

A HISTÓRIA DA VERTICALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES NO CENTRO DE VITÓRIA - DA MODERNIZAÇÃO À OBSOLESCÊNCIA DO AMBIENTE URBANO¹

Eneida Maria Souza Mendonça

Departamento de Arquitetura e Urbanismo - Universidade Federal do Espírito Santo

A preferência política pela extensão da cidade de Vitória por aterros contíguos ao núcleo central contribuiu para que permanecessem neste concentradas, até meados do século XX, as principais melhorias relacionadas à infra-estrutura urbana. Esse fato justificou não só a construção do primeiro edifício na área central de Vitória, em meados da década de 1920, mas também a ocorrência, nesse mesmo local, do início do processo de verticalização na segunda metade da década de 1940, do desenvolvimento desse processo de forma mais contínua a partir da década de 1950 e da predileção por essa localização até a década de 1970. No entanto, após esta década a transferência do interesse imobiliário do Centro para outros bairros definindo um percurso no sentido leste acompanha processo de obsolescência do Centro. Este processo é fortemente marcado pela fuga de atividades residenciais das classes mais altas, do comércio sofisticado e das instituições. A popularização do Centro e o surgimento de novas centralidades contribuem também para o deslocamento dos investimentos do Centro nestes tempos mais recentes.

Acompanhando-se a cronologia do processo observa-se que durante a primeira metade do século XX, a economia do Espírito Santo esteve fortemente relacionada à cultura cafeeira, repercutindo nos melhoramentos urbanísticos, atividades comerciais e portuárias da capital. O intuito de conferir à Vitória um caráter moderno, em negação inclusive à sua origem colonial, revelou-se em 1896, com o projeto de um Novo Arrabalde, desenvolvido pelo engenheiro sanitaria Saturnino de Brito, correspondendo a uma expansão que, no mínimo, quintuplicava a área urbana da época. Tratava-se de projeto complementar ao programa de governo de Muniz Freire para transformar Vitória em centro agro-exportador, polarizando também parte de Minas Gerais. Nesse programa, Freire previa a reestruturação da rede ferroviária para ligar regiões produtoras à capital, o reaparelhamento do porto visando melhor assimilação da demanda prevista e a construção de um bairro jardim², apresentando Vitória como um moderno centro econômico. Crises financeiras relacionadas à comercialização do café inviabilizaram a urbanização imediata da área e contribuíram para a retomada de investimentos públicos de menor porte sobre o próprio núcleo urbano existente ou sobre sua extensão em área contígua. Nesses termos, a modernização da capital capixaba iniciou-se propriamente durante o governo de Jerônimo Monteiro, entre 1908 e 1912, quando, além da construção do primeiro parque público, Vitória *recebia as mais importantes obras de infra-estrutura urbana até então vistas na cidade: rede de água, esgotos, energia elétrica e a introdução do bonde elétrico*³. Nas décadas seguintes, em continuidade a esse processo, foi desenvolvida uma série de projetos urbanísticos, planos e obras públicas com a intenção de retificar,

ampliar e alongar percursos, além de criar novos espaços públicos sobre o traçado colonial da cidade ou em seu prolongamento. Além do governo citado, os mandatos de Florentino Avidos (1924-1928) e Jones dos Santos Neves (1951-1954) costumam ser apontados como os mais empreendedores do período. No entanto, mais do que isso, nota-se que as atividades implementadas nesses três governos mantiveram de várias formas e nuances, direta ou indiretamente, relação com o processo de verticalização. Jerônimo Monteiro urbanizou a região que mais tarde se tornou o mais importante foco de verticalização. Florentino Avidos, ao prover a infra-estrutura urbana, atraiu de imediato o interesse na construção do primeiro edifício em Vitória. Jones dos Santos Neves, de forma mais objetiva que os anteriores, executou aterro destinado exclusivamente à implantação de edifícios. Foi nesse contexto, relacionado às intervenções urbanas públicas, que a construção de edifícios apresentou-se não apenas como uma consequência da valorização do solo, propiciada pelas melhorias realizadas, mas como uma outra forma de expressão urbanística da modernização da cidade de Vitória e até, como resultado ou mesmo parte integrante dos próprios investimentos públicos aplicados no local.

Cabe porém observar que a repentina crise na urbanização do Novo Arrabalde e a preferência pela retomada de investimentos no Centro de Vitória, revelada de imediato, não impediram que gradativamente, mesmo que em ritmo lento, fossem retomados os empreendimentos em infra-estrutura naquele sentido. Em 1905 foram realizadas obras no sistema viário e de transporte até a Praia do Suá e durante a década de 1920 foram complementados serviços dessa natureza até a Praia do Canto, o que teria contribuído, provavelmente, para o aumento de interesse na aquisição de lotes naquela localização, à época⁴. No entanto, foi na década de 1950 que iniciou-se o processo de consolidação da ocupação da área, fortemente influenciada pelas melhorias nas condições de transporte coletivo, com a implantação de linha de ônibus, e com a ampliação de equipamentos complementares ao uso residencial, como a construção de escolas. Foi justamente nesse momento, que surgiram os primeiros edifícios de baixa altura nessa região da cidade.

Seguindo o mesmo rumo que a infra-estrutura urbana, as antevisões do poder público para com a cidade, expostas nos planos gerais, ao longo de toda a primeira metade do século XX, priorizaram o Centro, mas apontaram também sua futura extensão, a leste. Esses planos seguiram a orientação indicada no Novo Arrabalde de Brito, que revelou de modo antecipado o vetor preferencial de expansão. Torna-se importante assinalar que tanto na origem, configurada pelo projeto de Saturnino de Brito, como nos demais planos, para a região leste da ilha, era sempre imaginado um ambiente residencial elitizado.

Além dos investimentos em infra-estrutura e dos planos propostos para Vitória, o poder público demonstrou ainda, por meio da legislação urbanística, não só atenção significativa com relação ao Centro, como também intenção de verticalizá-lo.

Embora, dentre os edifícios construídos, com quatro ou mais pavimentos, o primeiro registro quanto à aprovação de projetos date de 1926, percebe-se, a partir de exame da legislação urbanística de Vitória, referências à verticalização de construções, desde 1909⁵. A partir desta data percebia-se na legislação o estabelecimento de relações entre os locais de melhor infra-estrutura e o reconhecimento de sua valorização imobiliária e simbólica, pela exigência de pavimentos além do térreo. Neste contexto distinguia-se o Centro, e nele, áreas específicas. Embora essa e outras referências na legislação sugerissem algum tipo de estímulo à verticalização, não havia menção explícita a alturas superiores a cinco pavimentos, embora não fossem também proibidas. Essa situação prolongou-se até 1954, com a aprovação do código municipal⁶, que passou a constituir-se em um marco na legislação urbanística de Vitória, pela abrangência, complexidade de seu conteúdo e, no caso da verticalização, pela indicação de alturas bem mais elevadas que as em geral existentes. Algumas normas nesse período mencionavam também a subdivisão da cidade em zonas urbana, suburbana e rural, implicando em regras sobre uso e construção, que em geral, procuravam afastar do meio urbano, e em especial, do Centro, representações estéticas do meio rural. Nesse contexto, a verticalização passou a apresentar-se como uma das caracterizações mais expressivas do ambiente urbano, em evidente contraste com o rural.

Desse modo, mesmo com o delineamento de um sentido de expansão urbana nitidamente proposto e construído a leste, era incomparável, ao final da primeira metade do século XX, a supremacia do Centro em termos de infra-estrutura urbana e melhoramentos em geral, em relação aos demais bairros de Vitória. Medidas básicas de saneamento, construção de parque público, praças, e de uma avenida principal, promovidas desde o início do século, culminaram, na década de 1940, com o fim das obras do porto e na década de 1950, com a realização do extenso aterro da Esplanada da Capixaba, em área contígua e inserida no ambiente geográfico do Centro. Esse aterro confirmou a idéia de que, a despeito dos planos de expansão produzidos, a extensão imediata da cidade viabilizava-se ainda no âmbito do Centro de Vitória, atraindo e mantendo nesta localização o interesse pela verticalização de construções.

Nesse sentido, Campos Júnior atenta para o papel de agente imobiliário exercido historicamente pelo Estado em Vitória, não só criando terras urbanas, por meio de aterros, mas também promovendo sua urbanização, construindo habitação e facilitando a aquisição de terrenos e moradias. Ao gerar uma oferta elevada de imóveis, o Estado contribuía para inviabilizar a atuação particular no mercado imobiliário local. Por esse motivo, e diante também da fraca demanda, as diversas tentativas do setor privado em atuar nesse ramo, antes da década de 1950, não alcançaram êxito, mesmo que em momentos de efervescência na economia e com o apoio de investimentos públicos⁷. Segundo o mesmo autor a localização do processo de verticalização no Centro de Vitória teria ocorrido pela pouca quantidade de terrenos em áreas valorizadas. A despeito de haver uma

baixa demanda por ocupação urbana e do governo ser proprietário de grande extensão de terras, favorecendo a comercialização das mesmas, o autor chama a atenção para a exiguidade de locais com atributos urbanísticos que os diferenciasssem. Se no passado não havia diferenciação no espaço urbano de Vitória correspondendo a distintos níveis de renda, morando próximos e convivendo socialmente diversos extratos sócio-econômicos, ao longo do século XX esta situação foi gradativamente sendo alterada. Foi também Campos Junior quem indicou a ação sanitarista como a ação pública responsável pela construção de áreas de destaque no contexto urbano de Vitória, gerando sua valorização e conseqüente ocupação pela elite local. Essas circunstâncias contribuem para o entendimento quanto ao surgimento da verticalização e sua concentração em determinado sítio. De fato, a Praça Costa Pereira, as proximidades do Parque Moscoso e a avenida Florentino Avidos e adjacências são justamente os endereços dos primeiros edifícios com sete ou mais pavimentos em Vitória.

Investigação referente à localização dos edifícios com quatro ou mais pavimentos aprovados até 24 de abril de 1954, ou seja, antes da aprovação do código municipal, indica que, nessa fase inicial da verticalização em Vitória, os poucos exemplares existentes ocupavam preferencialmente o Centro. De um total de vinte e dois edifícios, dezessete situavam-se na área central. Mesmo percebendo ainda a manifestação do fenômeno de modo diluído, nota-se já, pela localização desses edifícios, a formação embrionária de futuros focos ou ilhas de verticalização. Tratava-se conforme já citado, de sítios de destaque quanto à infra-estrutura urbana, envolvendo locais aprazíveis (Praça Costa Pereira, Parque Moscoso) e importante vetor da economia (proximidades do porto), tendo como vizinhança o centro político administrativo do estado. No entanto, mesmo diante dessa preferência pela localização central, e dessa demonstração ainda incipiente em termos quantitativos, nota-se desde já, indícios de pulverização na localização de edifícios. São cinco os exemplos situados fora do Centro, distantes entre si, ou seja, sem sugerir ainda qualquer foco de verticalização. Esses encontravam-se porém, bem localizados quanto à infra-estrutura de transporte, sem atingir todavia a beira-mar. As datas de aprovação desses edifícios, ao compreender a fase final deste período, entre 1951 e 1954, indicam a manifestação inicial de um percurso de verticalização externo ao Centro, coincidindo com as melhorias decisivas na consolidação da ocupação da região mais nobre do Novo Arrabalde.

Algumas referências históricas podem complementar o entendimento quanto à eleição do Centro, e nele a praça Costa Pereira, para inauguração do processo de verticalização em Vitória. A praça foi ampliada por aterro e inaugurada em 1928, enquanto era aberta a Avenida Capixaba, em continuidade à Avenida Jerônimo Monteiro, a mais importante da cidade. Na ocasião foi demolido o Teatro Melpômene e construído, em local próximo, o Teatro Carlos Gomes⁸. Este era, então, o contexto do local que primeiro atraiu o interesse pela construção de edifícios em Vitória. Em 1926,

em meio a essas transformações, foi aprovado o projeto do edifício Glória, de uso comercial, além de teatro, apresentando cinco pavimentos. Sua localização extremamente favorecida, compreende simultaneamente o eixo avenida Jerônimo Monteiro - avenida Capixaba e a praça Costa Pereira. Os dois registros seguintes de aprovação de edifícios ocorreram cerca de uma década depois, também nesta praça, tendo já aquele conjunto de melhorias mais consolidado. Em 1935 foi aprovado o edifício Balbi com quatro pavimentos e em 1936 o edifício Antenor Guimarães com sete pavimentos, sempre mencionado pela historiografia local como o primeiro edifício de Vitória. Estes lançou em Vitória empreendimento nos moldes dos construídos, na mesma época, em Copacabana, no Rio de Janeiro⁹. Além da novidade introduzida com o próprio porte do empreendimento, esse edifício inaugurou em Vitória, a moradia em apartamento, e neste, o desenho arrojado de varandas corridas. Por algum tempo, esse edifício apresentou-se como exemplo isolado, conferindo à praça, destaque e dela extraíndo vantagens, pela urbanidade implícita ao endereço.

O segundo edifício residencial de porte semelhante ocorreu somente cerca de uma década depois, nas proximidades do Parque Moscoso. Embora hoje possa ser reconhecida como região incorporada à dinâmica do Centro, à época, tratava-se, sem dúvida, de bairro a este contíguo. O local, antes chamado de Campinho, correspondia em finais do século XIX à região de mangue, e insalubre. Em 1910, porém, Jerônimo Monteiro, presidente do estado, decidiu pela construção, no local, de um parque público¹⁰. O Parque Moscoso encontrava-se no bojo das obras de saneamento empreendidas na cidade e julgadas absolutamente necessárias, em função da condição de calamidade causada pelos constantes surtos epidêmicos¹¹. No entanto, esse, além de renovar hábitos sociais na cidade, conferiu caráter moderno ao ambiente urbano de Vitória e tornou-se espaço único até meados da década de 1980. A construção do parque, ao transformar radicalmente o insalubre local, passou a proporcionar também nova possibilidade de expansão e de valorização da parte baixa da cidade, visto que até então, a cidade alta era valorizada pelas atividades institucionais, sociais e residenciais, enquanto a região do porto contava com valorização comercial.

Foi nesse contexto que ocorreu em 1947, a aprovação do edifício Rocha no Parque Moscoso, com nove pavimentos, marcando a origem de novo foco de verticalização. Trata-se também, de edifício residencial, tendo porém, o térreo, ocupado com cinema. O modelo remete, da mesma forma que o anterior, ao Rio de Janeiro, referindo-se dessa vez à Cinelândia, bairro próximo ao Centro, com cinemas nos térreos dos edifícios.

Na mesma ocasião, foram aprovados, dois edifícios de uso não residencial, nas imediações do parque, porém deslocados de seu âmbito imediato de polarização e com localização mais próxima ao porto. Trata-se respectivamente, do edifício do Sindicato dos operários estivadores de Vitória, em 1946, com sete pavimentos e do edifício Eloy Chaves, relacionado à previdência social, em 1947, com oito pavimentos. Esses dois exemplos reafirmavam o valor comercial da região

próxima ao porto e da vizinhança com a Av. Florentino Avidos, importante via comercial, atribuindo à esta localização, reciprocamente, prestígio, pela própria novidade que representavam em Vitória, os edifícios.

A Praça Costa Pereira e suas imediações vão se constituir de fato, no berço do processo de verticalização em Vitória. Em 1951, com localização ao lado do Teatro Carlos Gomes, foi aprovado o projeto do edifício Presidente Vargas, de uso institucional, com treze pavimentos, então o mais alto da cidade. Esse, ao extrapolar o padrão de verticalização até então edificado, que entre os mais altos situava-se entre sete e nove pavimentos, indicava o interesse institucional em otimizar a intensidade de ocupação em localização privilegiada e a possibilidade de ostentar sua presença e representação, pelo porte da construção, juntando o caráter simbólico ao prático. O edifício, ao contrário dos anteriores, extremamente livre de ornamentos e reentrâncias, introduziu no meio local o passeio coberto, por meio de seu terceiro pavimento lançado sobre o espaço público e apoiado em pilares.

Desse modo, no período referente à origem da verticalização das construções em Vitória, percebe-se, pela concentração e altura de edifícios, que os arredores da praça Costa Pereira, bem como as quadras situadas entre o porto e o palácio, no entorno da Avenida Florentino Avidos, vão se constituir nos focos principais. O primeiro faz surgir a moradia em apartamento, enquanto o outro caracteriza-se pelo uso institucional, que após lançado, parece ter estimulado a ocorrência do uso comercial em edifício, em momento e localização próximos. Esse estímulo pode ser percebido pela forte presença na paisagem desses novos edifícios, em contraste com as demais edificações, pela data muito próxima de aprovação de projetos institucionais e comercial, e pela proximidade de localização entre estes dois usos, contribuindo para a formação de um foco de verticalização. Supõe-se ainda, que a noção de poder, implícito ao caráter institucional, possa ter facilitado a divulgação e assimilação do edifício no ambiente urbano, pelos moradores de Vitória, na ocasião.

Examinando seleção de artigos técnicos e crônicas sobre a cidade, publicadas em periódicos locais, percebe-se que os edifícios ao representar inúmeros atributos, terminavam por devolver à sua respectiva localização, vantagens dela inicialmente extraídas, mantendo com a mesma uma relação recíproca.

A aceitação da população em relação ao edifício, e em especial para moradia, além de estar vinculada aos ambientes urbanos de destaque quanto à infra-estrutura, contou ainda, para Campos Júnior¹², com a vantajosa situação dos primeiros exemplares na parte baixa da cidade. Segundo o autor, essa localização correspondia a um quesito de conforto em relação à característica da cidade, com áreas residenciais em morros. O presente estudo, de certo modo, confirma estes dados, ao constatar que são raros e de pequeno porte os edifícios que indiquem, neste período, localização rumo à Cidade Alta, estando, de fato, os edifícios de maior altura nas localizações mais baixas.

Conforme já exposto, essas áreas baixas teriam sido ganhas ao mar por meio de aterros realizados praticamente a partir do início do século XX. Sua urbanização relativamente recente, porém, não proporcionou um parcelamento mais amplo. Esse compreende, na maioria dos casos, lotes estreitos, em quadras, por vezes, também estreitas, resultando com frequência, em frente e fundos voltados para vias. A ocupação dos terrenos pelos edifícios abrange ao máximo a área do lote, sendo ausentes os afastamentos.

A transformação no meio urbano gerada nessa fase de origem da verticalização refere-se nem tanto à quantidade de edifícios altos, mas ao contraste já visível na paisagem, ao prenúncio de uma concentração em determinados sítios, indicando o local de futuros focos e à velocidade de construção empreendida a partir da segunda metade da década de 1940, quando de fato pode-se passar a caracterizar a construção de edifícios em Vitória como um processo.

A localização no Centro, dos edifícios de maior altura, confirma então, a predileção por este local para a construção de edifícios nessa fase. Porém, a ocorrência de edifícios baixos em setores urbanos em consolidação, fora do Centro, contribui também para caracterização e melhor entendimento desse momento de formação do processo de verticalização de construções em Vitória. Percebe-se então, que a pulverização do fenômeno de verticalização, acompanhando o sentido prioritário de expansão projetado e executado pelo poder público, ao longo da primeira metade do século XX, ocorre em concomitância à concentração de interesse pela localização de edifícios na área central. Embora nessa localização externa ao Centro os edifícios encontrem-se distribuídos de modo mais disperso, estes, como no próprio Centro, ocupam áreas que vêm se diferenciando no contexto urbano geral da cidade, em função da infra-estrutura urbana e das características urbanísticas de traçado e parcelamento de origem sanitaria. Guardadas as devidas proporções, em termos quantitativos e qualitativos referentes aos atributos urbanos, trata-se de lógica semelhante à que impulsionou o interesse pela construção de edifícios em sítios determinados do Centro.

Entretanto com o aterro da Esplanada da Capixaba construído contíguo à Praça Costa Pereira entre 1951 e 1955, projetado para receber somente edifícios, o poder público mantém seu importante papel na atividade imobiliária, neste caso, ao contrário do ocorrido em momento anterior, favorecendo a formação do mercado privado. A criação dessa extensa área plana, com infra-estrutura urbana e programada para a verticalização, vai reter a preferência pela construção de edifícios no Centro e evitar a intensificação do processo já iniciado no sentido leste. A Esplanada da Capixaba torna-se então, não só um estímulo decisivo à verticalização, como também, à sua concentração na área central, durante seu desenvolvimento e expansão, nas décadas a seguir.

Somente em meados da década de 1970, após início da verticalização da área continental a partir de conjuntos habitacionais, percebe-se a intensificação do processo de construção de edifícios de maior altura na região polarizada pelo bairro Praia do Canto, acompanhando o percurso a leste

do Centro. Neste momento, a praia urbanizada passa a constituir-se em Vitória, o local privilegiado para a construção de edifícios, marcando período de transição na localização da verticalização. Na década de 1980 o processo de verticalização deixa de fato o Centro, transferindo-se para aqueles novos focos de atração. Concomitante e ao mesmo tempo pertinente a esta fuga encontram-se subjacentes outros processos. Entre eles encontra-se a mudança da escala da economia regional que passa da agro-indústria exportadora vinculada ao café para a grande indústria marcada pela siderurgia. Esta mudança amplia consideravelmente a classe média gerando enorme demanda para os empreendimentos imobiliários verticalizados, ao mesmo tempo que contribui para direcionar o capital local para o setor de construção civil. Este movimento engendra um outro processo caracterizado pela metropolização e pela consolidação de novas centralidades. Neste sentido, o Centro, embora dinâmico nos fluxos cotidianos sobretudo pelas classes populares, mostra em parte sua obsolescência por meio do desinteresse imobiliário e pelo próprio esvaziamento de funções de diversos de seus edifícios.

¹ Trabalho extraído da tese de doutorado da autora Transferência de interesse no percurso da verticalização de construções em Vitória (ES), defendida em 2002 na FAUUSP.

² A caracterização de bairro jardim foi conferida por ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro de. A peste e o plano. O urbanismo sanitário do Engenheiro Saturnino de Brito. São Paulo, 1992. Dissertação (mestrado) - FAU - USP.

³ CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. O Novo Arrabalde. Vitória: PMV, Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, 1996.

⁴ CAMPOS JÚNIOR, op.cit., 1996.

MENDONÇA, Eneida Maria Souza et al. Cem anos do projeto de um Novo Arrabalde - Vitória (ES) - 1896-1996. Vitória: Núcleo de Estudos de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal do Espírito Santo, 1996.

⁵ VITÓRIA. Decreto municipal nº 3 de 17 de abril de 1909. Vitória: 1909.

⁶ VITÓRIA. Lei Municipal nº 351 de 25 de abril de 1954. Código Municipal. Vitória: 1954.

⁷ Cf. CAMPOS JÚNIOR, O Capitalismo se apropria do espaço: a construção civil em Vitória (ES). São Paulo, 1993, p. 61-73. CAMPOS JÚNIOR, op. cit., 1996.

⁸ DERENZI, Luiz Serafim. Biografia de uma ilha. 2 ed. Vitória: PMV, Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, 1995.

⁹ VAZ, Lilian Fessler. Uma história da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro - Estudo da modernidade através da moradia. São Paulo, 1994. Tese (doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

¹⁰ MUNIZ, Maria Izabel Perini. Parque Moscoso – Documento de Vida. Vitória: Fundação Jônice Tristão, Fundação Ceciliano Abel de Almeida/UFES, 1985.

¹¹ CAMPOS JÚNIOR, op. cit., 1996.

¹² CAMPOS JÚNIOR, op. cit., 1993, p. 144, 145.