

O ESTUDO DA CONSTRUÇÃO COMO UMA CONTRIBUIÇÃO Á HISTÓRIA DA CIDADE

Carlos Teixeira de Campos Júnior

UFES

A discussão apresentada tem como referência o estudo de um momento da construção da cidade de Vitória, ocorrido entre 1890 e 1896, no Estado do Espírito Santo, Brasil: o caso da Companhia Brasileira Torrens, na produção dos serviços de águas e esgoto na capital.

Acredita-se que o conhecimento da lógica estruturada para atuação da Companhia Brasileira Torrens, contratada pelo governo do Estado do Espírito Santo para construir o sistema de captação, tratamento e distribuição de água e coleta de esgoto em Vitória, pode contribuir para historiografia da construção das cidades capixabas e quiçá brasileiras.

Assim a cidade era vista pelo governante da época: “A começar pela Capital, que foi sempre a principal cidade do Estado, nada achamos digno de menção. Cidade velha e pessimamente construída, sem alinhamentos, sem esgotos, sem arquitetura, segundo os caprichos do terreno, apertada entre a baía e um grupo de montanhas; não tendo campo para desenvolver-se sem a dependência de grandes despesas; mal abastecida de água; com um serviço de iluminação a gás duplamente arruinado, pelo estado do material e pela situação da sua empresa; carecedora de um fornecimento regular de carnes verdes; sem edifícios notáveis; repartições e serviços públicos mal acomodados à falta de prédios; sem teatro, sem passeio público, sem hospitais, sem serviço de limpeza bem organizado, sem um matadouro decente; desprovida de toda defesa sanitária; necessitando de construir novos cemitérios, devido à irrevogável condenação dos atuais...”¹

Os primeiros governos republicanos logo quiseram mudar esta imagem e criar uma cidade moderna que apresentasse o rompimento com o seu passado colonial. O que significa romper com o passado colonial e criar uma cidade moderna? E em que o estudo da construção ajuda a pensar a criação de uma cidade moderna? Pretende-se responder essas perguntas com o debate sobre a construção das primeiras obras de saneamento realizadas em Vitória.

Moniz Freire, que governou o Espírito Santo, primeiramente de 1892 a 1896, pretendia transformar Vitória num grande centro comercial do Estado e de parte de Minas Gerais. Dentre suas iniciativas almejou fornecer captação e tratamento de esgoto, água tratada e encanada ao morador de Vitória.

A discussão que segue é para mostrar que na criação de condições para promover o sistema de esgoto e dar água tratada e encanada ao morador cidadão, revelam-se atores sociais que se

reproduzem através desse processo de criação. E para mostrar, ainda, que outros atores sociais, ao contrário da situação anterior, encontram sua existência na apropriação das ditas condições criadas. Deste modo, pensa-se que o estudo da construção, enquanto um setor da produção social, que produz materialmente a cidade, segundo condições históricas definidas, não pode faltar na construção da historiografia das cidades.

Para tratar dessa questão traz-se à baila a importante experiência da Companhia Brasileira Torrens em Vitória no propósito de discutir a lógica da sua estruturação e as razões do seu insucesso.

A construtora de obras públicas

À primeira vista a Companhia Torrens apresentava-se como construtora de obras públicas. Contratada para fazer o serviço de abastecimento de água e tratamento de esgoto, agia como uma construtora qualquer em sua atividade produtiva. No entanto, como construtora diferenciava-se das outras atividades produtivas industriais, especialmente das fábricas e oficinas. No tipo de obra em questão, é importante frisar, as construtoras têm a terra como condição da produção. Diferentemente da captação, da estação de tratamento e dos reservatórios de acumulação, que se encontram em um único lugar, o escoamento de água é por rede de encanamentos estabelecidos progressivamente no território da cidade.²

Para que funcione no abastecimento dos prédios, o encanamento precisa ser assentado no terreno. E aquele que recebe o encanamento, diferencia-se como lugar, pois passa a ter condições de um serviço urbano que outros não têm. O morador que edificar nesse espaço já urbanizado terá predicados, como água encanada e coleta de esgoto, que moradores de outras áreas não terão ou terão maior dificuldade em ter acesso.

No final do século XIX, as atividades da Cia Torrens construindo as redes de água e esgoto devem ser percebidas como atividades produtoras de espaço, que levam predicados aos lugares onde passam, diferenciando-os do conjunto da cidade.

Nesse tipo de produção o acesso à terra não apresenta problema para construtora. O encanamento é fixado nas áreas públicas e, quando isso não ocorre, a terra é disponibilizada por particulares sem ônus para a construtora.

O assalariamento é a prática corrente na relação de trabalho nessas obras. Espera-se um tipo de produtividade média com o salário pago, mas, além do salário, pagam-se prêmios como estímulo à produtividade.

¹ Pronunciamento de Moniz Freire antes de assumir o governo em 1892 conforme Derenzi (1965:166).

² O mesmo raciocínio é válido para construção do sistema de captação e tratamento de esgoto.

Atualmente, nas obras de saneamento é comum o emprego de máquina para escavar a terra. No entanto, na época da Torrens essa prática não era freqüente e no caso tudo era feito à mão, com o uso da enxada.

A remuneração das empresas que fazem essas atividades se faz por um contrato que corresponde ao que se chama de percentual de administração. É feito o orçamento, que inclui o preço dos materiais, dos instrumentos de trabalho, o preço das horas de equipamentos e máquinas, quando for o caso, e a tudo isso soma-se o custo da mão de obra. Acresce-se ao montante obtido um percentual de taxa de administração, que corresponde à remuneração na forma de lucro da empresa.

Pode-se afirmar do que até então foi exposto que a produção material da cidade – considera-se o sistema de água e esgoto como produto material – é indústria da construção e que no momento histórico que foi realizada, na forma relatada, revelava-se como mais uma possibilidade para o capital industrial se reproduzir, além das possibilidades que encontrava na agricultura, que era, na época, o principal *locus* da acumulação no estado do Espírito Santo. Na época se configurava, portanto, como um importante meio de diversificar e urbanizar a reprodução o capital, no ato de produzir a própria cidade.

O contrato da Companhia Torrens com o Estado

A Cia Torrens não pretendia ser apenas uma produtora material da cidade, mas também um ator social que se apropriasse do espaço da cidade, ou das diferenças espaciais urbanas que ela mesma pretendia criar ou intensificar.

Vitória, como revelou o administrador público, tinha tudo para ser feito. As casas foram construções espontâneas, sem alinhamento e desprovidas da técnica moderna que propugnava o sanitarismo.

O traçado das ruas assemelhava-se à imagem descrita por Sérgio Buarque, forma-se preguiçosamente, em desalinho entre ruelas estreitas... Diz-se que o traçado original de suas ruas copiava as trilhas tortuosas escolhidas pelos animais em caminhada (Holanda, 1983: 75-76). Sem rigor as casas seguiam esse alinhamento.

A situação sanitária, pode-se imaginar, era considerada o maior problema urbano. As epidemias tiravam centenas de vidas. O registro do cronista é capaz de mostrar sua dimensão. *“É de ontem a calamidade que passou sobre nós, determinada pela abrupta e violenta irrupção do mal indiano...”* (Valle, sd.: 112).

À medida que se descia da parte alta, aumentavam os pontos de água parada, que eram dificuldades que precisavam ser vencidas para o crescimento moderno da cidade.

Tratava-se de um crescimento que projetava separação social no espaço. Nessa época, fim do século XIX, em Vitória, ricos e pobres moravam próximos, pois os predicados da produção social do espaço não eram ainda diferenciadores relevantes da qualidade dos espaços.

O primeiro marco relevante dessa diferenciação foi o contrato firmado entre a Cia Torrens e o Estado. Pactuava-se que a contratada realizaria o aterro do Campinho e construiria o serviço de água e esgoto da cidade, a ser começado na área ao redor do mangal que seria aterrado.

O Campinho consistia numa baixada na parte sul da ilha de Vitória, que, se aterrado, permitiria o crescimento urbano naquela direção.

O contrato com o Estado previa que a Cia Torrens teria como remuneração pelos serviços que realizasse uma quantia, que se supõe, estaria dentro daqueles parâmetros anteriormente referidos. Além de cobrir os custos com material, mão-de-obra, teria um percentual correspondente ao seu lucro.

Conforme o contrato, datado de 23 de fevereiro de 1891, previa-se que a remuneração da Cia, em espécie, seria de 45 contos de réis anuais durante o período de 40 anos. O contrato é mais amplo e favorável à Torrens. Teria o privilégio de uso e gozo, por cinquenta anos, da exploração dos serviços de água e esgoto. E o governo seria o encarregado de cobrar pelos dois serviços e repassar, sem ônus para o concessionário, os recursos recolhidos³.

As citadas cláusulas do contrato colocam a Cia Torrens como empresa construtora, cujo capital se reproduziria através da produção material do sistema de água e esgoto e que se beneficiaria ainda com um outro papel – o de concessionária de serviços públicos.

Indo além do que a historiografia corrente afirma, que o governo realizou o saneamento do Campinho com aterros e obras de infra-estrutura básica, promovendo modernização urbana, o estudo da construção revela os seus significados que muitas vezes ficam obscurecidos – produzia-se as mercadorias água encanada, coleta de esgoto e espaço.

A Companhia e a produção do espaço

O contrato do Estado com a Torrens apresentava ainda mais possibilidades para a Cia. Rezava o citado contrato que “*o concessionário ou empresa que organizar, também terá o domínio por 20 anos dos terrenos do Estado existentes na ilha em que se acha a Capital...*”⁴ (Campos Jr., 1996:166).

³ Conforme o contrato: Espírito Santo. Contencioso do Tesouro do Estado. Contrato celebrado, 1890. Termo de Transferência de contrato, 1891.

⁴ Não satisfeitas com as terras do Estado em Vitória a ousadia da empresa exacerba-se, quando faz articulações para que a posse da Ilha do Príncipe, até então pertencente à União, passasse para o domínio do Estado para que então viesse a pertencer a Cia. Na correspondência interna da Torrens de Vitória com sua matriz no Rio, pode-se identificar essas articulações. Veja no autor anteriormente citado, p. 168.

A cláusula contratual sugere que a Cia Torrens também pretendia, além de remunerar-se com a construção das redes de água e esgoto e vender esses serviços, apropriar-se do espaço da cidade.

O domínio útil sobre os terrenos do Estado em Vitória permitia que a Cia alugasse, vendesse ou fizesse o que quisesse com os ditos terrenos. Sua estratégia arquitetada foi de, com a infra-estrutura construída, realizar a venda de lotes, que na sua concepção, alcançariam apreciável valorização. A construção do sistema de água e esgoto criaria espaços diferenciados, cuja valorização seria apropriada pela Cia quando vendesse os lotes.

A perspectiva da Cia não ficava nisso. Ia além. Monta uma fábrica de materiais de construção, conforme pode-se verificar na seguinte passagem: "*... para atacar convenientemente este serviço e os da fábrica que breve será uma importante fonte de renda auxiliar da Companhia e dos seus orçamentos, suspendi os trabalhos de aterro e nivelamento da Vila. H. Moscoso...*"⁵. Sua intenção foi estruturar-se para também construir casas nas proximidades do Campinho, quando as redes de infra-estrutura estivessem construídas.

A Torrens, com a sua lógica imobiliária, pretendia lucrar duplamente, com a fábrica de materiais de construção e com a construção de moradias. Além desses ganhos, a sua estratégia contemplava apropriar-se de rendas imobiliárias com a venda de lotes.

As condições favoráveis que a firma possuía, não impediu que seus negócios ficassem ruins, a ponto de tirá-la do mercado. Com tantas possibilidades o que explica o insucesso da Companhia Torrens?

As idéias de modernização sempre estiveram presentes nas ações dos governos que sucederam Moniz Freire. As obras de saneamento não se realizaram tal como se previu. Os planos da Torrens não foram em frente. Os primeiros metros de redes de água e esgoto foram inaugurados no governo de Jerônimo Monteiro (1908-1912), mais de uma década depois que Cia Torrens deixa seus negócios em Vitória.

Monteiro notabilizou-se como o estadista que construiu muitas obras na Capital. Além de concluir o aterro do mangal do Campinho iniciado pela Torrens, ergueu no lugar um parque. Demoliu igrejas e reconstruiu o palácio do governo, transformando o antigo Colégio Jesuíta, marco dessa arquitetura religiosa na Capital, num prédio de formas ecléticas que revelava a preocupação de mudar a fisionomia da velha cidade. Apesar das inúmeras obras realizadas por Monteiro, suas ações não foram suficientes para transformar Vitória numa cidade moderna tal qual aspiravam os governantes que o precederam.

⁵Trata-se de uma referência a correspondência interna da Companhia Torrens, de 28 de dezembro de 1892, conforme livro de ofícios expedidos pelo escritório de Vitória. A Vila H. Moscoso foi o nome dado posteriormente ao Campinho.

Fica ainda muito evidenciado na prática dos governantes o projeto concebido ainda no século anterior por Moniz Freire. Em outra passagem as suas palavras podem ser recuperadas. “*O argumento mais imediato em favor da necessidade dos grandes centros é fornecido pela lição de todos os tempos e de todos os povos. Não há país no mundo ... que não tenha as suas grandes praças...; as primeiras nações do globo são a França, a Inglaterra, os Estados Unidos e a Alemanha, que possuem cidades como Paris, Londres e Nova York...*”.⁶ Sua aspiração era pela modernidade.

No final dos anos 20, também, foram inúmeras as realizações observadas pela historiografia que refletem a preocupação transformadora em direção ao moderno. O engenheiro, historiador, Serafim Derenzi (1965:216) observa nos relatos do governador Florentino Avidos (1924-1928) suas iniciativas. “*Em benefício da salubridade, demoli velhas casas detestáveis, reconstruí serviços de esgoto, remodelei e ampliei o serviço de água e melhorei o dos esgotos fluviais. Alarguei e calcei várias ruas, fazendo escadarias, corrigi alinhamentos extravagantes...*”. E conclui o historiador: “*a morfologia da cidade foi alterada radicalmente...*”

Das considerações feitas até então à história da cidade como é apresentada pelos estudiosos auxilia pouco para a compreensão do espaço, como aspecto relevante dos processos de produção da cidade. A modernização perseguida pelos governantes foi quase sempre limitada a renovação do espaço urbano. Limitava-se apenas a dimensão espacial e mais aparente da cidade, até por ser esta dimensão da modernização a mais visível e menos comprometedora dos compromissos tradicionais da oligarquia. Embora a modernização do espaço implique a constituição de novos interesses envolvidos na produção da cidade, esse novos interesses surgem sem romper com o passado, sobretudo aqueles ligados à terra e comprometidos com a grande agricultura, o que sem o auxílio do estudo da construção ficam recobertos e encobrem a compreensão da realidade urbana nesta dimensão.

Apesar das vantagens inerentes à estratégia empresarial formulada pela Cia Torrens, que transparece no contrato que fez com o Estado, conforme mostrou-se anteriormente, sua estratégia não se concretizou. O estudo da construção da cidade de Vitória mostra que, até o final dos anos 40 do século XX, a produção de moradias era feita na forma de produção por encomendas. Qual o significado do predomínio dessa forma de produção do espaço? E em esse fato ajuda a compreender o insucesso da Cia Torrens? E ainda o que significa construir uma cidade moderna como previam os governantes?

A produção por encomendas como forma predominante de produção de moradias significa que o mercado imobiliário ainda não havia se formado em Vitória. Conforme observa-se em Campos Jr.

⁶ Conforme mensagem do governo de Moniz Freire, S/D.

(1993), a produção por encomenda requer um contratante que demande de um construtor uma moradia para o seu uso ou de familiares, nunca para vender. Eram poucos os construtores em Vitória nessa época e igualmente poucos os que dispunham de poder aquisitivo para contratar e pagar com recursos próprios a construção de uma casa. Não recorriam geralmente a bancos e ao final da obra haviam saldado seus compromissos com o construtor. Não tinham como recorrer a estes porque também eram pessoas de limitados recursos. O ganho nessa forma de produção era o lucro que se fazia perceber no chamado percentual de administração, que na época ficava em torno de 15%. Era esta e somente esta a possibilidade de ganho através da produção por encomenda. “O lucro do construtor não diferia na sua lógica daqueles praticados noutros setores produtivos da indústria. Compreendia a parte não paga do salário do trabalhador. Não se compunha de juros (não havia empréstimo por parte do construtor ao contratante), nem de renda (a terra era um tributo do contratante, e pouco representava em termo de custo, pois havia disponibilidade natural e social desse bem)” (Campos Jr., 1993:99).

A modernização pretendida precisa ser vista como produção material da cidade, realizada socialmente e que até os anos 40 não havia criado uma cidade capaz de ser apropriada como mercadoria. A forma de produção por encomenda revela isso. O lucro era a única forma de remuneração através dessa forma de produção. Nesse sentido, como pode ser percebido na estratégia anteriormente mencionada da Torrens, por esta se pautar em cima de um mercado imobiliário formado, seu objetivo ficou comprometido. A Torrens não menciona a encomenda como demanda para as construções que realizaria. E, por outro lado, esperava que com as obras de infra-estrutura construídas, as terras, que eram do seu domínio, valorizassem e fossem demandadas pelo mercado, permitindo que, através da sua venda, fosse possível a apropriação da correspondente renda imobiliária, criada pela cidade então produzida. Não foi o que aconteceu. Nem a cidade nem o mercado haviam se formado nessa época.

A produção de moradias para aluguel

A verticalização foi iniciada em Vitória pela construção para aluguel. Começa no final dos anos 40 e princípio dos anos 50. Difere em muitos aspectos da forma de produção anterior, mas no essencial, no tipo de remuneração dos atores sociais envolvidos nessa forma de produção.

Havia ainda um contratante que encomendava a obra e um construtor para executá-la. Ao contrário da situação anterior, o contratante não queria o edifício para o seu uso, mas para alugá-lo. O imóvel era visto como segurança para família, uma alternativa de preservar o patrimônio. “*O imóvel era um negócio certo (expressão corriqueira) e o aluguel era uma forma corrente de obter renda*” (Souza, 1989:203). O construtor, que não era mais um prático que adquiriu seu saber no trabalho, dá

lugar ao engenheiro, proprietário de empresa. O construtor, ou mestre, como era conhecido pelo seu saber próximo de um artífice, é substituído pelo mestre de obras, que fica entre o engenheiro-empresário e os operários. Dá lugar a uma nova relação de trabalho, em que passa a predominar a impessoalidade e a distância entre os envolvidos diretamente no processo de produção e o dono da empresa – atitudes próprias do assalariamento em um mercado de trabalho formado.

Isso fica evidente no distanciamento físico também perceptível na própria cidade. Antes, na produção por encomenda, conforme observou-se em outro trabalho (Campos Jr. 1993). Num mercado de trabalho em formação, a proximidade do morar entre patrão e operários, a camaradagem do vínculo pessoal – era comum os patrões terem entre seus afilhados filhos dos seus trabalhadores – permitia a relação informal e pessoal no trabalho. O distanciamento verificado no trabalho será percebido também no espaço da cidade. Patrão já não mora perto do trabalhador. “*O espaço da cidade, que antes juntava as pessoas pela relativa proximidade no morar, separa. Os lugares vão se tornando seletivos. O edifício isola*” (Campos Jr., 1993:118). As construções verticais para aluguel não acontecem aleatoriamente na cidade. Serão realizadas nos melhores lugares. Nesse momento pode-se perceber diferenças espaciais entre os lugares. A fisionomia moderna que se pretendia criar na cidade já existe e é identificável em certos espaços diferenciados. Essa diferenciação espacial pretende ser apropriada pelo contratante da construção através do aluguel. Não havia mercado financeiro formado, a cidade já comportava uma produção material substantiva e diferenciada, o aluguel funcionava como uma expectativa de remuneração do contratante pelo que despendeu e por um ganho na forma de renda apropriando-se da cidade.

O aluguel portanto era um sobrelucro apropriado pelo contratante; um adiantamento de capital na expectativa de ganho futuro. “Em parte é uma renda criada pelo tipo de uso que o contratante conferia à terra mediante a construção. Proporcionava não só o retorno do capital investido na terra e na construção, como algo mais, pelo tempo que durasse o interesse das pessoas pelo uso proporcionado pela construção” (Campos Jr., 1993: 122).

Considerações finais

A Companhia Torrens não poderia ter sucesso, porque sua estratégia baseava-se numa situação que considerava a existência de mercado imobiliário formado ou seu rápido desenvolvimento – coisa que só aconteceria muito tempo depois. A historiografia tal como foi relatada apresentava sempre a modernização da cidade como uma atitude que independia de interesses envolvidos em sua produção. A cidade moderna, pretendida pelos governantes, traria benefícios para os moradores, que passariam a dispor de serviços que lhes daria melhor qualidade de vida. Esse é o discurso, mas

há outros significados nesta modernização que ajudam sua compreensão e que não devem ser obscurecidos.

O estudo deste momento da indústria da construção permitiu mostrar que na construção de uma cidade existem atores sociais que se reproduzem através desse processo de produção; que numa cidade em formação sua remuneração é o lucro e que numa cidade formada, para o caso em questão, além do lucro, apropriado pelo construtor, a cidade passa a ser disputada também pelo contratante, que pretende dela obter uma renda, através do aluguel.

Bibliografia:

CAMPOS JR., Carlos Teixeira de. *O Novo Arrabalde*. Vitória, PMV, 1996.

_____. *O Capitalismo se apropria do espaço: A construção civil em Vitória*. São Paulo, tese de doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, 1993.

DERENZI, Luiz Serafim. *Biografia de uma Ilha*. Rio de Janeiro, Pongetti, 1965.

Espírito Santo. Contencioso de Tesouro do Estado

Contratos celebrados, 1890.

Contratos celebrados, 1892.

Pareceres, 1897.

Termo de transferências de contrato, 1891.

ESPÍRITO SANTO. Presidente, 1892-1896 (Muniz Freire). *Mensagem do Presidente do Estado do Espírito Santo...* Vitória, Tipografia do Estado, S.D.

_____. *Relatório...* Rio de Janeiro, Leuzinger, 1896.

HOLANDA, Sérgio Buarque de. *Raízes do Brasil*. 16ª ed., Rio de Janeiro, José Olímpio, 1983.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida. *A identidade da metrópole. A verticalização em São Paulo*. Tese de Livre-Docente apresentada ao Departamento de Geografia da F.F.L.C.H. da USP, 1989.

VALLE, Eurípedes Q. do. *História do Município de Vitória*. Vitória, mimeo, S/D.

Carlos Teixeira de Campos Júnior
Engenheiro Civil, Doutor em Arquitetura e Urbanismo
Professor Adjunto Doutor
Departamento de Geografia e Programa de Pós-Graduação em Economia
Universidade Federal do Espírito Santo

E-mail: ctcampos@npd.ufes.br