

## **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.**

**From stucco to brick: the forms of production of the urban space of Vitória - ES between the end of the 19th century and the beginning of the 20th century.**

*Vanderson Moreira Silva Alves*

Doutorando em Geografia no Programa de Pós-graduação em Geografia  
Universidade Federal do Espírito Santo, Brasil  
[vandersonmsalves@gmail.com](mailto:vandersonmsalves@gmail.com)

*Carlos Teixeira de Campos Júnior*

Professor Titular do Departamento e do Programa de Pós-graduação em Geografia  
Universidade Federal do Espírito Santo, Brasil  
[ctcampos@gmail.com](mailto:ctcampos@gmail.com)

### **Resumo**

O presente artigo tem como objetivo discutir a produção do espaço urbano da cidade de Vitória (ES) por meio da construção imobiliária entre o final do século XIX e as primeiras décadas do século XX. Vitória foi construída com a finalidade rentista desde quando se utilizava o trabalho do escravo na construção de moradias na cidade. A prática do aluguel de escravos na atividade de construção elevou o preço do trabalho de construir e impediu o acesso deste trabalho especializado à população mais pobre, difundindo a produção doméstica entre os mais pobres e restringindo a construção por encomenda aos mais ricos. Por que mesmo após o fim da escravidão e da utilização do trabalho escravo na construção, Vitória seguiu crescendo de forma desigual e excludente? As formas de produção da construção civil, do ramo imobiliário, e o processo de urbanização da cidade constituem as referências pelas quais se busca compreender a produção do espaço da capital capixaba.

**Palavras-chave:** produção do espaço; construção imobiliária; trabalho escravo; aluguel de imóveis.

### **Abstract**

This article aims to discuss the production of the urban space of the city of Vitória (ES) through real estate construction between the end of the nineteenth century and the first decades of the twentieth century. Vitória was built with the rentier purpose since when it was used the work of the slave in the construction of houses in the city. The practice of renting slaves in the construction activity has raised the price of labour to build and prevented the access of this specialised work to the more impoverished population, spreading the domestic production among the poorest and restricting the construction by order to the rich. Why, even after the end of slavery and the use of slave labour in construction, did Vitória continue to grow unevenly and excludable? The forms of production of the construction industry, real estate, and the process of urbanisation of the city are the references by which one seeks to understand the production of the space of the capital of Espírito Santo state.

**Keywords:** space production; real estate construction; slavery; rental of real estate.

## 1. INTRODUÇÃO

A produção da cidade é histórica e envolve tanto a dimensão imediata do canteiro de obras quanto global, pertencente aos circuitos de acumulação do processo de produção social. A cidade é pensada, forjada e organizada de diferentes formas, por diferentes agentes. Os elementos construídos pela sociedade conferem ao espaço a dimensão concreta que analisada a partir dos recursos da dimensão abstrata permite compreender o processo de acumulação do capital.

O presente artigo integra os resultados da pesquisa de mestrado e tem como objetivo discutir a produção do espaço da cidade de Vitória (ES) por meio da construção civil, mais especificamente a construção de moradias, considerando as especificidades do trabalho utilizado e o desenvolvimento das formas sociais de produção da construção.

Busca-se compreender a produção do espaço urbano da capital capixaba considerando o desenvolvimento da indústria da construção e do processo de urbanização da cidade. O recorte temporal escolhido para a pesquisa foi o período compreendido entre o final do século XIX e primeiras décadas do século XX. Período marcado pela transição entre o trabalho escravo e o trabalho livre, pela chegada dos imigrantes europeus no território capixaba e por transformações significativas no espaço de Vitória, no que diz respeito à urbanização.

Sobre o resgate da história da cidade pela geografia, Abreu (2011) afirma que “não há lei proibindo e nada impede que a Geografia estude o passado” (ABREU, 2011, p.35). Segundo o autor, o resgate do espaço e do tempo pela ciência geográfica é totalmente possível de ser realizado, pois “as análises complexas e abrangentes que a disciplina vem fazendo para compreender o momento atual de globalização podem também ser feitas sobre os tempos passados bastando para isso que façamos as necessárias correções metodológicas” (ABREU, 2011, p.35).

Consideramos que o espaço urbano de Vitória foi construído com uma finalidade rentista desde quando se utilizava o trabalho do escravo africano na produção de moradias. Os escravos eram treinados em diversos ofícios e exerciam variados serviços e atividades, tanto no campo, como na cidade.

O escravo funcionava como capital para seu senhor e o aluguel do cativo no trabalho de construir permitia seu proprietário obter um ganho na forma de renda por meio da construção. Mas conforme o fim da escravidão se aproximava, tornou-se imperativo substituir a figura do escravo enquanto fonte de riqueza por outro bem que se constituísse como reserva de valor e também proporcionasse renda.

Em Vitória, no período entre os séculos XIX e XX, houve um aumento considerável na construção de moradias urbanas e melhoramentos no espaço da cidade. Além disso, conforme se aproximava a abolição, a propriedade de bens imóveis (prédios e casas), junto com a propriedade de

escravos, passou a ter papel central na constituição das fortunas da elite da época. O número de habitantes se elevou e aumentou também o quantitativo de prédios e casas de moradia na cidade.

A transição do trabalho escravo para o trabalho livre transformou também a forma de produção que se tinha até então na construção. A entrada dos trabalhadores europeus nos canteiros de obras e as primeiras iniciativas de urbanização da cidade, por parte do poder público, começaram a transformar a paisagem de Vitória.

O contexto econômico na virada do século XIX para o século XX era favorável. O comércio de café concentrava suas atividades na capital capixaba e os altos preços do produto no mercado externo criavam um cenário otimista. Os planos do governo local era modernizar o espaço da cidade e transformar Vitória em um grande centro comercial para o qual convergiria não só a produção capixaba como também parte da mineira e fluminense.

Apesar de Vitória ser sede do poder político e administrativo do Espírito Santo e concentrar a atividade comercial com base na exportação de café, a paisagem da capital capixaba era heterogênea, marcada pelo preço elevado do trabalho de construir e pela produção doméstica de moradias. Desta forma, a questão que se colocou para este trabalho foi compreender por que mesmo após a abolição e o fim do uso do escravo na construção, Vitória seguiu crescendo de forma desigual e excludente?

A pesquisa se pautou na leitura e análise dos periódicos jornalísticos da cidade de Vitória entre os anos de 1849 e 1910 com o objetivo de investigar a prática do aluguel escravos para o trabalho de construção, assim como compreender o papel desempenhado pela propriedade de imóveis naquele momento.

A consulta também se deu em fontes primárias como os livros de registro de imposto predial, leis e decretos de melhoramentos urbanos da capital e os registros de licenças e alvarás concedidos para construções entre o final do século XIX e as primeiras décadas do século XX.

Os mapas deste trabalho foram elaborados utilizando o software “ArcGis 10.1” licenciado para o Laboratório de Cartografia Geográfica e Geotecnologias (LCGGEO/UFES) e com bases cartográficas disponibilizadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e pela Prefeitura Municipal de Vitória (PMV).

## **2. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO PELA CONSTRUÇÃO CIVIL: ALGUMAS CONSIDERAÇÕES.**

Dentre as diferentes concepções sobre o espaço e as diversas possibilidades de se abordar esta categoria de acordo com cada corrente de pensamento da geografia, parte-se da premissa de que o espaço é tanto produto, como condição e meio do processo de reprodução das relações sociais.

Nesse sentido, pretende-se compreender o espaço por meio da análise das formas da construção civil, mais especificamente do ramo imobiliário<sup>1</sup>.

Conforme Carlos (2015, p.9) “a produção do espaço é imanente à produção da vida e, portanto, as relações sociais teriam como exigência um espaço e tempo”, nesse sentido, “a materialização do processo espacial realiza-se na vida cotidiana pela concretização das relações sociais produtoras dos lugares” (CARLOS, 2015, p.9). Concorde-se com a autora no sentido de que o conceito de produção do espaço não se refere estritamente a produção da materialidade, pois

o homem se apropria do mundo, enquanto apropriação do espaço com todos os seus sentidos e com o seu corpo, dando ao espaço uma dupla dimensão: de um lado, significa localização das atividades e ações humanas constitutivas da vida; de outro, encerra, em sua natureza, um conteúdo social dado pelas relações sociais que se realizam num espaço - tempo determinado que é aquele da reprodução da sociedade (CARLOS, 2015, p.9).

Seguindo esta perspectiva, Carlos (2015) propõe um deslocamento da análise que busca compreender a simples distribuição das atividades da sociedade sobre o espaço para compreender a produção social do espaço como momento da produção da vida. Este deslocamento permite a superação da ideia do espaço como palco da ação humana possibilitando a compreensão da dimensão social do espaço produzido por uma sociedade dividida em classes.

Desta forma, “o espaço pensado como produção/produto da ação da sociedade está, assim, imerso na totalidade da reprodução social. Esse movimento do pensamento permite vislumbrar o papel da produção do espaço na reprodução da sociedade contemporânea” (CARLOS, 2015, p.9).

Para Lefebvre (2008) o espaço, entendido como espaço social, vivido e em intrínseca relação com a prática social, engloba a noção de espaço enquanto *locus* da reprodução das relações sociais de produção. Segundo o autor, o espaço é “o mais importante de todos os instrumentos, o pressuposto de toda a produção e de todo intercâmbio. Estaria essencialmente vinculado com a reprodução das relações (sociais) de produção” (LEFEBVRE, 2008, p.48).

Nesse sentido, Carlos (2015) argumenta que pensar a cidade a partir do seu processo social de produção contribui para esclarecer “o papel da cidade enquanto obra humana, materialidade produzida ao longo da história, localização e produto, em seu movimento constante de reprodução, que permite, portanto, vislumbrar o espaço como produto da humanidade” (CARLOS, 2015, p.9).

É preciso ter como referencia a reprodução das relações sociais de produção que, segundo Lefebvre (2008), não se trata da produção tal qual no sentido dos economistas, produção das coisas e de seu consumo, mas sim da produção em seu sentido mais amplo, a produção comum a todas as atividades na sociedade capitalista contemporânea.

---

<sup>1</sup> Entende-se por construção do ramo imobiliário ou construção imobiliária a atividade de edificação, que em seu estágio desenvolvido, dedica-se à produção de imóveis destinados ao aluguel, a compra e venda no mercado.

No sistema capitalista o próprio espaço torna-se uma mercadoria, mas uma mercadoria com características bem distintas daquelas advindas da produção fabril. Enquanto mercadoria, o espaço se expressa por seu valor de uso e pelo valor, que se manifesta pelo valor de troca. O acesso ao espaço socialmente produzido fica condicionado pela existência do título de propriedade sobre as frações do solo.

Considera-se que a análise sobre a produção do espaço urbano deve considerar dois elementos fundamentais: o processo de urbanização e as particularidades do processo produtivo da construção civil. De acordo com Pereira (1988) o entendimento sobre a produção do espaço urbano precisa englobar também a compreensão sobre as formas sociais de produção da construção e as características sobre o funcionamento do processo produtivo da construção. Trata-se de uma visão abrangente que revela as diferentes articulações dos agentes imobiliários na constituição da produção social da cidade.

Cabe esclarecer que por “forma social de produção” estamos nos referindo aos “sistemas de relações dos homens entre si e destes com os meios de produção para produzir um bem ou uma série de bens” (JARAMILLO, 1982, p. 175, a tradução é nossa). Nesse sentido, uma forma social de produção reflete as características que são próprias de um modo de produção. As formas de produção constituirão as bases produtivas de um modo de produção em um determinado período histórico.

Sobre as formas sociais de produção da construção, Jaramillo (1982) aponta para a existência da produção por encomenda, que envolve o contratante e o construtor responsável somente por executar a obra, a moradia destina-se ao uso direto do contratante; da produção privada, voltada para a construção e a venda de moradias no mercado; da autoconstrução ou produção doméstica, quando realizada pelo próprio morador ou por meio de mutirões para o uso direto do morador e da produção promovida pelo Estado voltada para atender as demandas da população mais pobre.

O enfoque deste artigo é a construção por encomenda com o uso do trabalho escravo na construção da cidade até a sua posterior substituição pelo trabalho do imigrante europeu nos canteiros de obra.

A construção é uma atividade produtora de “espaço construído” e por isso guarda, em seu processo produtivo, uma estreita relação com a terra urbana. A cidade entra na discussão pelo fato de a terra ser o elemento fundamental para a construção da moradia. Conforme Jaramillo (1982) “o ‘espaço construído’ tem a particularidade de necessitar do solo urbano, não só para o seu processo de produção, mas também para o seu processo de consumo” (JARAMILLO, 1982, p.156, a tradução é nossa).

Nesse sentido, concorda-se com Pereira (1988) no entendimento de que a atividade de construção deve ser vista como um aspecto material da produção e da apropriação do espaço urbano. O prédio, a casa, os arruamentos, os equipamentos públicos, etc., são, portanto, trabalho social materializados no espaço da cidade por meio da atividade de construir. Conforme Pereira (1988), a cidade é a “materialização das condições gerais de produção, 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).

A particularidade que faz o setor da construção requerer sempre novas frações do solo em seu processo produtivo entra em conflito, por um lado, com o fato de que o acesso à terra urbana está juridicamente condicionado à propriedade privada do solo e, por outro, com o processo de urbanização que faz com que a terra urbana seja suscetível a receber a edificação do prédio ou da casa.

No caso das terras urbanas, Jaramillo (1982, p.156) afirma essa situação permite que “o proprietário jurídico do solo passe a exigir uma parte do valor, a renda, para permitir o acesso a terra por parte dos agentes envolvidos com a produção de espaço construído”. Isto ocorre porque “[...] o promotor imobiliário terá que se desprender de uma determinada fração de valor para poder dispor do solo para o processo de produção” (JARAMILLO, 1982, p. 156, a tradução é nossa). Desta forma “o usuário final deverá, por sua vez pagar pelo direito de utilizar o solo, condição indispensável para seu consumo do espaço construído” (JARAMILLO, 1982, p. 156, a tradução é nossa).

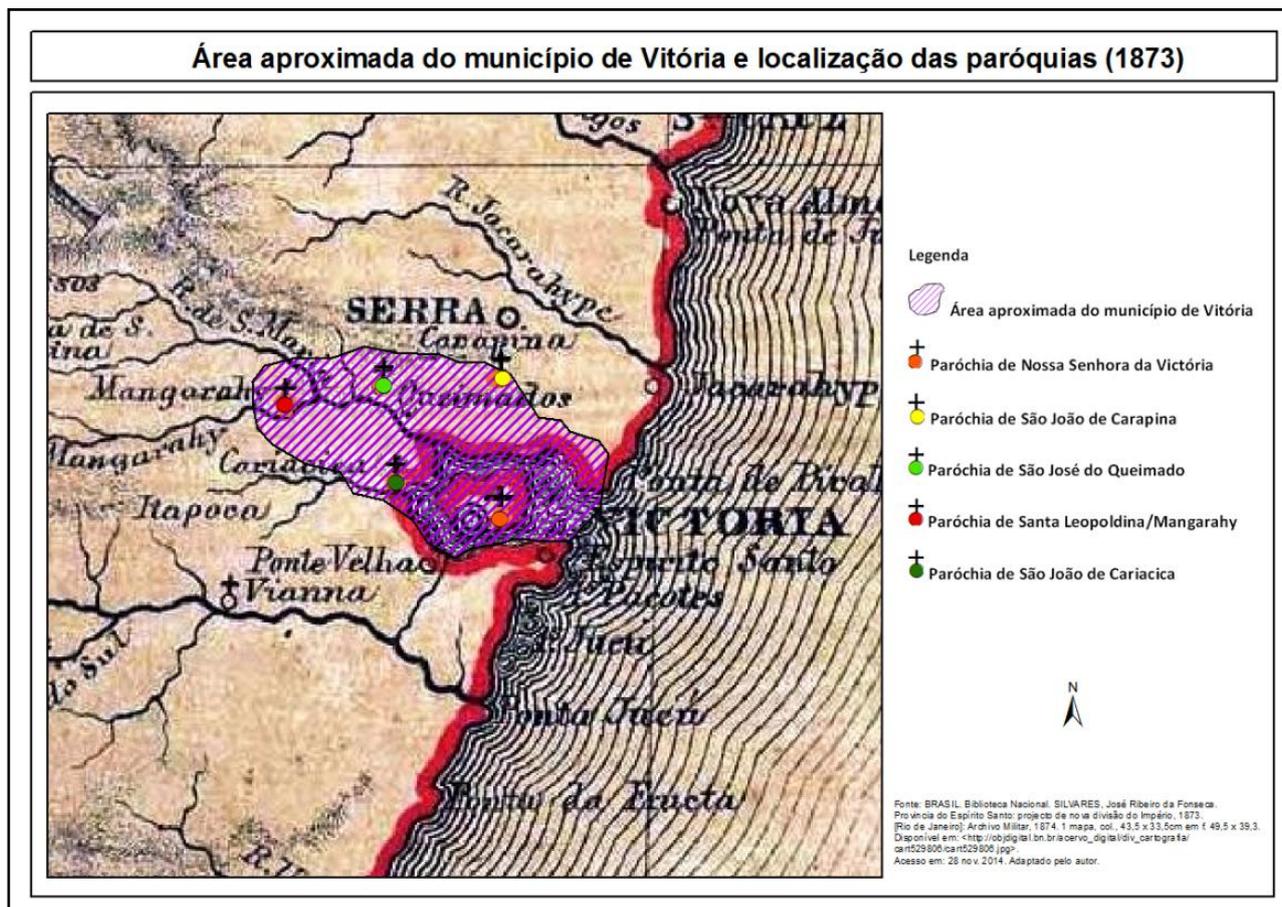
A partir dessas considerações, busca-se discutir o espaço urbano da cidade de Vitória entre o fim do século XIX e o início do século XX enquanto *locus* da reprodução das relações sociais de produção inserindo no debate a produção do espaço da cidade pela construção imobiliária. Desta forma, a discussão será pautada na compreensão sobre o desenvolvimento da construção e das formas sociais de produção da cidade correspondentes ao período mencionado.

### **3. A PRODUÇÃO POR ENCOMENDA E O TRABALHO DO ESCRAVO NA CONSTRUÇÃO DA CIDADE DE VITÓRIA NO FINAL DO SÉCULO XIX.**

No ano de 1872, o território do Espírito Santo estava geograficamente dividido em 13 municípios, 02 cidades e 26 paróquias . O município de Vitória subdividia-se entre as paróquias de “Nossa Senhora da Victória”, “São José do Queimado”, “São João de Cariacica”, “São João de Carapina” e “Mangarahy” (IBGE, 1872).

Apesar de não se saber ao certo a data em que Vitória foi elevada à categoria de “vila”, Marques (1878) aponta que em 1551 tal termo já havia sido utilizado nos registros da Companhia

de Jesus pelo Padre Simão de Vasconcellos. De vila, Vitória foi elevada à categoria de cidade por meio da Carta de Lei de 17 de março de 1823.



**Figura 1** - Município de Vitória e localização de suas paróquias (1873).

**Fonte:** Biblioteca Nacional, mapa adaptado pelo autor.

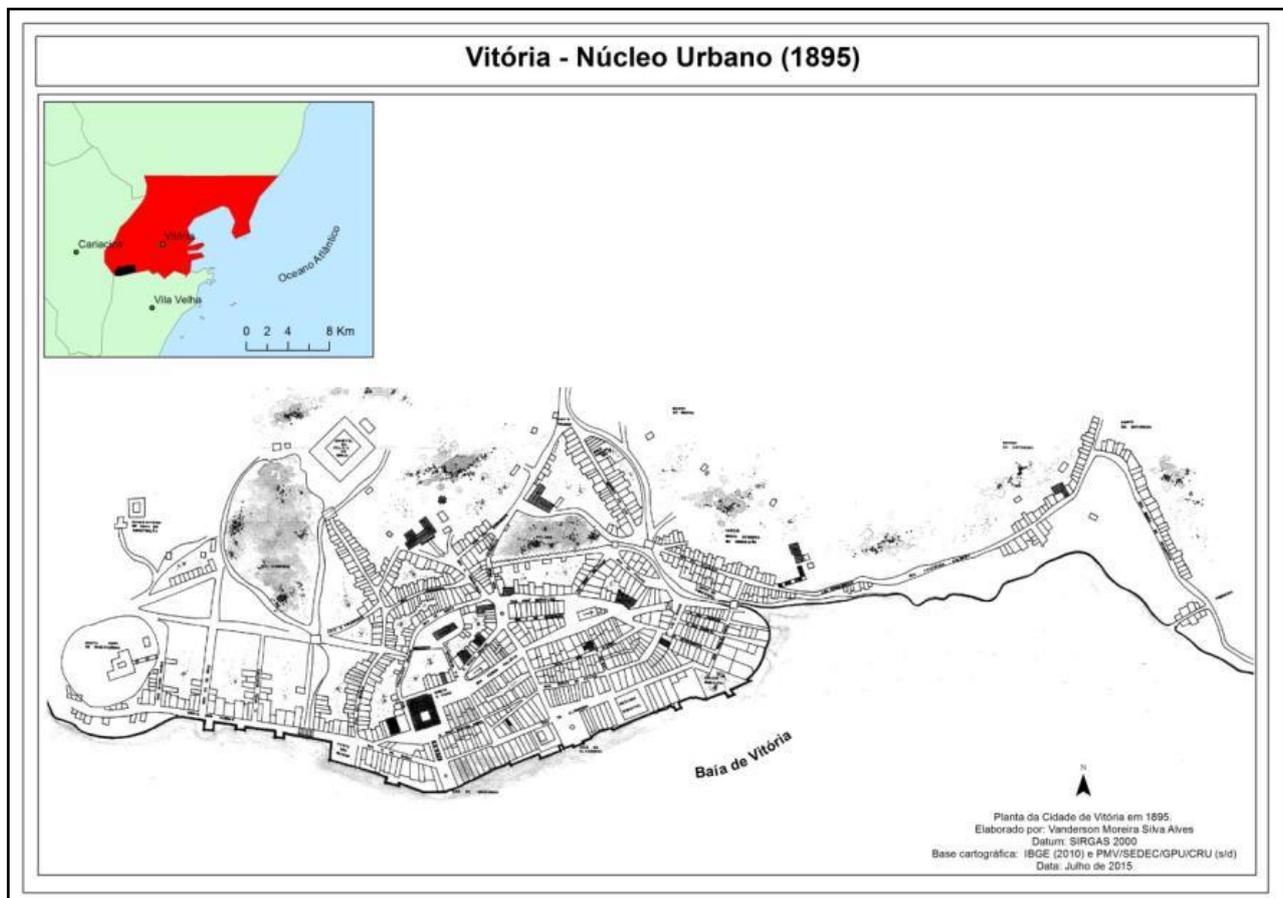
Ao se referir à cidade de Vitória, Marques (1878) descreve as características gerais da cidade baseando-se nos dados referente à “Parochia de Nossa Senhora da Victória”, conforme também apresenta o recenseamento de 1872<sup>2</sup>. Infere-se, portanto, que a Parochia de Nossa Senhora da Vitória circunscrevia a área do núcleo urbano da capital, a sede do município.

Durante o período escravista, foi frequente o aluguel de escravos para desempenharem diversas atividades, sobretudo aquelas atividades consideradas urbanas. Karasch (2000) verificou que entre os proprietários que possuíam poucos escravos, a exploração do cativo se dava por meio do aluguel de seu trabalho. Por meio do aluguel do cativo, o senhor de escravos obtinha o seu principal rendimento.

Da mesma forma, Andrade (1988) aponta que na cidade de Salvador havia situações em que os próprios escravos eram proprietários de outros escravos. De acordo com a autora, era muito comum até mesmo para os mais pobres possuir pelo menos um ou dois escravos dedicados ao

<sup>2</sup> IBGE. **Recenseamento Geral do Brasil de 1872**. Diretoria Geral de Estatística. Typ. G. Leuzinger. Rio de Janeiro, 1872. *Biblioteca Digital*. Disponível em: < biblioteca.ibge.gov.br >, acesso em 07 de março de 2017.

ganho ou ao aluguel. Os escravos significavam um elemento de capitalização para os seus proprietários, ao funcionarem como uma mercadoria com o preço elevado e bastante procurado na capital baiana.



**Figura 2:** Núcleo Urbano de Vitória (1895)

**Fonte:** Arquivo Histórico da Prefeitura Municipal de Vitória, adaptado pelo autor.

De maneira geral, o elemento escravo era uma mercadoria cara. O proprietário deveria dispor de uma soma considerável de dinheiro para compra dos cativos. De forma a compensar estes gastos, o escravo deveria então gerar ganhos que restituíssem o proprietário não só do dispêndio monetário investido na sua compra, mas também um ganho a mais.

Em Vitória, o aluguel de escravos nas atividades consideradas urbanas, entre elas a construção, era uma alternativa de ganho para os senhores que não possuíam escravos empregados no campo. Funcionava da mesma forma para os proprietários rurais cuja produção de suas fazendas era insuficiente para ocupar todos os seus escravos. Conforme Jesus (2009), o escravo de aluguel e o escravo de ganho eram figuras recorrentes dos pequenos e médios senhores na região de Vitória.

Em 1872, a província do Espírito Santo possuía o total de 82.137 habitantes, sendo 59.478 (72,4%) pessoas na condição de homens livres e 22 659 (27,6%) pessoas na condição de escravos.

Vitória era o segundo município mais populoso da província com um montante de 16.157 habitantes, dos quais, 12.470 (77,2%) eram livres e 3.687 (22,8%) eram escravos.

No tocante a Paróquia de N. S. da Victória, área que correspondia ao núcleo urbano da capital capixaba, havia o total de 4.361 habitantes sendo 3.360 (77%) livres e 1.001(23%) escravos (IBGE, 1872; CEDEPLAR, 2012).

No que diz respeito aos trabalhadores da construção, havia o total de 73 trabalhadores em edificações na cidade de Vitória. Deste total, 47 (64%) eram livres e 26 (36%) eram escravos. A paróquia de Vitória reunia 59 dos 73 profissionais em edificações do município. Não se verificou no censo de 1872, a presença de estrangeiros no trabalho de construção em Vitória.

Em 1876, cerca de 50 escravos exerciam atividades de construção em Vitória. Entende-se por trabalho em construção as profissões de pedreiro, carpinteiro e estucador. Entre os escravos presentes na construção predominavam os ofícios de pedreiro e de carpinteiro. Eram 27 escravos na profissão de pedreiro e 26 escravos ocupados como carpinteiros (PMV, 1876).

Os escravos com ofícios relacionados à construção realizavam serviços não só em Vitória como também em outros municípios e até mesmo em outras províncias. A análise de mais de 200 passaportes de escravos revelou que os escravos da capital capixaba eram enviados por seus senhores para realizar obras no interior da província do Espírito Santo e também nas províncias do Rio de Janeiro e de Minas Gerais, sempre acompanhados por seus senhores ou por algum capataz.

O deslocamento dos escravos de Vitória para realizar obras em outros municípios e províncias revela que os ganhos pelo trabalho na construção deveriam ser elevados para justificar o risco de fuga do escravo durante a viagem e os possíveis gastos no trajeto até o contratante.

Conforme Jesus (2009), até o final do século XIX, apesar do seu *status* de capital da província, Vitória contava com poucos profissionais. Os oficiais de pedreiro, carpinteiro, marceneiro, serralheiro, pintor, estucador, sapateiro, dentre outros, eram escassos. Em muitos casos, o oficial ao chegar de Portugal comprava um ou dois escravos, repassava-lhes o ofício e passava a viver à custa do aluguel de escravos. Nesse sentido, Derenzi (1965) afirma que em Vitória “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” (DERENZI, 1965, p.116).

Em relação ao escravo com habilidades na construção, a qualificação profissional fazia com que o preço do daquele cativo fosse mais elevado tanto para a venda quanto para o aluguel de seu trabalho. Por isso, interessava ao senhor de escravos manterem seus cativos constantemente alugados nos canteiros de obras.

A escassez de profissionais habilitados para a construção favorecia o ganho dos senhores por meio do aluguel de escravos no trabalho de construir, por um lado, mas restringia a presença deste

trabalhador habilitado somente para a parcela da população que pudesse pagar o preço elevado do escravo de aluguel.

Os escravos de aluguel eram figuras presentes em Vitória. A consulta em jornais da época evidenciou que muitos proprietários e contratantes recorriam também aos anúncios de jornal para comprar, vender ou alugar escravos. Os cativos que detinham alguma profissão eram os mais procurados com promessas de bons pagamentos.

#### Anúncios

Precisa-se comprar um preto que seja perfeito *official de carpinteiro* '[...]' não se duvida pagar bem, quem o tiver e o quiser vender, anuncie por esta folha para ser procurado [...] (CORREIO DA VICTÓRIA, 29 de setembro de 1849, p.4, *grifo nosso*).

Manoel Ferreira Dias tem 4 escravos para vender, boas figuras, sendo 2 de serviço de roça, um bom cozinheiro, e o outro com *princípios de pedreiro*, não duvida também em alugar quem pretender pode procurar em sua casa na rua da Vargem desta cidade (CORREIO DA VICTÓRIA, 26 de fevereiro de 1859, p.4, *grifo nosso*).

Ocorre que “a prática do aluguel se traduzia na possibilidade de se auferirem maiores rendimentos com a propriedade do escravo” (PEREIRA, 2004, p. 26). Nesse sentido, “o escravo ao ser alugado, funcionava como capital: possibilitava um rendimento de capital como juros de investimento feito pelo proprietário em sua aquisição e treinamento, acrescido da reposição do seu desgaste durante o trabalho” (PEREIRA, 2004, p. 26).

O escravo marcou presença nos canteiros de obras em Vitória e nos municípios mais próximos. Construiu tanto para particulares, como para o poder público e também para as ordens religiosas, como no caso da construção da Matriz de São José do Queimado, episódio que deu origem a Insurreição de Queimados, em 1849.<sup>3</sup>

A igreja de Queimados foi edificada em pedras e “as expensas do povo e com auxilio de negros escravos, estimulados pelo fervor, devoção e promessas de alforria feitas pelo missionário capuchinho, Frei Gregório Maria de Bene” (LOPES, 1997, p.33). Ao final da obra os escravos não foram alforriados, se rebelaram contra o padre, destruíram parte da igreja a qual edificaram e deram início à insurreição. Porém, os líderes do movimento foram presos e decapitados dias depois.

O escravo foi plenamente utilizado nos canteiros de obras em Vitória. O aluguel do escravo no trabalho de construir rendia ganhos elevados para o proprietário de escravos. Ganho que se convertia em renda por meio do mero título de propriedade que o senhor de escravos tinha em

<sup>3</sup> Sobre a Insurreição de Queimados ver em: ROSA, A. C. A. **Insurreição do Queimado**: episódio da história da província do Espírito Santo. Vitória: Fundação Ceciliano Abel de Almeida/FCAA, 1979; e também o trabalho de CARDOSO, L. C. Revolta negra na freguesia de São José do Queimado: escravidão, resistência e liberdade no século XIX na província do Espírito Santo (1845-1850). 2008. 107p.

relação ao cativo.

O aluguel do escravo na construção permitia que, naquele momento, o senhor de escravos se beneficiasse e capturasse para si a renda. Ao contratante interessava a edificação para o uso direto de sua família, portanto, o valor de uso da moradia. Portanto, lhe era indiferente se a mão de obra fosse escrava ou livre.

O escravo fornecia sua força de trabalho sob a coação e coerção de seu proprietário. O senhor de escravos não tinha por obrigação remunerar o trabalho do seu escravo. O que o escravo recebia era a manutenção de sua sobrevivência por parte do seu senhor (alimentação e necessidades básicas). Mesmo no caso em que o escravo recebia algum tipo de remuneração, consistia em uma pequena quantia para formar sua caixa de pecúlio, a qual possivelmente retornaria às mãos do senhor de escravos caso o cativo conseguisse comprar sua alforria.

O ganho maior ficava nas mãos do proprietário de escravos, uma vez que ele não participava diretamente do processo produtivo, pois era o escravo quem desempenhava o trabalho nos canteiros e ficava somente a recolher o pagamento do aluguel pelo trabalho do escravo. Reiterando que no preço do aluguel estavam incluídos os juros pelo investimento por parte do senhor na compra do escravo, acrescido da reposição do desgaste do escravo durante o trabalho e ainda um ganho a mais, na forma de renda, por meio do mero título de propriedade sobre o semovente.

Considerando o preço elevado do aluguel do escravo no trabalho de construir e a inexpressividade econômica da província do Espírito Santo até fins do século XIX, o espaço da cidade de Vitória foi sendo construído de maneira distinta de cidades da época como São Paulo e Rio de Janeiro. As construções da época nos fornecem indícios para se pensar esta questão.

De acordo com Rodrigues (s/d), as cidades brasileiras em geral foram marcadas pela arquitetura colonial onde as técnicas construtivas eram geralmente primitivas, nos casos mais simples as paredes eram de pau-a-pique, adobe ou taipa de pilão e nas residências mais importantes pedra e barro, mas raramente tijolos ou ainda pedra e cal.

Em Vitória, os responsáveis pela construção dos prédios e casas da capital durante o século XIX, eram chamados de “improvisados” e “sensaborões”, pois se baseavam nas técnicas mais simples da construção. Sem recursos para contratar mão-de-obra especializada tanto escrava como livre, os próprios moradores se fizeram os construtores de suas casas por meio da produção doméstica ou autoconstrução.

Os materiais como a pedra, a cal de conchas e o óleo de baleia eram utilizados somente nas construções encomendadas pelo governo ou pela elite da época. Em relação à parcela mais pobre da população os materiais mais utilizados nas edificações eram a madeira, o barro e a palha de coco para a cobertura das casas.

Em visita ao Espírito Santo, no ano de 1860, Dom Pedro II registrou que a capital capixaba parecia ter surgido “sem obedecer a qualquer regularidade ou simetria, Vitória se apertava em anfiteatro, à margem de plácida baía, ruazinhas estreitas, tortuosas, escorregadias, procurando o paralelismo da praia, ou subindo as rampas do morro [...], perdendo-se em becos ou vielas ladeirosas e labirínticas” (ROCHA, 2008, p. 41).

A situação das vias também era péssima, as “ruas ou ruelas, algumas apertadíssimas, tomadas pelo vicejante capim-pé de-galinha, calçadas ou não, com pedras disformes, como a ladeira do Pelourinho, ao longo da qual não passavam três homens em linha de frente, [...]” (ROCHA, 2008, p. 41).

Em relação às moradias da cidade, “as casas, em grande parte assobradadas, algumas com janelas de vidraças em cores, balcões de madeira e portais de pedra, entalhados em Portugal, trazidos como lastro dos navios, casas ou choupanas, cabriteavam em desordem a encosta, repousadas em esteios suplementares, em estacas, ou sobre velhas bases de alvenaria (BRUNO, 2011).

O cônsul italiano Carlo Nagar, em sua passagem pelo Espírito Santo, registrou que Vitória era “apertada entre o porto e a colina não tem espaço para expandir-se e é quase que totalmente formada por antigas construções portuguesas. [...] As casas construídas na maioria em estilo antigo sem ordem, sem simetria são de apenas um ou dois andares carecem de água e luz” (NAGAR, 1895. p.61).

Havia poucos engenheiros, pedreiros-mestres, carpinteiros, marceneiros, entalhadores, canteiros, fundidores, etc. em Vitória fazendo com que o preço por este tipo de trabalho fosse mais caro. De acordo com Lopes (1997), além da falta de recursos financeiros, não existia mão-de-obra qualificada suficiente para atender à demanda exigida tanto para a construção como para decoração das edificações.

Além do preço elevado do aluguel de escravos no trabalho de construir, muitos profissionais também eram trazidos de fora da província, encarecendo as obras e deixando a cidade por construir.

A construção por encomenda era a forma de produção predominante entre os mais aquinhoados. O contratante encomendava a construção da moradia e arcava com os custos da obra. Naquele período o preço da terra não exercia grande influência na construção, pois havia tanto disponibilidade natural quanto disponibilidade social da terra em Vitória (CAMPOS JÚNIOR, 2002).

Talvez o maior dispêndio efetuado pelo contratante da obra fosse com a mão-de-obra no trabalho de construir. O preço do aluguel do escravo no trabalho de construir era elevado. Além disso, o próprio salário dos trabalhadores livres da construção era pago de acordo com o preço do aluguel dos escravos na construção. Desta forma, era a quantia paga pelo aluguel de escravos que

balizava a remuneração dos demais trabalhadores da construção até antes da abolição (PEREIRA, 2004).

A moradia, a princípio, não se configurava enquanto mercadoria, pois a casa atenderia ao uso direto do contratante e de sua família. Porém, caso o contratante decidisse alugar ou vender o imóvel, então, a casa se realizaria de fato enquanto mercadoria. Isso ocorre porque o título de propriedade privada concede ao contratante o direito de gerir sua propriedade como ele queira. Permite ainda ao proprietário cobrar um tributo, na forma de renda pelo acesso das demais pessoas a aquela fração do espaço. Seja por meio do aluguel ou por meio da venda do imóvel, a cobrança por algum tipo de renda estará presente.

No período entre o final do século XIX e inícios do século XX, a construção por encomenda passou por algumas mudanças em relação ao tipo de trabalho, técnicas e materiais utilizados nas obras. A política nacional de imigração também repercutiu no Espírito Santo. De acordo com Alves (2015), a partir de 1874, o Espírito Santo recebeu milhares de imigrantes europeus. Os italianos representaram 76% do fluxo de imigrantes para o estado. As outras nacionalidades juntas corresponderam a apenas 24% das imigrações (ALVES, 2015).

Em Vitória, o imigrante italiano contribuiu para o embelezamento das moradias e o rompimento da cidade com o seu passado colonial. O contexto higienista e a política de modernização difundidos pela elite da época ditava que o projeto urbanístico das cidades europeias deveria ser copiado para as cidades brasileiras. O imigrante italiano introduziu e difundiu novos materiais e técnicas no processo produtivo da construção em Vitória como o tijolo, o cimento, o ferro, as telhas importadas, entre outros.

De acordo com Alves (2015) o imigrante italiano obteve certo prestígio social no final do século XIX e inícios do século XX em Vitória, não por admitirem que fosse tecnicamente superior aos trabalhadores nacionais, mas porque respondiam ao interesse da elite local de transformar a cidade em um grande centro urbano. Para tanto, era necessário romper com o passado colonial que ainda estavam presentes na paisagem urbana; o colonial e o atrasado estavam materializados nas construções de pedra e cal, estuque e na própria figura do trabalhador nacional, recém-liberto da escravidão.

#### **4. A VIRADA PARA O SÉCULO XX: MUDANÇAS NA CONSTRUÇÃO E TRANSFORMAÇÕES URBANAS EM VITÓRIA.**

No período de 1889 a 1900, o número de imóveis aumentou consideravelmente em Vitória. Foram construídos dezenas de novos prédios que chamaram a atenção dos moradores da época e deram origem ao projeto de numeração das residências da capital.

Conforme Derenzi (1965), a principal edificação da época era o prédio que abrigava a casa comercial norte-americana “Hard Rand”. Foi um prédio todo construído em “pinho de Riga” por Rufino Antônio de Azevedo, conhecido mestre de obras da época.

O cenário econômico era favorável ao Espírito Santo no período entre séculos. A economia de caráter agroexportadora tinha suas bases fixadas na produção e no comércio de café. A alta dos preços do produto no mercado externo animava os ânimos da pequena elite local e do governo provincial.

Os governos de José de Melo Carvalho Muniz Freire (1892-1894) e de Jerônimo de Sousa Monteiro (1908-1912), presidentes da província, foram marcados por um período de novas construções e transformações no espaço urbano de Vitória. O crescimento econômico do momento deu origem aos primeiros projetos de urbanização e modernização do espaço da capital.

As primeiras intervenções na cidade refletiam tanto o caráter higienista da época como a formação de novos espaços diferenciados na cidade. O aterro da região alagadiça conhecida como Campinho, onde posteriormente se construiu o primeiro parque municipal de Vitória, o Parque Moscoso e o projeto Novo Arrabalde, que previa expansão urbana de Vitória para a região das praias, servem de exemplo, conforme indicam Campos Júnior (1996) e Mendonça (2017).

Nesse mesmo período surgiram os primeiros regulamentos urbanos, dentre eles o livro de decretos e leis municipais promulgados entre 1892 e 1896, que deram origem ao primeiro Código de Posturas Urbanas em 1901. Os documentos instituíam ações como a demolição de prédios antigos, a abertura e alargamento de novas ruas e normatizavam a construção de novos imóveis na cidade.

O processo de urbanização da capital se enquadrou na plataforma de governo dos presidentes provinciais do período entre séculos. Com o objetivo de tornar Vitória um grande centro comercial, tais quais as cidades europeias, coube ao Estado criar as condições gerais para a produção e o comércio do café. A urbanização em curso e o crescimento da construção imobiliária contribuíram também para a valorização da propriedade privada da terra urbana.

Entre os anos de 1874 e 1889, foram construídos cerca de 100 novos imóveis na capital, além de diversas reformas e reconstrução de antigos edifícios. Conforme o jornal “O Espírito-Santense” (1889), o crescimento do número de residências deu origem a um projeto para melhorar o traçado das ruas e numerar os imóveis de Vitória (O ESPÍRITO-SANTENSE, 1889). Para Lopes (1997) “a numeração das casas era um signo do progresso e o sinal de que as pessoas já não se podiam orientar pelo nome do morador que habitava cada imóvel, com vinha acontecendo até então” (LOPES, 1997, p.24).

O crescimento da construção imobiliária em Vitória chama atenção para o fato de que com o fim da escravidão foi necessário transferir o símbolo de riqueza da posse de escravos para outro

bem que fizesse esse papel. A propriedade privada da terra cumpriu esse papel. Conforme Martins (1986), a crise do trabalho escravo no Brasil provocou o deslocamento do objeto da renda capitalizada do escravo para a terra.

De acordo com Martins (1986), enquanto vigorou o trabalho escravo a terra era desprovida de valor, pois ainda não exercia o papel de equivalência ao capital. Segundo este autor “mais valiosos do que a terra eram os escravos. Isso porque antes de seu aparecimento ali, o valor venal da terra era nulo. Assim a fazenda nada mais representava senão trabalho escravo acumulado” (MARTINS, 1986, p. 25).

Conforme Mendonça (2014), no processo de 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” (MENDONÇA, 2014, p.31).

Embora a alta disponibilidade de terras no Espírito Santo tenha impedido a rápida valorização mercantil da terra, o que se verificou no caso capixaba foi que com a aproximação da abolição da escravatura houve um impulso de “imobilização da riqueza em terra como propriedade substituta de riqueza e instrumento de geração de renda” (MENDONÇA, 2014, p.33).

A Lei de Terras de 1850 instituiu a compra como o único meio legal para a aquisição de terras. Apesar deste regulamento, no caso do Espírito Santo, a lei não foi cumprida de forma imediata. De acordo com Jesus (2009), até o fim do Império, a quantidade de terras devolutas existente no território capixaba era ignorada pelo governo e o processo de legitimação das terras havia avançado lentamente.

Por outro lado, “a legitimação ocorria em um momento de valorização das terras como produto de compra e venda frente à mão-de-obra escrava e à colheita. Assim, a posse de terras passou a representar um fator de riqueza (JESUS, 2009, p.88-89).” No Espírito Santo, as primeiras vendas legais de terras devolutas ocorreram no período de 1859 a 1863 e foram realizadas nas imediações de Vitória, conforme aponta Almada (1984).

A análise dos inventários *post-mortem* de Vitória até meados do século XIX revelou que as fortunas dos moradores da capital eram formadas principalmente pela propriedade de escravos, seguida pela propriedade de imóveis urbanos e pelos bens rurais.

O caso do Reverendo Torquato, morador de Vitória e dono da maior fortuna da cidade, conforme constatou Merlo (2008) nos serve de exemplo. Dos 30:253\$300 réis que formavam a fortuna do Reverendo Torquato, 17:059\$400 réis se referiam a posse de 129 escravos, representando 56% do total da fortuna. O bens imóveis, compunham 31% da fortuna o que em

valores absolutos perfazia a quantia de 9:319\$544 réis. O restante da fortuna estava dividido em 3:412\$044 réis de bens móveis e 1:260\$000 réis referente a um rebanho de animais variados.

Antes mesmo do fim da escravidão, percebe-se que os imóveis já compunham grande parte da riqueza da elite da época. De acordo com Merlo (2008), “entre os bens imóveis estavam três trapiches e quatro armazéns nos pontos mais importantes de Vitória, *bem como casas alugadas* e lojas onde seus escravos especializados prestavam serviços diversos [...]. Sua casa, localizada na Rua da Praia, foi estimada em 850\$000 réis” (MERLO, 2008, p.44, *o grifo é nosso*).

Além de os imóveis já comporem a fortuna de algumas famílias da cidade, a propriedade dos imóveis também permitia ao dono do imóvel auferir renda por meio do aluguel de moradias. No caso do Reverendo Torquato, a renda era obtida tanto pelo aluguel de imóveis quanto pelo aluguel de escravos. Obtinha ganhos, portanto, através da propriedade imobiliária e da propriedade de escravos.

O caso do Reverendo Torquato e de outros moradores já dava pistas de que em Vitória a mudança da riqueza, representada pela posse de escravo, para a posse de imóveis já estava anunciada. O que ainda não estava anunciado era o ritmo de valorização imobiliária.

Ainda de maneira incipiente, os imóveis da capital eram negociados por meio de anúncios de compra, venda e aluguel nos jornais da época já no início da segunda metade do século XIX. Em alguns casos, os anunciantes aceitavam negociar os imóveis por terras.

#### Anúncios

Vende-se umas casas de dous andares, na ladeira da Vargem, com paredes mestras, fundos até a Rua do Palame, e querendo negocêa-se por umas ditas terras. [...]; quem pretender dirija-se a João Antonio de Freitas, rua da Praia (CORREIO DA VICTÓRIA, 14 de março de 1849, p.4)

Precisa-se alugar um sobrado que tenha cômodos para uma família decente. Preferindos-se as ruas da Praia, Porto dos Padres, Grande e da Escola. Quem tiver anuncie ou procure nesta typ. Que encontrará com quem falar (CORREIO DA VICTÓRIA, 02 de janeiro de 1859, p.4).

Vende-se uma posse de terrenos de marinhas, cita no Campinho desta cidade tendo frente da rua de parede mestra, e vinte e cinco palmos de largura, e nos fundos do mar principio de casas, também de parede mestra: quem as pretender dirija-se a casa do annunciante. Antonio Ferreira Maia (CORREIO DA VICTORIA, 26 de março de 1859, p.4).

As negociações envolvendo casas e terrenos e a prática do aluguel de imóveis em Vitória, principalmente o de moradias, sinalizava que a mudança da riqueza da posse de escravos para o âmbito da propriedade imobiliária já se encaminhava na cidade.

O Decreto nº05 de 23 de janeiro de 1892 instituiu a cobrança do imposto predial sobre os imóveis localizados na zona urbana da capital. Todos os proprietários que possuíssem imóveis fossem para a habitação, uso e recreio, incluindo as casas, barracas, telheiros, armazéns, lojas, fábricas, entre outros ficavam obrigados a pagar o referido imposto.

O preço do imposto era de 10% sobre o rendimento líquido que se verificasse sobre o imóvel. Se o prédio fosse alugado seria cobrado 10% sobre o valor do aluguel. No caso dos imóveis vazios, seria cobrado o percentual de 10% sobre o preço do aluguel que o proprietário do imóvel pudesse obter. Em relação aos imóveis que eram habitados pelos próprios donos, cobrar-se-ia somente a metade do preço do imposto. Trata-se de uma iniciativa interessante, porque já naquela época tributava-se o possível ganho imobiliário.

O aumento no ritmo das construções fez emergir, ainda que de maneira incipiente, as tensões em relação valorização da propriedade dos imóveis urbanos. O jornal “O Espírito-Santense” de 26 de agosto de 1894, relatava sobre a valorização das terras na cidade tendo como referência o aumento do preço do aluguel nos imóveis da cidade.

O relato trazia como exemplo o preço elevado do aluguel cobrado pelos cômodos do pavimento térreo de um prédio na Rua Duque de Caxias que passaria a custar 1:000\$000 réis. O jornal ainda advertia: “o que tem perdido a Companhia Torrens com as suas prorrogações de praso para a construção de seus chalets” (O ESPIRITO-SANTENSE, 1894, p.4), referindo-se ao fato de que a empresa pudesse obter algum tipo de ganho através da exploração de imóveis na cidade.

No jornal “Commercio do Espírito Santo”, de 14 de agosto de 1895, encontra-se mais um registro que indicando o ganho sobre a propriedade de imóveis, ainda na fase embrionária. Cobrava-se ao Governo do Estado a transferência da residência do médico perito da cidade de Vitória para a Vila do Espírito Santo (atual município de Vila Velha) considerando “*a falta de casas na capital e exagerados aluguéis*, além da falta hygiene que facilita, como ainda agora, epidemias, torna a Vila Velha um prolongamento da capital [...]” (COMMERCIO DO ESPIRITO SANTO, 1895, p.1, *grifo nosso*).

De acordo com os registros do Imposto Predial de 1893, existiam cerca de 930 imóveis na capital. Deste total, 622 (67%) eram alugados e 308 (33%) eram habitados pelos próprios proprietários. O quantitativo elevado de imóveis alugados na cidade reflete o processo de valorização da propriedade imobiliária em curso. Os imóveis da capital já proporcionavam o ganho na forma de renda para o proprietário por meio do aluguel. Apesar de o livro de registro do imposto

predial não especificar se os imóveis eram comerciais ou residenciais, fica claro que em Vitória a riqueza já havia se metamorfoseado na propriedade imobiliária.

Apesar de incipiente e restrito ao núcleo urbano do município, tudo indica que o mercado de aluguel de imóveis já se processava na capital, porém, o mercado imobiliário ainda não estava plenamente desenvolvido, não se observou evidências que indicassem haver a prática de construir imóveis exclusivamente para alugar ou vender, pelo menos não naquele período.



**Figura 3:** Zona Urbana de Vitória e Imóveis próprios e alugados (1893).

**Fonte:** Arquivo Histórico da Prefeitura Municipal de Vitória, elaborado pelo autor a partir do Livro para o registro do Imposto Predial (1893).

Por conta das incongruências<sup>4</sup> verificadas nos valores e falta de maiores informações sobre o coeficiente utilizado para taxação do imposto não foi possível realizar um levantamento acerca do valor locativo do imóvel em relação à sua localização nos espaços da cidade. Porém observou-se que preço do imposto predial era mais elevado para os imóveis localizados nas ruas Duque de Caxias, do Comércio e 1º de Março. Endereços onde se concentravam as casas comerciais da época.

<sup>4</sup> Nos prédios em que se registrava o valor locativo, o preço do imposto cobrado não correspondia nem aos 10%, sobre os imóveis alugados, e nem mesmo aos 5%, nos casos dos imóveis próprios, conforme estava disposto no documento de cobrança.

Em 1910, havia em Vitória o total de 1.238 imóveis sendo que 802 (65%) eram alugados, 279 (22%) próprios e 157 (13%) estavam fechados ou em obras. A taxa de crescimento do número de imóveis entre os anos de 1893 e 1910 foi de 33%. Em relação número de imóveis alugados, houve um crescimento de 29% neste quantitativo no período entre 1893 e 1910. Em 1893, eram 620 casas alugadas, já em 1910, o número de imóveis alugados em Vitória foi de 802.



**Mapa 1:** Zona Urbana e Imóveis próprios e alugados em Vitória (1910).

**Fonte:** Arquivo Histórico da Prefeitura Municipal de Vitória, elaborado pelo autor a partir do Livro para o registro do Imposto Predial (1910).

Sobre os registros do ano de 1910, chamou atenção o caso do comerciante Antenor Guimarães<sup>5</sup>. O referido comerciante possuía 27 imóveis alugados em Vitória, sendo que 24 deles se localizavam na Vila Moscoso, 02 na Rua Sete de Setembro e 01 na Rua da Alfândega. Sobre os imóveis da Vila Moscoso, Mendonça (2014) verificou que se tratava de casas de moradia que Guimarães havia mandado construir para os operários de sua empresa.

De acordo com Mendonça (2014), além das casas da Vila Moscoso, Antenor Guimarães já era proprietário de outras residências nas proximidades deste local. O autor afirma que tudo levava a

<sup>5</sup> Antenor Guimarães era natural de Niterói e chegou a Vitória no ano de 1886 para trabalhar nos negócios de seu tio José P. Guimarães. Além das atividades de agências e comércio da cidade. Guimarães “ainda investiu em outras atividades, como na indústria de serragem de madeira, transporte terrestre por caminhões e carroças, de comércio de atacado e de representação de vendas de veículos (General Motors e Ford Motors)” (MENDONÇA, 2014, p.139).

crer que a firma da família Guimarães cobrava dos operários um valor de aluguel que, talvez, fosse descontado na folha de pagamento.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se então que o estudo sobre a construção pode fornecer contribuições importantes para o estudo sobre a produção do espaço urbano. Dentre as particularidades do setor da construção está o fato de que a terra se constitui como condição de produção. Para cada nova edificação, uma nova fração de terra é requerida. Produzir imóveis é também produzir o espaço.

Concorda-se com Pereira (1988), no sentido de que “a questão é que na produção do espaço [...], a apropriação capitalista da terra amplia a sua importância na qualidade de privatização imobiliária, como articulação da totalidade que envolve a industrialização e a urbanização” (PEREIRA, 1988, p.5).

De acordo com o autor, a valorização do capital que se vincula à produção do espaço tende a ser potenciado pela valorização imobiliária no contexto da construção da cidade como um todo. Desta forma, Pereira (1988) afirma que “a expansão da cidade, tanto pelo crescimento horizontal como vertical, aumenta, cada um a seu modo, o valor pressuposto na propriedade imobiliária” (PEREIRA, 1988, p.15).

Então, como se forma a valorização do capital imobiliário? Pereira (1988) indica que a valorização do capital imobiliário é dada pelo trabalho diretamente incorporado ao terreno através da produção imediata na construção e pelo desenvolvimento das condições gerais “tanto em termos de estruturação do espaço, quanto em termos de relação entre mercadorias na função de reserva de valor, que vai resultar em aumento de preço no mercado imobiliário” (PEREIRA, 1988, p.16). Neste sentido, o processo de valorização do capital na produção imobiliária tem bases firmadas no trabalho de construção, pois “o desenvolvimento das condições gerais só faz potencializar o processo de trabalho do ponto de vista do valor produzido” (PEREIRA, 1988, p.16).

Quando se construiu com o trabalho do escravo, o espaço da cidade assumiu características distintas, pois o preço do aluguel do africano na construção era elevado e eram poucos os que podiam pagar pelo trabalho do cativo. As construções de pedra, cal e óleo de baleia eram realizadas somente pelos moradores de maior poder aquisitivo. O uso do tijolo, por exemplo, só foi difundido em Vitória nas primeiras décadas do século XX, com a incorporação dos imigrantes italianos nos canteiros de obra da cidade.

Desta forma, enquanto vigorou o trabalho escravo e o aluguel do cativo para a construção, a produção doméstica ou a autoconstrução foi à forma social de produção que se difundiu em Vitória.

Apesar de os imóveis urbanos terem representando uma parcela importante da riqueza na cidade. A posse de escravos permaneceu até a abolição como a principal fonte de reserva de valor da elite da época em Vitória, funcionando em alguns casos como a única fonte de renda do proprietário.

Apesar de não se ter evidências claras de que os contratantes de obras tivessem por objetivo construir imóveis para vender no período entre séculos, os registros do imposto predial e casos de grandes proprietários de imóveis na cidade chama atenção para o fato de que o ganho por meio do aluguel de imóveis já anunciava o processo de valorização imobiliária, mesmo que o mercado imobiliário só consolidasse de forma plena a partir da segunda metade do século XX.

Contudo, evidencia-se a reprodução e ampliação do processo rentista e desigual de produção da cidade. Se no primeiro momento o escravo de aluguel utilizado na construção elevou o preço da moradia. No momento seguinte, com o trabalho livre, a moradia de aluguel valorizava a propriedade imobiliária.

Tanto em uma situação quanto na outra se impunha e ampliava o processo desigual de produção da cidade. Processo este que levou os trabalhadores a buscarem a produção doméstica como alternativa para o problema da moradia.

## REFERÊNCIAS

ALMADA, V. P. F. **Escravidão e transição: o Espírito Santo (1850-1888)**. Rio de Janeiro: Graal, 1984. 221p.

ALVES, V. M. S. **A produção do espaço urbano de Vitória-ES pela construção imobiliária entre o final do século XIX e meados do século XX**. 2015. 159 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais.

ANDRADE, M. J. S. **A mão de obra escrava em Salvador, 1811-1860**. São Paulo: Corrupio, 1988.

BRASIL. Biblioteca Nacional Digital. **Comercio do Espírito Santo**. 14 de agosto de 1895, p.1 Disponível em: <<http://memoria.bn.br/hdb/uf.aspx>>. Acesso em: 02 jul. 2014.

BRASIL. Biblioteca Nacional Digital. **Correio da Victória**, 14 de março de 1849, p.4 Disponível em: <<http://memoria.bn.br/hdb/uf.aspx>>. Acesso em: 02 jul. 2014.

BRASIL. Biblioteca Nacional Digital. **Correio da Victória**, 2 de janeiro de 1859, p.4. Disponível em: <<http://memoria.bn.br/hdb/uf.aspx>>. Acesso em: 02 jul. 2014

BRASIL. Biblioteca Nacional Digital. **Correio da Victória**, 26 de fevereiro de 1859, p.4. Disponível em: <<http://memoria.bn.br/hdb/uf.aspx>>. Acesso em: 02 jul. 2014.

BRASIL. Biblioteca Nacional Digital. **Correio da Victória**, 26 de março de 1859, p.4. Disponível em: <<http://memoria.bn.br/hdb/uf.aspx>>. Acesso em: 02 jul. 2014

BRASIL. Biblioteca Nacional Digital. **Correio da Vitória**, 29 de setembro de 1849, p.4. Disponível em: <<http://memoria.bn.br/hdb/uf.aspx>>. Acesso em: 02 jul. 2014

BRASIL. Biblioteca Nacional Digital. **O Espírito-Santense**, 18 de maio de 1889, p.2. Vitória, 1870.

BRASIL. Biblioteca Nacional Digital. **O Espírito-Santense**, 1894, p.4. Disponível em: <<http://memoria.bn.br/hdb/uf.aspx>>. Acesso em: 12 jul. 2014.

BRUNO, E. S. São Paulo. Museu da Casa Brasileira. **Equipamento da Casa Brasileira: Usos e Costumes - Arquivo Ernani Silva Bruno**. Disponível em: <<http://www.mcb.sp.gov.br/index.asp>>. Acesso em: 13 dez. 2011

CAMPOS JUNIOR, Carlos Teixeira de. **A construção da cidade**. Formas de produção imobiliária em Vitória. Vitória: Flor e Cultura, 2002.

CARLOS, A. F. A. **A virada espacial**. Revista Mercator, Fortaleza, v. 14, n. 4, número especial, p.7-16. Fortaleza, 2015. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/S0103-40142009000200021>> Acesso em: 20 dez. 2017.

CARLOS, A. F. A.. **A metrópole de São Paulo no contexto da urbanização contemporânea**. Estudos Avançados, v. 23, nº66, p. 303-314. São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/ea/v23n66/a21v23366.pdf>> Acesso em: 20 dez. 2017.

DERENZI, L. S. **Biografia de Uma Ilha**. Editora Pongetti. Rio de Janeiro: 1965.

IBGE. **Censo Demográfico de 1872**. Biblioteca Digital. Disponível em: <<biblioteca.ibge.gov.br>>, acesso em 07 de março de 2012.

JARAMILLO, S. “Las formas de producción del espacio construido en Bogotá.” In Pradila, (comp.) Ensayos sobre o problema de la vivienda en Mexico. México: editora, 1982.

JESUS, A. D. R. **De porta adentro à porta afora: trabalho escravo nas freguesias do Espírito Santo (1850-1871)**. 2009. 172 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais.

KARASCH, M. C. **A vida dos escravos no Rio de Janeiro (1808-1850)**. São Paulo: Companhia das Letras, 2000. 643 p.

LEFEBVRE, H. **Espaço e Política**. Editora UFMG. Belo Horizonte: 2008. 190 p.

LOPES, A. S. **Arte no Espírito Santo do Século XIX à Primeira República**. Ed. Do Autor. Vitória: 1997.

MARQUES, Cesar Augusto. **Diccionario historico, geographico e estatistico da Provincia do Espirito Santo**. Rio de Janeiro: Typ. Nacional, 1878. - IX, 247p. Disponível em: <<http://www.apees.es.gov.br>>. Acesso em: 02 ago. 2014.

MARTINS, J. S. **O Cativo da Terra**. 3. ed. São Paulo: Ciências Humanas, 1986.

MENDONÇA, M. C. **Modernizar para o capital: estratégias de valorização do capital na construção de Vitória- ES (1889-1930)**. Revista GEOUSP (Online), São Paulo, v. 21, n. 1, pp. 8-31. São Paulo, 2017.

MENDONÇA, M. C. **A modernização do atraso: os fundamentos da urbanização de Vitória, 1889-1930.** 2014. 189 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais.

MERLO, P. M. S. **O nó e o ninho: estudo sobre a família escrava no Espírito Santo, 1800-1871.** Tese de Doutorado apresentada no Programa de Pós-graduação Stricto Sensu em História Social da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2008.

NAGAR, C.; HERZOG, N. B. (Tradução). **O Estado do Espírito Santo e a imigração italiana (fevereiro 1895): relato do Cavaleiro Carlo Nagar, Consul real em Vitoria.** Vitoria: Arquivo Publico Estadual, 1995. 70p.

NPHEd. **Pop 72 – Brasil v. 1.0.** CEDEPLAR/UFMG, Belo Horizonte: 2012. Disponível em: <[http://www.nphed.cedeplar.ufmg.br/wpcontent/uploads/2013/02/Relatorio\\_preliminar\\_1872\\_site\\_nphed.pdf](http://www.nphed.cedeplar.ufmg.br/wpcontent/uploads/2013/02/Relatorio_preliminar_1872_site_nphed.pdf)>. Acesso em: 20 jul. 2014.

PEREIRA, P. C. X. **Espaço, Técnica e Construção.** São Paulo: NOBEL, 1988. 190 p.

PEREIRA, P. C. X. **São Paulo, a construção da cidade, 1872-1914.** São Carlos: Rima Editora, 2004.

POSENATO, J. **Arquitetura da Imigração Italiana no Espírito Santo.** Posenato Arte & Cultura: Porto Alegre, 1997.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. Arquivo Geral do Município de Vitória. **Livro 1º de classificação de escravos para serem libertados pelo fundo de emancipação.** Thesouraria da Fazenda da Província do Espírito Santo, Junta Classificadora dos Escravos. Município da Cidade de Vitoria, 1876.

ROCHA, L. **Viagem de Pedro II ao Espírito Santo.** Coleção Canaã, v.7, Arquivo Público do Estado do Espírito Santo. Vitória, 1995. Disponível em: <[www.apees.gov.br](http://www.apees.gov.br)>. Acesso em: 02 jul. 2011.

RODRIGUES. C. M. F. **Utilização do Ferro no Brasil.** Disponível em: <[rodriguesarq.vilabol.uol.com.br](http://rodriguesarq.vilabol.uol.com.br)> Acesso: 06 jul. 2011.

Trabalho enviado em 09/04/2018

Trabalho aceito em 07/02/2019