no qual o primeiro o arrastava (LEFEBVRE, 1969, p. 21).

De induzida, a urbanização torna-se indutora, em razão do novo concreto criado pela industrialização. O caráter indutor da urbanização significa que ela se autonomiza e, assim, o capital além de produzir no espaço (coisas feitas pela indústria), passa à produção efetiva do espaço (construção civil). Nesse sentido, para Lefebvre (2016) o imobiliário ganha centralidade, de um ramo atrasado torna-se central, porque conquista o espaço por meio da instrumentalização da propriedade da terra.

Dadas as condições históricas, de que maneira a indústria da construção se apropria dessas condições para se reproduzir e se transformar mudando a cidade? Isso vai depender da urbanização e da forma de produção da construção.

Como a urbanização é historicamente determinada, cada cidade possui as suas especificidades, guardadas as particularidades regionais que a cercam, que precisam ser investigadas para que se compreenda o desenvolvimento da construção civil e a transformação da cidade.

Para os propósitos deste artigo, o objeto de investigação é a cidade de Vitória, capital do estado do Espírito Santo, que é vista no primeiro item como cidade do café, cuja urbanização relaciona-se ao caráter mercantil-comercial da cultura, que por sua vez estabelece certos limites ao desenvolvimento da construção civil, manifestados por meio do crescimento horizontal da cidade. O item segundo, a metrópole da indústria, trata das condições que permitiram que o imobiliário se transformasse, conquistando o espaço e verticalizando a cidade.

## CIDADE DO CAFÉ

Até os anos 1940 Vitória era uma cidade horizontal e possuía apenas 42.246 habitantes.<sup>1</sup> Vivia das atividades do comércio de café e em torno da burocracia do Estado. Contudo, o caráter de sede do capital comercial (OLIVEIRA, s/d) de uma pequena produção de café, que escoava para o porto da capital a fim de ser exportado, impunha limites ao processo de acumulação centralizado pelo comércio na cidade.

A produção era pequena porque somente parte do produto estadual escoava por Vitória. O café do sul do estado era exportado pelo porto do Rio de Janeiro. Essa disputa, com vista a centralizar em Vitória o comércio da produção de café estadual e de parte de Minas Gerais, era um projeto antigo, datado de fins do século XIX, mas somente efetivou-se em parte no final dos anos 1940 (CAMPOS JUNIOR, 1996).

Até então os recursos do estado provinham principalmente do café, que chegou a representar 97% das exportações estaduais, e dos efeitos do escoamento do minério de ferro iniciado nessa mesma década. O café exportado por Vitória representava 40% da produção estadual. Apesar de importante para a receita do estado, as exportações de café do Espírito Santo nunca chegaram a mais de 5% das nacionais, enquanto a participação de São Paulo girava em torno de 56% desse montante (ROCHA; COSSETTI, 1983).

A estrutura portuária e ferroviária que dava suporte à função comercial da cidade no contexto regional começou a ser construída no início do século XX,

---

<sup>1</sup> Fonte: FJSN. PDU de Vitória, 1979.

mas frente às diversas interrupções, os primeiros armazéns do porto foram inaugurados em meados da década de 1930 e o ramal ferroviário somente chegou a Vitória nos anos 1940. Havia ainda muita natureza e pouco ambiente construído configurando a cidade (SIQUEIRA, 1980).

Tentativas levadas à frente pela iniciativa privada de incorporar a cidade ao mercado não deram certo, como o loteamento do Balneário Camburi em 1928. Também falharam, na mesma época, as estratégias da concessionária de energia elétrica e dos bondes de elevar seus ganhos sem incorporar o mercado de terras. Tais fatos são indicações de que não se produzia espaço para o mercado em Vitória.

O Balneário Camburi foi uma empreitada do comerciante Ostílio Ximenes de fazer um loteamento na região norte do município de Vitória, próximo à praia de Camburi, de maneira a criar um bairro de veraneio para os moradores de Vitória. Para seu intento, contrata o advogado e jornalista Thiers Veloso, respeitado profissional da época, e cria um pequeno jornal para fazer propaganda do empreendimento. Resultado: o negócio imobiliário faliu e o folhetim se transformou no maior jornal de circulação do estado ainda hoje.<sup>2</sup>

Enquanto a parceria entre a Cia City e a Light (concessionária de energia) resultou na construção de vários empreendimentos imobiliários em São Paulo, cujos loteamentos permitiam obter ganhos com o comércio de lotes e o consumo de energia com a ocupação dos bairros que essas empresas construíam, a concessionária de energia de Vitória, CCBFE, subsidiária da General Electric, não se enveredou para o ramo imobiliário. Ao contrário do que se poderia imaginar, em Vitória a CCBFE promovia bailes a fantasia e torneios esportivos na região das praias, que foi a forma encontrada para incrementar seus ganhos com o aumento do consumo de energia, incentivando deslocamentos com o uso dos bondes<sup>3</sup>.

Tanto uma experiência quanto a outra demonstram que o mercado imobiliário não estava formado em Vitória na época e que as tentativas de promover a formação desse mercado não deram certo.

Por outro lado, em Vitória, constata-se o protagonismo do estado contribuindo para promover o acesso à moradia. Pelo menos identificaram-se três iniciativas de construção de moradias para funcionários públicos rea-

---

<sup>2</sup> Histórico do jornal *A Gazeta*. Editorial de pesquisa. 11 de setembro de 1974.

<sup>3</sup> Conforme publicação da Escelsa (concessionária de energia elétrica no estado) intitulada *História da Energia Elétrica no Espírito Santo*. Gabriel Augusto de Mello Bittencourt e outros. Ibéria, s/d.

lizadas pelo governo do estado em Vitória. No governo Jerônimo Monteiro (1908-1912), próximo ao recém-inaugurado Parque Moscoso, à rua Henrique Coutinho, foram construídas casas para venda a funcionários públicos. Da mesma maneira, o governo Florentino Avidos (1924-1928) construiu moradias à rua Gama Rosa, também no centro da capital, e no bairro Jucutuquara, um pouco mais afastado da área central da cidade (CAMPOS JUNIOR, 1996).

No município de Vitória, as terras de propriedade do governo do estado eram facultadas a quem as requeresse mediante o pagamento de um foro anual, desde que o requerente construísse num prazo máximo de dois anos. Os funcionários públicos tinham abatimento de 50% no pagamento desse foro, desconto em folha e o direito de utilizar gratuitamente, na construção de suas moradias<sup>4</sup>, pedras da pedreira do estado, localizada no município de Vitória.

### A construção de moradias

A construção de moradias era realizada por encomenda para o uso dos contratantes. Não se construía para vender, e raramente construía-se para aluguel, porque não havia mercado. Aquele que ousasse fazer o contrário estava fadado ao insucesso, afirmavam os construtores daquela época<sup>5</sup>.

Então, de onde vinha o ganho dos construtores?

Na produção por encomenda estavam envolvidos o contratante, o construtor, os trabalhadores e o proprietário da terra, no caso o estado, que transferia a propriedade pública a custo quase zero para o contratante usá-la em proveito próprio, encomendando a construção da sua moradia.

Não havia ganho envolvendo o negócio com a terra. Havia terra em abundância, que era disponibilizada pelo estado aos requerentes. De acordo com a quantidade de recursos dos contratantes, construía-se uma moradia mais ou menos suntuosa.

Em Vitória, diferentemente de São Paulo<sup>6</sup>, havia poucos construtores descendentes de imigrantes que se notabilizaram. Entre estes, os que mais se projetaram foram alguns descendentes de italianos e portugueses, como:

---

4 De acordo com o Decreto do Governo do Estado n. 43, de 10 de março de 1910, capítulo VIII, artigos 148 a 159, e da Lei estadual n. 1053, de 17 de dezembro de 1915, que regulamentou o serviço de terras do estado, artigos 55 e 56.

5 Entrevistas realizadas com construtores que viveram nas décadas de 1940 e 1950 atuando no ramo em Vitória (CAMPOS JUNIOR, 2002).

6 A respeito do trabalho do imigrante na construção tem-se como referência Pereira (2004), que estuda a construção da cidade de São Paulo entre os séculos XIX e XX.

Camilo Gianordoli, Vitorino Teixeira, Bruno e Antônio Becacici e André Carloni, este realizava principalmente obras públicas. E cada construtor tinha sua equipe treinada por anos de trabalho nos canteiros com seu mestre. Eram trabalhos de artífices porque as construções apresentavam-se ricas em ornamentos, nos telhados, beirais, pinturas de painéis no interior das casas, esquadrias, vidros, lustres, muros e portões, entre outros. Não eram os lugares que estabeleciam a distinção social, mas sim a suntuosidade da moradia.

Como se contratava a construção, quem encomendava podia definir todos os aspectos da sua moradia, evidentemente de acordo com a sua disponibilidade financeira. O caráter absoluto da propriedade da terra possibilitava isso. Nesse sentido, pode-se admitir a existência de certa heterogeneidade na forma das moradias, definida pelos seus demandantes. Tal heterogeneidade vai expressar-se na cidade. E a busca pela suntuosidade, demandando maiores detalhes e melhores ornamentos, permitia o estabelecimento de parâmetros de remuneração mais vantajosos para os construtores e seus trabalhadores. Pereira (2004) identificou que os trabalhadores de construção em São Paulo no início do século XX eram mais bem remunerados do que os da indústria de transformação.

O longo período de aprendizado do ofício facilitava a criação de um discurso de diferenciação desses trabalhadores, constituído, sobretudo, por imigrantes, buscando a proteção para o seu ofício, o que lhes permitia obter contratos vantajosos nas construções, que por um tempo repercutiu em melhorias para os seus trabalhadores.

O ganho do construtor nessa forma de construção era proveniente, portanto, do lucro sobre o trabalho. E, como a moradia era para o uso do contratante, sua forma era horizontal e tendia à diferenciação, imprimindo assim sua forma à cidade.

## **METRÓPOLE DA INDÚSTRIA**

### **Centralidade de Vitória**

As transformações econômicas ocorridas no Espírito Santo no final dos anos 1940 e início da década seguinte criaram uma nova realidade, que promoveu mudanças na construção da cidade.

O movimento migratório de descendentes de italianos da região central do estado alcançou Colatina no início do século XX. Com a passagem dos trilhos da Estrada de Ferro Vitória a Minas por esse município em 1906 e a construção da ponte Florentino Avidos sobre o rio Doce em 1928, Colatina

tornou-se a porta de entrada e de saída de uma imensa região que não havia sido incorporada à produção mercantil. Primeiramente por esse município escoou a madeira e em seguida o café, para serem exportados pelo porto de Vitória. Devido a essa centralização regional, nos anos 1950 Colatina se tornou o 13º município maior produtor de café do país. Tudo isso reverberou em Vitória, por onde os produtos eram exportados (CAMPOS JUNIOR, 2004; PETRONE, 1962).

Além da produção do norte capixaba, uma maior quantidade de café do sul do Espírito Santo passou a ser comercializada e exportada por Vitória. A criação da bolsa de café em Vitória no início dos anos 1930 e o fato de os exportadores locais passarem a praticar os mesmos valores do comércio do café do mercado do Rio Janeiro levaram à centralização de vez do mercado desse produto na capital do estado.

A década de 1940 foi marcada ainda pela presença da sede da Cia Vale do Rio Doce, hoje Vale, em Vitória. Em 1945 foi inaugurado pela mesma companhia o cais Eumenes Guimarães, destinado a exportação de minério de ferro em Vila Velha, município vizinho.

Os melhoramentos urbanos realizados pela administração estadual de Florentino Avidos (1924-1928) juntamente com a também marcante investida em projetos de urbanização realizados pelo governo de Jones dos Santos Neves (1951-1954) na capital criaram novas condições à produção em geral e à reprodução do trabalho. Essas mudanças também criaram condições para que a construção civil, ao se transformar, disputasse o espaço por meio da criação de novos produtos para venda no mercado.

### **Produção de imóveis para aluguel**

A disputa pelo espaço em Vitória foi inaugurada com a construção de edifícios destinados ao aluguel. Foram construídos por volta de 1950, na área central da cidade, quatro edifícios por encomenda para aluguel. Na mesma década já se podia constatar o lançamento de edifícios para venda de unidades no mercado. Entre 1954 e 1964, uma única empresa construiu dez edifícios em torno da maior área verde do centro, o Parque Moscoso. As maiores mudanças, contudo, são vistas na região das praias a partir da segunda metade dos anos 1970<sup>7</sup>.

Como compreender essas mudanças na configuração espacial da cidade?

---

<sup>7</sup> A respeito das construções por encomenda para aluguel (CAMPOS JUNIOR, 2002).

Verifica-se um contexto socioeconômico suscitado pelas atividades do comércio do café, pelas instalações da Vale e, por ações tanto do governo como de umas poucas empresas fabris nos municípios vizinhos. Considerando que essas atividades demandavam requisitos básicos de funcionamento, traduzidos nas chamadas condições gerais de produção, tal contexto proporcionou condições para o desenvolvimento da indústria da construção. Contudo, a construção precisou mudar para se apropriar do novo contexto.

Tal mudança se deve à transformação da moradia, produzida pela indústria da construção, num negócio expresso pelo aluguel. As primeiras construções verticalizadas para aluguel ocorreram por encomenda de contratantes que tiveram por iniciativa preservar e valorizar o seu patrimônio. Na ausência de mercado financeiro formado, que se constituísse em possibilidade para investimentos, o imóvel foi uma alternativa promissora para aqueles que possuíam algum patrimônio. “O imóvel se tornou um grande santuário capaz de abrigar poupanças.”<sup>8</sup>

Escolhendo como alternativa dar destino ao seu fundo de caixa, alguns comerciantes de Vitória investiram em imóveis para alugar. Os terrenos não eram problema. Os quatro contratantes que construíram para aluguel já os possuíam.

O que muda na forma de construção e no ganho dos envolvidos no processo de produção?

O produto se modifica; em vez de destinar-se ao próprio consumo da família que contratou sua construção, o imóvel veio a ser criado para dar rendimentos. Em razão disso foram produzidas várias moradias para que se obtivessem igualmente vários rendimentos, usando-se intensivamente o solo, e desse modo, modificando o produto, que se torna verticalizado. Condição facultada pelo instrumento legal da propriedade condominial vigente no país desde os anos 1920, anulando o carácter absoluto da propriedade da terra.

Além da forma vertical do edifício, o produto passa por simplificações e apresenta uma outra estética. Perde os ornamentos e os detalhes construtivos que antes o embelezava, porque o trabalho passa a não mais constituir a única forma de ganho da construção, mas também e fundamentalmente o rendimento proveniente da terra.

O artífice e o mestre construtor desaparecem, porque o produto simplificado e de formas retas não demanda mais esses profissionais. O trabalhador

---

8 Manifestação em aula do professor Gabriel Bolaffi registrada em meus apontamentos.

foi desqualificado, e para os novos tipos de trabalhos não se precisava mais do profissional formado por anos de trabalho no canteiro. Razão pela qual aumenta a rotatividade do trabalho no mercado, que já se encontrava formado nessa ocasião.

O lugar do construtor foi ocupado pelo engenheiro e sua firma. A responsabilidade técnica da obra não pode mais ser assumida pelo construtor, sendo esta atribuída ao engenheiro. Entre os trabalhadores e o engenheiro, o mestre de obras passa a fazer essa mediação.

A remuneração do engenheiro por meio da sua firma é a chamada taxa de administração. Orçada a obra (material mais mão-de-obra), pactuava-se um percentual sobre orçamento, na ocasião ficava em torno de 15%. Os trabalhadores recebiam o salário da classe. O ganho do negócio ficava com o contratante, por meio do recebimento dos aluguéis, que têm a seguinte referência:

Aí não é possível reduzir o aluguel, que representa juro e amortização do capital empregado na construção, à renda correspondente apenas ao terreno, mesmo com a boa vontade de Carey, sobretudo quando o proprietário da terra e o especulador em construção são pessoas diferentes, como na Inglaterra (MARX, s/d, p. 888).

O autor mostra nessa passagem que o cálculo do aluguel não se restringe ao juro e à amortização do capital empregado na construção, mas a ele se soma a renda da terra, não só de exploração do solo, mas também a proveniente do espaço. Razão pela qual menciona na passagem anterior o seguinte:

[...] concorrem para elevar necessariamente a renda fundiária relativa a construções o aumento da população, a necessidade crescente de habitações daí resultante e o desenvolvimento do capital fixo, que se incorpora à terra ou nela lança raízes ou sobre ela repousa, como todos os edifícios industriais, ferrovias, armazéns, estabelecimentos fabris, docas, etc. (MARX, s/d, p. 888).

Com base nessas referências, pode-se afirmar que a forma do produto imobiliário é determinada pela perspectiva de obtenção de maior rendimento. Motivo que explica a verticalização das construções, intensificando o uso do solo, para que o maior número possível de unidades locais sejam construídas no mesmo terreno. Do mesmo propósito se compreendem as formas simples e retas dos edifícios projetados para que fossem menos custosos, porque tais formas tenderiam a aumentar a participação da renda na composição do aluguel.

Considerando que o aluguel é definido pela capacidade de pagamento do locatário, a partir da referência de que o produto imobiliário possui preço de monopólio, estabelecido o preço da locação aceito socialmente e dado pelo

contexto socioeconômico historicamente definido, quanto menor o preço de produção do produto, maior é a renda apropriada pelo contratante na forma de aluguel, situação verificada nas encomendas feitas de edifícios para aluguel em Vitória no início da década de 1950.

### **Consolidação da forma vertical de produção do espaço**

A partir do final dos anos 1950 o Espírito Santo passou por importantes mudanças na sua estrutura produtiva. Os efeitos da queda dos preços internacionais do café atingiram duramente o estado, dependente quase que exclusivamente desse produto para suas receitas.

Concomitantemente a essa situação adversa, o Estado brasileiro criou condições à expansão do capital dos grandes centros para todos os espaços do território nacional. A chamada modernização conservadora alcança o espaço rural do Espírito Santo num momento desfavorável, não beneficiando em nada o pequeno produtor agrícola, que não produzia de forma competitiva para os novos padrões que se estabeleciam de modernização e integração dos mercados.

As políticas federais de Erradicação do Café e de criação do Sistema Nacional de Crédito Rural para viabilizar o uso de maquinários e insumos na agricultura, bem como as demais políticas implementadas nas décadas de 1960 e 1970 com o propósito de fortalecer a pecuária e estimular o reflorestamento, promoveram concentração fundiária e expulsão de trabalhadores do campo para os centros regionais e especialmente para a capital estadual e municípios vizinhos e contribuíram para a formação periférica da metrópole em desenvolvimento.

Em meio à situação de crise econômica, as lideranças estaduais buscaram solução por meio da criação de alternativas para a industrialização do estado. Inicialmente obtendo favores do governo federal e do governo estadual como forma de reter parte da poupança criada localmente e de estimular seu investimento em atividades industriais. Posteriormente fortaleceram a atração de grandes projetos de investimentos patrocinados pelo governo federal e pelo capital estrangeiro com base nas diretrizes do II Plano Nacional de Desenvolvimento, criado no governo militar.

Na década de 1980, a indústria já fazia parte da recomposição produtiva desencadeada no Espírito Santo após a crise econômica inicialmente manifestada na agricultura. A cidade se modifica em razão das mudanças econômicas. Além de sede do capital comercial, a metrópole capixaba se torna também sede da produção, concentrando o núcleo do processo produtivo industrial.

A ocupação da área central configurada pela dinâmica do café se transforma e se estende para a região das praias, impulsionada pela indústria e pela produção imobiliária. Além de um novo padrão de renda para os trabalhadores, que as grandes indústrias criaram colocando em circulação uma massa salarial importante para os padrões anteriormente estabelecidos, toda política de crédito criada a partir de 1964 com o Banco Nacional de Habitação (BNH) favoreceu o desenvolvimento da indústria da construção.

O que muda na região das praias em termos de configuração espacial, o que explica o deslocamento da produção imobiliária do centro para as praias?

Tomando-se como referência o bairro Praia do Canto, na região das praias, é possível constatar que as casas, em pouco mais de uma década, foram quase todas substituídas por edifícios, de forma que o bairro estritamente residencial veio a abrigar importantes atividades de comércio e de serviços a partir da segunda metade da década de 1970.

Com origem no projeto do Novo Arrabalde de Saturnino de Brito, concebido em 1896 para expansão da cidade, o bairro Praia do Canto, que compreende uma parte desse projeto, somente começou a ser ocupado na década de 1930. O extraordinário crescimento econômico do estado, que motivou a criação do projeto, minguou, a ponto de o governo do estado pedir moratória das suas dívidas em 1900 (CAMPOS JUNIOR, 1996).

As adversidades que se seguiram nas décadas seguintes levaram o governo estadual a transferir essas terras de sua propriedade às pessoas que as requeressem para fins de moradia, o que pode ser verificado no mapa de cadastro do Serviço do Patrimônio Estadual de 1940<sup>9</sup>. Com a transferência de titularidade dos terrenos públicos para particulares, o bairro Praia do Canto foi ocupado por residências unifamiliares até a metade da década de 1970, quando as moradias foram substituídas por edifícios (CAMPOS JUNIOR, 1996).

As transformações da moradia num negócio que proporciona rendimentos foram graduais e começaram com a criação de um produto que tem aceitação social, que no caso de Vitória foi a moradia de aluguel e em seguida a moradia para venda. O produto criado para ser abrigo é transformado para servir a valorização do capital. O crescimento urbano, o aumento do poder aquisitivo da população, a política de crédito e os mecanismos institucionais que permitiram a instrumentalização da propriedade da terra criaram as condições para a reprodução do capital por meio da produção do espaço.

---

<sup>9</sup> Veja a cópia desse mapa em Campos Junior (1996, p. 213).

No momento que a moradia serve à reprodução do capital ela é modificada para atender a essa finalidade. A construção da moradia, assim como a criação de qualquer outra mercadoria, é produzida pelo trabalho, portanto submetida ao processo de valorização. Entretanto, no processo de construção da moradia, além dos meios de produção necessários à edificação do produto, a terra é um elemento fundamental, condição, meio e produto da produção, e seu preço se sobrepõe ao de produção. E o preço da terra não é um *faux frais* admitido por especuladores, conforme assinala Oliveira (1979), mas renda capitalizada. Sendo assim, como toda mercadoria vendida acima do seu preço de produção e do valor tem preço de monopólio, a moradia é vendida a preço de monopólio.

Entendemos por preço de monopólio o determinado apenas pelo desejo e pela capacidade de pagamento dos compradores, sem depender do preço geral de produção ou do valor dos produtos. Uma vinha onde se obtém vinho de qualidade excepcional e que só pode ser produzido em quantidade relativamente reduzida proporciona preço de monopólio. O excedente desse preço sobre o valor do produto é determinado unicamente pela riqueza e pela paixão dos bebedores requintados, e em virtude de tal preço o viticultor realiza importante lucro suplementar. Esse lucro suplementar que deriva do preço de monopólio converte-se em renda e sob esta forma cabe ao proprietário da terra, em virtude de seu direito sobre esse pedaço do globo terrestre dotado de qualidades especiais (MARX, s/d, p. 890).

Que outros elementos são necessários para compreender a formação do preço e da forma da moradia?

Tendo como referência que ao preço de produção se soma o preço da terra para formar o preço da moradia e que o preço da terra é capitalização, capitalização de uma renda, que por sua vez é proveniente de uma atividade real de produção, admite-se que o preço da terra é uma suposição, que ora se baseia no preço da mercadoria produzida com o uso da terra, ora é estabelecido por uma renda requerida para que se utilize a terra. E, como a renda dos terrenos para construção se baseia num duplo monopólio, de exploração e do espaço<sup>10</sup>, o domínio do espaço por meio da instrumentalização da propriedade da terra por parte da construção modifica a casa e a cidade. Com base nesses argumentos, discutir a instrumentalização da propriedade da terra realizada pela construção civil em Vitória faz sentido.

A instrumentalização da propriedade da terra deu lugar à propriedade condominial, suplantando à propriedade absoluta no desenvolvimento da

---

<sup>10</sup> A respeito do duplo monopólio da renda da terra verifique o capítulo XLVI do livro III de O capital, de Marx.

construção e possibilitando que a moradia unifamiliar fosse substituída pelo edifício. A diversidade da forma da moradia criada pelo desejo expresso de cada contratante foi substituída pela forma padronizada em cada edifício e do próprio edifício, modificando a configuração da cidade. Como a distinção do produto é um recurso para elevar o preço do produto imobiliário vendido a preço de monopólio e os primeiros edifícios de Vitória expressavam uma maior padronização, a distinção verificada se dava pelo lugar transformado em espaço pela urbanização. Razão pela qual se compreende o porquê de os primeiros edifícios construídos em Vitória terem sido edificadas ao redor do Parque Moscoso, o maior e mais aprazível espaço urbanizado da cidade. Com base no mesmo argumento se compreende o movimento da produção do espaço na década de 1970 em direção à região das praias, substituindo as casas pelos edifícios. Dadas as amenidades proporcionadas pelo mar e devido à sua balneabilidade em meio a um ambiente ainda com forte presença da natureza, crescendo-se que o bairro foi projetado para ser residencial, o lugar se distinguia dos demais, possibilitando a prática de preços de monopólio elevados. Por outro lado, nos terrenos em número limitado, com o mar à frente, considerados pelos mercados e aceitos socialmente como lugares que são signos de distinção, admite-se que os preços exorbitantes das moradias neles construídas se explicam principalmente pelo preço da propriedade do terreno, que para ser pago levou à criação de produtos com outros elementos de distinção. E nessa situação a renda criou o preço de monopólio das moradias. As situações anteriores se viabilizaram pelas facilidades de crédito do BNH e pelo poder aquisitivo mais elevado dos moradores, proporcionado pelas grandes empresas que se instalaram na Região Metropolitana da Grande Vitória. ●

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- A GAZETA. **Editorial de pesquisa**. Vitória, 1974.
- BITTENCOURT e outros. **Escelsa: História da Energia Elétrica no Espírito Santo**. Vitória, Ibéria, s/d.
- CAMPOS JUNIOR, Carlos T. **A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória**. Vitória: Flor e Cultura, 2002.
- CAMPOS JUNIOR, C.T. **A formação da centralidade de Colatina**. Vitória: IHGES, 2004
- CAMPOS JUNIOR, C. T. **O Novo Arrabalde**. Vitória: PMV, Secretaria Municipal de Cultura, 1996.
- HARVEY, David. **A loucura da razão econômica**. Marx e o capital no século XXI. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2018.
- LEFEBVRE, H. **Da ciência à estratégia urbana**. Trad. Pedro Henrique Denski e Sergio Martins (do original: De la science à la strategie urbaine. Utopie): Paris, n. 2 et 3, 1969.
- LEFEBVRE, Henri. **Espaço e Política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2016.
- MARX, K. **O capital: crítica da economia política (Livro III)**. Rio de Janeiro: Ed. Civilização Brasileira, s/d.
- OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. **Espaço e Debates**, n. 6, São Paulo: Cortes, s/d.
- OLIVEIRA, F. Prefácio. In: MARICATO, E. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade)**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979.
- PEREIRA, Paulo C. Xavier. **São Paulo: a construção da cidade, 1872-1914**. São Carlos: Rima, 2004.
- PETRONE, Pasquale. **Aspectos geográficos da área de colonização antiga do Estado do Espírito Santo**. São Paulo: FFLCH, USP, 1962.
- ROCHA, H. C. e COSSETTI, M. da Penha. **Dinâmica cafeeira e constituição de indústrias no Espírito Santo**. 1850/1930. Vitória, COPLAN/GERES/UFES/FCAA, 1983.
- ROCHA, H. C.; MORANDI, A. **Cafeicultura e grande indústria: a transição no Espírito Santo 1955-1985**. Vitória: Fundação Ceciliano Abel de Almeida, 1991.
- SIQUEIRA, Maria da Penha. **O desenvolvimento do porto de Vitória 1870-1940**. Dissertação de mestrado apresentada à UFSC, Santa Catarina, 1980.

**EDITOR DO ARTIGO**

*Cláudio Luiz Zanotelli.*

*Artigo recebido em: 01/12/2024*

*Artigo aprovado em: 10/12/2024*

*Artigo publicado em: 18/12/2024*