

# CONSTRUÇÃO DA CIDADE: A PARTICIPAÇÃO DA PRODUÇÃO DA RENDA NA FORMAÇÃO URBANA DE GUAÇUÍ-ES

City Building: the participation in the production of income in urban formation of Guaçuí-ES.

Construcción de la Ciudad: la participación en la producción de ingresos en la formación urbana de Guaçuí-ES.

## Marcos Cândido Mendonça

Mestre pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia – Ufes.  
E-mail: mcmcandido@hotmail.com

## Carlos Teixeira de Campos Júnior

Professor Associado do Depto. de Geografia e do Programa de Pós-Graduação em Geografia – Ufes.  
E-mail: ctcampos@gmail.com

## RESUMO

Este artigo discute a participação da renda imobiliária na formação urbana de Guaçuí, município do Sudoeste do Estado do Espírito Santo. O referencial teórico de análise pressupôs apreender a cidade (seu espaço construído), articulada ao espaço produtivo, assim de maneira geral, às condições urbanas necessárias à reprodução do capital na cidade, pelo qual se evidenciou, no conjunto das estratégias de investimentos em atividades urbanas, o desenvolvimento da perspectiva de obter ganhos pela valorização da propriedade imobiliária. E essa valorização tem relação com o uso capitalista da propriedade da terra por meio da criação de condições urbanas e de construção de moradias para aluguel. A conclusão é a de que o capital originado no campo também encontrou na construção da cidade oportunidade de se reproduzir e, desse modo, interferir na configuração espacial da cidade. Nesse sentido, buscou-se compreender a metamorfose da riqueza do campo para a cidade em Guaçuí, na qual a valorização da propriedade imobiliária urbana teve o significado de reserva de valor e possibilitou a obtenção de renda. Considerando a importância da participação do município de Guaçuí na economia regional, foram significativas as transferências de excedente do campo para a cidade durante a primeira metade do século passado, possibilitando mostrar a interferência da produção rentista (com objetivo de obter renda mediante o uso da propriedade da terra urbana) na formação urbana da cidade. O acesso a informações, inclusive em processos de inventário sobre as iniciativas de diversificações dos negócios de fazendeiros e comerciantes, permitiu conhecer iniciativas como a criação de infraestrutura e serviços urbanos, bem como a construção de moradias de aluguel, possibilitando a valorização da propriedade imobiliária e a transformação da cidade de Guaçuí.

**Palavras-chave:** Economia regional. Infraestrutura urbana. Serviços urbanos. Construção de moradias. Propriedade imobiliária.

## ABSTRACT

This article discusses the participation of real income in urban education Guaçuí municipality of Southwest State of Espírito Santo. The theoretical analysis assumed seize the city (its built space), articulated the productive space, so in general, necessary for the reproduction of capital in the city urban conditions, by

*Artigo recebido em: 12/03/2014*

*Artigo publicado em: 18/12/2014*

**GEOGRAFARES** 

Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia UFES  
Agosto-Dezembro, 2014  
ISSN 2175 -3709

which they showed in the set of investment strategies in urban activities the development prospect of gains for the valuation of real property. And this value is related to the capitalist use of land through the creation of urban conditions and construction of rental housing. The conclusion is that capital originated in the field also encountered in the construction of the city the opportunity to reproduce and thereby interfere with the spatial configuration of the city. Accordingly, we sought to understand the metamorphosis of wealth from the countryside to the city in Guaçuí, in which the value of urban real estate was the significance of reserve and allowed the obtaining of income. Considering the importance of the participation of the municipality Guaçuí the regional economy were significant transfers of surplus from the countryside to the city during the first half of the last century, enabling rentier show the interference of production (for the purpose of earning income through the use of property urban) land in the urban training town. Access to information, including probate proceedings on the initiatives of the business diversification of farmers and traders, helped identify initiatives such as the creation of urban infrastructure and services, as well as the construction of rental housing, allowing the valuation of real property and the transformation of the city Guaçuí.

**Keywords:** Regional economy. Urban infrastructure. Urban services. Housing construction. Real estate.

## RESUMEN

En este artículo se analiza la participación de los ingresos reales en la educación urbana Guaçuí municipio del suroeste de Estado de Espírito Santo. El análisis teórico supone apoderarse de la ciudad (su espacio construido), articulado el espacio productivo, por lo que, en general, necesaria para la reproducción del capital en las condiciones urbanas de la ciudad, por la que se mostraron en el conjunto de estrategias de inversión en las actividades urbanas la perspectiva de desarrollo de las ganancias para la valoración de bienes inmuebles. Y este valor está relacionado con el uso capitalista de la tierra a través de la creación de las condiciones urbanas y la construcción de viviendas de alquiler. La conclusión es que el capital se originó en el campo también se encontró en la construcción de la ciudad la oportunidad de reproducir y de ese modo interferir con la configuración espacial de la ciudad. En consecuencia, hemos tratado de comprender la metamorfosis de la riqueza del campo a la ciudad en Guaçuí, en la que el valor de los bienes inmuebles urbanos fue la importancia de la reserva y permitió la obtención de ingresos. Considerando la importancia de la participación de la municipalidad Guaçuí la economía regional eran importantes transferencias de excedentes desde el campo a la ciudad durante la primera mitad del siglo pasado, lo que permite rentista mostrar la interferencia de la producción (con el fin de obtener ingresos a través del uso de la propiedad suelo urbano) en la localidad de formación urbana. El acceso a la información, incluidos los procedimientos de legalización de las iniciativas de la diversificación del negocio de los agricultores y los comerciantes, ayudó a identificar iniciativas tales como la creación de la infraestructura y los servicios urbanos, así como la construcción de viviendas de alquiler, lo que permite la valoración de los bienes muebles e inmuebles la transformación de la ciudad Guaçuí.

**Palabras clave:** Economía regional. La infraestructura urbana. Servicios urbanos. La construcción de viviendas. Bienes raíces.

## INTRODUÇÃO

Este artigo discute a participação da produção da renda na formação da cidade de Guaçuí, investigada no conjunto das estratégias de investimentos de fazendeiros e comerciantes que expressaram a transferência de excedentes, gerados na produção agrícola, para a urbanização da cidade.

A pesquisa baseou-se em revisão bibliográfica, informações de documentos oficiais (principalmente processos de inventário) e depoimentos obtidos de pessoas que eram conhecedoras da história local e dos negócios de fazendeiros e comerciantes na cidade. Todo esse conjunto de informações permitiu reconstituir historicamente a formação urbana de Guaçuí e oferecer ao processo em tela uma compreensão na perspectiva da formação do espaço urbano pelo uso capitalista conferido à propriedade da terra e à diversificação das formas de valorização do capital por meio da construção da cidade.

Sendo assim, para compreender a formação da cidade de Guaçuí, foram analisadas as transferências de excedente do núcleo do processo produtivo, que era agrícola, para urbanização da cidade. Admite-se que a urbanização da cidade revela interesses da acumulação, na metamorfose da riqueza do campo para a cidade. O estudo baseou-se na análise do espaço produtivo em que a cidade está inserida na função polarizadora da região, que na primeira metade do século XX concentrava a produção do café da maior parte dos municípios da chamada região do Caparaó, no alto Itabapoana (Figura 1).

Na permanente perspectiva de encontrar novas alternativas de valorização do excedente que, deslocando-se da produção, localizada no campo, orientava-se para a urbanização da sede do município, foram criadas novas espacialidades, imprimindo outras feições à cidade. Nos anos 1950 a economia do município de Guaçuí baseava-se na cafeicultura e na pecuária leiteira. Ambas possibilitavam o desenvolvimento de outras atividades: a pecuária leiteira, a indústria de laticínios na cidade, e a cafeicultura, com o beneficiamento e o comércio de café.

Nesse sentido, a importância da economia do município pode ser observada com o auxílio de alguns números. O beneficiamento do café e a indústria de laticínios corresponderam a um valor da produção

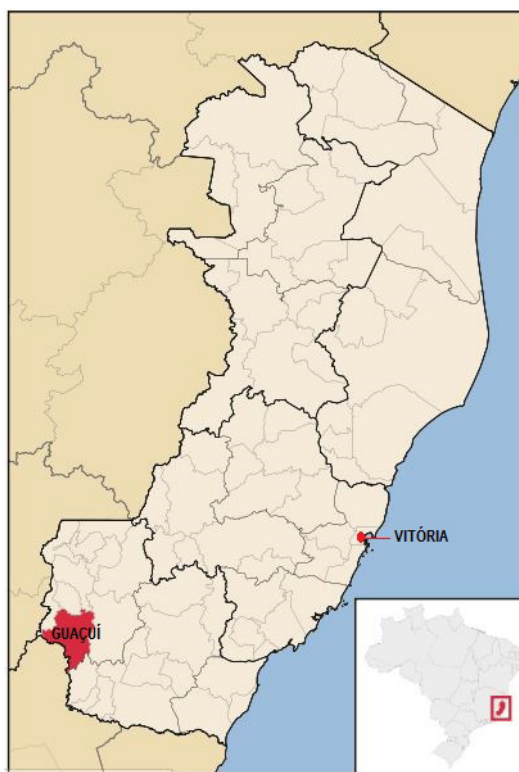


Figura 1: Localização do município de Guaçuí no Estado do Espírito Santo.

industrial de 112 milhões de cruzeiros, a preços correntes de 1954, que representou aproximadamente 7% do valor da produção da indústria estadual. Com 3.250 milhões de litros de leite produzidos em 1954, empregados como matéria-prima da indústria municipal de laticínios, no ano de 1955 o valor do rebanho era calculado em 60 milhões de cruzeiros, contando em torno de 24.200 animais (IBGE, 1957).

Esse quantitativo representava, aproximadamente, comparado ao do ano de 1950 – segundo dados apresentados por Sinésio Ferreira (1987) –, 8,9% da produção leiteira estadual (36.286 milhões de litros de leite) e 5% do efetivo de bovinos no Estado (464.463 cabeças). Os dados oferecem uma visão da participação da economia de Guaçuí no cenário estadual durante a década de 1950, dando a dimensão da importância do município nesse período.

Como centro de comércio da produção cafeeira da região próxima, como a seguir discutiremos, e como polo de significativa produção leiteira, Guaçuí viu sua influência comercial estender-se para além dos limites municipais. Os efeitos econômicos se verificaram na urbanização

*1- No presente artigo não compete uma revisão exaustiva da formação da renda imobiliária. Neste texto apresentamos resumidamente os aspectos mais essenciais para o entendimento da propriedade imobiliária como uma alternativa de preservação ou valorização do capital na urbanização da cidade. Sobre a formação da renda imobiliária o leitor pode conferir Pereira (1988).*

da cidade de tal forma que entre os anos 1930 e 1950 um fazendeiro e comerciante de café chegou a possuir em torno de 200 moradias de aluguel na cidade. Existiram também outras iniciativas menores voltadas à edificação de imóveis de aluguel, à construção de infraestrutura e à exploração de serviços urbanos, quase todas promovidas por capitalistas locais.

Sendo Guaçuí, na época, um município rural, como compreender os investimentos realizados em moradias de aluguel, construção e exploração de serviços urbanos?

Dadas as condições de urbanização, que se fizeram presentes com o crescimento econômico, os investimentos imobiliários verificados, a princípio, sugerem que a terra urbana estava servindo como reserva de valor, na expectativa de que, com o crescimento urbano, os proprietários de imóveis obteriam rendas imobiliárias crescentes.

A renda imobiliária<sup>1</sup> consiste numa espécie de alíquota despendida pelo direito de uso da propriedade privada da terra, que permite ao proprietário imobiliário apropriar-se individualmente de parte do valor produzido socialmente, fazendo a terra funcionar como um fundo de acumulação ou reserva de valor. Assim, o valor da propriedade imobiliária é determinado pelo desenvolvimento das condições urbanas necessárias à produção, que se expressam no valor mercantil da propriedade, seja por meio de aluguéis, seja por meio do mercado fundiário (Pereira, 1988).

Com a centralidade de Guaçuí exercida pelo comércio de café e pela produção de laticínios, favorecida pelo crescimento econômico do município e entorno, promovendo a urbanização, tornou-se atrativa a transferência de excedentes da produção agrícola para investimentos urbanos na construção de infraestrutura e de moradias. A construção da cidade, por consequência, assumiu um caráter rentista como estratégia de diversificação do capital e como aproveitamento da oportunidade de preservar e valorizar a riqueza para além dos limites da produção agrícola e do comércio de café.

## 2. Condições de acumulação na produção e transferência do excedente para urbanização

Nesta seção buscamos apresentar aspectos da economia da região sul do Espírito Santo, destacando as particularidades

históricas que permitiram situar Guaçuí no processo de expansão da economia cafeeira no Estado, considerando os efeitos da Abolição sobre a grande lavoura, especialmente nessa região. O objetivo é identificar as condições que tiveram os excedentes da produção agrícola para inversões na urbanização da cidade.

### 2.1. Aspectos históricos da formação regional

A maior parte das terras da Província do Espírito Santo no início do século XIX ainda se encontrava coberta por matas, e sua população em 1818 era de apenas 23.399 habitantes. O processamento da cana-de-açúcar, realizado por 80 engenhos, era a principal atividade na Província. A ocupação das terras limitava-se às áreas mais próximas da costa, sem que, contudo, essa ocupação fosse contínua (Almada, 1984). Havia uma verdadeira fragmentação espacial da ocupação, que permitia identificar nessa época três regiões produtivas: a região da Capital, onde se concentravam a maior parte dos engenhos de açúcar e a maioria da população da Província; a região norte ou de São Mateus, que de todas as regiões era a que possuía a ocupação mais rarefeita; e a região sul ou de Itapemirim, que também mantinha uma ocupação próxima à faixa litorânea e onde existiam 20 engenhos. O quadro demográfico-econômico da Província começaria a mudar apenas com a expansão da economia cafeeira pelo território espírito-santense; já na década de 1850 o café assumiu a posição de principal produto da pauta de exportação da Província (Almada, 1984; Campos Jr., 1996).

A ocupação das terras elevadas da região sul do Espírito Santo se processou com a migração de mineiros e fluminenses, que penetraram o vale do Itapemirim e o do Itabapoana. Muitos deles, grandes fazendeiros em suas regiões de origem, trouxeram consigo escravos e formaram fazendas de tipo *plantation*, dedicadas ao cultivo de café (Almada, 1984). Na expansão cafeeira no Estado, Cachoeiro de Itapemirim adquiriu importância como centro de concentração da produção de todo o sul do Espírito Santo, estando em comunicação ferroviária com o Rio de Janeiro desde 1903 e com Vitória a partir de 1910 (Bittencourt, 1987).

A expansão da lavoura de café no Espírito Santo contribuiu para a interior-

rização da ocupação das terras da Província. Mostrando-se mais dinâmica no sul, a economia do café deslocou o polo econômico da Província para essa região, fazendo desse espaço e de Cachoeiro de Itapemirim a principal região econômica e centro de atração populacional na segunda metade do século XIX. Nessa região a estrutura produtiva se organizava por meio da grande propriedade, do trabalho escravo e da produção de café para o mercado externo (Almada, 1984).

Contudo, a expansão da economia cafeeira no Espírito Santo ocorreu no contexto de desagregação do sistema escravista, o que produziu efeitos sobre a estrutura fundiária regional. Ao contrário do que ocorreu no vale do Itapemirim, onde se verificou a fragmentação das grandes propriedades e a perda de participação na produção de café,<sup>2</sup> no vale do Itabapoana houve relativa preservação da concentrada estrutura fundiária e aumento da participação da grande propriedade na produção estadual de café.

Com as mudanças nas relações de trabalho o sistema de parcerias foi a opção adotada pelos fazendeiros do sul do Estado para manterem sua propriedade e não precisarem dispor de altas somas de dinheiro na contratação de trabalhadores numa situação de crise (Ferreira, 1987). Entretanto, a situação comumente aceita na história econômica do Espírito Santo – de fragmentação das grandes propriedades como resultado das crises do café e do trabalho – não se verificou na mesma intensidade no vale do Itabapoana (não provocando efeitos realmente sensíveis), onde a fronteira agrícola é movimentada após a Abolição (1888), principalmente a partir dos anos 1920, em conjunto com o crescimento das grandes fazendas e com o aumento de sua participação na produção cafeeira (Almada, 1993).

Na região, aparentemente, a maior parte dos fazendeiros conseguiu driblar o problema da falta de mão de obra na lavoura. Segundo relato do Sr. José Wlademiro Carvalho,<sup>3</sup> em Guaçuí o fazendeiro Luiz Francisco de Carvalho, que ocupou terras no município por volta de 1838, um mês antes da libertação dos escravos, em abril de 1888, já havia alforriado todos os seus e os transformado em meeiros (Moulin, 1987). A atitude do fazendeiro mencionado, de se antecipar à lei que aboliu definitivamente a escravatura (em 1888), sugere que essa prática tenha se verificado em outras propriedades da região.

Dessa forma, os fazendeiros do município tentaram salvar a produção de café na localidade, mantendo em suas propriedades a maioria dos alforriados.

A introdução de imigrantes italianos no município, iniciada, por exemplo, na fazenda do Castelo, também reforça o argumento da capacidade desses fazendeiros de encontrar alternativas ao fim do trabalho compulsório, como nos informam familiares dos moradores da cidade. No vale do Itabapoana, tudo indica, após a extinção do trabalho escravo o imigrante e a pequena propriedade conviveram com a grande propriedade e a figura “onipotente” do fazendeiro.

A diversidade de ritmos de ocupação das terras entre algumas áreas da região sul do território espírito-santense imprimiu diferença temporal entre o vale do Itabapoana e o do Itapemirim no tocante ao desenvolvimento da economia cafeeira. De acordo com Vilma Almada (1993), entre 1900 e 1940, enquanto o vale do Itapemirim sofria com a estagnação e retração da produção de café, o vale do Itabapoana, especialmente em municípios como Alegre e Guaçuí, beneficiava-se do crescimento da produção de café do sul do Espírito Santo.

O resultado disso é o incremento demográfico do vale, que pode ser demonstrado mediante a comparação entre o crescimento médio anual da população dos principais municípios de cada região produtora, de forma que no período de 1890-1900 Santa Leopoldina/Santa Teresa (região central) apresentava o maior crescimento, com 18,5%, seguida de perto por Cachoeiro de Itapemirim (região sul – vale do Itapemirim), com 17,1%; situação que se alterou no período de 1900-1920, com Alegre/Guaçuí (região sul – vale do Itabapoana) despontando com o maior crescimento, 7%, superando Santa Leopoldina e Cachoeiro de Itapemirim, que passaram a responder respectivamente por 3,4% e 4,3% do crescimento desse período; mesmo perdendo posição para Colatina/Linhares (região norte) no período de 1920-1940, que cresceu 5,5%, manteve um incremento de 3,1%, equiparado à média estadual de 3,2%. No município de Guaçuí esse incremento demográfico incentivado pela migração mineira e pela fluminense é constatado através dos registros de casamentos entre 1917 e 1928, que apresentam, dentre 1.129 pessoas pesquisadas, 41% sendo naturais de Minas Gerais e do Rio de Janeiro e 57% do próprio Espírito Santo (Almada, 1993).

*2-Evidências desse processo foram indicadas, por exemplo, pela atuação da firma Duarte Beiriz nas redondezas de Iconha. Entre 1879 e 1914 essa empresa comprava fazendas falidas para revender suas partes a imigrantes, com a intenção de atrelar o pagamento da dívida ao recebimento do café. Outros casos de fragmentação de grandes fazendas no vale do Itapemirim também já foram identificados. Cf. Campos Júnior (1996) e Saletto (1996).*

*3-José Wlademiro Carvalho é bisneto de Luiz Francisco de Carvalho; este foi um dos fazendeiros a formar fazendas na região do atual município de Guaçuí.*

**GEOGRAFARES** 

Revista do Programa de Pós  
Graduação em Geografia UFES  
Agosto-Dezembro, 2014  
ISSN 2175 -3709

Assim, a expansão do café pelo território espírito-santense a partir do início do século XX, depois de ocupar a maior parte das terras ao sul do rio Doce, configurou duas frentes pioneiras: uma no sul, antiga região de tradição escravista, que no início desse século passava a se movimentar principalmente pelo vale do Itabapoana; e outra na região norte, constituída por imigrantes, originados de núcleos coloniais formados em meados do século XIX na região central, que, a partir do final dos anos 1920, promoveu a ocupação de terras devolutas no vale do rio Doce (Id., Ibid.).

Resistindo aos efeitos da crise do trabalho compulsório, a partir da década de 1920 o vale do Itabapoana apresenta-se como a principal região produtora de café no Espírito Santo. Posição que mantém até a década de 1950. Em 1920, 1927 e 1940 as fazendas do vale do Itabapoana foram responsáveis respectivamente por 54%, 46% e 48% do total de café produzido no Estado. “Menos expressiva no decorrer do século XX é a produção cafeeira do vale do Itapemirim, o que demonstra o deslocamento da fronteira cafeeira no Espírito Santo, já que essa região concentrava as maiores fazendas no século XIX” (Id., Ibid, p. 58).

A expansão do café pelo vale do Itabapoana refletiu-se no montante da produção em Guaçuí na década de 1950. En-

tre 1950 e 1955, período em que a área cultivada é quase duplicada, o número de cafeeiros é também quase duplicado. Nesse curto período de tempo, porém, a produção mais que triplicou, indicando a idade produtiva das lavouras de café do município (Tabela 1).

No que tange à distribuição da grande propriedade no território estadual, os estabelecimentos agrícolas no vale do Itabapoana apresentavam, considerando o total estadual, a seguinte participação, conforme as estratificações estabelecidas: 60,6% dos estabelecimentos de 201 a 500 hectares e 65,5% daqueles de 501 a mais de 1.000 hectares, em conformidade com os registros do censo estadual de 1920. Para o censo de 1940, a situação pouco modifica, com as propriedades do vale do Itabapoana correspondendo, em relação ao total estadual, novamente por estrato, a 49,6% dos estabelecimentos de 201 a 500 hectares e 54,7% daquelas de 500 a mais de 1.000 hectares. No ano de 1950, as propriedades do vale do Itabapoana representava 40,5% das propriedades de 201 a 500 hectares e 41,7% daquelas de 501 a mais de 1.000 hectares (Tabela 2). O vale do Itabapoana, conforme Tabela 3, possuía ainda, dentre as regiões cafeeiras, a maior média de área das propriedades.

**Tabela 1:** Área e produção cafeeira em Guaçuí no período 1950-55

Anos	Área cultivada (ha)	Número de cafeeiros (mil pés)	Quantidade produzida (arroba)	Valor da produção (Cr\$ 1 000)
1950	7 500	10 000	120 000	24 000
1951	10 122	13 496	485 843	97 169
1952	10 275	13 700	342 000	76 266
1953	11 588	15 450	389 340	89 548
1954	12 600	16 800	400 000	138 000
1955	12 750	17 000	400 000	122 000

Fonte: IBGE – Coleção de monografias, 1957, p. 8-9.

**Tabela 2:** Participação das regiões por estratos na estrutura fundiária – 1920-1950

Sub-regiões	1920: Estabelecimentos em ha		1940: Estabelecimentos em ha		1950: Estabelecimentos em ha	
	201 a 500	501 a + de 1.000 (ha)(a)	201 a 500	501 a + de 1.000 ()	201 a 500	501 a + de 1.000 1.(ha)
Vale do Rio Doce	11,7%	11,8%	27,3%	24,3%	40,9%	37,4%
Vale do Itapemirim	27,7%	22,7%	23,8%	21,0%	18,6%	23,9%
Vale do Itabapoana	60,6%	65,5%	49,6%	54,7%	40,5%	41,7%

Fonte: Almada, 1993, p. 30.

**Tabela 3:** Área média dos estabelecimentos rurais por região – 1920-1950

Sub-regiões	1920: Estabelecimentos			1940: Estabelecimentos			1950: Estabelecimentos		
	Nº	ÁREA (ha)		Nº	ÁREA (ha)		Nº	ÁREA (ha)	
	TOTAL	Total	Média	TOTAL	Total	Média	TOTAL	Total	Média
Vale do Rio Doce	4673	198508	42,0	6543	468584	49,1	124001	724284	58,4
Vale do Itapermirim	2574	198599	77,1	5024	273221	54,3	4701	221794	47,1
Vale do Itabapoana	2097	312438	107,8	7364	428994	58,2	6624	418769	63,2

Fonte: Almada, 1993, p. 31.

Na região, as 40 mais importantes fazendas de quatro municípios (Muqui, São José do Calçado, Mimoso e Alegre/Guaçuí), embora representassem, em número, 1,5% de todas as propriedades, produziram 34,5% do café dos mencionados municípios no período de 1920-30. No ano de 1929 a fazenda do Castelo, localizada no município de Guaçuí, de propriedade dos herdeiros de Maria Aguiar e Américo Machado,<sup>4</sup> possuía 280 mil cafeeiros e produziu 651 toneladas de café na safra de 1928-29 (Id., Ibid.). Através dessas informações observa-se o crescimento da produção de café por meio da grande propriedade numa estrutura fundiária concentrada.

A disparidade, no que se refere ao crescimento e à fragmentação da grande propriedade, entre o vale do Itabapoana e o vale do Itapermirim é evidenciada na análise das escrituras da fazenda São Domingos, localizada nos municípios de Guaçuí e Natividade, de propriedade de Agenor Luís Thomé. A fazenda foi adquirida por Agenor e seu irmão Altivo Luís Thomé em 1924. Com 556 hectares de terra, ela contava na época com 10 casas de colonos e 20 mil cafeeiros. Em 40 anos (entre 1932 e 1972) Agenor Thomé, que havia, em 1928, comprado a parte do irmão e pago todos seus débitos referentes à compra da terra, anexou à fazenda São Domingos mais 22 propriedades (sendo 20 com dimensões menores que 100 hectares e duas com tamanhos de 164 e 257 hectares), tornando-se um grande proprietário de terras, com 1.527 hectares. Em 1985 a fazenda possuía 2.062 hectares, indicando o movimento de concentração da propriedade por parte desse fazendeiro, que conseguiu capitalizar-se expandindo suas terras mediante incorporação de propriedades vizinhas.

Com o propósito de melhor mostrar esse movimento de permanência e concentração da propriedade da terra na região, que passa a coexistir com a pequena

unidade produtiva, mencionamos ainda a movimentação de dois outros grandes proprietários. Simplício Avelino de Mendonça estabeleceu sociedade com seu genro José Ferraz de Oliveira para adquirir, em 1925, a fazenda do Barro Branco, de Urcecino Ourique de Aguiar. Depois, também em sociedade, esses dois compraram, em 1933, a fazenda do Galho, de Francisco Lacerda de Aguiar, respectivamente com 900 hectares e 972 hectares. No ano de 1945 os dois sócios acumulavam 3.125 hectares de terra e no ano de 1950 alcançavam 3.755 hectares. Simplício morreu em 1961, e em 1979 as propriedades de José Ferraz totalizavam 4.582 hectares. Desse total, 18 propriedades adquiridas mediam menos que 100 hectares. Trata-se de outro indício da concentração da propriedade da terra.<sup>5</sup> Somadas, as terras dos sócios Simplício e Ferraz não só se equiparavam à propriedade de Agenor Thomé, mas a superavam. São, portanto, três proprietários possuindo cada um acima de 2 mil hectares de terra.

Na frente pioneira na região sul (vale do Itabapoana), onde ainda existia disponibilidade de terras devolutas e maior oferta de mão de obra, seja pela vinda de mineiros e fluminenses, seja pela manutenção, na região, de antigos escravos que após o fim da escravidão não se dispersaram, a lavoura cafeeira melhor absorveu o choque representado pelo fim do trabalho escravo. O desenvolvimento da pecuária leiteira a partir dos anos 1920/30 e o fortalecimento do sistema de parceria no sul (que em 1950 correspondia, no vale do Itabapoana, a 50,4% do trabalho no campo, totalizando 34.377 parceiros e correspondendo a 40,8% do total das regiões cafeeiras do Estado) contribuíram para preservar a maior concentração da terra nessa parte do território espírito-santense, pelo menos até os anos 1950 (Almada, 1993).

É somente com o esgotamento das condições de expansão de sua fronteira

*4—O Capitão Américo Bento Machado (1853-1910) casou-se em segunda núpcias com Maria de Aguiar (1861-1919), filha de Francisco Ourique de Aguiar (1842-1891), que ficou viúva de seu primo de 2º grau João de Aguiar Vallim, este filho de José de Aguiar Vallim, que, juntamente com o irmão Antônio Ourique de Aguiar (pai de Francisco O. de Aguiar) e família, migrou de Bananal (SP) para o Espírito Santo, fundando as fazendas do Castelo e da Cachoeira, uma das primeiras fazendas na região, por volta de 1860. Essas duas fazendas, como a fazenda de São Tiago, reuniram grande contingente de escravos na região do atual município. (Entrevista com Paulo Vianna de Aguiar e Luiz Ferraz Moulin, entre outubro de 2012 e julho de 2013. Cf. também Genealogia das famílias Aguiar Toledo e Ribeiro Vallim – documento familiar).*

*5—Os dados foram obtidos do inventário de José Ferraz de Oliveira, que reúne a soma das propriedades dele e de Simplício A. de Mendonça. A relação entre Simplício e Ferraz era de sogro e genro, embora a descrição do inventário muitas vezes ocultasse esses laços. Vale dizer que, do total das 14 propriedades relacionadas no inventário, 12 localizavam-se no município de Guaçuí, sendo as outras duas em São José do Calçado e Dores do Rio Preto. (Cartório de 1º Ofício, Guaçuí. Arquivo/caixa s./i. Livro I, p. 65).*



Revista do Programa de Pós Graduação em Geografia UFES  
 Agosto-Dezembro, 2014  
 ISSN 2175 -3709

**6-Durval Emery (1895-1986)** foi construtor. Sendo o filho mais velho de Emiliana Emery, encabeçava os negócios da família. Foi personagem importante da vida social de Guaçuí, sempre presente nos encontros políticos (Entrevistas com Carmem e Eunice L. Emery e Luiz F. Moulin concedidas entre outubro de 2012 e julho de 2013).

**7-Há divergência quanto à data de construção da capela.** Segundo Bravo (1998), a capela teria sido inaugurada em 1859.

**8-A antiga capela havia sido construída pelos senhores Luiz Francisco de Carvalho e José de Aguiar Vallim, levantada com paredes de taipa, possuindo duas janelas frontais e telhado de inflexão. Já a nova igreja possuía um projeto arrojado, com pinturas no teto e molduras e capitéis dourados com ouro. Sua construção iniciou-se em 1923, sendo concluída em 1929 (Rodrigues, 2007).**

**9-Emiliana Vianna Emery (1874-1957), originada das imediações do distrito de São Tiago, foi casada com Gustavo Emery, filho de um engenheiro inglês que participou da construção da E. F. Leopoldina. Desempenhou o papel de grande cacique na política do município. A família possuiu hotéis e atuava no ramo de extração de madeira na região, e ainda atuou no comércio de café até a crise de 1929. Sua família teve larga tradição na política capixaba. Era irmã de Geraldo Vianna, que, sendo político de longa carreira no Estado, foi senador e deputado pelo Espírito Santo. Ele foi sogro de ex-governador Francisco Lacerda de Aguiar, que se casou com Zélia Vianna de Aguiar. (Depoimento de Paulo Vianna de Aguiar. Entrevistas com Carmem e Eunice Lengruher Emery e Luiz Ferraz Moulin realizadas entre outubro de 2012 e julho de 2013).**

agrícola após os anos 1940 que se verificou progressivamente a perda da força de atração populacional do vale do Itabapoana. Importa observar que na região norte dá-se o movimento contrário; nos anos 1960 esta se consolida como principal região produtora, prosseguindo posteriormente seu processo de expansão e continuando a atrair forasteiros para o cultivo do café. Para a região norte desloca-se, na época, o centro dinâmico da economia cafeeira do Espírito Santo (Almada, 1993; Ferreira, 1987).

Em virtude desse processo, o movimento de expansão e exaustão do solo das lavouras de café na região sul reconfigurou espacialmente a dinâmica produtiva da região, colocando em destaque o vale do Itabapoana na produção estadual na primeira metade do século XX, tendo Guaçuí participado como município produtor e centro de concentração da produção.

A seguir discutiremos a constituição da centralidade comercial de Guaçuí e a formação do ambiente construído da cidade.

## 2.2. A cidade e a constituição da centralidade comercial

Com o desenvolvimento da economia do café Guaçuí ligou-se por ferrovia a Cachoeiro de Itapemirim. A Companhia Estrada de Ferro Leopoldina, após adquirir, em 1908, o trecho da antiga E. F. Caravelas (Alegre-Cachoeiro de Itapemirim), construiu o trecho Alegre-Espera Feliz (MG) passando por Guaçuí, inaugurado em 24 de novembro de 1913 (Bittencourt, 1987; Quintão, 2008). Com o prolongamento da estrada de ferro, logo se notou a mudança na dinâmica da cidade. Aumentou, por exemplo, o fluxo de informação: o jornal, que chegava à localidade uma vez por semana (toda quarta-feira) em garupa de cavalo, passou a ser recebido três vezes por semana (segunda, quarta e sexta), transportado por trem de ferro (Moulin, 1987).

A cidade teve seu início onde hoje está situada a rua Tenente Arnaldo Túlio, originalmente denominada rua da Palha. As primeiras casas foram edificadas pelos operários que trabalhavam na construção da Estrada de Ferro Leopoldina. No início do século XX “era um bairro sem dono”, conta o Sr. Durval Emery<sup>6</sup>. “Trabalhadores anônimos faziam as casinhas, tiravam os pauzinhos da capoeira, do mato, varas e eram cobertas com aquela

palha de taboa, essa taboa que dá paina” (Moulin, 1987, p. 11).

No final dos anos 1920 a cidade havia crescido nas redondezas da igreja matriz de São Miguel Arcanjo e do colégio São Geraldo, nos terrenos pertencentes a Francisco Ourique de Aguiar. Ao redor do largo da Igreja Matriz, a primeira construção foi da sede da fazenda São Miguel, fundada por volta de 1820 e adquirida por Antônio O. de Aguiar em 1863, depois (em 1924) transformada no colégio São Geraldo (Moulin, 1987; Bravo, 1998).

Nessa época a cidade compreendia o seguinte espaço: seu local de fundação na rua da Palha, de onde seguia pela rua Romualdo Lobato, subindo até o largo da igreja matriz de São Miguel, ainda com esparsas casas por volta da área que daria origem à praça da Matriz. Dali ramificava seguindo pela rua do Carneiro (hoje rua Comendador Aguiar) e rua Francisco Ourique de Aguiar (antiga rua dos Operários), sendo esta última a de maior número de construções, ocupava a rua Mons. Miguel de Sanctis e seguia pela Av. Espírito Santo, já com construções em ambos os lados, ocupando as imediações da estação ferroviária, área já razoavelmente adensada, entre a estação e a Av. Espírito Santo, envolvendo a rua Virginia Machado, conforme se constata na Figura 2.

No ano de 1929 foi concluída a igreja matriz de São Miguel Arcanjo em substituição da pequena capela levantada em 1860.<sup>7</sup> A igreja foi construída com a participação de Durval Emery e Francisco Talom.<sup>8</sup> O erguimento da obra se mostrou complicado; na falta de material, principalmente ferro, para levantamento da torre, foram utilizados como vigas quatro trilhos da estrada de ferro. A maior parte do material veio de fora, transportado através da estrada de ferro por intermediação de Emiliana Vianna Emery<sup>9</sup>. No dizer de Durval Emery, “o padre veio da Itália, os lustres da Bélgica, o sino da Alemanha, o alvaiade da Bélgica, o óleo de linhaça da Inglaterra. Mas os bancos foram feitos na oficina de Geraldo Vianna, irmão de Emery, no Rio” (apud Moulin, 1987, p. 11).

O emprego de novos materiais na construção esboçava o início da transformação na forma de construir a cidade. A economia cafeeira, que, como vimos, no início do século XX seguia em expansão na região, começava a oferecer as condições necessárias para o desenvolvimento de atividades de comércio na cidade e propiciava a acumulação necessária para



transformar o ambiente construído da cidade. As construções que iam sendo erigidas deixavam para trás a antiga estética de palha da cidade. Assim, o processo de acumulação engendrado no núcleo da economia cafeeira gradativamente liberava as técnicas de construção do uso limitado de materiais encontrados no sítio local.

A existência da estrada de ferro foi condição importante para o desenvolvimento do comércio de café na cidade e muito contribuiu para que o centro da produção da região próxima de Alegre se deslocasse para Guaçuí, que passou, então, a concentrar a produção de diversos municípios. A área de abrangência da ferrovia se estendia aos municípios de Carangola, Espera Feliz, Manhauçu, Muqui, Iúna e Varre Sai (os três primeiros situados em Minas Gerais). Originou-se com a estrada de ferro a centralidade do comércio do café, perdurando até o final dos anos 1980. Além de concentrar o comércio de café de uma importante região produtora, Guaçuí foi, no ano de 1954, o município com o quarto maior valor da produção de café do Espírito Santo, com cerca de 17



*Figura 2: Guaçuí em meados da década de 1920. Destaque para a Av. Espírito Santo, no centro da foto, para a Igreja Matriz de São Miguel Arcanjo, à esquerda no alto, e para a estação da E. F. Leopoldina com os armazéns ao redor, à direita. Fonte: desconhecida. Acervo pessoal de Maria Glória C. Liparizi.*

milhões de pés (IBGE, 1957). No quadro abaixo podem-se verificar as principais firmas de comércio de café que atuaram em Guaçuí entre os anos 1930 e 1980.

**Quadro 1:** Principais firmas de comércio de café em Guaçuí – 1930-1980

Nomes	Proprietários
<b>1930-1960</b>	
Casa Barbosa, Marques e Cia.*	Sr. Osório Marques
Casa Ferraz	Sr. José Ferraz de Oliveira
Casa Anderson e Clayton	Capital norte americano
<b>1960-1980</b>	
Liparizi Café	Sr. Sebastião Liparizi
Meirelles Café**	Sr. João Meirelles
Ferreira e Paixão	Sr(s). Eugênio de S. Paixão e José Ferreira de Oliveira***
Paula Café	Sr(s). Sebastião Gonçalves de Paula e José Ferreira de Oliveira

*Fonte: Neuza de Araújo Emery, notícia de jornal “De pequenos Guaçuís é feito nosso grande Brasil”, sem nome, Vitória, março de 1997. Entrevistas realizadas pelos autores entre outubro de 2012 e julho de 2013.*

*Notas: \*Começou tendo como sócios Osório Marques e Ataliba Filgueiras. Em pouco tempo cresceu e se desligou de sua matriz em Carangola, comandada por Antônio Marques. Em 1938 o sócio Ataliba saiu da firma, sendo substituído por dois novos colaboradores: Wilson Marques (filho de Marques) e Jugurta de Abreu Lima (cunhado de Marques).*

*\*\*Teve como sócio Anselmo M. Alvarez (genro de Meirelles). A firma Meirelles Café atuou do início dos anos 1960 até meados de 1970.*

*\*\*\* José Ferreira de Oliveira foi sócio da Ferreira e Paixão até quando fechou, no início dos anos 1970, e depois sócio da Paula Café, que funcionou entre 1971 e 1990.*

O desenvolvimento comercial do município fica evidenciado nos números que seguem. Em 1952 o café correspondia a 85% do valor da produção dos gêneros agrícolas e comandava a dinâmica econômica da cidade. Conforme o censo comercial de 1950, o município possuía 15 estabelecimentos atacadistas e 139 varejistas, sendo o quinto maior centro de comércio atacadista do Estado, atrás apenas de Vitória, Colatina, Cachoeiro de Itapemirim e Alegre. Em 1952 o café beneficiado alcançou o valor de 56 milhões de cruzeiros, e a indústria de queijo e requeijões faturou 2.271 milhões de cruzeiros, com 100 toneladas produzidas. Assim, em 1954 a indústria de transformação, reunindo basicamente a produção de laticínios e o beneficiamento de café, colocava Guaçuí, em termos de valor produzido, na sétima posição entre os municípios do Espírito Santo (IBGE, 1957).

Os valores acima apresentados, se confrontados com os apresentados por Sinésio Ferreira (1987) para o ano de 1949, indicam que Guaçuí concentrava em torno de 12% do valor produzido para o segmento de beneficiamento, torrefação e moagem de produtos alimentares no Estado e em torno de 15% do segmento estadual de laticínios. Comparativo que oferece um indicativo da importância do município na atividade agrícola e no beneficiamento dessa produção e no setor comercial estadual.

No início da década de 1950 o fazendeiro Cândido Avelino Mendonça inaugurou um novo laticínio na cidade (Laticínio Candó Ltda.) como forma de diversificação de seu capital. Situava-se próximo da ponte da rua da Palha, e parte de sua produção destinava-se aos municípios de Guarapari (Espírito Santo), Cabo Frio, Campos dos Goytacazes e Niterói (Rio de Janeiro)<sup>10</sup>.

Na segunda metade da década de 1950, a cidade já havia crescido ao longo da linha férrea, pelas avenidas Marechal Floriano e José Alexandre, e ainda pela rua Rio Grande do Norte, nos terrenos dos herdeiros do Cel. Joaquim Machado de Faria. A área nobre foi edificada na vizinhança da praça Matriz, seguindo pela rua Mons. Miguel de Sanctis e Av. Espírito Santo, e já se encontrava em projeto sua expansão através da Av. Francisco Lacerda de Aguiar. Nessa área residiam os principais comerciantes, fazendeiros e políticos da cidade (Figura 3).

Diante do crescimento que a cidade apresentava, verificou-se a presença, entre os imigrantes, em especial espanhóis, dos construtores responsáveis pelas modernas edificações da cidade.

Nessa época surgem na cidade as primeiras construções modernas, como foram exemplares a “Vila Dione”, residência de Alcenor Vargas (proprietário do Armazém Capixaba), e especialmente a residência de Osório Marques (Figura 4), essa erguida no ano de 1928, ambas as residências localizadas na Av. Espírito Santo. Essas construções foram importantes, pois marcaram um novo modo de construir e de morar na cidade de Guaçuí, diferente da forma como foram edificadas e utilizadas as construções anteriores, que eram casas geminadas e com fachadas paralelas ao alinhamento da rua. As novas construções assumiram como forma típica a de imitação de um pequeno palacete, em que se nota a valorização do próprio processo de construção, como indicam os traços da fachada e ornamentação, coisa muito comum na São Paulo do início do século XX, mas que apareceu em Guaçuí talvez pela primeira vez na residência de Osório Marques, construída em 1928. Essa residência, em especial, tinha em todos os seus cômodos pinturas florais nas paredes próximas do teto<sup>11</sup>.

A população do município no recenseamento de 1950 era contabilizada em 24.952 habitantes, dos quais 3.470 viviam na área urbana, 1.710 na suburbana e 19.772 na área rural. No ano de 1954 havia na cidade 1.099 prédios (IBGE, 1957). Uma classe de comerciantes havia se constituído na cidade. São indicadores dessa classe o Armazém Capixaba, Filgueiras e Oliveria (venda de cereais), Casa Hugo, Casa Simões, Casa Acacinho (venda de tecidos) e Bazar Norte (artigos de presente). As primeiras agências bancárias foram: Crédito Real de Minas Gerais, Banco Comércio e Indústria de Minas Gerais e Banco Hipotecário e Agrícola do Estado de Minas Gerais.

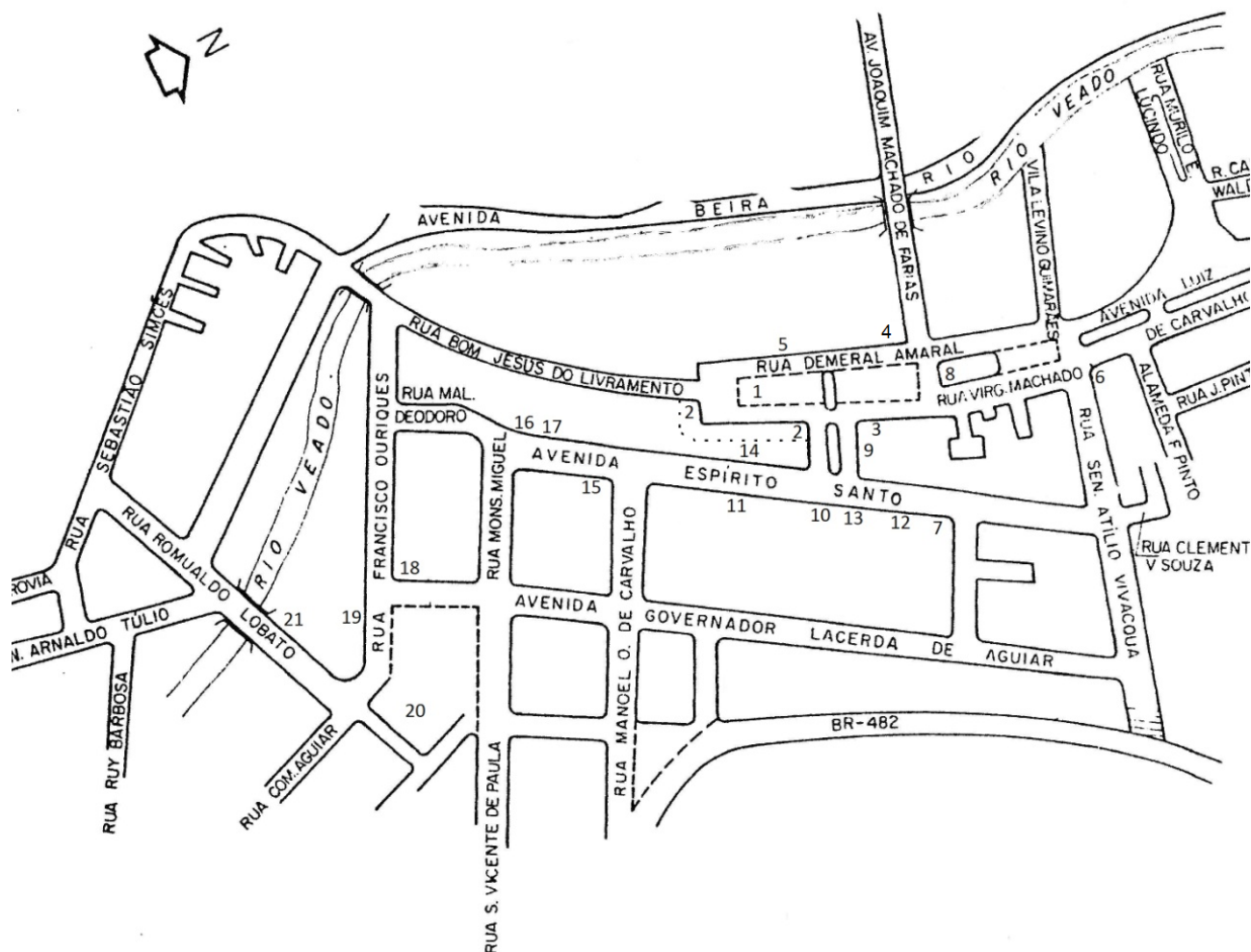
Uma obra de vulto e que indica a força econômica do município foi a construção do Cristo Redentor, com mais de 20 metros de altura, iniciada em 1955 no governo de José Henrique Cortat e realizada pelo construtor Antônio F. Moreira. Na ocasião chegou a ser a segunda maior estátua de Cristo do Brasil. O momento econômico da cidade tornou-a conhecida como “A pérola do Caparaó”.

As firmas de comércio de café se lo-

**10**—O Laticínio Candó Ltda. originou-se da compra das instalações da Ind. Reunidas de Lat. Braco S.A, que mantinha uma pequena unidade produtiva. Depois de ampliada, a empresa, que teve como sócio Bento Gomes de Aguiar (genro de Cândido), foi avaliada, em moeda corrente da época, em Cr\$: 3.120.000,00. Ela foi a precursora da Cooperativa de Laticínios de Guaçuí. Após a morte de Cândido A. Mendonça em 1961, a empresa passou a compor a Cooperativa de Laticínios de Guaçuí – Colagua –, esta criada em 1958 e inaugurada em 1963 (Cartório do 1º Ofício, Guaçuí. Arquivo/caixa 102. Livro I, p. 39).

**11**—Depoimento de Sérgio Augusto Marques, colhido em 26-10-2012. Ver a respeito das transformações arquitetônicas das residências: Lemos (1989).

**Figura 3:** Centro de Guaçuí – 1955-1960



**Legenda:**

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 1- Estação da E. F. Leopoldina (Estação Emery), | 12- Res. Osório Marques,           |
| 2- Casa Ferraz,                                 | 13- Res. Francisco L. de Aguiar,   |
| 3- Casa Barbosa e Marques,                      | 14- Res. José Ferraz de Oliveira,  |
| 4- Casa Anderson e Clayton,                     | 15- Res. Hugo Araújo,              |
| 5- Armazém Filgueiras e Oliveira,               | 16- Res. Alcenor Vargas,           |
| 6- Casa Simões,                                 | 17- Res. José H. Cortat,           |
| 7- Casa Hugo,                                   | 18- Colégio São Geraldo,           |
| 8- Banco de Crédito Real de Minas Gerais,       | 19- Seg. res. Cândido A. Mendonça, |
| 9- Grande Hotel Minas Gerais,                   | 20- Igreja Matriz São Miguel,      |
| 10- Segundo Hotel Emery,                        | 21- Laticínio Candó Ltda.          |
| 11- Prefeitura Municipal,                       |                                    |

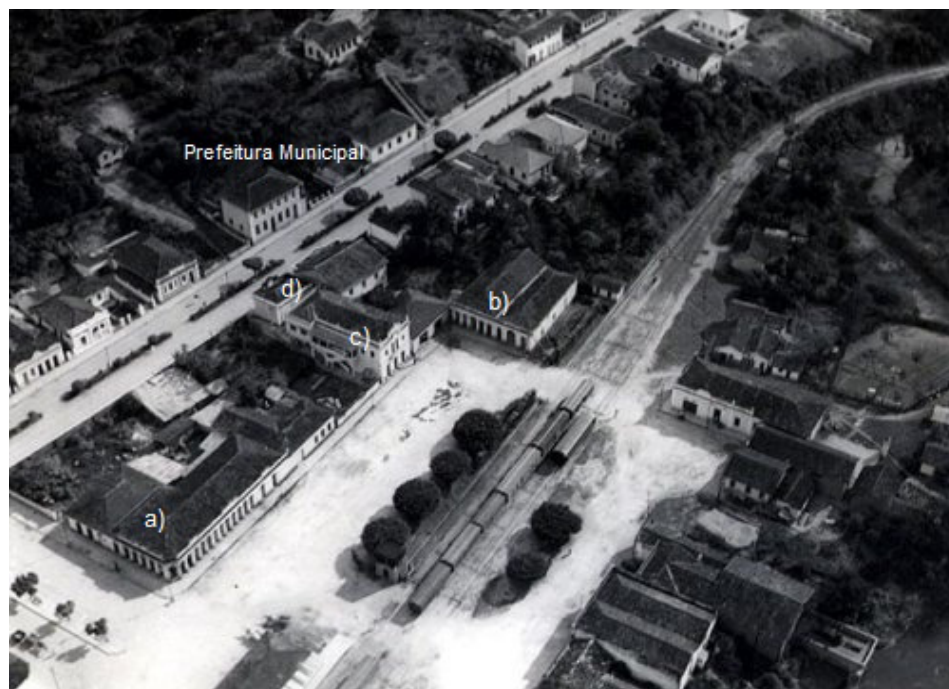
calizavam ao redor da estação da estrada de ferro, onde hoje se localiza a atual sede da Prefeitura Municipal e a praça João Acacinho, renomeada, nos anos 1930, Interventor Bley. A Casa Barbosa, Marques e Cia. instalou-se junto da praça Interventor Bley, onde funcionava o armazém de café e o de secos e molhados, anexos ao Grande Hotel Minas Gerais. A Casa Ferraz ficava em frente do Grande Hotel

Minas Gerais, onde funcionava a loja de secos e molhados (atual edifício da Autoguasa), e também ladeando a estação, onde funcionava o armazenamento de café (ao lado da atual Real Móveis). A firma Anderson e Clayton, representação da companhia norte-americana de mesmo nome, localizava-se também na fronteira da atual praça, próxima à esquina com a Av. Joaquim Machado de Faria (Figura 5).

Figura 4: Residência do Sr. Osório Marques, localizada na Av. Espírito Santo. Fonte: desconhecida. Acervo pessoal de Maria da Glória C. Liparizi



Figura 5: Vista aérea da estação da E. F. Leopoldina, Guaçuí (1949): à esquerda da foto está a Av. Espírito Santo, com destaque para a sede da prefeitura municipal; no centro, a estação da Leopoldina com casas de comércio ao redor. Destaque para a Casa Ferraz de (a) secos e molhados e (b) comércio de café em conjunto com a (c) hospedaria, tendo ao fundo de frente para a Av. E. Santo a (d) residência do Sr. José Ferraz de Oliveira.



Fonte: desconhecida. Acervo pessoal de Maria da Glória C. Liparizi.

A acumulação engendrada pela cafeicultura e pela pecuária leiteira, polarizadas em Guaçuí, criou certas condições de urbanização que permitiram a transferência do excedente da produção agrícola para a construção da cidade.

Na sequência discutem-se as alternativas que o capital encontrou para se valorizar na construção da cidade.

### 3. Alternativas do capital para se valorizar na construção da cidade

No rastro do crescimento econômico do município, os interesses da acumulação invadiram a cidade. Não só por meio do comércio, mas também por intermédio da produção do espaço urbano, o capital encontrou alternativa para se valorizar. A construção de infraestrutura urbana e a de moradias constituíram-se nas alternativas que o capital local encontrou para se valorizar por intermédio da construção da cidade.

#### 3.1. Investimento em infraestrutura urbana

A construção de infraestrutura urbana possibilitou, no conjunto das transformações econômicas do município, a obtenção de rendimento por meio da prestação de serviços urbanos. O primeiro indicativo desse processo foi a instalação de sistema de iluminação elétrica na cidade, cujas obras foram efetuadas pela iniciativa privada que também explorou os serviços.

No dia 7 de setembro de 1920 foram inauguradas a iluminação elétrica de Alegre e a do distrito de Guaçuí. Em contrato assinado em 17 de abril de 1920 o Governo Municipal de Alegre concedeu a exploração desse serviço à recém-criada Força e Luz Alegre-Veado, que tinha como proprietário e presidente João Celestino de Almeida. A empresa havia contratado o engenheiro mineiro de Carangola Trajano Machado da Cruz para construir as obras e supervisionar a exploração do serviço (Ferraz, 1986).

A pouca capacidade da Força e Luz Alegre-Veado de fornecer energia indica os limites do capital empregado nessa iniciativa. A empresa, segundo Luiz Ribeiro (2003), consistia originalmente em pequena usina hidrelétrica com capacidade para produzir 300kw a partir de três gru-

pos de geradores constituídos por turbinas Francis de 136 cv.

Também era comum nos dias de festividade na cidade o sistema não suportar o potencial exigido, deixando, assim, a cidade às escuras. Desconsiderando que o fato indicava os limites técnicos desse investimento naquele momento, os moradores mais exaltados preferiam atribuí-lo a sabotagem dos alegrenses. Uma praxe lembrada por populares é que, sempre no dia anterior ao vencimento da conta, a luz piscava três vezes, lembrando aos consumidores o dia do pagamento.

No ano de 1955 o Governo do Estado, com o argumento de que precisava adequar e expandir o abastecimento de energia a um maior contingente da população, comprou a maior parte das ações da empresa. Em 8 de agosto de 1967 o Governo estadual adquiriu o restante das ações de propriedade de Trajano Cruz, passando a empresa a se chamar Cia. Espírito Santo Meridional de Eletricidade – Cesmel. Posteriormente, em 1975, a empresa foi encampada pela Espírito Santo Centrais Elétricas – Escelsa (Ferraz, 1986).

Embora o fornecimento de energia elétrica possuísse sensíveis limites de abastecimento, ele possibilitou que o capital tivesse em Guaçuí oportunidade de se realizar por intermédio do investimento em infraestrutura urbana.

A família Emery (Figura 6), tendo à frente Emiliana Vianna Emery, vislumbrou no crescimento econômico do município uma nova forma de investimento por meio da prestação de serviços urbanos. Segundo Durval Emery, sua família desempenhou papel pioneiro na construção da cidade:

Nós tivemos aqui a primeira padaria, o primeiro hotel, a água foi instalada por mim; eu com meu irmão que fizemos tudo à nossa custa: água, esgoto e transporte de lixo. Nós é que fizemos. Cobrávamos onze mil réis por casa abastecida, seis mil réis de água, três de esgoto e dois de lixo (Emery, apud Moulin, 1987, p. 13).

O contrato para construção e exploração, pelo prazo de 50 anos, dos serviços de abastecimento de água, canalização de esgoto e limpeza pública do povoado foi celebrado em 28 de julho de 1924, entre o Governo Municipal de Alegre<sup>12</sup> e Carlos Emery, também filho de D. Emiliana Emery (Ferraz, 1986).

*12-Guaçuí pertenceu a Alegre até 1928, tendo sido emancipado administrativamente em 25 de dezembro de 1928 (Moulin, 1987).*

**13-** O movimento de emancipação de Guaçuí, aparentemente, aglutinou o conjunto de interesses da família Emery e de outras frações do capital na construção da cidade. Pois, através do controle do governo municipal, os grupos locais também ficavam com o controle do aparelho de organização do espaço da cidade. Na disputada eleição para prefeito de Alegre para o biênio de 1929-31, concorriam o Dr. Godofredo da Costa Menezes e o Cel. Urceci- no Ourique de Aguiar, tendo sido esta última candidatura lançada pelos chefes políticos do distrito de Guaçuí, na época denominado Veado. A campanha eleitoral se deu em conjunto com o processo de emancipação de Guaçuí. Constatou-se que, dentre os acordos de campanha, constava o de que os contratos assinados com as empresas de fornecimento de energia, telefone, e água, esgoto e lixo fossem respeitados pelas novas administrações municipais. Mesmo com a vitória da candidatura de Alegre, o Congresso Estadual determinou que se empossasse Urceci- no de Aguiar (Ferraz, 1986). O caso da emancipação do até então distrito de Guaçuí é importante por indicar o poder econômico e prestí- gio político de uma fração abastada da sociedade guaçuíense. Considerando a previsão de desenvolvimento da cidade, as informações obtidas nos sugerem que a atuação na política era visada como forma de viabilizar alternativas de investimento na construção da cidade, como caminho de diversificação e ampliação do capital gerado na produção agrícola.

**14-** Cândido A. Mendonça (1889-1961) foi proprietário de tropas muares e tornou-se fazendeiro, somando-se sua propriedade 1.167 hectares em 1961. A família Mendonça tinha origem mineira, e foi responsável pelo desenvolvimento em grande escala da produção de gado *vacum* no município. Os investimentos de Cândido (fazendas, iluminação pública, laticínios, e até mesmo extração de mica) indicam uma forte preocupação com a diversificação do capital. Dentre as propriedades de Cândido Mendonça (ou Candó Mendonça, como foi mais conhecido), destaque-se a fazenda São Tiago (Cartório do 1º Ofício, Guaçuí. Arquivo/caixa 102. Livro I, p. 39).

Figura 6: Família Emery: da esquerda para direita, sentados, Durval Emery, Olivia, Zelina, D. Emiliana e Êster. Em pé, também da esquerda para direita, Carlos, Valdemar e Maria. Fonte: cortesia da família.



Durval Emery foi um dos mais importantes construtores licenciados da cidade. Nesse sentido, curioso o fato de o Sr. Durval não cobrar pela assinatura das plantas de muitas das novas casas que estavam sendo edificadas (Moulin, 1987). Admite-se que naquele momento seu interesse maior era a prestação de serviços urbanos dos quais sua família era permissionária. Naquela ocasião o envolvimento político da família se apresentava como um atributo que poderia facilitar os negócios em construção e exploração de serviços urbanos.<sup>13</sup>

Outra iniciativa de investimento em infraestrutura urbana foi a do fazendeiro Cândido A. Mendonça,<sup>14</sup> que no dia 24 de janeiro de 1950 assinou contrato para fornecimento de energia elétrica à povoação de São Tiago,<sup>15</sup> distrito de Guaçuí, conforme parecer da Câmara Municipal em sessão de 10 de dezembro de 1949, no processo protocolado sob o número 166/468, contrato firmado durante o governo municipal de Francisco Lacerda de Aguiar. Termos do contrato:

*Clausula 1ª- O contratante se obriga a fornecer energia elétrica para a povoação de São Tiago, pela quantia de R\$ 5,00 (cinco cruzeiros) por cada lâmpada de 25 (vinte e cinco) watts e para cada poste.*

*Clausula 2ª - O número de postes não poderá exceder treze e não poderá cada poste ter mais de uma lâmpada, salvo motivo justificado mediante representação fiscal com aprovação do Executivo Municipal.*

*Clausula 3ª - O pagamento será efetuado mediante requerimento do interessado, trimestralmente.*

*Clausula 4ª - Fica reservado o direito de rescisão do presente contrato se assim avier ao contratado, para tanto deverá ser a municipalidade avisada com a antecedência de 3 (três) meses (documento de propriedade da família).<sup>16</sup>*

Os investimentos verificados em infraestrutura urbana, apesar de pequenos, são indicativos do movimento de inversão do excedente acumulado na produção agrícola em atividades tipicamente urbanas, constituindo-se em indicador do surgimento de outras perspectivas de investimento proporcionadas pelo crescimento econômico do município, que se refletiram na transformação do espaço construído da cidade.

### 3.2. Construção de moradias e hospedarias: alternativas de apropriação de renda com a perspectiva de valorização da propriedade imobiliária

Com a previsão de continuidade do crescimento da cidade, alguns fazendeiros e comerciantes, e também construtores, tomaram a iniciativa de construir moradias para aluguel.<sup>17</sup> Destacaram-se nesse particular os fazendeiros e comerciantes Osório Marques e José Ferraz de Oliveira. Assim se expressou um contemporâneo deles:

Entre o Sr. Osório e o Sr. Ferraz existia uma coisa muito interessante: um construía um prédio, o outro construía outro. Eles tinham uma política entre os dois de construção, uma política de desenvolvimento da cidade, e que outros elementos foram aparecendo e seguindo (Paulo Vianna de Aguiar).<sup>18</sup>

No processo de crescimento da cidade, o Estado, no governo do presidente Nestor Gomes (1920-1924), aparentemente atuou contribuindo com o desenvolvimento da cidade. Segundo Durval Emery, o presidente Nestor Gomes (1920-1924), em visita à cidade, realizou a compra de 11 casas, das quais incluía o casarão da antiga fazenda São Miguel, por 30:000\$000 (trinta contos de réis), adquiridas de um comerciante chamado José Felipe. Transação da qual Durval participou como procurador do Estado, recebendo as escrituras de compra das propriedades. Dentre as edificações dessas propriedades, o casarão da fazenda São Miguel foi transformado no colégio São Geraldo, inaugurado em 1924 (Moulin, 1987).

A aquisição e a reforma do casarão para funcionamento do internato da Escola Normal são relatadas nas mensagens do Governo estadual; contudo, para as demais casas não encontramos referência de compra, conforme verificamos nas mensagens governamentais.<sup>19</sup> A existência de muitas casas na cidade como investimento de poucos proprietários, como veremos a seguir, talvez seja o primeiro indicativo da atuação na construção da cidade com perspectiva de preservação do patrimônio através da aquisição da propriedade urbana na expectativa de valorização e produção de aluguéis.

Osório Marques,<sup>20</sup> fazendeiro vindo de Carangola (MG) nos anos 1920, além de importante comprador de café na cidade, construiu moradias das quais algumas se destinavam ao aluguel.

Uma coisa que ele falava: “Um prédio se tender uma renda de 0,5 ao mês (sob o valor da obra) está ótimo”. Pois funcionava como se fosse um juro. Ele calculava assim, colocava o dinheiro para circular. O último que ele fez deu quase 0,6 e ele achou aquilo uma coisa formidável (Sérgio Augusto Marques).<sup>21</sup>

No referido prédio, construído por volta de 1956, funciona hoje a Casas Paulo, localizada na praça João Acacinho.

Através da atuação de Francisco Lacerda de Aguiar, Osório Marques e Emiliana Emery promoveram a expansão da área nobre da cidade, antes concentrada na Av. Espírito Santo. A nova área foi aberta nos terrenos das duas famílias, onde foram construídas a Av. Francisco Lacerda de Aguiar e a rua Osório Marques, na segunda metade dos anos 1950. Trata-se de mais um indicador de que a propriedade imobiliária estava funcionando como uma alternativa de valorização do capital.

O comerciante José Ferraz de Oliveira<sup>22</sup> – proprietário da Casa Ferraz – possuiu na cidade diversos imóveis, contando entre eles muitas casas e prédios de moradia de aluguel, que somavam aproximadamente 200 moradias. Voltou-se principalmente para a construção de moradias populares, ocupando vários lotes contíguos que davam para uma mesma rua, facilitando a edificação de casas geminadas (Figura 7), caso mais típico de construções localizadas em becos ou de pequenos edifícios.

José Ferraz possuiu moradias na Av. Espírito Santo (que nos anos 1940 já havia se constituído como a área mais aprazível da cidade), na rua Osório Marques, na rua Sebastião Simões, na alameda F. Pinto (popularmente denominada rua “do Correio”), no extinto beco da rua Demerval Amaral, na rua Rio Grande do Norte, na rua Tenente Arnaldo Túlio, na Av. José Alexandre, na praça João Acacinho e na praça da Bandeira, e ainda moradias no chamado Cabeça de Porco (era um cortiço que ficava localizado na Av. Marechal Floriano, próximo à antiga delegacia, atual sede do Sindicato Rural). Chegou a manter um escritório para recebimento dos aluguéis e, à semelhança de Osório Marques, também uma fábrica de tijolos numa de suas fazendas para fornecer material para suas obras.<sup>23</sup>

Esse padrão de moradia destinava-se à classe trabalhadora com menor renda da cidade, formada principalmente por empregados do comércio (na época,

**15**–A iluminação de São Tiago era realizada por uma turbina e gerador tocado a água, e funcionou durante os anos 1950. O responsável pela manutenção era Dimas Nolasco. (Depoimento de José L. Mendonça, neto do fazendeiro Cândido A. Mendonça, em 28-10-12. Cf. também Cartório do 1º Ofício, Guaçuí. Arquivo/caixa 102. Livro I, p. 39).

**16**–Documento em posse de José L. Mendonça, neto de Cândido A. Mendonça.

**17**–O construtor espanhol Angel Martinez Gonzalez, vindo do Rio para Guaçuí, também se voltou para a iniciativa de construção de casas para aluguel, na rua Emiliana Emery, em meados dos anos 1950. (Depoimento dado por Anselmo Martinez Alvarez, filho do construtor, em 19-11-2012).

**18**–Depoimento de Paulo Vianna de Aguiar. O Sr. Paulo Aguiar nasceu em 1929 e é filho de Francisco Lacerda de Aguiar. Entrevista realizada em 27-10-2012.

**19**–Presidente Nestor Gomes. Mensagens... 1921, 1922, 1923 1924. Nas mensagens não há indicação de compra das outras 10 habitações.

**20**–Osório Marques (1886-1970) era natural de Carangola (MG). Segundo a relação dos bens de seu inventário, possuiu no ano de sua morte 1.011 hectares de terra. Marques, pelas informações de que dispomos, também atuava oferecendo empréstimos a fazendeiros locais, o que explica sua participação na inauguração da agência do Banco de Crédito Real de Minas Gerais, do qual ele chegou a possuir ações. A relação do inventariado também relaciona, no conjunto de imóveis, 21 moradias, todas localizadas na cidade de Guaçuí; dentre essas, cinco casas no “beco” da rua Osório Marques e sete moradias na Av. Marechal Floriano. Na fazenda da Barra, Osório possuiu uma fábrica de tijolos, que possivelmente abastecia as diversas construções na cidade. (Cartório de 1º Ofício, Guaçuí. Arquivo/caixa 109. Livro I, p. 45).

**GEOGRAFARES** 

Revista do Programa de Pós Graduação em Geografia UFES  
Agosto-Dezembro, 2014  
ISSN 2175 -3709

**21**–Depoimento de Sérgio Augusto Marques, colhido em 26-10-2012. Sérgio Marques nasceu em 1944 e é neto de Osório Marques. Chegou a trabalhar ajudando na contabilidade da obra desse último prédio, obra executada pelo construtor João Avengalista Del-Fiume.

**22**–José Ferraz de Oliveira (1895-1979) era sobrinho do Capitão Américo Machado e veio jovem de Tombos (MG) para Guaçuí, estabelecendo residência na fazenda do Castelo para trabalhar como guarda-livros. Muito cedo investiu na atividade de comércio na cidade. Tornou-se grande proprietário em virtude do matrimônio com Sebastiana A. de Mendonça, filha do fazendeiro Simplício A. de Mendonça. Quando Guaçuí se desmembrou de Alegre, José Ferraz elegeu-se vereador na primeira legislatura municipal. Tornou-se provavelmente o maior empresário e proprietário de terras do município nos anos 1950 e 1960.

**23**–Depoimento de D. Maria Ferraz Marques colhido em 16-11-2012. Maria Ferraz é filha do Sr. José Ferraz de Oliveira e nasceu em 1930. Como considerável número dos imóveis do proprietário não possuía registro de propriedade, isso nos impediu de apresentar um número exato de propriedades urbanas. Contudo, a informação contida no depoimento de D. Maria foi confirmada pelos demais entrevistados.

**24**–Como esclarece Campos Júnior: “O aluguel em parte é uma renda criada pelo tipo de uso que o contratante conferia à terra mediante a construção. Proporcionava não só o retorno do capital investido na terra e na construção, como algo mais, pelo tempo que durasse o interesse das pessoas pelo uso proporcionado pela construção. Tudo conferido pelo instituto da propriedade da terra privada, que possibilitava e possibilita aos detentores deste bem cobrar um tributo de outros pela sua utilização” (2002, p. 96).

chamados de “caixeiros”), carroceiros e catadoras de café (que, além de atuarem na lavoura, trabalhavam nos fundos dos armazéns separando o café, numa época em que ainda não existia maquinário na cidade para essa tarefa).

A maior parte dos imóveis urbanos foi adquirida ou construída entre o final dos anos 1930 e início de 1950, momento em que a cidade de Guaçuí mais se destacava no cenário estadual. Prosperava em decorrência da produção de café e do crescimento da pecuária leiteira. A aparente ausência de preocupação em receber os aluguéis<sup>24</sup> – segundo informações de familiares, o Sr. Ferraz quase nunca reajustava os valores dos aluguéis e ainda chegava a perdoar atrasos sem cerimônia – evidencia que o mercado de aluguéis na cidade não proporcionava altos rendimentos. No entanto, esse tipo de investimento já possibilitava uma retribuição pelo direito de uso da propriedade da terra na cidade. O interesse, admite-se, era o rendimento futuro decorrente da valorização imobiliária.

Iniciativas como essas refletem a perspectiva dos proprietários de usufruir futuramente da valorização da propriedade imobiliária decorrente do desenvolvimento da cidade, possibilitando-lhes, assim, obter rendas crescentes. Em termos de reserva de valor, a propriedade de terra na

cidade funcionava como fundo de acumulação e, dada a perspectiva de continuidade de crescimento da cidade, aparecia como forma de preservar o patrimônio e como investimento com alta possibilidade de aumento da riqueza pessoal.

Outra iniciativa que refletiu a extração de renda a partir do direito de uso da propriedade da terra foi a construção de hospedarias na cidade. Por volta dos anos 1950 José Ferraz investiu também nesse segmento, edificando-a ao lado de seu armazém de café, em frente à estação da Leopoldina. No entanto, foi Emiliana Emery quem obteve destaque no ramo.

Emiliana Emery, sabendo que seria construída a estrada de ferro, edificou na rua Monsenhor Miguel de Sanctis o primeiro hotel da cidade, o Hotel Emery, no ano de 1909, para hospedar os engenheiros que trabalhavam na construção da ferrovia. Em 1929 construiu o segundo Hotel Emery (Figura 8), na Av. Espírito Santo. O hotel foi a primeira edificação comercial a dar para a Av. Espírito Santo.

O Grande Hotel Minas Gerais, inaugurado em 1930, de propriedade de Osório Marques, foi o maior empreendimento hoteleiro da cidade. Segundo familiares de Emery, ele havia sido construído para ser entregue a Emiliana em regime de concessão; contudo, um desentendimento

Figura 7: Moradias de aluguel que pertenceram a José Ferraz de Olivera: localizadas na chamada rua dos Correios.



Fonte: acervo dos autores.



quanto ao nome do hotel, que faz referência ao Estado de seu primeiro proprietário, impediu a concretização do acordo.<sup>25</sup>

O comentário de Durval Emery sobre a ocupação da Av. Espírito Santo<sup>26</sup> deixa entrever o pensamento de preparar a cidade para o crescimento econômico que começava a ser notado:

O Romualdo Lobato queria que a rua tivesse nove metros de largura. A mamãe disse: “Não senhor, esta rua tem que ter no mínimo vinte metros, porque se tiver aqui um carretão de madeira, como é que vai fazer uma curva numa esquina de nove metros? Não dá [...]. Não senhor, o senhor não pode fazer a sua casa aqui, tem que recuar. Recua para vinte metros” (Emery, apud Moulin, 1987, p. 12-13).

Dessa maneira, a atuação da família Emery e de outras pessoas no mercado de terras e construção da cidade indica as formas de o capital se valorizar a partir das alternativas abertas com o crescimento econômico do município. A urbanização da cidade tomada como materialização das condições de acumulação nela criou inicialmente alternativas para o capital se valorizar a partir da venda dos serviços de energia, água e esgoto. E, por consequência dos serviços prestados, também pôde-se prever a valorização futura da propriedade imobiliária, por intermédio do mercado de terras urbanas e da construção de moradias de aluguel.

Nesse sentido, apresentamos a seguir algumas indicações que permitem pensar os desdobramentos desse processo pós anos 1950.

#### 4. Resquícios da polaridade econômica: sinais de consolidação do mercado fundiário na cidade

A década de 1960 marcou o período de aparecimento de uma nova geração de empresários do café na cidade, com a morte dos antigos fazendeiros e fragmentação do patrimônio destes. Essa nova geração de comerciantes de café, da qual Sebastião Liparizi<sup>27</sup> foi o maior destaque, surgiu durante a década de 1960, ainda com a presença de Marques e Ferraz no comércio, e se enfraqueceu no final da década de 1980, com a perda da participação do município no comércio de café.

O deslocamento do centro dinâmico da economia do café – do sul para o norte do Espírito Santo –, com o esgotamento

Figura 8: Hotel Emery, na Av. Espírito Santo, inaugurado em 1929.



Fonte: cortesia da família

Figura 9: Grande Hotel Minas Gerais e Casa Barbosa, Marques e Cia. nos anos de 1930.



Fonte: desconhecida. Acervo pessoal de Maria da Glória C. Liparizi.

**25**–Depoimento de Carmem e Eunice Lengru-ber Emery em 24 de junho de 2013.

**26**–Nestor Gomes (1920-1924), em mensagem ao Congresso Estadual, refere-se a obras de abertura, cortes e aterramento da Av. Espírito Santo. Presidente Nestor Gomes. Mensagem... 1924, p. 79.

**27**–Sebastião Liparizi é filho de italianos, nascido em 1926. Começou comprando café de pequenos produtores na localidade de Pratinha de Santa Luzia para revender em Guaçuí. Foi no começo de suas atividades um exemplo clássico na região sul do Estado da figura do vendeiro, discutido por Campos Júnior (1996), que prosperou na rede de comércio do café, tornando-se um grande comerciante regional. Atuou no ramo

de comércio de café entre 1960 e 1992. O Sr. Liparizi não chegou a ser exportador, mas se tornou um empresário com amplitude nacional, vendendo café para as regiões Sul e Nordeste do país. Possuiu vários armazéns na cidade, chegando a concentrar em torno de 300 mil a 400 mil sacas de café na cidade. (Entrevista realizada em 17-11-2012).

**GEOGRAFARES**

Revista do Programa de Pós  
Graduação em Geografia UFES  
Agosto-Dezembro, 2014  
ISSN 2175 -3709

**28**—*João Meirelles (1906-1993) nasceu em Cambuci-RJ, casou-se com Olga F. M. Meirelles (filha do Cel. Joaquim Machado de Faria). Tornou-se proprietário de glebas de terras nas redondezas da cidade, que, principalmente a partir dos anos 1990, passaram a ser incorporadas à malha urbana.*

**29**—*Depoimento de Anselmo Martinez Alvarez, nascido em 1930, filho do construtor Angel M. Gonzalez e genro de João Meirelles (Entrevista realizada em 19-11-2012).*

**30**—*Depoimento de Arnaldo Vaillant Trigo. Arnaldo Trigo (1931-2014) assim como os irmãos Dário e Oswaldo, é fazendeiro e proprietário de comércio de material de construção. (Entrevista realizada em 02-03-2013).*

da frente pioneira no vale do Itabapoa-  
na nos anos 1950, contribuiu, no médio  
prazo, para reduzir o comércio de café em  
Guaçuí, diminuição que se verificou du-  
rante a década de 1980. A erradicação dos  
cafezais em 1962 e 1966, acompanhada do  
êxodo rural e da constituição da malha ro-  
doviária, com o asfaltamento do trecho es-  
tadual da BR-262 em 1968, foram outros  
fatores nesse sentido, dissolvendo a condi-  
ção privilegiada de escoamento da produ-  
ção, originada no início do século pela es-  
trada de ferro, e enfraquecendo a economia  
que girava em torno do café na cidade.

Ainda no período em que o município  
era o centro de convergência da produção  
de café da região vizinha, Sebastião Liparizi  
buscou na formação de loteamentos uma  
forma de reinvestir o excedente acumulado  
no comércio de café. A partir de 1978 ele  
criou três novas áreas de expansão da cida-  
de (bairros Vista Alegre, Bela Vista e Santa  
Cecília), em terrenos adquiridos no passado.

A constituição do mercado fundiário  
fica novamente evidenciada na atuação de  
João Meirelles e seus herdeiros no merca-  
do de terras da cidade. A primeira inicia-  
tiva de loteamento se deu nos anos 1960,  
quando João Meirelles<sup>28</sup> loteou uma área  
adjacente ao centro da cidade. Embora  
nessa época fosse difícil vender um lote de  
360m<sup>2</sup> por 20 mil ou 15 mil (valores em  
reais), como nos contou o Sr. Anselmo  
Martinez Alvarez,<sup>29</sup> na década de 1990 um  
lote na mesma área, inicialmente loteada  
por João Meirelles nos anos 1960, numa  
nova etapa do loteamento do bairro passa  
a ser comercializado por aproximadamen-  
te 150 mil reais; e num outro loteamento  
com lotes menores (de 200m<sup>2</sup>), mais afa-  
stado do centro, que no passado recente foi  
comercializado por cerca de 10 mil reais,  
hoje, conforme Anselmo Martinez Alva-  
rez, “[...] os mesmos 200m<sup>2</sup> valem de 50  
a 60 sessenta mil, eu nunca vi uma coisa  
assim. E eu sabia que ia disparar, pois não  
havia muitos loteamentos aqui”.

Através dessas observações é possí-  
vel visualizar que, embora a centralidade  
comercial da cidade tenha sofrido retrai-  
mento na segunda metade do século XX,  
a dinâmica econômica do município dá  
sinais de que nele se consolidou o merca-  
do fundiário urbano como resultado do  
processo histórico de desenvolvimento da  
cidade no seu papel polarizador da eco-  
nomia regional. É importante observar,  
ainda, que nos anos 1980 e 1990 o poder  
público municipal, nas duas administra-  
ções de Luiz Ferraz Moulin (1983-88 e

1993-96), interveio na oferta de terras na  
cidade, preparando e doando 927 lotes  
urbanos, com a criação dos bairros Tan-  
credo Neves (antigo campo de aviação) e  
Vale do Sol, o que possivelmente pode ter  
contribuído para retardar a consolidação  
do mercado de terras na cidade.

Acrescente-se, ainda, que o  
desenvolvimento do ramo da constru-  
ção em Guaçuí também produziu novas  
riquezas. A família Vaillant Trigo, por  
exemplo, atualmente em destaque na pecu-  
ária leiteira do município, cresceu eco-  
nomicamente no comércio de material de  
construção a partir dos anos 1950. Hoje  
alcança projeção no comércio de material  
de construção e na pecuária leiteira.<sup>30</sup>

## 5. Considerações finais

A compreensão da construção da ci-  
dade a partir dos interesses de acumula-  
ção na metamorfose da riqueza do campo  
para a cidade, em seu papel polarizador da  
economia regional, demonstrou, no con-  
junto das estratégias de capitalistas locais,  
o processo de diversificação dos investi-  
mentos (indústria de laticínios, criação  
de infraestrutura urbana, moradia de alu-  
guéis etc.) na urbanização da cidade.

A transformação do espaço constru-  
ído da cidade expressou a materialização  
dessas condições urbanas necessárias à re-  
produção do capital, quando a centralidade  
exercida pela cidade passou a exigir novas  
estruturas urbanas e, por isso, permitiu  
novos tipos de investimentos. Nesse pro-  
cesso, como expressão do desenvolvimento  
das condições gerais para a realização da  
produção, surge também a perspectiva de  
— por meio do instituto privado da proprie-  
dade — serem extraídas rendas em forma de  
aluguel ou pelo comércio de lotes urbanos.

Assim, a experiência da construção de  
Guaçuí, anteriormente apresentada, ajuda  
a demonstrar que existe um forte caráter  
rentista na formação de nossas cidades, que  
se constituem como um meio alternativo  
de valorização do capital. Em Guaçuí o ca-  
pital cafeeiro e também o originário da pecu-  
ária leiteira e do comércio de café viram  
na prestação de serviços urbanos (água,  
esgoto, energia elétrica, coleta de lixo), na  
construção de moradias de aluguel e no  
comércio de lotes urbanos oportunidades  
para obtenção de ganhos rentistas, com  
todas as consequências que essa iniciativa  
acarreta para a vida urbana.

## Referências bibliográficas

### Fontes primárias:

- ESTADO do Espírito Santo. Cartório de 1º Ofício, Guaçuí. **Inventário de Cândido Avelino Mendonça**. Guaçuí, Arquivo/caixa s./i. Livro I (processo 1.469), 1961.
- ESTADO do Espírito Santo. Cartório de 1º Ofício, Guaçuí. **Inventário de Osório Marques**. Guaçuí, Arquivo/caixa 109. Livro I (processo 1.704), 1970.
- ESTADO do Espírito Santo. Cartório de 3º Ofício, Guaçuí. **Inventário de José Ferraz de Oliveira**, Arquivo/caixa s./i. 1979[?].
- GOVERNO municipal de Guaçuí. Parecer nº 166/468, de 10 de dezembro de 1949. **Câmara Municipal**, Guaçuí-ES, 1949[?].

### Entrevistas:

- AGUIAR, Paulo Vianna. **Família Aguiar e família Emery**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 27 de out. 2012.
- ALVAREZ, Anselmo Martinez. **João Meirelles e loteamentos em Guaçuí**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 19 de nov. 2012.
- EMERY, Carmem Lengruher; EMERY, Eunice Lengruher. **Família Emery**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 24 de junho 2012.
- FERRAZ, Maria. **José Ferraz de Oliveira**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 16 de nov. 2012.
- LIPARIZI, Sebastião. **Comércio de café e loteamentos em Guaçuí**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 17 de nov. 2012.
- MARQUES, Sérgio Augusto. **Osório Marques**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 26 de out. 2012.
- MENDONÇA, José Lúcio. **Cândido A. Mendonça**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 28 de out. 2012.
- MOULIN, Luiz Ferraz. **Personalidades históricas de Guaçuí**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 1º de jul. 2013.

## Bibliografia

- ALMADA, Vilma Paraíso Ferreira de. **Escravidão e transição: o Espírito Santo (1850/1888)**. Rio de Janeiro: Graal, 1984.
- \_\_\_\_\_. **Estudos sobre a estrutura agrária e cafeicultura no Espírito Santo**. Vitória: SPDC/UFES, 1993.
- BITTENCOURT, Gabriel Augusto de Mello. **Café e modernização: o Espírito Santo no século XIX**. Rio de Janeiro: Cátedra, 1987.
- BRAVO, Carlos Magno Rodrigues. **Nossas raízes: o Alegre até o ano de 1920: fatos e biografias**. Alegre-ES: Fundação Banco do Brasil; Prefeitura Municipal de Alegre, 1998.
- CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira. **O novo arrabalde**. Vitória: PMV, Secretária Municipal de Cultura e Turismo, 1996.
- \_\_\_\_\_. **A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória**. Vitória: Florecultura, 2002.
- EMERY, Neuza de Araújo. **De pequenos Guaçuís é feito nosso grande Brasil**. s/i., Vitória, s/p., março de 1997.
- ESPÍRITO SANTO. Arquivo Público do Estado do Espírito Santo. Presidente, 1920-1924 (Nestor Gomes). **Mensagem do Presidente do Estado do Espírito Santo...** Vitória, Oficina da Imprensa Estadual, 1921.

ESPÍRITO SANTO. Arquivo Público do Estado do Espírito Santo. Presidente, 1920-1924 (Nestor Gomes). **Mensagem do Presidente do Estado do Espírito Santo...** Vitória, Oficina da Imprensa Estadual, 1922.

ESPÍRITO SANTO. Arquivo Público do Estado do Espírito Santo. Presidente, 1920-1924 (Nestor Gomes). **Mensagem do Presidente do Estado do Espírito Santo...** Vitória, Oficina da Imprensa Estadual, 1923.

ESPÍRITO SANTO. Arquivo Público do Estado do Espírito Santo. Presidente, 1920-1924 (Nestor Gomes). **Mensagem do Presidente do Estado do Espírito Santo...** Vitória, Oficina da Imprensa Estadual, 1924.

FERRAZ, Manoel Pedro. **Alegre, a terra e o povo: resenha histórica do município de Alegre.** Alegre: Jornal Mensagem, 1986.

FERREIRA, Sinésio Pires. **Espírito Santo: dinâmica cafeeira e integração no mercado nacional – 1840-1960.** 1987. 261p. Dissertação (mestrado em Ciência Econômica). Universidade Federal do Rio de Janeiro. Programa de Pós-Graduação do Instituto de Economia Industrial.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Guaçuí: Espírito Santo. **Coleção de monografias**, n. 115, série 2, 1957.

LEMONS, Carlos Alberto Cerqueira. **Alvenaria burguesa: breve história da arquitetura residencial de tijolos em São Paulo a partir do ciclo econômico liderado pelo café.** São Paulo: Nobel, 1989.

MOULIN, Luiz Ferraz. **Guaçuí em revista.** Guaçuí-ES: Prefeitura Municipal de Guaçuí, 1987.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **Espaço, técnica e construção: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo.** São Paulo: Nobel, 1988.

QUINTÃO, Leandro do Carmo. **A interiorização da Capital pela estrada de ferro Sul do Espírito Santo.** 2008. 150p. Dissertação (mestrado em História Social das Relações Políticas). Universidade Federal do Espírito Santo. Programa de Pós-Graduação em História.

RIBEIRO, Luiz Cláudio Moisés. **O casamento das elétricas capixabas: um estudo da história da Escelsa Espírito Santo Centrais Elétricas S/A: 1951-1968.** 218p. Tese (doutorado em História). Universidade Federal Fluminense. Programa de Pós-Graduação em História.

RODRIGUES, Virginia. **A matriz de São Miguel Arcaño (Guaçuí-ES).** Vitória: IHGES, 2007.

SALETTTO, Nara. **Transição para o trabalho livre e pequena propriedade no Espírito Santo (1888-1930).** Vitória: Edufes, 1996.