



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO  
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E NATURAIS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

MARCOS CÂNDIDO MENDONÇA

HISTÓRIA DA CONSTRUÇÃO DE GUAÇUÍ - ES:  
ASPECTOS DA FORMAÇÃO URBANA NO VALE DO  
ITABAPOANA CAPIXABA (1920-1960)

Vitória - ES  
2020

MARCOS CÂNDIDO MENDONÇA

HISTÓRIA DA CONSTRUÇÃO DE GUAÇUÍ - ES:  
ASPECTOS DA FORMAÇÃO URBANA NO VALE DO  
ITABAPOANA CAPIXABA (1920-1960)

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito parcial para obtenção do grau de Doutor em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Jr.

Vitória - ES

2020

Ficha catalográfica disponibilizada pelo Sistema Integrado de  
Bibliotecas - SIBI/UFES e elaborada pelo autor

---

M539h Mendonça, Marcos Cândido, 1986-  
História da construção de Guaçuí-ES : Aspectos da formação  
urbana no vale do Itabapoana capixaba (1920-1960) / Marcos  
Cândido Mendonça. - 2020.  
231 f. : il.

Orientador: Carlos Teixeira de Campos Júnior.  
Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal do  
Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais.

1. Produção do espaço. 2. Construção da cidade. 3. História da  
cidade. 4. Cidade e região. 5. Guaçuí-ES. 6. Vale do Itabapoana. I.  
Campos Júnior, Carlos Teixeira de. II. Universidade Federal do  
Espírito Santo. Centro de Ciências Humanas e Naturais. III.  
Título.

CDU: 91

---

HISTÓRIA DA CONSTRUÇÃO DE GUAÇUÍ - ES:  
ASPECTOS DA FORMAÇÃO URBANA NO VALE DO  
ITABAPOANA CAPIXABA (1920-1960)

MARCOS CÂNDIDO MENDONÇA

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito parcial para obtenção do Grau de Doutor (Doutorado) em Geografia.

Aprovado em 15 de Maio de 2020 por:

---

Carlos Teixeira de Campos Júnior - Orientador – UFES  
Professor do Programa de Pós-Graduação em Geografia

---

Leonardo Civale – UFV  
Professor do Programa de Pós-Graduação em Patrimônio, Paisagem e Cidadania

---

Marta Zorzal e Silva – UFES  
Professora do Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais

---

Carlo Eugênio Nogueira – UFES  
Professor do Programa de Pós-Graduação em Geografia

---

Luis Carlos Tosta dos Reis – UFES  
Professor do Programa de Pós-Graduação em Geografia



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

**PROTOCOLO DE ASSINATURA**



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por  
CARLOS TEIXEIRA DE CAMPOS JUNIOR - SIAPE 1172720  
Departamento de Geografia - DG/CCHN  
Em 15/05/2020 às 18:11

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:  
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/23613?tipoArquivo=O>

**PROTOCOLO DE ASSINATURA**



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por  
CARLO EUGENIO NOGUEIRA - SIAPE 1095225  
Departamento de Geografia - DG/CCHN  
Em 15/05/2020 às 18:16

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:  
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/23615?tipoArquivo=O>

**PROTOCOLO DE ASSINATURA**



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por  
LUIS CARLOS TOSTA DOS REIS - SIAPE 1672835  
Departamento de Geografia - DG/CCHN  
Em 15/05/2020 às 18:22

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:  
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/23617?tipoArquivo=O>

**PROTOCOLO DE ASSINATURA**



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por  
CARLOS TEIXEIRA DE CAMPOS JUNIOR - SIAPE 1172720  
Departamento de Geografia - DG/CCHN  
Em 15/05/2020 às 18:32

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:  
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/23620?tipoArquivo=O>

**PROTOCOLO DE ASSINATURA**



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por  
CARLOS TEIXEIRA DE CAMPOS JUNIOR - SIAPE 1172720  
Departamento de Geografia - DG/CCHN  
Em 15/05/2020 às 18:37

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:  
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/23622?tipoArquivo=O>

*{Para Ana Maria Lobato Mendonça}*

## AGRADECIMENTOS

Agradeço, antes de tudo, à minha falecida mãe, Ana Maria Lobato Mendonça, pelo esforço e incentivo à minha formação. Sem a ajuda dela este caminho teria sido ainda mais difícil.

Sou grato ao Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Júnior pela inestimável contribuição à minha pesquisa e por oferecer um caminho de compreensão da cidade pela ótica da geografia e por contribuir na minha formação de pesquisador.

Agradeço também as contribuições dos professores Luiz C. Tosta dos Reis e Carlo Eugênio Nogueira pelas sugestões ao trabalho.

Agradeço imensamente às pessoas que compartilharam comigo um pouco de suas vidas e contribuíram com essa pesquisa por meio de entrevistas e de outras formas. Lembrome com carinho, especialmente, das conversas com as senhoras Carmem Emery e Eunice Emery, e com os senhores Paulo V. de Aguiar, Anselmo Martinez, e João Del Fiume, quando este já se encontrava doente. Muitos dos personagens entrevistados para esta pesquisa não puderam vê-la concluída. Este trabalho contribuirá para preservar suas histórias e a da própria cidade de Guaçuí.

Também agradeço a todos aqueles que direta ou indiretamente contribuíram com essa pesquisa, dos quais é impossível mencionar todos. Dentre estes, aos colegas do Laboratório Ambiente, Técnica e Trabalho (LABATT), em especial, Izabela, Rafael, Vanderson, Elizeti e Mercí.

Obrigado também a Altenir José da Silva, Ramon Castro Vargas e Murillo Gonçalves Machado Netto pela colaboração com a minha pesquisa no cartório de 1ª ofício de Guaçuí.

Agradeço ao Instituto Histórico e Geográfico de Alegre (IHGA), e ainda ao IPHAN-ES, na pessoa de Antônio Carlos “Mosquito”.

Sou grato à Universidade Federal de Viçosa, e em especial ao Prof. Dr. Leonardo Civale. Agradeço também à Universidade Federal do Espírito Santo e a todos os professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFES, e também à Prof. Dra. Marta Zorzal e Silva.

Quero agradecer a Viviane Tavares de Paula pela contribuição na elaboração dos mapas.

Agradeço também ao meu pai, José Lúcio Mendonça, e a meu irmão Márcio José Mendonça.

Obrigado Djalma José Vazzoler pela cuidadosa revisão textual deste trabalho.

Agradeço ainda ao Saddam (meu *dog*), por aquecer meus pés nas noites frias de inverno de Guaçuí quando este trabalho estava sendo escrito.

E por último, mas não menos importante, gostaria de agradecer à pessoa do ex-presidente Luiz Inácio Lula da Silva, por fomentar a educação e a ciência no Brasil.

*“Assim como Darwin descobriu a lei do desenvolvimento da natureza orgânica, Marx descobriu a lei de desenvolvimento da história humana. A ciência, para Marx, era uma força que acionava a História, uma força revolucionária. Marx era, antes de tudo, um revolucionário. Sua verdadeira missão era colaborar para a emancipação do proletariado moderno...”*

*Friedrich Engels  
{Londres, 14 de março de 1883.  
Texto adaptado pelo autor}*

*“E Guaçuí floresce em pleno sertão, tal si fora uma exótica e rara flor que rescende ao viajante que a visita o seu perfume de progresso, no harmonioso concerto de trabalho, que constrói e engrandece...”*

*A Tribuna, de Vitória - ES  
{O Espírito Santo, 12 de setembro de 1948}*

## RESUMO

Este trabalho investiga a construção da cidade de Guaçuí, localizada no vale do Itabapoana capixaba, no tocante à produção de moradias e à criação de infraestrutura urbana, sobretudo entre os anos 1920 e 1960. Refere-se ao estudo da produção do espaço urbano a partir dos agentes privados da produção, personificados no construtor, no trabalhador e no proprietário da terra. A análise se deu pelo estudo da produção do espaço urbano como alternativa de valorização do capital por intermédio da construção da cidade. Esta pesquisa baseou-se em revisão bibliográfica, material documental (relatórios de governo, registros de transmissões de imóveis, informações de periódicos, entre outros meios) e depoimentos de pessoas conhecedoras da história local. O referencial teórico de análise procurou apreender a cidade (seu espaço construído) em interface com a estrutura econômica como condições urbanas necessárias à reprodução do capital. Para tal efeito, foi necessário compreender o significado econômico da propriedade privada da terra para a atividade da construção e o papel da cidade como polo regional na estrutura produtiva. A conclusão é a de que o capital originado no campo e no comércio encontrou na construção da cidade alternativas de se reproduzir e, dessa maneira, interferir na configuração espacial da cidade. Nesse sentido, investigamos as estratégias de capitalistas locais na criação de infraestrutura urbana (energia elétrica, fornecimento de água e captação de esgoto e lixo), na atividade de hotelaria, no comércio de terrenos urbanos e na produção (ou controle) de moradias de aluguel. O exame dessas iniciativas revelou que a construção da cidade se deu dominada pela perspectiva de capitalização da renda mediante a valorização da propriedade imobiliária. Esse processo, ao interferir na forma de produzir, revelou uma amostra dos efeitos da lógica capitalista na configuração espacial da cidade por meio das modernas moradias construídas para a elite, em contraste com as moradias de aluguel para a classe trabalhadora, construídas por repetição de projeto. Como resultado da lógica mercadológica na produção da cidade, tomaram forma em Guaçuí as primeiras experiências de produção para o mercado na construção, que reforçam a homogeneização das formas construídas da cidade, que se realiza junto da diferenciação social dos espaços com consequências predatórias para o trabalho.

**Palavras-chave:** Produção do espaço; Construção da cidade; Renda da terra; Infraestrutura urbana; Cidade e região; Guaçuí-ES; Vale do Itabapoana.

## ABSTRACT

This study investigates the construction of the city of Guaçuí, located in the Itabapoana capixaba valley, with regard to housing production and the creation of urban infrastructure, especially between 1920 and 1960. It refers to the study of the production of urban space from the private agents of production, personified in the builder, the worker and the landowner. The analysis was made by the study of the production of urban space as an alternative for capital appreciation through the construction of the city. This research was based on literature review, documentary material (government reports, real estate transmissions records, journal information, among other media) and testimonials obtained from people who were knowledgeable about local history. The theoretical framework of analysis sought to apprehend the city (its built space) in interface with the economic structure as urban conditions necessary for the reproduction of capital. To this end, it was necessary to understand the economic significance of private land ownership for construction activity and the role of the city as a regional pole in the productive structure. The conclusion is that capital originated in the countryside and in commerce found in the construction of the city alternatives to reproduce itself and thus interfere with the spatial configuration of the city. In this sense, we investigated the strategies of local capitalists in the creation of urban infrastructure (electricity, water supply, sewage and garbage collection), hotel activity, urban land trade, and the production (or control) of rental housing. Examination of these initiatives revealed that the construction of the city was dominated by the prospect of capitalization of income through the appreciation of real estate. This process, by interfering with the way it was produced, revealed a sample of the effects of capitalist logic on the spatial configuration of the city through modern elite-built housing, in contrast to working-class rental housing built by repeating design. As a result of the marketing logic in the city's production, the first production experiences for the construction market took shape in Guaçuí, which reinforce the homogenization of the built forms and the social differentiation of spaces.

**Keywords:** Space production; City building; Income from land; Urban infrastructure; City and region; Guaçuí-ES; Itabapoana Valley.

# SUMÁRIO

INTRODUÇÃO, *12*

CAPÍTULO I, *21*

**CAPITAL, TERRA E TRABALHO NA CONSTRUÇÃO: PERSPECTIVA TEÓRICA PARA O ESTUDO DA CIDADE**

O significado econômico da propriedade da terra para a produção: aspectos históricos do desenvolvimento da moderna propriedade da terra, *24*

O significado econômico da propriedade da terra para a construção, *31*

CAPÍTULO II, *38*

**ASPECTOS HISTÓRICOS DA FORMAÇÃO REGIONAL E SEUS REFLEXOS NA CIDADE DE GUAÇUÍ,**

Expansão cafeeira na região sul do Espírito Santo: as bases do processo de acumulação, *41*

Crise do trabalho escravo e seus desdobramentos no vale do Itabapoana capixaba: Guaçuí no contexto do desenvolvimento regional, *55*

A cidade e a constituição da centralidade comercial, *80*

CAPÍTULO III, *96*

**A URBANIZAÇÃO DA CIDADE: ALTERNATIVAS DE REPRODUÇÃO DO CAPITAL NA CONSTRUÇÃO**

A constituição da cidade e do aparelho de poder municipal, *97*

Investimentos em infraestrutura urbana (água, esgoto e iluminação) e hospedagem, *115*

Iluminação pública, *115*

Abastecimento de água, limpeza pública e canalização do esgoto, *128*

Hospedagem, *132*

Construção de moradias para aluguel: a lógica rentista na produção da cidade, *136*

Criação de loteamentos urbanos: sinal de consolidação do mercado fundiário da cidade como efeito dos resquícios da polaridade econômica, *152*

CAPÍTULO IV, *168*

**TRANSFORMAÇÕES NA FORMA DE PRODUÇÃO NO TOCANTE À CONSTRUÇÃO DA CIDADE**

A produção por encomenda na construção em Guaçuí, *170*

Construção para o consumo do contratante, *170*

Construção para aluguel, *183*

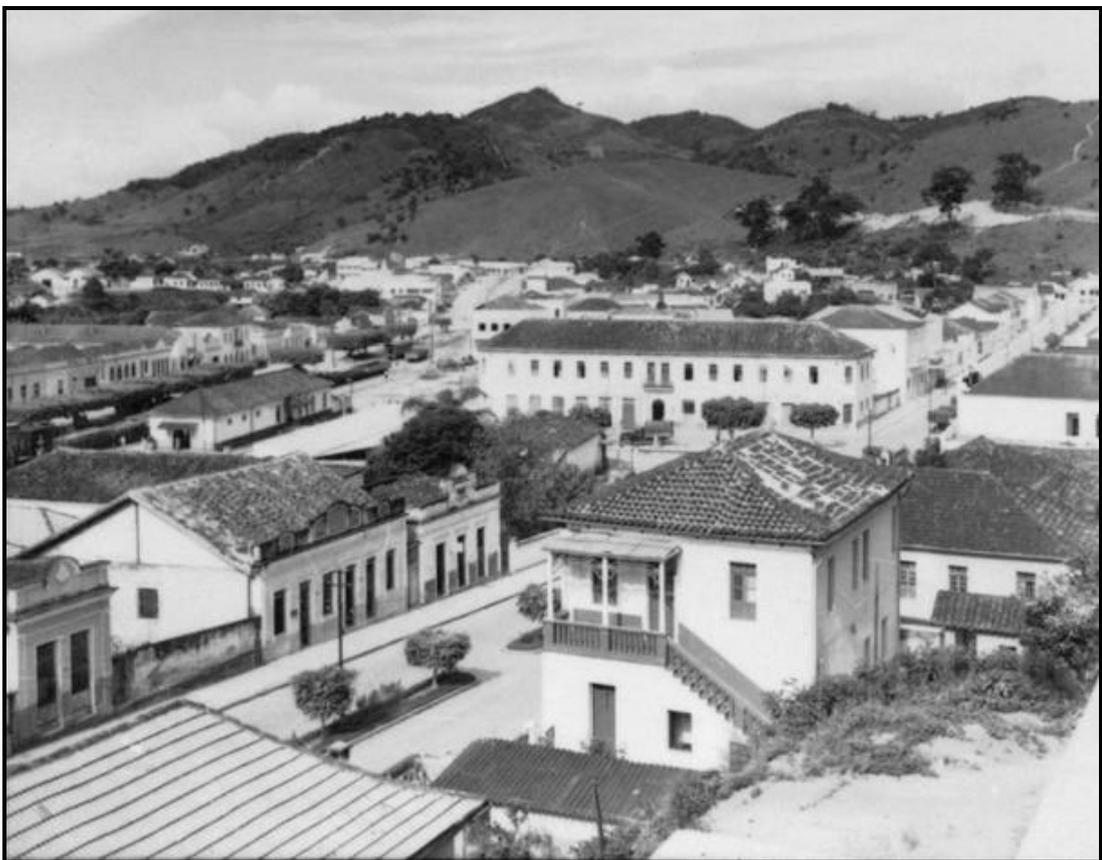
Mudanças na construção em Guaçuí: o surgimento da produção para o mercado, *193*

CONCLUSÃO, *201*

APÊNDICE: FOTOGRAFIAS, *205*

APÊNDICE: GENEALOGIA DA FAMÍLIA AGUIAR VALLIM, *214*

REFERÊNCIAS, *218*



*Guaçuí em 1957. Destaque para a av. Espírito Santo e, ao centro da foto, o Grande Hotel Minas Gerais.  
Fonte: Foto de Tibog Jablonsky. Acervo pessoal.*

## INTRODUÇÃO

Este trabalho volta-se para a investigação da construção da cidade de Guaçuí, localizada no vale do Itabapoana,<sup>1</sup> no tocante à produção de moradias e à criação de infraestrutura urbana, sobretudo entre os anos 1920 e 1960. Refere-se ao estudo da produção do espaço urbano a partir dos agentes privados da construção, personificados no construtor, no trabalhador e no proprietário fundiário. A partir do exame desse processo, entende-se a produção do espaço urbano em seu sentido substantivo, referente ao espaço físico, segundo uma ordem econômica que pode ser investigada por intermédio da relação entre capital, trabalho e terra.

A escolha do tema se deve aos laços que o autor mantém com essa cidade e ao seu interesse de oferecer uma explicação do processo de urbanização da cidade que supere as interpretações simplistas dos fatos, que reduzem o estudo do tema a simples narrativa histórica, sem atingir uma análise da produção da cidade gerida por interesses de frações do capital. Foram os casos-alvo de nossas inquietações iniciais, as iniciativas de José Ferraz de Oliveira e Osório Marques na construção e domínio de dezenas de moradias em Guaçuí, que incitaram várias questões pertinentes sobre a construção da cidade. Constatamos que referências locais frequentemente relacionam as iniciativas dos dois capitalistas como ações de cunho cívico para o desenvolvimento da cidade.<sup>2</sup> Com nível superficial de análise e pouco rigor científico, tal visão reforça o obscurecimento dos aspectos fundamentais da compreensão da construção da cidade como produção do espaço movida por interesses relacionados a estratégias de acumulação no modo de produção capitalista.

De início não entendíamos por que era a iniciativa privada que investia na construção de moradias e na criação de infraestrutura urbana num momento em que a cidade possuía pequenas dimensões; por esse motivo, aparentemente, não se justificavam os investimentos em urbanização. As primeiras respostas às nossas dúvidas foram possíveis quando nossa leitura

---

<sup>1</sup> Embora essa pesquisa analise o vale do Itabapoana como espaço socialmente construído no processo de organização de produção na região sul do Espírito Santo, como discutiremos no capítulo II, é importante observar que o rio Itabapoana, que dá nome ao vale que se estende desde a Serra do Caparaó até o Oceano Atlântico, divisando com os estados do Espírito Santo e Rio de Janeiro, recebeu diferentes denominações durante os tempos. Na Serra do Caparaó, onde se localiza Guaçuí, o rio é denominado rio Preto, tendo como importante afluente o rio Veado, que atravessa a cidade de Guaçuí.

<sup>2</sup> Esse aspecto, além de outras fontes orais, é destacado particularmente em três escritos: Moulin (1987), Teodoro (2014) e Castro (2015).

dos fatos foi guiada pela perspectiva de compreender a atividade da construção pelo uso capitalistas da propriedade privada da terra.

Sobre esse aspecto do processo de urbanização da cidade, salta aos olhos o fato de o fazendeiro e comerciante José Ferraz de Oliveira ter possuído dezenas de imóveis urbanos, dentre os quais, aproximadamente cem moradias destinadas ao aluguel. Curioso o fato de o proprietário adquirir propriedades imobiliárias visando à concentração da propriedade imobiliária na cidade. Além disso, fica em relevo a atuação da família Emery na atividade da construção por meio da criação de infraestrutura e serviços urbanos. Nesse sentido, quais interesses justificavam os investimentos de capitalistas locais realizados em moradias de aluguel, construção e exploração de serviços urbanos?

Para entender as transformações (e a permanência) da construção em Guaçuí, foi necessário investigar o processo de formação da cidade a partir das transferências de excedentes gerados no núcleo do processo produtivo, que era agrícola, para a urbanização da cidade. Admite-se que a urbanização da cidade revela interesses da acumulação no conjunto da produção social. O estudo baseou-se na análise do espaço produtivo em que a cidade está inserida, que na primeira metade do século XX concentrava a produção de café da maior parte dos municípios do alto do vale do Itabapoana, na serra do Caparaó.

A expansão da produção cafeeira no vale do Itabapoana e o papel polarizador do comércio de café em Guaçuí durante a primeira metade do século XX, além de conferir destaque ao município no cenário capixaba, estimularam um conjunto de estratégias de reprodução do capital por intermédio da construção da cidade.

Na permanente perspectiva de encontrar alternativas de reprodução do excedente de valor, que, deslocando-se da produção, localizada no campo, fosse orientado para a urbanização da sede do município, foram criadas novas espacialidades, imprimindo outras feições à cidade. Para compreensão desse processo é importante assinalar que a economia do município de Guaçuí era essencialmente agrícola, 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 com o comércio de café.

A importância econômica 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 industrial de 112 milhões de cruzeiros, a preços correntes de 1954, que representou aproximadamente 7% do valor da produção estadual. O município, de acordo com o censo

comercial de 1950, possuía 15 estabelecimentos atacadistas e 139 varejistas, sendo o quinto maior centro de comércio atacadista do estado. O valor do rebanho bovino era calculado em 60 milhões, contando em torno de 24.200 animais, número que representava, aproximadamente, 5% do efetivo de bovinos do estado (IBGE, 1957).

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 da cidade, os proprietários obteriam rendas imobiliárias crescentes. Reveladoras dessa perspectiva foram as iniciativas de concentração da propriedade imobiliária, produção de moradias voltadas para o aluguel, e de criação de infraestrutura urbana.

No entanto, o período entre os anos de 1960 e 1980 foi de transição, em virtude da perda de dinamismo da produção regional (cafeeira e leiteira) e de enfraquecimento da centralidade comercial da cidade. Mudança que se refletiu na desaceleração do crescimento demográfico do município no cenário estadual: Guaçuí, que no recenseamento de 1950 contabilizava uma população de 24.952 habitantes (correspondente a 2,89% dos 861.562 habitantes do estado do Espírito Santo, ficando na 10<sup>a</sup> colocação entre municípios capixabas), possuía, na estimativa para 2017, uma população de 31.201 habitantes (correspondendo a 0,77% dos 4.016.356 habitantes do Espírito Santo, estando na 24<sup>a</sup> colocação entre os 78 municípios), notando-se, assim, um decréscimo na participação da população estadual (IBGE, 1956, 2017).

A partir dos objetivos da pesquisa enunciados, o problema-chave de investigação é o seguinte: sendo Guaçuí, na época, um município de economia essencialmente agrícola, como compreender os investimentos urbanos que transformaram o espaço da cidade entre os anos 1920 e 1960? Diante disso, e considerando que até os anos 1950 Guaçuí era um município que prosperava, como podemos entender as transformações na construção da cidade que incorporem uma análise do processo de produção na construção e da cidade como centro de convergência da produção realizada no campo?

Essa questão-chave se desdobra em outras complementares, que são necessárias para o desenvolvimento da análise. São algumas delas: Quais seriam as características da produção agrícola regional e suas manifestações na urbanização da cidade? O que explica, no processo de urbanização, os investimentos imobilizados em terra urbana em detrimento de outras atividades produtivas do capital? Que formas ou particularidades assumiu o processo de construção da cidade e quais foram seus efeitos na paisagem da cidade?

Tais evidências e referências teóricas, que discutiremos ao longo deste trabalho, fizeram-nos entender que a acumulação na economia regional, da qual Guaçuí participava como um importante polo produtor e centralizador da produção, criou as condições para novas alternativas de reprodução do capital por intermédio da construção da cidade, tais como construção de habitações, infraestrutura e serviços urbanos, que transformaram o espaço construído da cidade entre os anos 1920 e 1960.

Nas décadas seguintes, em virtude do arrefecimento da economia regional com manifestação no retraimento da centralidade comercial da cidade, verificamos um processo de enfraquecimento da urbanização da cidade relativamente ao ritmo que se processava. Todavia, identificamos importantes mudanças no que tange à consolidação do mercado fundiário urbano, como resultado do processo histórico de desenvolvimento da cidade no seu papel polarizador da economia regional. Associado a isso, temos, nos anos iniciais do século XXI, alterações significativas na forma de produção na construção, com as primeiras experiências de produção para o mercado na cidade, que reforçam a perspectiva de valorização da construção imobiliária mediante a apropriação de renda proveniente da instrumentalização da terra urbana.

Como a urbanização da cidade está relacionada à economia do café dentro de um processo histórico que também se refere à mudança do trabalho escravo para o livre e seus desdobramentos na economia regional, da qual a cidade participava como polo comercial, a pesquisa focaliza: a construção da cidade a partir dos interesses de frações do capital na urbanização, abordando o significado econômico da propriedade da terra para a construção como meio de obter renda mediante o seu uso instrumentalizado; o deslocamento do excedente de valor gerado no campo para a cidade enquanto estratégia de capitalistas locais para diversificação do capital; e as transformações na forma de produção na construção, que assinalam a passagem da produção por encomenda para a produção destinada ao mercado na cidade.

Daí a opção por delimitarmos o campo de apreensão ao seguinte aspecto do processo em tela: a investigação das alternativas de reprodução do capital na construção da cidade (construção de moradias, criação de infraestrutura e serviços urbanos, aluguel, e mercado de terras) e as transformações das formas de produção na construção, que refletem o recrudescimento do papel da propriedade da terra quanto a sua participação na produção,

extraindo riqueza (sob a forma de renda) mediante a instrumentalização do instituto da propriedade privada.

A perspectiva teórica de pensar a reprodução das relações sociais de produção na construção da cidade nos ajuda a apreender que o capitalismo, na sua necessidade contínua de acumulação, produz continuamente as condições de produção e com ela cria e recria a própria cidade, conferindo-lhe novos usos, valores e formas. A evolução do capitalismo e a interação desse modo de produção com o espaço transformaram o ramo da construção em uma forma de valorização do capital.

O desenvolvimento do mundo da mercadoria alcança o continente dos objetos. Esse mundo não se limita mais aos conteúdos, aos objetos no espaço. Ultimamente, o próprio espaço é comprado e vendido. Não se trata mais da terra, do solo, mas do espaço social como tal, ou seja, como esse objetivo, com essa finalidade. O espaço não é mais simplesmente o meio indiferente, a soma dos lugares onde a mais-valia se forma, se realiza e se distribui. Ele se torna produto do trabalho social, isto é, objeto muito geral da produção, e, por conseguinte, da formação da mais-valia. [...] Hoje, o espaço inteiro entra como produto através da compra, da venda, da troca de parcelas do espaço [...] (LEFEBVRE, 1999, p. 140).

A compreensão da formação da cidade pela perspectiva da produção do espaço se deu pelos instrumentos teóricos fornecidos pela vertente da geografia de fundamentação marxista-lefebvriana. Essa perspectiva guiou a investigação do objeto de estudo em questão, pelo qual a reflexão do campo empírico permitiu a redefinição dele como uma nova realidade. Assim, de uma representação caótica da realidade, que reuniria vários fragmentos desconexos desse todo, a realidade se redefiniu como totalidade concreta, onde os fatos e sujeitos históricos adquiriram sentido no processo de acumulação na produção do espaço urbano.

O estudo de Guaçuí se deu por intermédio da compreensão da relação entre o capital, a terra e o trabalho no processo de produção da cidade. Esta envolve o uso capitalista conferido à propriedade da terra – quanto à perspectiva de obter ganhos pela valorização mercantil da terra, mediante a instrumentalização do instituto da propriedade privada – e suas implicações para a construção da cidade, referente à distribuição do valor socialmente produzido. Significa também compreender que as transformações na forma de produção da cidade referem-se a sua dinâmica de reprodução do capital e que têm reflexos nas formas espaciais da cidade.

A produção na construção imobiliária carrega consigo os processos de valorização e de capitalização como formas sociais de apropriação do mais-valor na forma de lucro (capital) e de renda (terra). Essas formas específicas de apropriação do valor coexistem na construção; no entanto, dado a possibilidade de a propriedade privada da terra absorver valor futuro na forma de renda capitalizada, reforça-se a ênfase da perspectiva rentista sobre a produtiva na

construção. Por isso, a capitalização da renda por meio do monopólio da propriedade imobiliária assegura aos proprietários, em certas circunstâncias, maior participação na distribuição da riqueza social, impelindo um custo que toda a sociedade tem que pagar, se quiser ter acesso a essa riqueza.

Nesse sentido, o objetivo desta pesquisa é demonstrar como na construção da cidade de Guaçuí revelam-se interesses que expressam a produção da cidade como um negócio, no qual a propriedade da terra funciona como uma forma de capital ao se impor e apropriar parte da massa de mais-valor geral, apropriada como renda capitalizada. Uma dificuldade inicial que tivemos que superar para a compreensão da reprodução do capital na construção foi o reconhecimento da particularidade da construção diante de outros ramos da produção.

A tese do atraso da construção, pautada na lógica industrial que comparava a produção imobiliária ao setor agrícola, obscurecia a compreensão da potencialidade da propriedade imobiliária de obter renda do conjunto da produção social. Por esse viés, a realização do preço do produto imobiliário acima do seu preço de produção era explicada pelo excesso de valor em virtude da menor composição do capital nesse ramo, o que permitiria o pagamento da renda da terra. Todavia, essa tese limitava a compreensão do caráter da moderna propriedade da terra de se apropriar de valor futuro quando instrumentalizada como capital. Definitivamente, a terra não é capital, porque não possui valor, mas a sua moderna propriedade funciona como se fosse, e esse é o caráter fetichista da forma *mercadoria* da propriedade imobiliária que a habilita para apropriar valor futuro.<sup>3</sup>

A pesquisa baseou-se em revisão bibliográfica, informações de documentos oficiais (relatórios de governo, processos de inventário, registros de transmissões de imóveis, informações de periódicos) e depoimentos obtidos de pessoas conhecedoras da situação econômica e social de Guaçuí. Os critérios para escolha dos entrevistados foram seu cabedal de informações sobre os temas ou o reconhecimento de que são personagens relevantes para a pesquisa – informações sobre a história local, sobre os negócios dos fazendeiros e comerciantes, entre outras informações. Todo esse conjunto de informações permitiu reconstituir a história de formação de Guaçuí e oferecer uma compreensão da cidade em que o lado racional do pesquisador se sobressaísse sobre o lado emocional do indivíduo autor.

---

<sup>3</sup> É o trabalho como uma forma social da produção que incorpora ou materializa valor na forma de mercadorias. Nesse aspecto, valor é expressão do tempo social de trabalho realizado na produção. Para uma leitura sobre esse debate teórico na atividade da construção, ver Paulo C. Xavier Pereira (1988, 2018) e Carlos T. de Campos Júnior (2018).

Não havia, até a época de realização desta pesquisa, qualquer estudo sistematizado sobre a urbanização de Guaçuí. Obstáculo que, diante das especificidades de Guaçuí e do vale do Itabapoana no quadro histórico da economia capixaba, deixava mais nítido o desafio para essa empreitada. À medida que íamos desvendando os aspectos da realidade de nosso objeto de estudo, tínhamos a necessidade de nos aprofundar no detalhamento das informações empíricas, que não se encontravam disponíveis ou não eram de fácil acesso. Em razão disso, no desenvolver da leitura do trabalho, o leitor observará a ampliação das informações obtidas por fontes primárias, incluindo processos de inventário, registros de transmissões de imóveis, notícias de periódicos, e aquelas obtidas por meio de depoimentos.

No esforço de garimpar tais informações, nossas investigações sobre o tema extrapolaram o período de doutoramento (2017-2020). Algumas das informações, sobretudo aquelas obtidas por meio de depoimentos, foram obtidas entre 2012 e 2013.<sup>4</sup> Decerto, o vazio de informações, atrelado à consciência do sujeito pesquisador de que tal dificuldade poderia interferir nos trabalhos da pesquisa, instigou incursões.

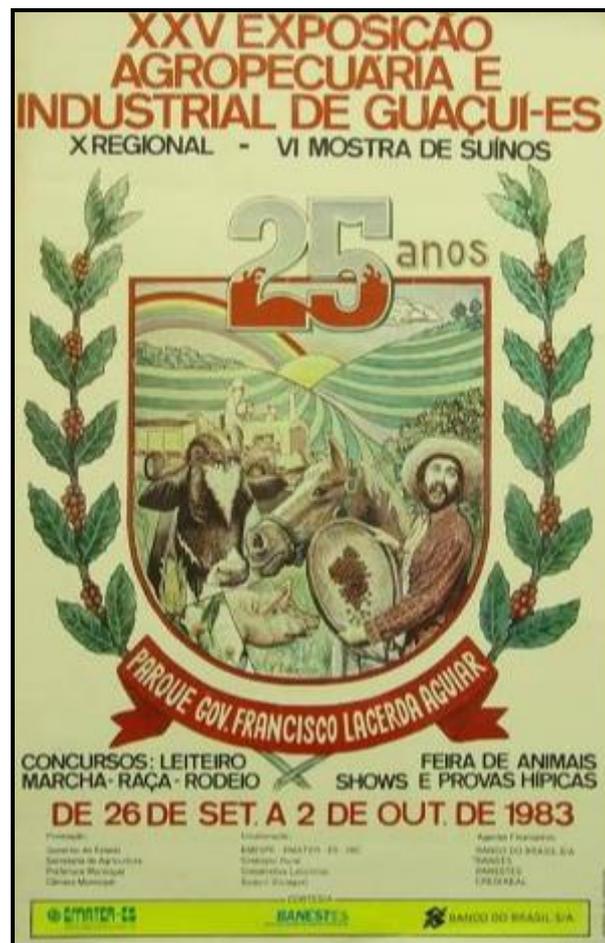
A exposição do trabalho apresenta-se em quatro capítulos. O capítulo I trata de sistematizar alguns aportes teóricos para a análise do tema previamente delimitado. O capítulo II busca discutir a formação econômica da região sul, mais precisamente do vale do Itabapoana, e suas implicações na urbanização de Guaçuí. Teve a finalidade de permitir uma reflexão sobre os estímulos ao processo de urbanização da cidade até o final da década de 1960, relacionando a urbanização com a produção situada naquele momento no campo. O capítulo III, por sua vez, investiga as estratégias de capitalistas locais na construção de moradias, infraestrutura e serviços urbanos, que se deram como alternativas de inversão de excedentes de valor acumulados na produção agrícola e no comércio, para a urbanização da cidade. E o capítulo IV, por fim, faz uma análise das transformações na forma de produção na construção, identificando mudanças na produção por encomenda e o surgimento da produção para o mercado, como também os reflexos dessas transformações na forma espacial da cidade.

O trabalho também inclui, na forma de apêndice, um conjunto de fotografias históricas, acompanhadas da genealogia da família Aguiar Vallim, que não puderam ser incluídas ao corpo da redação, mas que têm uma relação profunda com o tema abordado. Com

---

<sup>4</sup> Reflexões preliminares sobre o tema foram publicadas pela revista *Geografares*, com o título “Construção da cidade: a participação da renda na formação urbana de Guaçuí-ES” (Cf. MENDONÇA e CAMPOS JÚNIOR, 2014). Desde então, instigado pelos primeiros resultados, intensificamos a investigação do tema à luz do debate da produção do espaço urbano.

o auxílio dessas imagens e informações, o leitor pode observar fatos e conhecer mais detalhadamente os personagens que fizeram parte da história da construção da cidade de Guaçuí.



Cartaz da Exposição Agropecuária de Guaçuí, em 1983.  
Acervo Pessoal.

## I. CAPITAL, TERRA E TRABALHO NA CONSTRUÇÃO: PERSPECTIVA TEÓRICA PARA O ESTUDO DA CIDADE

Expomos neste capítulo os instrumentos teóricos para pensar as formas de produção da cidade no sistema capitalista. A revisão sobre o tema partiu dos estudos de Karl Marx a respeito da mercadoria e da fórmula trinitária do valor, da renda fundiária e da renda dos terrenos para a construção.<sup>5</sup> Essa leitura se deu intermediada por autores como David Harvey e Henri Lefebvre, devido à importante contribuição deles para a compreensão da urbanização por meio do referencial teórico fornecido pelo marxismo, tendo eles oferecido uma atualização à luz do contexto contemporâneo do capitalismo. Acrescentam-se, também, as contribuições de José de S. Martins sobre a formação da moderna propriedade privada da terra. A mediação desse debate para a investigação da atividade da construção que incluísse uma leitura da realidade brasileira a partir dos referenciais teóricos expostos se deu principalmente pelos estudos dos professores Paulo C. Xavier Pereira e Carlos T. de Campos Júnior.

Para a elaboração do caminho de investigação, optou-se por estabelecer sucessivos questionamentos que, a partir do plano teórico-conceitual, permitissem a reflexão no campo empírico. Este, ao ser tensionado por tais questões, redefine-se como nova realidade, só percebida pelo sujeito pesquisador se estudada com um olhar mais acurado. Assim, de uma representação caótica da realidade, que reuniria vários fragmentos desconexos desse todo, a realidade se redefiniu como concreta, isto é, como síntese de múltiplas determinações, no qual a realidade é apresentada como uma totalidade.<sup>6</sup>

A perspectiva teórico-metodológica assumida buscou apreender a formação da cidade no conjunto das relações de produção sob a ordem capitalista. A esse respeito, essencial considerar que “[...] a sociedade capitalista precisa, por necessidade, criar uma paisagem física – uma massa de recursos físicos construídos, à finalidade da produção e do consumo” (HARVEY, 1982, p. 6). O que sugere que a produção do espaço recria, continuamente, as condições de acumulação do capital, e a própria produção do espaço urbano integra-se a esse processo geral de reprodução do capital e do próprio poder.

---

<sup>5</sup> Cf. Karl Marx (2014, 2017).

<sup>6</sup> Cf. Karl Marx (2011, cap. 1).

No modo de produção<sup>7</sup> capitalista, a produção do espaço foi inserida no processo de reprodução do capital, que passa a ser pensado, organizado e produzido segundo os preceitos do mundo da mercadoria. A reprodução do espaço, assinala Ana Fani Carlos, “recria, constantemente, as condições gerais a partir das quais se realiza o processo de reprodução do capital, do poder e da vida humana, sendo, portanto, produto histórico e ao mesmo tempo realidade presente e imediata” (2011, p. 69).

Sendo assim, a inclusão do espaço inteiro na lógica mercadológica do capital introduz a necessidade teórica de pensar a produção do espaço urbano pela perspectiva do uso capitalista conferido à propriedade da terra a partir da ação dos agentes particulares do processo de produção. Coloca, assim, o imperativo de avançarmos para além da percepção da cidade como resultado da materialização das condições necessárias ao processo de acumulação, para compreender a produção do espaço como uma forma de valorização do capital na construção da cidade, exigindo, *vis-à-vis*, investigar a produção do espaço urbano por intermédio da *fórmula trinitária do valor*.<sup>8</sup> Esta permite o entendimento da produção do espaço por meio relação entre o capital, a terra e o trabalho como formas sociais de apropriação do valor produzido.<sup>9</sup>

A terra, o capital e o trabalho são formas históricas que ajudam a entender a produção, a realização e a distribuição do excedente de valor. Em cada época, de acordo com o significado de propriedade e desenvolvimento das relações sociais de trabalho, a produção assumiu um conteúdo social próprio. No capitalismo, a terra e o trabalho são incorporados ao processo de produção como mercadorias cujo domínio volta-se para as finalidades crescentes de acumulação.

Karl Marx, em algumas passagens de *O Capital*, questionou: como “coisas” tão distintas – o capital, a terra e o trabalho – participam da produção e da distribuição do valor? Todas essas três “coisas” são propriedades dos agentes particulares do processo social de

---

<sup>7</sup> Por modo de produção infere-se uma dada maneira de a sociedade apropriar-se da natureza e se organizar para satisfazer sua necessidade de existência, por meio do qual se expressam as formas históricas de desenvolvimento da humanidade. Cada modo de produção possui unidade e existência por sua forma particular de realização da produção, conferida por formas determinadas de trabalho, de propriedade e de uso dos meios de produção (MARX, 1977).

<sup>8</sup> Cf. Karl Marx: (2017, Livro III, cap. 48 – A fórmula trinitária) e (2011, cap. 1 – Produção, consumo, distribuição, troca).

<sup>9</sup> Henri Lefebvre (1999b, 2008) recuperou a análise da fórmula trinitária do valor para proposição de um caminho de investigação da produção do espaço, dando ênfase ao caráter dissimulador, para compreensão do tema, da separação da unidade do valor em lucro, renda e salário como fontes distintas da riqueza social.

produção, que cobram por sua participação na produção.<sup>10</sup> Essa repartição expressa relações de propriedade na produção e define a divisão do valor socialmente produzido entre as classes proprietárias do capital, da terra e do trabalho.

Desse modo, lucro-juros, renda e salário são as formas particulares de apropriação do valor socialmente produzido, que subentendem o capitalista, o proprietário fundiário e o trabalhador como agentes da produção. Cada uma dessas três propriedades – do capital, da terra e do trabalho – se configura em fonte determinada de rendimento para seu específico proprietário: o capital, em lucro-juros; a propriedade da terra, em renda fundiária; e o trabalho, em salário.

De fato, o são no sentido de que, para o capitalista, o capital é uma perpétua máquina de sugar mais-trabalho; o solo, um ímã inesgotável que atrai para o proprietário fundiário uma parte do mais-valor sugado pelo capital; e, por último, o trabalho é a condição que sempre se renova e o meio para obter, sob a forma de salário, uma parcela do valor produzido pelo trabalhador e, por conseguinte, uma parte do produto social proporcional a essa parte do valor, os meios de subsistência (MARX, 2017, Livro III, p. 885).

Compreende-se disso que o trabalhador, como proprietário da força de trabalho, enfrenta outros proprietários (o do capital e o da terra) e com eles disputa o valor produzido. É dessa maneira que as relações de produção se relevam como relações de propriedade, do capital, da terra e da força de trabalho. A cada classe de proprietários corresponde uma determinada maneira de retribuição na forma de lucro-juros, renda ou salário.

Nesse sentido, como refletir a construção da cidade (o ramo de edificações e o de infraestrutura urbana)?

Investigar a construção da cidade exige compreender a participação dos agentes privados no processo de produção concernente a essa atividade. No caso da construção da cidade, no que a terra é uma condição básica indispensável para a realização da produção, o preço da terra é determinado pela capacidade de geração de rendas no conjunto da produção social. Seu preço é determinado pela renda da terra, que aumenta mediante o desenvolvimento das condições de produção e de reprodução do trabalho. O desenvolvimento dessas condições reflete o potencial da propriedade da terra de participar da partilha do mais-valor, isto é, da distribuição do mais-valor entre as classes proprietárias do capital, da terra e do trabalho; o

---

<sup>10</sup> Responder a essa questão exige compreender o significado de cada uma das seguintes propriedades: i) o capital como uma forma social de produção, que permite à riqueza ingressar em um movimento de reprodução, convertendo os meios de produção em mecanismos de acumulação; ii) a terra como condição e meio de produção, que sob a condição da propriedade privada permite ao proprietário apropriar-se de valor na forma de lucro e/ou renda capitalizada mediante o seu uso; iii) e o trabalho como atividade produtiva e fonte de toda riqueza (MARX, 2017, Livro III, cap. 48).

que transformou a propriedade da terra em uma verdadeira “máquina” de captação de mais-valor. Essa potencialidade de absorver valor na forma de renda dotou a propriedade da terra de um novo significado econômico (LEFEBVRE, 2008; HARVEY, 2013; PEREIRA, 1988).

A partir das interpretações de Karl Marx, o geógrafo David Harvey assim conclui:

Se a terra for livremente comercializada, então ela se torna uma mercadoria de um tipo muito especial. Como a terra não é produto do trabalho, ela não pode ter valor. [...] Qualquer fluxo de renda (como uma renda anual) pode ser considerado como o juro sobre algum capital fictício, imaginário. Para o comprador, a renda aparece em sua contabilidade como o juro sobre o dinheiro investido na aquisição da terra, e em princípio não é diferente de investimentos semelhantes na dívida do governo, nas ações e nas quotas das empresas, na dívida do consumidor e assim por diante. O dinheiro investido é, em todos os casos, capital que rende juros. A terra se torna uma forma de capital fictício e o mercado imobiliário funciona simplesmente como um ramo particular – embora com algumas características especiais – da circulação do capital que renda juros. Nessas condições, a terra é tratada como um simples bem financeiro que é comprado e vendido segundo a renda que ele produz. Como todas essas formas de capital fictício, o que é negociado é um direito sobre as receitas futuras, o que significa um direito sobre os lucros futuros do uso da terra ou, mais diretamente, um direito sobre o trabalho futuro (HARVEY, 2013, p. 447-448).

Esses apontamentos iniciais assinalam o caráter *sui generis* da propriedade da terra no conjunto da produção social e, ainda, o da particularidade da atividade da construção diante de outros ramos da produção. Assim, demonstra como a produção espacial foi inserida no modo capitalista de produção e se tornou uma dimensão essencial da reprodução do capital. Daí a exigência, para efeito de análise, de compreendermos o significado econômico da propriedade privada da terra para a construção. Nessa tarefa, é imprescindível recuperar aspectos da formação histórica da moderna propriedade da terra no país, ocorrida associada ao processo de metamorfose das formas de riqueza e da mudança do trabalho escravo para o livre.

## II O SIGNIFICADO ECONÔMICO DA PROPRIEDADE DA TERRA PARA A PRODUÇÃO: ASPECTOS HISTÓRICOS DO DESENVOLVIMENTO DA MODERNA PROPRIEDADE DA TERRA

Busca-se, nesta perspectiva, uma compreensão da cidade enquanto lócus do processo de acumulação que elucide a importância do significado econômico da propriedade da terra na produção do espaço. Intenção que exige recuperarmos aspectos do processo histórico de criação da moderna propriedade privada da terra no Brasil e, dessa maneira, sua relação com o processo de urbanização. Para tal efeito, levanta-se a seguinte questão de caráter teórico-

metodológico para encaminhamento da discussão: qual o significado da extinção do trabalho escravo no contexto da produção agrário-mercantil para a metamorfose da riqueza transferida do escravo para a terra?

As transformações das relações de produção ocorridas com a transição do trabalho escravo para o livre foram expressões da expansão do modo capitalista de produção pela periferia do sistema.<sup>11</sup> Anteriormente, na produção agrário-mercantil colonial, o escravo possuía uma dupla função: era força de trabalho e mercadoria que fundamentava os empréstimos de financiamento da produção, em um momento em que a propriedade da terra não detinha elevado valor mercantil. O capital do fazendeiro em grande parte era imobilizado improdutivamente na propriedade de escravos.

Nesse sentido, o principal capital do fazendeiro estava investido na pessoa do escravo, imobilizado como renda capitalizada, isto é, tributo antecipado, em relação à produção, ao traficante de negros, com base em mera probabilidade de ganho futuro sobre mercadoria viva e de risco. O fazendeiro comprava a capacidade de o escravo criar riqueza, mas para que a criasse tinha que comprar também a pessoa perecível do cativo, coisa exatamente oposta à do trabalho assalariado, em que não é preciso comprar o trabalhador para ter o seu trabalho. De fato, a terra sem trabalhadores nada representava e pouco valia em termos econômicos; enquanto isso, independentemente da terra, o trabalhador era um bem precioso. Ao fazerem empréstimos aos fazendeiros, no século XIX, os financistas preferiam ter como garantia principal a hipoteca dos escravos e não a hipoteca das fazendas (MARTINS, 2013, p. 41).

O cálculo da exploração da força de trabalho na produção escravista era determinado na esfera da circulação: era dado pela taxa de juros no mercado de dinheiro, com o trabalho cativo funcionando como renda capitalizada (“parcela do excedente que o escravo pode produzir e que é antecipadamente paga ao mercador de escravos”). Assim, a sujeição do trabalho se baseava no monopólio do próprio trabalho, transfigurado em renda capitalizada. A propriedade da terra, na sua condição de meio de produção, não representava – por seu monopólio – instrumento de sujeição do trabalho ao capital. “O capital organizava e definia o processo de trabalho, mas não instaurava um modo capitalista de coagir o trabalhador a ceder a sua força de trabalho em termos de uma troca aparentemente igual a salário por trabalho.” Através do trabalho cativo, “a sujeição da produção ao comércio impunha a extração de lucro

---

<sup>11</sup> Estou partindo da premissa apontada por José de S. Martins (2013) de que é a mercadoria que confere um caráter mundial ao capitalismo; e que o capitalismo, na sua expansão, não somente redefine antigas relações de produção, subordinando-as a sua lógica, mas também reproduz relações de produção não capitalistas, igualmente antagônicas e necessárias ao processo de acumulação. Desse modo, não caberia posicionar-se a favor de uma ou outra vertente da natureza da economia colonial (da *escola do sentido externo da colonização* ou da *escola do modo de produção escravista colonial*), devido à interpretação dualista que conferem ao tema, em que impera a visão de não serem feudais as relações de trabalho, seriam próprias de um modo escravista. Assim, essas duas vertentes mostraram-se incapazes de apreender as especificidades de realização do capitalismo no país.

antes que o trabalhador começasse a produzir, representando, pois, um adiantamento de capital ao traficante”, isto é, à instância do comércio (MARTINS, 2013, p. 32).

O escravo não era introduzido no processo de produção como vendedor da mercadoria *força de trabalho*, mas diretamente como mercadoria; e sob essa forma de trabalho, não aparecia como capital, mas como uma forma transfigurada do capital, como renda capitalizada. “Desse modo, o regime escravista apoiava-se na transferência compulsória de trabalho excedente, sob a forma de capital comercial, do processo de produção para o processo de circulação, instituindo a sujeição da produção ao comércio”<sup>12</sup> (MARTINS, 2013, p. 33-34).

O preço do escravo era, na verdade, um tributo que o fazendeiro era obrigado a pagar ao traficante para ter acesso a essa força de trabalho. Tributo que tomava a expressão de rendas futuras que o trabalho escravo poderia transferir ao proprietário da força de trabalho. “O preço do escravo que se paga pelo escravo não é outra coisa senão o mais-valor ou o lucro, antecipado e capitalizado, a ser extraído dele” (MARX, 2017, Livro III, p. 869).<sup>13</sup> Sendo assim, a propriedade do escravo compreendia uma imobilização improdutiva de capital, representando uma forma de renda transferida do fazendeiro para o traficante de negros.

No entanto, a crise do trabalho escravo, ao colocar obstáculos à continuidade da produção naqueles moldes, exigiu a reorganização da estrutura produtiva em novas bases.

Um fato que bem ilustra isso é a contribuição que tiveram na desagregação do sistema escravista determinadas medidas, tais como a proibição do tráfico africano em 1850, a Lei do Ventre Livre, que libertava os filhos das escravas nascidos a partir de 28 de setembro de 1871,

---

<sup>12</sup> A subordinação da produção à esfera da circulação se realizava em dois sentidos. Primeiro, tendo no chamado comissário o papel de intermediário na comercialização do café entre fazendeiros e casas exportadoras. Ele desempenhava a função de financiador da produção, que, posteriormente, a partir de 1890, subtraído dos negócios, foi substituído pelo capital financeiro dos bancos, que passaram a atuar diretamente sobre os fazendeiros. Segundo, na participação do comércio de escravos nos negócios do fazendeiro, em que este retém para si parte do excedente produzido como retribuição pelos serviços de abastecimento das fazendas com mão de obra escrava (MARTINS, 2013).

<sup>13</sup> João Fragoso e Manolo Florentino (2001) observaram que o continente africano garantiu uma oferta elástica e barata de escravos para o Brasil pelo fato de os violentos processos de captura e aprisionamento de homens não pagarem pelos custos de produção social da força de trabalho. Os autores ainda informam que na costa africana era possível comprar um escravo adulto por 15 chapéus finos ou 14 pares de meias de seda. O preço do escravo, na verdade, embora não constituísse expressão dos custos de produção social, também não era no mercado colonial uma mercadoria de baixo valor mercantil. A diferença dos preços de escravos pagos na costa africana e no mercado colonial assim como sua participação na composição das fortunas locais ilustram como era lucrativo o tráfico negreiro e como o escravo constituía uma mercadoria valiosa. Conforme José de S. Martins (2013), o escravo funcionava como renda capitalizada; desse modo, seu preço era uma previsão do excedente que o escravo poderia produzir e que era pago antecipadamente ao traficante.

a Lei dos Sexagenários, a Guerra do Paraguai, dentre outras, que levaram à extinção do trabalho compulsório. Todavia, devemos observar que a mudança do trabalho escravo para o livre se processou instituindo também relações de produção não capitalistas, como apontou José de S. Martins.<sup>14</sup>

A solução para a crise do trabalho envolveu a política imigratória com o objetivo de substituir o trabalho escravo pelo trabalho livre e exigiu uma nova forma de acomodação dos agentes que participavam do processo de produção. Para o fazendeiro significava encontrar um novo meio de viabilizar a produção, encontrando um substituto para o trabalho escravo de maneira que mantivesse, mesmo que em outras bases, o processo de sujeição do trabalho. Já para o capital bancário significava encontrar um novo elemento que funcionasse como instrumento de hipoteca dos empréstimos contraídos pelos fazendeiros.

A alternativa encontrada foi produzir a valorização mercantil da propriedade da terra, alcançada através da produção de sua escassez, recriando em novas bases a sujeição do trabalho, agora conferida pelo monopólio da terra. Para que isso ocorresse, o imigrante, enquanto força substitutiva do trabalho escravo, ao invés de se tornar imediatamente proprietário, deveria se empregar nas fazendas: “Se no regime sesmarial, o da terra livre, o trabalho tivera que ser cativo; num regime de trabalho livre a terra tinha que ser cativa” (MARTINS, 2013, p. 47).

A Lei de Terras, de 1850 (regulamentada em 1854), constituiu o instrumento legal e jurídico para, na transição para o trabalho livre, preservarem-se os interesses do capital na produção cafeeira. Lembrando que o regime de sesmaria foi abolido em 1822, a Lei de Terras definia que o acesso à terra só poderia ser facultado por meio da compra, excluindo-se, assim, desse benefício grandes parcelas da população brasileira e imigrante.<sup>15</sup> Durante o regime

---

<sup>14</sup> Tratava-se do sistema de *colonato*, que, combinando a produção do café e a produção direta dos meios de vida necessários à reprodução do próprio trabalhador e sua família através do pagamento em dinheiro pelo trabalho associado ao trabalho familiar no cultivo de gêneros de subsistência, configurou, no processo de expansão do capitalismo, a produção de relações não capitalistas de produção. Esse sistema, melhor estabelecido nas fazendas do Oeste Paulista, definiu-se pela superexploração do trabalho, por meio da diminuição dos custos de produção e do aumento do capital constante do fazendeiro materializado no cafezal formado pelo trabalho do colono, e, por esse mecanismo, reforçou o processo de acumulação naquela região (MARTINS, 2013).

<sup>15</sup> “Evidentemente, a promulgação da chamada Lei de Terras não constituiu a invenção súbita de um novo regime de propriedade. A compra e venda de fazendas era corrente, enquanto negócio de benfeitorias feitas sobre a terra. Sobre a terra nua, porém, permanecia o domínio do Estado, separado de sua posse” (MARTINS, 2013, p. 123). No entanto, é importante observar que a propriedade no regime de sesmarias havia significado uma afirmação aristocrática. Como a propriedade da terra era patrimônio da Coroa, o benefício de sua concessão aos homens aptos a explorá-la nos moldes da economia agroexportadora modelou certo sistema de relações de mercês entre rei e súditos. A reconfiguração dessa relação patrimonial com a Lei de Terras e a posterior

sesmarial o domínio (reservado à Coroa) estava separado da posse útil da terra (de uso do posseiro), e foi com a Lei de Terras que a posse e o domínio se fundiram no direito de propriedade (MARTINS, 2013, 2019).

Durante a escravidão, segundo ainda José de S. Martins (2013), o principal elemento de riqueza do fazendeiro se constituía na propriedade do escravo. A terra, mercadoria abundante, detinha preço inferior e não servia como elemento de garantia para o financiamento da produção, função desempenhada pela propriedade do escravo. Na transição do trabalho escravo para o livre, a transformação das relações de produção foi conduzida como meio de preservar a economia mercantil-exportadora, elegendo a propriedade da terra como novo elemento de garantia de empréstimos no custeio da produção e recurso utilizado para subjugar a força de trabalho ao capital. Tal processo significou a destruição da forma arcaica de riqueza, expressa na propriedade do escravo, e a constituição de uma nova forma de riqueza: a moderna propriedade da terra.

A transformação do significado da propriedade privada da terra fica explícita nas palavras de Karl Marx:

[...] a propriedade fundiária assume sua forma puramente econômica ao despojar-se de todos os enfeites e amálgamas políticos e sociais, em suma, de todos aqueles ingredientes tradicionais que os capitalistas industriais, assim como seus porta-vozes teóricos, denunciavam, como veremos posteriormente, no entusiasmo de sua luta contra a propriedade da terra, como uma [excrescência] inútil e absurda (MARX, 2017, Livro III, p. 678-679).

Em síntese, o sentido operacional da potencialização da terra como instrumento de hipoteca era obter a valorização mercantil da terra por meio da produção de sua escassez. Isto se fez com o esforço do Estado encarregando-se de custear o transporte do imigrante em prol dos interesses dos fazendeiros (notadamente do Oeste Paulista), que buscavam uma saída para o fim do trabalho escravo; o que permitiu ao fazendeiro investir na formação de novas fazendas e ajudou os bancos a obterem um elemento de preço elevado para continuarem vinculando seu capital à produção cafeeira. Para tal efeito, exigiu-se bloquear ao imigrante (ao

---

eliminação da monarquia transformaram a terra, antes sem valor e elemento de barganha política – na organização territorial do poder a partir da hierarquia social dominada pelo soberano –, em expressão de valor e, por isso, de projeção de interesses diversos relacionados tanto à produção quanto ao comércio, especialmente com o desenvolvimento da produção cafeeira. A Lei de Terras, ao mercantilizar a terra, e associada com a expansão da lavoura cafeeira, exigiu a transformação do grande proprietário em empresário, processo que vinculou a unidade produtiva ao setor comercial-urbano em desenvolvimento (MARTINS, 1999).

menos, sua maior parte) o acesso à terra através do título de propriedade, cobrindo, assim, a demanda por trabalho nas fazendas (MARTINS, 2013).

Esse movimento de metamorfose das formas de riqueza foi constatado por diversos pesquisadores, entre os quais Zélia Cardoso de Mello (1990). A autora comenta que, com o processo de desagregação do regime escravista, cada vez mais foi constatada a existência de imóveis (propriedades rurais e urbanas) e de ações constituindo a riqueza pessoal em substituição à propriedade de escravos.<sup>16</sup>

Sob essas novas condições, em que a apropriação do excedente de trabalho passa a ser realizado pelo controle da propriedade da terra, e não pela própria propriedade do trabalho, o monopólio da propriedade da terra foi erigido a um poder econômico novo.

Assim sendo, o capital investido na compra da propriedade da terra se converteu aos olhos do proprietário num investimento de capital portador de juros, à semelhança de qualquer outra forma de capital. De acordo com Karl Marx:

O preço da terra não é senão renda capitalizada e, por conseguinte, antecipada. Se a agricultura é explorada ao modo capitalista, de forma que o proprietário da terra receba apenas a renda, e o arrendatário não paga pela terra senão essa renda anual, então o capital investido pelo próprio proprietário fundiário na compra da terra é evidentemente, para ele, um investimento de capital portador de juros, mas que não guarda absolutamente nenhuma relação com o capital investido na própria agricultura (MARX, 2017, Livro III, p. 868).

Por essa razão, o preço da terra consiste em expressão dos aluguéis em renda anual. A renda fundiária, assim, configura-se irracional, em virtude do monopólio da propriedade privada sobre a produção. Em outra passagem K. Marx é mais elucidativo:

[...] A renda do solo [poderíamos dizer, fundiária] se apresenta numa soma monetária determinada, que o proprietário fundiário obtém anualmente do arrendamento de uma porção do planeta. [...] É a renda fundiária assim capitalizada que forma o preço de compra ou valor do solo, uma categoria que *prima facie*, exatamente do mesmo modo que o preço do trabalho, é irracional, já que a terra não é produto do trabalho e, por conseguinte, não possui valor nenhum. Por outro lado, essa forma irracional esconde uma relação real de produção. [...] De fato, trata-se do preço de compra não do solo, mas da renda fundiária que ele produz, calculada segundo a taxa de juros habitual [...] (MARX, 2017, Livro III, p. 683-684).

Destarte, essa compreensão abre-se para outro questionamento: quais as implicações da constituição da moderna propriedade da terra para a construção da cidade?

---

<sup>16</sup> O conjunto de trabalhos organizados por Hebe Mattos de Castro e Eduardo Schnoor, referente à trajetória política e econômica da família Aguiar Vallim no município de Bananal-SP, assunto que se relaciona diretamente com a presente investigação, como veremos mais à frente, oferece importantes informações sobre a metamorfose da riqueza no seio de uma abastada família escravista da segunda metade do século XIX (Cf. CASTRO e SCHNOOR, 1995).

[...] Uma parte da sociedade exige da outra um tributo em troca do direito de habitar a Terra, assim como, de modo geral, a propriedade fundiária implica o direito dos proprietários a explorar o corpo do planeta, as entranhas da Terra, a atmosfera e, com isso, a conservação e o desenvolvimento da vida. Não só o crescimento populacional e, com ele, a crescente necessidade de moradias, mas também o desenvolvimento do capital fixo – que se incorpora à terra ou nela cria raízes, nela repousa, com todos os edifícios industriais, as ferrovias, os armazéns, os galpões de fábricas, as docas etc. – aumentam necessariamente a renda imobiliária (MARX, 2017, Livro III, p. 834).

Essa referência é importante por explicitar a propensão da moderna propriedade privada da terra, por sua própria natureza, a se apropriar de valor futuro, que aumenta cada vez mais temos a utilização da terra na produção de uma mercadoria que realiza valor no mercado. Nesse sentido, à medida que se desenvolvem as condições de produção em geral e se acirra a disputa pelo solo com a urbanização, cresce a capacidade da propriedade da terra de participar da produção sob forma de renda.

A perspectiva de estudar a cidade a partir da formação da renda da terra integrada à atividade produtiva fora suscitada no campo dos estudos urbanos brasileiros pelo sociólogo Francisco de Oliveira, em 1979, quando se questionou: “como o espaço socialmente produzido se põe a serviço da acumulação de capital” e como “determinar o papel da renda fundiária urbana como suporte do processo de acumulação que se dá na indústria da construção”? Embora o sociólogo não tenha dado continuidade à investigação desse problema, as questões introduzidas por ele foram importantes para assinalar as particularidades da atividade da construção e da necessidade teórica de “pensar a terra urbana como capital” (OLIVEIRA, 1982, p. 14, 15).

O caso do ramo de edificações e o de infraestrutura urbana são emblemáticos por viabilizarem alternativas de valorização do capital, que, em razão da relação particular com a propriedade da terra, têm crescentemente privilegiado a apropriação de renda em detrimento do lucro, que expressam transferência do valor produzido no conjunto da sociedade para o proprietário da terra – seja ele representado pela simples figura de proprietário fundiário, seja personificado no empreendedor imobiliário; imagem em que se imbricam a figura do capitalista e a do proprietário da terra (HARVEY, 1982; PEREIRA, 1988, 2004).

Dado que o caráter inerente de toda produção é exigir um espaço físico, e para o ramo da construção isso é invariável, o instituto da propriedade privada da terra permitiu ao proprietário apropriar rendas pelo direito de uso da terra e acesso a esse bem. Desse modo, a participação da propriedade da terra na distribuição do mais-valor socialmente produzido revela o caráter dela como investimento que ocorre (do ponto de vista do proprietário

fundiário) independentemente de qualquer exploração produtiva (LEFEBVRE, 1999b, 2008; PEREIRA, 1988, 2004).

Portanto, o significado econômico da propriedade da terra para a construção reflete a perspectiva por parte do proprietário de apropriar riqueza (na forma de renda) mediante o instituto da propriedade privada. Refere-se isso à capacidade da propriedade da terra de permitir ao seu proprietário participar da partilha do valor produzido sem participar efetivamente da produção. “A propriedade fundiária não guarda nenhuma relação com o processo efetivo de produção. Seu papel se limita a fazer com que parte do mais-valor produzido passe do bolso do capital para o seu próprio [...]” (MARX, 2017, Livro III, p. 884).

Com isso, e associado à materialização das condições de realização da produção, houve um incremento na valorização mercantil da propriedade, elevando o potencial da terra de proporcionar renda. A propriedade da terra, como condição básica para realização da produção, tem seu preço determinado,

[...] pela geração de rendas, que pode proporcionar o seu melhor uso na produção social. Por isso, o preço da terra vai sendo determinado pela renda da terra à medida que se desenvolvem condições capitalistas de produção. A renda da terra capitalizada resulta da relação social entre proprietários de terra e do capital na partilha da mais-valia. É, portanto, o resultado de um processo social e não resultado “natural” da produção (PEREIRA, 1988, p. 64).

Nesse caminho, a seguir continuamos a desenvolver o assunto visando nos aprofundarmos na compreensão de como se dá a valorização do capital na construção da cidade (ramo de edificações e de infraestrutura urbana) no tocante à criação de valor e à influência da propriedade privada da terra na organização da produção. Por essa razão, buscaremos uma compreensão, no plano teórico, do processo de produção na construção.

## LII O SIGNIFICADO ECONÔMICO DA PROPRIEDADE DA TERRA PARA A CONSTRUÇÃO DA CIDADE

A urbanização não apenas criou as condições para a expansão do processo de acumulação, mas também constituiu um ramo específico de valorização do capital e um meio de absorver excedente de capital estagnado. Essa produção dirigida pela lógica do valor e do consumo transformou todo o espaço e com ele toda a realidade urbana pré-existente, que foram incorporados à dinâmica do capital (HARVEY, 2011).

A urbanização, ao corresponder o emprego das forças produtivas para produzir uma mercadoria especial (o espaço), exige para sua compreensão um olhar diferente daquele da perspectiva industrial. Henri Lefebvre anuncia esse outro sentido com as seguintes palavras:

[...] A produção do espaço não pode ser comparada à produção deste ou daquele objeto particular, desta ou daquela mercadoria. E, no entanto, existem relações entre a produção das coisas e a produção do espaço. Essa se vincula a grupos particulares que se apropriam do espaço para geri-lo, para explorá-lo. O espaço é um produto da história, como algo outro e algo mais que a história no sentido clássico do termo (LEFEBVRE, 2008, p. 62).

Nessa perspectiva, e nos avançando na questão formulada anteriormente (como refletir o ramo de produção de moradias e de infraestrutura urbana?), segue outro questionamento: como o capital se reproduz nessa forma particular de produção – isto é, na construção da cidade?

Para pensar a construção é necessário investigar o processo de produção da propriedade imobiliária, considerando a participação dos agentes sociais da produção, que são o capital (personificado no construtor ou empreendedor imobiliário), o proprietário fundiário, e o trabalhador, assim como suas respectivas formas de distribuição do mais-valor, em lucros, renda e salário.

O trabalho cria valor no processo de produção; no entanto, o domínio do capital reserva aos trabalhadores uma parte inferior desse valor, expressa na forma de salário. Uma parte significativa desse valor é apropriada pelo construtor ou pelo empreendedor imobiliário (personificação do capital na construção) na forma de lucro. Ao proprietário fundiário fica reservada uma parte do valor, na forma de renda, como retribuição pela liberação da terra com vista à realização da produção, mesmo que o capitalista da construção dispute com ele a renda proveniente do domínio do solo. Embora a terra seja um elemento da natureza, isto é, não seja produzida pelo trabalho do homem – por isso, não possui valor –, possui uma precificação (“valor mercantil”) como expressão da renda proveniente do controle de seu uso econômico.

Conforme Karl Marx, sobre o significado econômico da terra,

[...] dois elementos entram em consideração: por um lado, a exploração da terra para fins de reprodução ou extração; por outro, o espaço requerido como elemento de toda produção e de toda ação humana. Em ambos os sentidos, a propriedade da terra exige seu tributo. A demanda de terrenos para construção eleva o valor do solo como espaço e fundamentalmente, ao passo que, em virtude disso, aumenta simultaneamente a demanda de elementos do corpo terrestre que servem como materiais de construção (MARX, 2017, Livro III, p. 834).

Infere-se disso que a propriedade privada da terra interfere no domínio da produção imediata e no da privatização do espaço. Na produção imediata (do canteiro de obras), que envolve a exploração direta do trabalho e onde a natureza do solo importa para os aspectos

construtivos, a terra, pela condição de apenas ser introduzida no processo produtivo mediante o surgimento das condições de mercado para que sua propriedade pague uma renda por seu uso, altera o preço da construção, que passa a se realizar acima do preço de produção.<sup>17</sup> Desse modo, o monopólio da terra permite que, além de lucro, se gere uma renda, originada do próprio processo de produção<sup>18</sup> (CAMPOS JÚNIOR, 2018; PEREIRA, 2018).

No caso do ramo de edificações e no de infraestrutura urbana, a produção realiza-se com a particularidade de a renda gerar um preço monopolista pelo uso capitalista da terra, que permite a realização de “todo o valor incorporado através do trabalho de construir, mesmo que esse valor sempre fosse excessivo com relação à distribuição social do trabalho, ou seja, que o valor do produto sempre fosse superior ao preço social de produção das mercadorias em geral” (PEREIRA, 1988, p. 121).

Nesse sentido, na cidade não é o preço de produção que regula a valorização do capital na construção. O efeito do monopólio do solo na movimentação dos preços afrouxa a referência ao trabalho social (médio) na determinação dos preços da propriedade imobiliária. Com isso, o preço da moradia não constitui resultado definitivo da formação do preço de produção (da relação capital-trabalho no processo produtivo), pois a precificação na atividade da construção exprime uma mercadoria que é ao mesmo tempo terra e edifício. Assim, a terra entra na produção imobiliária como um preço suposto que tem de ser repostado, porque seu preço tem que ser repostado como se fosse capital, visando incrementar a renda, mesmo que os lucros extraídos do processo de trabalho continuem normais (LEFEBVRE, 2008; PEREIRA, 1988; CAMPOS JÚNIOR, 2018).

Na construção da cidade, no entanto, a produção não envolve apenas elementos referentes à sua produção imediata – isto é, à produção no canteiro de obras –, mas também à produção de todo um espaço ao redor. A valorização do capital na construção refere-se, portanto, à produção do espaço em geral. Em virtude disso, para estudar a construção foi necessário compreender a interferência da propriedade privada da terra na sua produção,

---

<sup>17</sup> Os preços de produção “são formados por seus elementos de custo (ao valor dos capitais constante e variável consumidos), acrescidos de um lucro, determinado pela taxa geral de lucro e calculado sobre o capital total adiantado, consumido ou não” (MARX, 2017, Livro III, p. 704).

<sup>18</sup> Entretanto, “a mera propriedade jurídica do solo”, como assinala Karl Marx, “não cria renda para o proprietário, mas lhe dá o poder de subtrair suas terras à exploração até que as condições econômicas permitam uma valorização que lhe dê um excedente, tanto se o solo é empregado para a agricultura propriamente dita quanto para outras finalidades de produção, como construções etc.” (2017, Livro III, p. 818).

assim como a forma de renda atribuída ao proprietário imobiliário no conjunto da produção social da cidade.

Conforme Karl Marx, “toda renda fundiária é mais-valor, produto do mais-trabalho” (2017, Livro III, p. 696). Desse modo, se existe uma renda da terra para além da produção imediata da moradia, ela também é originada da produção. Nesse caso, a renda tem como fonte o mais-valor gerado no conjunto da produção social, e o monopólio da propriedade da terra permite ao proprietário apropriar-se de parte desse valor. A esse respeito, de acordo com Paulo C. Xavier Pereira:

[...] a renda imobiliária provém do caráter de monopólio de privatização do espaço, que, pela necessidade de se pagar o acesso à localização, torna possível a formação de um preço de mercado imobiliário que sobe até os limites permitidos pelas condições de pagamento na disputa pela utilização do espaço, independente da forma de produção do edifício (PEREIRA, 1984, apud CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 132).

Nessa questão, lidamos com uma forma de renda particular ao ramo da construção da cidade.<sup>19</sup> A renda imobiliária, fundamentada no monopólio da propriedade privada do solo, permite ao proprietário apropriar-se do valor passado e futuro criado no espaço. A capitalização dessa forma de renda depende da capacidade de instrumentalização da propriedade privada da terra como capital na captação de valor. Sendo assim, a ampliação dessa renda refere-se ao potencial do monopólio da propriedade imobiliária como fonte de valor futuro, mediante a criação de condições construtivas ou atributos imaginários que permitam a maximização do preço de monopólio.<sup>20</sup>

Dessa maneira, de acordo com Paulo C. Xavier Pereira,

[...] a renda imobiliária é a alíquota do preço de aluguel do edifício e corresponde ao pagamento pela utilização da terra, podendo criar diferentes preços de mercado conforme vantagens locacionais, mesmo para edifícios de igual custo de produção. Nesse sentido,

<sup>19</sup> Outra forma de renda, denominada renda diferencial, ainda que residual na construção, advém de condições naturais monopolizáveis (referente principalmente à qualidade do solo onde se realiza a produção). Ao contrário das demais condições produtivas, não se encontra disponível a todos os construtores, embora a importância da renda diferencial tenda a ser muito pequena em relação à imobiliária. Sob essas circunstâncias, o lucro extra se converte em renda ao capitalista, que detém o monopólio de parcelas do solo. Esse monopólio oferece ao capitalista ganhos de produtividade pela redução de custos de produção. Naturalmente, o mais-valor gerado por tais condições especiais de produção pode ser fragmentado entre o capitalista construtor e o proprietário da terra que disputa com ele o valor (Cf. MARX, 2017, Livro III).

<sup>20</sup> “Quando falamos de preço de monopólio, pensamos num preço que é determinado pela ânsia de comprar e pela capacidade de pagar dos compradores, independente do preço determinado pelo preço de produção geral, bem como do determinado pelo valor dos produtos” (MARX, 2017, Livro III, p. 835). No caso da construção, o preço de monopólio resulta da renda paga ao proprietário da terra, em virtude de a propriedade privada da terra dificultar o acesso à produção, que exige incorporar a terra ao processo produtivo. Em virtude do pagamento da renda pelo terreno, a mercadoria terra-edifício será vendida por um valor que excede seu preço de produção e seu valor.

ela independe da construção. A renda diferencial fundiária, ao contrário, sempre envolve a construção com diferente custo de produção, fundando-se na exploração direta do trabalho de construir (PEREIRA, 1988, p. 104-105).

Na construção, na qual o ato de construir é igualmente o de criar espaço, a valorização imobiliária do capital se apresenta simultaneamente como produção e apropriação do espaço novo e do previamente existente; por isso, dada a particularidade de a construção produzir um produto indissociável do solo onde foi construído, a formação do preço do edifício não se realiza nos limites de geração do preço de produção, tal como acontece nos demais ramos da produção, mas envolve a valorização gerada por toda a sociedade (PEREIRA, 1988; CARLOS, 2011).

Para concluir, Carlos T. de Campos Júnior explica:

Criadas as condições históricas que transformaram a natureza da terra, tornando-a representação de um valor a partir do estabelecimento do seu preço como renda capitalizada, esse valor pode se valorizar. A valorização, contudo, do que a terra representa está relacionada à instrumentalização da terra no processo de produção de moradias –, com o objetivo de apropriar um valor maior, que seria proveniente não mais da produção imediata, mas da produção de toda a sociedade. Nesse sentido, os requisitos da terra como espaço e base seriam evocados como recursos para capitalização da renda, que, nessa situação, vai determinar o preço do produto imobiliário acima do valor criado na produção imediata. É a partir dessa capacidade que a propriedade da terra monopolizada permite somente a alguns, no caso aos capitalistas, criar um valor de uso exclusivo, que, como tal, é vendido acima do seu valor (CAMPOS JÚNIOR, 2018, p. 51).

Em razão disso, à medida que se desenvolveu o potencial da propriedade imobiliária de apropriar valor na forma de renda capitalizada, o centro da acumulação na construção (na produção de moradias e na criação de infraestrutura urbana) deslocou-se da produtividade do trabalho enquanto estratégia de precificação para a lógica rentista. “Nesse sentido, não é possível imaginar que a construção funcione como a indústria de transformação, cujo centro é o lucro. Na construção o centro da acumulação de capital não é o lucro, mas a renda” (CAMPOS JÚNIOR, 2018, p. 48).

Dado o aspecto de as relações de produção se constituírem fundamentalmente como relações de propriedade – entre o proprietário do capital, da terra e da força de trabalho –, a propriedade privada da terra configura-se como uma forma de poder econômico. Pois, no capitalismo, a propriedade privada permite ao capital dominar o trabalho, e, no caso da propriedade privada da terra, permite participar da partilha da riqueza geral produzida pelo trabalho, ao mesmo tempo que se acirram as disputas pelo espaço construído e se agravam as consequências desse processo para as condições da vida na cidade.

Compreendido esse olhar para com o objeto de estudo, antes de investigarmos as alternativas empregadas pelo capital para se valorizar na construção de Guaçuí, averiguamos as condições gerais de urbanização da cidade. Sendo assim, a seguir analisamos o espaço produtivo em que o município está situado e seus reflexos na cidade, no intuito de acompanhar o caminho do excedente de valor gerado na produção para a urbanização. Almeja-se, por esse viés, uma análise do papel da cidade no espaço produtivo em que ela se insere que permita compreender as transformações do seu espaço construído, analisado a partir da transferência de excedentes gerados na produção, realizada no campo e no comércio de café, para a urbanização da cidade.



*Ruínas do Cemitério da família Aguiar Vallim, na Fazenda do Castelo. Guaçuí-ES.  
Acervo Pessoal.*

## II. ASPECTOS HISTÓRICOS DA FORMAÇÃO REGIONAL E SEUS REFLEXOS NA CIDADE DE GUAÇUÍ

Este capítulo investiga o desenvolvimento das condições de urbanização de Guaçuí conferidas pela estrutura produtiva regional. O conhecimento dessas condições permite situar, dentro de um quadro analítico, as transformações ocorridas no ambiente construído da cidade. Admite-se, por esse caminho, que as transformações da estrutura produtiva regional, dentro de um processo histórico que se refere à produção de caráter agroexportador, estabelecem as bases de realização do processo de acumulação no desenvolvimento da cidade.

Segundo Francisco de Oliveira (1982), a formação urbana, dentro das condições da economia agroexportadora fundada na monocultura, era caracterizada historicamente por uma extrema polarização: uma vasta região<sup>21</sup> produtiva com sua dinâmica movida pelo complexo latifúndio-minifúndio exportador e comandada pelo centro urbano desempenhando o papel de conexão da produção colonial à economia internacional.

O nascimento da cidade e a constituição da rede urbana era condição para a expansão territorial do capital, no qual a formação dos núcleos urbanos era expressão das forças polarizadoras criadas na organização espacial da produção. O caráter urbano das frentes de expansão assinala o papel da cidade como elo mediador da produção agrícola com o comércio, tendo a cidade como expressão do sentimento de progresso dos atores sociais que arriscavam a própria vida em busca de um futuro melhor. “Qualquer que [fosse] o mecanismo da criação urbana, os habitantes de um jovem patrimônio sempre [estavam] persuadidos do seu brilhante futuro” (MONBEIG, 1984, p. 337).

O reflexo do caráter agroexportador da economia brasileira para a cidade foi o de um padrão de urbanização incipiente e de uma rede urbana frouxa (OLIVEIRA, 1982). Essa influência externa, porém, inclui sobreposições de níveis de centralidade de diversa ordem

---

<sup>21</sup> A noção de região, observa Roberto Lobato Corrêa (1986), surge para a corrente da Geografia Crítica como realização de um processo geral – no caso, do modo de produção capitalista – combinado com determinações particulares de um espaço cuja vivência se realiza em outra escala, mas que, mesmo assim, está incluída no processo geral. Antônio C. Robert Moraes (2011) lembra também que o conceito de região, desde os estudos clássicos, foi pensado como expressão de unidade espacial ou dotada de fortes elementos homogeneizadores. A escala regional, neste sentido, imprime uma unidade própria, mesmo que inserida numa unidade maior, como a Colônia, o Império, ou Estado-nação. Bernard Kayser (1980) dá ênfase ao papel da centralidade ou centro polarizador como elemento-chave para a coerência e organização da região com outros níveis espaciais, como a economia nacional e a mundial.

sobre as regiões e sua rede urbana, como a de uma metrópole internacional sobre a metrópole nacional e desta sobre centros macrorregionais, e assim por diante. A hierarquia do centro na rede urbana estrutura, a partir da relação entre cidade e campo, uma hinterlândia como espaço ao seu redor organizado e influenciado pela cidade (ANDRADE, 1974; SANTOS, 2018).

A região, apesar desses aspectos externos que participam da sua organização, possui também aspectos internos, que se traduzem nas formas como as forças econômicas se fusionam com as forças políticas e se realizam neste espaço. A estrutura produtiva de uma região promove uma relação intrínseca entre capital e trabalho, definindo estruturas de classe próprias, de acordo com a forma específica de desenvolvimento das relações de produção no espaço. A região expressa, portanto, um espaço socioeconômico que possui especificidades quanto à reprodução do capital que rege a sua dinâmica espacial. Cada região, ao expressar uma estrutura produtiva própria e uma dada estrutura de classe, expressa também um quadro sociopolítico particular.

Uma “região” seria, em suma, o espaço onde se imbricam dialeticamente uma forma especial de reprodução do capital, e por consequência uma forma especial de luta de classe, onde o econômico e o político se fusionam e assumem uma forma especial de aparecer no produto social e nos pressupostos de reposição (OLIVEIRA, 1993, p. 29).

Nesse sentido, a abordagem que fazemos da região não se coaduna com os olhares que a identificam como uma área determinada, previamente definida para distinguir de outras. Na busca de compreender a formação da região adotamos o ponto de vista de que essa formação se dá dentro da dinâmica de expansão da cafeicultura, que se deu a partir de uma dada forma de ocupação das terras e de exploração da força de trabalho para realização da produção. Assim, a região incorpora relações de troca de mercadorias, constituídas na organização espacial da produção. Essas relações de produção dirigem-se ao lucro, e, como pressuposto, estabelecem relações de dominação, daí a região ser tomada como espaço de regionalização da produção em que se dá a projeção de relações de poder.

A região como expressão de uma relação histórica e geograficamente determinada carrega consigo especificidades internas. O estudo da formação regional pela perspectiva de compreender suas especificidades socioespaciais visou apreender os diferentes aspectos nesse conjunto da produção espacial. Neste estudo a compreensão das diferenças entre o vale do Itabapoana e o do Itapemirim no tocante aos ritmos de desenvolvimento da produção cafeeira em seus desdobramentos históricos nos auxilia num movimento de aproximação das particularidades históricas do processo em foco, a saber: a urbanização de Guaçuí.

Assim sendo, nossa opção foi investigar o vale do Itabapoana como uma sub-região ou zona da região cafeeira do sul do Espírito Santo; isto é, como expressão do desenvolvimento da economia cafeeira montada nessa região mas com particularidades próprias que a diferenciam do restante do sul – no caso, o vale do Itapemirim.<sup>22</sup> Tais diferenças oferecem subsídios para compreender as bases do processo de acumulação e seus efeitos na urbanização de Guaçuí. Desse modo, buscou-se entender como na região sul, concomitantemente à decadência da economia cafeeira no vale do Itapemirim, ocorreu o incremento da produção de café no vale do Itabapoana no período após o fim da escravidão.

Em síntese, a investigação das particularidades do vale do Itabapoana no quadro da região sul se deu a partir do estudo das transformações históricas pelas quais passou a estrutura de produção do café, para apreendermos os estímulos ao processo de urbanização nesse espaço. O objetivo foi investigar o potencial de acumulação gerado na estrutura produtiva do vale do Itabapoana como condição ao processo de urbanização da cidade. Tais condições materializaram-se como produção de estrutura para realização da produção e como inversões do excedente de valor acumulado na produção agrícola e no comércio de café para a construção da cidade.

Essa proposta resolve dois problemas analíticos. O primeiro seria a necessidade de superar a explicação que se costuma dar sobre a formação urbana no Espírito Santo baseada exclusivamente nas referências históricas que analisam a urbanização de Vitória a partir de sua região produtiva, pois entendemos que as características da região polarizada pela Capital são adversas às do sul do estado. O segundo visou ultrapassar as interpretações sobre o processo histórico de urbanização no sul do estado que, sendo demasiadamente centradas na formação histórica de Cachoeiro de Itapemirim e do vale do Itapemirim, levam à sobreposição dessa realidade espacial sobre as particularidades do vale do Itabapoana.

A compreensão da construção da cidade exigiu entender sua participação na estrutura produtiva, que condicionava a urbanização dos investimentos; por isso, a urbanização naturalmente dependia da função da cidade no contexto do desenvolvimento regional. Assim,

---

<sup>22</sup> Diversos estudos que tocaram no tema da formação econômica capixaba identificaram historicamente a existência de três regiões produtivas no Espírito Santo: a região sul, polarizada pela cidade de Cachoeiro de Itapemirim; a região central (ou da Capital), polarizada por Vitória; e a região norte, polarizada por São Mateus. Embora o tema não tenha sido objeto de tais estudos, não se pode deixar passar em branco o seguinte fato: poucos esforços foram feitos para investigar as especificidades internas dessas regiões. Uma exceção parece ter sido a pesquisa de Vilma Almada (1993) ao analisar as diferenças históricas entre o vale do Itabapoana e o do Itapemirim quanto à estrutura produtiva na região sul.

analisamos a formação da estrutura produtiva regional e seus desdobramentos históricos para entender os seus reflexos na urbanização da cidade. “O marco de referência foi a produção da cidade, como materialização das condições gerais, pois ela é o local privilegiado do desenvolvimento da produção e do consumo, onde se acirra a disputa pela privatização do espaço” (PEREIRA, 1988, p. 3). Segue, assim, uma investigação da formação da região sul capixaba – e em especial do vale do Itabapoana – que ofereça subsídios para a análise da formação urbana de Guaçuí.

## II.I EXPANSÃO CAFFEEIRA NA REGIÃO SUL DO ESPÍRITO SANTO: AS BASES DO PROCESSO DE ACUMULAÇÃO

Se buscarmos uma compreensão da evolução da ocupação territorial no Espírito Santo pela dinâmica econômica, ficam claros dois cenários distintos: o primeiro deles refere-se ao período de predomínio da produção de açúcar estabelecido até o final dos setecentos, que não foi capaz de providenciar a ocupação do interior, tampouco de integrar as regiões da província; e outra, pela expansão da produção de café, intensificada a partir de meados dos oitocentos, que transformou radicalmente esse quadro.

No Espírito Santo a produção açucareira não alcançou a importância das regiões nordestinas dos séculos XVI e XVII, ou mesmo a da região fluminense do século XVIII. Para efeito ilustrativo, enquanto o Rio de Janeiro, em 1778, detinha 323 engenhos, o Espírito Santo, em 1818, registrava 80 engenhos, dos quais 58 localizavam-se nas redondezas da Capital. Um reflexo desse quadro econômico era a sua geografia demográfica, que nem mesmo providenciou a ocupação do interior da capitania (FRAGOSO e FLORENTINO, 2001; ALMADA, 1984).

Representativo dessa situação era o fato de a população do Espírito Santo em 1818 ser contabilizada em apenas 23.399 habitantes, estando 15.752 (67,3% da população geral) vivendo na região polarizada por Vitória. De fato, a vida na capitania girava em torno das freguesias próximas a Vitória, com um povoamento disposto pela faixa litorânea, que para o sul seguia com regularidade até Benevente (Anchieta), e a partir daí seguia de forma descontínua nas margens dos rios Itapemirim e Itabapoana; em direção ao norte, a faixa costeira ainda não estava ocupada, sendo praticamente deserta até a barra do rio Doce (ALMADA, 1984).

O movimento de mercadorias oferece-nos um demonstrativo do funcionamento da economia da província na primeira metade dos anos oitocentos. No quadro das exportações para o período de 1826 a 1827 tínhamos entre as maiores exportações por valores a farinha (119:700\$000), o açúcar (31:554\$000) e o fio de algodão (14:336\$000), todos eles indicando uma economia pouco integrada ao mercado externo e de pequena produtividade (VASCONCELLOS, 1978).

Afora a falta de dinamismo da produção açucareira, o Espírito Santo foi inserido na política metropolitana como uma barreira protetora ao acesso das regiões mineradoras. “A Coroa, desde 1701, estabeleceu severas restrições de acesso às regiões mineradoras, principalmente pelo rio Doce e seus afluentes” (ESPINDOLA, 2008, p. 71).<sup>23</sup> Essa situação de bloqueio geográfico somado à falta de dinamismo da produção açucareira caracterizou a província capixaba como uma “economia de sobrevivência”, ou de “cinturão armado” de sua própria hinterlândia (BITTENCOURT, 1987).

A organização espacial originada da produção açucareira era marcada por uma profunda fragmentação espacial da produção. De acordo com Carlos T. de Campos Júnior:

[...] o Espírito Santo, por volta da metade do século XIX, só possuía uma pequena parte de seu território ocupada, limitando-se estritamente à faixa litorânea, sem que se desse qualquer tipo de penetração para o interior. Configurava-se espacialmente a semelhança de três regiões produtivas, polarizadas, ao norte, por São Mateus, no centro, por Vitória e, no sul, por Itapemirim. A produção em Vitória e em Itapemirim era a de cana, enquanto em São Mateus predominou o cultivo da mandioca. O trabalho escravo tinha expressividade no conjunto da mão de obra. As limitações à produção eram atribuídas à falta de braços (CAMPOS JÚNIOR, 1996, p. 67).

Essa situação foi alterada pela expansão da cultura do café, que mobilizou um significativo contingente populacional em direção à tomada de terras e formação de fazendas no Espírito Santo. “Outra era a gente [que] entrava agora pelo sul e pelo centro, e outras as ideias e aspirações do século que nos abria a porta da liberdade”, comenta o escritor Antonio Marins, referindo-se ao ano de 1818. “Os que vinham decididos a morar no Espírito Santo”, acrescenta Marins, “traziam dinheiro e escravatura. Derrubavam-se as matas não mais para escavar a terra, mas para plantarem-se essas vastas moradas de tipo solarengo, as ‘fazendas’ destinadas a gerações, onde tudo era vida, solidez, abastança” (MARINS, 1920, p. 108).

---

<sup>23</sup> A proibição de ligação entre as duas capitânicas ficou oficialmente estabelecida entre 1725 e 1758. Posteriormente, no governo de Francisco Alberto Rubim, entre 1812 e 1819, tem-se a abertura da estrada São Pedro de Alcântara, visando ligar Vitória a Mariana e Vila Rica, por onde em 1820 atravessou uma boiada trazida de Minas, mas que poucas décadas depois se encontrava sem condições de tráfego, ficando praticamente abandonada (DERENZI, 1965; TEIXEIRA DE OLIVEIRA, 2008).

Observa-se que a ocupação agora se processava do interior para o litoral. Uma das primeiras penetrações refere-se à expedição de 72 homens, liderada pelo capitão-mor Manoel José Esteves de Lima. Segundo testemunho de Francisco Lobato tomado em 1898, Manoel Esteves partiu da fazenda de São Francisco do Anta, em Minas Gerais, em princípios de 1820. Ao contrário do alferes João do Monte, preferiu não seguir a trilha aberta por ele próprio por volta de 1811, que ligava Mariana ao porto de Itapemirim, e seguiu caminho mais ao sul em direção ao baixo Itapemirim. Durante seu percurso distribuiu terras a seus companheiros. “Um preto da comitiva, Flores, com as terras da Cachoeira das Flores; José Luiz da Silva Vianna com a fazenda de Jerusalém; Pombal e S. Bartolomeu com o sobrinho João Manoel Gonçalves Monteiro; Justino José Maria das Dores com as terras do Veado [Guaçuí]; Jerônimo Cardoso abrindo por sua conta a fazenda de S. Francisco do Alegre e finalmente o preto João Teixeira da Conceição com o Alegre”. Quando retornou, por volta de 1827, a fim de ratificar as suas posses, encontrou quase todas abandonadas, com exceção das de Alegre, Veado e Flores (MARINS, 1920, p. 122-128).

Em virtude de grande porção do alto do vale do Itabapoana ter sido desbravada e ocupada por levas de mineiros, razão por que o Governo de Minas Gerais julgava-se como direito a sua posse, o Governo da Província do Espírito Santo criou em 1861 a Subdelegacia de Polícia do Distrito de Veado, tendo sido José de Aguiar Vallim nomeado para o cargo de subdelegado do novo distrito (FERRAZ, 1986). Embora este debate ultrapasse o escopo desta pesquisa, devemos observar que durante o século XIX a disputa pelo domínio da região entre as duas províncias se deu por meio de uma explícita política de distribuição de terras, caracterizada, muitas vezes, por sobreposições de jurisdição.<sup>24</sup> A definição dos limites territoriais com Minas Gerais ao sul do rio Doce foi definida apenas em 1911, por meio de convênio celebrado, durante o governo de Jerônimo Monteiro (MORAES, 1939).

A formação dos cafezais no Espírito Santo se deu a partir das primeiras décadas do século XIX. Em 1854 a produção de café superou a de açúcar e dessa data em diante dominou a economia capixaba por praticamente um século (tabela 1). O café providenciou a ocupação das terras interioranas da província, reconfigurando as regiões de ocupação originadas da produção açucareira (mapa 1).

---

<sup>24</sup> Reflexo dessa situação eram os registros de terras, entre 1854 e 1857, serem executados nas vilas de Itapemirim, província do Espírito Santo, e de Tombos de Carangola, província de Minas Gerais. Esse foi o caso, por exemplo, de Justino José Maria das Dores, que como morador do lugar denominado Rio do Veado, declarou seus terrenos em Tombos de Carangola e também em Itapemirim (FRANÇA, 2019a, 2019b).

**Tabela 1:** Espírito Santo: Exportação de açúcar e café (em arrobas) – 1844 a 1900.

ANO	AÇUCAR	CAFÉ
1844	<b>324.308</b>	Não exportou
[...]	[...]	[...]
1849	<b>184.232</b>	57.363
1853	75.370	<b>86.729</b>
1854	97.247	<b>117.179</b>
1855	49.895	<b>111.178</b>
1856	78.564	<b>196.964</b>
[...]	[...]	[...]
1870	49.549	<b>408.671</b>
1872	40.072	<b>432.414</b>
1873	18.164	<b>450.303</b>
1874	19.206	<b>330.863</b>
1891	1.456	<b>1.250.838</b>
1892	Não exportou	<b>1.111.552</b>
1893	572	<b>1.450.876</b>
1894	52	<b>1.547.819</b>
1895	Não houve mais exportação	<b>1.622.045</b>
[...]	[...]	[...]
1900	“	<b>1.234.195</b>

Fonte: Torres Filho, 1913. Apud Campos Junior, 1996.

A cultura do café alterou sensivelmente o quadro de povoamento do Espírito Santo, transformando principalmente a região sul, que de um imenso “sertão”<sup>25</sup> se transformou na região mais importante para as receitas da província. A partir da década de 1850, em virtude da escassez de terras no vale do Paraíba aptas ao cultivo do café, toma vulto o deslocamento de fazendeiros e suas escravarias para o sul do Espírito Santo. Essa região dispunha, como atrativo à migração, grande quantidade de áreas de matas virgens e terras devolutas. A disponibilidade de terras devolutas foi relatada pelo presidente de província Costa Pereira: “[...] sertões imensos acham-se incultos e sem população. Se excetuarmos os das Comarcas de Itapemirim, o Alegre e o lugar denominado Castelo, veremos que em todos os outros pontos centrais o território está completamente deserto” (COSTA PEREIRA, 1862, apud ALMADA, 1984, p. 77).

<sup>25</sup> A ideia de sertão constituiu elemento da política territorial brasileira e suas correlatas leituras ideológicas do espaço. Como elemento do pensamento geográfico colonial, a visão de sertão assemelha-se à ideia de um vasto espaço vazio (ou de povos não civilizados), afastado do poder público; portanto, um espaço a ser conquistado e incorporado à economia nacional. Nesse sentido, o conceito de sertão coincide também como um qualificativo de lugares que reproduz o olhar do apropriador (MORAES, 2011; NOGUEIRA, 2018).



Em meados do século XIX, a região do vale do Paraíba já se encontrava em decadência, com redução da produtividade dos seus cafezais. O modo de cultivo do café naquela época, executado sem maiores cuidados com o uso do solo, esgotava-o rapidamente, exigindo, em um prazo de 20 a 30 anos, a incorporação de novas terras férteis ao cultivo. A primeira fronteira do café localiza-se internamente na fazenda, mas depois que essas terras eram consumidas, era necessário buscar novas, o que imprimia ao café um movimento itinerante pelo território, forçando a expansão da fronteira cafeeira. Esse movimento alcançou os limites sulistas do Espírito Santo no início do século XIX.

Tendo o Espírito Santo, no final do século XIX, um território, em sua maior parte, coberto por matas (84,6% da província constituía-se ainda de matas virgens e terras devolutas) e contando, em 1890, com uma população de apenas 135.997 habitantes, os fazendeiros que aqui buscaram formar novas fazendas se apoiaram no emprego do trabalho escravo e na grande propriedade. O Espírito Santo tornava-se, nesse contexto, um espaço atrativo para a vinda de fazendeiros e imigrantes (ALMADA, 1984).

A trajetória dos irmãos Antônio Ourique de Aguiar e José de Aguiar Vallim ilustra o movimento de expansão da fronteira do café em terras capixabas. Antônio e José eram filhos do Visconde de Aguiar Toledo, pertencentes à aristocrática família Aguiar Vallim, que acumulou riqueza no município de Bananal, no vale do Paraíba paulista.<sup>26</sup> Bananal, localizada na divisa com a província do Rio de Janeiro, tornou-se o município de maior produção de café de São Paulo em 1854. Contudo, em 1873, a imponente fazenda Resgate,<sup>27</sup> que outrora fora cabeça de sesmaria sob domínio dessa abastada família, já era considerada uma fazenda velha, com terras esgotadas pelo cultivo do café (FARIA, 1995; SCHNOOR, 1995).

Em busca de novas terras, Antônio O. de Aguiar e José de A. Vallim migraram com suas escravarias para formarem novas fazendas, acompanhando a expansão da fronteira cafeeira pelo sul do Espírito Santo, vindo por volta de 1840 ou 1850 a constituir fazendas na

---

<sup>26</sup> O comendador Manoel de Aguiar Vallim (1806-1878), irmão de Antônio e José, imigrados para o Espírito Santo, foi um dos maiores cafeicultores de seu tempo. Emergiu socialmente do comércio para se tornar senhor de terras e escravos. Sua fortuna impressionava; na ocasião de sua morte ela era calculada em 2:847:169\$362, compondo parte dessa fortuna 710 alqueires de terra (fazendas Resgate, Bocaina, Três Barras e Independência) com 1.213.700 pés de café, 655 escravos, apólices da dívida pública (algumas do governo estadunidense), um palacete, casas e um teatro, na cidade de Bananal (FARIA, 1995; FRAGOSO e RIOS, 1995).

<sup>27</sup> “Poucos anos após o falecimento do Comendador, entretanto, o Resgate deixa de ser Vallim. A propriedade entra em decadência, como todo o norte do Estado” (SCHNOOR, 1995, p. 59).

freguesia do distrito de Alegre (figura 1).<sup>28</sup> As memórias da família Aguiar Vallim descrevem da seguinte maneira a campanha dos irmãos:

Antônio tomou o sobrenome de Ourique de Aguiar e José o de Aguiar Vallim. Ambos enfiaram e, desgostosos, venderam as propriedades que possuíam em Bananal e seguiram para a mata da então província do Espírito Santo, com grande número de escravos a fim de se apossarem de terras.<sup>29</sup> Ali chegando, no porto de Limeira [no atual município de Mimoso do Sul], subiram pelo rio Itabapoana, alcançando o rio Preto, e, por este, um afluente a que denominaram rio dos Veados, por causa da grande quantidade desses animais que aí encontraram.

Subindo o rio dos Veados, avistaram um ribeirão a que denominaram ribeiro de São Miguel, em louvor ao Santo do dia da descoberta (29 de setembro). Dele se apossou Antônio Ourique de Aguiar, fazendo, como era de praxe, uma pequena derrubada, uma casa, roças de milho e plantação de bananeiras, etc.

Mais tarde fundou ele a Fazenda da Cachoeira, ainda hoje importante, que passou, por sua morte, a seu filho, Comendador Francisco Ourique de Aguiar, e por morte deste a sua filha Maria de Aguiar e finalmente a um filho desta, Virgílio de Aguiar Vallim.

Tomada a posse de São Miguel, rumaram rio acima e descobriram outro ribeirão a que denominaram de S. Romão, também em homenagem ao Santo do dia 18 de novembro, que ficou pertencente a José de Aguiar Vallim, mais tarde Comendador da Ordem da Rosa. Aí fundou ele a fazenda S. Romão.

Os dois irmãos fundaram, em seguida, o arraial de S. Miguel do Veado [Guaçuí], hoje ainda cidade.<sup>30</sup>



**Figura 1:** Vista da Fazenda da Cachoeira, na Freguesia de São Miguel do Veado (Guaçuí), em 1880: à direita temos o corredor de senzalas e ao fundo a casa grande de propriedade da família Aguiar Vallim. Fonte: Autor desconhecido. Cortesia de Paulo Vianna de Aguiar.

<sup>28</sup> Refere-se à freguesia de N. Senhora da Penha do Alegre, que foi elevada à condição de vila em 3 de abril de 1884. Sendo em 11 de novembro de 1890 criado o município de Alegre, compreendendo as freguesias de N. S. da Penha e São Miguel do Veado (FERRAZ, 1986).

<sup>29</sup> Persiste imprecisão a respeito da data de chegada na região. Provavelmente, ela tenha ocorrido a partir de 1838 (quando da morte do Visconde de Aguiar Toledo em Bananal). Porém, em 1859 ou 1860, cronistas elencam José de A. Vallim na participação da construção da primeira capela erguida no então arraial de S. M. do Veado.

<sup>30</sup> Autor desconhecido. *Breve notícia da história genealógica das famílias Aguiar Toledo e Ribeiro Vallim*, s./d. p. 7.

Entre os desbravadores da ocupação das terras entre o rio Veado e rio Preto, que ao se conectarem formam o rio Itabapoana, estavam os seguintes nomes: Domingos Manoel Vianna,<sup>31</sup> que se localizou nos altos do ribeirão São Tiago e foi o cabeça da família Vianna; João Damasceno, que se estabeleceu às margens do rio Veado, junto das terras que constituíram o futuro município de São Lourenço; Joaquim Gomes de Azevedo, que fundou a sua fazenda no ribeirão Apolinário, afluente do rio Veado; Manoel Francisco de Carvalho e seu filho Luiz Francisco de Carvalho, que, assim como os pioneiros da família Aguiar Vallim, eram paulistas, e ficaram na barra do ribeirão São Tiago, por ali fundando a fazenda São Tiago; Bernardo de Araújo, que se instalou também na região do ribeirão Apolinário; Domingos Gonçalves de Athayde, que se instalou às margens do ribeirão Santa Catarina, também afluente do rio Veado; Justino José Maria das Dores, que ficou nas proximidades do ribeirão “Paisandu”, sendo o doador das terras para a formação do patrimônio, que originou a rua “da Palha”; Joaquim Silvestre da Rosa, que optou pelas terras próximas ao ribeirão Montevideú, que correspondem à área onde se encontra a igreja matriz de São Miguel; guarda-mor Joaquim Lobato, português, que se localizou em Santa Marta, ribeirão afluente do rio Veado; e Antônio Jacinto Soares, que preferiu ficar na margem direita do rio Veado, em terras acima da sede de São Lourenço.<sup>32</sup>

Trajetórias como essas mostram como a ocupação da região sul do Espírito Santo muito se deve à vinda de fazendeiros que, trazendo consigo escravos, penetravam pelo sul e pelo oeste as matas rasgadas pelos rios Itabapoana e Itapemirim, com o afincado de constituírem riqueza mediante o cultivo de café.<sup>33</sup>

No entanto, além da maior disponibilidade de terras, o que mais explica a expansão cafeeira no Espírito Santo? E ainda, em quais bases a produção foi organizada?

---

<sup>31</sup> Registros indicam que Domingos Manoel Vianna, em 1833, possuía sesmarias no ribeirão São Tiago, no sertões de Guaçuí (FRANÇA, 2019a).

<sup>32</sup> *O Espírito Santo* (25-09-1938, ano VIII, n. 353). Outra referência inclui Antônio José Affonso, também originário de Bananal, e exclui Antônio Jacinto Soares, entre os nomes dos primeiros desbravadores (Cf. FRANÇA, 2019a).

<sup>33</sup> A historiografia capixaba tem registrado com maior relevo a trajetória do capitão Francisco de Souza Monteiro, vindo de Minas Gerais junto com seu sogro Bernardino Ferreira Rios, em meados do século XIX. A família Souza Monteiro prosperou na vila de Cachoeiro de Itapemirim, possuindo uma das mais importantes fazendas (Monte Líbano) de toda a província. Seu prestígio e poder levou dois filhos do capitão (Jerônimo Monteiro e Bernardino Monteiro) à Presidência do estado durante o período da Primeira República (1889-1930). (Cf. NOVAES, 1979; ALMEIDA, 2010).

A elevação do preço do escravo em virtude da cessação do tráfico possibilitou um grande aumento do capital disponível para os fazendeiros formarem novas fazendas, saindo do vale do Paraíba, onde não existiam mais disponibilidades de terras virgens para introdução do café, e migrando para províncias como o Espírito Santo em busca de solos virgens que se apresentassem mais satisfatórios à cultura do café. Ou mais precisamente, de acordo com José de S. Martins:

Tudo indica que essa expansão de oferta de capitais é o que explica a intensificação do avanço dos cafezais do Rio de Janeiro sobre os municípios paulistas limítrofes à província fluminense, no Vale do Paraíba, já que um dispositivo legal circunscrevia os empréstimos hipotecários à região do Rio, de Minas, Espírito Santo e áreas próximas. [...]. Tais recursos garantiam a importação de escravos das províncias do Nordeste e do Sul, que vinham suprir a crescente demanda das áreas cafeeiras (MARTINS, 2013, p. 42).

Influenciado por tal dispositivo legal, o café criou uma importante corrente migratória na região sul do Espírito Santo, formada por imigrantes naturais de Minas Gerais e Rio de Janeiro.<sup>34</sup> Vilma Almada (1984), ao analisar os registros de casamento, entre 1873 e 1880, da paróquia de São Pedro do Cachoeiro, sede do município de Cachoeiro de Itapemirim, constatou que de um conjunto de 486 pessoas 48,7% (237 pessoas) não tinham nascido no Espírito Santo; 41% (199 pessoas) eram originárias do Rio de Janeiro e de Minas Gerais.

Esse dinamismo na região sul, naturalmente, refletiu-se na dinâmica demográfica da província. As conclusões de Vilma Almada são esclarecedoras sobre o assunto. De acordo com a autora:

[...] O contínuo afluxo de imigrantes – inclusive estrangeiros em algumas áreas – acaba por concentrar ali 67.392 habitantes, ou seja, 49,6% do total da população da província, que em 1890 era de 135.977 habitantes. Contrariamente, a região da Capital sofre uma contínua queda populacional, ou seja, os 67,3% do total de habitantes registrados em 1818 decrescem para 42,5% em 1856 e 35,1% em 1872, chegando a 1890 com 39.167 habitantes, o que correspondia então a apenas 28,8% do total da província. Quanto às demais regiões, pouco atingidas pelo surto cafeeiro, conservam-se, em relação ao total da população, praticamente estacionários de 1856 a 1890 (ALMADA, 1984, p. 74).

Quanto ao crescimento da população escrava, a região sul também respondeu pelos maiores percentuais. De 4.381 escravos em 1856, isto é, 35,7% do total da província, alcançou 11.722 cativos em 1872, respondendo por 51,9% da população escrava da província e crescendo 168% entre 1856 e 1872 (ALMADA, 1984). Não é sem motivo ter ocorrido desembarques de negros escravizados no porto do Itapemirim mesmo após a proibição

---

<sup>34</sup> O mesmo fluxo migratório não é observado na região central, onde a expansão do café atuou, principalmente, na substituição da atividade canavieira. Nessa região, por mais que a experiência de formação de núcleos coloniais tenha sido importante para a maior interiorização da ocupação, não se verificou o mesmo dinamismo (ALMADA, 1984; CAMPOS JÚNIOR, 1996; MENDONÇA, 2014).

definitiva do tráfico africano, em 1850. O próprio barão de Itapemirim era um grande comerciante de escravos e foi acusado de infringir a lei e facilitar a entrada de escravos pelo porto de Itapemirim (OLIVEIRA, 2008; ROCHA, 1966).<sup>35</sup>

Já a região central, incluindo administrativamente as comarcas de Vitória e Reis Magos, compreendendo uma área territorial quase três vezes superior à da região sul (delimitada pela comarca de Itapemirim), possuía, em 1872, 35,5% da população cativa da província (8.017 escravos) (ALMADA, 1984).

Na região sul o incremento demográfico e especialmente o grande contingente de cativos refletem o modo como se organizou a produção. Nessa região a estrutura produtiva estava montada sob a grande propriedade, com predomínio de trabalho escravo e especialização da produção agroexportadora. A formação das fazendas de café fez dessa região e de Cachoeiro de Itapemirim a principal região produtiva e centro de atração populacional na segunda metade do século XIX (ALMADA, 1984; CAMPOS JÚNIOR, 1996).

Diferentemente, na região central, outra região cafeeira, a produção foi organizada especialmente a partir da pequena propriedade com o uso do trabalho familiar imigrante, que se deu por meio de uma explícita política de colonização europeia, assentada na distribuição de lotes, com o intuito de promover o povoamento e expandir as potencialidades produtivas da região. Por tais motivos, a produção ficou circunscrita à competência técnica e à capacidade financeira das famílias imigrantes. Embora algumas famílias tenham se assenhoreado, pelo comércio de terras, de vinte ou mais colônias, prevaleceu nessa região a pequena propriedade com trabalho familiar (CAMPOS JÚNIOR, 1996; SALETTO, 1996a).

A produção dessa região, que se destinava a Vitória, ali chegava graças a um segmentado sistema de comércio que se estruturava desde o vendeiro local, atuando nas localidades próximas às moradias do imigrante, até casas de comércio localizadas na Capital. Esse sistema de comércio tinha o papel de abastecer o imigrante com as mercadorias mais

---

<sup>35</sup> A carta do presidente de província Felipe José Pereira Leal a um primo, em fevereiro de 1850, não deixa dúvida sobre quão intenso foi o comércio de escravos no Espírito Santo e a influência que Joaquim M. da Silva Lima, o barão de Itapemirim, teve nesse assunto: “[...] Chegando a esta província, encontrei em sua administração o celeberrimo Barão de Itapemirim, que por desgraça e vergonha da nossa terra, acaba de ilaquear a boa-fé do nosso adorado Soberano e de obter as honras de grandeza, e o porto desta capital entulhado de navios que sob as janelas do Palácio de Governo, escandalosamente se preparavam para o tráfico de escravos”; e continua Pereira Leal, em outra passagem: “[...] não devo nem quero merecer a simpatia de um traficante de negros tão infame como o Barão, que entrando na Presidência desta Província por vezes tem feito do Palácio de Governo armazém de negros escravos [...]” (LEAL, 1854, apud ROCHA, 1966, p. 46-47).

necessárias e realizar a comercialização do café que percorria um segmentado circuito, mas, por diversos fatores, entre os quais o isolamento do imigrante dos centros de comércio, impedia que ele exercesse qualquer controle sobre o preço do produto. Assim, sem penetrar na esfera da produção, o capital mercantil-exportador subordinava-a, transferindo o excedente de valor da esfera da produção para a comercial. Através dessa estrutura, o excedente concentrado em Vitória era apropriado por uma espoliativa estrutura de comercialização (CAMPOS JÚNIOR, 1996; SALETTO, 1996a).

Admite-se que, por meio das casas comerciais, o excedente de valor era drenado, principalmente, para outros centros comerciais de maior expressão – geralmente sedes das firmas comerciais –, onde era investido, e que o excedente acumulado na estrutura produtiva do café no Espírito Santo não fluiu para outras atividades dinâmicas, no caso, a industrial. Ficou retido pelo capital mercantil-exportador, que drenava para fora do estado a maior parte desse excedente. Por essa razão, em que pese a todo esse processo, a urbanização de Vitória não se dinamizou. Situação que perdurou até final do século XIX.

Destaca-se ainda que grande parte da produção da região sul era exportada pelos portos da província vizinha, e se quer era contabilizada como produção do Espírito Santo, criando prejuízos ao fisco em razão do escoamento ilegal (ALMADA, 1984). O contrabando de café pela fronteira sulista foi um problema que perdurou por todo o século XIX, e mesmo após a construção da estrada de ferro que conectou as cidades mais interioranas a Cachoeiro de Itapemirim e depois a Vitória não foi eliminado.

Também na região sul a produção estava subordinada ao capital mercantil-exportador. O caso mais notório de desenvolvimento do capital comercial nessa região se deve à firma Vivacqua e Irmãos, originada de família de imigrantes italianos vindos do Rio de Janeiro, que se instalou inicialmente no arraial de Rio Pardo, próximo a Cachoeiro de Itapemirim, e chegou a monopolizar a comercialização de café de diversas vilas e cidades na região nos anos 1920. Exemplo da influência dessa família foi o exercício de Atílio Vivacqua na vida política e social, como senador capixaba, nas décadas de 1940 e 1950, entre outros cargos públicos (DERENZI, 1974; ZANDONADI, 1980).

Os comerciantes tornavam-se importantes figuras no cenário político e social no estado, posição que lhes conferia papel relevante na construção do poder econômico nas comunidades locais. Dito de outro modo, o poder econômico desdobrava-se na ascensão política, mas de um poder político que existia imbricado no poder econômico. A divisão entre poder político e econômico, desse modo, era apenas virtual, porque os interesses de classe se

personificavam na atuação dos líderes políticos, demonstrando a condição indissociável do poder como econômico e político.

Conforme observamos, a expansão cafeeira no Espírito Santo não se mostrou homogênea. As diferenças nas formas sob as quais a produção se realizava nas duas regiões cafeeiras (sul e central) revelavam um profundo desequilíbrio econômico. Vilma Almada explica o seguinte:

Embora o cultivo de café predominasse em ambas as regiões, elas não apresentavam a mesma importância econômica para a Província. Resultado de processos históricos diversos, guardavam entre si profundas dessemelhanças. A do Itapemirim atrai lavradores à procura de terras virgens e férteis, tão necessárias à expansão do café pela periferia do vale do Paraíba. A da capital, remanescente da antiga cultura da cana de açúcar, procura no novo produto uma alternativa para a sua decadência econômica. Com fortunas cada vez mais subdivididas e, conseqüentemente, pequeno capital, as propriedades agrícolas dessa região dificilmente poderiam igualar-se à força das fazendas de café da região do Itapemirim” (ALMADA, 1984, p. 84).

Esse desequilíbrio entre as regiões fica constatado pela diferença das capacidades produtivas e pelos preços dos cafezais, escravos e bens imobiliários dos proprietários das regiões sul e central. Ainda segundo Vilma Almada (1984), entre 1850 e 1886 verificou-se que no município de Cachoeiro de Itapemirim as propriedades possuíam como valor médio 43.333\$939 réis para um total de 45 unidades produtivas pesquisadas, enquanto 77 unidades produtivas dos municípios de Vitória e Viana possuíam como valor médio 9.180\$017 réis. A diferença repete-se quanto à distribuição dos escravos nessas propriedades: em Cachoeiro de Itapemirim constatou-se uma média de 23,2 escravos por propriedade; quantidade muito superior à encontrada em Vitória e Viana – 5,8 escravos por propriedade. E é novamente a região sul que desponta como a que concentrava investimentos significativos em maquinário agrícola para o beneficiamento do café.

A expansão da produção de café por regiões também não deixa dúvidas sobre a importância da região sul. A tabela 2 demonstra que, no início dos anos 1850, o café era produzido nas três regiões produtivas da província. Naquele momento, mesmo com uma produção incipiente, destacava-se a região norte, mas sem configurar um desequilíbrio espacial. Em meados dos anos 1860, a produção passa a se concentrar na região de Vitória, tendo aumentado nessa região e no sul; contudo, decrescendo a números desprezíveis na região norte. Já a partir de meados de 1870 nota-se o incremento do café na região sul, superando em produção as duas outras regiões.

**Tabela 2:** Exportação de café por região do Espírito Santo – 1851-1884.

Regiões	1851		1863		1873*		1883-1884	
	Kg	%	Kg	%	Kg	%	Kg	%
Vitória	395.748	32,21	1.283.171	66,51	1.884.374	41,90	3.246.007	30,64
Sul	363.557	29,59	641349	33,21	2.316.951	51,52	6.695.628	62,87
Norte	469.347	38,20	5.274	0,28	295.372	6,57	650.262	6,49
Total	1.228.672	100,00	1.929.794	100,00	4.496.697	100,00	10.591.897	100,00

Fonte: Quintão, 2008, p. 80 (reorganizada pelo autor, conforme as regiões identificadas na pesquisa).

Nota: (\*). Não incluiu dados do vale do Itabapoana para esse ano.

Portanto, na região sul a produção mostrava um potencial de acumulação superior ao da região central. A expansão do café também reconfigurou o espaço econômico do Espírito Santo. “Com o café, o polo econômico desloca-se para a região do Itapemirim, fixando-se principalmente nos sertões recém-conquistados do município de Cachoeiro, onde formaram as maiores fazendas de café” (ALMADA, 1984, p. 114).

O deslocamento do centro econômico da província revela-se na distribuição de sua população. Em 1856, quando a população geral do Espírito Santo era de 49.092 habitantes, a região central, que era a mais populosa, apresentava 27.324 habitantes (55,6% da população da província). Para esse ano, a população da região sul foi calculada em 15.915 (32,5%), e da região norte em 5.853 (11,9%). Com os efeitos da atração populacional da atividade cafeeira no sul da província, esse quadro é sensivelmente modificado duas décadas depois, quando a região sul, conforme o recenseamento geral de 1872, passa a ter 36.417 habitantes (44,4%), equiparando-se à região central, que contava com 37.302 (45,5%). Na região norte, por sua vez, o crescimento da população se mostrou inferior ao das demais regiões, passando de 5.853 (11,9%) em 1856 para 8.170 (9,9%) em 1872. Observa-se, pois, queda de participação dessa região no total da população da província: de 11,9% para 9,9% (tabela 3).

**Tabela 3:** Distribuição da população no Espírito Santo por regiões – 1856-1872.

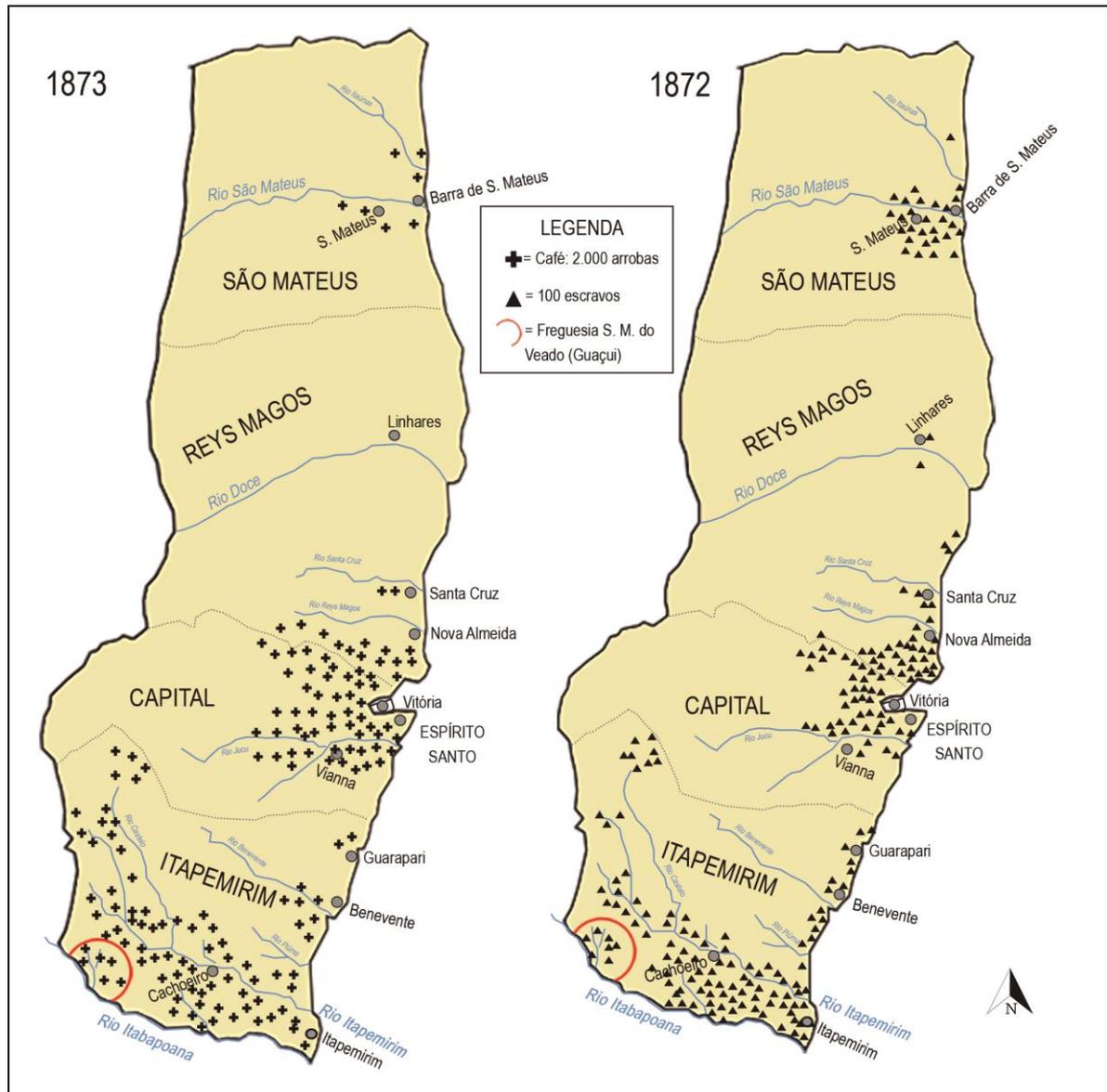
Regiões/Comarcas	1856			1872		
	Livre	Escrava	Total	Livre	Escrava	Total
Norte (São Mateus)	3.640	2.213	5.853	5.357	2.813	8.170
Central (Vitória e Reis Magos)	21.649	5.675	27.324	29.285	8.017	37.302
Sul (Itapemirim)	11.534	4.381	15.915	24.695	11.722	36.417
<i>Espírito Santo (Total)</i>	<i>36.823</i>	<i>12.269</i>	<i>49.092</i>	<i>59.337</i>	<i>22.552</i>	<i>81.889</i>

Fonte: Almada, 1984.

A distribuição da produção de café e dos plantéis de escravos pelo território da província do Espírito Santo é reveladora da importância que a região sul vinha adquirindo na economia agrário-mercantil. O mapa 2 mostra a concentração da produção cafeeira e dos

plantéis de escravos, entre 1872 e 1873, pelo vale do Itapemirim e pela extensão capixaba do vale do Itabapoana, que divisa com o Rio de Janeiro. O mapa ainda indica a localização da freguesia de São Miguel do Veado (Guaçuí) e suas adjacências no movimento de expansão da fronteira cafeeira pelo vale do Itabapoana, como também a importância que Guaçuí começava a adquirir nos anos finais do século XIX.

**Mapa 2:** Distribuição geográfica da produção de café e da população escrava no Espírito Santo – 1872/1873



Fonte: Reelaborado pelo autor. Almada, 1984.

O café, como vimos, não apenas providenciou a interiorização da ocupação; toda a vida econômica a ele se integrava. A dependência do aparelho de Estado à cultura cafeeira fica evidente na sua participação nas receitas públicas. Destaca-se que entre 1892 e 1935 o café respondeu sempre por mais de 85% do valor das exportações, chegando a ser responsável

por 81% da receita estadual no triênio de 1902-1904, e sempre nesse período (de 1892 a 1935) correspondeu a mais de 65% da receita estadual (ALMADA, 1993).

Entretanto, a expansão cafeeira no Espírito Santo ocorreu no contexto de desagregação do sistema escravista. A extinção da escravatura, decretada oficialmente em 13 de maio de 1888, estabeleceu uma crise sem precedentes sobre a produção do café sulista, cujo desenvolvimento se sustentava no trabalho compulsório. A crise do trabalho, aliada às subsequentes quedas no preço do café no mercado internacional entre 1895 e 1910, produziu um duro golpe sobre as grandes fazendas sulistas, reorganizando a estrutura fundiária na região. A desorganização da produção da região sul, na passagem do século XIX para o XX, correspondeu ao início do declínio dessa região como centro dinâmico da economia do café no estado.

A seguir discutiremos os efeitos e desdobramentos dessa crise sobre a estrutura produtiva montada na região sul, tendo como objetivo compreender as particularidades históricas que diferenciaram o vale do Itabapoana no conjunto da região sulista. Para tal efeito, levaremos em consideração o processo de ocupação das terras e as estratégias dos grandes fazendeiros para resistir ao problema da falta de mão de obra na lavoura.

## II.II CRISE DO TRABALHO ESCRAVO E SEUS DESDOBRAMENTOS NO VALE DO ITABAPOANA CAPIXABA: GUAÇUÍ NO CONTEXTO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

A história econômica do Espírito Santo tem anotado que a expansão cafeeira no sul do estado mostrou-se fortemente dependente do trabalho escravo e que o colapso do sistema escravista em 1888 provocou o início a decadência da região sul; situação que ganhou contorno mais completo na década de 1950, com o deslocamento do centro dinâmico da economia do café do sul para o norte capixaba.

Aliada à crise do trabalho, incidiu sobre os fazendeiros a queda do preço do café no mercado internacional de 1895 a 1910, que dificultou ainda mais a manutenção da força de trabalho nas fazendas, mesmo para aqueles fazendeiros que conseguiram introduzir trabalhadores em suas propriedades mediante a vinda de imigrantes.<sup>36</sup> Aconteceu que, com a

---

<sup>36</sup> Na tentativa de atrair imigrantes para as fazendas, os fazendeiros se viram obrigados a oferecer melhores condições aos colonos, como casa assoalhada e coberta de telhas. A busca por trabalhadores permitiu o estabelecimento da meação, que se mostrou mais vantajosa ao trabalhador em comparação com outras formas de trabalho, como o colonato, desenvolvidas em outras regiões. Mesmo assim, dos mais de 4 mil imigrantes introduzidos no Espírito Santo em 1888, apenas 831 fixaram-se nas fazendas do sul, enquanto outros 2 mil

queda dos preços do café, o sistema de parceria que se estabeleceu nas fazendas sulistas se tornou desinteressante para o colono, que buscava nele um meio para formar um pecúlio a fim de futuramente adquirir sua própria propriedade (SALETTTO, 1996a).

Dessa forma, a dificuldade com a mão de obra no Espírito Santo, que não conseguiu manter um fluxo contínuo de imigrantes para abastecer as fazendas, foi intensificada em virtude da desvalorização do preço do café, fazendo com que muitos colonos se negassem a colher o café, voltando-se para a simples subsistência.<sup>37</sup> Num estado com abundância de terras devolutas e onde o acesso à propriedade era real, o colono que obteve uma colônia ou teve oportunidade de adquiri-la posteriormente sempre preferiu lavrar a própria terra; fato que contribuiu para reforçar a crise da grande lavoura (SALETTTO, 1996a).

Nesse sentido, quais foram as consequências da crise do trabalho sobre a grande lavoura? E mais, que efeitos produziu sobre o estrutura produtiva constituída na região sul?

O resultado foi a desagregação da grande propriedade, motivada pela fragilidade criada com o fim da escravidão e com a crise do mercado de café. Sem condições de resistir à crise, muitos fazendeiros ficaram arruinados e tiveram suas propriedades compradas e partilhadas entre colonos e imigrantes. Paralelamente ao que ocorria na região central, onde tínhamos a difusão da pequena propriedade, ocorria no sul a transformação da estrutura produtiva via dissolução do latifúndio e formação da pequena propriedade (CAMPOS JÚNIOR, 1996; SALETTTO, 1996a).

Diversos registros referem-se à fragmentação das grandes fazendas nas imediações de Cachoeiro de Itapemirim. Um descendente de imigrantes, Máximo Zandonadi, que escreveu obras sobre a imigração italiana em Venda Nova do Imigrante, assim se refere aos fatos:

De ano para ano modificava-se a região. Interessante foi observar a rápida transformação das propriedades agrícolas, com um verdadeiro sentido de reforma agrária, em consequência da vinda desses pioneiros de origem alemã e italiana para o Espírito Santo.

[...]

Em menos de meio século, com o retalhamento das grandes fazendas em pequenas propriedades que, pelo trabalho das mãos calejadas dos imigrantes, tornavam-se

---

preferiram os núcleos coloniais estabelecidos, principalmente na região central do estado, onde tinham a chance de explorar a própria terra (SALETTTO, 1996b).

<sup>37</sup> Registra-se que a política de imigração no Espírito Santo, diferentemente da paulista, não buscou atender os interesses dos fazendeiros em substituir a mão de obra escrava que escasseava, mas, sim, estimular a atividade do comércio por meio da criação de núcleos de colonização na órbita comercial de Vitória. Acontece que os fazendeiros sulistas estavam aliados do controle do aparelho político; por isso, seus interesses foram deslocados pelo projeto de reconstrução econômica do Espírito Santo, orientado para fortalecer o capital mercantil-exportador sediado na Capital (Cf. ALMADA, 1984; CAMPOS JÚNIOR, 1996; MENDONÇA, 2014).

altamente produtivas, o Estado do Espírito Santo, embora pequeno, passou a ocupar o terceiro em produção de café no Brasil (ZANDONADI, 1980, p. 37).

Embora o cronista se equivoque a respeito do sentido de reforma agrária na região, o registro é importante por ilustrar as transformações que ocorriam e atingiam a estrutura fundiária na região sul.

Nessa região a fragmentação da grande propriedade abriu caminho para que o desenvolvimento de estratégias do capital mercantil-exportador capturasse e concentrasse o excedente de valor da pequena produção. Dentre tais iniciativas, destaca-se a da firma Duarte Beiriz, que, atuando na vizinhança de Iconha entre 1879 e 1914, comprou diversas fazendas falidas para revender suas partes a imigrantes, com a finalidade de atrelar o pagamento da terra ao recebimento do café. A atuação dessa única firma comercial foi responsável pela introdução de mais de 600 famílias de imigrantes na região. Outro caso foi o da fazenda do Centro, uma das mais importantes na época da escravidão, localizada no alto Castelo, que em 1909 foi comprada e loteada, sendo seus lotes vendidos a mais de uma centena de colonos (CAMPOS JÚNIOR, 1996; SALETTO, 1996a; CAVATI, 1973).

Carlos T. de Campos Júnior (2004) assinala que, além das firmas que se notabilizaram pela compra de fazendas falidas, vários outros fazendeiros, diante da crise e se vendo na impossibilidade de prosseguir com a produção de café naqueles moldes, decidiram repartir suas terras e doá-las a imigrantes. Em troca impunham a seguinte condição: na venda do café produzido pelos colonos, estes se obrigavam a dar preferência a tais fazendeiros. Iniciativas como essas ilustram a transferência desses fazendeiros da esfera da produção para o comércio, e os mecanismos de subordinação da pequena produção à esfera do capital mercantil-exportador.

Entretanto, a situação comumente aceita na história econômica do Espírito Santo – de fragmentação das grandes propriedades como resultado das crises do trabalho e do café – não se verificou com a mesma intensidade no vale do Itabapoana capixaba, onde a fronteira agrícola foi movimentada após a Abolição, principalmente a partir dos anos 1920, em conjunto com o crescimento das grandes fazendas e com o aumento de sua participação na produção cafeeira.

De acordo com Vilma Almada, a difusão da pequena propriedade não ocorreu na mesma magnitude e ritmo por toda a região sul. Nessa região, destaca a autora, “o incremento da pequena propriedade agrícola não significou o desaparecimento das fazendas grandes e médias já existentes” (1993, p. 33).

No vale do Itabapoana, aparentemente, a maior parte dos fazendeiros conseguiu encontrar soluções para o problema da falta de mão de obra na lavoura. Observa-se que os registros históricos de fragmentação de fazendas, que foram repartidas e entregues a colonos nacionais e imigrantes, referem-se, sobretudo, às localizadas no vale do Itapemirim. Tudo indica ter existido no vale do Itabapoana condições que melhor ajudaram a grande propriedade a resistir às crises – mesmo que parcialmente. Nesse sentido, é irrevogável a questão: Quais foram essas condições?

A chave de compreensão para essa questão exige investigar como se deu a mudança das relações de trabalho com a extinção do sistema escravista na região sul, mais especificamente no vale do Itabapoana capixaba.

A historiografia capixaba deixa entrever que no vale do Itabapoana a extinção da escravidão se processou de maneira adversa à das outras zonas escravistas do Espírito Santo. Diferentemente do que ocorrera no vale do Itapemirim, onde o fim do trabalho escravo representou um duro golpe contra a grande propriedade, no vale do Itabapoana – e principalmente no alto Itabapoana – os fazendeiros encontraram alternativas para o problema da falta de braços na lavoura.

Referindo-se ao assunto, Maria Stella de Novaes registrou o seguinte: “A 31 de março de 1888, por exemplo, cerca de cinquenta lavradores da Freguesia de São Pedro de Itabapoana reuniram-se, presididos pelo Dr. José Cesário de Miranda Monteiro de Barros, e concordaram em dar a liberdade aos seus escravos ‘servindo esses aos seus senhores até 31 de dezembro’; e ainda, no longínquo Veado, hoje Guaçuí, a 22 de abril, foram libertados todos os escravos” (NOVAES, 196[?], p. 305-306).

Vilma Almada, que pesquisou mais profundamente o processo de transição do trabalho escravo para o livre no Espírito Santo, argumentou que os fazendeiros capixabas não se prepararam para o fim do sistema escravista; dado isso, somente às vésperas da Abolição ocorreram tentativas de introdução de trabalho imigrante nas suas fazendas. “Antes disso, todos os esforços do governo no estabelecimento de colônias tinham merecido dos fazendeiros uma profunda indiferença, já que no Espírito Santo, devido à grande quantidade de terras devolutas, elas não ofereciam ameaça ao latifúndio escravista” (1984, p. 180).

Robson L. Machado Martins (1997) destaca que nos primeiros meses de 1888 ocorreu nas fazendas do sul um “movimento de alforria em massa”. A atitude era resultado da tomada de consciência tardia dos fazendeiros para o inevitável fim da escravidão. A concessão de alforrias, que sempre era apresentada como um “ato bondoso” do senhor, tinha como objetivo

inibir o abandono dos libertos nas fazendas; mas também servia como mecanismo para evitar possíveis revoltas, que, embora fossem reduzidas no Espírito Santo, já se mostravam presentes.

Com o objetivo de estimular essa prática entre os fazendeiros, o jornal *O Cachoeirano* divulgava as alforrias concedidas nas fazendas sulistas, especialmente nas freguesias do vale do Itabapoana. Na freguesia de São Miguel do Veado, uma daquelas que concentravam o maior número de escravos, o jornal informou que os herdeiros do finado Luiz Francisco de Carvalho alforriaram, sem exigir condição alguma, 5 escravos em 19 de julho de 1885. Francisco O. de Aguiar, João de Aguiar Vallim e Ana Rosa do Prado Vieira alforriaram cada um deles uma escrava no dia 19 de julho de 1885. E José Domingos de Carvalho<sup>38</sup> alforriou 3 escravos em 27 de fevereiro de 1887 (MACHADO MARTINS, 1997).

Essa explicação é confirmada por diversas notícias de alforrias na região. No dia 15 de abril de 1888, *O Cachoeirano* trazia a conhecimento do público uma série de alforrias na região, que revelam uma estratégia conjunta dos senhores para influenciar outros fazendeiros a adotar a mesma postura:

Na Freguesia do Veado [Guaçuí], o importante e adiantado fazendeiro Sr. Francisco Ourique de Aguiar, no dia 4 do corrente, declarou libertos sem condição alguma a todos os seus escravos em número muito superior a cem (100) tendo anteriormente conferido muita cartas de liberdade a outros seus escravizados que não fazem parte deste grupo.

É digno de todo o louvor este procedimento do Sr. Francisco Ourique.

Consta-nos também que todos os possuidores de escravos daquela Freguesia do Veado estão procedendo do mesmo modo.

Na mesma publicação, o jornal ainda trazia notícias de libertações em outras localidades vizinhas e até mesmo em Itapemirim:

Em S. José do Calçado os Srs. Capitão João Gonçalves Guimarães e Antonio Rodrigues de Souza libertaram todos os seus escravos com condição de prestação de serviços até o fim de dezembro do corrente ano.

Em Conceição do Muqui, Freguesia de S. Pedro de Itabapoana, o Sr. Domingos José de Almeida deu também plena liberdade aos seus escravos – estabelecendo-lhes o trabalho de parceria.

No município de Itapemirim a exma. Sra. D. Maria Alves Rocha, que tinha libertado todos os seus escravos com condição de serviço por certo prazo de tempo, a pedido de seu filho Antônio José A. Silva, declarou que retirava essa condição ficando os mesmos escravos desde já no gosto de plena liberdade (*O Cachoeirano*, 15-04-1888, p. 2).<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> José Domingos de Carvalho era filho do alferes Luiz Francisco de Carvalho, que participou do processo de ocupação das terras no vale do Itabapoana por onde constituiu fazendas, por volta dos anos de 1830 (Entrevista com Luiz F. Moulin, realizada em 01-07-2013).

<sup>39</sup> *O Cachoeirano*, 15-04-1888, ano XI, n. 15.

Dias após, o mesmo jornal registrava, em tom exaltado, a participação de dois fazendeiros da freguesia de São Miguel do Veado (Guaçuí), que tiveram a “nobre” atitude de alforriar seus escravos:

A Freguesia do Veado liberta – Dois distintos cavalheiros dessa freguesia nos comunicaram por escrito que no dia 8 do corrente à exceção de uns dois ou três retrógrados, todos que possuíam escravos os libertaram: alguns com a condição de prestação de serviços por um curto espaço de tempo, outros (a maior parte) incondicionalmente.

Este resultado muito se deve ao importante fazendeiro Sr. Francisco Ourique de Aguiar que só ele libertou perto de duzentos escravos e ao Sr. José Domingos Vianna ex-escrivão daquela freguesia.

Louvores, mil louvores aos habitantes da Freguesia do Veado.

Vai pois a Freguesia do Veado ser a primeira na província do Espírito Santo que [ilegível] o [ilegível] da redenção dos escravos (*O Cachoeirano*, 22-04-1888, p. 2).<sup>40</sup>

Com a aproximação do fim da escravidão, foi prática comum conceder alforria em troca de prestação de serviços por determinado período. A estratégia visava evitar o esvaziamento das fazendas escravistas, e, tudo indica, algum efeito produziu para a manutenção dos libertos nas fazendas.

Conforme ainda *O Cachoeirano*, a freguesia do Veado foi uma das primeiras a alforriar todos os escravos:

S. ex. verifique que a freguesia deste distrito que se dizia mais emperrada no escravismo, a Freguesia do Itabapoana, está livre, a do Veado também e incondicionalmente, faltam algumas outras porém entre estas cujo número de escravos é diminutíssimo, sendo as duas acima livres que grandemente concorria para aumentar o número dos escravos deste distrito (*O Cachoeirano*, 1888, p. 1).<sup>41</sup>

Também corrobora para esses registros o relato de Wladimir Carvalho sobre a atitude do fazendeiro Luiz Francisco de Carvalho na freguesia de Veado, quando, acompanhando outros fazendeiros, decidiu alforriar seus escravos e, ao que tudo indica, aproveitou essa fórmula para manter os alforriados trabalhando na fazenda:

Antes da Lei Áurea ele já tinha transformando seus escravos em meeiros, por isso não houve a interdição da fazenda. Esta é uma das razões, nessa faixa de terra aqui em cima, Azul, São Felipe, São Lourenço, porque hoje tem muitos homens de cor, muito preto por aqui. É porque eles não debandaram, ficaram todos colonizados ali na região. Os pretos diziam: “Mas nhonhô então nós somos livres agora?” E ele aconselhava: E ele continuou a paternidade, compreende, a mesma paternidade, ajudando, ensinando, mostrando, ajudando a encaminhar os escravos em homens livres (CARVALHO, apud MOULIN, 1987, p. 7).

<sup>40</sup> *O Cachoeirano*, 22-04-1888, ano XI, n. 16.

<sup>41</sup> *O Cachoeirano*, 06-05-1888, ano XI, n. 18.

A atitude dos fazendeiros de se anteciparem à lei que aboliu definitivamente a escravatura sugere que essa prática tenha se verificado em várias outras propriedades da região, principalmente nas do alto Itabapoana, onde a influência da família Aguiar Vallim se fez presente. Acontece que, influenciado pelos parentes deixados em Bananal, Francisco Ourique de Aguiar tinha conhecimento que a extinção da escravidão se avizinhava; por isso, agiu no sentido de minimizar o problema iminente.

A iniciativa dos fazendeiros liderada pelos da família Aguiar Vallim se baseia ainda num fundamento econômico, que só pode ser compreendido no contexto das décadas finais dos oitocentos, quando o perfil da riqueza desses fazendeiros passou por transformações, com a sua metamorfose em outras formas de riqueza, como apólices, imóveis urbanos e atividades comerciais.

A trajetória dos investimentos de Manoel de Aguiar Vallim oferece-nos algumas pistas para refletirmos a respeito da metamorfose da riqueza em novas formas. Embora nas duas décadas anteriores à Abolição o preço do café se mantivesse em alta, assim como o preço dos escravos, Manoel de Aguiar optou, a partir de 1864 (durante a Guerra Civil Americana que libertou cerca de quatro milhões de escravos) e principalmente a partir de 1871 (Lei do Ventre Livre), por não investir mais na renovação de seu plantel de escravos. “Tinha capital, tanto para repor seu patrimônio em terras virgens, como para rejuvenescer a idade média de seus escravos – simplesmente escolheu não fazê-lo” (FRAGOSO e RIOS, 1995, p. 206).

Assim, mesmo que do café produzido pelo trabalho escravo originasse a maior parte dos ganhos do fazendeiro, ele preferiu priorizar investimentos com rendimentos inferiores naquele tempo, como apólices da dívida pública. Essa decisão refletiu as expectativas sobre o futuro da escravidão. Daí o fazendeiro deixar de investir na reprodução do sistema escravista.

Diferentemente de seu tio Manoel de Aguiar em Bananal, Francisco O. de Aguiar se mostrou mais arraigado à escravidão. Afinal, Antônio O. de Aguiar e José de Aguiar Vallim (pai e o tio de Francisco) migraram para uma zona pioneira do Espírito Santo em busca de perpetuar a riqueza originada da lavoura escravista; mas nem por isso deixaram de ter consciência da proximidade dos novos tempos. De grande escravista transformou-se em pouco tempo em fervoroso defensor da libertação dos escravos.<sup>42</sup> Dessa forma, os fazendeiros

---

<sup>42</sup> É importante salientar o passado escravocrata da família Aguiar Vallim em Bananal, para entender como a mudança de atitude de Francisco O. de Aguiar foi significativa, mesmo às vésperas da Abolição. Além disso, já vivendo no Espírito Santo, na freguesia do Veado, a família Aguiar Vallim mantinha-se arraigada às teias da escravidão. Disso não nos deixam dúvida dois anúncios de fugas de escravos do fazendeiro Francisco O. de Aguiar. Um deles, de julho de 1875, informava a fuga de alguns escravos da fazenda São Miguel, no Veado,

da freguesia tentaram salvar a produção de café na região mantendo em suas propriedades a maioria dos alforriados.

Embora o vale do Itabapoana não tenha sido atendido com a criação de núcleos de colonização imigrante,<sup>43</sup> ocorreram a introdução de imigrantes em algumas fazendas, como foi o caso da fazenda do Castelo, localizada na freguesia do Veado. Esse fato reforça o argumento da capacidade desses fazendeiros encontrarem alternativas ao fim do trabalho compulsório, como nos informaram familiares de antigos moradores da cidade (figuras 2, 3 e 4).



**Figura 2:** Casa-grande da fazenda do Castelo, na freguesia de São Miguel do Veado (Guaçuí), em 1908. Fonte: Álbum de Fotografias Euthychio d'Oliver Vasconcellos apresentado na Exposição Nacional de 1908. IPHAN-ES.

As memórias de dona Flordelice de Paula,<sup>44</sup> quando foi morar ainda criança na fazenda da Cachoeira no final da década de 1910, revelam aspectos fundamentais desse momento de transição das relações de trabalho, que após o cativo não abandonaram completamente os antigos elementos de diferenciação social. Ao comentar sobre os

---

prometendo 200\$000 réis de gratificação pela captura de cada um; e outra, de dezembro de 1875, notificava a fuga do escravo Roberto, prometendo a gratificação de 200\$000 réis pela captura (SOUZA FERREIRA, 2012).

<sup>43</sup> Durante o século XIX, o governo da província do Espírito Santo incentivou o povoamento do território por meio da criação de núcleos de colonização europeia. O primeiro deles foi a colônia de Santo Agostinho, fundada em 1813. Em 1847 e 1856 foram, respectivamente, fundadas as colônias de Santa Isabel e Santa Leopoldina. Posteriormente outras se seguiram, principalmente na região central da província, mas também foram criadas colônias na região norte e duas no vale do Itapemirim, no caso, as colônias do Rio Novo e de Castelo (CAVATI, 1973; FRANCESCHETTO, 2014).

<sup>44</sup> Flordelice ou “Dona Flor”, nasceu em 1913. É neta de escravos e viveu grande parte de sua juventude na fazenda da Cachoeira. (Depoimento de Flordelice Siqueira de Paula, em 24-01-2018).

trabalhadores da fazenda, ela sempre se referia aos “de dentro” (ou “do terreiro”) e aos “de fora” (ou “dos bairros da fazenda”).



**Figura 3:** Moradias de colonos e uma família imigrante acompanhada de um criança negra, na fazenda do Castelo, na freguesia de São Miguel do Veado (Guaçuí), em 1908. Fonte: Álbum de Fotografias Euthychio d'Oliver Vasconcellos apresentado na Exposição Nacional de 1908. IPHAN-ES.



**Figura 4:** Trabalhadores juntando café no terreiro da fazenda do Castelo. Ao fundo da foto, temos a “casa de máquinas” e instalações de armazenagem da fazenda, em 1908. Fonte: Álbum de Fotografias Euthychio d'Oliver Vasconcellos apresentado na Exposição Nacional de 1908. IPHAN-ES.

Os trabalhadores “de dentro” eram os lavradores nacionais, na sua maioria formados por descendentes de escravos ou mestiços. Esses viviam na área do “terreiro da fazenda”, ou seja, na própria sede da fazenda, junto da casa-grande, em antigas senzalas; por isso, serem aqueles “de dentro” da fazenda. A senhora Flordelice relembra que eles moravam no “corredor de casinhas”, referindo-se às senzalas, construídas de forma geminada, que formavam um extenso aglomerado de moradas em forma de “corredor”. “Os colonos ficavam em volta... Quem tinha as lavouras eram os colonos. O café era deles, a meia né, um tanto era deles” (Flordelice de Paula, 2018). Já aos negros era reservado o sistema de diárias, executado em serviços diversos, não sendo raro trabalharem para os colonos por diárias nos períodos de colheita do café.<sup>45</sup>

Aos colonos, na sua maioria imigrantes italianos, ela sempre se refere como aqueles “de fora”, para significar que não pertenciam ao “centro” da fazenda. Isso porque os colonos residiam nas propriedades vizinhas à fazenda da Cachoeira, que pertenciam a essa mesma sede. Ao contrário dos alforriados e seus descendentes, a eles era reservada a meação do café.

A diferenciação social do trabalho entre negros e brancos (imigrantes e nacionais) e a divisão territorial do trabalho na fazenda guardam ainda uma dimensão do movimento do café dentro da própria fazenda: mata-café-pastagem. A fazenda da Cachoeira, assim como a do Castelo, foi cabeça de sesmaria e no início do século XX já tinha na pecuária leiteira sua principal atividade. Era nas fazendas vizinhas, os chamados “bairros da fazenda” (fazendas Boa Esperança, Córrego Novo, Mato Dentro, Farmácia e Alcantilado), e que pertenciam a essa mesma, que a produção de café se realizava; por isso, era onde moravam os colonos imigrantes.

Nara Saletto (1996b), ao analisar a dinâmica da população por cor no Espírito Santo, também oferece pistas para compreensão desse problema. A autora identifica um movimento migratório da população negra em direção ao sul cafeeiro, no período por ela estudado, 1872 a 1890. Esse movimento, ao contrário do que poderíamos *a priori* imaginar, não se dirigiu para o município de Cachoeiro de Itapemirim, que nesse período registrou uma queda de 21,8% de

---

<sup>45</sup> No entanto, o melhor favorecimento aos imigrantes na divisão das tarefas não eliminava a sujeição ao julgo dos fazendeiros da região. O provável episódio de julgamento de um imigrante italiano que assassinou o capataz de uma das fazendas do capitão Américo “Aguiar” (Américo B. Machado), após esse tê-lo humilhado e agredido, releva-nos como contrariar a ordem estabelecida era arriscado. Para a defesa do imigrante que alegava legítima defesa restou apenas Danton, um negro formado em Bacharel em Direito mas que sobrevivia como caixeiro em uma venda. Ao advogado que se sensibilizou pela causa do imigrante, que fora julgado culpado pelo crime, restou o exílio em Vitória (TEIXEIRA, 1989).

sua população negra, mas para a zona pioneira da região sul. O resultado foi o enorme crescimento da população negra no vale do Itabapoana (tabela 4).

**Tabela 4:** População por cor em localidades da região cafeeira da região sul do Espírito Santo – 1872-1890.

	Negros			Pardos			Branços		
	1872	1890	Var. %	1872	1890	Var. %	1872	1890	Var. %
<i>Vale do Itapemirim</i>									
Cachoeiro	1.971	1.540	-21,8	2.247	1.974	-12,1	1.695	2.084	+22,9
<i>Vale do Itabapoana</i>									
Rio Pardo	407	1.049	+157,7	260	4.397	+1.591,1	1.812	5.931	+226,2
Alegre	963	1.728	+79,4	1.028	2.501	+143,2	760	3.108	+308,9
Veado (Guaçuí)	524	976	+86,2	670	727	+8,5	644	1.677	+160,4
Itabapoana	2.398	3.740	+55,9	1.069	1809	+69,2	2.000	3.120	+56,0

Fonte: Saletto, 1996b.

A explicação mais plausível para a origem dos negros imigrantes é que vieram de Vitória e principalmente do vale do Itapemirim. “Entre os dois censos, houve um êxodo dos pretos: Itapemirim perdeu 40,3% deles, Guarapari 58,9% e Benevente 66,7%, no total de 2.442 pessoas, número muito próximo do aumento da população preta no sul cafeeiro, [de] 2.770” (SALETTTO, 1996b, p. 198).

O êxodo de negros do baixo Itapemirim também era efeito da pressão da imigração estrangeira por terra e trabalho na região, que, ao favorecer a expulsão da população negra em direção às fazendas do extremo sul capixaba, incrementou a massa de trabalhadores que se dirigiram para a zona pioneira. Além de tudo, tal movimento migratório refletia a perda de dinamismo do vale do Itapemirim e a expansão da fronteira agrícola no vale do Itabapoana, processos que se desenvolveram de forma concomitante.

Outro fato decisivo para a expansão do café no vale do Itabapoana foi a imigração nacional. Esta manteve um fluxo contínuo, compreendido por fluminenses e mineiros, que participaram da formação de novas fazendas e contribuíram na oferta de mão de obra para aquelas existentes. No início do século XX a fronteira cafeeira no vale do Itabapoana não havia se esgotado como a do vale do Itapemirim, constituindo um atrativo para a vinda de fazendeiros e trabalhadores. Todavia, ali existiram maiores impedimentos ao acesso à propriedade da terra por parte dos trabalhadores. Em Cachoeiro de Itapemirim, ao contrário do extremo sul, os pequenos produtores foram beneficiados por uma política de legalização de posses e compra de terras devolutas, que ampliou as possibilidades de acesso à terra naquele município (SALETTTO, 1996b).

A esse respeito, é importante considerar que, além do estabelecimento de imigrantes nas grandes fazendas, ocorreu a vinda independente de imigrantes para adquirir terra na extensão capixaba do vale do Itabapoana. Este foi o caso do italiano Luigi Bianchi, que, após reunir algum pecúlio no Noroeste Fluminense, mudou-se para Guaçuí, onde adquiriu, em 1923, uma propriedade de nove alqueires (BARTHOLAZZI, 2009). A chegada de imigrantes, principalmente de italianos, contribuiu para movimentar o mercado de terra e incrementar o mercado de trabalho na região. O imigrante, embora tivesse como prioridade tornar-se proprietário e lavrar a própria terra, nem sempre conquistava seu objetivo; assim, com frequência era incorporado nas grandes fazendas como mão de obra.<sup>46</sup>

De modo geral, “o imigrante não excluiu o liberto do mercado de trabalho, excluiu-o da terra, e ao fazê-lo empurrou-o para o mercado” (SALETTTO, 1996b, p. 236). Por isso, foi fundamentalmente a mão de obra nacional, formada por mineiros, fluminenses e negros que ofereceu sua força de trabalho para reduzir os efeitos da crise do trabalho sobre as grandes fazendas do vale do Itabapoana. O que não significa que os fazendeiros não tivessem que fazer concessões, como fica evidente pela aceitação do sistema de parceria<sup>47</sup> – forma de trabalho que retirava parte do controle sobre a força de trabalho.

Segundo Vilma Almada, “atrasado historicamente, o capitalismo capixaba eliminou a etapa do colonato – que em São Paulo estabelecia o pagamento em dinheiro pelo trato do cafezal e pela colheita do café – e, e então, só muito tardiamente, por volta de 1960, começou a integrar-se ao sistema de salários rurais” (1993, p. 39).

Embora o colonato estabelecesse que parte do trabalho fosse paga em dinheiro, tal sistema, ao reproduzir relações de trabalho não capitalistas, mostrou-se altamente explorador da força de trabalho. Daí a parceria na forma de meação ter se mostrado mais vantajosa ao

---

<sup>46</sup> A presença de imigrantes italianos em Guaçuí foi ampliada principalmente durante os anos 1930 e 1940. Constatou-se, nesse período, a vinda de muitas famílias. Foram algumas delas: Basani, Borges, Catarinozzi, Camuzzi, Cristófori, Diascani, Liparizzi, Meloni, Murucci, Olla, Pirovani, Pollastrelli, Ridolfi, Soraldoni e Zini (Cf. FRANCESCHETTO, 2014).

<sup>47</sup> A parceria é uma forma de trabalho segundo a qual o trabalhador entra no processo de produção fornecendo sua força de trabalho e de sua família e o fazendeiro fornece a propriedade das terras e dos recursos disponíveis nela. Ao final do ciclo agrícola, a produção é repartida, geralmente meio a meio. Através dessa divisão da produção, o trabalhador se apropriava diretamente de parte do resultado de seu trabalho. Essa forma de trabalho diferencia-se do colonato, como já mostramos, e também de outras formas de trabalho, como aquela em que figuram o camarada (assalariado permanente na fazenda, que remontava a escravidão) e o trabalhador volante (que recebia por jornada de trabalho ou quantidade de café produzido) (Cf. MARTINS, 2013).

colono capixaba.<sup>48</sup> Assim, após a Abolição, a parceria vai contribuir para o menor poder de acumulação na esfera da produção, ou, melhor dizendo, nas mãos dos grandes fazendeiros, mesmo que a produção de café tenha continuado em expansão.

No vale do Itabapoana, que ficou à margem da política de criação de núcleos coloniais, a força de trabalho nacional foi a principal fonte de abastecimento das fazendas. Dentre esses,

[...] a maioria dos parceiros e mesmo dos trabalhadores permanentes que se escravizavam por dívidas aos fazendeiros de café dessa região, eram, na sua maioria, descendentes daqueles escravos que, ‘entregues à própria sorte’, tiveram em 1888 não apenas garantida sua liberdade, mas, junto com ela, receberam o ônus de arcar com as consequências das desigualdades e dos preconceitos raciais forjados em séculos de regime escravista (ALMADA, 1993, p. 41).

Além disso, os proprietários do vale do Itabapoana também concentravam o maior número de grandes fazendas. Na tabela que traz dados dos anos de 1920, 1940 e 1950, enquanto observamos uma redução contínua da média de área por propriedade no vale do Itapemirim, no vale do Itabapoana observamos maior resistência a esse decréscimo do tamanho médio das propriedades, que, após regredir entre 1920 e 1940, retoma o crescimento em 1950 (tabela 5).

**Tabela 5:** Área média dos estabelecimentos rurais das regiões: zonas (sub-regiões) cafeeiras – 1920-1950.

Regiões: zonas cafeeiras	1920: Estabelecimentos			1940: Estabelecimentos			1950: Estabelecimentos		
	Número total	Área (ha)		Número total	Área (ha)		Número total	Área (ha)	
		Total	Média		Total	Média		Total	Média
Vale do Rio Doce	4673	198508	42,0	9543	468584	49,1	12401	724284	58,4
Vale do Itapemirim	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.

O censo de 1920 demonstra que o vale do Itabapoana possuía 60,6% das propriedades com área entre 201 e 500 ha e 65,5% das de 501 com mais de 1.000 ha. Em 1940 apresentou uma redução, mas ainda mantendo números muito superiores aos das outras regiões, tendo 49,6% das propriedades entre 201 e 500 ha e 54,7% das de 501 e com mais de 1.000 ha (ALMADA, 1993). Esses dados demonstram ter existido ali não apenas maior resistência da grande propriedade à desagregação, mas também sua maior concentração fundiária em relação às outras regiões cafeeiras.

<sup>48</sup> De acordo com Vilma Almada (1993), na região sul mais da metade da mão de obra rural trabalhou pelo sistema de parceria até 1950. No vale do Itabapoana esse tipo de relação de trabalho compreendia 34.377 parceiros, representando 50,4% da mão de obra ali presente e 40,8% do total das regiões cafeeiras analisadas pela autora.

Dessa forma, a maioria dos fazendeiros conseguiu encontrar soluções para o problema da falta de mão de obra na lavoura. Observa-se que os registros históricos de fragmentação de fazendas que foram repartidas e entregues a imigrantes ou a colonos nacionais referem-se às que se localizavam no vale do Itapemirim. No vale do Itabapoana, tudo indica, após a extinção do trabalho escravo, o imigrante e a pequena propriedade coexistiram com a grande propriedade e a figura do grande fazendeiro.

No alto do vale do Itabapoana a expansão territorial da produção, que se processou pelo deslocamento de fazendeiros, comerciantes, trabalhadores livres e elementos da ordem política e jurídica, resultou, no final do século XIX, nessa extensão da fronteira, em uma importante frente pioneira.

O itinerário de expedição do naturalista mineiro Manoel Basílio Furtado,<sup>49</sup> em suas viagens pelo alto do vale do Itabapoana, oferece-nos informações valiosas para uma visão da região naquele tempo. Em sua primeira viagem ao vale do Itabapoana, em 1860, ele relata a existência de uma tribo de Coroados aldeados na fazenda do alferes João Pereira da Silva. Na ocasião em que foi realizada a segunda expedição, em 1873, não faz nenhuma menção ao encontro com tribos indígenas no percurso. Essa segunda expedição, que originou as observações que resultaram no livro publicado na França em 1884, partiu da freguesia do Senhor Bom Jesus do Itabapoana, rumo à Gruta das Minas do Castelo, e durante o percurso passou pelas localidades de São José do Calçado e Alegre.

A estadia de Manoel Furtado e seus companheiros na freguesia de Alegre lhe causou boa impressão: “Esta começante e florescente freguesia já exporta bastante café, e produz abundantemente a cana de açúcar, o algodão, o fumo, o milho, o feijão, o arroz e a mandioca.” Sua opinião a respeito do arraial de Alegre também foi satisfatória. Segundo o viajante, a localidade já possuía uma igreja matriz, construída “ereta sobre uma pitoresca colina, o que produz muito agradável efeito” (FURTADO, 2014, p. 35).

Os relatos do viajante, embora não ignorem a escassez de algumas mercadorias de consumo elementar, mostram um vale economicamente próspero, principalmente a partir da produção de café e gado *vacum* em fazendas que não lembram instalações improvisadas. As anotações do viajante também relatam o surgimento das povoações, onde, nos casos de São José do Calçado e Alegre, já funcionavam escolas (FURTADO, 2014).

---

<sup>49</sup> Essa obra em particular é importante por ser uma das raras obras que trazem narrativas de época do vale do Itabapoana durante a segunda metade do século XIX (Cf. FURTADO, 2014).

Quanto ao processo de reprodução extensiva e territorial do capital, as informações disponíveis sobre a organização da produção no alto do vale do Itabapoana sugerem a constituição de uma frente pioneira. Esta refere-se ao avanço da “civilização” sobre a fronteira demográfica – isto é, de povoação rarefeita ou de contato com os territórios indígenas. Avanço esse marcado pelo deslocamento de um conjunto de atores sociais que coincide com a expansão da fronteira econômica, no qual a produção destina-se essencialmente à esfera da circulação capitalista (MARTINS, 2019).

Nesse sentido, o alto Itabapoana definia-se no final do século XIX como uma frente pioneira da fronteira (limite de expansão territorial do capital), por possuir características que indicavam a maior integração desse espaço à dinâmica do modo de produção capitalista. Alguns desses elementos eram: a conversão instituída da terra em objeto de compra por dinheiro, criando condições para a formação da moderna propriedade privada, aspecto que ficava indicado pela formação do mercado de terras; a produção de mercadorias (principalmente café) integradas aos circuitos de acumulação; e o surgimento de povoações e cidades, trazendo consigo elementos econômicos e políticos característicos de uma vida moderna, que se materializavam, por exemplo, na construção das modernas vias de comunicação, como foi o caso da construção da ferrovia que alcançou o vale do Itabapoana no final do século XIX.

Desse modo, o alto Itabapoana pode ser entendido como uma frente pioneira, ao invés de frente de expansão, por esta referir-se a uma outra temporalidade da fronteira, diferente da que tomamos conhecimento. A frente de expansão, ao contrário da frente pioneira, tem sua dinâmica pautada na economia mercantil simples ou de subsistência, em que ocorre geralmente uma situação de contato e conflito entre “civilizados” e tribos indígenas. Sugere-se, assim, que os aspectos característicos da temporalidade da frente de expansão teriam predominado no alto do vale do Itabapoana durante a primeira metade do século XIX.<sup>50</sup>

Vilma Almada (1984, 1993) defendeu a tese de que, embora a expansão da economia cafeeira no Espírito Santo tenha ocorrido 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, no vale do Itabapoana, que ainda no início do século XX constituía uma frente pioneira de ocupação e onde a expansão da produção de café se

---

<sup>50</sup> Sobre *frente pioneira e frente de expansão* (Cf. MARTINS, 2019, capítulo IV).

processou até os anos 1950, ocorreu aumento da participação da grande propriedade na produção cafeeira. O vale do Itabapoana também respondeu, até finais da década de 1950, pelos maiores índices de concentração da propriedade da terra no Espírito Santo.

Embora a autora assuma uma posição diversa da interpretação que aponta a crise do trabalho e do café como principais causas da desagregação da grande propriedade no vale do Itapemirim,<sup>51</sup> fica patente que “na região do Itabapoana as grandes fazendas não apenas resistiram aos invasores como ainda outras se formaram às custas da anexação de pequenas áreas compradas aos antigos posseiros” (ALMADA, 1993, p. 82).

Na região, as 40 mais importantes fazendas de quatro municípios (Muqui, São José do Calçado, Mimoso e Alegre/Guaçuí), embora representassem apenas 1,5% de todas as propriedades, produziram 34,5% do café dos mencionados municípios no período entre 1920 e 1930. No ano de 1929 a fazenda do Castelo, localizada no município de Guaçuí, de propriedade dos herdeiros de Maria de Aguiar e Américo Machado,<sup>52</sup> possuía 280 mil cafeeiros e produziu 651 toneladas de café na safra de 1928/1929 (ALMADA, 1993).

A fazenda do Castelo foi uma das mais importantes do vale do Itabapoana. Em 1944, o prefeito Fernando Nogueira, após retornar de viagem à cidade de São José do Calçado, tendo passado pela fazenda, escreveu ao cidadão Américo Machado de Aguiar, dizendo: “não posso deixar de expressar-lhe o meu entusiasmo e os meus aplausos pela sua operosidade e

---

<sup>51</sup> Para Vilma Almada, a desagregação da grande propriedade no Espírito Santo, identificada no vale do Itapemirim, não teve como causa fundamental a crise do trabalho e do mercado de café. Segundo a autora, “a divisão da grande propriedade no Espírito Santo não resultou [...] de uma opção voluntária dos fazendeiros diante das crises cafeeiras e de mão de obra corridas no início do século XX, mas representou a incapacidade desses mesmos proprietários para deter a onda de invasões em terras de suas fazendas, ocorridas nas primeiras décadas desse mesmo século” (1993, p. 72). Assim, a desagregação da grande propriedade seria explicada pela política de terras do Estado, marcada pela incapacidade técnica e pelas práticas de corrupção, que colocaram o proprietário à mercê das ações de posseiros e invasores. Todavia, uma questão surge subjacente a essa tese: de que maneira a política de terras, que permitia a venda da terra ao Estado, representou para os fazendeiros uma “saída” da crise mediante a venda da propriedade ao governo, num contexto em que é conhecida a grande disponibilidade de terras ociosas no Espírito Santo? Conforme ainda Vilma Almada, “ao invés de ‘vender suas terras’, os fazendeiros, diante das dificuldades para expulsarem delas os posseiros recém-chegados, preferiam exigir do governo sua compra” (1993, p. 111).

<sup>52</sup> O capitão Américo Bento Machado (1853-1910), também conhecido como Américo “Aguiar”, 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 algumas das primeiras fazendas na região: a fazenda Cachoeira e a do Castelo, por volta dos anos 1840 ou 1850. Essas duas fazendas, como a fazenda de São Tiago, reuniram grande contingente de escravos na área do atual município (Entrevista com Paulo Vianna de Aguiar e Luiz Ferraz Moulin, entre outubro de 2012 e julho de 2013. Cf. também Genealogia da família Aguiar Vallim ao final do Apêndice deste trabalho).

dinamismo, concretizados no carinhoso tratamento aos campos, de onde nos vêm o progresso e a abundância”. O prefeito ainda exaltou a importância dessa fazenda “como uma das células mais produtoras do Espírito Santo” (*O Espírito Santo*, 27-02-1944, ano XIII, n. 618). Através dessas informações observa-se o crescimento da produção de café na grande propriedade, numa estrutura fundiária ainda concentrada.

A disparidade, no que se refere ao crescimento e à fragmentação da grande propriedade, entre o vale do Itabapoana e o vale do Itapemirim 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 inferiores a 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 (ALMADA, 1993).

Com o propósito de melhor mostrar esse movimento de permanência e concentração da propriedade da terra no vale do Itabapoana, no qual a grande fazenda coexistia 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, do cel. 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 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. Deste total, 18 propriedades adquiridas tinham dimensões menores que 100 hectares. Trata-se de outro indício da concentração da propriedade da terra.<sup>53</sup> A soma de terras dos sócios Simplício Mendonça e José Ferraz não só se equiparava à

---

<sup>53</sup> Os dados foram obtidos do inventário de José Ferraz de Oliveira, que reúne a soma das propriedades dele e de Simplício A. de Mendonça. José Ferraz (1895-1979) casou-se com Sebastiana A. Mendonça, filha de Simplício Mendonça; portanto, a relação entre ambos era de sogro e genro, embora a descrição do inventário muitas vezes

propriedade de Agenor Thomé, mas a superava. São, portanto, três proprietários possuindo cada um acima de 2 mil hectares de terra. Além deles, temos ainda conhecimento de outros fazendeiros que acumularam significativa quantidade de terras.

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 e pela crise do mercado de café. O desenvolvimento da pecuária leiteira a partir dos anos 1920/1930<sup>54</sup> 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 região, pelo menos até os anos 1950 (ALMADA, 1993).

Disso tudo, importa frisar o dinamismo da produção cafeeira no vale do Itabapoana durante a primeira metade do século XX. 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 do século XX 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, passou a promover a ocupação de terras devolutas no vale do rio Doce (ALMADA, 1993).

Resistindo aos efeitos da crise do trabalho compulsório, a partir da década de 1920 o vale do Itabapoana apresenta-se como principal zona 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. Nesse momento, menos expressiva é a produção de café das fazendas do vale do Itapemirim, que passam a representar 13%, 19% e 19% para os anos de 1920, 1927 e 1940 respectivamente. Tal diferença entre o vale do Itabapoana e o do Itapemirim na

---

oculte 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 Dolores do Rio Preto (Cartório de 1º ofício, Guaçuí. Arquivo/caixa s./i. Livro I, p. 65).

<sup>54</sup> “Numerosas propriedades agrícolas que já tiveram seus períodos de florescimento com a lavoura de café, hoje converteram as plantações em pastagens”. Nota do jornal *O Espírito Santo* sobre a expansão da pecuária nos anos 1930 (03-05-1937, ano VI, n. 284).

participação da produção demonstra o deslocamento da fronteira cafeeira no sul do Espírito Santo (ALMADA, 1993).

A diversidade de ritmos de ocupação das terras na 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. 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.

Sintomático disso foi o crescimento da lavoura cafeeira em Guaçuí. Entre 1950 e 1955, período em que a área cultivada foi quase duplicada, o número de cafeeiros foi também quase duplicado. Nesse curto período, a produção de café mais que triplicou, indicando a produtividade das lavouras de café no município (tabela 6).<sup>55</sup>

**Tabela 6:** Área e produção cafeeira em Guaçuí no período 1950-55

<i>Anos</i>	<i>Área cultivada (ha)</i>	<i>Número de cafeeiros (mil pés)</i>	<i>Quantidade produzida (arroba)</i>	<i>Valor da produção (Cr\$ 1.000)</i>
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.

Outro fato relevador desse processo foi o incremento demográfico do vale do Itabapoana, que pode ser demonstrado comparando-se o crescimento médio anual da população dos principais municípios de cada região cafeeira, 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 altera no período de 1900-1920 com Alegre/Guaçuí (região sul – vale do Itabapoana) despontando com o maior crescimento, de 7%, superando Santa Leopoldina e Cachoeiro de Itapemirim, que passam a responder respectivamente por 3,4% e 4,3% do crescimento ocorrido nesse período; mesmo perdendo a posição para Colatina/Linhares (região norte) no período de 1920-1940, que cresceu 5,5%, mantém um

<sup>55</sup> Para efeito de comparação com outro município do vale do Itabapoana, temos que Muqui obteve, em valor da produção (em Cr\$ 1.000), os seguintes resultados: 33.313, em 1952; 24.080, para 1953, 40.320, em 1954, e 44.860, para 1955. Esses valores comparados aos exercícios de Guaçuí, corresponderam respectivamente por apenas 43,6% (1952), 26,8% (1953), 29,2% (1954), e 36,7% (1955) do valor da produção de café do município (Cf. HENRIQUES DE MENDONÇA, 1989).

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, o seguinte quadro: 41% eram naturais de Minas Gerais e Rio de Janeiro e 57% do próprio Espírito Santo (ALMADA, 1993).

A hegemonia da produção de café no vale do Itabapoana também refletiu-se na sua participação na dinâmica demográfica da região sul. De uma zona praticamente despovoada no início do século XX, o vale do Itabapoana equiparou-se ao vale do Itapemirim. Em 1950 a região sul possuía uma população de 383.645, ou seja, 44,5% da população geral do Espírito Santo (861.562 habitantes); e o vale do Itabapoana, com área de 4.902 km<sup>2</sup> (44,9% da região sul), reunia 183.547 habitantes (47,8 % da região sul), conforme mostra a tabela 7.

**Tabela 7:** Área e população da região sul: vale do Itapemirim e vale do Itabapoana – 1950

<i>Região/Sub-regiões</i>	<i>Área terrestre (km<sup>2</sup>)</i>	<i>População</i>	
		<i>No município</i>	<i>Na cidade (área urbana)</i>
<b>REGIÃO SUL (Total)</b>	10.899	383.645	54.415
<i>Vale do Itapemirim (Total)</i>	5.996	200.098	35.011
Cachoeiro de Itapemirim	1.532	81.082	24.021
Castelo	1.048	34.409	3.623
Itapemirim	1.205	28.741	2.505
Muniz Freire	646	19.087	963
Alfredo Chaves	644	10.064	922
Iconha	278	9.782	585
Anchieta	451	9.539	1.179
Rio Novo do Sul	192	7.394	1.213
<i>Vale do Itabapoana (Total) *</i>	4.902	183.547	19.404
Alegre	1.376	58.968	5.159
Mimoso do Sul	1.068	42.873	3.632
Guaçuí	787	24.952	4.304
Iúna	937	24.366	1.117
Muqui	347	16.386	3.347
São José do Calçado	387	16.002	1.845

Fonte: Censo Demográfico de 1950 - IBGE, 1956.

Notas: (\*). A zona histórica do vale do Itabapoana capixaba é constituída, atualmente, por 14 municípios (Mimoso do Sul, Muqui, Apiacá, Bom Jesus do Norte, São J. do Calçado, Guaçuí, Dolores do R. Preto, Divino de S. Lourenço, Alegre, Jerônimo Monteiro, Ibitirama, Iúna, Irupí, e Ibatiba). Para o alto do vale do Itabapoana ficam excluídos os municípios de Mimoso do Sul, Muqui, Apiacá, Bom Jesus do Norte, e Jerônimo Monteiro.

Embora nenhum município concentrasse a população de Cachoeiro, tampouco possuísse o grau de urbanização dessa cidade, que possuía 81.082 habitantes (24.021

residentes em área urbana) no ano de 1950, no vale do Itabapoana merecem destaque três municípios: Alegre, que possuía a maior população, contabilizada em 58.968 habitantes, seguida por Mimoso do Sul (42.873 habitantes) e Guaçuí (24.952 habitantes).

Se formos considerar que, entre os três maiores municípios em população no vale do Itabapoana, Guaçuí possuía a menor área territorial, seremos forçados a constatar que, proporcionalmente ao tamanho do território, seu contingente populacional é significativo, o que mostra a importância do município no contexto da região. Senão vejamos. Considerando, exclusivamente, o tamanho das populações residentes nas cidades como indicativo de desenvolvimento urbano, Guaçuí possuía a segunda posição no vale do Itabapoana, atrás apenas de Alegre.<sup>56</sup> Além disso, Guaçuí, com uma área de apenas 787 km<sup>2</sup>, correspondia ao sexto maior centro urbano em população do Espírito Santo, com população superior à de centros regionais, como São Mateus. O tamanho da população no município também indicava importância, tendo Guaçuí, dentre 33 municípios, a décima maior população do estado (tabela 8).

Destacamos que as tabelas 7 e 8 pretenderam organizar os municípios por regiões e sub-regiões (ou zonas). Para tal efeito, os dados de vários municípios fornecidos pelo Censo Demográfico de 1950 foram realocados para as suas respectivas regiões históricas. Essa organização considerou fatores como a inserção desses municípios no processo de ocupação e formação das regiões e o arranjo e inter-relação que possuíam na rede urbana capixaba.

Todos esses aspectos revelam o grau de desenvolvimento do vale do Itabapoana no contexto da produção cafeeira, considerando os desdobramentos históricos da produção cafeeira no sul do Espírito Santo. A maior resistência à crise do trabalho escravo e do mercado de café associada a maior disponibilidade de terras virgens e acesso à força de trabalho transformaram o vale do Itabapoana na principal zona cafeeira do Espírito durante a primeira metade do século XX. O desenvolvimento da pecuária leiteira, a partir dos anos 1920, foi a alternativa oferecida para solucionar o problema de esgotamento das terras das fazendas pioneiras. A partir dessa década até os anos 1950 esses dois setores (café e pecuária leiteira) passaram a ser os principais responsáveis pelo apogeu do vale do Itabapoana.

---

<sup>56</sup> Acrescenta-se que no censo de 1960 essa situação se inverteu, ficando Guaçuí com 7.661 residindo na cidade e Alegre com 7.326 habitantes (*O Espírito Santo*, 06-11-1960, ano XXIX, n. 1242).

**Tabela 8:** Área e população por regiões, zonas das regiões e principais municípios do Espírito Santo – 1950\*

<i>Regiões, zonas das regiões e principais municípios</i>	<i>Área territorial (km<sup>2</sup>)</i>	<i>População</i>	
		<i>Nos municípios</i>	<i>Nas cidades</i>
<b>ESPÍRITO SANTO*</b>	39.577	861.562	143.927
<b>REGIÃO NORTE (a)</b>	17.544	202.922	17.163
Colatina	4.685	100.437	6.451
São Mateus	4.965	39.850	3.023
Linhares	4.049	29.381	2.939
<b>REGIÃO CENTRAL</b>	11.750	285.509	73.485
<i>Zona de Vitória (b)</i>	4.312	162.179	67.687
Vitória	70	50.922	49.735
Vila Velha	217	23.127	9.701
Cariacica	264	21.741	1.765
Serra	559	9.245	1.380
<i>Zona Serrana do Centro (c)</i>	7.438	123.330	5.798
Santa Leopoldina	1.439	17.711	974
<b>REGIÃO SUL</b>	10.899	383.645	54.415
<i>Zona do V. do Itapemirim (d)</i>	5.966	200.098	35.011
Cachoeiro de Itapemirim	1.532	81.082	24.021
Itapemirim	1.205	28.741	2.505
Castelo	1.048	34.409	3.623
<i>Zona do V. do Itabapoana (e)</i>	4.902	183.547	19.404
Alegre	1.376	58.968	5.159
Mimoso do Sul	1.068	42.873	3.632
Guaçuí	787	24.952	4.304

Fonte: Censo Demográfico de 1950 - IBGE, 1956.

Notas: (\*). Diferentemente da regionalização apresentada pelo IBGE, os municípios de Linhares, Colatina, Baixo Guandu, Cachoeiro de Itapemirim, Castelo e Alfredo Chaves tiveram seus dados realocados de forma mais condizente com a formação histórica das regiões.

(\*\*). Excluída a região em litígio da serra de Aimorés.

(a) Colatina, Baixo Guandu, Linhares, São Mateus e Conceição da Barra; (b) Vitória, Aracruz, Serra, Cariacica, Fundão, Vila Velha, Guarapari, Ibirapu e Viana; (c) Afonso Cláudio, Domingos Martins, Itaguaçu, Santa Leopoldina e Santa Teresa; (d) Alfredo Chaves, Anchieta, Cachoeiro de Itapemirim, Castelo, Muniz Freire, Itapemirim, Iconha e Rio Novo do Sul; (e) Alegre, Guaçuí, Iúna, Mimoso do Sul, Muqui e São José do Calçado.

A importância da economia do município de Guaçuí pode ser observada através de alguns números. Guaçuí foi, no ano de 1954, o município com o quarto maior valor da produção de café do Espírito Santo, calculado em 138 milhões de cruzeiros; existindo no município cerca de 17 milhões de pés frutificando, o que correspondia a 5% do total estadual.

Em 1958 o café ainda correspondia a 85,6% do valor da produção agrícola, gerando 157 milhões de cruzeiros (IBGE, 1957).<sup>57</sup>

A indústria de transformação, que era definida quase exclusivamente pelo beneficiamento do café e pela indústria de laticínios, produziu, em valores, 112 milhões de cruzeiros, a preços correntes de 1954, o que representou aproximadamente 17% do valor da produção estadual desse seguimento.<sup>58</sup> A indústria de móveis foi responsável por produzir 5 milhões e 940 mil cruzeiros em 1958. Associadas a ela, existiam no município 11 serrarias, que produziram mais de 5 milhões de madeira serrada.<sup>59</sup>

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. Nesse efetivo predominava o gado bovino, com 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 do 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.

Foi nesse contexto que nos anos 1950 o fazendeiro Cândido Avelino de Mendonça inaugurou um novo laticínio na cidade (Laticínios Candó Ltda.<sup>60</sup>) como forma de diversificação de seu capital. Este se situava próximo da ponte que liga o centro à rua da Palha, e parte de sua produção destinava-se aos municípios de Guarapari, Cabo Frio, Campos

---

<sup>57</sup> Cf. também *O Espírito Santo*, 22-09-1959, ano XXVIII, n. 1188.

<sup>58</sup> Em 1954 Guaçuí ocupou o sétimo lugar quanto ao valor da produção industrial (Cr\$ 1.000). Enquanto isso temos: Colatina, 513.14; Cachoeiro de Itapemirim, 296.936; Vitória, 221.125; Mimoso do Sul, 132.370; Vila Velha, 128.982; Alegre, 122.195; e Guaçuí, 112.038 (IBGE, 1957).

<sup>59</sup> *O Espírito Santo*, 22-09-1959, ano XXVIII, n. 1188.

<sup>60</sup> O Laticínios Candó Ltda. originou-se da compra, em 1956, das instalações da Indústria Reunidas de Laticínios Braco S.A., que possuía sede na cidade do Rio de Janeiro. Depois de ampliada, a empresa, que teve como sócios Bento Gomes de Aguiar (genro de Cândido) e Gilson Guimarães de Lima, 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. de Mendonça em 1961, a empresa passou a compor a Cooperativa de Laticínios de Guaçuí (Colagua), esta criada em 1958 e inaugurada em 1963, tendo toda sua instalação de máquinas transferida para a nova cooperativa (Cartório do 1º ofício, Guaçuí: Arquivo/caixa 102. Livro I, p. 39. Livro 3-L de transcrições das transmissões de imóveis, sob número de ordem 6.264 e 6.264).

e Niterói.<sup>61</sup> A abrangência dessa atividade, que extrapolava os limites do município, é outra evidência da relevância econômica de Guaçuí na região.

Diferentemente do que ocorrera no vale do Itapemirim, no vale do Itabapoana a grande propriedade apresentou maiores condições de resistência à desagregação. Embora a produção de café também estivesse subordinada ao capital mercantil-exportador, o grande fazendeiro obteve melhores condições de concentrar parte do excedente de valor e encontrar formas alternativas de empregá-lo, como no comércio e na indústria, além de outras atividades que se desenvolviam nas cidades.

Outro dado demonstrativo da importância do município como polo regional era a movimentação bancária por meio de agências instaladas na cidade. A comparação das movimentações bancárias demonstra que Guaçuí havia se tornado o segundo maior centro financeiro da região sul, ficando atrás apenas de Cachoeiro de Itapemirim (tabela 9).

**Tabela 9:** Saldos bancários (em Cr\$ 1.000), no dia 20-11-1956, nos municípios de maior movimentação bancária na região sul

<i>CONTAS</i>	<i>Cachoeiro de Itapemirim</i>	<i>Guaçuí</i>	<i>Alegre</i>
Empréstimos em C/C:	86.019	50.621	42.321
Títulos descontados:	137.685	22.253	22.702
Depósitos a vista:	170.674	72.549	43.998
Depósitos a prazo:	20.276	9.357	2.398

Fonte: IBGE – Coleção de monografias, 1957.

Como efeito da conjuntura econômico favorável, a receita de Guaçuí via arrecadação municipal experimentou valores crescentes para o período de 1950-1958. De 1950 a 1955 a arrecadação via imposto municipal triplicou-se, e desse ano para 1958 mais do que duplicou. Enquanto a arrecadação via contribuição federal e estadual, entre 1950 e 1958, ampliou-se em 396% e 419% respectivamente, a arrecadação via fisco municipal obteve elevação de 814%, apresentando, assim, aumento percentual muito superior ao alcançado pela arrecadação federal ou estadual (tabela 10).

<sup>61</sup> Nessa época, quando inexistiam na região automóveis com resfriamento para transporte da produção do laticínio, uma solução implantada por Cândido A. de Mendonça foi transportar os diferentes tipos de queijo dentro de canudos de madeira. A madeira funcionava como um isolante térmico e contribuía para a preservação do produto. O laticínios Candó mantinha uma carpintaria própria para produzir e fazer a manutenção dos canudos de madeira. Para contribuir os caminhões saíam de Guaçuí sempre de madrugada, para preservar melhor os queijos, em virtude da temperatura mais amena desse horário.

**Tabela 10:** Receita (em Cr\$ 1.000) do município de Guaçuí – 1950-1958

<i>ANOS</i>	<i>Federal</i>	<i>Estadual</i>	<i>Municipal</i>
1950	1.508	10.825	1.123
1951	2.739	17.698	1.594
1952	2.597	20.712	2.838
1953	2.905	26.394	3.134
1954	4.299	35.414	4.068
1955	7.826	35.567	3.543
1956	5.514	34.802	6.078
1957	5.177	32.481	7.909
1958	5.982	45.377	9.114

Fonte: IBGE – Coleção de monografias, 1957; *O Espírito Santo*, 27-09-1959, ano XXVIII, n. 1188.

Esse dinamismo também teve reflexos em outros municípios da região. São José do Calçado, por exemplo, contou com importantes iniciativas dirigidas pelo capitalista dr. Pedro Vieira. Em 1930 foi inaugurado nessa cidade o Banco de Calçado, que funcionou como uma cooperativa de crédito, e foi muito importante para o desenvolvimento local até 1958, quando teve suas atividades encerradas. Fundado em 1939, um ano após era inaugurada a nova sede do colégio de Calçado, que, como instituição equiparada ao colégio Pedro II, possuía referência de qualidade na região, dedicando-se à educação ginásial e à colegial. Outro marco histórico do desenvolvimento local foi a construção, na década de 1950, da usina São José. Originalmente construída para beneficiamento da cana-de-açúcar, essa usina não chegou a funcionar; no entanto, considerando a dimensão do município e a existência de outras duas usinas que funcionaram em Bom Jesus do Itabapoana (RJ), essa iniciativa é reveladora das ações empreendedoras ocorridas no vale do Itabapoana (GARCIA e GARCIA, 1997; TEIXEIRA, 1989).

Nesse sentido, importante também notar que Muqui, emancipado politicamente em 1912, contou com serviço de iluminação elétrica e de abastecimento de água canalizada, desde a sua primeira administração, exercida por Geraldo Vianna (1912-1914). Nesse município foi fundado, em 1929, o Banco de Muqui; e ainda, teve instalado, em 1933, o colégio de Muqui, que chegou a possuir mais de 300 alunos internos (HENRIQUES DE MENDONÇA, 1989).

Embora São José do Calçado não tenha se beneficiado da rede de transporte criada pela Leopoldina Railway, e Muqui não tenha alcançado significativa participação na produção de café, como fora o caso de Guaçuí para ambas situações, todas essas iniciativas são

indicativos dos importantes empreendimentos estabelecidos no vale do Itabapoana capixaba, do qual Guaçuí deteve alguns dos mais proeminentes.

O papel de Guaçuí como centro produtor e centralizador da produção de sua hinterlândia, que extrapolava os limites municipais, foi determinante em promover o crescimento da cidade nas primeiras décadas do século XX. A evolução da rede urbana e a constituição de uma polaridade comercial em Guaçuí, que analisaremos a seguir, ofereceram as condições para o desenvolvimento do capital comercial nessa cidade, que surgiu atrelado à produção agrícola e se diversificou para outras formas de investimentos. Todo esse conjunto de atividades, desenvolvidas a partir do papel da cidade na economia regional, criou as condições materiais para a urbanização da cidade.

### II.III A CIDADE E A CONSTITUIÇÃO DA CENTRALIDADE COMERCIAL

Como vimos, a organização do espaço econômico capixaba era caracterizada por uma profunda desarticulação. A economia estabelecida no Espírito Santo até o início do século XX não se mostrou capaz de integrar o espaço capixaba. O cultivo do café, por mais que tenha promovido a interiorização da ocupação e contribuído no desenvolvimento de alguns centros, como foi o caso de Cachoeiro de Itapemirim, percorreu o caminho dos vales e rios, do litoral para as serras, não consolidando a integração entre as regiões que articulasse o sul e o norte à Capital capixaba.

Essa configuração da ocupação em forma de arquipélago econômico regional foi registrada por diversos cronistas. Entre esses registros, o relato de viagem de Paul Walle, que percorreu o Brasil no ano de 1909, a cargo da Sociedade de Geografia Comercial de Paris, é elucidativo como poucos. Paul Walle assim comentou sobre o Espírito Santo:

[...] Com efeito, o pouco desenvolvimento do estado há uma causa natural que faz com que este pareça pobre e medíocre no meio de suas riquezas e da prodigiosa fertilidade de seu solo: é a dispersão de suas diversas forças econômicas, devido à sua configuração geográfica. Vimos que o Espírito Santo é um pedaço de território que não tem mais de 150 a 180 quilômetros de largura, sobre o litoral estão os portos mais ou menos abrigados e acessíveis, mas destinados entretanto a preencher as funções de guia para o estabelecimento de populações e para as comunicações dessas com o interior. Isso explica porque no Espírito Santo jamais pode se constituir uma grande cidade. Cada vilarejo fundado às bordas do mar servia de entreposto comercial a pequenas zonas correspondentes do interior, que não podiam se desenvolver por falta de comunicação; em seguida, como a distância entre estas cidades da região sul, a única verdadeiramente explorada, e o Rio de Janeiro eram mínimas, todas comunicavam diretamente com essa Capital, não permitindo assim a nenhuma dentre elas de se estabelecer solidamente para servir de centro de convergência a todas (WALLE, 2015, p. 69).

No sul do Espírito Santo, a vila portuária de Itapemirim constituiu o principal acesso de comunicação daquela região com o mundo exterior. Era por essa vila que produtos vindos do exterior chegavam e por onde se dava o escoamento da produção. Essa vila representou a primeira centralidade no sul da província. Por esse motivo, quando, em 1860, d. Pedro II visitou a vila de Itapemirim, nela havia serviços como hotéis e ali residiam médicos, farmacêuticos e dentista, o que denotava certa importância no contexto da época (ROCHA, 2008).

A posição de Itapemirim só foi superada com a produção de café, que transformou Cachoeiro de Itapemirim no mais importante polo comercial do sul da província durante o século XIX. Cachoeiro de Itapemirim funcionou e desenvolveu-se como uma típica cidade “boca de sertão”.<sup>62</sup> Sua localização, a meio caminho das terras altas e frias e às margens do rio Itapemirim, local onde o rio se torna encachoeirado, impedindo a navegação, contribuiu para que a cidade fosse o centro de convergência de quase todo o interior da região sul. Assim, Cachoeiro foi o epicentro para onde se dirigiam as tropas mueres carregadas de café, que dali seguiam por meio de embarcações pelo rio ou continuavam por meio de tropas nos períodos de estiagem até o porto de Itapemirim.

Entretanto, uma parte significativa da produção do vale do Itabapoana capixaba seguia em direção ao Norte Fluminense. Durante o século XIX, antes da construção da estrada de ferro, a produção era escoada pelo porto de Limeira.<sup>63</sup> Este constituiu um porto fluvial, localizado à margem esquerda do rio Itabapoana, para onde mercadorias e pessoas confluíam. Sua importância foi tal que Limeira foi sede da freguesia de São Pedro do Itabapoana até 1880. Com a chegada dos trilhos da Leopoldina Railway, com a construção da estação de Santo Eduardo (povoação ao sul do rio Itabapoana, pertencente atualmente ao município de Campos dos Goytacazes), em 1879, e depois das estações de Ponte do Itabapoana (1894) e Mimoso (1895), localizadas em território capixaba, o porto de Limeira entrou em decadência,

---

<sup>62</sup> Nesse sentido, Cachoeiro de Itapemirim foi durante o início do século XIX um centro avançado para a ocupação e incorporação à economia dos espaços compreendidos pelo alto Itapemirim e alto Itabapoana.

<sup>63</sup> Localizado próximo à Cachoeira do Inferno, que interrompia a navegação rio acima, o porto de Limeira foi o mais importante centro do vale do Itabapoana em meados do século XIX. A importância desse porto, à semelhança do conjunto de cachoeiras do Itapemirim (chamadas de “Cachoeiras do Itapemirim”), para a cidade de Cachoeiro se deve a sua função estratégica para o escoamento da produção vinda do interior, tanto que possuiu uma linha regular de barcos a vapor fazendo a rota do porto de Limeira até Barra do Itabapoana. Essa linha de navegação foi inaugurada em 1864, tendo como concessionários Carlos P. de Campos Figueiredo e Eduardo Joaquim P. Oliveira (CAMARGO TEIXEIRA, 1985; TEIXEIRA, 1989).

mas o fluxo de mercadorias em direção à província vizinha foi mantido por muitos anos (GARCIA e GARCIA, 1997).

O prolongamento dos trilhos da Leopoldina Railway até Cachoeiro de Itapemirim, em 1903, contribuiu para reforçar os vínculos econômicos das praças sulistas capixabas com o Rio de Janeiro. Nessa época, as vilas e povoações limítrofes com a província do Rio ainda não haviam sido incorporadas totalmente à hinterlândia de Cachoeiro. O rio Itabapoana, ao contrário do que possa aparentar, “não separa[va] o Espírito Santo do Estado do Rio”, como sugeria a expressão popular.<sup>64</sup> Tal fato é evidenciado pelo contrabando de café entre o Rio e o Espírito Santo, mantido com o auxílio de pontes que permitiam a travessia de mercadorias para o estado vizinho. Essas pontes, eram na sua maioria construídas por particulares, como forma de escapar da ação fiscal no Espírito Santo, que mantinha uma maior taxaço sobre o café (GARCIA e GARCIA, 1997).

Dada a falta de infraestrutura para o escoamento da produção, o transporte marítimo foi por muito tempo o principal meio de circulação de pessoas e de mercadorias, ligando o sertão capixaba às vilas portuárias. Essas vilas, que se desenvolveram como entrepostos comerciais, eram aquelas de convergências de tropas. Mas, mesmo após a construção das estradas de ferro, as tropas muars não desapareceram, continuaram sendo responsáveis pela ligação das vilas mais interioranas com as estações que acompanhavam o caminho da estrada de ferro (MORAES, 1989; GARBELOTTO, 2013).

Mesmo no sul, onde a produção de café se mostrou mais expressiva, foram escassas e inconsistentes as iniciativas para desenvolver o sistema de transporte. A navegação pelo rio Itapemirim, ligando Cachoeiro à Barra do Itapemirim, teve início de forma empresarial em 1863, mediante contrato firmado entre o governo da província e o major Caetano Dias da Silva, que ficava obrigado a fazer duas viagens por semana, da Barra do Itapemirim a Cachoeiro. Outras firmas de Cachoeiro também tinham embarcações de cabotagem, que faziam o percurso entre Itapemirim, Vitória, Campos e a Corte (ROCHA, 1966).

Em 1872 novo contrato foi firmado, desta vez, entre o governo provincial e o capitão Henrique Deslandes, para realizar pelo menos oito viagens mensais, duas vezes por semana, em embarcações para vinte passageiros. Os preços das passagens da vila de Itapemirim a

---

<sup>64</sup> Foi em virtude dos vínculos comerciais com o vale do Itabapoana capixaba que a cidade fluminense de Bom Jesus do Itabapoana, localizada nas margens do rio Itabapoana, divisando com o Espírito Santo, prosperou no início do século XX. Essa cidade também possuía uma estação da estrada de ferro Itabapoana, ramal esse da Leopoldina Railway (Cf. GARCIA e GARCIA, 1997).

Cachoeiro eram de 3\$000 réis na 1ª classe e 1\$500 réis na 2ª classe. Todavia, mesmo com a subvenção anual no valor de 6.000\$000 réis, que recebia da província, o concessionário cumpriu o acordo apenas até meados de 1881. Posteriormente outros contratos foram realizados, com outros concessionários; porém, a ideia de estabelecer uma ligação eficiente por essa via fluvial nunca logrou êxito (ROCHA, 1966).

Diante das dificuldades de comunicação e da necessidade de estabelecer escoamento mais rápido e seguro do café, os projetos de construção de ferrovias sempre foram encarados como baluartes do progresso. O capitão Deslandes foi o primeiro concessionário da estrada de ferro Caravelas, por contrato com o governo da província firmado em 1882, mas não chegou a executar os trabalhos, transferindo o direito de concessão (SILVA FERREIRA, 2015).

De fato, as obras da ferrovia foram iniciadas somente pelo terceiro concessionário, o visconde de São Salvador de Mattosinhos, em janeiro de 1886. A estrada foi inaugurada no dia 16 de setembro de 1887, reunindo ao todo 70,5 km, divididos nos ramais de Cachoeiro a Alegre, mais precisamente até a estação de Pombal (atual distrito de Rive), e no da estação de Mattosinhos (Coutinho) a Castelo. O primeiro trecho possuía extensão de 49 km, e o segundo 21 km (SILVA FERREIRA, 2015).

Embora fosse reduzido o trecho da estrada, ela fora importante por reforçar a centralidade comercial de Cachoeiro de Itapemirim. Em 1895 teve início a construção da estrada de ferro Sul do Espírito Santo, que permitiria a ligação de Cachoeiro de Itapemirim a Vitória, da qual se encarregou o governo do estado. Contudo, somente com a venda da estrada à Leopoldina Railway, em 1906, foi possível sua conclusão em 1910, quando a cidade de Cachoeiro já estava ligada por linha férrea com a capital do país desde 1903 (BITTENCOURT, 1987; QUINTÃO, 2008).

O desenvolvimento da economia do café no alto Itabapoana contribuiu para a extensão da ferrovia até Guaçuí. A empreitada ficou a cargo da Leopoldina Railway, que, após adquirir, em 1908, o trecho da antiga E. F. Caravelas (Alegre-Cachoeiro de Itapemirim), construiu o trecho entre Alegre e Espera Feliz (MG), denominado Ramal Sul do Espírito Santo, passando por Guaçuí, inaugurado em 24 de novembro de 1913 (QUINTÃO, 2008).

Embora a conclusão dessa estrada tenha oferecido contornos mais definidos da rede urbana que gravitava em torno de Cachoeiro, não eliminou imediatamente os vínculos comerciais das praças sulistas com o Rio. Em 1879 havia sido inaugurada a E. F. do Itabapoana, ligando São P. do Itabapoana a Santo Eduardo (RJ). Esse trecho compôs a ligação de Campos com Carangola (MG), que por possuir trajeto quase paralelo ao da E. F. Caravelas,

drenava em direção ao território fluminense parte da produção do alto Itabapoana. Mais tarde, em 1914, um ramal da E. F. do Itabapoana alcançou Bom Jesus do Norte (ES), localizado na outra margem do rio Itabapoana (C. TEIXEIRA, 1985). Afora isso, o relatório da Secretaria da Fazenda de 1927 mostra que apenas em Alegre e Guaçuí ocorreu o embarque de 101.949 sacas de 60 quilos de café para a praça do Rio de Janeiro (GARCIA e GARCIA, 1997).

Disso tudo deve-se destacar que, mesmo diante da influência comercial fluminense na região, a construção da E. F. Sul do Espírito Santo foi determinante para integrar o espaço econômico da região sul à Capital capixaba, como também ao principal centro da região, no caso, Cachoeiro de Itapemirim. Como efeito da estrada na organização espacial da produção, tomou forma uma rede urbana que gravitava em torno da posição de Cachoeiro de Itapemirim<sup>65</sup> como epicentro da região sul. Essa cidade constituiu o mais importante centro econômico do Espírito Santo desde meados do século XIX até o início do XX.

O seu papel de centro regional permitiu a criação das condições para o funcionamento das funções comerciais que Cachoeiro desempenhava e também o surgimento das primeiras instalações que refletiam a chegada da modernidade urbana.<sup>66</sup> Assim, a construção da ponte sobre o rio Itapemirim, concluída em 1887, marcou um ponto de inflexão na história de desenvolvimento do município. Essa ponte foi construída em estrutura metálica importada da Alemanha, possuindo 114 metros de comprimento por 16 metros de altura, e representou uma obra de grandeza naquela época (ROCHA, 1966; BRAGA, 1986).

Outro marco do desenvolvimento cachoeirense foi a instalação da iluminação pública elétrica, sendo Cachoeiro a primeira cidade do Espírito Santo a receber tal serviço, inaugurado no dia primeiro de novembro de 1903. A estrutura do serviço era composta por 154 lâmpadas de 47 e 16 velas, alimentadas por um gerador de 70 HP. A denominada Força e Luz recebia 11\$500 réis pelo consumo mensal de cada lâmpada. Para geração da energia foi instalada na Ilha da Luz, no rio Itapemirim, a captação da força hidráulica (MARINS, 1920; BITTENCOURT, 1984).

Considerando a trajetória de desenvolvimento de Cachoeiro na sua condição de centro regional, quais foram as implicações da construção da estrada de ferro para o desenvolvimento de Guaçuí?

---

<sup>65</sup> A localidade de Cachoeiro de Itapemirim foi elevada à condição de freguesia em 1856; em 1864 tornou-se vila e em 1889 foi transformada em cidade (MARINS, 1920).

<sup>66</sup> Na verdade, se trata de uma modernidade tardia permeada por contradições e guiada por ideologias da classe dominante que se refletem no espaço como ilusões urbanísticas (Cf. BERMAN, 1986).

Guaçuí, como vimos, encontrava-se na zona pioneira de expansão da produção de café na virada do século XIX para o XX. A conclusão, em 1913, da estrada de ferro que ligava Guaçuí<sup>67</sup> a Cachoeiro de Itapemirim e a Espera Feliz (MG) ofereceu não apenas as bases materiais para desenvolvimento do mercado de café, mas também uma posição privilegiada na rede urbana regional; e permitiu a constituição de uma polaridade comercial que veio extrapolar os limites do município. Com isso, gradativamente, a centralidade comercial estabelecida em Alegre foi transferida para Guaçuí, que possuía maior produção de café e estava mais próximo das fazendas de maior produção (mapa 3).

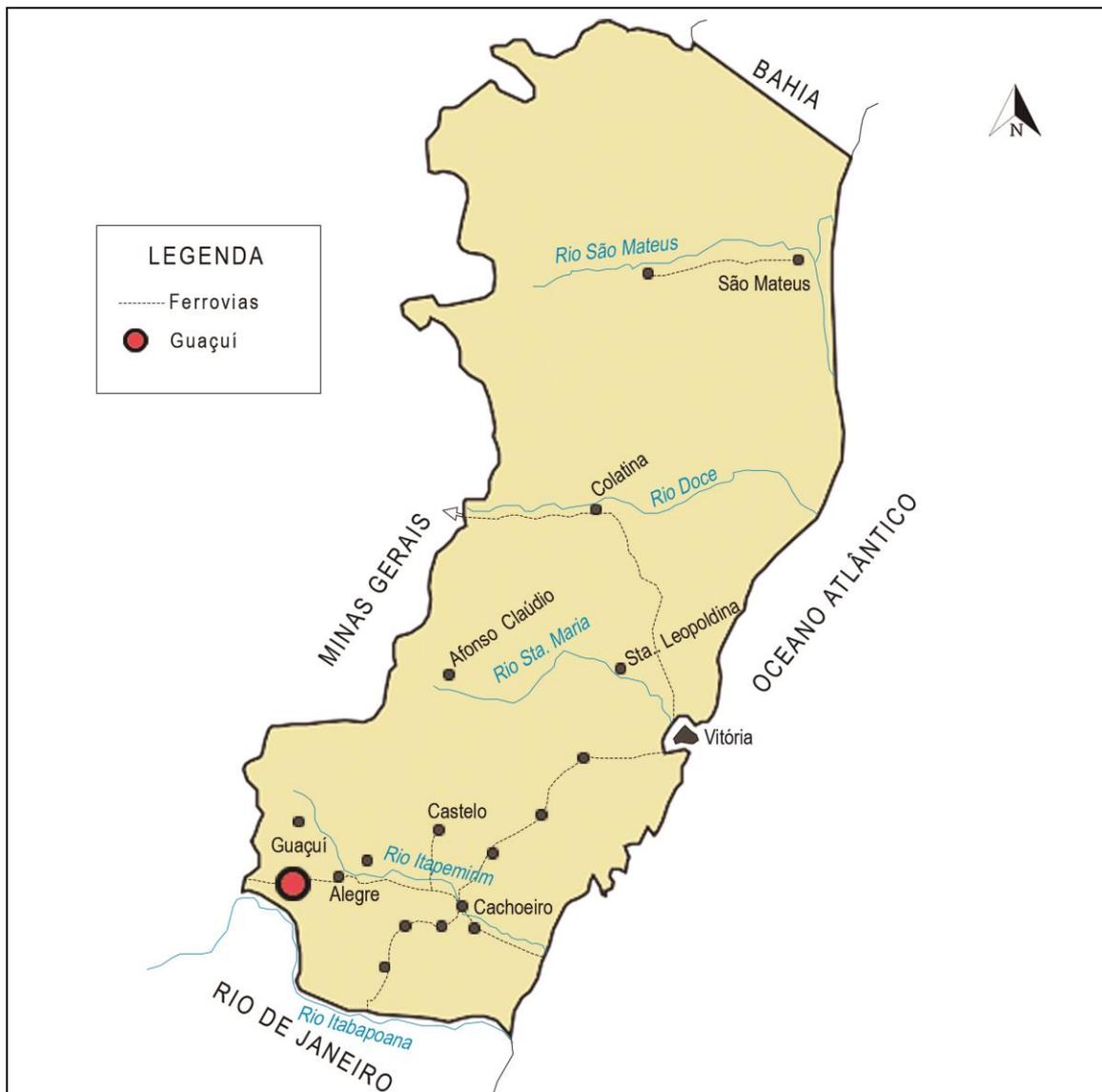
A produção, ao possuir uma dimensão física, corresponde à própria construção do espaço, que se realiza em diferentes escalas (local, regional, planetária etc.). O espaço, portanto, resulta das relações de produção com um significado próprio para cada época histórica. A organização da produção exige a criação, no espaço, das condições materiais que lhe são necessárias (armazéns, estradas, pontes, portos etc.). Para a organização da produção, alguns centros são privilegiados na estrutura sobre a qual sua realização se processa. Ou seja, o papel da cidade e seu desempenho na organização espacial estão relacionados a uma dada estrutura produtiva. Assim, a cidade é expressão da materialidade da sociedade em determinado momento histórico (LEFEBVRE, 1999; CARLOS, 2011).

Nesse sentido, um indicativo importante para entender o desenvolvimento de Guaçuí foi a contribuição da ferrovia para agilizar a comunicação com o mundo exterior. 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) pela estrada de ferro (MOULIN, 1987).

---

<sup>67</sup> A primeira denominação do povoado foi São Bom Jesus do Livramento, alterado, em 1866, para São Miguel do Veado, em homenagem ao santo do dia (29 de setembro) em que se deu a entrada dos pioneiros, acrescentando ao nome a expressão Veado, referente ao rio que banha a região. A criação da freguesia de São Miguel do Veado se deu por lei provincial de 13 de julho de 1866. Com a criação do município de Cachoeiro de Itapemirim, em 1867, Guaçuí, assim como a freguesia de N.S. da Penha do Alegre, passou a ser distrito autônomo subordinado a Cachoeiro de Itapemirim. Mais tarde, com a elevação de Alegre à condição de vila e com a instalação do município, em 1890, que fora desmembrado de Cachoeiro de Itapemirim, o distrito de São Miguel do Veado foi transferido para o município de Alegre. Depois de elevada à categoria de vila pela Lei Estadual n.º 1.688, de 25 de dezembro de 1928, foi instalado o município de São Miguel do Veado, em 10 de janeiro de 1929. Adquiriu foros de cidade em 30 de dezembro de 1929. Por lei estadual de janeiro de 1930 passou a denominar-se Siqueira Campos, alterado para Guaçuí pela Lei Estadual n.º 15.177, de 31 de dezembro de 1943 (IBGE, 1957; FERRAZ, 1986).

**Mapa 3:** Posição de Guaçuí na rede ferroviária do Espírito Santo – 1930



Fonte: Produzido pelo autor, a partir do mapa rodoviário do Espírito Santo de 1935.

A cidade teve origem nas adjacências da linha férrea. Basta observar que operários que trabalhavam na construção da E. F. Leopoldina ergueram nos arredores desta suas próprias habitações.<sup>68</sup> As moradias, construídas ainda sem padrão técnico, foram cobertas de palha, originando a chamada “rua da Palha” (atual rua Tenente Arnaldo Túlio). No início do século XX “era um bairro sem dono”, conta Durval Emery.<sup>69</sup> “Trabalhadores anônimos faziam as

<sup>68</sup> Importante frisar que historicamente a autoconstrução constituiu uma alternativa de acesso a moradia para a população de pior inserção no mercado (Cf. CAMARGO *et. al.*, 1975).

<sup>69</sup> Durval Emery (1895-1986) foi construtor. Sendo filho de Emiliana Emery, como veremos mais à frente, encabeçava os negócios da família com a ajuda do irmão Carlos Emery (1901-1993). (Entrevistas com Carmem e Eunice L. Emery e Luiz F. Moulin concedidas entre outubro de 2012 e julho de 2013).

casinhas, tiravam os pauzinhos da capoeira, do mato, varas e eram cobertas com aquela palha de taboa, essa taboa que dá paina” (EMERY, apud 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 a 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 a 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 Virgílio Machado (figura 5).



**Figura 5:** Guaçuí no final da década de 1920. Destaque para a av. Espírito Santo no centro da foto, a igreja matriz de São Miguel Arcanjo à esquerda no alto e a estação da E. F. Leopoldina com os armazéns ao redor, à direita. Fonte: Desconhecida. Acervo pessoal de Maria Glória C. Liparizi.

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 zona próxima de Alegre se deslocasse para Guaçuí, que passou, então, a concentrar a produção de diversos municípios. A área de abrangência da centralidade comercial de Guaçuí se estendia aos municípios de Espera Feliz, Manhuaçu, Muqui, Iúna e Varre Sai (os dois primeiros situados em Minas Gerais). Originou-se com a estrada de ferro uma polaridade comercial que transformou a cidade em um importante centro de convergência de mercadorias, transformando Guaçuí no principal centro do alto do vale do Itabapoana (figura 6).



**Figura 6:** Produtores ou comerciantes de café esperando o trem no armazém da Estação Emery, em Veados (Guaçuí), ano de 1921. Fonte: Autor desconhecido. Acervo de Gessimar Machado.

Criava-se a partir da polaridade comercial uma atmosfera de negócios na cidade que trazia consigo uma perspectiva de progresso. A acumulação na esfera da produção e do comércio de café, que viabilizavam a inversão desse excedente na urbanização da sede do município, realizava-se mediada por uma visão de futuro:

Dia a dia, a cidade aumenta o seu comércio.

Todas as casas estão com o seu movimento triplicado. O comércio de café é intenso, sendo que, afora o grande número de caminhões que, diariamente chegam à cidade conduzindo café e levando gêneros outros, entra na cidade, por dia, uma média de sessenta lotes de burros, que, também trazem café.

[...]

E, ainda mais, as casas comerciais, todas fortes, compram em excelentes condições, vendendo, portanto, muito por preço mínimo.

[...]

Há uma intensa vibração de movimento: tudo é vida, entusiasmo, trabalho.

Para provar o que acima dissemos, basta dizer que uma firma da cidade, num destes dias, fez de vendas, à vista, 15:000\$000 (quinze contos de réis). (*O Espírito Santo*, 27-12-1931, ano I, n. 18).

Essa perspectiva de progresso era estruturada por uma nova mentalidade, que era tanto resultado como condição das transformações sociais das quais a metamorfose das formas de riqueza era elemento essencial. Tínhamos neste processo o surgimento de uma elite cuja mentalidade, se não rompia completamente com a antiga ordem, refletia as novas perspectivas oferecidas pelo capitalismo – principalmente após a Abolição.

Significativo do dinamismo econômico do município foi a instalação de diversas representações de firmas bancárias nessa cidade a partir dos anos 1930, como foram os casos do Banco Hipotecário e Agrícola do Estado de Minas Gerais, do Banco Comércio e Indústria de Minas Gerais e do Banco de Crédito Real de Minas Gerais.

De um pequeno “arraial” no final do século XIX Guaçuí converteu-se, entre os anos 1920 e 1950, no principal polo comercial do vale do Itabapoana. Conforme a tabela 11, o município era responsável pela maior exportação, em valores, do vale do Itabapoana capixaba, e ainda o segundo centro mais importante no quesito importação.

**Tabela 11:** Comércio municipal: exportação e importação de municípios selecionados do Espírito Santo – 1959

<i>Municípios por regiões e zona das regiões</i>	<i>Exportação</i>		<i>Importação</i>	
	<i>Quantidade (tonel.)</i>	<i>Valor (Cr\$ 1.000)</i>	<i>Quantidade (tonel.)</i>	<i>Valor (Cr\$ 1.000)</i>
<i>Região Sul: Vale do Itabapoana</i>				
Guaçuí	13.308	209.330	1.686	39.939
Alegre	9.202	131.772	235	10.265
Mimoso do Sul	24.912	69.221	1.233	24.868
Iúna	1.257	21.509	315	6.615
Muqui	4.031	38.801	723	19.505
São José do Calçado	5.413	66.940	3.463	54.158
Jerônimo Monteiro*	1.099	19.771	374	9.10
<i>Região Sul: Vale do Itapemirim</i>				
Cachoeiro de Itapemirim	85.114	460.958	4.608	386.400
Castelo	5.440	143.426	604	21.541
<i>Região Norte</i>				
Colatina	40.785	573.252	3.474	433.179
<i>Região Central</i>				
Vitória	88.698	1.289.742	3.229.307	3.600.328

Fonte: Anuário Estatístico do DEE (ano VI, nº. 6). Apud *O Espírito Santo*, 13-11-1960, ano XXIX, n. 1243.

Nota: (\*). Antigo distrito de Vala do Souza, desmembrado de Alegre em 1953.

Embora a magnitude comercial dessa praça não se equiparasse à de Cachoeiro e à de Colatina, que, como tradicionais centros regionais, polarizavam vastas extensões do território

capixaba, Guaçuí detinha proeminência comercial como centro de convergência da produção (especialmente do café) destinada à exportação e à redistribuição dos produtos de importação entre os municípios do vale do Itabapoana.

Sendo assim, embora sua polaridade comercial tenha-se desenvolvido subordinada à hinterlândia de Cachoeiro de Itapemirim, a praça de Guaçuí estabeleceu uma polaridade comercial própria como centro de articulação dos municípios do alto do vale do Itabapoana com o mercado exterior àquela zona.

Esse processo, naturalmente, produziu efeitos sobre o perfil socioeconômico do município. Em 1950, quando a população do município era contabilizada em 24.952 habitantes e o processo de urbanização já extrapolava os limites do sítio histórico da sede do município, uma classe de comerciantes havia se constituído na cidade. São indicadores da expressividade dessa classe a firma Ferraz e Cia., a Barbosa, Marques e Cia., a Ribeiro e Cia., a Filgueira, Oliveira e Cia.,<sup>70</sup> e o armazém Capixaba, para o comércio de café, cereais e diversos; e a casa Acacinho,<sup>71</sup> casa Hugo, casa Paulista, casa Lima, casa Simões, casa Meirelles e bazar Norte na venda de tecidos, calçados, papelaria e artigos de presente.

A cidade que germinou a partir da atividade comercial do café, tinha sua vida atrelada à dinâmica de circulação de pessoas e mercadorias movida pela estrada de ferro. A própria organização espacial da cidade era expressão da importância da E. F. Leopoldina na vida cotidiana. Na vizinhança da estação Emery e da linha férrea aglomeravam-se as firmas de comércio e de outras atividades atreladas ao fluxo de mercadorias e pessoas que para ali convergiam.

Esse aspecto foi descrito por Cícero Moraes. Guaçuí, nas palavras do autor, “estendeu-se ao longo da linha da Estrada de Ferro Leopoldina, de modo que o trem corre pela sua rua principal, o que lhe dá um falso aspecto de cidade-estação ferroviária” (1954, p. 45).

As firmas de comércio de café localizavam-se ao redor da estação Emery, que se situava entre a atual sede da prefeitura municipal e praça João Acacinho (que outrora denominou-se Rio Grande do Sul e Interventor Bley). A casa Barbosa, Marques e Cia. instalou-se na esquina do quarteirão, defronte à antiga estação Emery, onde funcionavam o

---

<sup>70</sup> A Filgueira, Oliveira e Cia. teve como sócio majoritário Ataliba Filgueira. Nessa firma eram vendidos a manteiga e o requeijão “Alba”, produzidos na fazenda da Barra, de propriedade de Ataliba (*O Espírito Santo*, 25-05-1941, ano X, n. 489).

<sup>71</sup> A casa Acacinho, ainda em atividade, foi fundada em 1928, por Acácio Franklin Machado (*O Espírito Santo*, 08-06-1958, ano XXVI, n. 131).

armazém de café e o de secos e molhados, anexos ao Grande Hotel Minas Gerais. A casa Ferraz e Cia.<sup>72</sup> era fronteira à praça 25 de Dezembro, em frente ao 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 defronte à estação, próxima à esquina com a av. Joaquim Machado de Faria (figura 7). No quadro 1 podemos verificar as principais firmas de comércio de café que atuaram em Guaçuí entre os anos 1930 e 1980.



**Figura 7:** 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 e Cia. 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.

O desenvolvimento comercial do município fica evidenciado nos números que se seguem. 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 (IBGE, 1957).

<sup>72</sup> O edifício onde funcionava a casa Ferraz pertencia a Simplício A. de Mendonça, sogro de José Ferraz, conforme declaração do proprietário para efeito de tributação (*Jornal de Alegre*, em 31 de agosto de 1929, ano 1, n. [?]).

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

<i>Firmas</i>	<i>Proprietários</i>
<b>1930*-1960**</b>	
Barbosa, Marques e Cia.**	Sr. Osório Marques
Ferraz e Cia. (“Casa Ferraz”)	Sr. José Ferraz de Oliveira
Alves, Siqueira e Cia.	Sr. Manoel Alves de Siqueira
Anderson e Clayton e Cia.	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:** Jornal *O Espírito Santo*, em diversas publicações. Neuza de Araújo Emery, notícia de jornal “De pequenos Guaçuís é feito nosso grande Brasil”, sem nome, Vitória, março de 1997. Entrevistas realizadas pelo autor.

Notas: (\*). Outras firmas e comerciantes de café que atuaram em Guaçuí, nos anos de 1930 e 1940, foram Ribeiro e Cia., Alves e Ribeiro, Joaquim Machado Jr., Mathatias Gomes do Barros, Sebastião Lima de Paula e Otto Rodrigues (este foi anteriormente gerente da Ferraz e Cia.).

(\*\*). Outros comerciantes de café que atuavam no município de Guaçuí eram Djalma Boechat e Serafim Zini.

(\*\*\*). A origem da empresa foi a sociedade com os empresários Henrique Barbosa Ferraz e Antônio Marques. Após esses dois se retirarem da sociedade, em 1934, o nome Barbosa permaneceu na empresa. Em pouco tempo cresceu e se desligou de sua matriz em Carangola, comandada por Antônio Marques. Em 1938 o sócio Ataliba Filgueira 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.

Os vínculos criados pelo comércio de café e a necessidade de contato direto com outras praças comerciais, fez com que Guaçuí dispusesse de um campo de pouso com hangar (localizava-se no atual Bairro Tancredo Neves) que servia a população (Figura 8). O transporte aéreo era servido de uma linha direta com a cidade do Rio de Janeiro, que funcionava três vezes por semana. A cidade contava ainda com um táxi-aéreo<sup>73</sup> (IBGE, 1957).

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, concluído em 1956 pelo construtor Antônio Francisco Moreira. Na ocasião chegou a ser a segunda maior estátua de Cristo do Brasil. Guaçuí tornou-se também, em 1960, o primeiro município do Espírito Santo a captar o sinal de longa distância da TV Tupi, graças à iniciativa do torneiro mecânico Adelino José

<sup>73</sup> Periandro L. Rodrigues Filho realizava viagens semanais, para quatro passageiros, para as cidades do Rio de Janeiro, Vitória, e Belo Horizonte. Era também presidente do Aéreo Clube de Guaçuí, em 1943, quando da inauguração do campo de pouso, que foi aberto em terreno doado por Joaquim M. de Faria (*O Espírito Santo*: 28-01-1943, ano XII, n. 577; 23-07-1944, ano XIII, n. 639; 13-06-1948, ano XVII, n. 747).

Jeveaux, que instalou uma antena no morro do Caracol, e conseguiu distribuir o sinal para a cidade.<sup>74</sup>



**Figura 8:** Hangar Agustin Justo, mais conhecido como campo de aviação de Guaçuá, com o primeiro voo da Central Aérea Ltda., em 17-19-1948. Fonte: Autor desconhecido. Acervo pessoal do autor.

Tudo isso era reflexo do momento econômico que a cidade atravessava. Assim, como Cachoeiro de Itapemirim fora conhecida como a “Princesa do Sul”, Guaçuá assumiu a alcunha de “Petrópolis Capixaba”, referente à força econômica que exercia em uma significativa extensão da região sul e a perspectiva de progresso que se anunciava para o futuro.

Afora isso, é necessário destacar, em atenção ao quadro da urbanização até então no Espírito Santo, a importância dos investimentos promovidos pela iniciativa privada em Guaçuá, e que permitiram a urbanização da cidade durante a primeira metade do século XX. Mesmo a capital Vitória apresentou um caráter de urbanização incipiente até o fim do século XIX, quando possuía cerca de apenas dez mil habitantes. Situação essa que só foi transformada pela ação do Estado como ator extraeconômico na promoção da urbanização, que se verificou, principalmente, a partir do governo de Jerônimo Monteiro (1908-1912), por meio do qual a iniciativa privada encontrou possibilidades de valorizar o capital na construção de moradias e de infraestrutura urbana.<sup>75</sup> Aspecto que, como veremos a seguir, deixa ainda

<sup>74</sup> Cf. *O Espírito Santo*: 1959-1960, ano XVII-XXVIII: 24-05-1959, n. 1172; 02-08-1959, n. 1181; 13-09-1959, n. 187; 27-09-1959, n. 1188; 31-01-1960, n. 1204; 28-02-1960, n. 1209; e 17-07-1960, n. 1227.

<sup>75</sup> Ver Carlos T. de Campos Júnior (1996) e Marcos C. Mendonça (2017).

mais saliente o caráter excepcional da urbanização de Guaçuí em relação ao contexto da urbanização no Espírito Santo.

A acumulação engendrada pela cafeicultura e pela pecuária leiteira, polarizadas em Guaçuí, criou as condições necessárias para a urbanização da cidade, que surgiu como espacialidade para o funcionamento dessa economia. Essa acumulação extrapolou os limites do campo e buscou na urbanização novas formas de valorização do capital por intermédio da construção da cidade. Assim sendo, na sequência discute-se o processo de urbanização de Guaçuí, investigado a partir das alternativas que o capital encontrou para se valorizar na construção da cidade.



*Guaçuí: Av. Marechal Floriano nos anos 1950, com tráfego para automóveis, acompanhando a linha da estrada de ferro.*

*Fonte: Autor desconhecido. Acervo pessoal.*

### III. A URBANIZAÇÃO DA CIDADE: ALTERNATIVAS DE REPRODUÇÃO DO CAPITAL NA CONSTRUÇÃO

Para compreender a construção da cidade partimos da análise das condições gerais de urbanização expressas no cenário regional. Essas condições foram conferidas pela estrutura produtiva de que a cidade participava como centralidade regional. Para o caso estudado, em que o núcleo do processo produtivo era essencialmente agrícola (caracterizado pela produção de café e produção leiteira), a análise exigiu compreender o movimento (de inversão) do excedente de valor acumulado na produção agrícola ou em setores a ela ligados (comércio de café) na urbanização da cidade como forma de diversificação dos investimentos e da reprodução do capital.

Foi com a tarefa de investigarmos a construção da cidade como processo de reprodução do capital que anteriormente nos debruçamos no estudo da mudança do significado econômico da propriedade da terra para a produção da cidade. Conforme Henri Lefebvre:

Durante muito tempo, o “imobiliário”, no capitalismo, só teve uma importância menor. O solo pertencia aos destroços de uma classe vencida, os proprietários fundiários, classe, enquanto tal, de origem feudal. Outrora a construção, ramo de produção inicialmente subordinado, quase artesanal, tinha menos importância que a produção do aço ou do açúcar [...]. Ora, a situação desse “ramo” mudou completamente, e não apenas nos grandes países industriais. Para explicar esse fato não basta lembrar os fenômenos gerais de urbanização, a extensão das cidades, os progressos técnicos etc. É preciso mostrar como e por que o capitalismo apossou-se do solo, do *espaço* (LEFEBVRE, 2008, p. 117-118).

A referência acima assinala para uma importante mudança histórica do capitalismo em relação à produção do espaço. O espaço, de simples condição para produção, foi transformado em força produtiva e se autonomizou diante de outros setores, passando a funcionar como uma potência para a acumulação. Em consequência das mudanças da atividade da construção em relação ao processo de acumulação, a terra teve potencializada sua capacidade de apropriar valor social não produzido pelo setor imobiliário, funcionando como capital fictício.

O entendimento da atividade da construção exigiu compreender a instrumentalização da terra para capitalizar valor no processo de realização do produto edificado; o que se deu pela investigação da atividade econômica (atividade da construção), que a utilizava produzindo uma mercadoria de grande atrativo para a sociedade.

Por ocasião da escravidão a fazenda era precificada pelo valor das benfeitorias como trabalho materializado na terra, num período histórico em que a terra tinha preço simbólico. Com a Lei de Terras, que criou uma equivalência da terra por dinheiro, criavam-se as prerrogativas legais para a conversão da terra em mercadoria com o desenvolvimento do mercado imobiliário. Contudo, o dispositivo legal destinado a promover o efetivo desenvolvimento desse processo impôs à realidade econômica uma contrapartida: produzir resultados que consolidassem os objetivos de tal dispositivo. Então, a produção de café ia criando condições para que a terra funcionasse como equivalente de capital, com o mercado imobiliário desenvolvido num processo que era resultado das condições históricas em cada lugar que viabilizavam a transformação do significado econômico da terra.

Da mesma maneira que a terra utilizada na produção agrícola, a terra incorporada à atividade da construção, para se valorizar, precisou ser utilizada para produção de uma mercadoria para atender determinadas necessidades. Assim, por intermédio da construção a terra foi instrumentalizada para apropriar parte do mais-valor, que poderia ser originado do processo imediato e também do processo global de produção.

Nessa perspectiva investigamos as estratégias de capitalistas locais na construção de moradias e de infraestrutura urbana, para compreender a produção da cidade como uma mercadoria. Sob esse ponto de vista o uso monopolístico da propriedade da terra exerce forte influência na distribuição dos ganhos gerados na produção. O estudo da produção do espaço urbano exigiu-nos, primeiramente, reconstituir historicamente a formação da cidade e do aparelho de poder municipal como condição política e meio pelo qual se reuniram os interesses de capitalistas no processo de urbanização.

### III.1 A CONSTITUIÇÃO DA CIDADE E DO APARELHO DE PODER MUNICIPAL

Uma das primeiras notícias sobre a formação do povoado de Guaçuí datam de 1838. Referem-se à existência de um povoado denominado São Bom Jesus do Livramento, fundado por fazendeiros, alguns deles originados de São Paulo. Entre eles estava Justino José Maria, membro da expedição de 1820, que fez a doação de terras ao patrimônio do povoado, que constituiu a rua da Palha, e ainda Joaquim S. da Rosa, doador das terras onde foi erguido o

monumento do Centenário da Colonização.<sup>76</sup> O nome da localidade era uma referência à devoção trazida de Bananal pelos pioneiros paulistas da família Carvalho e Aguiar Vallim.<sup>77</sup>

Outra referência histórica é a construção de uma pequena capela em 1860, no mesmo local onde foi edificada posteriormente a igreja matriz de São Miguel Arcanjo (FERRAZ, 1986). Contudo no final do século XIX Guaçuí não passava de uma pequena povoação, onde a convergência de pessoas era conferida pela função espiritual do pequeno templo religioso. A vida na povoação só começou a mudar no início do século XX, a partir da construção da estrada de ferro Leopoldina e da sua respectiva estação em Guaçuí, inaugurada em 1913.

A edificação de moradias pelos operários que trabalhavam na construção da estrada de ferro Leopoldina originou a rua da Palha (atual rua Ten. Arnaldo Túlio), como era originalmente denominada. Naquela época, a cidade não passava de um arraial. Eram poucas as moradias que ofereciam algum conforto. Hermes Azevedo Carvalho, nascido em 1891, descreveu a cidade nas seguintes palavras:

Guaçuí, na minha infância tinha aqui a rua que era mais movimentada, a que tinha mais casas era a Rua Francisco Ourique, rua de operários, tanto que ela teve o nome de Rua dos Operários, Rua das Tabuinhas, foi a rua de maior número de casas. Tinha duas casas grandes, aliás três, uma ainda existe até hoje que é onde é o Colégio São Geraldo. Esta é uma que deve ter mais de cem anos, e a outra, uma casa de um negociador Joaquim Machado de Faria, e a outra era de João Olegário. Eram dessas duas famílias as casas melhores, mas tinha umas casinhas pequenas. Onde tinha maior número de casas era na Rua dos Operários (CARVALHO, apud MOULIN, 1987, p. 7).

Como na época não existiam telhas no mercado, na rua dos Operários (ou “das Tabuinhas”, como também era chamada) as moradias tinham cobertura feita de tábuas de madeira – uma das exceções era a moradia de Mariano “Serralheiro”, que possuía telhas de barro. Para fabricar as telhas de tábuas (ou tabuinhas) escolhia-se uma árvore de madeira nobre, geralmente o cedro, e, após derrubá-la a machado, dividia-se a árvore em pequenos toros. Com um facão adaptado para a tarefa, dividia-se a tora em tabuinhas com a espessura de um a dois centímetros. Daí a histórica rua dos Operários também ter sido conhecida como rua das Tabuinhas. Esse sistema de cobertura perdurou até aproximadamente a década de

---

<sup>76</sup> No dia 18 de agosto de 1938, diversas autoridades comparecem à praça São Paulo (atual praça Matriz), para o lançamento da pedra fundamental do monumento do Centenário da Colonização. O monumento foi construído para homenagear as famílias dos primeiros “colonizadores”, que fundaram, em 29 de setembro de 1838, o povoado que originou Guaçuí (*O Espírito Santo*: 21-08-1938, ano VII, n. 348; 25-09-1938, ano VIII, n. 353; 27-09-1959, ano XXVIII, n. 1188). Ver também Luiz F. Moulin (1987).

<sup>77</sup> Cf. Breve notícia da história genealógica das famílias Aguiar Toledo e Ribeiro Vallim. Ver também o trabalho organizado por Hebe M. de Castro e Eduardo Schnoor (1995) e folheto escrito por Antônio Rodrigues (1987).

1910, quando a estrada de ferro passou a oferecer maior comunicabilidade para a chegada de novos materiais de construção em Guaçuí.

A logística e a facilidade de transporte estabelecida com a estrada de ferro Leopoldina reforçaram os estímulos para o crescimento da Guaçuí.<sup>78</sup> Tendo-se iniciado nas ruas da Palha e dos Operários, prolongando-se até o largo da Matriz, fronteiro ao casarão da fazenda São Miguel, transformado em 1924 no colégio São Geraldo<sup>79</sup> (figura 9), a ocupação seguiu pela av. Espírito Santo, onde, em 1923, foi construído com recursos do governo do estado a escola Deocleciano de Oliveira<sup>80</sup> (figura 10), que recebeu o nome do Secretário de Educação da época. Dali a ocupação seguia ao redor da estação Emery, que surgiu como área nuclear do comércio na cidade.



**Figura 9:** Edifício do colégio São Geraldo (à esquerda da foto) de frente ao largo da Igreja Matriz, em dia de comemoração cívica, durante a década de 1920. Fonte: Autor desconhecido. Acervo pessoal.

<sup>78</sup> Para permitir a travessia do rio Veado, foi construída uma ponte de ferro, popularmente conhecida como “Pontilhão”. Essa ponte, ainda existente, originalmente era toda de estrutura metálica. Foi fabricada na Inglaterra e montada por Antonio Pistombo, vindo de Carangola especialmente para a tarefa (MOULIN, 1987).

<sup>79</sup> O colégio São Geraldo foi fundado pelas irmãs Emiliana e Zinha Emery, e entregue à administração do padre italiano Miguel de Sanctís junto da professora Jurema Moretz-shon. Oferecia o curso ginásial (atual segundo estágio do ensino fundamental) e colegial nas modalidades de curso normal (magistério) e comercial (contabilidade), sendo a maior referência na educação em Guaçuí. Era nesse colégio que os filhos das famílias mais afortunadas estudavam. Antes disso, existiu o colégio Barão de Macaúbas, que chegou a funcionar no antigo edifício da prefeitura municipal, localizado na av. Espírito Santo (MOULIN, 1987).

<sup>80</sup> A escola Deocleciano foi construído pelo construtor Durval Emery. Ao contrário do colégio São Geraldo, era destinado ao ensino público e oferecia o curso primário. O edifício do colégio foi construído em formato de “U”, e na época foi uma referência construtiva importante no distrito de Veado.

Outro marco do desenvolvimento da cidade foi a conclusão, no ano de 1929, da igreja matriz de São Miguel Arcanjo (figura 11), em substituição à pequena capela<sup>81</sup> levantada em 1860.<sup>82</sup> Esta 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 somente em 1929 (RODRIGUES, 2007).



**Figura 10:** Edifício do colégio Deocleciano de Oliveira, construído em 1923. Fonte: Autor desconhecido. Acervo pessoal.

A nova igreja foi construída tendo como responsáveis os construtores Durval Emery e Francisco Talom. 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.<sup>83</sup> A maior parte do material veio de fora, transportado através da estrada

<sup>81</sup> A paróquia de São Miguel do Veado, embora pertencesse ao município de Cachoeiro de Itapemirim, estava sujeita ao bispado de Mariana (MG), situação que se manteve até 1895, quando foi criada a diocese do Espírito Santo; desse modo, a paróquia de S. M. do Veado foi integrada à diocese do Espírito Santo (TEIXEIRA DE OLIVEIRA, 2008).

<sup>82</sup> De acordo com Carlos Bravo (1998), a capela teria sido inaugurada em 1859. Todavia, Pedro Ferraz (1986), Virginia Rodrigues (2007) e uma publicação do jornal *O Espírito Santo* (27-09-1959, ano XXVIII, n. 1188) informam sua construção em 1860.

<sup>83</sup> Durval Emery relembra a construção da igreja e suas transformações: “[...] a torre foi feita primeiro de tudo com estruturas de madeira, coberta de cobre, lâminas de cobre, mas no decorrer do tempo aquela madeira estragou, então eu é que fiz o que era de madeira, e de cobre, transformando em cimento armado. A cor escura da torre era zinabre de cobre. Em cima da torre não tinha aquela imagem que tem lá de São Miguel. Era uma

de ferro por intermediação de Emiliana Vianna Emery.<sup>84</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” (EMERY apud MOULIN, 1987, p. 11).



**Figura 11:** Igreja Matriz de São Miguel Arcanjo, em dia de comemoração, em 1937. Fonte: autor desconhecido. Acervo pessoal.

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. A riqueza originada dessas atividades ofereceu condições a algumas pessoas de utilizar materiais que diferenciavam o estilo de morar. Em virtude disso, as construções que iam sendo erguidas deixavam para trás a antiga

---

cruz de dois metros e oitenta de tamanho, foi feita na minha oficina, aqui em baixo. Confeccionada em ferro de duas polegadas e meia por cinco oitavos. Depois da torre pronta, com o tempo, o cobre deu uma coloração escura à torre” (EMERY, apud MOULIN, 1987, p. 10).

<sup>84</sup> Emiliana Vianna Emery (1874-1957) nasceu em Guaçuí, era neta de Domingos Manuel Vianna, e casou com Gustavo Emery, filho do ten. cel. inglês John Emery que participou da construção da E. F. Leopoldina, ficando viúva aos 20 anos. Desempenhou o papel de grande cacique na política do município. A família possuiu hotéis e atuava no ramo de construção, 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 (Entrevistas com Paulo Vianna de Aguiar, Carmem Emery, Eunice Emery, e Luiz Moulin realizadas entre outubro de 2012 e julho de 2013. Ver também Diogo França, 2019a).

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.

Como efeito do desenvolvimento econômico, o movimento de emancipação de Guaçuí adquiriu força no final da década de 1920. Nesse sentido, é forçoso questionar: quais interesses moviam a iniciativa de separar o distrito de Veado do município de Alegre?

O *Jornal de Alegre*, que atuava como porta-voz do grupo político sediado em Guaçuí,<sup>85</sup> em material publicado no dia 2 de dezembro de 1928 refere-se ao movimento político estabelecido em Guaçuí e as razões que o desencadearam:

O Distrito de Veado em peso chamava pela sua separação do município, cujo Prefeito durante dois anos, consecutivamente, parecia não ter outro desejo que o de contrariar toda a sua população. A esse famoso distrito se associavam os de São Tiago e Rio Preto, que, do mesmo modo, sofriam a acintosa indiferença do chefe do executivo.

Nesta cidade, avolumava-se o número dos que se manifestavam dia a dia contrariados pelo descaso do Prefeito pela sua vida. Não temos água. Há mais de ano, as famílias se veem em constantes apuros para manter a higiene de seus lares, o asseio deserta e a possibilidade de surtos epidêmicos apavora a população, por outro lado, o leonino contrato celebrado com a Empresa Força e Luz Alegre-Veado onerou de maiores difíceis despesas as classes mais modestas porque a iluminação particular é mais cara para estas do que para as abastadas.

Aos ouvidos do Exmo. Sr. Dr. Presidente do Estado chegam os clamores da maioria do nosso povo e as alegações de que no regime eleitoral, então, predominante, era impossível disputar-se um cargo público porque as organizações políticas existentes tinham todos os elementos indispensáveis para asfixiar o direito de voto.

[...]

E continua,

No dia 20, houve, nesta cidade, a grande convenção de município e no seio dela, sem discrepância de uma única voz, foi aceito e aclamado o nome do Sr. Cel. Urcecino Ourique de Aguiar, para exercer o cargo de Prefeito do Município, no futuro biênio, conforme indicação do Dr. Manoel Monteiro Torres, distinto médico residente em Veado. (*Jornal de Alegre*, 02-12-1928, ano I, n. 3).

Observando as críticas feitas pelo jornal, verifica-se que no cerne do movimento político deflagrado em Guaçuí estava o problema da falta de infraestrutura responsável pelas condições da modernidade urbana da época. Essas condições eram, basicamente, o problema no fornecimento de iluminação elétrica e a falta de água encanada e de coleta de esgoto. A concessão do serviço de abastecimento de água e coleta de esgoto fora celebrada em 1924; no

---

<sup>85</sup> Importa anotar que, se por um lado, o *Jornal de Alegre* reportava a opinião do grupo político sediado em Guaçuí, por outro lado, o jornal *O Alegrense* expressava a opinião do grupo situacionista de Alegre. O *Alegrense*, jornal que entrara em circulação em 1<sup>o</sup> de janeiro de 1911, era também o meio de comunicação oficial do Governo Municipal de Alegre, tendo como gerente Romualdo Nogueira da Gama (BRAVO, 1998b).

entanto, pouco havia sido feito durante a administração da prefeitura de Alegre. Assim, os fazendeiros e comerciantes de Guaçuí, que eram responsáveis por importante parcela da arrecadação de impostos de Alegre, lamentavam por verem tolhido o progresso de sua terra.

O movimento de emancipação de Guaçuí incorporava o desejo de modernização da cidade. Em torno dele, aparentemente, aglutinou-se o conjunto de interesses da família Emery (figura 12) e de outros capitalistas locais, pois ele guardava estreitas ligações com o cenário econômico do município. Nesse interim, o controle do aparelho de governo constituía condição fundamental para satisfazer interesses que se revelavam por meio das estratégias de investimentos na urbanização da cidade.



**Figura 12:** Família Emery: da esquerda para direita, sentados, Durval Emery, Olivia, Zelina, D. Emiliana, e Esther. Em pé, também da esquerda para direita, Carlos, Valdemar e Maria. Fonte: Cortesia da família Emery.

Na disputada eleição para prefeito de Alegre para o biênio de 1929-1931 concorriam o dr. Godofredo da Costa Menezes e o cel. Urcecino Ourique de Aguiar,<sup>86</sup> tendo sido esta última candidatura lançada pelos chefes políticos do distrito de Guaçuí, na época denominado Veados. 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 e de água, serviço de esgoto e coleta de lixo fossem respeitados pelas novas administrações municipais. Entre esses, estava o acordo

<sup>86</sup> Urcecino O. de Aguiar era filho de João de Aguiar Vallim e Maria de Aguiar (Ver capítulo II).

celebrado em 28 de julho de 1924 com Carlos Emery para construção e exploração, pelo prazo de 50 anos, do serviço de abastecimento de água, limpeza pública e canalização do esgoto do povoado (FERRAZ, 1986).

A apuração da votação, realizada no dia 2 de dezembro de 1928, confirmava a vitória do cel. Urcecino de Aguiar, candidato de Guaçuí, por uma diferença de apenas oito votos (tabela 12). O grupo situacionista reivindicou a computação dos votos de eleitores que votaram em cartório, conduzindo a apuração para um embate que foi acompanhado de acusações mútuas de fraude eleitoral.<sup>87</sup> Depois de alguns dias de impasse, com as costumeiras aclamações de vitória por ambas as partes, como era característico das eleições a bico de pena, o congresso estadual determinou que se empossasse Urcecino de Aguiar.<sup>88</sup>

**Tabela 12:** Apuração da votação do dia 02 de Dez. de 1928 para Prefeito do Município de Alegre-ES.

<i>Distritos</i>	<i>Cel. Urcecino de Aguiar</i>	<i>Dr. Godofredo Menezes</i>
Cidade (Alegre)	207	327
Vala do Souza	21	158
Caparaó	97	78
Santa Angélica	123	79
Café	28	75
Veado	243	62
São Tiago	100	41
Rio Preto	124	115
<b>Total</b>	<b>1878</b>	<b>935</b>

Fonte: *Jornal de Alegre* (09-12-1928, ano I, número 4).

Anota-se que, naquele tempo, para o exercício da vida pública era indispensável mobilizar recursos econômicos e fazer uso da força. A estrutura de poder estava organizada por alianças entre coronéis e clãs locais com os chefes das oligarquias estaduais. Se na região sul do estado a figura do coronel coincidia com a do grande proprietário de terra, não era menos verdade que para a manutenção do poder e prestígio político era necessário saber

<sup>87</sup> O *Jornal de Alegre*, 09-12-1928, ano I, n. 4; 16-12-1928, ano I, n. 5; 23-12-1928, ano I, n. 6.

<sup>88</sup> Manoel Ferraz (1986, p. 108-109) descreveu da seguinte maneira o episódio: “Encerrando a sessão, debaixo de grande tensão dos vereadores, foi lido o seguinte telegrama: ‘Presidente da Câmara Municipal de Alegre. Comunico-vos Congresso unanimemente deu provimento recurso interposto cidadão Urcecino Ourique de Aguiar pleito municipal biênio próximo, devendo ser empossado de acordo com a lei. Saudações Atenciosas – Xenócrates Calmon, presidente do Congresso’”. No parágrafo seguinte, M. Ferraz, comentou: “Esta inesperada reviravolta encheu de júbilo o povo de Veado, que, ao ser o distrito elevado à categoria de vila pela lei estadual nº 1.681, de 25 de dezembro de 1928 e instalado o município de S. Miguel do Veado em 10 de janeiro do ano seguinte, deixava um filho seu como prefeito de Alegre”.

manipular os instrumentos fornecidos pelo liberalismo e pelo Estado moderno na condução de uma modernização que preservasse a tradição (VASCONCELLOS, 1995).

O caso da emancipação de Guaçuí, além de revelar a importância de uma fração da elite guaçuense na esfera estadual, refletiu localmente os desdobramentos da disputa de poder no interior da oligarquia Monteiro, que dominava o cenário político capixaba desde 1908, com a eleição de Jerônimo Monteiro. Nesse tema foram determinantes as articulações da elite local, através da figura de Emiliana Emery, com Nestor Gomes e Geraldo de Azevedo Vianna, ambos aliados da facção política encabeçada por Bernardino Monteiro.

Nestor Gomes foi empossado governador do Espírito Santo (1920-1924) pela facção bernardinista, em um complicado e violento processo de sucessão, que desencadeou uma luta no interior da oligarquia capixaba chefiada pela família Monteiro. “O dissenso teve início na escolha do candidato; Bernardino queria lançar Henrique de Novaes, seu sobrinho [...], enquanto Jerônimo optou por Ceciliano Abel de Almeida” (SALETTTO, 2018, p. 132).

Naquela ocasião, os partidários de Jerônimo Monteiro eram maioria no Congresso Legislativo, e, após manifestarem que não reconheciam a eleição de Nestor Gomes, empossaram Francisco Etienne Dessaune governador do estado. As duas facções se entrincheiraram fazendo uso de forças policiais, acompanhadas de capangas, para garantir a posse de seus respectivos candidatos. Após uma noite de tiroteio pelas ruas de Vitória, o presidente da República Epitácio Pessoa decretou intervenção federal no Espírito Santo, estabelecendo a ordem e decidindo em favor de Nestor Gomes (SALETTTO, 2018).

Luiz F. Moulin (1987) explica que Nestor Gomes era figura conhecida de Emiliana Emery, em virtude das visitas a Guaçuí para tratamento dos males provocados pela tuberculose, para o qual o clima ameno da região era indicado. Nessas ocasiões hospedava-se no hotel Emery. Foi em retribuição ao apoio político do ex-governador que Emiliana Emery mandou fabricar um busto de Nestor Gomes (figura 13), instalado na praça 25 de Dezembro.<sup>89</sup> Ademais, o nome da av. Espírito Santo faz referência ao apoio do governo do Espírito Santo à emancipação de Guaçuí, e a praça 25 de Dezembro refere-se à data de emancipação de Guaçuí, que teria sido definida como uma maneira de presentear Emiliana Emery pelos esforços políticos.<sup>90</sup>

---

<sup>89</sup> O busto foi produzido por Zélia Vianna, sobrinha de Emiliana Emery (MOULIN, 1987).

<sup>90</sup> Depoimentos de Carmem Lengruher Emery (1924-2017), Eunice Lengruher Emery (nascida em 1920) e Luiz Ferraz Moulin, realizadas entre outubro de 2012 e julho de 2013.

Geraldo de Azevedo Vianna (1880-1954), por sua vez, era irmão de Emiliana Emery. Embora tenha nascido em São Tiago,<sup>91</sup> atual distrito de Guaçuí, Geraldo fez carreira política em Muqui. Em 1913 foi eleito deputado estadual e se reelegeu sucessivamente até 1921. Era presidente do legislativo estadual em 1920, quando se iniciou o conflito pelo poder entre os irmãos Bernardino Monteiro e Jerônimo Monteiro, que teve como epicentro das rivalidades a indicação de Nestor Gomes à presidência do estado.<sup>92</sup> Compreende-se disso que o processo de emancipação de Guaçuí deu-se em meio às disputas deflagradas na esfera da política estadual. A elite de Guaçuí, tendo na pessoa de Emiliana Emery sua principal porta-voz, alinhou-se com a facção bernardinista, na qual encontrou apoio para encaminhar a emancipação de Guaçuí.



**Figura 13:** Busto de Nestor Gomes, tendo ao lado Emiliana Emery, década de 1950. Fonte: Desconhecida.

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

---

<sup>91</sup> O distrito de São Tiago foi criado em 5 de janeiro de 1917, e possuía considerável importância econômica no município de Alegre (BRAVO, 1998b).

<sup>92</sup> Para saber mais da participação de Nestor Gomes e Geraldo Vianna no pleito de 1920, no contexto das disputas entre as facções políticas lideradas por Jerônimo e Bernardino Monteiro (Cf. SALETTO, 2018; ALMEIDA, 2010).

gerado na produção agrícola e no comércio. Isso muito diz sobre a atuação da família Emery em diversas atividades, como hotelaria, comércio de material de construção, construção de moradias e prestação de serviços de abastecimento de água e coleta de lixo, tendo um forte envolvimento na vida política do município.

O poder econômico, constituído no município desde o processo de formação das fazendas no vale do Itabapoana, engendrou forças políticas que extrapolaram os limites regionais, alcançando a direção do aparelho de governo do Estado. Francisco Lacerda de Aguiar,<sup>93</sup> ou dr. Chiquinho, como foi mais conhecido, era herdeiro da aristocrática família Aguiar Vallim. Casou-se com Zélia Vianna, filha do político Geraldo Vianna. Foi eleito vereador em 1936 e nomeado prefeito de Guaçuí em 1944. Filiado ao Partido Social Democrático (PSD) desde 1945, tornou-se deputado federal para a legislatura de 1952 a 1955, quando rompeu com o partido, ingressando como candidato ao governo estadual pela Coligação Democrática,<sup>94</sup> que fazia oposição ao PSD, partido que reunia forças políticas formadas no seio da classe agrofundiária e forças alinhadas com o processo de industrialização desenvolvido a partir do plano nacional (SILVA, 1995).

“Entretanto, no domínio das relações familiares, Francisco Lacerda de Aguiar, apesar de sua origem aristocrática e conservadora, havia se unido, por laços matrimoniais, a uma família de tradições políticas mais liberais e progressistas, em Guaçuí” (SILVA, 1995, p. 290). A formação sociopolítica de Chiquinho conferiu à sua atuação grande elasticidade, que, de orientação ruralista aliada aos interesses do capital mercantil-exportador, inaugurou no cenário estadual o estilo populista. Ao adotar o diálogo fácil com o homem do campo e operário da cidade, sob o slogan “Chiquinho vem aí”, Francisco Lacerda de Aguiar apresentou uma campanha inovadora que conseguiu cativar a massa do eleitorado (SILVA, 1995; VASCONCELLOS, 2010).

A ascensão de Francisco Lacerda de Aguiar ao cargo de governador pela aliança de forças reunidas na Coligação Democrática era representativa das históricas clivagens

---

<sup>93</sup> Francisco L. de Aguiar era filho de Virgílio de Aguiar Vallim e neto de João Aguiar Vallim e Maria de Aguiar, já mencionados no capítulo II. Foi vereador e prefeito em Guaçuí, deputado federal e governador do Espírito Santo por duas vezes, entre 1955-1959 e 1963-1966 (Cf. Genealogia da família Aguiar Vallim no final do Apêndice desse trabalho).

<sup>94</sup> A Coligação Democrática era uma reunião de lideranças políticas encabeçadas por Atílio Vivacqua e Asdrúbal Soares, que fizeram oposição ao domínio do PSD, reunindo diversos partidos, que não foram sempre os mesmos. Essa coligação reuniu, principalmente, as forças sociais originadas no seio da classe mercantil-exportadora, da pequena produção rural e de setores econômicos urbanos emergentes (SILVA, 1995).

territoriais decorrentes das estruturas de classe constituídas regionalmente no processo de ocupação das terras no estado, que passaram por transformações diante das crises de reprodução de sua estrutura produtiva. No alto do vale do Itabapoana, o capital ligado ao latifúndio buscava novas formas de reproduzir-se por meio do setor de comércio de café e outras atividades que tinham na cidade seu lócus de reprodução.

As forças políticas, naturalmente, buscavam alianças com outras forças constituídas em outras regiões, como as da região norte do estado, onde a produção de café estava no seu auge; por essa razão, a candidatura de Chiquinho fora lançada em Colatina. Assim, Chiquinho, apesar da forma popular de atuar no campo político, não deixou de expressar o conjunto de interesses que inspirou sua candidatura. Era expressão de uma combinação complexa, na qual os interesses da oligarquia agrofundiária fundiram-se com interesses da oligarquia mercantil-exportadora, que dependia da reprodução da estrutura produtiva nos moldes que garantissem a expansão da produção de café subordinada ao espoliativo sistema de comércio (SILVA, 1995).

Apesar de uma análise da conjuntura política capixaba escapar aos objetivos deste trabalho, é imprescindível destacar que os interesses constituídos em Guaçuí, e que haviam capturado o aparelho de governo municipal, estavam alinhados com os ideais da Coligação Democrática, que reunia forças sociais da classe mercantil-exportadora e do setor terciário da economia localizado nos centros urbanos mais dinâmicos. Ademais, chama a atenção a bipolarização da luta pelo poder estadual entre forças constituídas no sul, que, no entanto, em virtude das diferenças históricas entre o vale do Itabapoana e o do Itapemirim no tocante à evolução da economia cafeeira, assumiram diferentes perspectivas de desenvolvimento.

Enquanto o governo federal privilegiava a indústria, o governo estadual, com Lacerda de Aguiar, priorizava a agricultura. Os incentivos à industrialização e ao desenvolvimento urbano deviam estar de acordo com os interesses locais, realizados a partir da construção de pequenas hidrelétricas e incentivo à formação de pequenas e médias agroindústrias, como foi o caso do ramo de laticínios (SILVA, 1995).

Foi nesta conjuntura política e econômica que a cidade passou a se desenvolver. A partir dos anos 1930, Guaçuí experimentou diversos melhoramentos. Em 1934 ocorreu a inauguração do telégrafo<sup>95</sup> e do novo edifício dos correios. Outro marco foi a fundação com edifício próprio de um novo estabelecimento de ensino (ginásio Irmãos Carneiros),

---

<sup>95</sup> Anteriormente utilizava-se o telégrafo da Leopoldina Railway, instalado na estação Emery.

inaugurado em 1937.<sup>96</sup> Os serviços de calçamento da av. Espírito Santo, que se estenderam até a praça da Matriz foram contratados em 1936 com Antônio Romeiro, sendo concluídos em 1938. Nos anos 1930, também tivemos a instalação de serviços bancários, com a criação da agência do Banco Comércio e Indústria de Minas Gerais em 1934, e do Banco de Crédito Real de Minas Gerais, com agência inaugurada em 1937. Em 1942, se deu a construção da Casa de Saúde e Hospital Getúlio Vargas, depois transformada em Santa Casa de Misericórdia de Guaçuí.<sup>97</sup> Importante também foi a inauguração do cine Éden,<sup>98</sup> que, sendo um cinema com edifício mais amplo (com 450 poltronas) e equipamento mais moderno do que os do anterior (cine São José), teve sua inauguração celebrada no dia 17 de julho de 1938:<sup>99</sup>

[...] Cidade nova como é, tendo já dois Ginásios e um ótimo calçamento que se está ultimando, não poderia dispensar um centro de diversões, como ponto final de sua vida diária. Fazia-se necessário um cinema mais confortável e moderno que o antigo, dotado de aparelhagem nova, para que a cidade andasse sempre ao par do progresso (*O Espírito Santo*, 24 de julho de 1938, ano VII, n. 344).

Em 1954 a cidade contava com 1.099 edifícios, distribuídos em 33 logradouros, dos quais 15 possuíam calçamento (IBGE, 1975). As áreas mais densamente ocupadas eram, além das que eram cortadas pelas ruas Comendador Aguiar (rua do Carneiro), Romualdo Lobato (rua Piauí), Francisco Ourique (rua dos Operários) e Ten. Arnaldo Túlio (rua da Palha), a da praça da Matriz (antiga São Paulo), a da av. Espírito Santo, a do entorno das praças João Acacinho (Interventor Bley) (figura 14) e da Bandeira e a da av. Marechal Floriano. O espaço edificado crescia ao longo da linha férrea pela av. Marechal Floriano e av. José Alexandre<sup>100</sup>

<sup>96</sup> O ginásio Irmãos Carneiro S/A, fundado pelos professores Antônio Carneiro Ribeiro e João Carneiro Ribeiro, constituía uma sociedade anônima. Entre seus acionistas figuravam também Alcides Ribeiro, Osório Marques, Hugo Araújo, Manoel A. de Siqueira, e outros. O edifício do antigo ginásio abriga atualmente a Escola Municipal Anísio Teixeira (*O Espírito Santo*: 10-01-1937, ano VI, n. 268; 15-08-1943, ano XII, n. 592).

<sup>97</sup> A Casa da Saúde e Hospital Getúlio Vargas foi erguida no novo bairro Quincas Machado. Originalmente, era formada por uma sociedade anônima, tendo como acionistas João Adão de Azevedo, Osório Marques, Manoel A. de Siqueira, Henrique Dumas, Eugênio de S. Paixão, João Meirelles, entre outros (*O Espírito Santo*: 08-03-1942, ano XI, n. 530; 13-12-1942, ano XII, n. 567).

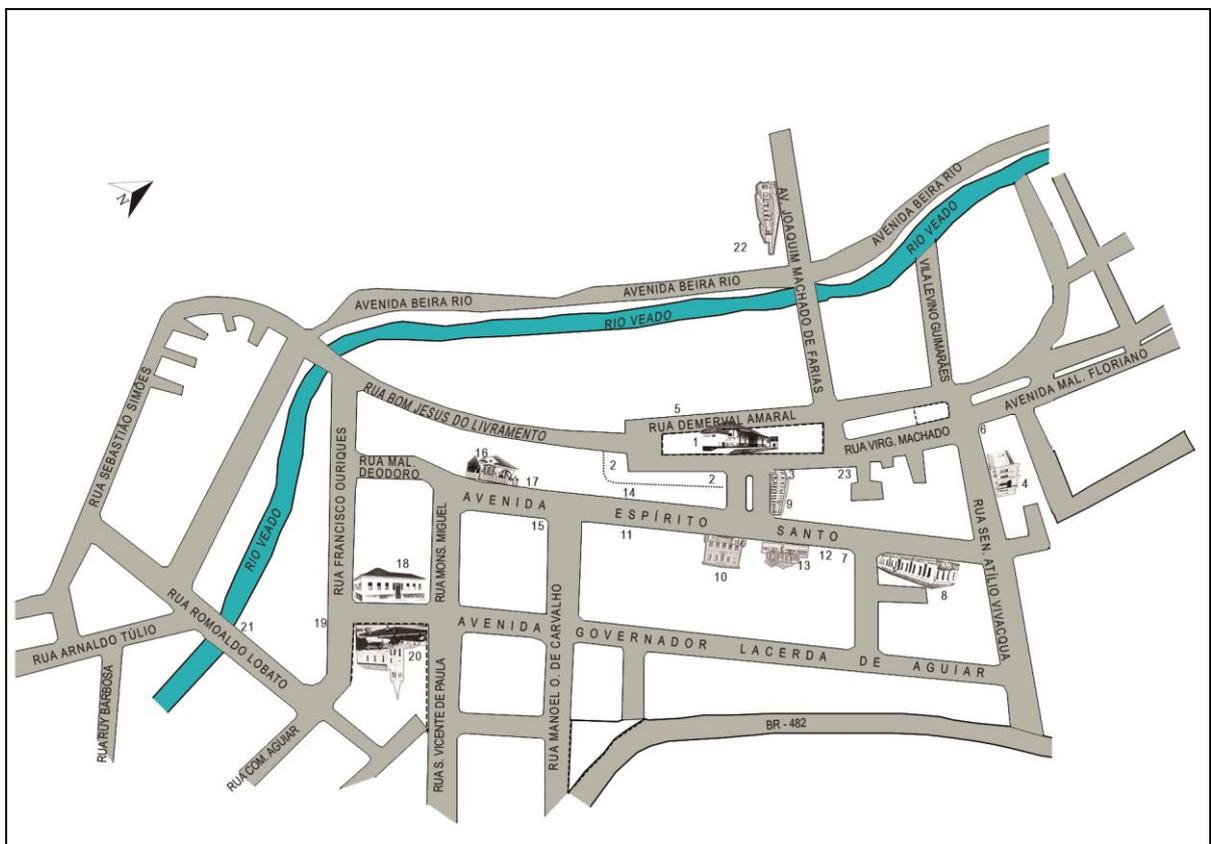
<sup>98</sup> O cine Éden localizava-se na praça João Acacinho e foi empreendimento do imigrante Astolfo Cristófori, recém-emigrado da Itália, que se instalou com a família em Guaçuí.

<sup>99</sup> *O Espírito Santo* (06-01-1934, ano III, n. 121; 07-06-1936, ano V, n. 239; 23-08-1936, ano VI, n. 249; 10-01-1937, ano VI, n. 268; 25-07-1937, ano VI, n. 286; 13-03-1938, ano VII, n. 328; 13-07-1938, ano VII, n. 341; 24-07-1938, ano VII, n. 344).

<sup>100</sup> Essa avenida leva o nome do cel. José Alexandre Monteiro, proprietário das terras por onde atravessaram os trilhos da ferrovia. Falecido em 1930, aos 83 anos de idade, sem deixar herdeiros (deserdou seu filho Melício A. Monteiro), teve seus bens levados a pregão público (*O Espírito Santo*, 01-10-1933, ano III, n. 108).

e, ainda, pela rua Rio Grande do Norte (figura 15), nos terrenos dos herdeiros do cel. Joaquim Machado de Faria. Destaca-se que, av. Marechal Floriano já oferecia condições ao trafego de automóveis, quando por intervenção do prefeito José H. Cortat junto a Leopoldina Railway, foi executado o afastamento da linha férrea que ficou lateralmente ao percurso da avenida. A área nobre foi edificada na vizinhança da praça da Matriz, seguindo pela rua Mons. Miguel de Sanctis e av. Espírito Santo, e no final dos anos 1950 estava sendo expandida pela abertura das avenidas Governador Lacerda de Aguiar e Joaquim Machado de Faria.<sup>101</sup> Nessa área residiam os principais comerciantes, fazendeiros e políticos da cidade (mapa 4).

**Mapa 4:** Centro de Guaçuí – 1960



**Legenda:** 1- Estação da E. F. Leopoldina (Estação Emery), 2- Casa Ferraz, 3- Casa Barbosa e Marques, 4- Colégio Irmãos Carneiro (atual Anísio Teixeira), 5- Armazém Filgueira, Oliveira e Cia., 6- Casa Simões, 7- Casa Hugo, 8- Escola Deocleciano de Oliveira, 9- Grande Hotel Minas Gerais, 10- Segundo Hotel Emery, 11- Prefeitura Municipal, 12- Res. Osório Marques, 13- Res. Francisco L. de Aguiar, 14- Res. José Ferraz de Oliveira, 15- Res. Hugo Araújo, 16- Res. Alcenor Vargas Santos, 17- Res. José H. Cortat, 18- Colégio São Geraldo, 19- Seg. res. Cândido A. de Mendonça, 20- Igreja matriz São Miguel, 21- Laticínios Candó Ltda. 22- Res. João Meirelles. 23- Cine Éden. Fonte: produzido pelo autor.

<sup>101</sup> *O Espírito Santo* (19-03-1950, ano XIX, n. 809; 26-03-1950, ano XIX, n. 810; 27-04-1958, ano XXVI, n. 1.126).



**Figura 14:** Trecho da praça João Acacinho, mostrando a movimentação de caminhões e de tropas muars trazendo mercadorias. Destaque para o Cine Éden e Casa Acacinho. Fonte: autor desconhecido. Acervo pessoal.



**Figura 15:** Av. Mal. Floriano no entroncamento com a rua Rio Grande do Norte, na década de 1950. Na foto temos a (a) av. Mal Floriano, a (b) rua Emiliana Emery, a (c) av. José Alexandre, e a (d) Rio Grande do Norte. Fonte: autor desconhecido. Acervo pessoal.

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).

Reflexo do desenvolvimento foi também a realização do desejo de construir uma escultura de Cristo, entregue à responsabilidade do construtor Antônio Francisco Moreira.<sup>102</sup> Com 20,4 metros de altura e pesando quase 100 toneladas, a obra foi pensada para ser, naquela época, a segunda maior estátua do país, atrás apenas do Cristo Redentor do Rio, que possui 30 metros.

A cidade ganhava vida própria, e seu espaço se diferenciava construtivamente e socialmente. Exemplos disso eram as já mencionadas rua da Palha e rua dos Operários, e as habitações do chamado Sofocó, que consistiam num conjunto de moradias precárias, localizadas no encontro da rua São Vicente de Paula com a rua do Carneiro (atual rua Comendador Aguiar),<sup>103</sup> local onde moradores antigos afirmam ter existido a senzala da fazenda São Miguel. Nesse local, segundo relatos, aos sábados se dançava o caxambu, executado por remanescentes de escravos.

Outra localidade era a denominada Cabeça de Porco, formada por um conjunto de moradias que seguiam por um trecho da av. José Alexandre, próximo à antiga delegacia, onde formavam um cortiço. Anota-se que Cabeça de Porco, nome notadamente pitoresco, era denominação usual atribuída aos cortiços.<sup>104</sup> Afora isso, há um folclore a respeito desse nome em Guaçuí: refere-se a uma briga entre dois moradores no local, em que um deles foi assassinado por causa de uma cabeça de porco.<sup>105</sup> Acrescenta-se um antigo ditado popular, rememorado por Flordelice de Paula: “Guaçuí é bicho que nasceu da palha, tem corpo de

---

<sup>102</sup> Entrevista com Aline A. de Paula Macedo, realizada em 05-02-2018.

<sup>103</sup> O antigo nome dessa rua deve-se ao professor Francisco Gomes da Costa Carneiro, que residiu nessa localidade e foi o fundador do primeiro estabelecimento de ensino em Guaçuí, que funcionou nas dependências da sua casa (Entrevista com Luiz Moulin, realizada em 01-07-2013).

<sup>104</sup> Exemplo desse aspecto da vida urbana foi o gigantesco cortiço Cabeça de Porco, da rua Barão de São Felix, no Rio de Janeiro, demolido em 1893 pelo prefeito Barata Riberio, que ficou conhecido como tal por ter possuído uma cabeça de porco localizada em sua entrada. Pela notoriedade desse cortiço, cabeça de porco tornou um nome genérico para todos os cortiços (Cf. ABREU, 2013).

<sup>105</sup> Embora imprecisa, essa informação persiste na memória dos moradores que entrevistamos para este estudo. Além disso, tivemos acesso a um recorte de jornal cuja reportagem intitulada “Origem dos nomes das ruas de nossa cidade” trazia a mesma informação. Todavia, o recorte de jornal não informava o nome do periódico, tampouco o volume ou a data de publicação.

veado e a cabeça é de porco.”<sup>106</sup> São alegorias textuais que demonstram o passado de formação dessa cidade, que já trazia em sua origem os reflexos da clivagem social. Nesse sentido, é importante observar como diversos nomes de ruas e becos carregam consigo informações históricas do lugar.

Essa cidade, construída da palha e do suor de homens e animais, cedeu lugar a uma outra, erguida com paredes de tijolos, onde a ruas enlameadas, por onde outrora atravessaram tropas muares trazendo mercadorias e notícias, deram lugar a logradouros pavimentados e aos trilhos da ferrovia. Outras novidades também assinalavam a mudança: a nova igreja, mais alta e exuberante, as novas construções de telhas e de janelas envidraçadas e o apito do trem marcando o ritmo dos embarques e desembarques. Tudo isso trazia consigo uma nova mentalidade, medida pelo compasso do relógio na da rotina diária e se refletindo na paisagem da cidade.

Destaca-se o surgimento de uma racionalidade para organizar o espaço da cidade que, conferida pela lógica do capital, visava viabilizar o funcionamento das atividades econômicas que começavam a ter na cidade seu lócus. Essa lógica, dirigida pelo capital no espaço, refere-se à prática de produzir a cidade como condição para a realização da produção e de convertê-la em mercadoria de um ramo particular da produção. O comentário do construtor Durval Emery<sup>107</sup> sobre a ocupação da av. Espírito Santo<sup>108</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, naquele tempo a tração era bois, não era carretão, era carro de boi. Dona Emiliana era gente de outra época, de maneira que ela disse: “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).

O desenvolvimento da cidade como centralidade na organização do espaço regional dependia da criação de infraestrutura para realização da produção. A cidade, surgida como

---

<sup>106</sup> Depoimento de Flordelice Siqueira de Paula, em 24-01-2018, já referido neste texto.

<sup>107</sup> Durval Emery foi construtor licenciado em Guaçuí. Sendo um dos filhos 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).

<sup>108</sup> Essa avenida constituiu a primeira via planejada da cidade. Suas obras foram executadas durante o governo estadual de Nestor Gomes (1920-1924). Nestor Gomes, em mensagem ao Congresso Estadual, se refere a obras de abertura, cortes e aterramento da av. Espírito Santo (Presidente Nestor Gomes. *Mensagem...* 1924, p. 79).

espaço de mediação da produção realizada no campo com o comércio, engendrou novas atividades no processo de urbanização. A urbanização da cidade, tomada como materialização das condições de acumulação, em que a produção de café e de setores a ela ligados constituíram um estágio do processo de urbanização, também adquiriu outro efeito: criou condições para a realização da produção da cidade como meio para novas formas de realização do capital. Com isso, a criação de novas alternativas de acumulação engendradas pela urbanização conferiu à cidade um novo caráter.

No caso considerado, os investimentos em infraestrutura surgiram como um negócio que conferiu um novo impulso à urbanização. Ao mesmo tempo, a conformação do espaço à lógica da mercadoria produziu um espaço próprio à sua reprodução, no qual a cidade, partilhada e vendida em fragmentos, fez dela e de seu modo de vida um negócio. Para tudo isso ocorrer foi preciso criar um espaço que negasse a diversidade da vida cotidiana, em que a vivência da cidade era dada pela reunião dos diferentes em um espaço comum, e não pela separação deles em espaços diferenciados. Nesse processo, a dita modernidade proveniente da ferrovia, dos hotéis, do serviço de fornecimento de água canalizada e de energia elétrica e dos elementos de embelezamentos da cidade contribuiu para moldar oportunidades para o desenvolvimento dessa nova mercadoria que passou ser o espaço.

Todas essas mudanças refletiram as funções econômicas, política e religiosas que a cidade adquiriu. A acumulação engendrada pela cafeicultura e pela pecuária leiteira, polarizadas em Guaçuí, criou certas condições espaciais de urbanização que permitiram a transferência do excedente de valor da esfera da produção agrícola e do comércio para a construção da cidade. Por meio desse excedente a urbanização conferiu uma nova dinâmica à cidade.

No rastro do crescimento econômico do município, os interesses de acumulação invadiram a cidade, fazendo dela também uma nova mercadoria. Não só por meio do comércio, mas também por intermédio da produção do espaço urbano, o capital encontrou alternativas para se valorizar. A construção de hotéis, de infraestrutura urbana e de moradias constituiu-se na primeira alternativa que o capital encontrou para se valorizar por intermédio da construção da cidade.

### III.II INVESTIMENTOS EM INFRAESTRUTURA URBANA (ÁGUA, ESGOTO, ILUMINAÇÃO) E HOSPEDAGEM

Ao produzir infraestrutura urbana, se está também produzindo espaço, produção que, conforme vimos anteriormente, refere-se à reprodução da própria sociedade. “O ato de produzir é o ato de produzir espaço – isto é, a produção do espaço faz parte da produção da história humana” (CARLOS, 2011, p. 17). No capitalismo a produção de espaço realiza-se pela lógica da acumulação, com criação de valor pela exploração da força de trabalho na produção, e também através da captação de parte desse valor mediante a apropriação de renda pelo controle da terra. Desse modo, a criação de infraestrutura urbana também se encontra submetida ao caráter rentista, em que, mesmo havendo geração de valor e de mais-valia, é preciso observar a extração de renda.

A produção capitalista, além da própria terra, também domina outros elementos da natureza, que, ao serem privatizados, alguns com caráter de raridades, potencializam a capitalização da renda da terra. “Outrora, o ar e a água, a luz e o calor eram dons da natureza, direta ou indiretamente” (LEFEBVRE, 2008, p. 54). Quando tais elementos foram convertidos em mercadorias, o domínio privado desses bens criou condições para obtenção de renda por seu controle. Como mercadorias “esses valores de uso entraram nos valores de troca, [tendo] seu uso e seu valor de uso, com os prazeres naturais ligados ao uso, [esfumados]; [e] ao mesmo tempo que eles se compram e se vendem, tornam-se rarefeitos” (LEFEBVRE, 2008, p. 54).

A apropriação privada desses valores de uso, associada à particularidade de constituírem elementos do espaço, tornou-os tão especiais quanto o próprio solo. A água, ao ser canalizada e distribuída às residências, foi transformada em uma mercadoria, cujo uso agora se realiza de forma privada. Assim, a infraestrutura de captação e abastecimento de água converteu a água em uma mercadoria que também é um atributo especial do espaço produzido. Ainda segundo Henri Lefebvre,

As antigas raridades foram o pão, os meios de subsistência etc. Nos grandes países industrializados já há superprodução latente desses meios de viver que outrora foram raros, que provocaram lutas terríveis em torno de sua raridade. E agora, não em todos os países, mas virtualmente à escala planetária, há uma produção abundante desses bens; não obstante, as novas raridades, em torno das quais há luta intensa, emergem: a água, o ar, a luz, o espaço. É em função dessa luta que é preciso compreender o urbanismo [...] (LEFEBVRE, 2008, p. 66-67).

A produção, ao se realizar pelo direito da propriedade privada, transformou em mercadorias diversos valores de uso necessários à vida. Mediante o controle privado, os

elementos naturais do espaço se associam e passam a ser instrumentalizados para acumulação na construção da cidade. Nesse processo, o Estado, como ator político das classes dominantes, atua para a manutenção das atividades capitalistas, criando ou legislando sobre as novas bases de acumulação na produção do espaço (LEFEBVRE, 2008; CARLOS, 2011).

Foi com esse olhar que investigamos a criação de infraestrutura urbana como estratégia de capitalistas locais na construção da cidade.

### *III.II.I Iluminação pública*

A análise da criação e exploração da infraestrutura de iluminação da cidade partiu da perspectiva de entender essa forma de emprego de capital no conjunto das transformações econômicas do município como possibilidade para obtenção de rendimento por meio da produção e do controle da oferta desse serviço urbano.

A primeira iniciativa de iluminação em Alegre ficou a cargo de Geraldo de Azevedo Vianna. Em dezembro de 1901, após o governo municipal de Alegre aceitar a proposta do concessionário, foi criado o serviço de iluminação pública da vila de Alegre, constituída por doze lampiões a querosene (BRAVO, 1998b).

A modernização do serviço se deu com a instalação de iluminação elétrica, 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 (figura 16).<sup>109</sup> 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 S/A, que tinha como acionista majoritário e presidente João Celestino de Almeida. A empresa havia contratado o engenheiro mineiro Trajano Machado da Cruz, que também era um dos principais acionistas da empresa, para construir as obras e supervisionar a exploração do serviço (FERRAZ, 1986).

A Força e Luz Alegre-Veado contava com uma usina hidrelétrica instalada nas cachoeiras do rio Alegre (figura 17 e 18). Em 1920 a usina tinha capacidade para produzir 300 KW de potência, utilizando três grupos de geradores por turbinas tipo Francis de 136 CV, com geradores GM de 125 KVA (RIBEIRO, 2013).

---

<sup>109</sup> Em 2 de junho de 1913 o governo municipal de Alegre havia autorizado a firma Chequer Tannure e Cia. a instalar luz elétrica na vila de Alegre. Com o fracasso do empreendimento, outra autorização foi concedida, em 27 de dezembro de 1917, aos senhores João Baptista Rosa e Francisco Teixeira de Oliveira. Entretanto, esse empreendimento, assim como o anterior, não foi concretizado (BRAVO, 1998b).



**Figura 16:** Av. Espírito Santo com as instalações da iluminação pública, em 1932. Fonte: Autor desconhecido. Cortesia de Luiz Ferraz Moulin.

As informações técnicas de geração de energia da Força e Luz Alegre-Veado indicam alguns limites dessa iniciativa. Outro indicativo dessa situação eram os relatos de que 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.<sup>110</sup>

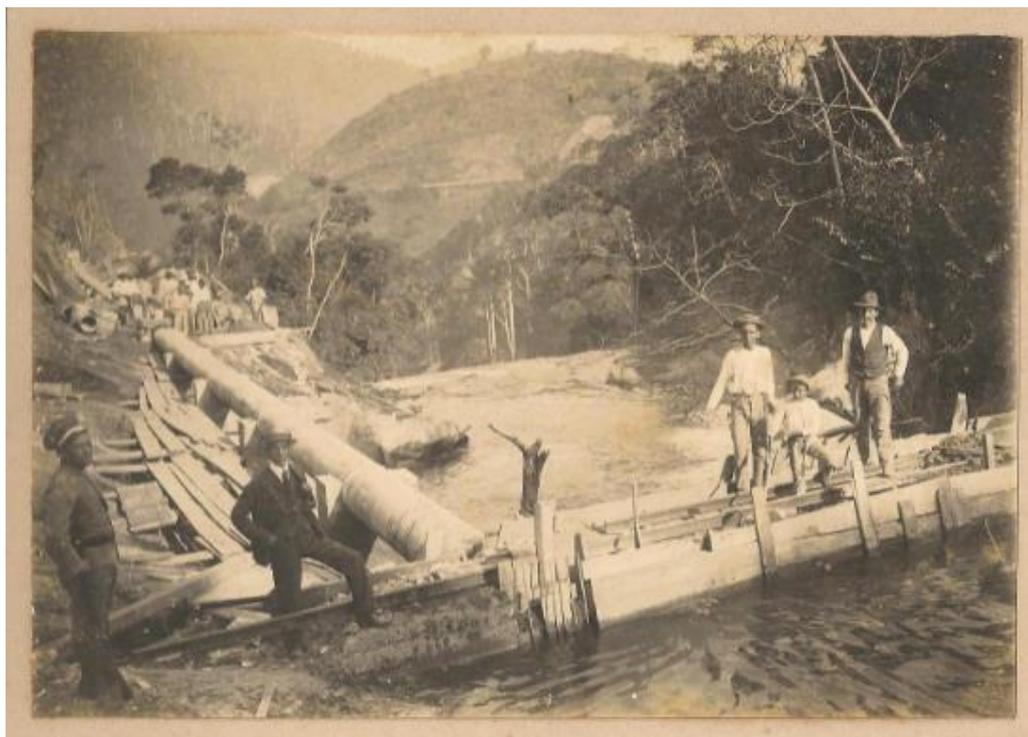
Tais circunstâncias referem-se às estratégias adotadas pela empresa para o desenvolvimento do novo serviço, em uma época em que este constituía uma grande novidade. É interessante observar que a própria prática de pagar um tributo pelo serviço constituía algo relativamente novo; desse modo, a estratégia inusitada da empresa foi uma maneira de “disciplinar” sua clientela para a retribuição do capital pelo investimento.

---

<sup>110</sup> Depoimento de Carmem e Eunice Lengruher Emery, já citadas neste texto.



**Figura 17:** Usina Hidrelétrica da Empresa Força e Luz Alegre-Veado S/A, em 1920. Fonte: Acervo do Instituto Histórico e Geográfico de Alegre – IHGA.



**Figura 18:** Construção da represa da usina hidrelétrica da Força e Luz Alegre-Veado, em 1920, com a presença do engenheiro Trajado Machado da Cruz (vestido de paletó escuro), fiscalizando as obras. Fonte: Acervo do Instituto Histórico e Geográfico de Alegre – IHGA.

Nessa época a iluminação elétrica era símbolo de modernidade e de conforto, representando um importante indicativo de progresso para a comunidade.<sup>111</sup> No entanto, o fornecimento de energia elétrica a cargo da empresa Força e Luz Alegre-Veado era constantemente alvo de críticas públicas, que denunciavam a deficiência técnica do serviço e o preço cobrado pelo serviço, considerado oneroso pela população.

Na publicação do dia 23 de dezembro de 1928, o *Jornal de Alegre* estampava: “O serviço de iluminação da cidade, infelizmente, vem deixando muito a desejar.” O foco da notícia era a revisão do contrato de concessão do serviço de iluminação celebrado em 1920. O jornal criticava a Prefeitura Municipal de Alegre pela inoperância em exigir da empresa concessionária investimentos para melhoria no fornecimento de energia e por mostrar-se a municipalidade favorável ao aumento da taxa pelo serviço.

A empresa, ao que parece, só tem uma preocupação, – aumentar os seus rendimentos.

A prefeitura permitiu-lhe elevar os preços de fornecimento de luz sem, ao menos, fazer a mais simples exigência em favor do público.

Tendo oportunidade de reformar um contrato mal redigido, de dar-lhe uma forma correta, introduzindo modificações de interesse do povo, se limitou a conceder a Empresa, autorização para elevar, justamente para as classes menos favorecidas, a taxa do KW.

[...]

A iluminação pública, atualmente, que um engenheiro dirige os serviços da Empresa, é pior do que quando os superintendia o Sr. Mario Almeida; o Jardim, nosso único logradouro público [refere-se à cidade de Alegre], encontra-se sempre às escuras e foi preciso que alguém, que pode mais que todos os prefeitos, notasse a deficiência da luz, naquele lugar, para que se colocasse depois, ali, uma lâmpada mais forte; o serviço de postes é essa coisa que aí está e parece que não tem senão o objetivo de enfeia a cidade. [...] (*Jornal de Alegre*, 23-12-1928, ano I, n. 6).

Alguns meses depois o mesmo jornal dirigiu novamente severas críticas a essa empresa, relatando o corte de fornecimento de energia elétrica à cidade de Alegre em consequência desse município não ter honrado dentro do prazo estabelecido os compromissos no contrato firmado com a Força e Luz Alegre-Veado. O *Jornal de Alegre*, por meio de uma extensa matéria, noticiou o seguinte:

A Empresa Força e Luz Alegre-Veado, que tem à frente de seus negócios o Dr. Trajano Machado da Cruz, vem de praticar um ato que merece a mais formal reprovação.

---

<sup>111</sup> No Espírito Santo, a primeira cidade a gozar do serviço de iluminação elétrica foi Cachoeiro de Itapemirim, com o serviço inaugurado no dia 1<sup>o</sup> de novembro de 1903. A estrutura era composta por 154 lâmpadas de 47 e 16 velas, alimentadas por um gerador de 70HP. A denominada Força e Luz recebia R\$ 11\$500 (onze mil e quinhentos réis) pelo consumo mensal de cada lâmpada. Para a geração da energia, foi instalada na Ilha da Luz, no rio Itapemirim, uma unidade de captação da força hidráulica (BITTENCOURT, 1984).

Só mesmo um indivíduo obcecado pelo dinheiro como o é o Dr. Trajano Cruz, sem nenhuma preocupação que a de encher os seus cofres particulares, poderia ter concebido ideia tão desastrada quanto à de nos deixar às escuras.

[...]

Estava na direção dos negócios municipais, nessa ocasião [de revisão do contrato], o Dr. Godofredo Costa a quem o Dr. Trajano Cruz pôs um cerco fechadíssimo a fim de obrigá-lo a reformar o contrato de fornecimento de energia elétrica ao nosso município.

[...]

Terminou o Dr. Godofredo Costa a sua gestão e o atual Prefeito, no início de sua administração, encontrando em mãos de cada comerciante uma portaria para resgatar.

Nos três primeiros meses, a arrecadação foi diminuta, muitos contribuintes não queriam pagar os impostos a não ser com os papéis assinados pelo ex-prefeito; por fim houve um acordo e começou a melhorar a situação da Prefeitura, se bem que continuasse tolhendo a ação administrativa do Cel. Urcecino Aguiar uma dívida passiva de quase seiscentos contos de réis.

[...]

Era impossível solver a obrigação com a urgência reclamada pelo Dr. Trajano Cruz. Isto lhe expôs, em termos positivos, o Sr. Prefeito, que se prontificou a emitir uma nota promissória do valor das prestações vencidas, na qual o Cel. Urcecino aporia o seu aval.

O Dr. Trajano não aceitou a proposta, a despeito da garantia oferecida pelo Prefeito, cujos haveres valem muito mais que a usina elétrica e todo esse material safadíssimo e inestético que a Empresa tem espalhado pelas nossas ruas e praças.

Nestas condições, a Prefeitura, em atraso com os seus compromissos, ficava sujeita a pagar a Empresa o juro de 1% ao mês, até sua liquidação, conforme se verifica da consolidação de seus contratos, publicada em *O Alegrense*, de 14 de abril deste ano.

Nenhuma outra medida a Empresa poderia tomar, e muito menos a de cortar a iluminação pública, porque o Município não daria um privilégio a uma companhia, por prazo tão longo e com tantas vantagens, se ela, por sua vez, não assumisse obrigações sérias como seja a de fornecer sempre luz à cidade ainda que a Prefeitura atrasasse com as suas mensalidades, caso em que ficaria sujeita ao pagamento dos juros de 1% ao mês até final solução do débito.

Por conseqüente, deixando a cidade às escuras, a Empresa pratica um ato incorreto, imoralíssimo e desonesto, rompe com as obrigações assumidas com a coletividade alegrense, falseia a missão de que se incumbira por um motivo de proporções que somente avultam aos olhos cupidos do seu diretor Trajano Cruz, que, segundo dizem, tem atrás de si dois conselheiros, a que nenhum outro desejo anima senão o de incompatibilizar o Sr. Prefeito com o nosso povo. [...] (*Jornal de Alegre*, 04-04-1929, ano I, n. 36).

O impasse retratado refletia as disputas internas na classe dirigente, utilizando-se do caráter de importância do uso de um serviço urbano. Além disso, demonstra o poder que uma empresa como a Força e Luz Alegre-Veado concentrava por deter o monopólio de fornecimento de um serviço indispensável ao desenvolvimento da cidade. Naquela ocasião, embora o governo municipal tivesse as prerrogativas para rescindir o contrato de concessão em virtude da ação da empresa, não o fez; e não o fez porque naquele momento não havia

condições de a municipalidade sustentar o empreendimento, tampouco de encontrar com facilidade outro capitalista em condições de realizá-lo.<sup>112</sup>

Três anos depois as críticas ao fornecimento de energia continuam. *O Espírito Santo*, periódico de circulação em Guaçuí, denunciava: “Ficamos ultimamente quase que servindo da luz dos astros, sendo que, mesmo após as nossas reclamações, se tivesse dado um passo para a melhoria do serviço” (10-04-1932, ano I, n. 32). Além desse problema, as críticas apontavam o preço cobrado pelo fornecimento da energia.<sup>113</sup>

Nessa época era fato comum a criação e o fornecimento de serviços urbanos dependerem de concessões a capitalistas. Na verdade, o poder público geralmente buscava conceder incentivos para a criação de tais serviços. E, para atrair capitalista para a empreitada, era comum oferecer privilégios, entre eles, direito de monopólio da concessão por longo prazo.

Ao tomarmos um caso em particular, como o da iluminação pública elétrica de Vitória, inaugurada em 1909 durante o governo de Jerônimo Monteiro (1908-1912), fica exposta a transitoriedade de controle do serviço entre o domínio público e o privado. Depois de algumas tentativas fracassadas para modernização da iluminação pública de Vitória, o Estado assumiu a organização da empresa, denominada Serviços Reunidos de Vitória, que, entre outros serviços, era encarregada do fornecimento de iluminação elétrica da Capital. Após execução das obras, o controle da empresa foi confiado ao capital privado. No ano de 1925 o governo Florentino Avidos retomou o controle dessa empresa para tentar atender a demanda crescente de energia. Porém, em 1927, o governo do estado, pressionado pela população, transferiu os serviços de energia elétrica da Serviços Reunidos de Vitória e da Serviços Reunidos de Cachoeiro de Itapemirim à Companhia Central Brasileira de Força

---

<sup>112</sup> O conflito entre a empresa e a municipalidade de Alegre aparentemente refletiu também as disputas políticas que envolveram o processo de emancipação de Guaçuí. Como é de nosso conhecimento, o *Jornal de Alegre* atuava, muitas vezes, como porta voz do grupo político sediado em Guaçuí. Em 1929 Guaçuí já havia alcançado sua emancipação, e Alegre era governado pelo cel. Urcecino Ourique de Aguiar, um guaçuense; e, como a própria matéria do jornal relatou, a população negou-se a pagar os impostos ao novo governo municipal e só o fez depois de um acordo; além disso, a matéria deixa entrever que a decisão da empresa Força e Luz Alegre-Veado de deixar às escuras a cidade de Alegre foi motivada por dois personagens que desejavam incompatibilizar o novo governo com a opinião pública.

<sup>113</sup> “A cidade, nestes últimos dias, viveu horas de verdadeira indignação contra a Empresa Força e Luz Alegre-Veado, que, devido ao malfadado contrato celebrado ‘nos tempos da nossa tutela’, vem abusando da paciência popular. Sob o pretexto de aumentar 5% na iluminação pública, sem ônus para a Prefeitura, a Empresa passou, por meios condenáveis, a fazer com que o consumidor, isto é, o particular, viesse a pagar mais do dobro” (*O Espírito Santo*, 26-06-1932, ano I, n. 43).

Elétrica (CCBFE), do grupo American Foreign Power Company (Amforp) por 12.000:000\$000 (doze mil contos de réis), com concessão de exploração por 50 anos<sup>114</sup> (BITTENCOURT, 1984; RIBEIRO, 2013).

Tudo isso mostra como o atendimento ao fornecimento dos serviços urbanos pelo governo estadual e pelos governos municipais estava condicionado por sua capacidade financeira – geralmente reduzida – de organizar o empreendimento. Acrescenta-se a isso a pressão popular pela oferta desse tipo de serviço cada vez mais considerado de urgência básica; o que exigia dos governos buscar soluções por meio de acordos com capitalistas.

Em 1941 existiam no Espírito Santo 44 empresas do ramo de energia elétrica, operando 45 usinas. A mais importante delas era a Companhia Central Brasileira (CCBFE), que fornecia energia elétrica para Cachoeiro de Itapemirim e Vitória (as duas principais aglomerações populacionais e industriais do estado) e para mais sete municípios, envolvendo 32,8% da população capixaba. Dos 32 municípios do estado, 18 eram abastecidos por nove empresas particulares, entre elas a Força e Luz Alegre-Veado S/A (BITTENCOURT, 1984).

Desde a década de 1940 os grandes aglomerado urbanos brasileiros haviam experimentado uma defasagem entre a demanda e a oferta de energia. No Espírito Santo o problema já era vivenciado anos antes, mas se intensificou com o crescimento da população urbana e o aumento da atividade industrial. Em 1941 o fornecimento da CCBFE dava sinais de esgotamento, e as medidas tomadas pela empresa diante do problema mostravam-se paliativas. O preço da energia e a insuficiência de abastecimento alimentavam a pressão popular e do meio empresarial capixaba contra a empresa, o que intensificou as campanhas populares para redução da tarifa de energia e, mesmo, forçar o Estado a encampar a empresa. Exemplo dessas reivindicações ocorreu em Cachoeiro, quando, em janeiro de 1960, consumidores negaram-se a pagar as taxas pelo serviço (BITTENCOURT, 1984; RIBEIRO 2013).

Em 1948, após a Força e Luz Alegre-Veado obter autorização para aumentar o preço da energia por meio da Portaria nº. 523, de 12 de agosto de 1947, os ânimos da população guaçuense se exaltaram. O aumento do preço da energia deflagrou uma campanha popular para boicotar a empresa, mediante a negativa de pagar as contas. A animosidade em torno da

---

<sup>114</sup> Para uma análise da criação de infraestrutura e serviços urbanos em Vitória, como energia elétrica, abastecimento de água, transporte público, entre outras iniciativas, conduzidos na política de modernização da Capital, estabelecida durante os governos da Primeira República (Cf. MENDONÇA, 2017).

questão do preço e da qualidade do serviço fica explícita na troca de correspondências entre o prefeito Francisco Lacerda de Aguiar e Trajano Machado da Cruz, publicadas no jornal *O Espírito Santo*. Essas correspondências, além das trocas de acusações mútuas entre as partes, contêm as apelações dos senhores ao ministro de Estado da Agricultura para intervir na questão. Nessa série de críticas, o prefeito Lacerda de Aguiar, em resposta a Trajano da Cruz, acusava a empresa:

[...] Esquece-se V. S. [Trajano da Cruz] que a Empresa é Sociedade Anônima, portanto, uma organização comercial, que vende o seu produto com o fito de lucro e que, em comércio, não é admissível pedir dinheiro antecipado ao freguês para adquirir-se a mercadoria que se lhe vai vender, cobrando-a, depois, novamente.

[...]

Será que V. S. também, ainda, não viu que a luz está fraca, fraquíssima, que os rádios funcionam mal, que as geladeiras não congelam, que as máquinas não trabalham em coeficiente normal de produção, que não existe força para atender o desenvolvimento normal das cidades de Guaçuí e Alegre e que a Empresa, segundo alegações produzidas em juízo, vende mais força do que produz? (Francisco Lacerda de Aguiar. *O Espírito Santo*, 16-05-1948, ano XVII, n. 743).

A Força e Luz Alegre-Veado, como vimos, enfrentava dificuldades para garantir o fornecimento de energia aos municípios de Alegre e Guaçuí. Na tentativa de resolver esse problema, a empresa foi autorizada pelo Decreto Federal nº 31906, de 9 de novembro de 1952, a ampliar suas instalações, elevando de 6.600 volts para 11.400 volts a tensão da linha de transmissão entre Alegre e Guaçuí. Em 1956 foi comemorada a reinauguração das instalações da Força e Luz Alegre-Veado, agora formadas pelo conjunto da usina hidrelétrica e da usina termoelétrica, para tentar suprir a deficiência do potencial hidráulico do rio.

No entanto, o problema de fornecimento de energia persistia. Em Guaçuí, no dia 19 de julho de 1955, ocorreram novos protestos contra a empresa, exigindo a instalação, nessa localidade, de um motor destinado a atender momentaneamente a necessidade de energia. Além dos constrangimentos pela falta constante de iluminação, as críticas recaíam sobre os prejuízos ao desenvolvimento da atividade industrial no município. O prefeito do município Djalma de Sá Oliveira, atendendo as reivindicações locais, no mesmo dia encaminhou ao presidente Getúlio Vargas e ao governador Francisco Lacerda de Aguiar pedido de intervenção do Estado para resolver o problema:

Vimos informar [...] que o povo desta cidade, que já há muito vem sofrendo com a deficiência de energia elétrica, cuja Empresa Força e Luz Alegre-Veado S/A não toma nenhuma iniciativa para solucionar tão angustiante problema, acaba de reunir em comício na praça pública, clamando providência.

Quase a totalidade dos consumidores de luz e força assinaram compromisso para não pagarem o consumo de energia a partir do próximo dia 1ª de agosto. [...].

Reconhecemos estar o povo revestido pela razão, pois a referida Empresa não dá a menor satisfação ao consumidor, estando desse modo prejudicando o desenvolvimento do Município, principalmente no setor industrial. As residências não contam mais com iluminação nas horas que mais necessitam.

Assim sendo, apelamos pelas providências de V. Excia. a fim de que a Empresa concessionária, a que aludimos, solucione o problema, instalando um motor suficiente para satisfazer, de momento, a situação que reputamos crítica, face o movimento que acaba de se iniciar nesta cidade (Djalma de Sá Oliveira. *O Espírito Santo*, 24-07-1955, ano XXIV, n. 1021).

Tudo indica que os clamores foram ouvidos. Poucas semanas depois, o mesmo jornal informava da intervenção do governo do Espírito Santo para adquirir dois terços das ações da referida empresa, e da aquisição de motores para minorar o problema do fornecimento de energia elétrica em Guaçuí.<sup>115</sup>

Nos anos 1950 o problema da insuficiência de fornecimento de energia elétrica como um bloqueio para desenvolvimento já havia alcançado a política econômica do governo federal. A mudança desse cenário se deu a partir do Plano de Metas e principalmente com o regime militar, quando tivemos a materialização do Plano Nacional de Eletrificação, para oferecer sustentação ao programa de industrialização do país.

Com essa nova orientação da política econômica do governo federal, a partir do plano econômico do governo Jones dos Santos Neves foi constituída em 1956,<sup>116</sup> na vigência do governo de Francisco Lacerda de Aguiar, a Escelsa Espírito Santo Centrais Elétrica S/A, empresa concessionária e gestora do sistema elétrico estadual, controlada pelo Governo do Estado do Espírito Santo. Posteriormente, a CCBFE foi estatizada, e em seguida, ao ser estadualizada, foram fundidas a Escelsa Espírito Santo e a CCBFE, criando, em julho de 1968, no governo Christiano Dias Lopes Filho, a “Nova Escelsa”, também denominada de Escelsa Espírito Santo Centrais Elétricas (BITTENCOURT, 1984; RIBEIRO, 2013).

A mudança de postura do governo estadual na gestão dos setores estratégicos da economia, desenvolvida a reboque do amadurecimento da ideia do “Estado-empresário” no âmbito do governo federal, interferiu na relação com as empresas concessionárias do serviço de geração de energia elétrica. No ano de 1955 o governo do estado, com o argumento de que precisava estabelecer ajustes no abastecimento de energia e estendê-lo a um maior contingente da população, comprou a maior parte das ações da Força e Luz Alegre-Veado, que posteriormente foi encampada pelo governo do estado.

---

<sup>115</sup> *O Espírito Santo* (30 de outubro de 1955, ano XXIX, n. 1027).

<sup>116</sup> Pela Lei 755, de 7 de novembro de 1953, durante o governo de Jones dos Santos Neves ficou autorizada a criação da Escelsa Espírito Santo Centrais Elétrica S/A (RIBEIRO, 2013).

Todavia, a encampação da Força e Luz Alegre-Veado pelo governo do estado se viu envolvida por acusações que revelam os meios que o Estado utilizou para ampliar seu controle sobre o sistema energético estadual. Em 10 de março de 1956 o jornal *A Noite*, de circulação na cidade do Rio de Janeiro, publicou a matéria intitulada “Caixões Mortuários para Conseguir Compra de Ações”, na qual trazia a público a denúncia de coação do Estado do Espírito Santo contra o engenheiro Trajano M. da Cruz, para comprar-lhe suas ações da empresa.

Essa notícia refere-se a um estranho episódio ocorrido em Guaçuí no ano de 1956, quando caixões foram colocados em frente à sede da Força e Luz Alegre-Veado, envolvendo até mesmo o nome do governador Francisco Lacerda de Aguiar. Conforme a reportagem:

Trajano Machado da Cruz, engenheiro eletricitista, e sua esposa, Georgina Machado da Cruz, ingressaram na 3º Vara Civil com uma ação ordinária contra o Estado do Espírito Santo e os senhores Joaquim [Soares] da Silva, Manoel [Thomé do] Nascimento, Francisco Lacerda de Aguiar (governador do Estado) e outros. Dizem os autores que são antigos acionistas da Empresa Força e Luz Alegre-Veado S/A com sede nesta cidade, à rua Visconde de Inhaúma, 134, andares 913 e 914, concessionária de fornecimento de energia elétrica para a força motriz obtida pela captação de queda d’água dos Municípios de Alegre e Guaçuí e que em determinada época houve estiagem prolongada e, em consequência, racionamento. Tal acontecimento foi motivo para que o Estado cogitasse da encampação da empresa, desencadeando, por um lado, um movimento subversivo em Guaçuí, chefiado pelas próprias autoridades municipais e estaduais, sob controle do governo do Estado. Alegaram os expoentes que houve coação, dolo e fraude do Estado para conseguir a compra de várias ações, tendo sido colocado, em frente à sede da empresa, caixões mortuários para espantar os empregados. A ação é movida para que seja decretada por sentença a nulidade ou cancelamento da venda das ações, que orçam por três milhões de cruzeiros, pedindo lhe seja assegurada a compra, prontificando-se a fazer o depósito total daquela importância (*A Noite*, 10-03-1956, ano XLIV, n. 15.261, p. 6).

A notícia, embora levante outras questões que extrapolam os limites desta pesquisa – como o envolvimento de Joaquim Soares da Silva e Manoel Thomé do Nascimento, antigos acionistas da empresa,<sup>117</sup> em favor da ação do Estado para encampação da empresa –, demonstra importantes mudanças na política econômica do sistema energético estadual. Essa mudança de postura do Estado, outrora marcada por concessões a iniciativa privada para a produção e distribuição de energia elétrica, ao assumir uma perspectiva intervencionista e de centralização do controle do sistema energético, estrangulou gradativamente a participação da iniciativa privada no setor.

---

<sup>117</sup> Em assembleia geral, realizada em 26 de fevereiro de 1927, constam como proprietários acionistas da Força e Luz Alegre-Veado S/A os nomes de Joaquim Soares da Silva, Manoel Thomé do Nascimento, Trajano Machado da Cruz, Manoel Machado da Cruz, Georgina Machado da Cruz, José do Nascimento, e como presidente Antônio de Fraga Rocha (*Diário da Manhã*, 25-03-1927, ano XX, n. 485).

Tudo indica também que a intervenção do governo do estado no controle da empresa foi cercada de conflitos entre facções da classe dirigente na esfera regional e na estadual:

Seja como for, é preciso que o povo de Alegre saiba aquilo que não lhe querem contar todos, por cálculo político, se colocaram, desta vez, ao lado da falhada Empresa Alegre-Veado. Deve o povo saber que a atitude de Dr. Trajano, ingressando em juízo contra o seu próprio sogro, visando anular o negócio que fizeram em rigorosa obediência aos estatutos da Empresa, deu por terra com o plano grandioso do Governador do Estado, ou seja, o aproveitamento imediato da cachoeira da Fumaça, uma vez que essa ação teve o triste mérito de afugentar os já referidos capitalistas estrangeiros.

É preciso que o povo saiba que o Alegre, a sua cidade, a cidade jardim, definha a olhos vistos, que regride assustadoramente, e que é, já agora, desdenhada pelos forasteiros, quiçá por nós próprios (*O Espírito Santo*, 10-06-1956, ano XXIV, n. 1051).

O déficit do abastecimento de energia pela Força e Luz Alegre-Veado era visto como um bloqueio ao progresso dos municípios, em particular, de Guaçuí. Associado a isso, o setor energético constituía peça chave do projeto de desenvolvimento dentro das linhas estabelecidas pelo plano de industrialização da região sul, quando a produção de café do vale do Itabapoana já havia sido sobrepujada pela do norte. Ou seja, a oferta de energia elétrica articulava-se à elaboração de um projeto de recuperação econômica da região sul, para o qual Guaçuí despontava com condições de assumir importante papel no desenvolvimento regional. Novamente, de acordo com o jornal *O Espírito Santo*:

Perdida a liderança cafeeira para o Norte, o Sul só tinha a trilhar o caminho da industrialização, mas isso sempre foi uma esperança quase irrealizável em face da ausência de potência elétrica. Este foi sempre um problema do Brasil. [...]

A recente deliberação do Governo Estadual [de Francisco L. de Aguiar], dando início aos estudos preliminares para a construção da Usina da Fumaça, é uma esperança que acena, com extraordinário otimismo, para a redenção econômica do Sul do estado. Com semelhante disponibilidade elétrica, poderemos dispor de um parque industrial capaz de reerguer a importância que a zona Sul já sustentou no seio da coletividade capixaba. Por certo que outras usinas estão sendo construídas ou planejadas na região meridional do nosso estado (*O Espírito Santo*, 23-06-1957, ano XXV, n. 1091).

A ideia de que o governo se incumbisse da tarefa de construir uma usina hidrelétrica (usina da Fumaça) no município de Alegre, embora não tenha tido êxito, por motivos que extrapolam o escopo deste trabalho,<sup>118</sup> evidencia o debate na busca de alternativas para a economia dos municípios da região diante da perda de dinamismo das lavouras cafeeiras do sul do Espírito Santo. Conforme vimos, o plano de governo de Lacerda de Aguiar privilegiava a construção de pequenas hidrelétricas para suprir setores industriais ligados à produção agrícola do interior do estado.

<sup>118</sup> A luta contra outra facção política, liderada no Espírito Santo por Carlos F. Monteiro Lindenberg, que desencadeou a renúncia de Francisco L. de Aguiar ao cargo de governador em 1966, expõe os limites no campo de ação da política programada por Chiquinho (SILVA, 1995; CIRILLO, 2015).

Apesar de o projeto não ter saído do papel, em 8 de agosto de 1967 foi adquirido pelo governo estadual o restante das ações de propriedade de Trajano M. da Cruz, passando a empresa a se chamar Companhia Espírito Santo Meridional de Eletricidade (Cesmel). Posteriormente, em 1975, a empresa foi encampada pela Escelsa Espírito Santo Centrais Elétricas (FERRAZ, 1986).

De acordo com Luiz Ribeiro (2013), quando a insuficiência de geração e distribuição de energia elétrica pelo setor privado mostrou ser um obstáculo para o projeto desenvolvimentista nacional via industrialização<sup>119</sup> – em que a economia espírito-santense, aproveitando o transbordamento da expansão industrial, inseriu-se como plataforma logística, principalmente do ramo de mineração e siderurgia –, o governo do estado viu-se forçado a ampliar o seu papel intervencionista no setor, por meio de uma política de estatização.

Essa questão tocava os interesses de capitalistas do município. Diante dos limites para geração e distribuição de energia elétrica, e buscando alternativas para a lavoura cafeeira por meio da ação de Lacerda de Aguiar na direção do governo estadual, esses capitalistas passaram a pressionar o governo estadual para a encampação da empresa.

Concluindo, o fornecimento de energia elétrica da Força e Luz Alegre-Veado, embora tenha constituído uma das primeiras experiências no estado no ramo de produção e distribuição de energia elétrica, demonstrou sensíveis limites para atender a demanda de fornecimento de energia no município. Os protestos contra a empresa, que aparentemente também envolviam disputas políticas locais, revelaram o esforço da classe dirigente local na busca de alternativas à declinante lavoura de café, que se anunciavam no desenvolvimento da cidade, e forçaram a encampação da empresa pelo governo do estado.

Outra iniciativa de fornecimento de energia elétrica, ainda que mais modesta, foi a do fazendeiro Cândido Avelino de Mendonça,<sup>120</sup> que no dia 24 de janeiro de 1950 assinou

---

<sup>119</sup> No Espírito Santo, os grandes empreendimentos industriais, promovidos pela aliança entre o capital estatal e o estrangeiro, foram responsáveis pela fundação da Companhia Ferro e Aço de Vitória (Cofavi) em 1942, da Comp. Vale do Rio Doce (Vale) em 1942, da Aracruz Celulose em 1979 e pela implementação da Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST), com sua operação iniciada em 1983 (ROCHA e MORANDI, 2012).

<sup>120</sup> Cândido Avelino de Mendonça (1889-1961) foi proprietário de tropas muares e tornou-se fazendeiro em Guaçuí, cujas propriedades somavam ao todo 1.167 hectares em 1961. Esse fazendeiro era irmão de Simplício A. de Mendonça (Cf. cap. II). A família Mendonça foi responsável pelo desenvolvimento em grande escala da produção de gado vacum no município. Os investimentos de Cândido (fazendas, iluminação pública, indústria de laticínio, 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, adquirida de Joaquim Martinho de Carvalho em 1943 (Cartório do 1º ofício, Guaçuí. Arquivo/caixa 102. Livro I, p. 39).

contrato para fornecimento de energia elétrica ao distrito de São Tiago,<sup>121</sup> 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>122</sup>

Os investimentos verificados em infraestrutura urbana, apesar dos limites técnicos que apresentaram, são indicativos do movimento de inversão do excedente de valor acumulado na produção agrícola para 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.

Além disso, o tema da oferta e distribuição da energia elétrica inseria-se na arena política como uma questão fundamental do plano (ou planos) de desenvolvimento do estado. Como as forças sociais que se alternaram no controle do aparelho de governo preconizavam diferentes perspectivas de desenvolvimento, a política energética também esteve sob efeito das lutas políticas.

### *III.II.II Abastecimento de água, limpeza pública e canalização de esgoto*

A família Emery, 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:

---

<sup>121</sup> 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. de Mendonça, em 28-10-12. Cf. também cartório do 1º ofício, Guaçuí. Arquivo/caixa 102. Livro I, p. 39).

<sup>122</sup> Documento em posse de José L. Mendonça.

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. Cada casa pagava e que dificuldade para eles pagarem. Para nós recebermos, para eles pagarem não sei (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 para a sede do distrito de Guaçuí foi celebrado, em 28 de julho de 1924, entre o governo municipal de Alegre e Carlos Emery, também filho de Emiliana Emery (FERRAZ, 1986).

Os decretos 97 e 98 estabeleceram os acordos de concessão por meio dos quais a firma concessionária do serviço de abastecimento de água, esgoto e limpeza pública ficava autorizada a organizar o serviço e a cobrar Rs 6\$500 (seis mil e quinhentos réis) pelo abastecimento de água por volume de mil litros, Rs 3\$000 (três mil réis) mensais pelo serviço sanitário de esgoto, e 2\$500 (dois mil e quinhentos réis) mensais pela limpeza pública para cada prédio ou moradia.<sup>123</sup>

O contrato determinava o pagamento ao concessionário no valor de 20:000\$000 (vinte contos de réis), ficando atribuída a ele a obrigação de instalação e organização dos serviços. A concessionária ficava obrigada a inaugurar o serviço à população com o mínimo de 150 contribuintes no prazo de seis meses para o abastecimento de água, no prazo de 18 meses para a captação de esgoto e no prazo de três meses para a limpeza pública. A empresa também garantiu, entre outros benefícios, isenção de impostos sobre a instalação e funcionamento dos serviços. Contudo, ficava obrigada a repassar para o governo municipal 5% do valor arrecadado com os serviços.

O contrato obrigava o concessionário a ampliar a infraestrutura de abastecimento de água e captação de esgoto à proporção que a cidade se expandisse. Nos bairros pobres e onde as moradias tinham valor locativo inferior a 20\$000 (vinte mil réis) mensais, a exigência sobre o concessionário era a de instalar chafarizes às suas custas, para suprir gratuitamente a necessidade de abastecimento de água por período de dez anos. Essa cláusula, embora garantisse disponibilidade de água para a população desses bairros, também desobrigava o concessionário, pelo prazo de dez anos, de instalar os serviços nessas áreas.

---

<sup>123</sup> Contrato de concessão do serviço de abastecimento de água, captação de esgoto e limpeza pública da povoação de Guaçuí, extraído do jornal *O Alegrense*, em sua edição de 10 de agosto de 1924. Reproduzido no *O Espírito Santo* (14 de julho de 1935, ano IV, n. 195).

Durval Emery foi um dos mais importantes construtores licenciados da cidade. Nesse sentido, curioso o fato de Durval não cobrar pela assinatura das plantas de muitas das novas moradias que estavam sendo edificadas:

[...] Eu construí mais de cem casas em Guaçuí e assinei planta para mais de oitenta, de graça... Mais de oitenta casas pequenas que têm por ai pelos cantos. Pode ver na prefeitura que a planta está lá assinada por mim de graça. Durante o tempo que eu fui construtor eu assinava e ia lá dar assistência, de graça. Fiz isso. Deve ter aqui umas 180 casas com minha direção, direção financeira umas 80, e de graça, tudo, inclusive dando até algum material para muitos (EMERY, apud MOULIN, 1987, p. 11).

Admite-se que naquele momento seu interesse maior era a prestação daqueles serviços urbanos cuja permissionária era sua família. Naquela ocasião o envolvimento político da família se apresentava como um atributo que poderia facilitar os negócios em construção e exploração de serviços urbanos.

A família Emery, que foi prestadora de serviços urbanos, também atuava como empresa empreiteira. Exemplo disso foi a execução pela firma Emery, Irmão e Cia. da construção da ponte sobre o riacho Santa Catarina, com onze metros de comprimento, quatro metros de largura, e erguida sobre sólidos pilares de pedra.<sup>124</sup> Essa família atuou também no comércio de material de construção; consta, por exemplo, que a firma Durval Emery e Filhos Ltda. foi a principal fornecedora de material para a construção do Cristo Redentor.<sup>125</sup>

Os esforços de Durval Emery em contribuir na edificação de novas habitações revelam as estratégias de ganhos por meio da construção de infraestrutura urbana. À medida que ocorreria a expansão da cidade, com a construção de novas moradias, concomitante tínhamos a ampliação da demanda pelo serviço, fornecido pela própria família com o domínio de monopólio, e a possibilidade de o concessionário incorporar a cobrança pelo serviço à renda como expressão do processo de valorização do espaço.

As informações disponíveis sugerem que a família Emery, ao fazer uma leitura do contexto econômico que Guaçuí atravessava, acreditava no crescimento da cidade. Nesse sentido, entreviu na criação de serviços urbanos não apenas uma alternativa de investimento com previsão de ampliação, mas oportunidade de potencializar esse ganho ao extrair renda mediante o domínio monopolístico dessa atividade. Certamente, tal estratégia dependia do processo de urbanização, mas, pelo prazo prolongado de concessão do serviço, tornava-se justificável.

---

<sup>124</sup> Cf. *Jornal de Alegre* (25 de agosto de 1929, ano I, n. 38).

<sup>125</sup> Lei n.º 236, de 15 de Abril de 1957 (PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ, 1957).

Contudo, a iniciativa encontrou limites, a partir da esfera de consumo, à realização do capital aplicado nesse serviço. É o que sugere a cobrança executada pela Empresa de Água, Esgoto e Limpeza Domiciliária e Pública aos consumidores: “O concessionário da Empresa de Água, Esgoto e Taxa Domiciliaria e Pública, avisa aos seus contribuintes que, no dia 10 de novembro, mandará o advogado da empresa proceder a cobrança judicial de todos que estiverem em atraso de pagamento” (*O Espírito Santo*, 25-10-1931, ano I, n. 10). No dia 10 do mês seguinte, a empresa reforçava a advertência anterior, trazendo a público a lista de consumidores em débito, listando 92 nomes.<sup>126</sup>

Referente à dificuldade de remuneração do capital empregado pela firma na criação dos mencionados serviços, não deixa dúvida a informação exposta pelo próprio concessionário do serviço, em resposta às reclamações populares sobre a qualidade da água fornecida, de que a inadimplência de muitos consumidores inviabilizava a melhoria do abastecimento de água:

[...] A firma concessionária esposa-se em sérias razões, sobre o não fornecimento de água mais potável devido a mesma ser captada do melhor ponto de onde poderia abastecer a cidade; acrescenta também que o vultuoso débito dos contribuintes tem dado lugar a que a mesma firma esteja sofrendo de um prejuízo sem precedente (*O Espírito Santo*, 28-10-1934, ano IV, n. 160).

Essa informação ajuda-nos a entender o futuro do empreendimento. Em 1938 a Empresa de Água, Esgoto e Limpeza Domiciliária e Pública foi transferida para o imigrante italiano Astolfo Cristófori. E, pela Lei n. 2, de 16 de janeiro de 1948, a exploração do serviço, as instalações e respectivos materiais custaram à Prefeitura Municipal de Guaçuí, na gestão de Francisco L. de Aguiar, Cr\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil cruzeiros).

Embora esse empreendimento tenha fracassado, porque a iniciativa privada não obteve condições de garantir a ampliação da oferta do serviço, ou porque sua rentabilidade naquela época não justificou seus custos, tal ação foi significativa, pois demonstrou que a produção da cidade como uma mercadoria assumia perspectiva de apropriar-se de renda, a partir do monopólio da privatização da água por meio da captação e distribuição desse recurso natural.

Para concluir, um aspecto importante para entender o fracasso da iniciativa da família Emery nesta atividade que considere elementos para além da capacidade de investimento da firma refere-se ao caráter inovador do serviço e das condições de consumo por parte de parcela da população. Como vimos, as condições de acumulação em Guaçuí permitiram a

---

<sup>126</sup> *O Espírito Santo* (10-11-1931, ano I, n. 11).

concentração de excedentes suficientes para produzir inversões na criação de infraestrutura e serviços urbanos. Contudo, tais empreendimentos dependiam do crescimento do mercado consumidor, no qual inclui-se a capacidade da população de suportar os custos da vida na cidade. Considerando que a maior parte da população era formada por trabalhadores pobres, que moravam nas periferias em formação da cidade, esse aspecto constituiu naquele tempo um limite ao desenvolvimento do empreendimento.

Associadas a isso, devem-se lembrar as dificuldades da empresa em receber os pagamentos pela prestação do serviço, de modo que, constituindo uma novidade da vida moderna, o pagamento regular pelo uso do serviço ainda não era algo habitual, o que dificultava a rentabilidade desse investimento naquela época.

### *III.II.III Hospedagem*

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, que funcionou ao lado de seu armazém de café, em frente à estação da Leopoldina Railway. No entanto, foi Emiliana Emery quem teve pioneirismo nesse ramo.

Emiliana Emery, prevendo 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 1906, para hospedar os engenheiros que trabalhavam na construção da ferrovia.<sup>127</sup> Em janeiro de 1934 foi inaugurado o segundo hotel Emery (figura 19), na av. Espírito Santo.<sup>128</sup> O hotel foi uma das primeira edificações comerciais a dar para a av. Espírito Santo.

O Grande Hotel Minas Gerais (figura 20), inaugurado em 1930, foi construído pelo proprietário José Graça e depois foi adquirido de Henrique Penha Forte Graça por Osório Marques.<sup>129</sup> No térreo do hotel, nas diversas lojas que ali existiram, instalou-se a firma

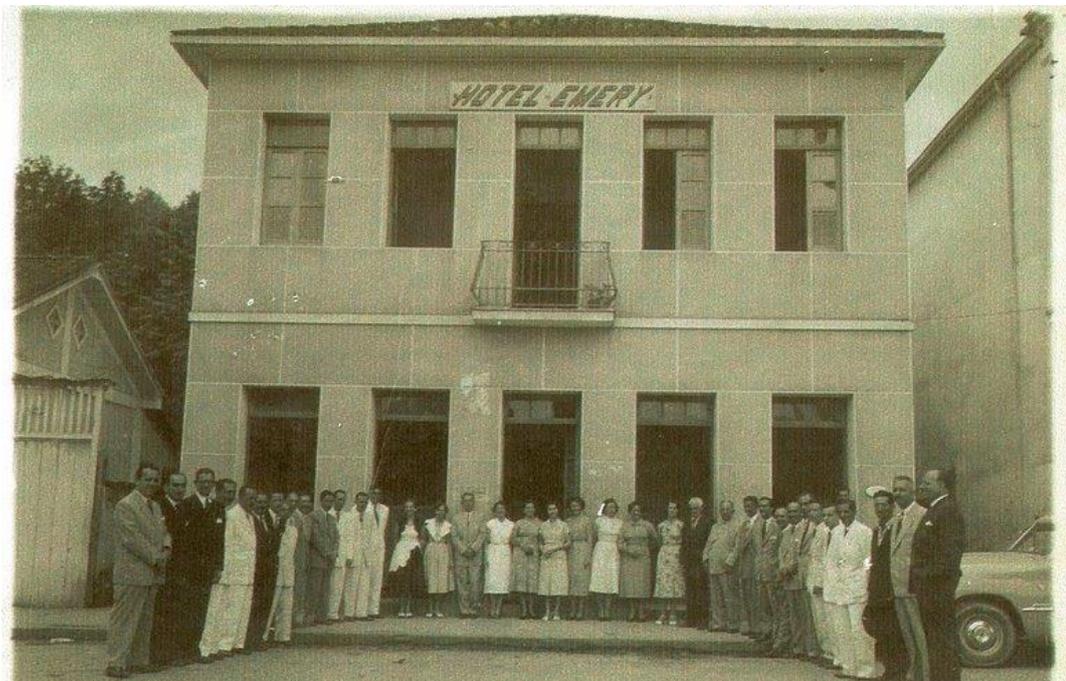
---

<sup>127</sup> Em 1906 ocorreu a venda da estrada de ferro Sul do Espírito Santo para a Leopoldina Railway, que concluiu a ligação entre Vitória e Cachoeiro em 1910. No ano de 1908, a Leopoldina Railway também adquiriu a estrada de ferro Caravelas, e estendeu os trilhos até Guaçuí, tendo como destino final Espera Feliz (QUINTÃO, 2008).

<sup>128</sup> “É tradicional no Estado do Espírito Santo o Hotel Emery, que, durante vinte e sete anos, foi a hospedaria mais procurada da nossa cidade. Com o progresso rápido em nossa *urbs* [...] D. Emiliana Emery, que é a mesma fundadora do hotel de outrora, acaba de montar em prédio próprio, assobrado, estilo moderno e sóbrio, o seu estabelecimento, fazendo com que nos orgulhemos, doravante, de possuímos mais um edifício e uma casa de hotel que honrariam os centros mais civilizados [...]” (*O Espírito Santo*, 07-01-1934, ano III, n. 121).

<sup>129</sup> Osório Marques (1886-1970) era filho de Domingos José Pereira Marques. Este, tendo nascido em 1850, nos arredores de Braga, em Portugal, migrou para o Brasil, desembarcando no porto do Rio de Janeiro. Osório

Barbosa, Marques e Cia. Posteriormente o hotel foi ampliado, construindo-se mais duas alas de quartos (CASTRO, 2015).



**Figura 19:** Hotel Emery, na av. Espírito Santo, inaugurado em 1934. Fonte: Cortesia da família Emery.

Segundo familiares de Emiliana Emery, esse hotel havia sido construído para ser entregue a Emiliana em regime de concessão; contudo, um desentendimento quanto ao nome do hotel, que faz referência ao estado de seu primeiro proprietário, impediu a concretização do acordo.<sup>130</sup>

A firma Barbosa, Marques e Cia. teve origem em Carangola (MG). Além das representações em Carangola e Guaçuí, possuiu instalações na cidade do Rio de Janeiro, dirigidas pelo sócio Henrique Barbosa Ferraz.<sup>131</sup> Em pouco tempo essa firma cresceu e se desligou de sua matriz em Carangola (comandada por Antônio Marques) e da filial no Rio de Janeiro. Osório Marques, que era irmão de Antônio Marques, mudou-se com a família para Guaçuí em 1928, onde, como sócio da Barbosa, Marques e Cia., estabeleceu-se no ramo de secos e molhados e na atividade de compra e venda de café; por isso, construiu ao lado de sua moradia um prédio em que instalou maquinário de beneficiamento de café, armazém de

---

Marques nasceu em Leopoldina (MG). Depois se instalou em Carangola (MG), onde, junto com a família, adquiriu terras e organizou a empresa Barbosa, Marques e Cia. Em Guaçuí, exerceu o cargo de vereador entre as legislaturas de 1947 e 1954 e de prefeito entre 1950 e 1951 (CASTRO, 2015).

<sup>130</sup> Depoimento de Carmem e Eunice Lengruher Emery em 24 de junho de 2013.

<sup>131</sup> Cf. Jornal *O Espírito Santo* (29-05-1932, ano I, n. 39; 23-09-1934, ano IV, n. 155).

depósito e espaço para as catadeiras, que faziam a seleção dos grãos, separando os bons dos ruins (CASTRO, 2015).



**Figura 20:** Grande Hotel Minas Gerais e casa Barbosa, Marques e Cia. nos anos de 1930, antes da ampliação. Fonte: Autoria desconhecida. Acervo pessoal de Maria da Glória C. Liparizi.

Esse empresário tornou-se um importante fazendeiro, possuindo no ano de sua morte 1.011 hectares de terra, chegando a possuir laticínios na fazenda da Barra. Osório Marques, pelas informações de que dispomos, também atuava oferecendo empréstimos a fazendeiros locais, o que explica sua participação na criação da agência do Banco de Crédito Real de Minas Gerais, do qual ele chegou a possuir ações, que foi instalada em 1937 no edifício do Grande Hotel Minas Gerais, constituindo a primeira agência desse banco no Espírito Santo.<sup>132</sup> Foi também responsável pela criação da agência do Banco Comércio e Indústria de Minas Gerais, instalada em 1934 em uma loja de esquina no térreo do Grande Hotel Minas Gerais.<sup>133</sup> Construiu ainda um prédio na Av. Espírito Santo para abrigar a agência do Banco do Brasil, do qual foi representante legal na cidade até a completa instalação da agência em 1954<sup>134</sup> (CASTRO, 2015).

<sup>132</sup> Cartório de 1º ofício, Guaçuí. Arquivo/caixa 109. Livro I, p. 45.

<sup>133</sup> *O Espírito Santo* (04-11-1934, ano IV, n. 161; 25-07-1927, ano VI, n. 286; 03-05-1930, ano VII, n. 328; 30-05-1954, ano XXIII, n. 977).

<sup>134</sup> Guaçuí, em 1954, além da agência do Banco do Brasil, contava com agências do Banco Comércio e Indústria de Minas Gerais, Banco de Crédito Real de Minas Gerais, e do Banco de Crédito Agrícola do Espírito Santo, inaugurada em 1953 (*O Espírito Santo*, 11-07-1954, ano XXIII, n. 983).

A diversidade de investimento de Osório Marques, e de outros como Cândido Mendonça e de José Ferraz, revela uma forte preocupação dos capitalistas de aproveitar as alternativas liberadas por intermédio do desenvolvimento da cidade. Como fazendeiro, importante comerciante e atuante no ramo de crédito, Marques buscou na participação do serviço de hospedagem uma nova forma de acumulação mediante as funções que a cidade exercia na economia da região. Além dessas iniciativas, foi também atuante na construção de habitações.

Esse é o caso também da família Emery, que atuou no ramo de comércio de café<sup>135</sup> até a crise de 1929, no comércio de material de construção e no de combustível,<sup>136</sup> na extração de madeira no município e na construção de moradias. Além disso, teve pioneirismo no ramo de hotelaria e na criação dos serviços de abastecimento de água, coleta de lixo e canalização do esgoto na cidade.

Acrescenta-se, ainda, que o desenvolvimento do ramo da construção em Guaçuí também produziu novas fortunas. A família Vaillant Trigo, por exemplo, atualmente em destaque na pecuária leiteira do município, cresceu economicamente iniciando-se no comércio de material de construção a partir dos anos 1950. Hoje alcança projeção no comércio de materiais de construção e na pecuária leiteira.<sup>137</sup>

As iniciativas analisadas expressaram estratégias de diversificação do capital que foram realizadas no conjunto da urbanização da cidade. O excedente de valor originado da produção agrícola e do comércio de café migrou para novas atividades. Ou seja, da esfera produtiva ou do comércio esses capitalistas diversificaram para o imobiliário e atividades a ele ligadas. Tais iniciativas, mesmo não tendo em alguns casos logrado êxito, por motivos diversos, demonstram como a construção da cidade integrava-se à dinâmica de acumulação.

Dessa maneira, a atuação da família Emery e de outras pessoas no mercado de terras e construção da cidade, por meio da criação, na cidade, de novas formas de valorização do capital, como, por exemplo, a venda dos serviços de energia, água e esgoto e a oferta de hospedagem, revela que a urbanização possuía uma dinâmica para além daquela de suporte à

---

<sup>135</sup> O comércio de café, sob a gerência de Durval Emery, localizou-se fronteiro à estação Emery, na esquina onde hoje existe o supermercado Big Conrado.

<sup>136</sup> O mencionado posto de combustível existiu anexo a uma loja de material de construção. Essa loja ficava localizada na rua Benjamin Constant (atual rua Emiliana Emery), compreendendo desde a esquina onde temos atualmente a Lua de Papel, até a esquina oposta do quarteirão.

<sup>137</sup> Depoimento de Arnaldo Vaillant Trigo. Arnaldo Trigo (1931-2015), assim como os irmãos Dário e Oswaldo, era fazendeiro e proprietário de comércio de materiais de construção (Entrevista realizada em 02-03-2013).

produção do campo. Por consequência dos serviços prestados, também se pôde prever a valorização futura da propriedade imobiliária por intermédio do mercado de terras urbano e da construção de moradias de aluguel. Os interesses de Osório Marques, de José Ferraz, da família Emery e de outras pessoas no mercado de terras e de construção de moradias são analisados a seguir.

### III.III CONSTRUÇÃO DE MORADIAS PARA O ALUGUEL: A LÓGICA RENTISTA NA PRODUÇÃO DA CIDADE

A história de Guaçuí tem privilegiado a participação de José Ferraz e Osório Marques na construção de habitações. De acordo com Luiz Ferraz Moulin (1987), Miguel Teodoro (2014) e Heloisa Marques Castro (2015), o intuito era superar os 150 *fogos* urbanos como condição para a emancipação política do distrito de Guaçuí.

Esse fato, todavia, além de impreciso, tem contribuído para ocultar aquilo que é fundamental na iniciativa dos capitalistas na atividade da construção. Ao ressaltar o aspecto cívico das iniciativas dos dois capitalistas, essa interpretação constituiu um obstáculo para a compreensão da formação da cidade que elucidasse a produção do espaço como um *negócio*.

Conforme demonstramos no capítulo I, a atividade da construção possui especificidades em relação aos demais ramos de produção, dada a particularidade da construção de produzir um produto indissociável da terra e da própria cidade. Daí a acumulação na construção não envolver exclusivamente a exploração do trabalho na produção imediata; mas se reproduzir e ser reforçada pela extração da renda mediante a instrumentalização da propriedade da terra para apropriar valor criado no conjunto da produção social.

Assim sendo, a investigação da atuação da iniciativa privada no tocante ao domínio da propriedade imobiliária, principalmente de moradias destinadas ao aluguel, privilegiou a compreensão do uso capitalista conferido à propriedade privada da terra na cidade. Para tal efeito, partimos da fórmula trinitária do valor para compreender a distribuição do excedente de valor entre os agentes da produção, na forma de salário para o trabalhador, de lucro para o construtor e de renda para o proprietário imobiliário.

Ao identificarmos os atores sociais e suas respectivas formas de retribuição sobre o valor gerado na produção – não só da moradia como uma mercadoria independente, mas da

cidade que reúne várias mercadorias –, pudemos analisar os interesses dos capitalistas em imobilizar capital em 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>138</sup> Destacaram-se nesse particular os fazendeiros e comerciantes Osório Marques e José Ferraz de Oliveira. O comentário de um contemporâneo deles, embora reproduza o discurso de cunho cívico, que, portanto, tende a mistificar a realidade, mostra-nos como foi intensa a atuação de Marques e Ferraz na atividade da construção:

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>139</sup>

Contudo, a simples evidência de que a atuação na construção de moradias foi mais intensa após 1930, ou seja, após a emancipação política de Guaçuí, efetivada em 25 de dezembro de 1928, já é suficiente para demonstrar que a interpretação de caráter cívico segundo a qual o aumento na quantidade de moradias poderia ter ocorrido em razão de criar condições que viabilizassem a emancipação do município não se justifica.

Orientando-nos nessa perspectiva, que interesses justificaram os investimentos imobilizados na construção de moradias?

No processo de crescimento da cidade, o governo do estado, na administração de Nestor Gomes (1920-1924), aparentemente atuou contribuindo com o desenvolvimento da cidade. Durval Emery anotou que Nestor Gomes, em visita à cidade, realizou a compra de 11 moradias, das quais incluía o casarão da antiga fazenda São Miguel, por 30:000\$000 (trinta contos de réis), que pertenciam ao comerciante José Felipe da Silva. 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 (MOULIN, 1987).

Dessa venda de imóveis importa observar que José Felipe era chefe e sócio da firma José Felipe e Irmão. Esse comerciante não possuía histórico familiar na localidade, e em

---

<sup>138</sup> 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).

<sup>139</sup> 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.

1911, junto do irmão Sayd Felipe, retirou-se para sua terra natal, por motivos não explicitados.<sup>140</sup> Como esses dois irmãos não possuíam familiares na cidade, conclui-se que provavelmente as moradias pertencentes a José Felipe eram voltadas para o aluguel.

A aquisição e a reforma do casarão para funcionamento do internato da escola normal, que funcionava no colégio São Geraldo, são relatadas nas mensagens do governo do estado.<sup>141</sup> O envolvimento do governo do estado, por intermédio de Durval Emery, é revelador dos laços políticos entre a família Emery e o então governador Nestor Gomes, que atuou para promover o desenvolvimento da cidade.

A existência de muitas moradias na cidade como investimento de poucos proprietários foi o primeiro indicativo de atuação na construção da cidade com a perspectiva de preservação do patrimônio na expectativa de valorização imobiliária e ganhos na forma de aluguéis.

O comerciante José Ferraz de Oliveira<sup>142</sup> possuiu na cidade diversos imóveis, contando entre eles muitas casas e prédios de moradias de aluguel; embora tenha também produzido moradias para segmento de renda intermediária na cidade. Voltou-se principalmente para a construção e aquisição de moradias populares, ocupando vários lotes contíguos que davam para uma mesma rua, facilitando a edificação de casas geminadas, caso mais típico de construções localizadas em becos ou de pequenos edifícios (figura 21 e 22).

Esse padrão de moradia destinava-se à classe trabalhadora da cidade, formada principalmente por empregados do comércio (na época, denominados “caixeiros”), carroceiros e catadeiras de café (que, além de atuarem na lavoura, trabalhavam nos armazéns fazendo a seleção do café).

---

<sup>140</sup> No dia 30 de abril de 1911, o jornal *O Alegrense* trazia duas notas de despedidas de José Felipe e seu irmão ao povo do distrito de Veado (*O Alegrense*, 30 de abril de 1911, ano I, n. 17).

<sup>141</sup> Contudo, para as demais casas não encontramos referência de compra, conforme verificamos nas mensagens governamentais (presidente Nestor Gomes. *Mensagens...* 1921, 1922, 1923 1924).

<sup>142</sup> 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 um grande proprietário de terras no município, condição para a qual contribuiu seu 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. Foi provavelmente o maior empresário e proprietário de terras do município entre os anos 1940 e 1970.



**Figura 21:** Moradias de aluguel para a população de baixa renda, que pertenceram a José Ferraz de Olivera: localizadas na chamada rua dos Correios. Foto de 2015. Fonte: Foto de Marcos C. Mendonça.



**Figura 22:** Moradias voltadas para seguimentos de renda intermédia, de propriedade de José Ferraz, na Av. Espírito Santo, em 1932. Fonte: autor desconhecido. Cortesia de Luiz Ferraz Moulin.

Segundo informações de familiares, a aparente ausência de preocupação de José Ferraz de Oliveira em receber os aluguéis, porque quase nunca reajustava os valores dos aluguéis e ainda chegava a perdoar atrasos, sugere que o mercado de aluguéis na cidade não proporcionava ainda altos rendimentos.<sup>143</sup> Todavia, o exame mais acurado dos fatos sugere outra explicação para a generosidade de José Ferraz. Levando-se em consideração que o

<sup>143</sup> Depoimento de Maria Ferraz Marques (1930-2017), filha de José Ferraz de Oliveira, colhido em 16-11-2012.

mercado de trabalho na cidade ainda não estava formado, e que não era desprezível o número de operários que também eram inquilinos do patrão, uma possibilidade era a de que a oferta de moradias teria funcionado, por um determinado período, como uma fórmula de rebaixamento do salário (do custo de reprodução da força de trabalho), tendo em vista que o trabalhador, para ter acesso a moradia, não precisava recorrer ao mercado de imóveis.<sup>144</sup>

Além disso, pelos vínculos criados entre patrão-proprietário e empregado-inquilino, a disponibilização da moradia, provavelmente, funcionou também como mecanismo de controle da força de trabalho. Ou seja, com a moradia funcionando como mecanismo para acessar a força de trabalho, em um momento que sua disponibilidade na cidade ainda era restrita.

A prática de alugar moradias para funcionários também se verificou com outro importante capitalista contemporâneo de José Ferraz. Osório Marques, segundo as palavras de um de seus familiares, “tinha por hábito acomodar com moradias seus empregados e família, principalmente os que trabalhavam no armazém de café, que ocupavam casas de sua propriedade atrás do Grupo Escolar Deocleciano de Oliveira” (CASTRO, 2015, p. 74).

Importa observar também a ocorrência, em alguns casos, do pagamento de aluguel por meio da prestação de serviços. Sobre esse fato, Flordelice de Paula<sup>145</sup> expõe que, quando veio morar na cidade, mais precisamente na rua Benjamin Constant (atual rua Emiliana Emery), no ano de 1935, pagava o aluguel com lavagem de roupa da família do proprietário, chamado Braz, que possuía algumas moradias na cidade. Segundo a moradora, a troca de serviços por aluguel foi prática comum até os idos de 1930.

Contudo, a existência de tais práticas, embora possa sugerir limites do mercado de aluguéis na cidade, não pode obscurecer a análise sobre a racionalidade capitalista por de trás das iniciativas desses empresários que foram os dois maiores proprietários imobiliários de sua época. A maior parte dos imóveis urbanos de José Ferraz, como veremos a seguir, foi adquirida entre os anos 1930 e 1950, momento que Guaçuí mais se destacava no cenário econômico. Além disso, José Ferraz possuía investimentos imobiliários na cidade do Rio de Janeiro, portanto, tinha conhecimento do que poderia representar a valorização do preço da

---

<sup>144</sup> Neste caso, o aluguel da moradia pelo patrão ao operário reduziria parcialmente as despesas referentes à moradia, que entram no valor da sua força de trabalho. Contudo, como “toda e qualquer redução dos custos de geração da força de trabalho, isto é, toda e qualquer diminuição permanente no custo de vida do trabalhador significa um rebaixamento do valor da força de trabalho e, por conseguinte, acaba acarretando uma redução do salário” (ENGELS, 2015, p. 77). Assim, a economia do trabalhador com o aluguel, traduzida em redução salarial, poderia ser convertida em capital para o patrão.

<sup>145</sup> Depoimento de Flor de Lice Siqueira de Paula, em 24-01-2018.

propriedade imobiliária.<sup>146</sup> Nesse sentido é de se perguntar: diante da previsão do desenvolvimento econômico do município, teve esse empresário a percepção do crescimento da cidade refletir na renda obtida pelo aluguel, visualizando na propriedade imobiliária uma alternativa de investimento decorrente da capitalização da renda?

No esforço de compreender a atuação de José Ferraz de Oliveira na construção da cidade, a investigação das aquisições de propriedades imobiliárias por parte desse proprietário nos foi reveladora. Em Guaçuí, de 1932 a 1971, José Ferraz adquiriu 58 imóveis, entre terrenos urbanos, armazéns, prédios e moradias. Dentre as propriedades adquiridas chama a atenção o número expressivo de 47 moradias. A maioria das aquisições se deu por meio de compra de imóveis pertencentes a vários proprietários. As aquisições concentraram-se entre as décadas de 1930 e 1950. E todas as moradias, com exceção de uma, referem-se a aquisições na sede do município (tabela 13).

Ademais, informações de outras fontes sugerem que o mencionado proprietário não deteve o registro legal de todas as moradias sob seu domínio, ou dão a entender que ele obteve outros meios para expandir seu patrimônio imobiliário, indicando que os números apresentados acima possam estar ainda subestimados.

É o que fica exposto pela lista de Imposto Predial Municipal de 1950, que relaciona José Ferraz como proprietário de 64 edifícios, entre armazéns, prédios e casas (moradias de um pavimento), na sede do município. Esses imóveis estavam distribuídos nos seguintes logradouros: rua “Rio de Janeiro”, rua “Bahia”, av. Marechal Floriano, rua “Paraíba do Norte”, praça “S. Paulo” (da Matriz), praça “Interventor Bley” (João Acacinho), rua Virgílio Machado, av. Espírito Santo, rua Comendador Aguiar e rua “Piauí” (rua Romualdo Lobato). Embora para o ano de 1950 a investigação completa da lista do lançamento do imposto predial não tenha sido possível, o que também subestima os dados para esse ano, a propriedade de 64 edifícios revela o interesse do proprietário em obter renda pelo uso destinado a propriedade imobiliária.<sup>147</sup>

---

<sup>146</sup> José Ferraz possuiu, pelo menos, nove apartamentos em dois edifícios no Rio de Janeiro (Cartório de 1º ofício de Guaçuí: Inventário do proprietário).

<sup>147</sup> *O Espírito Santo* (19-03-1950, ano XIX, n. 809; 26-03-1950, ano XIX, n. 810). Obs.: Uma parte da lista de lançamento do Imposto Predial Municipal se encontrava na edição de n. 808 do jornal *O Espírito Santo*; no entanto, essa edição do jornal não foi localizada.

**Tabela 13:** Transmissões de imóveis urbanos em Guaçu em direito de José Ferraz de Oliveira – 1932-1971

<i>Ano de transmissão</i>	<i>Descrição do imóvel</i>	<i>Localização</i>	<i>Transmitente</i>	<i>Valor da transmissão por compra e venda ou por inv. do espólio</i>	<i>Livro</i>	<i>Número de Ordem</i>
1932	1 moradia	Av. Espírito Santo	José R. dos Santos	Rs 12:000\$000	3	133
1933	Terreno urbano	Rua Santa Catarina	Virgílio de Aguiar	Rs 2:000\$000	3-A	399
1936	2 moradias	Rua Romualdo Lobato (“Piauhý”)	Arrematação pública	Rs 700\$000	3-B	895
1936	1 moradia	Rua Romualdo Lobato (“Piauhý”)	Gustavo A. dos Santos	Rs 2:000\$000	3-C	1004
1937	1 moradia (“de estilo moderno”)	Av. Espírito Santo	Ibrahim R. da Costa e outros	Rs 5:000\$000	3-C	1083
1938	1 moradia	Rua Comendador Aguiar	Conrado Moraes	Rs 1:000\$000	3-D	1366
1938	Armazém	Praça João Acacinho	José Nunes de Moraes	Rs 10:000\$000	3-D	1384
1939	1 moradia	Sede do D. de São Tiago	Joaquim M. de Carvalho	Rs 3:000\$000	3-C	1180
1940	1 moradia	Praça da Bandeira	João B. dos Santos	Rs 12:000\$000	3-E	1823
1940	3 moradias (prédio de moradia, mais 2 moradias)	-	-	-	3-E	1828
1940	Terreno urbano	Rua “Rio de Janeiro”	Osório Marques	Rs 600\$000	3-E	1858
1940	Armazém	Praça João Acacinho (“Rio Grande do Sul”)	Manoel Franklim Machado	Rs 30:000\$000	3-E	1920
1940	5 moradias (prédio de moradias)	Praça João Acacinho	José Luiz Jevieux	Rs 12:000\$000	3-E	1921
1941	Prédio para armazém	Rua “Paraíba”	Osório A. Freitas	Rs 6:000\$000	3-F	2090
1941	1 moradia (com sete cômodos)	Rua “Paraíba”	José Ribeiro Filho	Rs 12:000\$000	3-F	2191
1942	1 moradia (prédio com dependências)	Praça João Acacinho (“Interventor Bley”)	Raymundo A. Pereira	Rs 14:000\$000	3-F	2238
1942	Terreno urbano (7 m x 30 m)	-	Herculano M. de Carvalho	Rs 200\$000	3-F	2266
1942	Terreno urbano (12 m x 11 m)	-	João T. Marinho	Rs 12:000\$000	3-F	2270
1942	1 moradia	-	Francisco A. da Silva	Doação (Rs 800\$000)	3-F	2279
1942	1 moradia (construída de pedra e tijolos)	Av. Marechal Floriano	Augusto M. de Freitas	Rs 4:000\$000	3-F	2387
1943	1 moradia (prédio para moradia)	Av. Espírito Santo	Olavo de A. Lyra	Cr\$ 18.000,00	3-G	2576
1943	1 moradia (prédio para moradia)	Rua Demerval Amaral	Anibal Faria	Cr\$ 9.000,00	3-G	2600
1943	1 moradia (terreno com uma moradia)	Rua Rio Grande do Norte	Arrematação pública	Cr\$ 1.200,00	3-G	2632

1944	1 moradia	Av. Espírito Santo	Aleixo Caetano da Silva	Cr\$ 6.000,00	3-G	2683
1944	1 moradia	Praça da Bandeira	João B. dos Santos	Cr\$ 11.000,00	3-G	2818
1944	1 moradia com 14 cômodos e um pequeno armazém	Av. Espírito Santo	Durval Emery	Cr\$ 30.000,00	3-G	2838
1944	2 moradias (moradias com “puxado para casinha”)	Praça da Bandeira	José Ribeiro Filho	Cr\$ 15.000,00	3-G	2935
1945	1 moradia	Av. Marechal Floriano	Jonathan Faria	Cr\$ 18.000,00	3-G	3009
1945	Terreno urbano	Av. Marechal Floriano	Francisco de A. Pinto	Cr\$ 25.000,00	3-H	3017
1945	1 moradia (prédio para moradia)	Av. Espírito Santo	Construído pelo “de-cujus”	-	3-H	3054
1945	2 moradias em prédio	Rua Rio Grande do Norte	Juvenal Nolasco de Carvalho	-	3-H	3121
1945	1 moradia de 2 pavimentos	-	Henrique Moreira	Cr\$ 5.000,00	3-H	3128
1946	2 moradia mais lote urbano	Bairro São José	Paulo A. de Cunha e outros	Cr\$ 5.500,00	3-I	3494
1946	1 moradia	Rua Comendador Aguiar	Joaquim A. Pinto	Cr\$ 6.000,00	3-I	3495
1946	1 moradia	Rua São José	Lucas Feliciano Vieira e outro	-	3-I	?
1947	2 moradias e terreno	Bairro São José	Espólio de Rosa Rodrigues Mendonça	-	3-J	4072
1949	Prédio para açougue	Av. Espírito Santo	Simões [ilegível]	Cr\$ 18.000,00	3-k	4406
1951	“Barracão” com paredes de tijolos	Praça da Matriz (“São Paulo”)	Dionizio P. dos Reis	Cr\$ 40.000,00	3-k	5121
1952	2 moradias (“duas casinhas velhas”)	Av. José Alexandre	Ângelo Sebastião de Souza	Cr\$ 14.000,00	3-K	5440
1952	1 moradia	Av. José Alexandre	M <sup>a</sup> Azevedo Carvalho	Cr\$ 30.000,00	3-k	5496
1968	Terreno urbano	Av. José Alexandre	José P. de Souza	-	3-Q	10692
1968	1 moradia	Travessia da Praça da Matriz com R. Comdor. Aguiar.	M <sup>a</sup> Moreira de Andrade	Cr\$ 3.000,00	3-Q	10740
1971	2 moradias	Av. José Alexandre	Sebastiana Gonçalves de Paula	Cr\$ 8.000,00	3-Q	11.703
?	1 moradia	Av. Espírito Santo	Construído pelo “de-cujus”	-	-	?
?	1 moradia	Av. Espírito Santo	Construído pelo “de-cujus”	-	-	?

Fonte: Cartório de 1º ofício de Guaçuí: Livros de Transcrições das Transmissões de Imóveis. Inventário do Proprietário.

Essa hipótese é reforçada pelo domínio imobiliário de José Ferraz verificado pelo lançamento do Imposto Predial Municipal de 1960, quando José Ferraz atingiu o controle de 111 edificações na sede do município. Embora essa fonte não ofereça detalhes sobre a forma de aquisição da propriedade imobiliária (por compra, arrematação pública, ou construção) e

careça de maiores detalhes sobre o tipo de edificação (comercial ou residencial), ela permite que se perceba a predominância do uso destinado ao aluguel pelo proprietário (tabela 14).

**Tabela 14:** Lançamento de imposto predial em nome de José Ferraz de Oliveira, na sede do município de Guaçuí, para o ano de 1960

<i>Número de “prédios” (edificações)</i>	<i>Localidade</i>	<i>Uso destinado</i>
9	Av. José Alexandre*	Aluguel
3	Bairro São José	Aluguel
1	Rua Rio Grande do Norte	Próprio/aluguel
1	Rua “Rio de Janeiro”	Aluguel
1	Rua “Mato Grosso”	Aluguel
13	Rua “Bahia”	Aluguel
3	Av. Mal. Floriano	Aluguel
20	Atílio Vivacqua	Aluguel
4	Av. Espírito Santo	Próprio/aluguel
1	Rua Mal. Deodoro	Aluguel
2	Rua Francisco Ourique	Aluguel
20	Rua “Paraíba do Norte”	Aluguel
2	Praça “São Paulo” (da Matriz)	Próprio/aluguel
7	Praça 25 de Dezembro**	Próprio (comercial)
3	Praça “Interventor Bley” (João Acacinho)	Aluguel
3	Rua Virgílio Machado	Aluguel
5	Praça da Bandeira	Próprio/aluguel
6	Rua Comendador Aguiar	Próprio/aluguel
1	Rua “Piauí” (Romualdo Lobato)	Aluguel
1	Av. Espírito Santo	Aluguel
1	Rua “Beira Linha”	Aluguel
2	Av. Mal. Floriano	Próprio/aluguel
1	Av. Mal. Floriano	Próprio/aluguel
1	Praça da Bandeira	Aluguel

Fonte: *O Espírito Santo*: 1960, ano XXVIII: 24 de janeiro, n. 1203; 31 de janeiro, n. 1204; 07 de fevereiro, n. 1205; 14 de fevereiro, n. 1206; e 21 de fevereiro, n. 1207.

Notas: (\*). Refere-se, possivelmente, às moradias localizadas no “Cabeça de Porco”, segundo informações obtidas de Maria Ferraz.

(\*\*). Refere-se às instalações onde funcionava a Ferraz e Cia., que era de propriedade de seu sogro Simplício A. de Mendonça e que em 1960 aparece como propriedade de José Ferraz.

A análise da tabela 14 indica que José Ferraz de Oliveira possuía, em 1960, 95 moradias de aluguel, distribuídas pelos mais diferentes logradouros da cidade. Para a identificação desse número contribuiu o nosso conhecimento empírico de alguns edifícios e de suas localizações. A cifra obtida também é muito próxima daquela sugerida pelos depoimentos referidos neste trabalho. José Ferraz, além das moradias discriminadas acima, de acordo com o Imposto Territorial Municipal, detinha a propriedade de cinco lotes urbanos,

que totalizavam 110,5 metros de frente para a via de acesso; e, ainda, chegou a manter um escritório para recebimento dos aluguéis e uma olaria destinada a fornecer material para o próprio proprietário e para outras construções.<sup>148</sup>

Esse tipo de investimento, quando destinado a determinado segmento da população, possibilitava uma retribuição ainda maior ao capital aplicado na propriedade da terra na cidade. A mentalidade de Osório Marques, comentada agora nas palavras de outro familiar, oferece-nos mais pistas para a compreensão dessa iniciativa. O comerciante Osório Marques raciocinava da seguinte forma:

Uma coisa que ele falava: “Um prédio se te der uma renda de 0,5 ao mês [sobre 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, 2012).<sup>149</sup>

O raciocínio do proprietário traduz fundamentalmente a lógica rentista da iniciativa, que abonaria o capital aplicado na construção, tomando como parâmetro a taxa de lucro médio. Neste caso, os imóveis para alugar não se destinam a moradias populares, como era o caso mais típico dos imóveis do proprietário anterior; desse modo, permitiram maior rentabilidade, que tornavam o investimento ainda mais justificável pela apropriação da renda.

Essa perspectiva de emprego do capital explica a estratégia de controle de propriedades imobiliárias pelos proprietários. Osório Marques, entre 1933 e 1963, adquiriu e construiu 32 moradias e adquiriu seis terrenos urbanos. A maioria das aquisições, como as de José Ferraz, realizou-se entre os anos 1930 e 1950 (tabela 15). Osório Marques, em 1960, aparecia como proprietário de 38 edifícios na cidade de Guaçuí. Além dele, tem relevo a participação de um dos seus filhos, Wilson Marques, como proprietário de 26 edificações, das quais 25 eram destinadas a aluguel (tabela 16).

---

<sup>148</sup> Segundo o Imposto Territorial Municipal de 1960, José Ferraz era também o maior proprietário de lotes no perímetro urbano do município, seguido pelos “herdeiros de” Joaquim Machado de Faria, que, por sua vez, possuíam 4 lotes urbanos, totalizando 107 metros de frente para a via de acesso. Cf. *O Espírito Santo* (13-03-1960, ano XXVIII, n. 1209), e depoimento de Maria Ferraz Marques (1930-2017), colhido em 16-11-2012.

<sup>149</sup> 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 prédio, obra executada pelo construtor João Evangelista Del Fiume, na década de 1950.

**Tabela 15:** Transmissões de imóveis urbanos em Guaçuí em direito de Osório Marques – 1932-1971

<i>Ano de transmissão</i>	<i>Descrição do imóvel</i>	<i>Localização</i>	<i>Transmitente</i>	<i>Valor da transmissão por compra e venda ou por inv. do espólio</i>	<i>Livro</i>	<i>Número de ordem</i>
1933	4 moradias	Praça João Acacinho (Rua “Armazéns” ou Praça “Rio Grande do Sul”) e Rua Comdor. Aguiar	Claudio Augusto	Rs 7.000\$000	3-A	407
1940	Terreno urbano	Rua “Rio de Janeiro”	Florisbela Lopes	Rs 150\$000	3-E	1850
1941	1 moradia	Av. Espírito Santo	Joaquim da S. Braga	Rs 8:000\$000	3-F	2178
1943	1 moradia	Av. Espírito Santo	Olavo de A. Lyra	Rs 18:000\$000		
1944	1 moradia	-	Edmundo Silva	Cr\$ 25.000,00	3-G	2867
1945	Terreno urbano	Av. Espírito Santo	Arrematação pública	Cr\$ 3.000,00	3-H	3150
1945	2 moradias	Praça João Acacinho (“Interventor Bley”)	Antônio Marques	Cr\$ 27.000,00	3-H	3194
1945	2 moradias	Praça João Acacinho (“Interventor Bley”)	Antônio Marques	Cr\$ 5.500,00	3-H	3223
1945	Terreno urbano (em processo de loteamento)	Local denominado “Fazendinha”	Virgílio de Aguiar	Cr\$ 2.000,00	3-H	3245
1948	Terreno urbano	Rua “Sergipe”	Joaquim M. de Faria	Cr\$ 4.000,00	3-J	4143
1948	Terreno urbano	Av. Espírito Santo	Igreja Evangélica Presbiteriana	Cr\$ 10.000,00	3-J	4191
1949	1 moradia	Rua “Quintino Bocaiuva”	Osório A. Cristão	Cr\$ 9.000,00	3-K	4537
1958	Terreno urbano	Lugar denominado “Fazendinha”	Cerraria São Miguel Ltda.	Cr\$ 20.000,00	3-M	6852
1963	1 moradia	Rua Osório Marques	Espólio de Francisca Paixão	Cr\$ 3.333.792,50	3-O	8915
?	5 moradias	Rua Osório Marques	-	Cr\$ 12.000,00	-	?
?	1 moradia	Rua Rui Barbosa	-	Cr\$ 3.000,00	-	?
?	1 moradia	Rua “Ceará”	-	Cr\$ 4.000,00	-	?
?	5 moradias (uma moradia independente e quatro moradias geminadas)	Rua Dr. Custódio Tristão	Construído pelo “ <i>de-cujus</i> ”	Cr\$8.000,00	-	?
?	7 moradias (2 moradias no pavimento superior da loja e 5 moradias geminadas ao fundo) mais loja de comércio	Av. Marechal Floriano	Construído pelo “ <i>de-cujus</i> ”	Cr\$ 25.000,00	-	?
?	Armazém	Av. Espírito Santo	-	Cr\$ 12.000,00	-	?

Fonte: Cartório de 1º ofício de Guaçuí: Livros de Transcrições das Transmissões de Imóveis. Inventário do Proprietário.

**Tabela 16:** Maiores proprietários de edifícios (armazéns, prédios e casas), excetuando-se José Ferraz de Oliveira, segundo o lançamento de imposto predial na sede do município de Guaçuí, para o ano de 1960\*

<i>Proprietário</i>	<i>Número de “prédios” (edificações)</i>	<i>Localidade</i>	<i>Uso destinado</i>
Angel Martinez Gonzalez	2	Av. José Alexandre	Aluguel
	1	R. Dona Eufrásia	Aluguel
	1	R. Virgílio Machado	Próprio
	4	R. “Mato Grosso”	Aluguel
	3	R. “Benjamim Constant”	Aluguel
	1	R. Comendador Aguiar	Aluguel
	3	B. Santo Antônio	Aluguel
Alcélvio Monteiro	1	Av. Marechal Floriano	Aluguel
Vasconcellos	5	R. “Mato Grosso”	Próprio/Aluguel**
Antônio T. Figueiredo	8	R. “Piauí” (R. Lobato)	Aluguel
Aristovo Alberto Soares	6	Av. José Alexandre	Aluguel
	5	R. Rio G. do Norte	Próprio/Aluguel**
	7	R. “Ceará”	Aluguel
Astolfo Cristófori***	4	Praça “S. Paulo” (da Matriz)	Aluguel
	1	Praça “S. Paulo” (da Matriz)	Aluguel
	1	Av. Espírito Santo	Próprio
Cândido Avelino de Mendonça	1	B. São José	Aluguel
	1	Av. José Alexandre	Aluguel
	2	Praça “S. Paulo” (da Matriz)	Próprio/Aluguel**
	1	R. Comendador Aguiar	Aluguel
	1 (Lat. Candó Ltda.)	Praça “S. Paulo” (da Matriz)	Próprio/Aluguel**
	1 (Lat. Candó Ltda.)	R. “Piauí” (R. Lobato)	Próprio
Diniz Martinho Carvalho	9	R. “Benjamim Constant”	Próprio/Aluguel**
(herd. de) Francisco R. Pinto	16	Av. José Alexandre	Aluguel
Euclides Augusto César	5	B. São José	Próprio/Aluguel**
	2	Av. José Alexandre	Próprio
	1	Av. José Alexandre	Aluguel
João E. Del Fiume	5	Av. José Alexandre	Próprio/Aluguel**
João Meirelles	1	R. Rio G. do Norte	Aluguel
	8	R. D. Eufrásia	Aluguel
	1	B. Quincas Machado	Próprio/Aluguel**
	1	Praça “S. Paulo” (da Matriz)	Aluguel
João Túlio Constantino	8	R. Rio G. do Norte	Próprio/Aluguel**
	2	R. Virgílio Machado	Aluguel
(herdeiros de) Joaquim Machado de Faria	1	R. Rio G. do Norte	Aluguel
	3	Praça “S. Paulo” (da Matriz)	Aluguel
	2	B. Santo Antônio	Aluguel
José Bazani	7	Rua Comendador Aguiar	Próprio/Aluguel**
José Camuzi	8	Rua Comendador Aguiar	Aluguel
	5	Rua Comendador Aguiar	Próprio/Aluguel**
	1	Rua Comendador Aguiar	Aluguel
José de Souza Lobato	6	R. “Rio de Janeiro”	Aluguel
	1	R. “Fazendinha”	Aluguel
José Moreira da Silva	7	R. “Ceará”	Aluguel
	6	R. “Ceará”	Próprio/Aluguel**
Manoel Alves	8	R. Dr. Custódio Tristão	Próprio/Aluguel**

de Siqueira	8	R. Dr. Custódio Tristão	Aluguel
	8	R. “Bahia”	Aluguel
	3	R. “Bahia”	Aluguel
	1	R. “Bahia”	Aluguel
Manoel Alves Machado	5	R. “Benjamim Constant”	Aluguel
Marcelino Vicente	8	R. “Rio de Janeiro”	Próprio/Aluguel**
Gonçalves	1	Av. Mal Floriano	Próprio
Osório Marques	6	R. Dr. Custódio Tristão	Aluguel
	1	R. Osório Marques	Aluguel
	1	Av. Espírito Santo	Próprio
	9	R. “Ceará”	Aluguel
	16	R. Rui Barbosa	Aluguel
	2	R. Osório Marques	Próprio/Aluguel**
	1	R. Osório Marques	Aluguel
	1	R. “Paraíba do Norte”	Aluguel
	1	Av. Espírito Santo	Próprio/Aluguel**
	Roberto Mendes	1	Av. José Alexandre
9		Trav. “Vitalina Maia”	Próprio/Aluguel**
Sebastião Lama Paula	6	B. São José	Aluguel
	2	Av. José Alexandre	Próprio
Vicente Camuzi	5	R. Comendador Aguiar	Próprio/Aluguel**
Vitelbo I. da Silva	6	Praça da Bandeira	Próprio/Aluguel**
Wilson Marques	5	R. Dr. Custódio Tristão	Próprio/Aluguel**
	5	R. Dr. Custódio Tristão	Aluguel
	2	R. Comendador Aguiar	Aluguel
	2	R. “Piauí” (R. Lobato)	Aluguel
	1	R. “Piauí” (R. Lobato)	Aluguel
	1	Av. Espírito Santo	Próprio
	1	Praça Int. Bley (J. Acacinho)	Aluguel
	1	Praça Int. Bley (J. Acacinho)	Aluguel
	6	Virgílio Machado	Aluguel
	2	Av. Mal Floriano	Aluguel

Fonte: *O Espírito Santo*: 1960, ano XXVIII: 24 de janeiro, n. 1203; 31 de janeiro, n. 1204; 07 de fevereiro, n. 1205; 14 de fevereiro, n. 1206; e 21 de fevereiro, n. 1207.

Notas: (\*). Foram incluídos na tabela os proprietários com cinco ou mais edificações relacionados no lançamento do Imposto Predial. Os dados sobre José Ferraz foram organizados na tabela 14.

(\*\*). Nesses casos, quando se refere a mais de uma edificação, presume-se que uma moradia era utilizada para morada do proprietário ou de familiares e as demais destinadas a aluguel. Além disso, é importante lembrar que a primeira residência de alguns proprietários situava-se na zona rural, como era o caso, por exemplo, da primeira residência de Cândido A. de Mendonça.

(\*\*\*). Em nota d’*O Espírito Santo* (23-08-1944) sobre a aquisição de cidadania brasileira de Astolfo Cristófori, foi atribuído a ele a propriedade de 14 edifícios em Guaçuí, 5 deles construídos com ótimo estilo arquitetônico, informava o jornal.

Wilson Marques, além de filho de Osório Marques, casou-se com Maria Ferraz, tornando-se genro de José Ferraz. É fato conhecido historicamente que as relações matrimoniais se constituíram em meio para preservação da riqueza. Sendo Guaçuí um município do interior do estado, e onde a riqueza estava sob o controle de poucos cidadãos, as alianças via matrimônio para preservação da riqueza envolveram um grupo reduzido de famílias. Nesse sentido, importante lembrarmos o matrimônio entre João de Aguiar Vallim e Maria de Aguiar, que se deu ainda no contexto histórico de ocupação da região durante o

século XIX, e a união matrimonial entre Francisco Lacerda de Aguiar e Zélia Vianna, que selou a aliança entre o dirigente político e a família Emery. Essas e outras alianças, além de ampliar a parentela e reforçar os pactos políticos, assumiam uma forte dimensão econômica.

Em Guaçuí, o pensamento de progresso do município, reforçado pelos laços de sangue, contribuiu para um contexto de relativa paz no seio da elite local, estruturando uma situação muito diferente da verificada em outros municípios, onde os chefes locais viviam em permanente guerra pelo poder.

As informações disponíveis mostram que a construção de moradias para aluguel não foi prática isolada na cidade. Vários outros proprietários, além dos já mencionados, aplicaram recursos nesta forma de investimento. É o que fica sugerido por um anúncio de venda de moradias de aluguel veiculado em 1933, com o título de “Bom Emprego de Capital”:

Vende-se ou aluga-se com contrato um grupo de pequenas casas para aluguel, todas ocupadas com bons inquilinos e dando boa renda.

Informações com o proprietário Sr. Francisco de Araújo Pinto ou com a firma Pinto & Reis, nesta cidade (*O Espírito Santo*, 25-06-1933, ano II, n. 95).

Assim, as transformações da cidade começavam a oferecer as condições para a retribuição ao capital empregado na iniciativa de construir moradias de aluguel. A essas condições associava-se o sentimento de desenvolvimento do município e da sua sede, que, ao motivar tais estratégias de investimento, reforçava a perspectiva rentista na construção da cidade. Um dos manifestos que explanava esse aspecto assim dizia:

A valorização locativa na cidade com as recentes e modernas construções da cidade, com a fundação do Ginásio, e com todos os requisitos de uma moderna cidade, Siqueira Campos [Guaçuí], que o Exmo. Sr. Cap. Bley – já o dissemos – considera “menina dos seus olhos”, o valor locativo dos prédios tem se acentuado ultimamente.

Como há posses vagas, é de se esperar que os que dispõem de capitais não esmoreçam nas construções – garantia de renda para o futuro e embelezamento para a “Petrópolis Capixaba”.

Adiante, capitalistas! (*O Espírito Santo*, 14-01-1934, ano III, n. 122).

Anota-se ainda que o lançamento de imposto predial de 1960 atribuía 16 moradias aos herdeiros de um tal Francisco R. Pinto. Além desse proprietário, vários outros possuíam significativa quantidade de edificações. Embora o documento sobre imposto predial não informe o tipo de edificação (comercial ou residencial), foi possível a alguns proprietários, em virtude das informações obtidas mediante depoimentos e outras fontes primárias, identificar o número de moradias destinadas a aluguel. Assim, tínhamos o fazendeiro e comerciante Manoel Alves de Siqueira (com 26 moradias), o construtor Angel Martinez Gonzalez (com 14 moradias) e o comerciante João Meirelles (com 10 moradias) (tabela 16).

A tabela 16, organizada a partir do lançamento do imposto predial de 1960, apresenta os maiores proprietários de edificações (armazéns, prédios e casas) na sede do município. Através dela podemos constatar que o aluguel foi amplamente difundido no mercado urbano e que o imóvel destinado a aluguel era importante na composição da riqueza imobiliária em Guaçuí. Além das figuras já mencionadas, como grandes fazendeiros e empresários, é importante apontar para outros personagens menos conhecidos. É o caso, por exemplo, de José Camuzi, que foi proprietário de aproximadamente 13 moradias de aluguel em um único logradouro, onde também residia.

Outro caso mais recente que reflete a perspectiva de capitalização de renda da terra, foi o do fazendeiro Joubert Robady Cunha (1906-2000), que por volta de 1973 decidiu construir 22 moradias na rua Belinho Cunha, que também foi criada pelo proprietário em área adquirida no passado. Todas as moradias foram destinadas a aluguel, em que se cobrava o valor de um salário mínimo em moeda corrente da época. Sendo as moradias voltadas para a população de baixo poder aquisitivo, o proprietário optou por construí-las a partir de um projeto-padrão como forma de redução dos custos com a edificação.<sup>150</sup>

A renda da terra surge como uma forma de tributo sobre o acesso à terra, que, fundamentada na propriedade privada, possibilita ao seu proprietário apropriar parte do valor produzido pelo melhor uso conferido a essa propriedade. Segundo Karl Marx:

Uma parte da sociedade exige da outra um tributo em troca do direito de habitar a Terra, assim como, de modo geral, a propriedade fundiária implica o direito dos proprietários a explorar o corpo do planeta, as entranhas da Terra, a atmosfera e, com isso, a conservação e o desenvolvimento da vida. Não só o crescimento populacional e, com ele, a crescente necessidade de moradias, mas também o desenvolvimento do capital fixo – que se incorpora à terra ou nela cria raízes, nela repousa, como todos os edifícios industriais, as ferrovias, os armazéns, os galpões de fábricas, as docas etc. –, aumentam necessariamente a renda imobiliária. Nesse caso, nem com a boa vontade de Carey é possível confundir o aluguel, na medida em que consiste de juros e amortização do capital investido no imóvel, com a renda sobre o mero solo, especialmente se, como ocorre na Inglaterra, o proprietário da terra e o especulador imobiliário forem pessoas diferentes<sup>151</sup> (MARX, 2017, Livro III, p. 834, grifo nosso).

<sup>150</sup> Depoimento de Aparício Carlos Trigo Cunha, neto de Joubert Cunha (1906-2000), colhido em 26-08-2019.

<sup>151</sup> No caso comentado por K. Marx, que se refere aos interesses de um construtor arrendatário londrino, fica explícito que a maior parcela do seu ganho era proveniente da renda e não do capital aplicado na construção de habitações para aluguel. O empreendedor imobiliário referido era Edward Capps, que, diante da Comissão Bancária de 1857, se pronunciou da seguinte maneira: “Creio que um homem que queira progredir neste mundo dificilmente pode esperar fazê-lo atendo-se a um comércio justo (*fair trade*) [...]; além disso, ele necessariamente terá de dedicar-se a construir com fins especulativos, e isso em larga escala, pois o empresário obtém muito pouco lucro dos próprios edifícios, já que obtém seu lucro principal das rendas fundiárias acrescidas. Digamos que ele assuma um terreno pagando anualmente £300 e, de acordo com um cuidadoso plano de construção, erija

Desse modo, parte do aluguel é uma renda criada pelo tipo de uso conferido à propriedade da terra. Além de ser expressão do cálculo com os gastos na construção (incluindo o lucro para o empresário da construção) e manutenção da habitação e gasto com a compra do terreno (cujo preço é condicionado por sua localização mais ou menos favorável no conjunto da cidade), inclui uma renda conferida pelo direito de monopólio do uso da terra. Portanto, revela-se como tributo pago a determinadas parcelas da sociedade que detêm o domínio sobre o solo, garantido pelo instituto da propriedade privada da terra (CAMPOS JÚNIOR, 2002).<sup>152</sup>

As iniciativas investigadas, embora incluíssem o interesse de controle da força de trabalho, expressavam fundamentalmente estratégias para apropriar renda por meio do controle monopolístico da propriedade imobiliária, que incorporavam a perspectiva de ampliação da capitalização da renda por meio da valorização futura da propriedade imobiliária. Diante das condições de urbanização que se fizeram presente em Guaçuí durante a primeira metade do século XX, José Ferraz e Osório Marques – que estavam entre os maiores capitalistas de seu tempo e que possuíam condições para investir em outras atividades, como a industrial – optaram por imobilizar capital na propriedade imobiliária na perspectiva de obter rendas crescentes, que abonariam essa opção de emprego do capital.

Como considerável parte dessas construções eram habitações destinadas a trabalhadores de baixo poder aquisitivo, era fato comum o proprietário imobiliário reduzir os custos de produção da moradia ao mínimo possível, daí o padrão de moradias geminadas e de qualidade inferior.

Sendo assim, mesmo considerando a existência da oferta de moradias como uma fórmula de rebaixamento dos custos com a força de trabalho e mecanismo de controle dela, o conjunto de iniciativas de construção de moradias voltadas para o aluguel refletiu o interesse de obtenção de renda mediante a perspectiva de valorização futura da propriedade, que os proprietários vislumbravam com a projeção de continuidade de crescimento da cidade.

---

aí a classe adequada de edifícios; nesse caso, ele poderá obter £400 ou £450 por ano, e seu lucro consistirá muito mais na renda fundiária acrescida de £100 ou £150 anuais do que no lucro obtido com os edifícios, o qual, em muitos casos, ele quase não leva em consideração” (CAPPS, 1857, apud MARX, 2017, p. 834-835).

<sup>152</sup> Friedrich Engels (2015), em *Sobre a Questão da Moradia*, publicado entre 1872 e 1873, já assinalava que o preço do aluguel é composto: a) de uma parcela da renda fundiária; b) de uma parcela sobre o capital investido na construção, incluindo o lucro do construtor; c) e de uma parcela de custos de conserto, manutenção e, se houver, de seguro (caso a moradia possuía dívidas hipotecárias).

Embora o mercado de aluguéis mostrasse alguns limites para a realização da renda da terra, esse tipo de investimento já possibilitava uma retribuição pelo direito de uso da propriedade da terra na cidade. Os investimentos apontados revelam o forte caráter rentista no processo de urbanização de Guaçuí desde os primórdios. A seguir, investigamos o desenvolvimento dos interesses rentistas no mercado de terras analisados a partir da formação de loteamentos urbanos em Guaçuí. Nessa tarefa, consideramos o papel histórico da cidade como centro polarizador da produção e os efeitos do período de transição do quadro econômico do município.

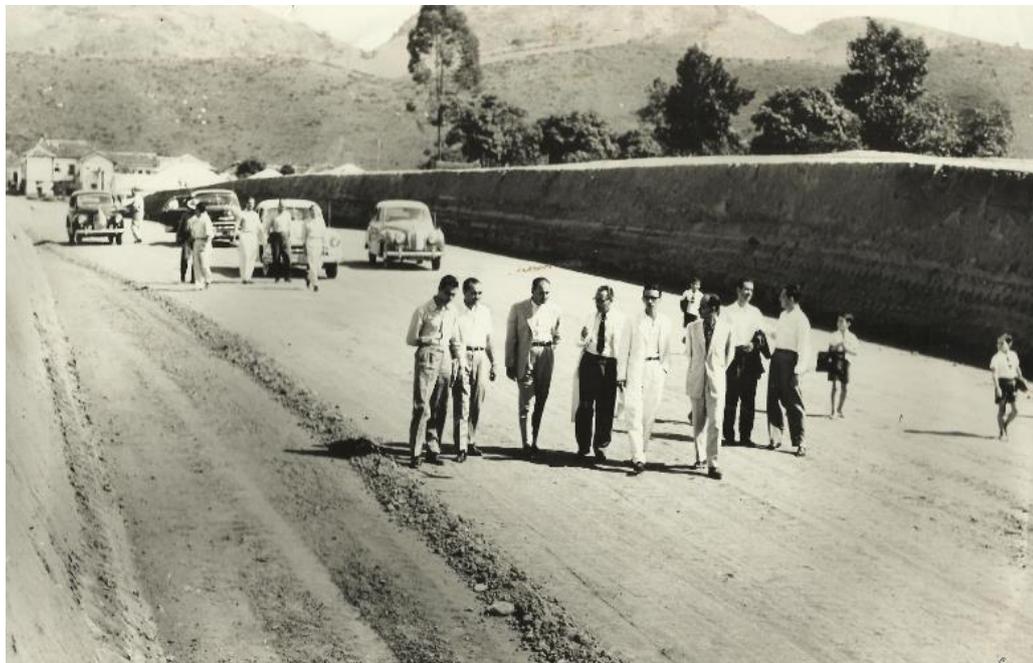
#### III.IV CRIAÇÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS: SINAL DE CONSOLIDAÇÃO DO MERCADO FUNDIÁRIO DA CIDADE COMO EFEITO DOS RESQUÍCIOS DA POLARIDADE ECONÔMICA

Através da atuação de Francisco Lacerda de Aguiar, Osório Marques e Emiliana Emery, foi executada a expansão da área mais aprazível da cidade, antes formada exclusivamente pela av. Espírito Santo. A nova área foi aberta nos terrenos da família Marques e Emery, onde foram construídas a av. Governador Lacerda de Aguiar (figura 23) e a rua Osório Marques, na segunda metade dos anos 1950. Essa iniciativa, embora constituísse uma demanda por espaço da cidade que crescia, representa mais um indicador da perspectiva de valorização do preço da propriedade imobiliária.

A investigação da atuação da família Emery em diferentes atividades de construção oferece-nos uma das chaves para compreensão das estratégias de investimentos na urbanização da cidade e do significado da propriedade privada da terra nesse processo. A família Emery, que atuou no comércio de material de construção, que, como empresa empreiteira, construiu habitações e que exerceu o papel de concessionária dos serviços de abastecimento de água, captação de esgoto e coleta de lixo, com a abertura da av. Gov. Lacerda de Aguiar ingressava no comércio de lotes urbanos.

Além da estratégia de ganho em diferentes frentes do processo de urbanização, a atuação da família Emery revela algo fundamental da produção capitalista do espaço urbano. A família Emery, acreditando no progresso de Guaçuí, apostou no crescimento da sede desse município. Agindo nesse escopo, essa família, que atuava como uma empresa familiar, montou uma estratégia que consistia na venda de material de construção, na produção de moradias e na prestação de serviços urbanos. Essas atividades, além de gerar lucro,

estimulavam o crescimento da cidade, aumentando a demanda por materiais fornecidos pela própria empresa. Em consequência valorizavam-se os lotes a serem vendidos por ela própria para receber edificações, que também poderiam ser construídas por essa mesma empresa.



**Figura 23:** Obras de corte e terraplanagem da av. Governador Lacerda de Aguiar, em 1956. No centro da foto, vestindo paletó (terceiro da esquerda para direita), está o então governador Francisco L. de Aguiar. Fonte: Cortesia de Paulo Vianna de Aguiar.

Os edifícios, as moradias, os arruamentos e os demais equipamentos urbanos etc. referem-se a trabalho materializado no espaço por intermédio da atividade da construção. Assim, constituem valor social produzido e incorporado ao solo transformado em ambiente construído. Como valor materializado no espaço e indissociável da propriedade privada da terra, todas essas condições para a vida na cidade – que se apresentam desigualmente no espaço como vantagens e desvantagens por sua localização – interferem na valorização da propriedade imobiliária e aumentam seu potencial com relação à extração de renda para o proprietário por seu uso monopolístico.

Nesse sentido, verificou-se nessas estratégias de investimento o desenvolvimento da perspectiva de valorização do preço da propriedade da terra urbana como retribuição ao proprietário pelo melhor uso da propriedade da terra no conjunto da produção social. Todas essas iniciativas de construção de infraestrutura urbana e de investimentos no mercado fundiário urbano ilustram a ação de capitalistas na perspectiva de usufruir futuramente da valorização do preço da propriedade imobiliária.

Conforme vimos, a propriedade da terra, quando envolvida por relações capitalistas, tem seu preço determinado como renda capitalizada e, por conseguinte, antecipada. Assim,

seu preço incorpora a capacidade da propriedade da terra de participar da produção em geral, ou seja, da produção de valor de setores produtivos, que também incluem o ramo da construção. Como condição indispensável para a realização da construção, a terra tem seu preço elevado à medida que se materializam na cidade as condições de produção e de reprodução da sociedade.

Dessa maneira, a atuação da família Emery e de outras pessoas no mercado de terras e na construção da cidade indica as formas que o capital encontrou para se valorizar a partir das alternativas abertas com o crescimento econômico do município. A urbanização da cidade tomada como materialização das condições de acumulação criou, inicialmente, na cidade alternativas para a valorização do capital a partir da venda dos serviços de energia, água e esgoto. E, por consequência dos serviços prestados, também se pôde prever a valorização futura da propriedade imobiliária, por intermédio da construção de moradias de aluguel e do mercado de terras urbano. Embora nem todas as estratégias de investimento na construção da cidade tenham logrado perenidade, são importantes indícios das novas alternativas de acumulação na construção que assumiram um forte caráter rentista.

Nesse sentido, como ocorreu a formação do mercado de terras em Guaçuí? Perseguindo esse objetivo, investigamos a criação de loteamentos urbanos por meio do qual se deu a expansão da cidade. Com isso em mente, analisamos as mudanças da produção regional e da centralidade exercida pela cidade após os anos 1950, que condicionaram a urbanização recente de Guaçuí.

Se Guaçuí até os anos 1950 foi um município que prosperou como centro de comércio de café e como polo de significativa produção leiteira, como foram os anos seguintes? Ou seja, que mudanças se verificaram na dinâmica do município e na sua participação na produção regional nos anos posteriores, quando a economia capixaba atravessou uma crise e nesse processo se modernizou, assumindo um caráter urbano-industrial?

Como demonstramos, a produção cafeeira na região sul atravessou dois períodos de desenvolvimento. Durante a segunda metade do século XIX essa região tornou-se o centro dinâmico da produção cafeeira na província, tendo em Cachoeiro e no vale do Itapemirim o núcleo da economia capixaba. Em consequência de um conjunto de fatores, dentre os quais se destacam a crise do trabalho, deflagrada com o fim da escravidão, e a posterior queda do preço do café no mercado, a produção se viu impossibilitada de continuar nos moldes em que havia se desenvolvido, levando a uma grave crise, que se abateu principalmente sobre o vale do Itapemirim.

O segundo período de desenvolvimento da região sul foi caracterizado pela expansão da produção cafeeira no vale do Itabapoana. A crise que abatera o vale do Itapemirim não produziu os mesmos efeitos no vale do Itabapoana, onde a produção continuou em expansão nas primeiras décadas do século XX. Desde então, a região sul teve sua produção sustentada principalmente pelas fazendas do vale do Itabapoana, mantendo-se como a principal região cafeeira do estado até os anos 1950, quando foi superada pela região norte.

Consonante com tal interpretação, os dados oferecidos por Sinésio Ferreira (tabela 17) confirmam que a região sul manteve-se como centro hegemônico da economia cafeeira do estado até 1940, quando era responsável por 53,5% dos cafeeiros em produção. Essa posição já dava sinais de esgotamento em 1950, quando a região sul caiu para a 47% posição no tocante ao número de cafeeiros em produção, reduzindo-se para 26,7% em 1960, sendo finalmente superada pela região norte, que atingiu 48,5%.

**Tabela 17:** Número de cafeeiros, em produção e novos por regiões do Espírito Santo – 1940-1950-1960\*

ANO REGIÕES	Número de Cafeeiros					
	Total		Em Produção		Novos	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
<b>1940</b>						
Sul	130.434.826	50,7	113.876.411	53,5	16.558.415	37,4
Central	84.193.741	32,7	68.664.635	32,2	15.529.106	35,1
Norte	42.644.188	16,6	30.456.084	14,3	12.888.104	27,5
<i>Total</i>	<i>257.272.755</i>	<i>100,0</i>	<i>212.997.130</i>	<i>100,0</i>	<i>44.275.625</i>	<i>100,0</i>
<b>1950</b>						
Sul	153.182.053	42,6	128.975.552	47,0	24.206.504	15,8
Central	100.094.974	27,9	78.830.978	28,7	21.263.996	25,0
Norte	105.961.774	29,5	66.339.795	24,2	39.621.979	46,4
<i>Total</i>	<i>359.238.801</i>	<i>100,0</i>	<i>274.146.325</i>	<i>100,0</i>	<i>85.092.476</i>	<i>100,0</i>
<b>1960</b>						
Sul	140.160.964	31,3	116.857.012	32,4	23.303.952	26,7
Central	109.274.892	24,4	87.674.168	24,3	21.600.724	24,8
Norte	198.209.247	44,3	155.899.942	43,2	42.309.305	48,5
<i>Total</i>	<i>447.645.103</i>	<i>100,0</i>	<i>360.431.122</i>	<i>100,0</i>	<i>87.213.981</i>	<i>100,0</i>

Fonte: Ferreira (1987) – IBGE, Censos Agropecuários.

Nota: (\*). Os dados apresentados por Sinésio Ferreira (1987) foram distribuídos conforme as regiões clássicas do Espírito Santo, o que inevitavelmente oculta a importância do vale do Itabapoana para a região sul e do estado como um todo. Sobre o vale do Itabapoana, ver a discussão do capítulo 2.

Outro dado que reflete a expansão vertiginosa do café na região norte é sua participação no número de cafeeiros novos, que superou a da região sul nos anos 1950, ao obter 46,4% dos novos cafeeiros contra 15,8 % da região sul. Tudo isso ilustra a superação do

sul pelo norte, motivada pelo esgotamento da expansão da produção de café na região sul concomitante com a melhoria de condições de expansão do produto na região norte.

A perda de participação do sul na produção cafeeira refletia também o esgotamento da fronteira agrícola dessa região. O sul, em 1940, já tinha 82,2% da sua área ocupada, o que inviabilizava a ocupação de novas áreas atrativas ao cultivo do café. Essa região também é duas vezes menor que a região norte, que representa 52,1% da área territorial do estado; enquanto o sul representa 25,8%, e o centro 22,1%. Acompanhando o ciclo mata-café-pastagem, a região sul também foi onde primeiro a pecuária substituiu os cafezais envelhecidos. Por isso, já na década de 1940 essa região respondia por 41,2% do efetivo de bovinos, somando 118.429 cabeças (FERREIRA, 1987).

De acordo com Fernando César de Macedo (2013), o esgotamento da fronteira agrícola interna contribuiu para levar a estrutura produtiva capixaba ao estrangulamento, como se observou nos anos 1940 e principalmente nos anos 1950, quando o Espírito Santo tornou-se, depois de mais de um século, uma área de expulsão de contingentes populacionais, em virtude de não dispor, como antes acontecia, do amortecedor social representado pelo avanço da fronteira agrícola.

Os fluxos migratórios acumulados atestam esse novo cenário. Considerando o saldo migratório no estado, o ano de 1950 foi de perda de 34.598 habitantes. O saldo negativo foi ainda maior nos anos de 1960 (-61.499), 1970 (-186.878) e 1980 (-191.007). Os efeitos dessa crise foram sentidos principalmente na região sul capixaba. Essa região possuía 46,4% da população residente do Espírito Santo em 1940, apresentando, nas décadas seguintes, gradativa redução: 40,3% em 1950, 32,3% em 1960 e 22,1% em 1970, até chegar a 19% em 1980 (MACEDO, 2013).

Outro impacto na produção de café no estado foi o programa de erradicação dos cafezais executado entre junho de 1962 e maio de 1967, que atingiu 53,8% do total dos cafeeiros capixabas, liberando 71% da área plantada. Essa crise, ao contrário das anteriores, inaugurou um novo modo de intervenção no setor, expresso no programa de erradicação dos cafezais (ROCHA e MORANDI, 2012). Como os cafeeiros da região sul eram os mais envelhecidos, presume-se que tal programa tenha atingido principalmente essa região.

A massa de recursos das indenizações do café direcionados ao Espírito Santo possibilitou a criação de alternativas à cafeicultura, mediante os recursos disponibilizados e o fomento do mercado consumidor urbano local. Essas circunstâncias reforçaram a ocupação da região norte, “que se iniciou na década de 1920 e continuou lentamente até meados dos anos

1950, [e] acelerou-se na década de 1960, devido, certamente, ao incremento do mercado de terras verificado com a injeção dos recursos de indenização do IBC-Gerça” (ROCHA e MORANDI, 2012).

A perda de dinamismo da produção de café na região sul coincidiu com a mudança da base agrário-mercantil para urbano-industrial da economia capixaba, quando esta atravessou grandes desafios em virtude da dissolução de suas barreiras regionais e do aprofundamento de sua integração ao mercado nacional e ao mercado internacional. O surgimento de outro patamar de competitividade no Espírito Santo, com a penetração do grande capital nacional e do capital internacional, resultou em imposição de limites de caráter concorrencial ao capital local, que encontrou ainda mais dificuldade para promover inversões para o setor industrial e outras atividades mais dinâmicas que a agrícola.<sup>153</sup>

A região sul, principalmente o vale do Itabapoana, ficou alheia aos investimentos diretos e aos investimentos via incentivos fiscais destinados à indústria. A distribuição espacial dos investimentos promovida pelo Fundo de Recuperação Econômica do Espírito Santo (Funres) mostra que 64,9% dos investimentos totais foram destinados à região central, e desses, 59,3% à Região Metropolitana da Grande Vitória. Para a região sul foram destinados apenas 6,6%, quantitativo muito inferior também ao da região norte, que recebeu 28,6% dos investimentos (MACEDO, 2013).

Assim, a região sul, que era a mais industrializada em 1950, com 58,1% da atividade industrial, sofreu uma sensível redução de sua participação, comprimida para 32,2% já em 1960, 23,3% em 1970 e 10,4% no ano de 1980 (MACEDO, 2013).

Com o esgotamento da estrutura produtiva comandada pela cafeicultura, quais foram os efeitos imediatos dessas transformações no desenvolvimento de Guaçuí como centro organizador do espaço econômico de uma importante parcela da região sul? E como essas transformações influenciaram os investimentos em terra urbana que surgiam a partir da perspectiva de valorização da propriedade da terra?

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

---

<sup>153</sup> Esse processo refere-se aos empreendimentos industriais no Espírito Santo da segunda metade do século XX, que tiveram como maiores destaques a constituição da Comp. Ferro e Aço de Vitória (Cofavi), criada em 1942 e expandida em 1963, a Comp. Vale do Rio Doce (Vale), fundada em 1942, que teve sua primeira usina de pelotização inaugurada em 1969, a fábrica da Aracruz Celulose, que começou a operar em 1979, e a implementação da Comp. Siderúrgica de Tubarão (CST), com sua operação iniciada em 1983 (ROCHA e MORANDI, 2012).

patrimônio destes. Essa nova geração de comerciantes de café, da qual Sebastião Liparizi<sup>154</sup> foi o de 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 da frente pioneira no alto do vale do Itabapoana nos anos 1940, contribuiu, no médio prazo, para reduzir o comércio de café em Guaçuí, diminuição que se verificou durante a década de 1980. A erradicação dos cafezais em 1962 e 1966 acompanhada do êxodo rural em direção aos grandes centros e da constituição da malha rodoviária, com o asfaltamento do trecho estadual da BR-262 em 1968, foram outros fatores neste sentido, dissolvendo a condição privilegiada de escoamento da produção, originada no início do século pela estrada de ferro<sup>155</sup> e enfraquecendo a economia que surgira em torno do café na cidade.



**Figura 24:** Última viagem de passageiros pela estrada de ferro Leopoldina, partindo de Guaçuí, no dia 31-12-1969. Fonte: Autor desconhecido. Acervo pessoal.

<sup>154</sup> 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).

<sup>155</sup> Nos anos 1960, com a melhoria do sistema rodoviário no estado, a estrada de ferro Leopoldina perdeu importância. A última viagem de passageiros aconteceu em 13-12-1969. Pouco tempo depois, os trilhos e a estação foram desinstalados, dando lugar para o atual edifício da prefeitura municipal e para parte da praça João Acacinho.

Se os anos de 1950 foram de apogeu econômico para o município, o período entre 1960 e 1980 foi de transição: Guaçuí deixou de produzir café como antigamente, e a produção leiteira também passou a dar sinais de estagnação. Também impactou sobre as receitas do município a redução de sua área territorial, através dos desmembramentos de Dores do Rio Preto (1963) e Divino de São Lourenço (1964). Os dois novos municípios, somando uma área de 328.898 km<sup>2</sup>, responderam pela redução da área territorial de Guaçuí em 41,28%, reduzida de 796.656 km<sup>2</sup> para 467.758 km<sup>2</sup>.<sup>156</sup>

O espaço de influência comercial de Guaçuí sofreu um processo de retraimento, dissolvendo a função de centralidade que a cidade detinha na região. Um profissional do ramo de transportes assim comentou sobre o período de apogeu do município e suas transformações, que culminaram com o enfraquecimento da polaridade comercial da cidade:

Isso aqui era uma febre, quem não viveu não acredita. Espera Feliz, Muniz Freire, Iúna, Manhuaçu, Manhumirim, todas essas cidades dependiam de Guaçuí. O café dessas cidades todas era vendido aqui.

Meu avó [Cândido A. de Mendonça] tinha um laticínios e vendia o requeijão dele em Guarapari, Campos e Niterói. Só vendia em lugares turísticos. Os caminhões desciam a serra de madrugada, numa época que não existia refrigeração nos carros. Guaçuí, pelos meus cálculos, chegou a produzir 60 mil litros de leite diários. Hoje, a Colagua [Coop. de Laticínios de Guaçuí] não consegue botar seu queijo nem em Campos. Na rua da pensão do Marcelino, todo dia tinha uns 15 ou 18 caminhões para transporta boi.

[...]

Toda semana chegava uma carreta com carros da Volkswagen para vender aqui. Os proprietários só andavam de carro novo. E hoje a Volkswagen fechou.

[...]

O “Tiao” Liparizi [Sebastião Liparizi, comerciante de café] fiscalizava sempre os pneus dos caminhões, pois, quando eu viajava e chegava, já estava ele na minha porta chamando para outra viagem, e tínhamos que rodar a noite toda para dar conta. Ele fazia muito movimento, viajei 20 anos com café para o “Norte” [Nordeste], indo toda semana. Foi bom assim até o ano de 1985... (José Lúcio Mendonça).<sup>157</sup>

Deduz-se disso que a economia do município não viabilizou desdobramentos expressivos do excedente de valor acumulado para outras atividades mais dinâmicas, como a indústria, tampouco esse cenário ofereceu um novo impulso ao processo de urbanização da cidade. Os aspectos apontados indicam algumas das causas do arrefecimento da economia do município e seu reflexo na construção em Guaçuí após os anos 1960.

<sup>156</sup> Essa redução territorial do município de Guaçuí impactou sobretudo na arrecadação sobre a produção agrícola, pois Divino de S. Lourenço e Dores do R. Preto eram áreas agrícolas importantes para Guaçuí. Do ponto de vista populacional, naquela época o impacto foi menor (IBGE, 2017).

<sup>157</sup> Depoimento de José Lúcio Mendonça em 28-12-2017.

Contudo, essas mudanças, embora representassem uma redução do ritmo de crescimento da cidade, não significaram a paralisação do crescimento do seu espaço construído, porque, embora o crescimento populacional do município entre os anos 1950 e 2017 tenha sido de apenas 6.255 habitantes (20,03%), observou-se uma inversão do local de residência da população, que, migrando do campo para a cidade, exigiu novos espaços. A crise do café e a conseqüente política de erradicação nos anos 1960 veio impactar no êxodo rural.<sup>158</sup> Uma das conseqüências é que vários fazendeiros, muitos deles pequenos produtores, mediante indenização pelo corte de pés de café, preferiram vender suas terras e migrar para a cidade em busca de alternativas. Ao migrar para a cidade, muitos dos ex-produtores rurais buscavam para os filhos alternativas que substituíssem o trabalho junto da família na lavoura. Um caso em particular, mas não isolado, foi o de um pequeno produtor que, ao vender sua propriedade, preferiu como estratégia de sobrevivência adquirir moradias populares para alugar.<sup>159</sup>

A política de erradicação, ao desmobilizar capital aplicado na economia cafeeira, mesmo que de pequena magnitude, como era o caso em geral da economia capixaba, reforçou a migração não apenas para os grandes centros urbanos, mas também para os centros mais próximos do antigo local de moradia.<sup>160</sup> Esse movimento resultava em aumento da demanda por moradias para as famílias que chegavam, mas também oferecia estímulos para o mercado fundiário urbano e de aluguéis. Por isso, investigamos algumas das estratégias locais no mercado de terras da cidade que sugerem transformações na valorização do preço da terra urbana.

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 de valor acumulado no comércio de café. A partir de 1978 ele criou três

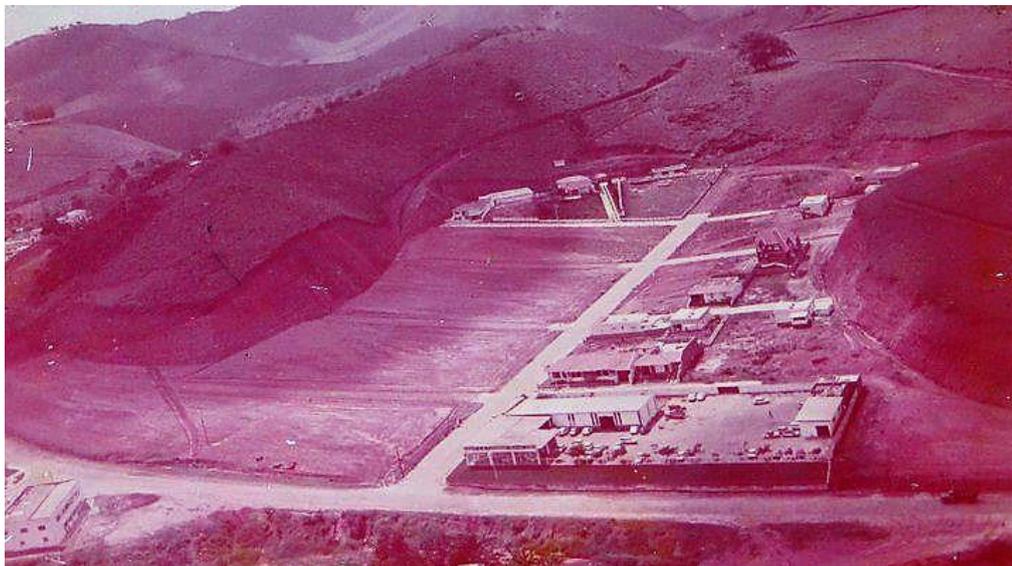
---

<sup>158</sup> De 1950 para 1960, o crescimento da população da sede do município foi de 67,1%. Sendo inferior, na zona do vale do Itabapoana capixaba, apenas à de Iúna (68%). *O Espírito Santo* (06-11-1960, ano XXIX, n. 1242). Além disso, Guaçuí apresentou taxas de população residindo na zona urbana de 72,6% para 1991 e 75,2% para 2000. Valores muito superior ao da média dos municípios da Microrregião do Caparaó, que obteve 46,3% para 1991 e 54,2% para 2000 (IJSN, 2005).

<sup>159</sup> Depoimento de José L. Mendonça em 28-12-2017.

<sup>160</sup> Sobre a relação da política de erradicação dos cafezais com a desmobilização de capital aplicado na economia de café, que, ao ganhar liquidez, buscou outras formas de valorização em outras atividades (Cf. ROCHA e MORANDI, 2012).

novas áreas de expansão da cidade (bairros Vista Alegre, Bela Vista e Santa Cecília<sup>161</sup>), em terrenos adquiridos no passado (figura 25).



**Figura 25:** Loteamento do bairro Bela Vista (bairro “da Fiat”). Fonte: Autor desconhecido. Acervo pessoal.

A constituição do mercado fundiário fica novamente evidenciada na atuação de João Meirelles e seus herdeiros no mercado de terras da cidade. A primeira iniciativa de loteamento se deu no final da década de 1940, quando João Meirelles<sup>162</sup> loteou uma área adjacente ao centro da cidade. Nesse novo bairro, chamado Quincas Machado, em homenagem ao cel. Joaquim M. de Faria, um lote com área de 360m<sup>2</sup> era comercializada na década de 1960 por aproximadamente R\$ 15.000 ou R\$ 20.000 (valores convertidos em moeda atual). Em uma nova etapa do loteamento, a partir dos anos 2000, lotes com as mesmas dimensões passaram a ser comercializados por valores próximos a R\$ 150.000.<sup>163</sup>

Em outro loteamento (loteamento Meirelles), sob o domínio da mesma família, localizado no outro extremo da cidade e mais afastado do centro, planejado com lotes menores (de 200m<sup>2</sup>), também observamos a valorização do preço dos terrenos, com preços

<sup>161</sup> O loteamento Santa Cecília foi vendido para a imobiliária Santa Cecília no ano de 1999, tendo à frente da empresa Romildo O. de Faria, que concluiu os trabalhos de preparo dos lotes, e foi a empresa responsável pela comercialização da maior parte dos lotes (Depoimento de Romildo Otacílio de Faria, realizado em 04-01-2018). A época da transferência desse loteamento coincidiu com o período em que Sebastião Liparizi, após encerrar sua atividade de comércio de café, transferiu seus investimentos para a região Centro-Oeste.

<sup>162</sup> João Meirelles (1906-1993) nasceu em Cambuci-RJ, casou-se com Olga F. M. Meirelles (filha do cel. Joaquim Machado de Faria). Foi importante empresário no município atuando no ramo de comércio. Tornou-se proprietário de glebas de terras nas redondezas da cidade, que principalmente a partir dos anos 1980 passaram a ser incorporadas à malha urbana.

<sup>163</sup> Depoimento de Anselmo Martinez Alvarez (1930-2016), filho do construtor Angel Martinez Gonzalez e genro de João Meirelles (Entrevista realizada em 19-11-2012).

tendo alcançado cerca de R\$ 50.000 e R\$ 60.000. Além disso, em 2019, após o falecimento do patriarca Anselmo Martinez Alvarez, seus herdeiros deram início à venda de lotes no condomínio Meirelles, que tende se constituir no primeiro loteamento fechado na forma condominial no município.<sup>164</sup>

Através dessas observações é possível visualizar que, embora a centralidade comercial da cidade tenha sofrido retraimento na segunda metade do século XX, a dinâmica econômica do município dá sinais de que nele se consolida o mercado fundiário urbano como resultado do processo histórico de desenvolvimento da cidade no seu papel polarizador da economia regional. É importante observar, ainda, que nos anos 1980 e 1990 o poder público municipal, nas duas administrações de Luiz Ferraz Moulin (1983-1987 e 1993-1996), interveio na oferta de terras na cidade, preparando e doando mais de 1300 lotes urbanos, com a criação dos bairros Tancredo Neves (localizado no antigo Campo de Aviação), Manoel Monteiro Torres, Vila dos Professores, Vale do Sol, entre outros criados ou expandidos, o que possivelmente contribuiu para retardar a consolidação do mercado de terras na cidade.

Anota-se também que o governo Luiz Ferraz Moulin atuou na construção de aproximadamente 300 moradias populares em alguns desses loteamentos. As moradias foram destinadas principalmente a funcionários públicos que não possuíam casa própria, ficando 25% delas reservada à população negra. No que se refere à construção estatal de moradias, uma ação inovadora foi o poder público ter buscado parceria com a população contemplada, que em conjunto com funcionários da prefeitura trabalharam na construção das moradias. A prefeitura municipal, além do apoio da população para a construção das moradias, contava também com uma fábrica de blocos e tijolos, para reduzir o custo com material de construção.<sup>165</sup>

Contudo, as áreas preferenciais para a expansão da cidade historicamente estiveram sob controle de poucas famílias, e isso pôde ter permitido o controle artificial da oferta de terrenos na cidade. O caso dos loteamentos executados pela família Meirelles é exemplar nesse sentido. A área que deu origem ao bairro Quincas Machado, hoje uma das áreas mais

---

<sup>164</sup> Outros loteamentos programados em Guaçuí constataam o aquecimento do mercado imobiliário no município. Será o caso, por exemplo, do Residencial Soma Villaris, projeto esse da Soma Urbanismo (empresa originada em São Mateus-ES), e que contará com mais de 300 lotes, prometendo expandir a área mais aprazível da cidade (Cf. página digital: [www.somaurbanismo.com.br](http://www.somaurbanismo.com.br)).

<sup>165</sup> Sobre essa iniciativa, importante observar que Luiz F. Moulin foi o primeiro prefeito eleito que não representava diretamente os interesses da classe agrofundiária no município de Guaçuí. Entrevista com Luiz F. Moulin, já referida neste trabalho.

aprazíveis da cidade, passou por diferentes processos de loteamento e com valores do preço da terra sempre crescentes. Atualmente, neste mesmo bairro, moradias foram comercializadas com preços superiores a R\$ 4 milhões.

Em 1999 a Imobiliária Santa Cecília, tendo como sócio majoritário Romildo Otacílio de Faria, adquiriu por preço de R\$ 205 mil o loteamento Santa Cecília, com o objetivo de dar continuidade à venda de lotes urbanos. A área total do loteamento foi de 22.944,44 m<sup>2</sup>, sendo comercializados 135 lotes; os maiores mediam 230 m<sup>2</sup>. Segundo Romildo de Faria, no início das vendas os lotes eram comercializados a preços próximos de R\$ 5 mil, alcançando com as últimas vendas, efetuadas entre 2015 e 2016, o preço de R\$ 70 mil.<sup>166</sup>

Outro loteamento da mesma firma foi o que deu origem ao bairro Nova Guaçuí. Tendo localização fronteira à BR 482 e criado no ano de 2003, alcançou a produção e comercialização de 183 lotes de, em média, 150 m<sup>2</sup>. Em ambos os loteamentos, os lotes foram comercializados com instalação de sistema de iluminação pública, infraestrutura de água, coleta de esgoto e meio-fio.

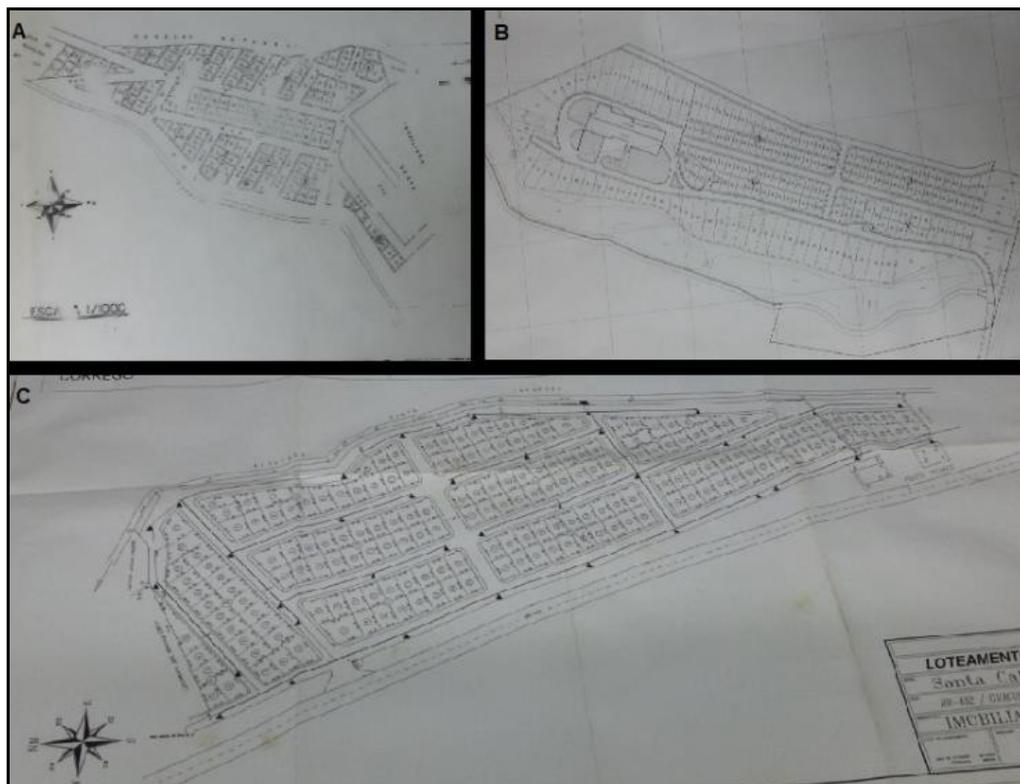
A Imobiliária Santa Cecília ainda possui planos para um terceiro loteamento em área adquirida em 2006. O projeto da firma é comercializar, nesse futuro loteamento, 185 lotes urbanos de diferentes tamanhos, por preços iniciais de R\$ 40 mil. Importa frisar que todas as áreas adquiridas pela firma foram compradas com finalidade imobiliária (figura 26).

A compreensão da construção da cidade a partir dos interesses de acumulação na metamorfose da riqueza do campo para a cidade, em seu papel polarizador da economia regional, demonstrou, no conjunto das estratégias de capitalistas locais, o processo de diversificação dos investimentos (criação de infraestrutura urbana, moradias de aluguel, venda de terrenos urbanos etc.) na urbanização da cidade.

A transformação do espaço construído da cidade expressou a materialização dessas condições urbanas necessárias à reprodução do capital, quando a centralidade exercida pela cidade passou a exigir novas estruturas urbanas; por isso, permitiu novas formas de investimentos. Nesse processo, como expressão do desenvolvimento das condições gerais para a realização da produção, surge também a perspectiva de – por meio do instituto privado da propriedade – se extrair renda em forma de aluguel e pelo comércio de lotes urbanos.

---

<sup>166</sup> Depoimento de Romildo Otacílio de Faria, realizado em 04-01-2018.



**Figura 26:** Plantas de loteamentos da imobiliária Santa Cecília: A) Santa Cecília, B) Futuro loteamento, C) Nova Guaçuí. Fonte: Cortesia da imobiliária Santa Cecília.

Como explica Henri Lefebvre (1999, 2008), para cada momento do modo de produção capitalista tivemos uma urbanização que lhe foi solidária. O capitalismo revolucionou as funções históricas da cidade. Desde a cidade definida pela vida política, até a cidade movida pela atividade comercial e depois industrial, algo novo surgiu quando o espaço foi integrado à produção como um impulso para o processo de acumulação. Para isso acontecer, a terra como propriedade privada precisou ser instrumentalizada no processo de construção da cidade, passando a funcionar como capital, dotando o ramo da construção de uma dinâmica própria. Assim, o modo de produção capitalista engendrou na cidade uma nova realidade, em que sua existência para a cumulação realiza-se de maneira autonomizada diante de outros ramos produtivos.

A urbanização de caráter histórico tornou-se pelo capitalismo um produto, que envolveu e transformou diversas dimensões da vida – entre elas, a moradia e o lazer – em mercadorias. Na produção dessa nova mercadoria, que é o espaço, novas raridades foram criadas como atributos do próprio espaço, e este, por sua vez, também assume qualidade de mercadoria preciosa. Nesse processo, o espaço passa de condição de reserva de valor para o de impulso à acumulação.

A construção transformou-se em uma nova frente de acumulação para o capital e converteu o urbano em uma nova realidade, cuja produção e cuja destruição são mediadas pelas contínuas revoluções para garantir o movimento de reprodução do capital.

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 capital cafeeiro e também o originário da pecuária 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 apropriação de ganhos rentistas, com todas as consequências que essa iniciativa acarreta para a vida urbana.

O arrefecimento da economia regional e o conseqüente retraimento da polaridade comercial da cidade refletiram na desaceleração do ritmo em que vinha se processando a urbanização. Contudo, a evolução da produção capitalista do espaço, associada ao processo histórico de desenvolvimento da cidade na sua função de centralidade regional, contribuiu para reforçar o papel da propriedade privada da terra de apropriar valor na forma de renda, o que se reflete no crescente aumento dos preços de terrenos na cidade.

Embora o papel de Guaçuí como polo regional tenha sofrido um processo de retraimento, nota-se que a cidade também dá sinais de desenvolver novas centralidades em outros serviços. Exemplo disso foi a realização do Festival de Inverno de Guaçuí em 2019, que, na sua terceira edição, atraiu público de aproximadamente 20 mil pessoas, e foi responsável por movimentar mais de um milhão de reais no comércio local, gerando para alguns comerciantes faturamentos superiores à média mensal, alcançada em apenas três dias com o evento.<sup>167</sup> A este dado acrescenta-se que, entre os atuais 14 municípios que constituem a zona histórica do vale do Itabapoana capixaba, o município de Guaçuí detém a maior renda *per capita*.<sup>168</sup>

Diversas firmas dos ramos de vestuário e calçados (casas Beber, casas Paulo, C&R, grupo Faria e Rosa Vermelha) e de supermercado (Big Conrado), originadas em Guaçuí, possuem estabelecimentos em municípios vizinhos, sobretudo em Alegre. Guaçuí também conta com empresas que extrapolaram os limites da vizinhança do município e que passaram a atuar na região e mesmo fora dela. Alguns exemplos: Vitorio's Café (exportação de café),

---

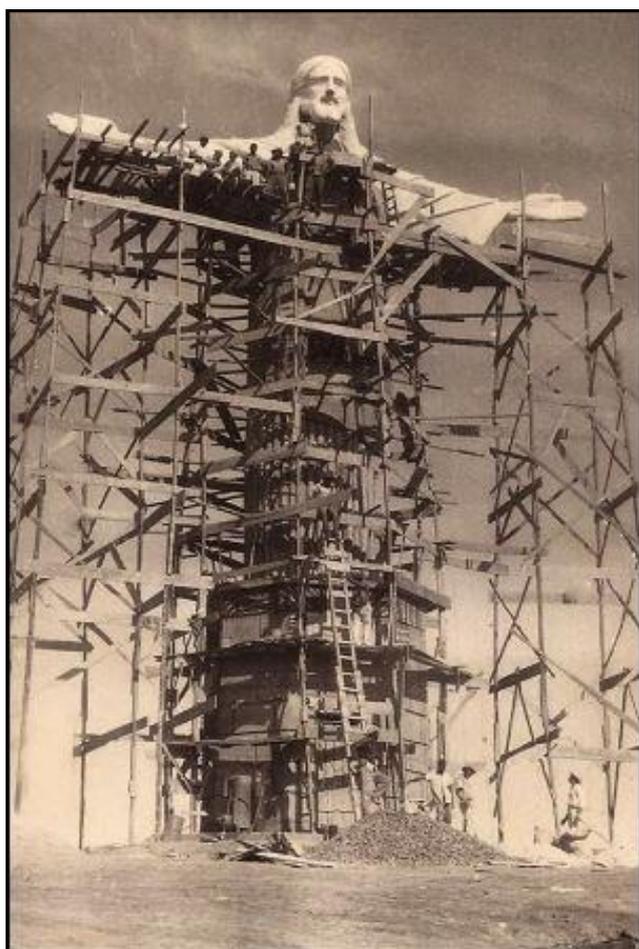
<sup>167</sup> Portal *Aqui Notícias* (24-06-19 e 25-06-19 – versão digital: [www.aquinoticias.com](http://www.aquinoticias.com)).

<sup>168</sup> Ver *Série Cidades/IBGE* para o ano de 2017.

Monte Líbano (beneficiamento de café), Aguicol (distribuidora de bebidas), grupo Barezy (indústria e venda de roupas), Kashima (laboratório de análises clínicas) e ShopSeg (sistemas de informação). Essas empresas constituem experiências importantes de investimentos realizadas por empresários de Guaçuí.

Além disso, várias empresas de atuação nacional ou estadual possuem representações em Guaçuí. São elas: Fiat, Ford e Chevrolet (concessionárias de automóveis); Tony Lar, Dadalto, grupo Master e grupo Zema (venda de eletrodomésticos e de móveis); Itapuã (venda de calçados); e Coocafé (venda de maquinário agrícola). A preferência dessas empresas por se localizarem em Guaçuí demonstra a participação da cidade no atendimento do mercado consumidor da região próxima. Considerando que alguns desses empreendimentos se deram com a participação de capitalistas locais, a evidência reforça o mote de que, mesmo em contexto desfavorável para o município, empresários locais conseguiram encontrar alternativas de diversificação do capital. Essas iniciativas, embora não apontem para uma mudança do perfil econômico do município de agrícola e comercial para industrial, não nos deixam dúvida sobre o papel histórico de polaridade econômica do alto do vale do Itabapoana que Guaçuí exerce.

Para concluir, os preços crescentes da propriedade da terra na cidade não apenas produziram o encarecimento do acesso à moradia, mas expressam o desenvolvimento do uso capitalista conferido à propriedade da terra. Refletem, portanto, o poder da instrumentalização da propriedade da terra apropriar – sob a forma de renda – valor produzido no conjunto da sociedade. A seguir, investigamos as transformações na forma de produção da cidade, considerando o desenvolvimento das relações capitalistas na construção imobiliária em Guaçuí. Nessa tarefa, mostraremos como o desenvolvimento da lógica rentista na construção interferiu na participação do trabalho nessa atividade e produziu alterações na forma espacial da cidade.



*Construção da estátua do Cristo Redentor, em Guaçuí.  
Fonte: Autor desconhecido. Acervo pessoal.*

## IV. TRANSFORMAÇÕES DA FORMA DE PRODUÇÃO NO TOCANTE À CONSTRUÇÃO DA CIDADE

No modo capitalista de produção o espaço tornou-se uma mercadoria; no entanto, uma mercadoria com qualidades muito diferentes das que caracterizam as mercadorias originadas dos demais ramos de produção. O estudo da produção na construção, consoante a especificidade dessa atividade, expressa um caminho de compreensão da cidade a partir da investigação das formas sociais de produção que carregam consigo o sentido do sistema de funcionamento na produção do espaço como mercadoria (PEREIRA, 1988; CAMPOS JÚNIOR, 2002).

A mercadoria, embora seja encarnação de trabalho, encobre toda a relação social que a originou. O homem, por meio de seu trabalho, cria algo que, embora originado de si, é totalmente independente de seu corpo. Esse processo contém um aspecto enigmático: o caráter misterioso da mercadoria de ocultar as relações de criação do valor materializado no produto do trabalho. Ou mais precisamente, de acordo com Karl Marx:

A mercadoria é misteriosa simplesmente por encobrir as características sociais do próprio trabalho dos homens, apresentando-as como características materiais e propriedades sociais inerentes aos produtos do trabalho; por ocultar, portanto, a relação social entre os trabalhos individuais dos produtores e o trabalho total, ao refleti-la como relação social existente, à margem deles, entre os produtos do seu próprio trabalho. Através dessa dissimulação, os produtos do trabalho se tornam mercadorias, coisas sociais, com propriedades perceptíveis e imperceptíveis aos sentidos. [...] (MARX, 2014, Livro I, p. 94).

Referente à atividade da construção, ela reforça tal obscurecimento e ratifica a implicação da propriedade da terra como instrumento de apropriação de parte do valor gerado pelo trabalho. Assim, a produção mercadológica da cidade condiz não só com as estratégias de exploração do trabalho no processo de produção, mas também se refere às condições de sua espoliação, dado uso atribuído ao espaço urbano pelo capital.

Por essa razão, investigar a forma de produção da mercadoria moradia – e da cidade como um todo – nos permite desvendar como ocorre a distribuição do mais-valor socialmente produzido e nela materializado; e, assim, melhor apreender as implicações da cidade produzida como mercadoria para a sociedade.

Conforme vimos, na produção imobiliária o processo de valorização e o de capitalização constituem momentos de uma mesma dinâmica de produção da mercadoria, da

qual a terra é parte constituinte. A capacidade da propriedade privada da terra em apropriar valor futuro sob forma de renda capitalizada reforça, em certas situações, a ênfase da lógica rentista sobre a atividade de produção na construção, condição que a particulariza no processo de acumulação. Nesse sentido, a capitalização da renda, no processo de realização da mercadoria edificada, como foi dito, é momento de um único processo. A capitalização (realização) existe porque há produção (construção). A renda originada do processo de produção imediata se apresenta no momento da realização não só capitalizada pelo concurso da exploração mencionada, mas também ilusoriamente capitalizada como direito de propriedade no processo de apropriação de valor produzido por toda a sociedade. A produção imobiliária para o mercado inaugura, nesse sentido, uma perspectiva nova de acumulação com consequências predatórias para a cidade e para o trabalho.

O resultado é a tendência do centro da acumulação na atividade da construção ser transferido da exploração imediata do trabalho para o controle da terra – ou seja, ser transferida do processo de valorização para a apropriação da renda capitalizada. Nesse sentido, a propriedade privada da terra configura-se como uma forma de poder econômico que permite ao proprietário participar da partilha da riqueza geral produzida pelo trabalho.<sup>169</sup>

Assim sendo, este capítulo investiga as transformações das relações capitalistas na construção de Guaçuí, por intermédio do estudo das formas de produção na construção. A perspectiva é a de analisar a atividade da construção pela participação dos agentes do processo de produção – que são o construtor, o proprietário fundiário e o trabalhador – na formação do mercado imobiliário, no qual se dão as tensões pela disputa do valor socialmente produzido.

Para Samuel Jaramillo, na construção podemos identificar as seguintes formas de produção: a produção por encomenda, em que temos a relação direta entre contratante e construtor, e a moradia é destinada preferencialmente ao consumo do próprio proprietário contratante; a construção para o mercado (ou privada), em que a produção é destinada para a venda, no qual o construtor defronta-se com o mercado; a autoconstrução (ou produção doméstica), em que o morador (proprietário legal ou não do terreno) constrói com esforços próprios ou com auxílio de familiares ou amigos a própria moradia; e a produção estatal destinada à satisfação da necessidade de moradia, geralmente para a população com menor poder aquisitivo (ALVES e CAMPOS JÚNIOR, 2019).

---

<sup>169</sup> Cf. Paulo C. X. Pereira (1988 e 2004) e Carlos T. de Campos Jr. (2002, 2018).

Ao nos orientarmos por essa perspectiva, e considerando o histórico de transformações da região, que se refletiram no desenvolvimento da cidade, podemos indagar: quais foram as transformações no ramo da construção em Guaçuí?

Responder a essa questão exigiu não apenas reconstituir a formação histórica da cidade, mas a própria história das transformações ocorridas na forma de produzir o espaço urbano, no qual se revelam os conflitos entre os agentes da produção e pelo qual podemos analisar as formas espaciais da cidade.

Adverte-se que as formas de produção na construção não se revelam como formas puras, tampouco restritas a determinados períodos do tempo histórico, mas coexistem em um processo de transformação que reflete o desenvolvimento das relações capitalistas de produção.

#### IV.I A PRODUÇÃO POR ENCOMENDA NA CONSTRUÇÃO EM GUAÇUÍ

##### *IV.I.I Construção para o consumo do contratante*

Em Guaçuí, foi comum na construção o uso de paredes de taipa de mão (pau a pique ou estuque, como era mais conhecido na região) e cobertura de palha. Essa técnica construtiva consistia em erguer paredes armadas com madeira ou bambu e preenché-las com barro preparado com água e amassado com os pés.

Contudo, o uso do tijolo também é encontrado desde meados do século XIX nas habitações de tipo solarengo, pertencentes aos fazendeiros com mais recursos. Construía-se, nessa época, com tijolos de adobe, que é um tipo de tijolo composto de terra, água e esterco de gado, moldados artesanalmente e cozidos ao sol. Nessas construções o tijolo de adobe possuía aspectos mais rústicos do que aqueles encontrados posteriormente nas edificações da cidade. Para as vigas se utilizavam madeiras nobres da região (o uso da braúna foi o mais comum), e a cobertura era feita de telhas de barro.

Essa técnica construtiva foi utilizada na construção da casa-grande da fazenda São Tiago,<sup>170</sup> construída por volta de 1830. Essa casa de morada foi edificada em dois lances, com as fundações erguidas com pedras de variados tamanhos. Para as paredes utilizou-se uma

---

<sup>170</sup> A fazenda São Tiago foi uma das mais importantes na freguesia de S. M. do Veado. A fazenda foi fundada por Manoel de Carvalho e seu filho Luiz Francisco de Carvalho. Depois, foi comprada por Cândido A. de Mendonça de Joaquim Martinho de Carvalho, neto de Luiz Francisco (Conferir capítulo III).

mescla de taipa de mão e tijolos de adobe, tendo sido as paredes do pavimento térreo erguidas com rústicos tijolos de adobe, e se tendo utilizado para levantar as paredes do pavimento superior (local das dependências familiar) a taipa de mão. Os esteios foram produzidos com braúnas lavradas a machado (figura 27).



**Figura 27:** Pintura do casarão da fazenda São Tiago. Fonte: Acervo particular da família Mendonça.

Durante a escravidão a atividade de construir era dominada pela lógica rentista gerada pelo preço do aluguel de escravos. “O escravo, ao ser alugado, funcionava como capital: possibilitava um rendimento de capital como juros do investimento feito pelo proprietário em sua aquisição e treinamento, acrescido de reposição de seu desgaste durante o trabalho” (PEREIRA, 2004, p. 26-27).

Assim, na construção em que se utilizava o trabalho escravo não existia lucro, mas sim renda gerada pelo aluguel do escravo, que constituía o motor da atividade da construção. Neste contexto, a apropriação do mais-valor na forma de renda ficava com o proprietário do escravo que o alugava e com o artesão enquanto trabalhador livre, que também tinha a remuneração de seu trabalho regulada pelo preço do aluguel da mão de obra escrava.

A renda atribuída ao uso do trabalho escravo balizava a remuneração nessa atividade, elevando o custo de produção na construção, conferido pela necessidade de pagar uma renda pela mão de obra escrava que remunerasse o seu proprietário. Na produção com o uso do trabalho escravo o monopólio da propriedade privada da terra não se traduzia em custo para o contratante, em virtude de possuir um preço quase desprezível para a produção (PEREIRA, 2004).

O trabalho escravo foi largamente utilizado na atividade da construção porque nesse setor a prática do aluguel possibilitava maiores rendimentos do que os verificados em outras atividades.<sup>171</sup> Em Vitória, por exemplo, no que diz respeito às profissões de pedreiro, carpinteiro e estucador, existiam 73 trabalhadores; destes, 26 (36%) eram escravos e nenhum era estrangeiro, conforme descrição do censo de 1872 (ALVES e CAMPOS JÚNIOR, 2019).

Um estudioso da história de Vitória, comentava que “o escravo era objeto caro; possuí-lo significava ter capital. Quando o senhor não o utilizava diretamente em sua propriedade, alugava-o como se aluga um utensílio qualquer. Posse de escravo era sempre indício de prosperidade” (DERENZI, 1965, p. 115-116).

Em virtude do alto preço da mão de obra, o padrão arquitetônico no escravismo era de cidades pobres e sem suntuosidade, com forte presença de autoconstrução. Nos anos finais do século XIX, com a mudança das relações de trabalho, marcada pelos episódios da Abolição e da imigração europeia, o emprego do trabalho na construção alterou-se junto da configuração espacial da cidade (ALVES e CAMPOS JÚNIOR, 2019).

As primeiras moradias em Guaçuí, como vimos, foram construídas com paredes de taipa de mão e cobertura de palha. Referimo-nos às moradias da rua da Palha, construídas no início do século XX, e a própria capela da cidade, erguida em 1860, que posteriormente foi substituída pelo edifício da igreja de São Miguel Arcaño. Embora a maior parte das construções do núcleo urbano tenha sido erguida após a extinção do trabalho escravo, é importante refletirmos a atividade da construção a partir dos efeitos da mudança das relações de trabalho e do significado econômico da terra.<sup>172</sup>

Carlos T. de Campos Júnior (2002), ao investigar a atividade da construção em Vitória, demonstrou que a produção por encomenda para o uso do contratante, realizada até os anos de 1940, definia-se pela participação pouco expressiva do preço da terra no custo de produção, o que indicava um incipiente grau de desenvolvimento do mercado imobiliário. Essa forma de realização da produção, em que a terra inseria-se como elemento quase desprezível na determinação do preço de produção, colocava o trabalho como a essencial fonte de acumulação na construção. Daí observarmos referências aos atributos artísticos do

---

<sup>171</sup> Uma das causas para a grande presença do trabalho escravo na construção foi a organização histórica da economia colonial brasileira, que, concentrada no campo e voltada para o mercado externo, vedou o desenvolvimento das corporações de ofício, favorecendo o emprego da mão de obra escrava na construção (PEREIRA, 2004).

<sup>172</sup> O capítulo I ofereceu os instrumentos teóricos para a reflexão da construção da cidade.

trabalho de construir e a busca de formas de racionalização no processo construtivo, com a finalidade de garantir maior lucratividade para o construtor.

No caso de Guaçuí, onde a produção por encomenda predominou na construção da cidade por todo o século XX,<sup>173</sup> e considerando que as transformações históricas do espaço regional condicionaram esse processo, objetivamos compreender as particularidades que a forma de produção por encomenda assumiu.

Além da construção de taipa e palha, que ficaram reservadas às camadas mais pobres da população, também empregou-se o tijolo. Durante a primeira metade do século XX, o maior uso da pedra amarrada<sup>174</sup> associado ao emprego do tijolo não apenas correspondeu a um avanço construtivo, mas definiu um momento da forma de produção por encomenda na cidade.<sup>175</sup>

Essa técnica construtiva consistia em executar as fundações do edifício com as chamadas pedras amarradas, que nada mais são do que blocos de rocha granítica preparados a mão com uso de ferramentas. Para o levantamento das paredes utilizava-se o tijolo de adobe, por esse ter melhor acabamento e oferecer maior conforto térmico. Para a execução do piso, geralmente utilizaram-se varões e taboas, levantados acima do solo, com o uso de orifícios (“suspiros”) para permitir a ventilação entre o assoalho e o solo. Essa maneira de construir possibilitava o isolamento da umidade do solo e garantia maior durabilidade do edifício (figura 28).

O construtor João E. Del Fiume, mais conhecido como João Vermelho, refere-se a esse estágio da construção em Guaçuí da seguinte maneira:

Eu comecei ajudando os pedreiros. Não se trabalhava com concreto. Se trabalhava com pedra marroada [...] que foi até 1956 ou 1957, e tinha o tijolo feito à mão, aí só depois apareceu o concreto. [...]. Aí surgiu uma olaria, com o tijolo quadrado como o de hoje... (João Del Fiume).<sup>176</sup>

---

<sup>173</sup> Este dado foi constatado por meio dos depoimentos dos construtores referidos neste capítulo.

<sup>174</sup> Cabouqueiro era a profissão de produzir as pedras amarradas, confeccionadas nas dimensões exigidas pelo construtor (Depoimento de Olímpio Caversan, colhido em 05-01-2018).

<sup>175</sup> O tipo de tijolo adobe encontrado nas construções do início do século XX difere-se do tipo de tijolo adobe encontrado nos casarões das fazendas escravistas. Os tijolos encontrados nas fazendas possuíam formato e granulometria diferente daquele do século XX.

<sup>176</sup> Depoimento de João Evangelista Del Fiume (“João Vermelho”), nascido em 1926. Entrevista realizada em 16-08-2017.

João Del Fiume foi um dos construtores mais importantes em Guaçuí. Começou a trabalhar na construção em 1938, aos 12 anos de idade. A sua atuação no ofício de construir confunde-se com as próprias transformações da atividade da construção em Guaçuí. Como o construtor observou, o uso da pedra amarrada e do tijolo confeccionado à mão durou até a década de 1950. Por isso, tomaremos essa primeira mudança como um limite temporal para estudar a construção em Guaçuí.



**Figura 28:** Construção de habitação em Guaçuí, com a fundação de pedras amarradas, e de paredes erguidas com tijolos adobes produzidos em formas. Fonte: Autor desconhecido. Acervo pessoal de Luiz F. Moulin.

Afora isso, como era realizado o trabalho de construir para as moradias destinadas ao consumo do contratante?

Certamente o interesse envolvia a ideia de possuir uma moradia que oferecesse adequado padrão de conforto. No entanto, para resolver essa questão, voltemos à trajetória do construtor João Del Fiume, pois ela nos oferece mais pistas para compreensão do problema. O construtor comenta da seguinte maneira os seus primeiros passos no ramo da construção:

Morava em São Tiago [distrito de Guaçuí] ainda menino. Estava com 12 anos e andando pela rua vi um pedacinho de jornal. Sem malícia comecei a olhar aquilo, tinha algumas figuras, aí eu vi “Curso de Desenho Arquitetônico”. Aí eu peguei aquilo e tornei a ler outra vez.

Mas nós tínhamos um pedreiro na obra que sabia ler bem, muito bem mesmo, e levei para ele aquele papelzinho na mão. Aí falei com ele: “Fulano, o que que é isso aqui de desenho arquitetônico?” Eu não sabia o que era!

“Isso aí é coisa de pedreiro, de fazer uma casa, fazer outra, de aprender a desenhar” [respondeu o construtor da obra].

Aí fui com o mineiro para ele pedir para mim a correspondência. Aí ele disse que era muito difícil, mas resolvi tentar. Ele fez o pedido e veio uns folhetos com alguns desenhos e o desenho de uma taboa quadrada de 60 cm por 50 cm, uma régua T, que é uma régua muito bem feitinha, e a gente encaixava ela na junta da mesa e fazíamos os desenhos ali. Também tinha a caixa de ferramentas, com uns esquadros, cateto, usado igual na nossa prancheta de hoje (João Del Fiume).

Ao referir-se a outra passagem de sua carreira, quando ainda trabalhava em Vitória como operário da construção, o construtor deixa mais transparentes as especificidades do ofício de construir:

Quando estava com uns 20 ou 25 anos, já estava desenhando bem e estava em Vitória. Tinha ido para Vitória para arrumar serviço. Fiquei uns dois meses parado até que um dia arrumei um serviço lá na Glória [bairro de Vila Velha]. E olha o que veio parar na minha mão. Tinham deixado duas colunas de pedra marroada e o engenheiro me pediu para desenhar os capitéis, aí eu desenhei os capitéis das colunas.

“Dr., você olha qual dos três desenhos você escolhe”. Ele ficou admirado comigo. Aí fiz os capitéis e ele passou uns quatro ou cinco dias sem ir na obra, quando ele chegou gostou demais. Aí ele disse que tinha uma estátua de leão e me pediu para fazer, e fiz ela numa piscina segurando uma bola. Aí ele me chamou para uma obra na Praia do Canto que ele não encontrava gente para fazer. Respondi que não sendo de ouro ou diamante eu conseguiria fazer [...].

Mas aí, veio o dia do pagamento e eu precisando de dinheiro [...]. Ele [o engenheiro] pagava nas quintas, mas eu não recebi, veio outra semana e eu não recebi. Aí o encarregado veio até mim dizendo: “Sr. João, o seu [pagamento] não veio, pois o engenheiro está sem graça de dar o preço do senhor. Pois você é um artista, não é pedreiro comum como temos aqui”. Aí eu disse a ele: “qual o problema? Pode dar o preço” [...].

Aí na outra quinta veio o pagamento. Não imaginava aquela quantidade toda de dinheiro. Não aceitei o pagamento, fiquei com vergonha [...]. Ganhei três vezes mais que os outros pedreiros. Eu achava que haviam errado, mas era o ordenado mesmo. Aí fui para a Praia do Canto construir dois peixões, chamados Galdinos, de 1 metro e 10 cm, na casa de Manoel Gonçalves (João Del Fiume).

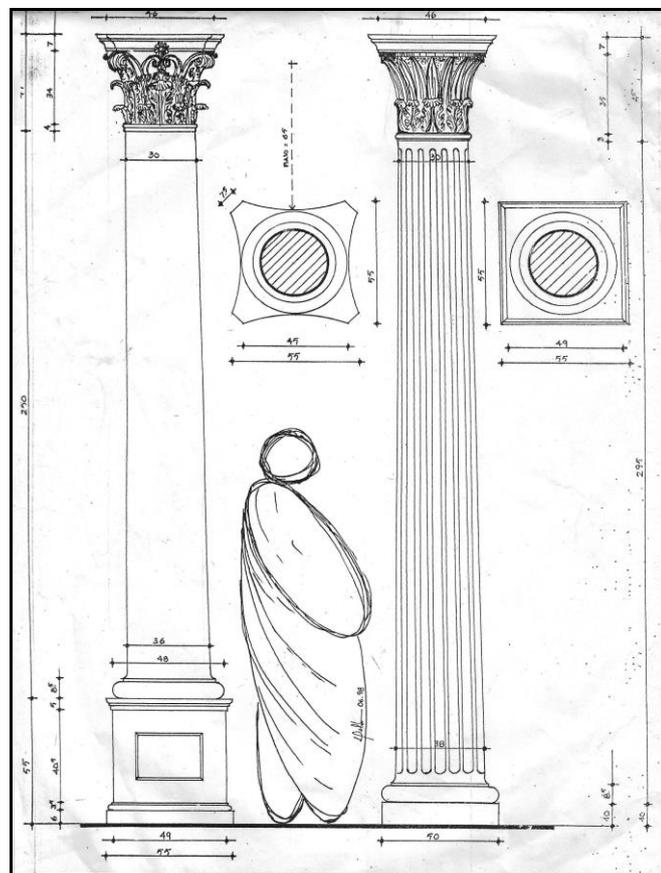
As passagens acima são importantes por ilustrarem o processo de aprendizagem no ramo da construção em um momento que as habilidades artísticas do construtor eram elemento de diferenciação do trabalho. Refere-se a uma forma de construir em que o construtor artífice dominava o conjunto das tarefas do ofício e, assim, sintetizava nele próprio o processo de produção como um todo. O conhecimento do processo de produção como um todo, desde a etapa da fundação até os acabamentos finais, associava-se à valorização artística do trabalho do construtor, definindo a qualificação do trabalhador na construção e sua própria participação na distribuição do valor materializado na moradia (figura 29).

Essa diferenciação do trabalho de construir também revela-se na trajetória de outro construtor contemporâneo de João Del Fiume. Um familiar do construtor Nelson Augusto

Soares<sup>177</sup> assim se expressou sobre um aspecto do trabalho na construção que se relacionava com a vida profissional do construtor durante os anos 1940:

Na época que trabalhou no Rio, ele ficou com a diferença que era de lá para aqui. Porque, lá, ele não podia trabalhar a quantidade de horas que trabalhava aqui. Porque ele fazia rápido, e eles [companheiros de trabalho] achavam que tinham que diminuir o tempo [...]. Lá ele era estucador [...]. E ele fazia um tanto que os outros não conseguiam fazer. Então, os encarregados de obra falavam para ele diminuir. E ele ficava admirado, pois aqui ele tinha de trabalhar num ritmo mais rápido. Inclusive, lá ele ganhava mais trabalhando menos. Mas ele não ficava satisfeito com isso, pois ele valorizava mais fazer um trabalho artístico (Maria Neuza de Oliveira).<sup>178</sup>

O relato, além de chamar a atenção para outros aspectos do ofício, como o da existência de mecanismos de controle do ritmo do processo de trabalho por parte dos operários, indica a diferenciação do trabalho a partir das suas habilidades manuais e artísticas.



**Figura 29:** Desenho arquitetônico realizado pelo construtor João Del Fiume, das pilastras e capitéis para a construção da AABB-Guaçuí. Fonte: Acervo pessoal de João Del Fiume.

<sup>177</sup> Nelson A. Soares (1919-2016) foi construtor em Guaçuí, reunindo vários trabalhadores em sua equipe. Foi aprendiz do construtor José Beato e trabalhou em Volta Redonda e no Rio de Janeiro (Depoimento de M<sup>a</sup> Neuza de Oliveira, Carmem V. Souza da Silva, e M<sup>a</sup> da Glória Soares, oferecido em 03-12-2017).

<sup>178</sup> Depoimento de Maria Neuza de Oliveira, no dia 03-12-2017.

Paulo C. Xavier Pereira (1988, 2004) e Carlos T. de Campos Júnior (2002, 2005), ao estudarem a história da construção das cidades de São Paulo e Vitória, respectivamente, constataram que as qualidades artífices do trabalho de construir permitiram, no contexto da produção por encomenda, maior participação do trabalhador da construção sobre o valor socialmente produzido e materializado na moradia.

Paulo C. X. Pereira (2004), ao constatar que os melhores salários eram pagos aos italianos e que eles predominavam na atividade da construção, conclui que isso se deve à discriminação preconceituosa do trabalhador nacional no processo de formação do mercado de trabalho. E que, nesse processo, sem negar o perfil de aprendizado técnico do trabalhador imigrante, produziu-se ideologicamente uma imagem de maior laboriosidade do imigrante italiano, prestígio esse construído dentro de um projeto de classe que também criou a negação do trabalho nacional (no qual se incluem os descendentes de escravos). Foram, assim, os mecanismos pessoais de ajustamento entre capital e trabalho que permitiram a transferência de benefícios no ramo da produção imobiliária em proveito do trabalhador da construção.

Em Guaçuí, no contexto da forma de produção por encomenda para uso do contratante, tiveram destaque, pelas qualidades artísticas de seu trabalho, os construtores Durval Emery, José Beato, Nelson Augusto Soares, Américo Del Fiume e João Del Fiume.

Ao investigar o caso de Guaçuí, pensamos que muitos dos aspectos ideológicos se reproduziram na construção da cidade, guardadas suas especificidades locais. Muitos dos construtores antigos da cidade possuíam ascendência europeia. Dentre eles, embora careça de maior investigação, é notória a participação de construtores espanhóis na cidade, como o caso do construtor Angel Martinez Gonzalez, que, vindo do Rio de Janeiro, também participou da iniciativa de construção de moradias para aluguel para ele próprio, em meados dos anos 1950.<sup>179</sup>

A trajetória dos construtores de maior prestígio na cidade também sugere esse aspecto. Durval Emery possuía ascendência inglesa. Era filho de Gustavo Emery. Este, por sua vez, era filho do inglês John Emery que participou da construção da ferrovia da Leopoldina Railway. Dirigindo os negócios da família, ao lado da mãe Emiliana Emery e do irmão Carlos Emery, Durval foi o construtor de maior destaque em Guaçuí até os anos 1960.

João Del Fiume, por sua vez, é filho do construtor Américo Del Fiume. Este, sendo italiano radicado no Brasil, também foi construtor prestigiado na cidade, responsável por

---

<sup>179</sup> Depoimento dado por Anselmo Martinez Alvarez, filho do mencionado construtor, em 19-11-2012.

algumas das primeiras construções modernas na cidade. Foi o construtor das residências de João Meirelles e Osório Marques (ambos importantes empresários locais); esta última, construída em 1928 (Figuras 30 e 31). João Del Fiume também seguiu os passos do pai, e continuou construindo moradias para a elite local, formada por fazendeiros e comerciantes. São exemplos delas as moradias de Vicente Albany (fazendeiro), Bento Gomes de Aguiar<sup>180</sup> e Sebastião Liparizi (fazendeiro e comerciante).<sup>181</sup>



**Figura 30:** Residência de João Meirelles, construída na década de 1930, localizada na atual av. Joaquim Machado de Faria. Fonte: Acervo particular da família Meirelles e Martinez.

Essas construções foram importantes, pois marcaram um novo modo de construir e de morar na cidade de Guaçuí. Diferentes das construções anteriores, que eram de casas geminadas e com fachadas paralelas ao alinhamento das ruas. Estas foram típicas construções imitando um pequeno palacete, no qual se nota os atributos artísticos do trabalho de construir através dos traços da fachada e da ornamentação. Aspecto que já era comum em outros centros mais importantes, mas que apareceu em Guaçuí pela primeira vez na residência de Osório Marques.

<sup>180</sup> Como já vimos, era genro de Cândido Avelino de Mendonça, que investiu em indústria de laticínio nos anos de 1950. Bento G. de Aguiar foi diretor do Laticínio Candó Ltda.

<sup>181</sup> Sebastião Liparizi foi o comerciante de café de maior destaque em Guaçuí entre a década de 1960 e a de 1980. Como forma de diversificação de capital, o chamado dinheiro de “fundo de caixa”, investiu na criação de loteamentos urbanos na cidade (Ver capítulo III).



**Figura 31:** Residência de Osório Marques, localizada na av. Espírito Santo: Fonte: Autor desconhecido. Acervo pessoal de Maria Glória Liparizi.

A residência de Osório Marques, em especial, tinha em todos os seus cômodos pinturas florais na parte superior das paredes como adorno decorativo do teto.<sup>182</sup> Segundo Heloisa Marques Castro:

A pintura da casa, em sua parte social, era algo de belo e artístico. Eram pinturas feitas à mão de ramos de flores de diferentes espécies: amor-perfeito, lírios, gerânios, hortênsias e tantas outras flores, que caíam do teto nos cantos das paredes e faziam uma guirlanda ao redor de cada cômodo. A pintura na sala de jantar era de cestas de frutas, contornando-a toda e uma imitação de lambris fazendo uma barra, de mais ou menos um metro em toda sua extensão. Havia, também, nesta sala, um lavatório o qual todos usavam para lavar as mãos antes das refeições (CASTRO, 2015, p. 51).

A escritora ainda informa que no interior da moradia prevaleciam as “tradições do luxo da época”, tendo cada quarto um lavatório para a prática da higiene pessoal.

Essa moradia possuía seis quartos, uma sala de visitas, uma sala de jantar, copa, cozinha, banheiro social, lavabo, área de serviço com banheiro, duas garagens e um porão. Ao lado da casa encontrava-se uma área com chafariz. Anexa a este existia outra área para horta e pomar.

Outro exemplo das construções modernas que foram edificadas na primeira metade do século XX foi a denominada vila Dione (figura 32). Esta teve a particularidade de ter sido construída por um construtor negro, de nome José Beato. Esse construtor foi contratado por

<sup>182</sup> Depoimento de Sérgio Augusto Marques, colhido em 26-10-2012. Sobre as transformações arquitetônicas das residências da elite paulista, é importante consultar Carlos Lemos (1989).

Alcenor Vargas, que era proprietário do armazém Capixaba (atual casa Brasil), por volta de 1946.



**Figura 32:** Vila Dione, localizada na av. Espírito Santo, e construída pelo construtor José Beato. Fonte: Autor desconhecido. Acervo do autor.

O desejo de modernizar a cidade, pelo qual se externava o poder econômico das famílias tradicionais, justificava ideologicamente os maiores gastos com a construção da habitação. Por isso, os atributos artísticos da moradia conferidos pelo trabalho artífice do construtor concorriam para a valorização do produto imobiliário na dimensão da distinção social. Segundo Paulo C. X. Pereira:

Os códigos da burguesia estabeleciam a relação entre arquitetura e vida urbana, afirmando a representação material do poder econômico, em que a estética da moradia se tornou um dos elementos básicos da cultura burguesa fundada na ostentação do luxo suntuoso e do falso. Por meio do luxo, do falso e do despersonalizado, o copismo dos modelos históricos da arquitetura europeia tomou vulto (PEREIRA, 2004, p.49).

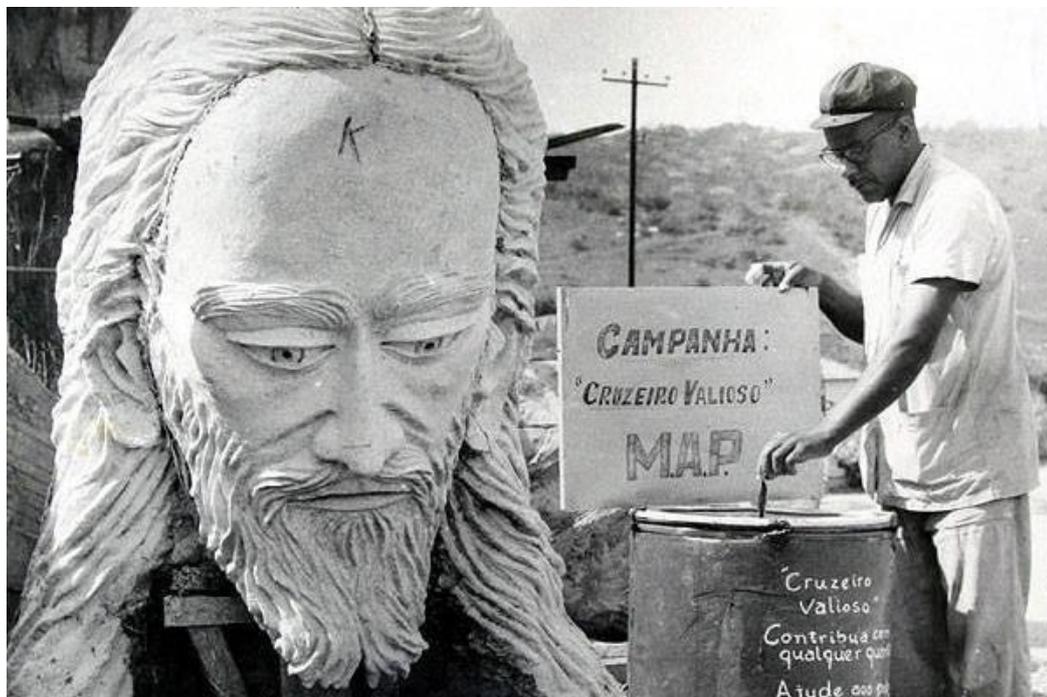
O desejo de modernização, manifestação ideológica da prosperidade econômica como desdobramento da economia cafeeira, permitiu o florescimento urbanístico da cidade, executada pela construção das modernas moradias.

As modernas construções constituíram a atividade privilegiada de valorização do trabalho na construção, pelo qual a imitação de características europeias, marca material do gosto social da burguesia cafeeira, conferiu ao trabalhador a imagem de artista. O gosto pelo eclético e diferenciado, que aparecia como um forte elemento de distinção social, era também um mecanismo de valorização do próprio trabalho, bastando, para isso, que ele reproduzisse na moradia essa busca pela distinção social.

O construtor João Del Fiume, ao ser indagado sobre as qualidades do seu trabalho, assim se expressou:

[...] Olha só, se eu tivesse que colocar um pau para ficar igual ao outro, eu não punha. Ou eu colocava mais para cá ou um pau diferente. Nunca fiz uma janela igual a outra. Na casa do Sr. Sebastião Liparizi olha lá o que eu fiz. Você pode rodar o Rio e você não acha quem faz aquelas janelas, tinha uma fábrica só para isso, e fiz os móveis também, feito com macanáiba pele de sapo, que eu trouxe lá da Bahia. Mas eu não copiava, fazia sempre diferente. Se alguém visse alguma coisa e gostasse, se quisesse igual, eu não fazia (João Del Fiume).

Outro fato que exprime a arte de construir praticada nessa época é o da construção do Cristo Redentor de Guaçuí pelo construtor Antônio Francisco Moreira.<sup>183</sup> A estátua de Cristo foi encomendada pelo prefeito Djalma de Sá Oliveira. A execução dos trabalhos durou 113 dias, sendo inaugurada em maio de 1957 (figura 33).<sup>184</sup>



**Figura 33:** Construtor Antônio Francisco Moreira ao lado de sua obra. Guaçuí, em 1956. Fonte: Autor desconhecido. Acervo pessoal de Aline de A. de Paula Macedo.

Antônio F. Moreira, segundo depoimentos, não era adepto da arte moderna e possuía um espírito genioso. Todas as suas obras, incluindo as quatro estátuas de Cristo que construiu em municípios diferentes (Guaçuí, Mimoso do Sul, Colatina e Itaperuna), foram supostamente

<sup>183</sup> Antônio F. Moreira (1919-1982) nasceu na rua da Palha. Possuía apenas os estudos do primário. Foi pedreiro, desenhista e construtor escultor. Participou da construção do palácio Quitandinha em 1944, em Petrópolis. Além das estátuas de Cristo, são suas obras as esculturas de Nossa S. de Monte Serrat (Salto-SP), São Geraldo (Bom Jesus do Norte) e São Miguel Arcanjo, esculpido com pedra de malacacheta, no topo da torre da igreja S. M. Arcanjo (Guaçuí-ES), o símbolo do Lions (Alegre-ES) e o símbolo do Rotaty Club (Guaçuí-ES) (Entrevista realizada com Aline de A. de Paula Macedo, realizada em 05-02-2018).

<sup>184</sup> *O Espírito Santo* (26 de maio de 1957, ano XXV, n. 1.088).

inspiradas em rostos de figuras conhecidas do construtor. Esse aspecto transparece no rosto do Cristo Redentor de Guaçuí, de face e nariz esguio, lábios finos e olhar cabisbaixo, compondo uma fisionomia totalmente diferente daquela presente no Cristo do Rio de Janeiro e também das outras estátuas construídas pelo construtor.<sup>185</sup>

O Cristo Redentor de Guaçuí foi o primeiro deles, e também o de maior envergadura, porque, ao que consta, o construtor prometeu não construir outra estátua maior do que aquela de sua terra natal.

O resultado dessas transformações na construção era o de uma cidade mais eclética nas formas dos casarios e monumentos, através dos quais as famílias se reconheciam socialmente. O casario constituía não somente uma forma de diferenciação social, mas também de alto reconhecimento das famílias tradicionais. Uma forma de expressão do poder econômico e da imagem de tradição.

Nesse caso onde a produção de moradias destinava-se a um segmento específico da população que possuía maior poder aquisitivo, era a partir da distinção do morar, manifestada no uso estético da moradia, que os negócios na atividade de construir poderiam se realizar com preços descolados do preço de produção.<sup>186</sup> O domínio de habilidades artísticas facultava ao trabalhador da construção uma melhor remuneração, possível pela existência de preços de monopólio na construção.<sup>187</sup>

Nesse momento da produção por encomenda, os aspectos estéticos e arquitetônicos eram importante elemento de valorização do imóvel. Assim, as habilidades artísticas do trabalho de construir permitiam ao trabalhador maior participação nos ganhos do ramo da construção quando as moradias eram destinadas à elite da cidade.

A construção das modernas moradias implicava o emprego de novos materiais na construção. A economia cafeeira do início do século XX ofereceu as condições necessárias para o desenvolvimento de atividades de comércio na cidade e propiciou a acumulação necessária para transformar o ambiente construído da cidade. A riqueza originada dessas atividades ofereceu as condições à classe mais abastada de utilizar materiais que diferenciavam o estilo de morar. Como consequência, as novas construções deixavam para

---

<sup>185</sup> Depoimento de Aline de A. de Paula Macedo, referido acima.

<sup>186</sup> Segundo Karl Marx (2017, Livro III), o preço de produção é formado pelo custo de produção, acréscimo de um lucro, determinado pela taxa de lucro média formada no mercado (Cf. capítulo I).

<sup>187</sup> Conforme vimos, o preço de monopólio não é determinado pelo preço geral de produção, ou seja, não tem relação direta com o valor-trabalho, sendo realizado como lucro suplementar (Cf. capítulo I).

trás a antiga estética de palha da cidade. O processo de acumulação engendrado no núcleo da economia cafeeira liberou as técnicas de construção do uso limitado de materiais encontrados no sítio local.

Contudo, essa mudança na técnica construtiva e no estilo de morar também engessava a construção, já que era determinada pela racionalidade dos novos materiais produzidos, que condicionava a diferenciação do morar à padronização técnica. “O ornamento, ao criar a ilusão do artesanato na construção, fez pressupor artesanal uma produção de arte aplicada que era manufatureira” (PEREIRA, 2004, p. 105).

A seguir analisaremos a construção de moradias para aluguel que também definiram esse momento da atividade da construção pela forma de produção por encomenda. No interesse de explicar a construção nessa época, buscamos responder à questão: como se realizava a produção de moradias destinadas ao aluguel e quais foram suas implicações na forma espacial da cidade?

#### *IV.I.II Construção para o aluguel*

A construção de moradias para aluguel em Guaçuí surgiu num contexto de dinamismo econômico do município, que se deu entre os anos 1920 e 1950/1960. Conforme vimos, no alto do vale do Itabapoana, onde Guaçuí desempenhava papel de centro comercial, foram gestadas as condições de acumulação na esfera da produção agrícola e do comércio, que se desdobraram em novas alternativas de acumulação na urbanização da cidade por meio da criação de infraestrutura urbana e de moradias de aluguel.

Embora a iniciativa do aluguel de moradias estivesse, em seu nascedouro, envolvida por aspectos de paternalismo patronal – o que se explica pelo contexto de incipiência do mercado de trabalho na cidade –, ela expressou o processo de transformação do espaço pelo capitalismo, quando o espaço passou a ser incorporado à produção capitalista, transformado em uma nova frente de acumulação.

Em Guaçuí esse processo germinou na construção (ou controle) de moradias de aluguel, que refletiu a perspectiva por parte de capitalistas locais de se apropriarem de renda mediante a valorização do preço da propriedade imobiliária, como reflexo do crescimento da cidade. No contexto de deslocamento da riqueza do campo para a cidade, mostrou-se fundamental o interesse de produzir a cidade na perspectiva de auferir ganhos pela oferta de serviços urbanos, pela venda de terrenos urbanos e pelo aluguel de moradias.

Num primeiro momento a construção de moradias de aluguel surgiu como estratégia de encontrar refúgio para o capital, ou, mais precisamente, como reserva de valor do excedente de trabalho retido na esfera da produção agrícola e na de circulação. Contudo, à medida que se desenvolviam na cidade as condições de produção e de reprodução da sociedade, somadas à previsão de continuidade do crescimento econômico do município e ao prognóstico de que a cidade viria a ser um centro de grande expressão, essas iniciativas foram impulsionadas como estratégia de reprodução do capital. Essas iniciativas, que, parece, terem sido efetivadas desde os anos de 1910,<sup>188</sup> assumiram contornos mais claros a partir da década de 1930, quando tomou vulto a construção de moradias de aluguel.

Nesse sentido, detivemo-nos a investigar o processo de produção de moradias de aluguel para entendermos tanto a forma como se realizava a distribuição do valor produzido como os efeitos gerados por essa forma de produzir na configuração espacial da cidade.

Diferentemente das modernas construções para uso do contratante, em que o estilo diferenciado do morar permitia maior participação do trabalhador sobre o valor criado, as construções de aluguel, geralmente destinadas à classe trabalhadora, eram movidas pela lógica rentista.<sup>189</sup>

Nesse sentido, o cortiço, a exemplo do “Cabeça de Porco”, e outros tipos de moradias análogas, como foi o caso do Sofocó (figura 34), funcionavam como uma forma de capitalização da renda da terra voltada para a espoliação da classe trabalhadora, utilizando-se da intensificação do uso da terra por meio da aglomeração de pessoas e famílias na mesma moradia, que também era produzida com o mínimo de gastos possível.

O contratante contratava o construtor (igualmente como acontecia na construção de moradias para uso pessoal) para produzir a moradia. Esse construtor não trabalhava sozinho, mas com uma turma de operários a ele subordinados. O construtor assumia a intermediação entre o contratante e o operário da construção. Para receber encomendas e ser aceito como construtor-chefe, o profissional precisava ter experiência e ser reconhecidamente qualificado. O terreno para produzir a moradia, em grande parte dos casos investigados, era de

---

<sup>188</sup> Lembremos o caso das moradias do comerciante José Felipe (Cf. cap. III).

<sup>189</sup> “O aluguel em parte é um 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 privada da terra, que possibilitava e possibilita aos detentores deste bem cobrar um tributo de outros pela sua utilização” (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 96). Ver também capítulo I.

propriedade do contratante, em virtude de os terrenos na cidade encontrarem-se em controle de poucas famílias.

No entanto, essas moradias possuíam características físicas completamente diferentes das apresentadas pelas residências destinadas ao uso do contratante. A intenção de construir para atender a necessidade de moradia da classe trabalhadora implicava reduzir os custos de produção ao menor patamar possível. Além do uso de materiais de qualidade inferior, produziam-se moradias geminadas; tudo para reduzir os custos de produção. Construía-se por repetição de projetos as chamadas “casas copiadas”, na linguagem dos construtores, como estratégia de não só reduzir custos, mas também otimizar o processo de construção.



**Figura 34:** Moradias do Sofocó, no final da rua dos Carneiros, em 1967. Fonte: Autor desconhecido. Acervo do autor.

José Ferraz, como vimos, possuiu dezenas de moradias de aluguel para a população pobre, que geralmente se caracterizavam por padrão técnico inferior, localizadas nas áreas mais pobres da cidade. A iniciativa de construir moradias para aluguel não foi caso restrito. Vários outros proprietários seguiram a mesma prática.<sup>190</sup> Nessa iniciativa tem relevo a construção de moradias por repetição de projeto. Um dos casos verificados foi o conjunto de oito moradias, construídas por volta de 1950, por padronização de projeto, na rua Dr. Custódio Tristão, que vieram a constituir a rua João de Deus Salgado (figura 35), anexa

<sup>190</sup> Cf. capítulo III.

àquela. Tais moradias pertenciam a Manoel Alves de Siqueira,<sup>191</sup> que as encomendou ao construtor João Del Fiume, que mantinha uma equipe de operários da construção.<sup>192</sup>



**Figura 35:** Moradias construídas por repetição de projeto, que pertenceram a Manoel Alves de Siqueira, localizadas na rua João de Deus Salgado, em 2019. Fonte: Foto do autor. Acervo do autor.

Outro caso já mencionado foi a iniciativa de Joubert Robady Cunha, que por volta de 1973 criou uma rua para construir, com esforços próprios, 22 moradias para aluguel. Como a iniciativa era movida pela lógica rentista, o proprietário visou reduzir os custos de produção padronizando o processo de produção, daí ter construído as moradias por repetição de projeto (figura 36).

A busca por eliminar qualquer adereço e reduzir o custo da produção ao menor patamar encerrava opções construtivas na construção de moradias por repetição de projeto. Essa maneira de construir também era reflexo da diferenciação social relacionada às modernas construções, e tinha como resultado a produção de uma cidade mais homogênea e monótona.

<sup>191</sup> Manoel Alves de Siqueira era fazendeiro em Guaçuí. Entre 1948 e 1958 foi sócio-gerente da Alves Siqueira e Cia. Ltda., dedicada a compra e exportação de café e cereais. Exerceu o cargo prefeito, entre 1935 e 1943, e de vereador entre 1951 e 1958. Foi responsável pela criação da linha de ônibus Guaçuí-São Paulo, por meio da viação Paratodos Ltda., fundada em São Paulo em 1958. Essa empresa, sob a gerência de familiares, alcançou grande projeção em São Paulo, possuindo também uma filial em Vitória (PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ; PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO).

<sup>192</sup> Entrevista com João Del Fiume, já referida neste trabalho.



**Figura 36:** Moradias de aluguel construídas por repetição de projeto, na rua Belinho Cunha, em 2019. Fonte: Foto do autor. Acervo pessoal.

Embora muitas moradias deste estilo tenham desaparecido da paisagem da cidade, alguns registros permitem perceber que a prática não foi isolada (figura 37). Importa observar que os mesmos construtores que eram reconhecidos por sua capacidade no ofício também assumiam por encomenda a construção de moradias por repetição de projeto. Nesses casos, o construtor assumia a encomenda da moradia e colocava sua turma de operários para executar.



**Figura 37:** Moradias de aluguel construídas por repetição de projeto, durante os anos 1940 e 1950, em Guaçuí. Fonte: Autoria desconhecida; foto do autor. Acervo do autor.

Na construção de moradias por repetição de projeto, o valor artístico do trabalho de construir como artífice não se apresentava na mercadoria como uma fórmula para melhorar a lucratividade do construtor.<sup>193</sup> Então, como funcionava a acumulação na atividade da construção de moradias destinadas a aluguel, principalmente, as produzidas por repetição de projeto?

Nessa forma de construir, a possibilidade de acumulação na esfera da produção se dava a partir da exploração do trabalho como fórmula fundamental de lucratividade para o capital personificado no construtor.<sup>194</sup>

O lucro do construtor não diferia na sua lógica dos praticados noutros setores produtivos da indústria. Compreendia a parte não paga do salário do trabalho realizado pelo trabalhador. [...]. Corresponhia à diferença entre o que o trabalhador recebia como salário e o valor pago pelo contratante ao construtor, que variava em torno daquilo que o trabalhador criava despendendo seu esforço físico e mental (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 78-79).

Por essa razão, o aumento da produtividade constituía a forma privilegiada de ampliação da lucratividade, por isso predominava uma forte preocupação com a racionalidade do trabalho no canteiro de obras, seja por especializações das tarefas, seja por construção simultânea de algumas obras, para garantir o aproveitamento permanente do trabalhador qualificado numa única etapa da obra. A lucratividade do construtor dependia essencialmente da quantidade de obras realizadas. Isto é, o ganho do construtor e, por seu intermédio, a retribuição ao trabalhador na forma de salário, dependia do seu ritmo de produção; e o preço calculado para o ritmo de produção era desvinculado do preço da propriedade da terra.

A terra como condição material para a realização do processo de trabalho não representava ônus para os proprietários contratantes, porque estes detinham o controle do mercado de terras no município; desse modo, pouco ou nada ela interferia no preço de venda da moradia e na lucratividade do construtor. Contudo, existia uma subordinação dos padrões construtivos ao interesse de obtenção de renda da terra por meio do aluguel das moradias.

---

<sup>193</sup> Importante observar que a eliminação dos adornos artísticos ou de quaisquer detalhes arquitetônicos na construção das moradias de aluguel já implicava desvalorização do trabalho de construir.

<sup>194</sup> Na produção organizada pelo capital, o lucro é a grandeza de mais-valor gerado pelo trabalho, que não sendo restituída na forma de salário, é apropriado pelo capitalista. O lucro, portanto, constitui a proporção de valor excedente (ou trabalho excedente) em relação ao valor total do capital pressuposto da produção, como custos com a força de trabalho, com a matéria prima e meios de produção (MARX, 2011, 2017).

Assim, a lógica rentista penetrava na esfera da produção pela forma *mercadoria da moradia*, ditando a configuração da forma espacial da cidade.

A lucratividade do construtor na produção por encomenda de moradias de aluguel, e também de outras obras para o poder público, dependia de produzir com preço de produção inferior ao de produção geral estabelecido neste ramo. Para tal efeito, reduziam-se os custos com materiais e fundamentalmente padronizava o processo de construção por meio da produção por repetição de projeto, com a finalidade de obter ganhos de produtividade. Nessa forma de produzir, a realização de trabalhos semelhantes pelos mesmos trabalhadores ampliava a produtividade e permitia maior ganho para o construtor-chefe.

A construção simultânea de obras sob a responsabilidade de um mesmo construtor e a capacidade de coordenar turmas de pedreiros são anotadas pelo construtor João Del Fiume, durante sua atuação em Guaçuí:

Trabalhei um tempo com Sr. Durval [Emery]. Tinha também o José Beato, Nelson Soares, “Bigode”, Bento Macedo [todos construtores]. Todos eles eu fui derrubando, mas sem saber que estava derrubando. [...] Cheguei a ter mais de 15 obras pequenas, mas depois fui subindo na vida, fui subindo. Fiz o Club [(Guaçuí Tênis Clube)], a Colagua, a AABB, a rodoviária [...].

Cheguei a atingir 300 empregados aqui, não era brincadeira não [...]. Eu fazia o desenho, administrava e pagava os empregados, ia uma ou duas vezes no dia na obra (João Del Fiume).

Alusivo a esse aspecto é o fato de João Del Fiume ter possuído escritório próprio para coordenar as obras contratadas. Outros construtores também possuíam turmas de operários trabalhando em várias obras. “As turmas dos construtores geralmente eram bem grandes, porque também quem era construtor não tinha uma construção só” (Maria Neuza de Oliveira).<sup>195</sup>

Nelson Augusto Soares, outro construtor licenciado da cidade, reuniu vários operários (figura 38). Para exemplificar, no mês de setembro de 1965 mantinha vinte operários em sua turma. Os salários variavam de acordo com a atribuição dos cargos: o encarregado José Francisco de Oliveira recebia Cr\$ 2.500 diários; os pedreiros, a exemplo de Jacinto Raposo, recebiam Cr\$ 2.000 diários; e os serventes de pedreiro, como Joacir Barberino, recebiam Cr\$ 1.720 por dia. Esses valores foram reajustados em 1966 para Cr\$ 3.480 para o cargo de encarregado, Cr\$ 2.720 para o de pedreiro e Cr\$ 2.000 para o de servente de pedreiro.<sup>196</sup> Isso

<sup>195</sup> Maria N. de Oliveira é sobrinha do construtor Nelson Augusto Soares (1919-2016). Entrevista realizada em 03-12-2017.

<sup>196</sup> Livro de registro de empregados 1965/1966 do construtor Nelson Augusto Soares (Documento da família Soares).

mostra que a atividade da construção era mais remunerada que outras atividades, como o trabalho na lavoura, mais comum no município (figura 39).

Nessa época, almejar tornar-se um construtor ficava na dependência de inserir-se como operário de um construtor-chefe e, a partir daí, passar pelo processo de aprendizagem, como pedreiro ou carpinteiro, tornar-se experiente para poder assumir a posição de construtor. Logicamente, o reconhecimento profissional ficava na dependência do desenvolvimento das habilidades do profissional trabalhador.



**Figura 38:** Alvará de licença para exercício da profissão de construtor de Nelson A. Soares, conferido pela Prefeitura Municipal de Guaçuí em 1961. Fonte: Cortesia da família Soares.

Outro aspecto era a escassez por mão de obra com determinado domínio sobre as tarefas, instaurar no ramo da construção uma relação de dependência mútua entre trabalhador e construtor, que criava vínculos extraeconômicos, que contribuía para melhor retribuição do trabalho na construção. “Juntamente com o conhecimento e a técnica, havia o lado humano do Sr. Nelson, de dar preferência para aqueles que tivessem mais crianças. Como era o caso do Jacinto, que havia até uma superproteção. Ele tinha uma compreensão de ajudar uma pessoa mais necessitada” (Maria Neuza de Oliveira).

A relação de trabalho era permeada por aspectos de camaradagem e de paternalismo, o que diluía até certo ponto o domínio do capital personificado no construtor sobre o trabalhador, em um momento que o mercado de trabalho nesse ramo ainda se encontrava em processo de formação.

**Figura 39:** Registro do operário-encarregado José F. Moreira no Livro de Empregados do construtor Nelson A. Soares. Fonte: Cortesia da família Soares.

Esse ambiente das relações de trabalho, tendo o construtor como o elo entre o mercado de trabalho e o contratante, em virtude do qual o construtor (sem deixar de levar em consideração sua leitura dos desejos do contratante que a ele encomendava a moradia) detinha domínio sobre o processo de produção, começou a sofrer algumas modificações a partir dos anos 1970, quando tivemos o surgimento de uma nova figura nesse ramo. O depoimento de um construtor ilustra as mudanças no ramo da construção em Guaçuí, nas seguintes palavras:

O surgimento do engenheiro que começou a dar problema. O engenheiro mandava fazer algo e o dono queria outra coisa.

[...]

O trabalho mudou todo. Não era mais o que você desenhava na sua cabeça e fazia.

Depois que apareceu o engenheiro, você tinha que ser amigo do engenheiro (Olimpio Caversan).<sup>197</sup>

Observa-se uma ruptura da autonomia do construtor no processo de produção, que também veio a modificar a relação dele com o operário e o contratante como proprietário fundiário. Posteriormente, a forma de produção por encomenda manteve-se mas passou por mudanças que conduziram à perda de prestígio do construtor. Esse processo não apenas impôs modificações na forma de produção por encomenda, mas interferiu na participação do construtor na produção da moradia, quando a atuação deste no mercado passou a se dar intermediada pela figura do engenheiro.

Para concluir, a construção em Guaçuí, até a década de 1960, caracterizou-se por produzir por encomenda, tendo o trabalho de construir como elemento central do processo de acumulação. Certamente, a fórmula de lucratividade do construtor dependia do uso destinado à moradia. Quando a moradia era destinada ao uso do contratante, tinha sua lucratividade pautada na valorização dos atributos artísticos do trabalho de construir expressos na mercadoria, que funcionava como elemento de distinção social. Para a construção das moradias destinadas a aluguel, construídas com a finalidade de propiciar renda ao proprietário, a fórmula de lucratividade era dada essencialmente pelo aumento da produtividade do trabalho.

Era na produção de moradias de aluguel, principalmente as edificadas por repetição de projeto (as chamadas casas copiadas), que se verificava maior padronização do processo produtivo. A essa prática associava-se a produção de moradias geminadas e o uso de materiais de qualidade inferior; tudo para reduzir os custos de produção.<sup>198</sup>

Nesse sentido, a produção por encomenda dirigida pela lógica do capital encerrava uma contradição pela diferenciação das formas espaciais da cidade como reflexo das clivagens sociais que eram engendradas pela lógica capitalista. Ou seja, a mesma cidade que era embelezada a partir das aspirações da elite também empobrecia-se arquitetonicamente, em virtude da repetição dos padrões construtivos, que utilizavam materiais de construção mais pobres, e socialmente tornava-se mais excludente, em razão da produção e reprodução dos espaços segregados.

---

<sup>197</sup> Olimpio Caversan nasceu em 1932, em Colatina, onde se formou construtor e trabalhou na firma de construção Irmãos Ceotto. Na década de 1950 mudou-se para Guaçuí, onde atuou como construtor-chefe, mantendo turmas de 12 a 15 operários (Depoimento de Olimpio Caversan, colhido em 05-01-2018).

<sup>198</sup> Importante lembrar que José Ferraz e Osório Marques possuíam olarias não apenas para a venda, mas também para abastecimento de suas obras particulares (Cf. capítulo III).

A seguir, apontaremos algumas mudanças na forma de produção por encomenda realizada após os anos 1960, como também as primeiras experiências de produção de moradias para o mercado, que foram concretizadas a partir da década de 2000. Tais mudanças na forma de produção modificaram a participação de seus agentes na distribuição do valor gerado, no qual destacamos a potencialidade da propriedade da terra em converter uma parcela maior desse valor para o proprietário imobiliário na forma de renda capitalizada.

#### IV.II MUDANÇAS NA CONSTRUÇÃO EM GUAÇUÍ: EXPERIÊNCIAS DA PRODUÇÃO PARA O MERCADO

A partir da década de 1970, com o aparecimento da figura do arquiteto na construção, começam a ser notadas as primeiras mudanças nos papéis dos agentes da produção. A figura do construtor como ator independente na produção gradativamente vai desaparecendo, em virtude dele necessitar agora atuar em parceria com o engenheiro ou com o arquiteto. O construtor, que outrora controlava totalmente o processo de produção – sendo inclusive responsável pela elaboração da planta arquitetônica –, converteu-se em figura atrelada à atuação do engenheiro. Assim, o construtor, que antes era personagem de prestígio na atividade da construção, ao perder parte de sua autonomia no processo de produção, sofreu também seu respectivo declínio.

Todos os construtores históricos que estudamos perderam espaço no mercado, e não conseguiram manter o patamar que outrora desfrutaram. Nenhuma deles, mesmo que alguns tenham tido muito destaque no cenário local, conseguiu se perpetuar como empresário do ramo da construção, tampouco logrou deixar herdeiros como empresários nesse ramo.

Embora a construção em Guaçuí ainda seja predominantemente por encomenda, surgiu, durante a década de 2000, a produção para o mercado. A imobiliária Santa Cecília,<sup>199</sup> que desde 1999 atuava na venda de lotes urbanos, investiu na construção de moradias, produzindo mais de 60 moradias para venda nos loteamentos Santa Cecília e Nova Guaçuí.

Em Guaçuí a construção para o mercado não se iniciou como alternativa de acumulação dos antigos proprietários imobiliários que controlaram o mercado urbano de edificações e de terrenos entre os anos 1920 e 1960. Nasceu como alternativa de acumulação

---

<sup>199</sup> Cf. capítulo III, quando analisamos a formação do mercado fundiário na cidade.

de um emergente empreendedor imobiliário, no caso, a imobiliária Santa Cecília, como iniciativa de inversão de capital na atividade da construção.<sup>200</sup>

A imobiliária Santa Cecília, portanto, construía nos próprios lotes comercializados pela firma. No caso das habitações localizadas em Nova Guaçuí, optou-se por construir moradias a partir de um projeto-padrão, contratadas com construtores locais a preço fixo. Observa-se que a imobiliária produziu a moradia atuando diretamente na preparação dos lotes, mas optou por não participar da produção direta, que foi repassada a construtores. Embora o custo de produção e o lucro do construtor fossem repassados pela imobiliária ao consumidor, ao vender o produto edificado, a firma poderia melhor instrumentalizar a propriedade imobiliária para se apropriar de valor na forma de renda capitalizada. Ao comercializar um produto, que ao mesmo tempo é terra e edifício, cujo preço se realiza como de monopólio, a firma pôde melhor agir no sentido de instrumentalizar os atributos do espaço edificado para permitir maior precificação do produto final. Assim, a firma visava capitalizar renda pelo uso capitalista da terra, que permite a apropriação de valor produzido por toda a sociedade.

Nesse sentido, a imobiliária Santa Cecília, ao contribuir para a urbanização do loteamento, favorecia o processo de valorização da área e, ainda, agia no sentido de condicionar o padrão construtivo das moradias, que poderia artificialmente interferir no preço de venda dos terrenos.

Diante dessas mudanças, marcadas por tais experiências da produção para o mercado, como podemos compreender as transformações na construção em Guaçuí?

A imobiliária Santa Cecília, ao invés de vender lotes, vendia moradias, sem, no entanto, incorporar o papel de construir. Tinha consciência que a venda de moradia permitiria melhor instrumentalização do monopólio da propriedade imobiliária para apropriação de valor gerado por toda sociedade.

A prática de produzir moradias para venda alterou as condições dos agentes sociais envolvidos no processo, criando uma nova situação no que tange à atuação direta do empreendedor imobiliário com o mercado fundiário e com o consumidor. Essas mudanças

---

<sup>200</sup> Vale destacar ainda o aparecimento recente em Guaçuí de duas construtoras. São elas, a JR Empreendimentos Imobiliários, e a Construtora Sul Capixaba. Embora possuam históricos mais recentes que a imobiliária Santa Cecília, ambas já atuam na produção e comercialização de produtos imobiliários diversificados em Guaçuí e municípios vizinhos. Como foram construtoras cuja atuação se desenvolveram concomitante a redação dessa pesquisa, as análises delas não pôde ser incorporada a escrita final do presente trabalho. De qualquer forma, a presença e influência dessas empresas no mercado imobiliário local, reforçam os argumentos por nós expostos, como também sugerem a necessidade de continuarmos os estudos acerca do mercado imobiliário em Guaçuí.

refletem o processo de valorização da propriedade imobiliária, que pela nova forma de produzir pôde melhor instrumentalizar o preço da propriedade imobiliária como renda capitalizada, alargando o horizonte de acumulação na construção.

A história do desenvolvimento da construção direcionada para a crescente ampliação da acumulação imobiliária tem demonstrado o recrudescimento do antagonismo entre o proprietário de terra, o construtor (ou empreendedor imobiliário) e o trabalhador, conferindo uma nova configuração da disputa pela apropriação do valor produzido (PEREIRA, 2004; CAMPOS JÚNIOR, 2002).

O aumento do preço da propriedade da terra não apenas tende a provocar o encarecimento da moradia, mas reflete o potencial da propriedade da terra participar da apropriação de valor na forma de renda capitalizada. A terra ao ter que ser paga com a venda do produto imobiliário, permite a repartição na forma de renda do mais-valor criado no processo de produção imediato e do valor criado na produção em geral apropriado por capitalização. Como agentes da produção, o empresário da construção e o proprietário fundiário disputam entre si a partilha do valor apropriado como renda.

Com o recrudescimento da disputa por espaço, cada vez mais transformado em raridade, a instrumentalização da terra para apropriar valor, que faz com que na construção o produto imobiliário se realize com preço de monopólio, gera o descolamento de seu preço de venda para acima do preço de produção. Essa situação, reforça na construção a perspectiva de capitalizar renda sobre a exploração do trabalho no processo de produção (CAMPOS JÚNIOR, 2018; PEREIRA, 2018).

A realização do preço da moradia acima de seu valor permite ao capitalista apropriar-se de um valor não só criado na produção imediata da moradia mas de um valor produzido pelo conjunto da sociedade capitalizados no momento da realização do produto. Seguramente, o potencial da propriedade imobiliária de apropriar valor na forma de renda depende da instrumentalização da terra como mercadoria no processo de produção, cuja realização é condicionada pela materialização das condições urbanas de produção e de reprodução da sociedade (CAMPOS JÚNIOR, 2018).

Ao mudar a forma de produzir, alteravam-se os papéis dos atores que personificam interesses na construção. Agora, ao invés do contratante, quem defronta-se com o mercado é o agente imobiliário. Esse ator passa a mover a construção, tendo que lidar com o mercado e avaliar os riscos do empreendimento. Embora as experiências nesse sentido ainda sejam limitadas, elas assinalaram para uma importante mudança no processo de produção na

construção. Referem-se a mudança da participação dos agentes privados na construção e o potencial da propriedade da terra na construção, quando instrumentalizada para o uso capitalista, permitir ao proprietário fundiário ou capitalista da construção apropriar valor por meio da produção imobiliária.

Com isso, a desvalorização das qualidades do trabalho de construir e a relativa perda de autonomia do construtor, associadas à elevação do preço da propriedade imobiliária, apontam para a instrumentalização da terra, que, por sua vez, passa a funcionar como se fosse capital que exige uma retribuição crescente por seu emprego no processo de produção. Nesse processo verifica-se o deslocamento do predomínio da acumulação da exploração do trabalho para a instrumentalização da terra como estratégia central de apropriação de valor no processo de acumulação na construção.

Contudo, embora a iniciativa da imobiliária Santa Cecília assinale o início do desenvolvimento da construção imobiliária na cidade, pelo surgimento da produção para o mercado, ela também sugere alguns limites (mesmo que temporários) quanto à capacidade do mercado imobiliário de unificar todas atividades características da produção por incorporação: compra dos terrenos, produção da habitação e venda do produto final.<sup>201</sup>

De modo geral, à medida que temos a formação do mercado imobiliário, os ganhos tendem a predominar fundamentalmente pela lógica rentista. Assim, o preço de produção na construção funciona como uma espécie de piso de referência para a atividade de construir, porque a apropriação da renda da terra leva ao aumento do preço de venda do produto imobiliário, ficando bem acima do preço de produção.

Em síntese, os preços crescentes da propriedade da terra na cidade produzem o encarecimento da moradia, dificultando o acesso de amplos setores a esse bem. É o resultado do desenvolvimento do uso capitalista da propriedade da terra. Refletem, portanto, o aumento da capacidade da instrumentalização da propriedade da terra no sentido de apropriar – na forma de renda – valor socialmente produzido, que desloca o foco da exploração do trabalho para o domínio da propriedade privada da terra na construção.

Nessa forma de produção, em que a acumulação tende a ser incrementada pela renda capitalizada, o ganho na atividade da construção é favorecido pela desigualdade social do espaço, que passa a ser reproduzida e ampliada como elemento estruturador da acumulação na

---

<sup>201</sup> Segundo Carlos T. de Campos Júnior (2002), a forma de produção por incorporação é a mais desenvolvida em relação as anteriores da construção, quando assume um caráter essencialmente empresarial, incorporando outras atribuições à construção, como da comercialização do produto.

produção capitalista da cidade. A desigualdade social se manifesta no espaço, e essa desigualdade é reproduzida e ampliada pela produção imobiliária, com a produção imobiliária se alimentando dessa desigualdade social no espaço.

A produção da cidade como uma mercadoria, ao dissimular os processos de criação e distribuição desigual do valor, tende a dificultar a compreensão da produção da cidade que elucide no processo os interesses de frações do capital. Para superar essa dificuldade, foi preciso investigar a construção da cidade a partir dos agentes sociais de sua produção. Ao compreendermos o papel da propriedade privada da terra nesta atividade, pudemos entender as particularidades da construção da cidade.

As últimas transformações na construção da cidade de Guaçuí, caracterizadas principalmente pela assustadora elevação do preço da propriedade imobiliária e pelo surgimento da produção para o mercado na construção, tendem a reforçar o processo de diferenciação espacial da cidade como elemento de reprodução da desigualdade social. Em Guaçuí, como já é possível notar, os preços das moradias nos espaços mais aprazíveis ampliam-se continuamente, apresentando-se com preços inimagináveis comparados àqueles realizados há poucos anos atrás. Acrescenta-se a esse processo a cada vez mais nítida diferenciação dos espaços, refletindo a desigualdade social.

Buscamos demonstrar como as primeiras experiências da produção para o mercado reforçam o potencial da propriedade da terra de apropriar valor gerado no processo de produção. Esse processo, em Guaçuí, ainda que por meio de experiências isoladas, começa a criar novas formas espaciais e a replicar outras anteriores.

Mesmo considerando que esse seja um fenômeno recente na construção em Guaçuí, que modificações podemos identificar na forma espacial da cidade pelo surgimento da forma de produção para o mercado?

O efeito desse processo na configuração espacial da cidade é o recrudescimento da diferenciação social na cidade, no qual temos a consolidação das áreas de moradias destinadas à população de maior poder aquisitivo, contrastando com o crescimento dos bairros com deficiência de infraestrutura urbana.

A esse respeito, destaca-se o fato de moradias do bairro Nova Guaçuí terem sido construídas por projeto-padrão. Nestes casos, optou-se por moradias de formato duplex e construídas de forma geminada. Assim, a produção submetida à lógica do capital, replicava a escolha por moradias de repetição de projeto, que, se não eram iguais às construídas no passado, imitavam a mesma proposta técnica para intensificar a exploração do trabalho e

ampliar o lucro. Um resultado desse processo é a homogeneização das formas construtivas na cidade.<sup>202</sup>



**Figura 40:** Moradias na av. Governador Lacerda de Aguiar, bairro Centro, em 2019. Fonte: Foto do autor. Acervo do autor.



**Figura 41:** Residência na av. Joaquim Machado de Faria, bairro Quincas Machado, em 2019. Fonte: Foto do autor. Acervo do autor.

Contudo, nas áreas mais aprazíveis, onde predominam as moradias suntuosas, prevalece a diferenciação dos elementos construtivos como forma de expressão do poder aquisitivo. Nessas áreas, as linhas e ângulos da moderna arquitetura são empregadas visando dotar a moradia da qualidade de heterogeneidade. Esse novo estilo reforça o processo de

<sup>202</sup> Nas futuras habitações construídas pela imobiliária Santa Cecília, a opção por moradias geminadas foi descartada, tendo em vista que as habitações foram financiadas pelo programa Minha Casa, Minha Vida, e, segundo o responsável pela firma, o programa passou a impedir o financiamento de moradias geminadas (Depoimento de Romildo Otacílio de Faria, realizado em 04-01-2018).

diferenciação do espaço urbano, que teve início com o estilo eclético e diferenciado das modernas construções que surgiram no início do século XX (figuras 40 e 41).

De tudo isso conclui-se que a construção da cidade passa por transformações que demonstram o surgimento da produção para o mercado. Essas mudanças revelam que a construção passa a estar submetida à perspectiva da rentabilidade, que se alimenta da diferenciação da cidade, oferecendo-lhe outras formas espaciais e outros valores. A cidade não apenas se estende espacialmente dando sinais de pulverização do espaço construído, mas absorve elementos de diferenciação social na sua espacialidade, que reforçam a geografia diferencial da renda da terra pela cidade.



*Guaçuí: Praça da Matriz, com destaque para o Colégio São Geraldo ao fundo da foto.  
Fonte: Autor desconhecido. Acervo pessoal.*

## CONCLUSÃO

O estudo de Guaçuí em interface com a análise da dinâmica produtiva regional, da qual a cidade participava como importante centro produtor e concentrador da produção cafeeira e leiteira, permitiu compreendermos as condições de urbanização gestadas na estrutura produtiva regional. Nesta tarefa, investigamos as condições de acumulação da estrutura produtiva montada na região sul e seus efeitos na urbanização da cidade. Estudar a formação da região sul e o papel da cidade de Guaçuí na organização espacial exigiu analisarmos as transformações históricas num nível de profundidade que facultasse a apreensão das especificidades internas da região, em especial do vale do Itabapoana e da cidade de Guaçuí.

Desse modo, demonstramos que Guaçuí, cuja origem está ligada à expansão cafeeira processada na região sul desde o século XIX, transformou-se, entre os anos 1930 e 1950, no principal centro econômico do vale do Itabapoana. Em contraposição ao vale do Itapemirim, o vale do Itabapoana, que melhor resistiu à crise do trabalho escravo e do mercado de café do final do século XIX, encontrou seu apogeu na primeira metade do século XX. Essas condições estimularam um conjunto de investimentos urbanos como desdobramentos do excedente de valor acumulado na produção agrícola e no comércio de café, como também interferiram na esfera política estadual.

A partir da década de 1960, em virtude de uma série de fatores, entre eles o deslocamento do centro dinâmico da produção cafeeira para o norte do estado, a economia do vale do Itabapoana perdeu dinamismo. A cidade de Guaçuí, que outrora fora um importante centro regional e com destaque no cenário estadual, foi eclipsada por outros centros emergentes. O esgotamento da estrutura produtiva do vale do Itabapoana trouxe pelo menos dois impactos: desacelerou drasticamente o crescimento da cidade e inviabilizou ali a constituição de um centro regional equiparado aos de Cachoeiro ou Colatina. Embora tenha resistido à crise do trabalho escravo e encontrado seu apogeu paralelo à decadência da produção cafeeira do vale do Itapemirim, o vale do Itabapoana desenvolveu-se tributário da centralidade de Cachoeiro de Itapemirim e de outros centros maiores. Além disso, o capital ali estabelecido encontrou maiores limites para inversões em atividades dinâmicas, como a industrial.

Em Guaçuí, entre os anos 1920 e 1960, o contexto econômico favorável do município e a previsão de crescimento da cidade condicionaram um conjunto de alternativas de valorização do capital por intermédio da construção da cidade. Entre as estratégias de investimento promovidas por capitalistas locais na área de infraestrutura urbana, tivemos o abastecimento de energia elétrica, fornecimento de água, captação de esgoto e limpeza pública e, ainda, o serviço de hotelaria. Essas iniciativas foram importantes para a compreensão da construção da cidade, por indicarem não apenas a obtenção de lucro mas também o interesse de apropriar renda proveniente da valorização do espaço – concebido como produto e instrumento de apropriação de valor.

A instrumentalização da propriedade da terra na produção do espaço para apropriar renda ficou evidente pela análise das estratégias no mercado fundiário urbano e construção (e controle) de moradias destinadas a aluguel. Tais práticas refletiram o interesse de apropriação de renda proveniente da valorização da propriedade imobiliária, que os proprietários vislumbravam com a projeção de continuidade do crescimento da cidade. Essa realidade revela que no processo de urbanização se desenvolvia a perspectiva rentista e que esta submetia a sua lógica à produção do espaço, produzindo, por um lado, uma cidade mais homogênea, em virtude de suas formas construtivas, e, por outro lado, uma cidade mais predatória ao trabalho, em consequência do gasto que o trabalhador tem que despende para nela viver.

O efeito da lógica de mercado dirigida não só pelo lucro mas também pela capitalização da renda da terra na produção do espaço é o da diferenciação da cidade como reflexo e meio para a reprodução do capital neste setor. Ao determinar a forma de produção na construção, o capital interferiu na configuração espacial da cidade. Em Guaçuí este processo foi responsável pela construção das modernas moradias, que, em conjunto com a criação dos serviços urbanos, produziu o embelezamento da cidade e permitiu a experiência da modernidade urbana. Todavia, constituía uma modernidade tardia permeada por contradições inerentes a própria lógica de acumulação. Esse aspecto da construção da cidade contrastava com os espaços onde eram alojados os trabalhadores. Exemplo desse aspecto é a construção de moradias populares voltadas para o aluguel, que, movida pela lógica rentista associada a exploração do trabalho na produção, condicionava a produção padronizada por repetição de projetos construtivos. O resultado foi a produção de uma cidade arquitetonicamente mais monótona e socialmente mais excludente.

A experiência da construção em Guaçuí traz uma amostra que concorre para reforçar a tese de que a urbanização é, sob o capitalismo, produzida como uma mercadoria e junto dela outras dimensões da vida são mercantilizadas. Assim, a construção da cidade, de condição para realização da produção de mercadorias, transformou-se em impulso ao processo de acumulação pela capitalização da renda da terra, que cumpre o papel de apropriar valor por meio da produção imobiliária.

Ao estudarmos a atividade da construção pelos processos de valorização e capitalização, foi possível compreender a repartição do valor socialmente produzido nas formas de lucro (capital), renda (terra) e salário (trabalho), identificando como ocorria a acumulação neste ramo e as suas transformações em Guaçuí. Além de compreender como se realizava a acumulação na construção pela forma da produção por encomenda, pudemos identificar transformações na forma de produção que apontam para o surgimento da produção para o mercado. Essa mudança indica transformações no processo de produção e na distribuição do valor gerado entre os agentes privados da produção. E reflete o poder da propriedade da terra sobre a distribuição do valor socialmente gerado no conjunto da produção, que é transferido, sob forma de renda, da esfera da produção para o domínio da propriedade imobiliária como um tributo que toda sociedade tem que arcar.

Sendo assim, a compreensão do caso investigado ajuda a demonstrar como as estratégias de acumulação envolvem um cunho patrimonialista que se reflete em um forte caráter rentista na formação de nossas cidades. Em Guaçuí, as estratégias de reprodução do capital na urbanização da cidade, além de apropriar mais-valor gerado diretamente no processo produtivo, visavam apropriar renda pela instrumentalização da propriedade imobiliária no conjunto da produção social. Essa apropriação de mais-valor na forma de renda constitui expressão da propriedade capitalista da terra, quando ela deixou de ser um tributo pessoal para se tornar um tributo social que colabora para perpetuar a reprodução da desigualdade.

Ademais, a produção da cidade trazia consigo um projeto modernizador encampado pela elite, que retroalimentava tais práticas na construção. Essa modernidade como ilusão urbanística, contudo, possui algo de concreto e que tende a ser deslocado do campo sensível pelo discurso da cidade. Refiro-me ao favorecimento de interesses ligados à valorização das atividades econômicas, incluindo a da propriedade imobiliária. O discurso de progresso atuou para viabilizar a acumulação por meio da construção da cidade, produzindo o espaço e o

transformando numa mercadoria que teria a perspectiva de se valorizar pelo desenvolvimento da cidade.

O trabalhador que construía e habitava a cidade, e sofria os processos materiais de espoliação, também era muitas vezes apagado da “história” da cidade. Nesse sentido, a ideia da cidade como espaço do encontro e de reunião dos diferentes nunca se realizava sob a égide da mercadoria. Porque, pela lei do valor de troca, os encontros estavam reduzidos aos contatos entre patrão e empregado, entre proprietário e inquilino, entre pessoa notável e trabalhador – isto é, entre meros proprietários de mercadorias antagônicas que são o capital, o trabalho e a propriedade da terra.

De tal modo, a cidade produzida como mercadoria fazia dela, na verdade, um espaço de desencontros. Porque o que era para ser encontro não passava de contatos e reuniões submetidos a valores de troca, sob a ilusão da aparente troca igualitária entre trabalho e salário – e tendo uma parte desse salário redistribuída como tributo pela necessidade de acesso a moradia na cidade. Conforme vimos, a produção diferencial do espaço permite ao capital por meio da produção imobiliária apropriar-se da riqueza social. Nesse processo, a mesma propriedade da terra que se configura em impulso à reprodução do capital se constitui em limite da existência da sociedade. A cidade como produto do trabalho, incluindo os edifícios, os arruamentos e demais equipamentos urbanos, quando submetida às relações de troca, se nega ao trabalhador como condição à vida. Contudo, como coisa real, a propriedade privada do espaço pode ser destruída, como qualquer outro obstáculo à existência humana, para, enfim, criar um espaço de encontros entre pessoas em condições de igualdade.

## APÊNDICE: FOTOGRAFIAS



*Fazenda do Castelo.*

*Fonte: desconhecida.*

*Fazenda da Cachoeira, na  
década de 1930.*

*Fonte: acervo de Luiz F. Moulin.*



*Fazenda São Tiago.*

*Fonte: desconhecida.*



*Sepultura no Cemitério da Família Aguiar Vallim, na Fazenda do Castelo.*

*Fonte: Foto de Marcos C. Mendonça.*

*Cemitério dos Escravos, na Fazenda da Cachoeira.*

*Fonte: Foto de Marcos C. Mendonça.*



*Sepultura da Família Ferraz e Mendonça, Cemitério de Guaçuí.*

*Fonte: Foto de Marcos C. Mendonça.*



*José Ferraz de Oliveira junto de outros senhores, fazendeiros, comerciantes e coronéis em Guaçuí, por volta de 1930.*

*Fonte: cortesia de Paulo Vianna de Aguiar.*



*Cap. Américo B. Machado (a esquerda), junto de Abílio Gonçalves Ribeiro. Américo Machado casou-se em segundas núpcias com Maria de Aguiar, tornando-se chefe da Fazenda do Castelo.*

*Fonte: desconhecida.*

*Cândido Avelino de Mendonça (Candó Mendonça),  
fazendeiro e industrial do ramo de laticínio em  
Guaçuí.*

*Fonte: documento da família Mendonça.*

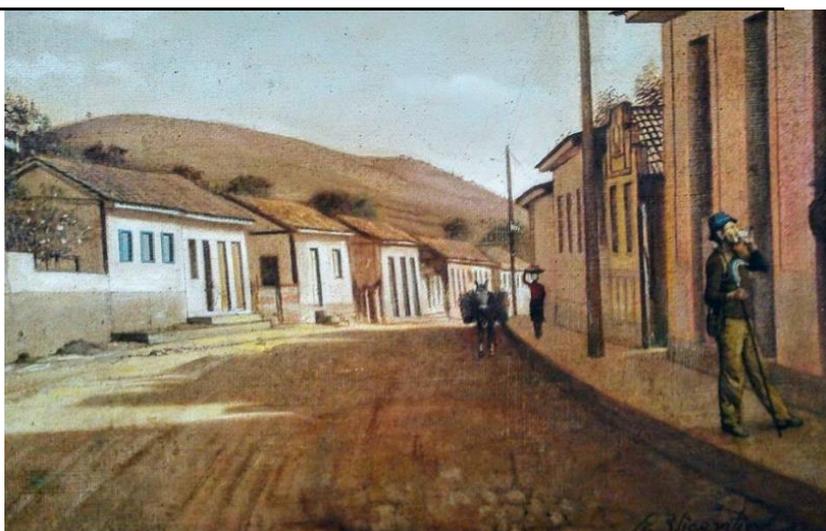


*Assinatura de Cândido A. de  
Mendonça no contrato de  
fornecimento de energia elétrica  
para a sede do Distrito de São  
Tiago.*

*Fonte: documento da família  
Mendonça.*

*Pintura em Tela do Distrito de  
São Tiago, Av. Cândido A. de  
Mendonça.*

*Fonte: Ely Vicentini (pintor).*





*Antônio Dutra de Mendonça, filho de Cândido Mendonça, quando moço, na Fazenda São Tiago.*

*Fonte: Acervo pessoal de Marcos C. Mendonça.*

*Antônio Dutra de Mendonça, na Fazenda São Tiago.*

*Fonte: Acervo pessoal de Marcos C. Mendonça.*



*Deputado Geraldo Vianna ao lado de sua irmã Emiliana Emery e de sua mãe “Marinha”.*

*Fonte: documento da família Emery*



*O construtor Durval Emery,  
filho de Emiliana Emery.*

*Fonte: documento da família Emery.*



*Comitiva do enterro do Cel. Joaquim Machado de Faria, seguindo pela Rua Rio G. do Norte, anos finais da década de 1940.*

*Fonte: Documento da família Meirelles.*

*Casa Meirelles de panos e utensílios.*

*Fonte: desconhecida.*



*Meimar Veículos, fundada por João Meirelles em 1974.*

*Fonte: documento da família Meirelles.*



Osório Marques

Gov. Aristides Campos

Francisco L. de Aguiar

*Osório Marques, ao lado do Gov. Aristides Campos e de Francisco Lacerda de Aguiar, em 1947.*

*Fonte: desconhecida.*

*Novo maquinário agrícola em desfile em frente ao Grande Hotel Minas Gerais.*

*Fonte: desconhecida.*



*Francisco Lacerda de Aguiar na inauguração da Coop. de Laticínio de Guaçuí (Colagua) em 1963.*

*Fonte: desconhecida.*



*Primeiro Hotel Emery, construído em 1906.*

Fonte: desconhecida.

*Av. Espírito Santo, em 1948.*

Fonte: desconhecida.



*Desfile cívico pela Av. Espírito Santo.*

Fonte: desconhecida.

## APÊNDICE: GENEALOGIA DA FAMÍLIA AGUIAR VALLIM<sup>203</sup>

*Em Bananal (SP)*

Cap. José de Aguiar Toledo (?-1838) & Maria Ribeiro Gonçalves Vallim  
 (“Maria do Espírito Santo” ou “Maria Formosa”)

Português, originado da Ilha Terceira de Açores.

---

*Descendentes*

Tenente Cel. Francisco de Aguiar Vallim (1792-1856)

**Cap. Antônio Ourique de Aguiar** (1800-1868)

Comdor. Manoel de Aguiar Vallim (1806-1878)

**Cap. José de Aguiar Vallim** (1814-1880)

Eufrásia Maria de São José

Maria Ribeiro do Espírito Santo

Àquela Maria de São José

Inácia Maria Ribeiro de Aguiar

*Na Freguesia de S. M. do Veado, depois Município de Guaçuí (ES)*

José de Aguiar Vallim (1814-1880) & Mônica Maria de Jesus Vallim

---

*Descendentes*

Cel. José de Aguiar Vallim Filho

Maria Placidia de Aguiar Vallim

**Comdor. João de Aguiar Vallim** (1819?-1885?)

Antônio Ourique de Aguiar (1800-1868) & ?

---

*Descendentes*

**Comdor. Francisco Ourique de Aguiar** (1842-1891)

---

<sup>203</sup> Organizado a partir do documento “Breve notícia da história da genealogia das famílias Aguiar Toledo e Ribeiro Vallim”, de posse da família Aguiar, e do trabalho organizado por Hebe M. de Castro e Eduardo Schnoor: “Resgate: uma janela para o oitocentos”, já referido neste trabalho.

Francisco Ourique de Aguiar (1842-1891) & Ambrosina de Aguiar

*Descendentes*

**Maria de Aguiar** (M<sup>a</sup> Gertrudes de Aguiar Vallim) (1861-1919)

João de Aguiar Vallim (1819?-1885?) & Maria de Aguiar (1861-1919)

Primeira núpcias.

*Descendentes*

Alzira Aguiar Vallim

**Comdor. Urcecino Ourique de Aguiar**

Alfrida Ourique de Aguiar

**Cel. Virgílio de Aguiar Vallim**

Cap. Américo Bento Machado (1853-1910) & Maria de Aguiar (1861-1919)

Segunda núpcias.

*Descendentes*

Francisco Ourique de Aguiar Machado (1893-1919)

Dr. Américo Ourique Machado

Maria Machado Fabrino

Ambrosina Machado F. de Freitas

Perpétua Machado Oliveira

Urcecino Ourique de Aguiar & Clementina Machado

*Descendentes*

Américo Machado de Aguiar

Maria Augusta Vasconcellos

Álvaro Machado de Aguiar

Virgílio de Aguiar Vallim

&

Zoraide Lacerda

Segunda núpcias.

---

*Descendentes*

**Francisco Lacerda de Aguiar** (“Dr. Chiquinho”)

João Darcy Lacerda de Aguiar

Maria Natalina Lacerda de Aguiar

Sylvia Lacerda de Aguiar

Francisco Lacerda de Aguiar

&

Zélia Vianna de Aguiar

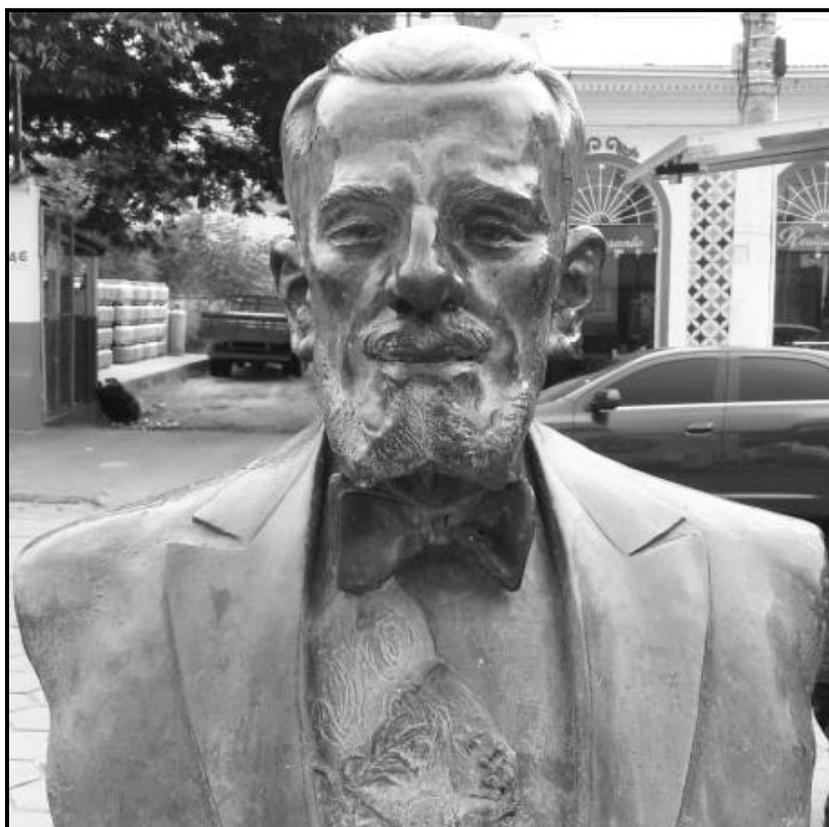
Filha de Geraldo Vianna, que por sua vez, era  
irmão de Emiliana Emery.

---

*Descendentes*

Paulo Vianna de Aguiar

Renato Vianna de Aguiar



*Busto do ex. Presidente de Estado Nestor Gomes, na Praça 25 de Dezembro, em Guaçuí, ano de 2019.  
Fonte: Foto de Marcos C. Mendonça. Acervo pessoal.*

## REFERÊNCIAS

### **Bibliografia:**

#### *Fontes Gerais:*

- ABREU, Maurício de Almeida. **Evolução urbana do Rio de Janeiro**. 4 ed. Rio de Janeiro: Instituto Pereira Passos, [1987] 2013.
- ANDRADE, Manuel Correia de. **Cidade e campo no Brasil**. 1 ed. São Paulo: Brasiliense, 1974.
- BERMAN, Marshall. **Tudo que é sólido desmancha no ar**. 1 ed. São Paulo: Companhia das Letras, 1986.
- CAMARGO, Cândido Ferreira de. *et. al.* A lógica da desordem. In: **São Paulo 1975: crescimento e pobreza**. 1 ed. São Paulo: Edições Loyola, 1976. p. 21-59.
- CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. Valorização do capital na produção imobiliária: distanciamento entre o preço da moradia e o do salário. In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (org.). **Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI**. 1 ed. São Paulo: FAUUSP, 2018. p. 40-54.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. 1 ed. São Paulo: Contexto, 2011.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e regionalização espacial**. 1 ed. São Paulo: Editora Ática, 1986.
- ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão da moradia**. 1 ed. São Paulo: Boitempo, [1872, 1873] 2015.
- FRAGOGO, João; FLORENTINO, Manolo. **O arcaísmo como projeto: mercado atlântico, sociedade agrária e elite mercantil em uma economia colonial tardia – Rio de Janeiro**. 1 ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001.
- HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço e debate: revista de estudos regionais e urbanos**. São Paulo, Ano II, n. 6, p. 6-35, 1982.
- \_\_\_\_\_. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo**. 1 ed. São Paulo: Boitempo, 2011.
- \_\_\_\_\_. **Os limites do capital**. 1 ed. São Paulo: Boitempo, 2013.
- LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. 1 ed. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1970] 1999.
- \_\_\_\_\_. O capital e a propriedade da terra. In: LEFEBVRE, Henri. **A cidade do capital**. 1 ed. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.
- \_\_\_\_\_. **O direito à cidade**. 5 ed. São Paulo: Centauro, 2001.
- \_\_\_\_\_. **Espaço e política**. 1 ed. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1972] 2008.

- KAYSER, Bernard. A região como objeto de estudo da geografia. In: GEORGE, Pierre. *et. al.* **A geografia ativa**. 5 ed. São Paulo: Difel, 1980. p. 279-321.
- LEMOS, Carlos Alberto Cerqueira. **Alvenaria burguesa**: breve história da arquitetura residencial de tijolos em São Paulo a partir do ciclo econômico liderado pelo café. 2 ed. São Paulo: Nobel, 1989.
- MARTINS, José de Souza. **Fronteira**: a degradação do outro nos condís do humano. 2 ed. São Paulo: Contexto, [1997] 2019.
- \_\_\_\_\_. **O cativo da terra**. 9 ed. São Paulo: Contexto, [1978] 2013.
- \_\_\_\_\_. **O poder do atraso**: ensaio de sociologia da história lenta. 2 ed. São Paulo: Hucitec, [1994] 1999.
- MARX, Karl. Textos suplementares de Marx e Engels. In:\_\_\_\_\_. **Formações econômicas pré-capitalistas**. 2 ed. São Paulo: Paz e Terra, 1977, p. 113-128.
- \_\_\_\_\_. **Grundrisse**: manuscritos econômicos de 1857-1858: esboços da crítica da economia política. 1 ed. São Paulo: Boitempo; Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, [1857, 1858] 2011.
- \_\_\_\_\_. A mercadoria. In:\_\_\_\_\_. **O capital**: crítica da economia política. Livro I. Volume I. 33 ed. São Paulo: Civilização Brasileira, [1867] 2014.
- \_\_\_\_\_. **O capital**: crítica da economia política. Livro III. 1 ed. São Paulo: Boitempo, [1894] 2017.
- MELLO, Zélia Maria Cardoso de. **Metamorfoses da riqueza**: São Paulo, 1845-1895. 2 ed. São Paulo: Hucitec, 1990.
- MONBEIG, Pierre. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. 1 ed. São Paulo: Hucitec; Polis, [1952] 1984.
- MORAES, Antonio Carlos Robert. **Geografia histórica do Brasil**: capitalismo, território e periferia. 1 ed. São Paulo: Annablume, 2011.
- NOGUEIRA, Carlo Eugênio. Território, sertão e ciência: expedições civilizatórias e geografia no Brasil (1900-1930). **Geosp – Espaço e Tempo**, v. 22, n. 1, 2018, p. 43-60.
- OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. **Espaço e debate: revista de estudos regionais e urbanos**. São Paulo, Ano II, n. 6, p. 36-54, 1982.
- \_\_\_\_\_. Prefácio (1979). In: MARICATO, Erminia. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2 ed. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.
- \_\_\_\_\_. **Elegia para uma re(li)gião**: Sudene, Nordeste. Planejamento e conflitos de classes. 6 ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, [1977] 1993.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **Espaço, técnica e construção**: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. 1 ed. São Paulo: Nobel, 1988.

- \_\_\_\_\_. **São Paulo: a construção da cidade – 1872-1914.** 1 ed. São Paulo: Rima; Fapesp, 2004.
- \_\_\_\_\_. A reprodução do capital no setor imobiliário e a urbanização contemporânea: o que fica e o que muda. In: \_\_\_\_\_ (org.). **Reconfiguração das cidades contemporâneas: contradições e conflitos.** 1 ed. São Paulo: FAUUSP, 2016. p. 125-138.
- \_\_\_\_\_. Para a discussão do valor e do preço na produção imobiliária. In: \_\_\_\_\_ (org.). **Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI.** 1 ed. São Paulo: FAUUSP, 2018. p. 55-78.
- SANTOS, Milton. **A urbanização desigual: a especificidade do fenômeno urbano em países subdesenvolvidos.** 3 ed. São Paulo: Edusp, [1980] 2018.

*Outras Fontes:*

- 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.
- ALMEIDA, Amylton de. **Carlos Lindenberg: um estadista e seu tempo.** 1 ed. Arquivo Público do Estado do Espírito Santo, 2010.
- ALVES, Vanderson Moreira Silva; CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. Do estuque ao tijolo: as formas de produção do espaço urbano de Vitória-ES entre o final do século XIX e inícios do século XX. **Caderno de Geografia**, v. 29, n. 56, 2019, p. 156-178.
- BARTHOLAZZI, Rosane Aparecida. **Os italianos no Noroeste Fluminense: estratégias familiares e mobilidade social.** 2009. 284f. Tese (Doutorado em História). Universidade Federal Fluminense. Programa de Pós-Graduação em Geografia.
- BITTENCOURT, Gabriel Augusto e Mello. **Espírito Santo: a indústria de energia elétrica – 1889/1978.** 2 ed. Vitória: IHGES, 1984.
- \_\_\_\_\_. **A formação econômica do Espírito Santo: o roteiro da industrialização, do engenho as grandes indústrias (1535-1980).** 1 ed. Rio de Janeiro: Cátedra, 1987.
- BRAGA, Newton. **Histórias de Cachoeiro.** 2 ed. Vitória: Fundação Ceciliano Abel de Almeida, Ufes; Secretaria de Educação e Cultura, 1986.
- 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.
- \_\_\_\_\_. **Resgate histórico do Governo Municipal do Alegre (1891-1920).** 1 ed. Alegre: Fundação Banco do Brasil; Prefeitura Municipal de Alegre. 1998.

- CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. **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.
- \_\_\_\_\_. **A formação da centralidade de Colatina**. 1 ed. Vitória: IHGES, 2004.
- CAVATI, João Batista. **História da imigração italiana no Espírito Santo**. 1 ed. Belo Horizonte: São Vicente, 1973.
- CASTRO, Hebe Maria Mattos de; SCHNOOR, Eduardo (org.). **Resgate: uma janela para o Oitocentos**. 1 ed. **Resgate: uma janela para o Oitocentos**. Rio de Janeiro: Topbooks, 1995.
- CASTRO, Heloisa Maria Marques. **Um cidadão empreendedor**. 1 ed. Vila Velha: Above publicações, 2015.
- CIRILLO, José; WANDEKOKEN, Bruna; VERTELO, Marcos. (org.). **Dr. Chiquinho por Francisco Lacerda de Aguiar**: a trajetória política e privada de um ex-governador. 1 ed. Vitória: UFES, Proex: 2015.
- CLÁUDIO, Afonso. **História da propaganda republicana no estado do Espírito Santo**. 2 ed. Vitória: IHGES, [1922] 2002.
- DERENZI, Luiz Serafim. **Biografia de uma ilha**. 1 ed. Rio de Janeiro: Pongetti, 1965.
- \_\_\_\_\_. **Os italianos no Estado do Espírito Santo**. 1 ed. Rio de Janeiro: Artenova, 1974.
- EMERY, Neuza de Araújo. **De pequenos Guaçuís é feito nosso grande Brasil**. s/i., Vitória, s/p., março de 1997.
- ESPINDOLA, Haruf Salmen. **Sertão, território e fronteira: expansão territorial de Minas Gerais na direção do litoral**. **Fronteiras**, Dourados-MG, v. 10, n. 17, p. 69-96, 2008.
- FARIA, Sheila Siqueira de. **Fortuna e família em Bananal no século XIX**. In: CASTRO, Hebe Maria Mattos de; SCHNOOR, Eduardo (org.). **Resgate: uma janela para o Oitocentos**. Rio de Janeiro: Topbooks, 1995, p. 63-97.
- FERRAZ, Manoel Pedro. **Alegre, a terra e o povo**: resenha histórica do município de Alegre. 1 ed. Alegre: Jornal Mensagem, 1986.
- FERREIRA, Cláudia da Silva. **Estrada de Ferro Caravelas: trilhos pioneiros na trajetória socioeconômica do sul do Espírito Santo**. 2015. 125p. Dissertação (mestrado em história) – Universidade Federal do Espírito Santo, Programa de Pós-graduação em História Social das Relações Políticas.
- FERREIRA, Heloisa Souza. **Ardis da sedução e estratégias de liberdade**: escravos e senhores nos anúncios de jornais do Espírito Santo (1849-1888). 2012. 275p. Dissertação (mestrado em história) – Universidade Federal do Espírito Santo, Programa de Pós-graduação em História Social das Relações Políticas.

- 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.
- FRAGOSO, João Luís Ribeiro. RIOS, Ana Maria Lugão. Um empresário brasileiro nos Oitocentos. In: CASTRO, Hebe Maria Mattos de; SCHNOOR, Eduardo (org.). **Resgate: uma janela para o Oitocentos**. Rio de Janeiro: Topbooks, 1995, p. 197-224.
- FRANCESCHETTO, Cilmar. **Italianos: base de dados da imigração italiana no Espírito Santo nos séculos XIX e XX**. 1 ed. Vitória: Arquivo Público do Estado do Espírito Santo, 2014.
- FRANÇA, Diogo Andrade. Domingos Manoel Vianna. **Revista capixaba de genealogia**, Vitória, v. 5, p. 9-121, 2019.
- \_\_\_\_\_. Justino José Maria das Dores: esboço genealógico do pioneiro de Guaçuí. **Revista capixaba de genealogia**, Vitória, v. 5, p. 123-130, 2019.
- FURTADO, Manoel Basílio. **Itinerário da Freguesia de Senhor Bom Jesus do Itabapoana à Gruta das Minas do Castelo**. 2 ed. Campos dos Goytacazes-RJ: Essentia, [1884] 2014.
- GARBELOTTO, Armando. **Tropas e tropeiros: o transporte a lombo de burros em Conceição do Castelo**. 1 ed. Vitória: APEES, 2013.
- GARCIA, Milton Teixeira; GARCIA, Maria Lúcia Teixeira. **O Vale do Itabapoana e a história de São Pedro do Itabapoana e São José do Calçado**. 1 ed. Vitória: EDUFES, 1997,
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico de 1950**. Série nacional: Volume I. Rio de Janeiro: [?], 1956.
- \_\_\_\_\_. Guaçuí: Espírito Santo. **Coleção de monografias**, n. 115, série 2, 1957.
- IJSN – Instituto Jones dos Santos Neves. **Diagnóstico socioeconômico da Microrregião do Caparaó**. Governo do Estado do Espírito Santo, Vitória, 2005.
- MACEDO, Fernando César de. **História econômica e organização espacial: o caso capixaba**. 1 ed. Goiânia: Gráfica e Editora América; IHGES, 2013.
- MARTINS, Robson Luis Machado. **Os caminhos da liberdade: abolicionistas, escravos e senhores na Província do Espírito Santo 1884-1888**. 1997. 175p. Dissertação (mestrado em história) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas.
- MARINS, Antonio. **Minha terra e meu município**. 1 ed. Rio de Janeiro: Jacinto Ribeiro dos Santos, 1920.

- MENDONÇA, Marcos Cândido. **A modernização do atraso: os fundamentos da urbanização de Vitória – 1889-1930**. 2014. 189f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal do Espírito Santo. Programa de Pós-Graduação em Geografia.
- \_\_\_\_\_. **Modernizar para o capital: estratégias de valorização do capital na construção de Vitória-ES (1889-1930)**. **Geosp – Espaço e Tempo**, São Paulo, v. 21, n. 1, p. 8-31, 2017.
- MENDONÇA, Marcos Cândido; CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. **Construção da cidade: a participação da renda na formação urbana de Guaçuí-ES**. **Geografares**, Vitória-ES, v. 18, n. 1, p. 3-22, 2014.
- MENDONÇA, Paulo Henriques de. **Muqui – cidade menina (1850-1989)**. 1 ed. Vitória: Sagraf, 1989.
- MORAES, Cícero. **Limites do Espírito Santo**. 1 ed. Vitória: [?], 1939.
- \_\_\_\_\_. **Como nasceram cidades no Espírito Santo**. 1 ed. Vitória: [?], 1954.
- MORAES, Ormando. **Por serras e vales do Espírito Santo: a epopeia das tropas e dos tropeiros**. 1 ed. Vitória: IHGES, 1989.
- MOULIN, Luiz Ferraz. **Guaçuí em revista**. Guaçuí-ES: Prefeitura Municipal de Guaçuí, 1987.
- NOVAES, Maria Stella de. **História do Espírito Santo**. 1 ed. Vitória: Fundo Editorial do Espírito Santo, 196[?].
- \_\_\_\_\_. **Jerônimo Monteiro: sua vida e sua obra**. 1 ed. Vitória: Arquivo Público Estadual do Espírito Santo, 1979.
- OLIVEIRA, José Teixeira de. **História do Estado do Espírito Santo**. 3 ed. Vitória: Arquivo Público do Estado do Espírito Santo, [1951] 2008.
- PESSALI, Hesio. **Alfredo Chaves: uma visão histórica e política**. 2 ed. Alfredo Chaves (ES): Câmara Municipal de Alfredo Chaves, 2015.
- QUINTÃO, Leandro do Carmo. **A interiorização da Capital pela estrada de ferro Sul do Espírito Santo**. 2008. 150f. Dissertação (mestrado em História Social das Relações Políticas). Universidade Federal do Espírito Santo. Programa de Pós-Graduação em História.
- RIBEIRO, Luiz Cláudio Moisés. **Excelsos Destinos: história da energia elétrica no Espírito Santo – 1896-1968**. 1 ed. Vitória: Edufes, 2013.
- ROCHA, Haroldo Corrêa; MORANDI, Angela Maria. **Cafeicultura e grande indústria: a transição no Espírito Santo – 1955-1985**. 2 ed. Vitória: Espírito Santo em Ação, [1991] 2012.
- ROCHA, Levy. **Crônicas de Cachoeiro**. 1 ed. Rio de Janeiro: Gelsa, 1966.
- \_\_\_\_\_. **Viagem de Pedro II ao Espírito Santo**. 3 ed. Vitória: Sedu; Secult, [1960] 2008.

- RODRIGUES, Antônio Carlos. Guaçuí e sua tradição oral. **Coluna do Pró-Memória de Guaçuí**, Guaçuí-ES, 1987, p. 3.
- RODRIGUES, Virginia. **A matriz de São Miguel Arcanjo (Guaçuí-ES)**. Vitória: IHGES, 2007.
- TEIXEIRA, Francisco Camargo. **Bom Jesus do Itabapoana**. 2 ed. Itaperuna-RJ: Eduff; Editora Damadá, 1985.
- TEIXEIRA, Pedro. **São José do Calçado: a saga de uma raça capixaba**. 1 ed. São José do Calçado: Folha do Vale, 1989.
- TEODORO, Miguel Aparecido. **Guaçuí, ensaio e história: colonização, desenvolvimento e cultura**. 1 ed. Guaçuí: AbBook, 2014.
- SALETTI, Nara. **Transição para o trabalho livre e pequena propriedade no Espírito Santo (1888-1930)**. Vitória: Edufes, 1996.
- \_\_\_\_\_. **Trabalhadores nacionais e imigrantes no mercado de trabalho do Espírito Santo (1888-1930)**. 1 ed. Vitória: Edufes, 1996.
- \_\_\_\_\_. **Sobre política capixaba na Primeira República**. 1 ed. Vitória: Arquivo Público do Estado do Espírito Santo, 2018.
- SCHNOOR, Eduardo. Das casas de morada à casa de vivenda. In: CASTRO, Hebe Maria Mattos de; SCHNOOR, Eduardo (org.). **Resgate: uma janela para o Oitocentos**. Rio de Janeiro: Topbooks, 1995, p. 31-62.
- SILVA, Marta Zorzal e. **Espírito Santo: Estado, interesse e poder**. 1 ed. Vitória: FCAA; SPDC, 1995.
- VASCONCELLOS, Ignácio Accioli de. **Memória estatística da província do Espírito Santo escrita no ano de 1828**. Vitória: Arquivo Público do Estado do Espírito Santo, [1828] 1978.
- VASCONCELLOS, João Gualberto. **A invenção do coronel: ensaio sobre as raízes do imaginário político brasileiro**. 1 ed. Vitória: SPDC; Ufes, 1995.
- \_\_\_\_\_. **Chistiano Dias Lopes Filho: memória do desenvolvimento do Espírito Santo**. 1 ed. Vitória: Espírito Santo em Ação, 2010.
- WALLE, Paul. **O Espírito Santo no início do século**. 2 ed. Vitória: GM Editora, [1912] 2015.
- ZANDONADI, Máximo. **Venda Nova: um capítulo da imigração italiana**. 1 ed. São Paulo: Escolas Profissionais Salesianas, 1980.

## Fontes Primárias:

### *Entrevistas e depoimentos:*

- AGUIAR, Paulo Vianna de. **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.
- CAVERSAN, Olímpio. **Transformações na construção em Guaçuí**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 05 de jan. 2018.
- CUNHA, Aparício Carlos Trigo. **As moradias da Rua Belinho Cunha**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 16 de ago. 2019.
- DEL FIUME, João Evangelista (“João Vermelho”). **A construção em Guaçuí**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 16 de ago. 2017.
- EMERY, Carmem Lengruher; EMERY, Eunice Lengruher. **Família Emery**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 24 de junho 2012.
- FARIA, Romildo Otacílio de. **Imobiliária Santa Cecília**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 04 de jan. 2018.
- FERRAZ, Maria (M<sup>a</sup> da Conceição Ferraz Marques). **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.
- MACEDO, Aline de Almeida da Paula. **Antônio Francisco Moreira**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 05 de fev. 2018.
- MARQUES, Sérgio Augusto. **Osório Marques**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 26 de out. 2012.
- MENDONÇA, José Lúcio. **Cândido Avelino Mendonça**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 28 de out. 2012.
- \_\_\_\_\_. **Guaçuí do passado**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 20 de dez. 2017.
- MOULIN, Luiz Ferraz. **Personalidades históricas de Guaçuí**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 01 de jul. 2013.
- OLIVEIRA, Maria Neuza de; SILVA, Carmem Valéria Soares da; SOARES, Maria da Glória. **Nelson Augusto Soares**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 03 de dez. 2017.
- PAULA, Flordelice Siqueira de. **Trabalho nas fazendas e vida na cidade de Guaçuí**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 24 de jan. 2018.
- TRIGO, Arnaldo Vaillant. **Família Vaillant Trigo**. Entrevista concedida a Marcos Cândido Mendonça, Guaçuí, 02 de mar. 2013.

*Transcrições das transmissões de imóveis:*

ESTADO do Espírito Santo. Cartório de 1º Ofício, Guaçuí-ES:

- Livro 3**, aberto em 193[?].
- Livro 3-A**, aberto de 16 de 1933.
- Livro 3-B**, aberto em 16 de janeiro de 1935.
- Livro 3-C**, aberto em 11 de julho de 1936.
- Livro 3-D**, aberto em 03 de novembro de 1937.
- Livro 3-E**, aberto em 26 de julho de 1939.
- Livro 3-F**, aberto em [?] de 1941.
- Livro 3-G**, aberto em 03 de julho de 1943.
- Livro 3-H**, aberto em 13 de março de 1945.
- Livro 3-I**, aberto em 188 de janeiro de 1945.
- Livro 3-J**, aberto em 11 de março de 1947.
- Livro 3-K**, aberto de 07 de abril de 1949.
- Livro 3-L**, aberto em 12 de maio de 1953.
- Livro 3-M**, aberto em 19 de abril de 1956.
- Livro 3-O**, aberto em [?] de 1962.
- Livro 3-Q**, aberto em 02 de janeiro de 1968.

*Espólios:*

ESTADO do Espírito Santo. Cartório de 1º Ofício, Guaçuí-ES:

- Inventário de Cândido Avelino Mendonça**. Guaçuí, Arquivo/caixa s./i. Livro I (processo 1.469), 1961.
- Inventário de Osório Marques**. Guaçuí, Arquivo/caixa 109. Livro I (processo 1.704), 1970.
- Inventário de José Ferraz de Oliveira**, Arquivo/caixa s./i. 1979[?].

*Periódicos:*

A NOITE. Biblioteca Digital do Brasil. Rio de Janeiro:

- Número 15.261**, ano XLIV, 10 de março de 1956.

AQUI NOTÍCIAS. Meio digital ([www.aquinoticias.com](http://www.aquinoticias.com)). Cachoeiro de Itapemirim:

- [?], 24 de junho de 2019: “Sucesso de público: 20 mil pessoas curtiram a 3ª edição do Festival de Inverno de Guaçuí”.

[?], 25 de junho de 2019: “Festival de Inverno movimentou mais de R\$ milhão no comércio de Guaçuí”.

DIÁRIO DA MANHÃ. [?]. Vitória-ES:

**Número 485**, ano XX, 25 de março de 1927.

JORNAL DE ALEGRE. Instituto Histórico e Geográfico de Alegre – IHGA. Alegre-ES:

**Número 03**, ano I, 02 de dezembro de 1928.

**Número 04**, ano I, 09 de dezembro de 1928.

**Número 05**, ano I, 16 de dezembro de 1928.

**Número 06**, ano I, 23 de dezembro de 1928.

**Número 36**, ano I, 04 de abril de 1929.

**Número 38**, ano I, 25 de agosto de 1929.

O ALEGRENSE. Instituto Histórico e Geográfico de Alegre – IHGA. Alegre-ES:

**Número 17**, ano I, 30 de abril de 1911.

O CACHOEIRANO. Biblioteca Nacional. Hemeroteca Digital Brasileira. Cachoeiro de Itapemirim:

**Número 15**, ano XI, 15 de abril de 1888.

**Número 16**, ano XI, 22 de abril de 1888.

**Número 18**, ano XI, 06 de maio de 1888.

O ESPÍRITO SANTO. Prefeitura Municipal de Guaçuí: Secretária da Cultura: Biblioteca Municipal. Guaçuí-ES:

**Número 11**, ano I, 10 de novembro de 1931.

**Número 18**, ano I, 27 de dezembro de 1931.

**Número 39**, ano I, 29 de maio de 1932.

**Número 43**, ano I, 26 de junho de 1932.

**Número 108** ano III, 01 de outubro de 1933.

**Número 121**, ano III, 07 de janeiro de 1934.

**Número 122**, ano III, 14 de janeiro de 1934.

**Número 155**, ano IV, 23 de agosto de 1934.

**Número 160**, ano IV, 28 de outubro de 1934.

**Número 161**, ano IV, 04 de novembro de 1934.

**Número 195**, ano IV, 14 de julho de 1935.  
**Número 239**, ano V, 07 de junho de 1936.  
**Número 249**, ano VI, 23 de agosto de 1936.  
**Número 268**, ano VI, 10 de janeiro de 1937.  
**Número 284**, ano VI, 04 de maio de 1937.  
**Número 286**, ano VI, 25 de julho de 1937.  
**Número 328**, ano VII, 13 de março de 1938.  
**Número 341**, ano VII, 03 de julho de 1938.  
**Número 344**, ano VII, 24 de julho de 1938.  
**Número 348**, ano VII, 21 de agosto de 1938.  
**Número 353**, ano VIII, 25 de setembro de 1938.  
**Número 489**, ano X, 25 de maio de 1941.  
**Número 530**, ano XI, 08 de março 1942.  
**Número 567**, ano XII, 13 de dezembro 1942.  
**Número 576**, ano XII, 21 de fevereiro de 1943.  
**Número 577**, ano XII, 28 de fevereiro de 1943.  
**Número 592**, ano XII, 15 de agosto de 1943.  
**Número 617**, ano XIII, 20 de fevereiro de 1944.  
**Número 618**, ano XIII, 27 de fevereiro de 1944.  
**Número 639**, ano XIII, 23 de julho de 1944.  
**Número 643**, ano XIII, 23 de agosto de 1944.  
**Número 723**, ano XVI, 06 de julho de 1947.  
**Número 743**, ano XVII, 16 de maio de 1948.  
**Número 747**, ano XVII, 13 de junho de 1948.  
**Número 758**, ano XVIII, 12 de setembro de 1948.  
**Número 809**, ano XIX, 19 de março de 1950.  
**Número 810**, ano XIX, 26 de março de 1950.  
**Número 977**, ano XXIII, 30 de maio de 1954.  
**Número 983**, ano XXIII, 11 de julho de 1954.  
**Número 984**, ano XXIII, 18 de julho de 1954.  
**Número 1021**, ano XXIV, 24 de julho de 1955.  
**Número 1027**, ano XXIV, 02 de outubro de 1955.  
**Número 1051**, ano XXIV, 10 de junho de 1956.  
**Número 1088**, ano XXV, 26 de maio de 1957.

- Número 1091**, ano XXV, 23 de junho de 1957.  
**Número 1126**, ano XXVI, 27 de abril de 1958.  
**Número 1131**, ano XXVI, 08 de junho de 1958.  
**Número 1172**, ano XXVII, 24 de maio de 1959.  
**Número 1181**, ano XXVII, 02 de agosto de 1959.  
**Número 1187**, ano XXVIII, 13 setembro de 1959.  
**Número 1188**, ano XXVIII, 27 de setembro de 1959.  
**Número 1203**, ano XXVIII, 24 de janeiro de 1960.  
**Número 1204**, ano XXVIII, 31 de janeiro de 1960.  
**Número 1205**, ano XXVIII, 07 de fevereiro de 1960.  
**Número 1206**, ano XXVIII, 14 de fevereiro de 1960.  
**Número 1207**, ano XXVIII, 21 de fevereiro de 1960.  
**Número 1208**, ano XXVIII, 28 de fevereiro de 1960.  
**Número 1209**, ano XXVIII, 13 de março de 1960.  
**Número 1227**, ano XXVIII, 17 de julho de 1960.  
**Número 1242**, ano XXIX, 06 de novembro de 1960.  
**Número 1243**, ano XXIX, 13 de novembro de 1960.

*Decretos e leis:*

GOVERNO FEDERAL DO BRASIL

**Número 31.906**, 09 de novembro de 1952.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ-ES

**Número 2**, 16 de janeiro de 1948.

**Número 166/468**, 10 de dezembro de 1949 [?].

**Número 236**, 15 de abril de 1957.

*Mensagens governamentais:*

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.

**Mensagem do Presidente do Estado do Espírito Santo...** Vitória, Oficina da Imprensa Estadual, 1922.

**Mensagem do Presidente do Estado do Espírito Santo...** Vitória, Oficina da Imprensa Estadual, 1923.

**Mensagem do Presidente do Estado do Espírito Santo...** Vitória, Oficina da Imprensa Estadual, 1924.

*Manuscritos:*

AUTOR desconhecido. **Breve notícia da história genealógica das família Aguiar Toledo e Ribeiro Vallim.** Guaçuí: [s./d.].

SOARES, Nelson Augusto. **Livro de registro de empregados 1965/1966.** Guaçuí: [s./d.].

*Fotografias e pinturas:*

*Figura 1:* [Sem autor]. **Vista da Fazenda da Cachoeira, na Freguesia de São Miguel do Veado (Guaçuí), em 1880...** Acervo pessoal de Paulo Vianna de Aguiar.

*Figura 2:* VASCONCELLOS, Euthychio d'Oliver. **Casa-grande da Fazenda do Castelo, na Freguesia de São Miguel do Veado (Guaçuí)...** Acervo do IPHAN-ES.

*Figura 3:*\_\_\_\_\_. **Moradias de colonos e uma família imigrante acompanhada de um criança negra, na Fazenda do Castelo...** Acervo do IPHAN-ES.

*Figura 4:*\_\_\_\_\_. **Trabalhadores juntando café no terreiro da Fazenda do Castelo...** Acervo do IPHAN-ES.

*Figura 5:* [Sem autor]. **Guaçuí no final da década de 1920...** Acervo de Maria Glória C. Liparizi.

*Figura 6:* [Sem autor]. **Produtores de café esperando o trem na Estação Emery, em Veado (Guaçuí)...** Acervo de Gessimar Machado.

*Figura 7:* [Sem autor]. **Vista aérea da estação da E. F. Leopoldina, Guaçuí (1949): à esquerda da foto está a Av. Espírito Santo...** Acervo pessoal de Maria da Glória C. Liparizi.

*Figura 8:* [Sem autor]. **Hangar e Campo de Pouso Gal. Agustin Justo...** Acervo pessoal.

*Figura 9:* [Sem autor]. **Edifício do Colégio São Geraldo (a esquerda da foto) de frente ao Largo da Igreja Matriz...** Acervo pessoal.

*Figura 10:* [Sem autor]. **Edifício do Grupo Escolar Deocleciano de Oliveira, construído em 1923...** Acervo pessoal.

*Figura 11:* [Sem autor]. **Igreja Matriz de São Miguel Arcanjo, em dia de comemoração...** Fonte: Acervo pessoal.

*Figura 12:* [Sem autor]. **Família Emery...** Fonte: Acervo da família Emery.

*Figura 13:* [Sem autor]. **Busto de Nestor Gomes, tendo ao lado Emiliana Emery...** Fonte desconhecida.

*Figura 14:* [Sem autor]. **Trecho da praça João Acacinho....** Fonte desconhecida.

- Figura 15:* [Sem autor]. **Av. Mal. Floriano e Rua Rio Grande do Norte....** Fonte desconhecida.
- Figura 16:* [Sem autor]. **Av. Espírito Santo com as instalações da iluminação pública....** Acervo de Luiz Ferraz Moulin.
- Figura 17:* [Sem autor]. **Usina Hidrelétrica da Empresa Força e Luz Alegre-Veado S/A, em 1920.** Acervo do Instituto Histórico e Geográfico de Alegre – IHGA.
- Figura 18:* [Sem autor]. **Construção da represa da usina hidrelétrica da Força e Luz Alegre-Veado...** Acervo do Instituto Histórico e Geográfico de Alegre – IHGA.
- Figura 19:* [Sem autor]. **Hotel Emery, na Av. Espírito Santo...** Acervo da família Emery.
- Figura 20:* [Sem autor]. **Grande Hotel Minas Gerais e Casa Barbosa, Marques e Cia...** Acervo pessoal de Maria da Glória C. Liparizi.
- Figura 21:* MENDONÇA, Marcos Cândido. **Moradias de aluguel que pertenceram a José Ferraz de Olivera...** Acervo do autor.
- Figura 22:* [Sem autor]. **Moradias de propriedade de José Ferraz...** Acervo pessoal de Luiz Ferraz Moulin.
- Figura 23:* [Sem autor]. **Obras de corte e terraplanagem da Av. Gov. Lacerda de Aguiar...** Acervo pessoal de Paulo Vianna de Aguiar.
- Figura 24:* [Sem autor]. **Última viagem de passageiros pela Estrada de Ferro Leopoldina, partindo de Guaçuí...** Fonte desconhecida.
- Figura 25:* [Sem autor]. **Loteamento do Bairro Bela Vista (Bairro “da Fiat”) ...** Acervo do autor.
- Figura 26:* [SANTA CECÍLIA, Imobiliária]. **Plantas de loteamentos da Imobiliária Santa Cecília...** Acervo da Imobiliária Santa Cecília.
- Figura 27:* [Sem autor]. **Pintura do casarão da Fazenda São Tiago.** Acervo do autor.
- Figura 28:* [Sem autor]. **Construção de habitação em Guaçuí...** Acervo de Luiz Ferraz Moulin.
- Figura 29:* [DEL FIUME, João Evangelista]. **Desenho arquitetônico realizado pelo construtor João Del Fiume...** Acervo de João E. Del Fiume.
- Figura 30:* [Sem autor]. **Residência de João Meirelles, construída na década de 1930...** Acervo da família Meirelles e Martinez.
- Figura 31:* [Sem autor]. **Residência de Osório Marques...** Acervo de Maria Glória Liparizi.
- Figura 32:* [Sem autor]. **Vila Dione, localizada na Av. Espírito Santo...** Fonte: Acervo do autor
- Figura 33:* [Sem autor]. **Construtor Antônio Francisco Moreira ao lado de sua obra...** Acervo de Aline de A. da Paula Macedo.
- Figura 34:* [Sem autor]. **Moradias do Sofocó, no final da Rua dos Carneiros...** Fonte: Acervo do autor.
- Figura 35:* MENDONÇA, Marcos Cândido. **Moradias construídas por repetição de projeto...** Acervo do autor.

*Figura 36:*\_\_\_\_\_. **Moradias de construídas por repetição de projeto na Rua Belinho Cunha...** Acervo pessoal.

*Figura 37:*\_\_\_\_\_. **Moradias de aluguel construídas por repetição de projeto...** Acervo ao autor.

*Figura 38:*\_\_\_\_\_. **Alvará de licença para exercício da profissão de construtor de Nelson A. Soares...** Acervo da família Soares.

*Figura 39:*\_\_\_\_\_. **Registro do operário encarregado José F. Moreira, no Livro de Empregados do construtor Nelson...** Acervo da família Soares.

*Figura 40:*\_\_\_\_\_. **Moradias na Rua Francisco Lacerda de Aguiar...** Acervo do autor.

*Figura 41:*\_\_\_\_\_. **Residência na Rua Joaquim Machado de Faria...** Acervo do autor.