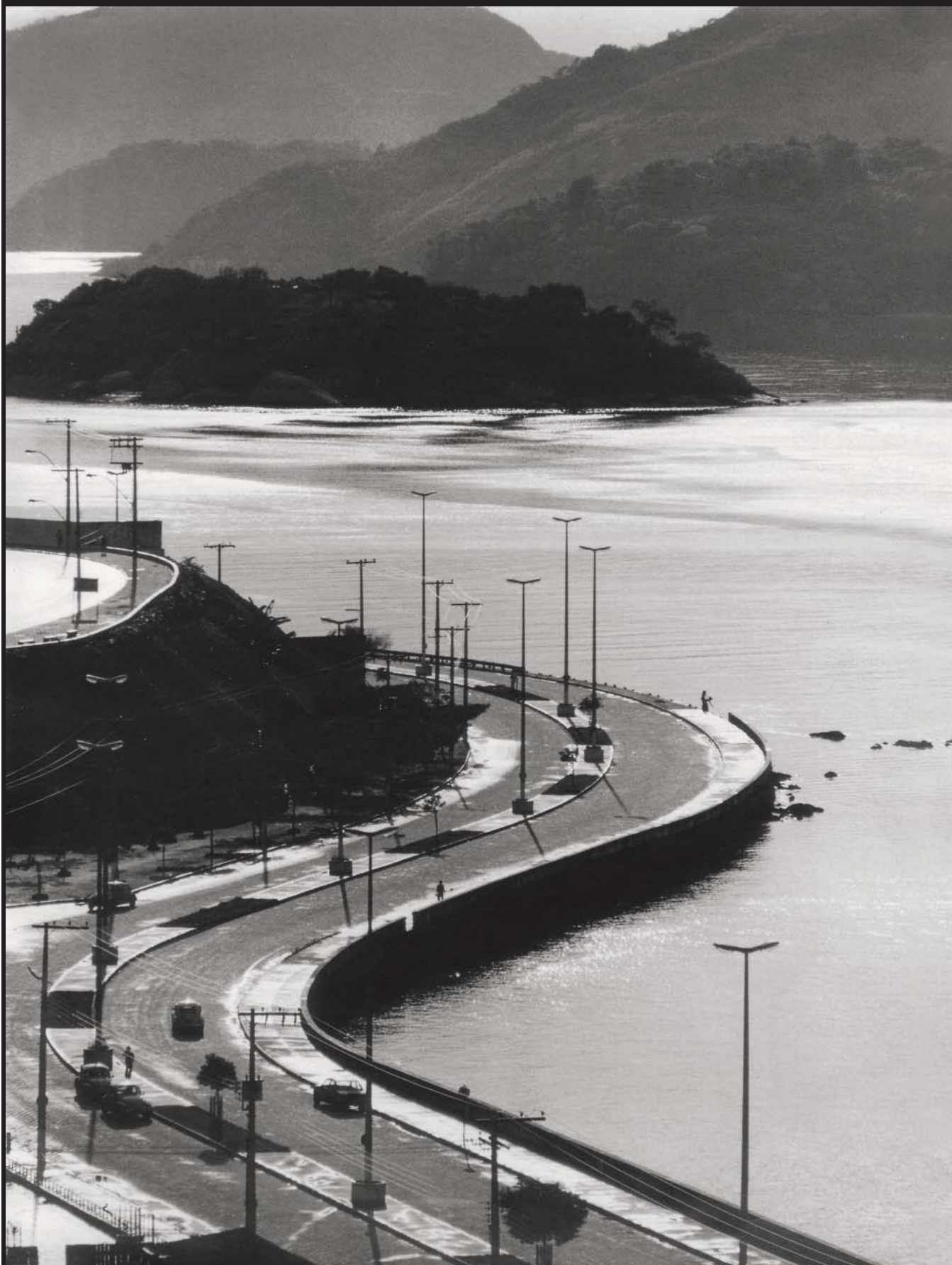


O AUGUE DA CONSTRUÇÃO

3



A construção desloca-se para os bairros praianos
(Acervo do Instituto Jones dos Santos Neves).

O AUGUE DA CONSTRUÇÃO

Na década de 1950 a construção conquistou sua “alforria” e nos anos 70 alçou os vôos mais altos de sua história. Para atingir o patamar dos anos 70 foi necessário que se criassem algumas condições e que a própria construção se modificasse.

Na década de 1950 a construção cresceu no centro, sem se expandir para os arrabaldes. Seu território era constituído pelas áreas lindeiras às avenidas Jerônimo Monteiro e Florentino Avidos, para as edificações comerciais, e pelas áreas definidas pelos eixos das ruas Graciano Neves, Sete de Setembro e Gama Rosa, como lugares preferidos para os prédios residenciais.

Os terrenos ao redor do Parque Moscoso e da Esplanada Capixaba, áreas originadas de obras de aterros e de embelezamento urbano, prolongaram a permanência da reprodução da construção no centro. A esplanada foi a última fronteira da ocupação imobiliária naquela região central, antes que a construção se deslocasse para o território das praias, na própria ilha de Vitória, nos anos 70.

Os condicionantes naturais do centro formavam uma geografia que confinava a construção a limites muito estreitos, e o crescimento da construção dependia permanentemente da transposição desses limites mediante a edificação de obras públicas de vulto. Vitória nasceu numa ilha, em um plano elevado, espremida entre o mar e a montanha, e, para expandir seu território, precisou distanciar-se do centro, em direção a seus arrabaldes.

O momento histórico vivido nos anos 70 deu condições à construção de se modificar e de, saindo do centro, encontrar na praia uma ambiência excepcionalmente propícia à sua reprodução.

O novo padrão de acumulação da economia capixaba nos anos 70

A construção vai se desenvolver nas praias, região rica em amenidades, num momento histórico específico de muitas transformações. O Espírito Santo fixava-se em bases urbano-industriais. Concentrava as mais importantes atividades da produção, do comércio, dos

serviços e a maior parte de sua população num reduzido território, formado pela Grande Vitória, que se tornaria o maior mercado da construção no Estado.

O padrão de acumulação da economia capixaba orientou-se, nesse período, para uma nova base. O modelo de produção agrícola, fundado na pequena propriedade e no trabalho familiar, assentado no cultivo de café, esgotara-se no final dos anos 50. Não havia mais terras novas que proporcionassem solos com fertilidade natural, que atendessem ao cultivo itinerante de café.

O Espírito Santo foi um estado que historicamente sempre recebeu muita mão-de-obra de outras unidades da Federação; entretanto, nos anos 50 se tornou um expulsor líquido de população – o número dos que saíram (emigrantes) foi maior do que o número dos que entraram (imigrantes). Eram sinais de que o modelo de produção agrícola que estruturava a economia local estava falido e não oferecia, como antes, oportunidades de trabalho que retivessem a população no Estado. Esta situação se manteve até 1970, quando começou a reverter, em razão da retomada do cultivo de café.³⁰

Junto com o movimento de saída de população do Espírito Santo para outros estados, outro movimento também se configurou, proveniente da migração campo-cidade, em busca dos principais centros urbanos do Estado, especialmente a Grande Vitória. A população migrante tinha a expectativa de encontrar melhores oportunidades de sobrevivência nas cidades mais desenvolvidas do Estado.

A política federal de erradicação de café (primeira fase em 1961/62 e segunda fase em 1966/67) causou impactos significativos no Espírito Santo. Proporcionalmente ao número de cafeeiros plantados, o Espírito Santo foi a unidade da Federação que mais erradicou café. Isso se caracterizou como manifestação da crise do modelo citada anteriormente, o que ajuda a explicar por que um número tão grande de produtores no Espírito Santo aderiu à política de erradicação.

30 Quanto aos dados relativos ao crescimento vegetativo da população do Espírito Santo, veja Mota, 2002, p. 61.



O Estado se modernizava. O governo construía as bases infra-estruturais para seu desenvolvimento. Acima, a construção da hidroelétrica de Rio Bonito (*Acervo do Arquivo Estadual do Espírito Santo*).

Na página ao lado, a construção da ponte Presidente Vargas sobre o rio Doce em Linhares (*Acervo do Arquivo Estadual do Espírito Santo*).

O programa atingiu todas as áreas produtoras do país, mas algumas tiveram proporcionalmente um número maior de pés erradicados, como foi o caso do Espírito Santo. Neste Estado foi erradicado 53,8% do cafezal, que ocupava 71% da área total cultivada com café. Nos demais Estados cafeeiros – Minas, São Paulo e Paraná – essas proporções foram, respectivamente, de 33,0, 26,0 e 28,4% dos cafeeiros e 41,2, 26,5 e 19,8% das áreas cultivadas (ROCHA; MORANDI, 1991, p. 52).

O campo nesse momento passava por modificações profundas. A cafeicultura, incapaz de sustentar a agricultura capixaba, e conseqüentemente a própria economia local³¹, demandava sua reestruturação para outro modelo produtivo, que pudesse ser uma alternativa à crise estabelecida. No campo liberaram-se terras de café para a pecuária, que, por sua vez, estimulou a concentração fundiária, forçando, assim, a população a deixar o campo para procurar sua sobrevivência na cidade.

Além da pecuária, atividade que emprega pouca mão-de-obra, o campo, a partir da década de 1970, tendeu ao cultivo de novas lavouras, com o estabelecimento de práticas empresariais; incorporou novas tecnologias e, em conseqüência, por ofertar menos postos de trabalho, continuou a estimular o movimento de migração de população, contudo em menor quantidade, para as principais áreas urbanas do Estado.

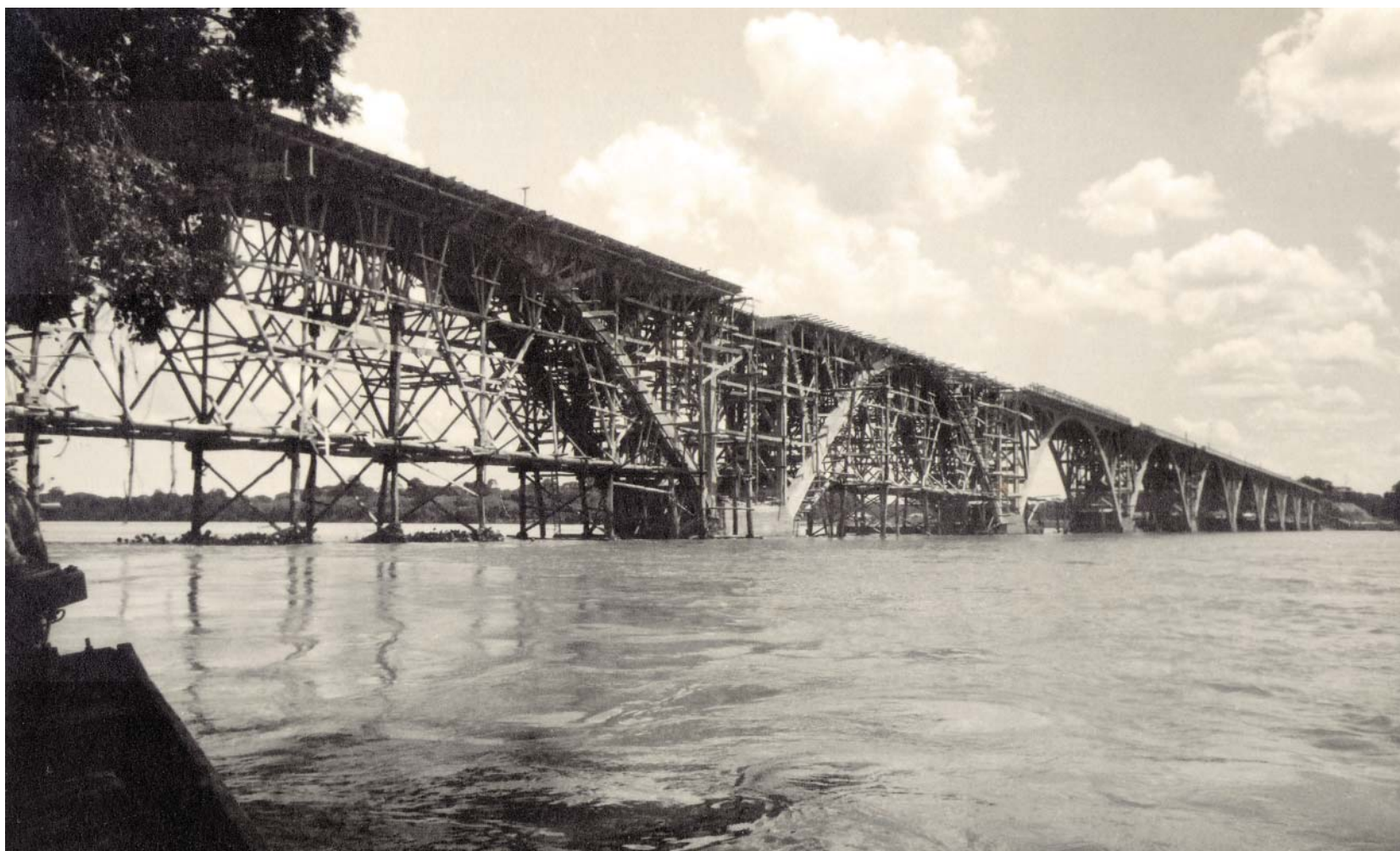
Vivia-se, nesse momento, o começo do processo de integração competitiva do Espírito Santo ao mercado nacional. Enquanto durou a monocultura cafeeira, assentada na pequena propriedade, em bases arcaicas, a situação do Espírito Santo no contexto nacional assemelhava-se à das demais regiões brasileiras antes de 1930: funcionava como um arquipélago, isolado do restante do país.

O modelo que se esgotara reestruturou-se, dando origem a outro, assentado em novas bases; este agora promovendo a integração do Espírito Santo ao mercado nacional – tal como as outras unidades federativas, que já estabeleciam vínculos entre si desde 1930 –, através de formas de inserção complementares à industrialização emergente, centralizada e concentrada em São Paulo.

O esgotamento do citado modelo de estruturação produtiva no Espírito Santo significou a ruptura das barreiras regionais. Acabaram-se as proteções dadas pela região capixaba às unidades produtivas locais. A ausência de infra-estrutura em escala, que possibilitasse a expansão do capital em direção ao Espírito Santo, contribuiu para o isolamento do Estado capixaba em relação ao mercado interno brasileiro – este já em integração a partir da indústria paulista.

A construção das principais obras de infra-estrutura começou nos anos 50 e prolongou-se até o início da década de 1970. Todo o plano de geração de energia elétrica formulado no governo Jones Santos Neves (1951-54) teve como desdobramento a construção de barragens e usinas, como as de Rio Bonito (1952-59), Suíça (1965) e Mascarenhas (1968-74). A malha rodoviária federal, que proporcionaria a integração física do Espírito Santo com o restante do país, deu-se, também, no mesmo período.

³¹ Não só a agricultura, mas também a indústria, era totalmente dependente do café.



Se, por um lado, essas obras criavam condições para a integração do Estado com as outras regiões do país, cabe salientar a contribuição que deram para a construção civil regional. Profissionais da área técnica, formados na própria Escola de Engenharia do Estado ou vindos de fora, que trabalharam na execução dessas grandes obras, incorporaram o aprendizado e foram disseminadores de conhecimento, o que muito contribuiu na formação do empresário da construção capixaba. Para citar alguns exemplos, o engenheiro Norberto Madeira trabalhou na Koteca Engenharia, empresa do Rio de Janeiro, na construção da barragem Duas Bocas; posteriormente, respondeu tecnicamente pela construção do edifício Antenor Guimarães – o primeiro prédio alto construído em Vitória para aluguel – e outras obras na capital. O engenheiro Álvaro Sarlo, o segundo dos mais antigos ex-presidentes do Sindicon (1936-42), como funcionário do Estado fez parte do grupo de técnicos que fiscalizou a construção da ponte de Linhares, realizada por empresa de fora do Estado. O Dr. Álvaro Sarlo também formou empresa e foi atuante no ramo da construção de edificações. Nos anos 60, o engenheiro

Marcos Murad, ex-presidente do Sindicon (gestão 1990-92), trabalhou na empreiteira Christiani Nielsen, nas obras de aterro e na construção do porto de Tubarão, antes de ingressar na construtora Ciec. Da mesma forma a experiência em construção de grande porte fez parte do currículo do engenheiro João Luiz de Menezes Tovar, também ex-presidente do Sindicon (1982-90), antes de trabalhar na Ciec e posteriormente se tornar empresário da construção civil. Na década de 1970 a Sisembra Engenharia, contratada pela CVRD para fiscalizar as obras de duplicação e melhoramento da ferrovia Vitória a Minas, trouxe nos seus quadros, quando veio para Vitória, o engenheiro José Eduardo Berredo, outro ex-presidente do Sindicon (1998-2004). Posteriormente, este engenheiro ingressou na Encol (Engenharia Comércio e Indústria S/A), antes de montar sua própria empresa. Portanto, os que trabalharam em grandes obras, e criaram vínculos no Espírito Santo, ao voltar sua competência para o mercado local da construção como empresários, transferiram suas experiências pretéritas para as novas práticas, certamente enriquecendo a engenharia capixaba.

Junto com a construção da infra-estrutura, que criava condições à integração regional do Estado, a política de erradicação dos cafezais trouxe de fora recursos indenizadores pelas árvores tiradas, que se supõe foram utilizados como capital na diversificação produtiva. A política, também de iniciativa federal, de apoio à pecuária, entre 1970 e 1975, a de fomento florestal de 1967, a de modernização agrícola, que trouxe progresso técnico a partir de 1975, a do Pró-álcool de 1979, a da borracha, a da pimenta, dentre outras, todas traduziam-se em formas de integração do território capixaba ao mercado nacional. Essas atividades se davam tanto através dos recursos financeiros e do emprego de novas técnicas de cultivo, que passavam a empregar insumos, remédios e maquinário, adquiridos do Centro-Sul, como mediante o estabelecimento, com estas regiões, de comércio das novas mercadorias produzidas.

Efetivamente o norte da reestruturação produtiva no Espírito Santo, apesar dos impactos das políticas federais de modernização do campo, sinalizou para iniciativas de industrialização do Estado. Enquadrado político-administrativamente, para fins de planejamento, na região Sudeste, o Espírito Santo, nos anos 60 – mais do que hoje –, apresentava indicadores de desenvolvimento semelhantes aos do Nordeste, que foi, no mesmo período, objeto de uma política regional específica destinada a seu soerguimento econômico.

Baseando-se na desigualdade de condições existente entre os estados do Sudeste, o Espírito Santo conseguiu do governo federal a renúncia de parte do imposto de renda devido por pessoas físicas e empresas para aplicação em um fundo. Este seria direcionado para promover a industrialização do Espírito Santo, abalado com a crise do café manifestada no final dos anos 50. Foi, então, criado o Fundo de Recuperação Econômica do Espírito Santo (Funres).

Os recursos do Funres, formado, também, de uma dotação de 5% do ICM, de que o Estado abria mão como sua contrapartida na promoção da industrialização do Espírito Santo, foram muito importantes como instrumentos de política pública de desenvolvimento regional. De 1970 a 1980 foram investidos, em projetos no Estado, recursos no montante de US\$ 165.384.102,60, provenientes apenas de incentivos. Foram aplicados na Grande Vitória 56,7% deste valor, e 59,3% do investimento total.³²

32 Os dados referentes aos recursos do Funres foram obtidos no trabalho de doutorado de Mota (2002).

O significado mais importante para nós de todo esse processo de crise da estrutura produtiva e de retomada para um novo modelo produtivo é que isso se deu reorientando o centro da acumulação para a base urbano-industrial – a perspectiva de desenvolvimento do Espírito Santo passava, naquele momento, pela industrialização, isto é, pela opção de deslocar e centralizar o núcleo mais dinâmico do processo produtivo para a área urbana mais desenvolvida. A modernização que se processava no campo não seria capaz de reverter a crise estabelecida, e os fluxos migratórios continuariam convergindo para as cidades, especialmente para a Grande Vitória, estimulados pelas perspectivas da industrialização.

Nas duas fases da erradicação do café (1962 e 1966) foi injetado na economia local um total de Cr\$ 70.254.000,00³³ referentes ao pagamento pelos cafezais erradicados, o que significava 100,38% da receita bruta do Estado em 1967. Como 180 mil pessoas deixaram o campo nessa época, dirigindo-se para a Grande Vitória, em consequência da adesão dos produtores locais a essa política, supõe-se que esses recursos se tenham direcionado prioritariamente, também, para a Grande Vitória, o mais importante centro urbano do Estado. Dos investimentos feitos através do Funres, 59%, conforme citou-se anteriormente, concentraram-se no mesmo centro urbano. A população, progressivamente, veio também concentrar-se nessa área. Além de se estruturar o mercado de trabalho, o mercado imobiliário dispunha, para crescer, das melhores condições até então vistas no Espírito Santo, em termos da conjuntura econômica mais geral.

Condições físicas do território

As décadas de 1950 e 1960 marcaram a construção da cidade para a indústria, ao passo que a década seguinte caracterizou-se pelo início da construção, na cidade da indústria. Ambos os períodos apresentaram-se como de oportunidades nunca vistas para a construção. O primeiro foi de realização de grandes obras de infra-estrutura, voltadas para a produção industrial. O segundo foi marcado pela implantação industrial propriamente dita e pelo mais importante avanço da construção imobiliária até então visto.

33 Valor em Cr\$ 1000 referente a agosto de 1966. Foi a maior quantia recebida entre os estados participantes do programa de erradicação (ROCHA; MORANDI, 1991, p. 51).

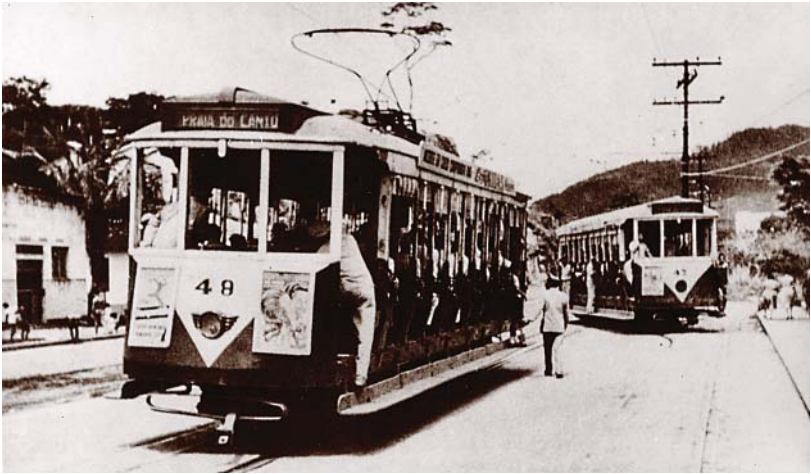
Se todo o projeto de Muniz Freire, no final do século XIX (1892-96), voltou-se para transformar Vitória num centro comercial, os esforços do governador Jones dos Santos Neves (1951-54) se deram na construção das bases para a industrialização do Estado. Mesmo não dispondo da hegemonia da elite local – esta ainda se encontrava muito alicerçada nas bases agro-exportadoras –, Jones foi capaz de efetivar o seu projeto valendo-se da aliança construída com Getúlio Vargas. Buscava-se, naquele momento, o alinhamento do Espírito Santo, a partir de Vitória, com o projeto desenvolvimentista do governo central.

Toda a infra-estrutura de base industrial projetada convergia para Vitória e para ligar fisicamente a capital capixaba aos principais centros urbanos do país. A cidade estava em obras. Inicialmente no centro; em seguida, as construções dirigiram-se para as praias. Não só no interior, onde se construía as barragens, as grandes pontes e as estradas federais, mas também em Vitória as grandes obras foram realizadas por empresas de fora. Contudo, as obras públicas de menor porte abriram espaço para o empreiteiro local. A construção imobiliária, por outro lado, sempre esteve marcada por uma forte presença do empresário capixaba.

Se, por um lado, o aterro da Esplanada Capixaba prolongou a vida da construção imobiliária no centro, por outro, a construção da avenida Beira-mar e a realização dos melhoramentos urbanos na Praia do Canto³⁴ deram vida nova, e em patamar mais elevado, a esse segmento da construção, no seu processo de reprodução, na região das praias.

Mais do que a conquista de um “novo território”, disponível para o crescimento da construção, o deslocamento da cidade para as praias significou o abandono do passado, o rompimento com o velho, um compromisso com o moderno. Projetava-se para as praias uma nova cidade, que se voltava para si e não enxergava o resto, aparentemente isolada. O acesso às praias, com a construção da avenida Beira-mar, em 1962, e facilitado pela difusão do automóvel na década de 1970, podia ser feito sem se enxergar o interior da cidade, desfrutando-se apenas das amenidades proporcionadas pelo mar. Concebia-se a região da Praia do Canto de forma a diferenciá-la do restante da cidade.

O bonde, que era a opção mais comum de acesso às praias, através da porção interior da ilha de Vitória, impulsionava a ocupação linear do território, que acompanhava de um lado e de outro seus trilhos: o bonde restringia o processo de crescimento da cidade a uma única trajetória. Com a substituição dos veículos sobre trilhos pelo ônibus, nessa época, a cidade passou a dispor, além do “novo território”, de maior grau de liberdade para crescer. O ônibus oferecia maior possibilidade não só de orientar a ocupação em qualquer direção, e garantir o melhor aproveitamento territorial da região das praias, como também de instituir um novo padrão periférico de morar, que distanciaria cada vez mais, com maior facilidade, a população das áreas centrais, com a anexação de novas áreas ao território da cidade. Do ponto de vista do mercado imobiliário tinham-se criado as condições para se produzir um espaço diferenciado na cidade, apto a entrar no mercado, reunindo os melhores predicados de amenidades, requeridos pela emergente classe média que se formava em Vitória, impulsionada pela industrialização em curso.



O bonde dá lugar ao ônibus, que proporciona uma ocupação mais abrangente do território (Acervo da Família Newton Pimenta).

³⁴ Considera-se relevante a participação da Construtora Araribóia na abertura e na pavimentação de vias na Praia do Canto.

Como compreender o salto de crescimento que a construção deu, deslocando-se para as praias?

A construção trabalha não mais pautada na venda do edifício puro e simples. Descobre que pode vender junto com o edifício também o lugar, transformado em espaço, e com isso obter margens de remuneração muito mais elevadas do que aquelas que até então vinha praticando. Seu preço, descolado do custo, ia até o limite dado pelo poder aquisitivo dos compradores. Essa mudança na concepção do produto imobiliário possibilitou à construção desfrutar de um universo novo para crescer. E cresceu. O IBGE indicou que a Prefeitura Municipal de Vitória deu licença para a construção, entre 1971 e 1975, de 846.473 m² de obras, enquanto no quinquênio seguinte mais que dobrou a quantidade de obras licenciadas, que passou para 1.942.266 m² – representando um aumento de quase 130%.³⁵

A construção pôde mudar e produzir por incorporação em função de condições excepcionais criadas pela conjuntura daquele momento. Vivia-se o tempo do “milagre brasileiro”. O Espírito Santo orientava-se por uma opção definida e clara pela industrialização, depois de atravessar uma das mais importantes crises de sua história. Elevaram-se significativamente os investimentos urbanos, convertidos em projetos industriais, fomentados pelo Funres, durante a década de 1970. O montante levantado com a erradicação do café, como foi anteriormente considerado, proporcionou inversões em investimentos urbanos, contribuindo para elevar a massa de riqueza em circulação na capital capixaba.

As inversões concentradas no espaço – que ganhava dimensões metropolitanas – não paravam por aí. À indústria fomentada com a poupança gerada localmente juntou-se o projeto de industrialização de grande porte, fundado no capital estatal federal e estrangeiro, sob os auspícios do II PND. As grandes empresas em implantação na década de 1970, junto com a CVRD – no Espírito Santo desde a década de 1940 – ajudaram a criar e expandir uma significativa par-

cela da classe média estabelecida em Vitória, importante segmento consumidor de imóveis. Era para esta classe que o mercado, preferencialmente, se voltava.

Com o poder aquisitivo em alta, a classe média brasileira, aliada de primeira hora do governo instituído a partir de 1964, recebeu deste, em contrapartida pela sustentação política que proporcionava para legitimá-lo, benefícios importantes, que promoveram impactos positivos na construção civil. Numa outra perspectiva, há que se considerar a hipótese de Bolaffi (1977, p. 6), mesmo que parcialmente refutada posteriormente, “de que em 1964 decidiu-se estimular a indústria da construção civil (através da criação do BNH) porque esse tipo de investimento seria o mais adequado para atenuar os efeitos negativos da deflação”. O importante é que, mesmo que os investimentos no setor de bens de consumo duráveis tenham servido muito mais aos propósitos das decisões de política econômica do país do que ao mencionado por Bolaffi, a construção foi muito favorecida pela política habitacional daquele governo.

O BNH deu condições para que os financiamentos à produção e à aquisição do imóvel fossem vantajosos para os dois lados envolvidos, dentro da faixa de renda e dos propósitos financeiros em que o banco, em cada programa, se propunha a atuar, permitindo que o prazo de amortização atingisse 25 anos.

Mudaram-se completamente as condições de financiamento do imóvel. Antes, quando se construía a preço de custo, o imóvel tinha de ser amortizado em 24 meses ou no máximo 30. Esta modalidade de produção restringia o mercado comprador à população de poder aquisitivo mais elevado. As prestações tinham de ser maiores, o que em consequência estreitava o universo do consumidor em potencial. Com o aumento do preço do imóvel – por conta do crescimento da urbanização, da elevação dos preços dos terrenos e dos próprios materiais e da mão-de-obra – a construção a preço de custo defrontava-se, progressivamente, com barreiras que limitariam seu crescimento.

35 De conformidade com os dados do Anuário Estatístico do Brasil de 1970 a 1980.

Com o advento do BNH, a incorporação, nos anos 70, não só libertava a construção de suas amarras – a própria incorporação atinge uma população com um espectro mais amplo de renda –, como lhe facultava vãos mais altos – permitidos pelas maiores margens de rentabilidade do investimento.

Nesse sentido, sendo a região das praias um espaço com características diversas das apresentadas pelo centro, o produto imobiliário ali construído se distinguia do que até então era colocado no mercado. Essa diferenciação permitia ser contabilizada como valor adicional de remuneração, que se elevava até o limite da capacidade de pagamento dos consumidores, ávidos por morar naquela região. Isso foi fundamental para o crescimento da construção.

Quais foram os protagonistas da mudança?

As condições históricas vividas, naquele momento, no país e regionalmente, precisavam ser lidas e compreendidas pelo empresário local da construção, para que enxergasse as oportunidades. Os próprios empresários que construía a preço de custo, especialmente os precursores dessa modalidade de produção, não tiveram dificuldade de compreender o que se passava e de promover mudanças que abriam novas e mais amplas perspectivas para a reprodução da construção, com a introdução da incorporação. Citem-se, dentre as empresas precursoras, especialmente as construtoras Ciec e Chrisógono Teixeira da Cruz Engenharia Ltda. Eram empresas que já estavam formadas e consolidadas no mercado quando o BNH foi criado e a industrialização ganhou força na década de 1970.

A mentalidade do construtor vinha mudando desde antes. A ambiência de uma cultura técnica florescia, impulsionada pela fundação da Escola de Engenharia, em 1951, pela existência da atividade

de portuária e pela presença da CVRD, da Companhia Ferro e Aço e das concessionárias de serviço público.

Com o crescimento da urbanização abria-se também mercado para o trabalho nas construtoras. Elas se tornaram a segunda escola preparatória, quase que obrigatória, para formação de quadros para o mercado neste ramo. É que uma série de empresas construtoras, que se destacaram e ainda hoje estão atuantes no mercado, foram criadas por profissionais oriundos dos quadros das empresas pioneiras na produção por incorporação.

Se aqueles que já construía a preço de custo abriram espaço para a realização de incorporações, os engenheiros formados em Vitória promoveram, com seu trabalho, o crescimento das empresas tradicionais. Posteriormente, ingressaram no mercado com suas próprias empresas, dividiram espaço e alguns sucederam a seus predecessores. A construtora Ciec, além de ter sido a maior empresa do ramo de edificações do Espírito Santo – seu orçamento, durante a década de 1970, nunca foi menor do que o orçamento do município de Vila Velha³⁶ –, caracterizou-se como a grande escola dos profissionais da engenharia capixaba. Saíram dessa empresa os irmãos Helvécio e Edson Haje (ambos engenheiros) para fundar a Construtora Acta, em 1974, e os engenheiros, também irmãos, Menezes, que fundaram, juntamente com os engenheiros João Luiz de Menezes Tovar e Luís Paulo Brandão, a construtora Metron (1977), dentre outros.

A Construtora Chrisógono Teixeira da Cruz influenciou a formação, também, de empresas importantes no ramo, como a Albamar e a RS – os proprietários destas construtoras foram ex-colaboradores da empresa Chrisógono. As experiências vieram das mais diferentes empresas, mas todos, na sua grande maioria, entre aqueles que se destacaram no ramo, tiveram uma segunda escola, as construtoras em que trabalharam.

36 Depoimento do engenheiro Osmir Pimentel, formado na Escola de Engenharia da Ufes, e um dos ex-diretores da construtora Ciec.



A isenção de imposto de renda, que gozavam as incorporações até por volta de 1977, constituiu outro fator que contribuiu para promover a formação de umas empresas e consolidar outras. As incorporações atraíram muitos investidores, entre os quais pessoas estranhas à atividade da construção. Embora tenham disputado, com as empresas de construção que já incorporavam, o ganho imobiliário do mercado, promoveram o crescimento do setor, com o aumento de contratações das construções realizadas a preço de custo.

A existência de privilégio tributário ajuda a explicar, naquela conjuntura, as diversas incorporações realizadas por pessoas de recursos e principalmente por bancos (Banco Comércio Indústria de São Paulo, Banco Real, Banco Mineiro, Banestes, dentre outros). Era comum empresas em formação utilizarem do expediente de construir a preço de custo, contratadas por incorporadores para se capitalizar. A construtora Acta, conforme depoimento de seu proprietário, o engenheiro Edson Haje, teve experiências bem sucedidas nesse sentido.

A construção, durante a década de 1970, foi também e fundamentalmente impulsionada pelas iniciativas do Inocoop-ES (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo) e da Cohab-ES (Companhia de Habitação e Urbanização do Estado do Espírito Santo). Paralelamente à ação por promoção privada com atuação em nichos próprios de mercado, a promoção pública de moradias, liderada pelo Inocoop-ES, influenciou na conformação dos limites do território metropolitano – respondendo pela formação de muitos bairros afastados do centro – e no crescimento da construção civil. Só o Inocoop-ES mediu a contratação, pelas cooperativas, de aproximadamente 28 empresas, que construíram 19.826 unidades habitacionais em Vitória, Vila Velha e Serra, entre 1970 e 1982.³⁷ O instituto, em atendimento às demandas por moradia social, acabou por influenciar a formação e a consolidação de importantes empresas do segmento da construção.

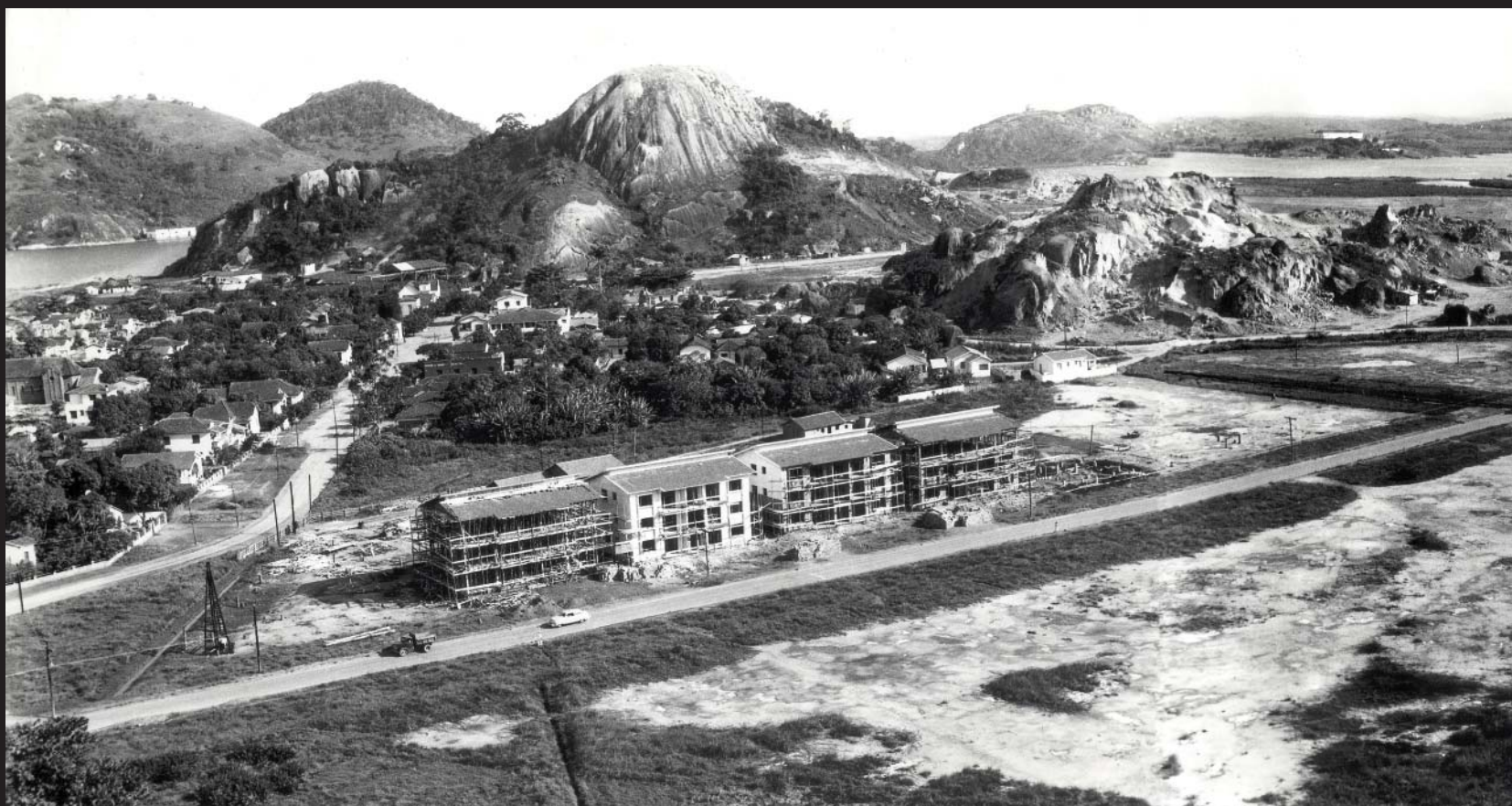
Há que se considerar, ainda, que durante os anos 70 foi significativa a participação da promoção pública de moradias para atender as demandas ocasionadas pela instalação dos grandes projetos nos limites da cidade metropolitana, naquela época, em formação. É relevante o fato de que, tanto por parte da Cohab quanto do Inocoop-ES, o período em que mais se construiu foi o do início da década de 1980, justo quando a CST entrava em operação.³⁸ De um total de 11.144 moradias construídas pela Cohab entre 1970 e 1982, 45% foram edificadas de 1980 a 1982, inclusive. E foi durante esse período que o Inocoop-ES edificou a maior parte de suas moradias: 58%.

³⁷ Cf. dados extraídos do livro *A casa edificada* (CAMPOS Jr.; SANTOS NEVES, 1998), registro de pesquisa comemorativo dos 30 anos de atuação do Inocoop-ES.

³⁸ Aquela empresa entrou em operação em 1983.

Os anos 70 definiram uma cidade espalhada em todas as direções, que saiu de seu centro de origem para configurar espaços diferenciados também nos municípios vizinhos. Manteve-se mais vertical no centro, no “novo território” das praias de Vitória, e horizontal à medida que se afastava do litoral. A incorporação, típica iniciativa

da promoção privada, configurava os espaços centrais e o “novo território”, levando, preferencialmente, para o alto a expansão urbana. A promoção pública do Inocoop-ES e da Cohab influenciaram, nos limites da cidade formal, a configuração, mais horizontal do que vertical, dos espaços mais afastados.



Prédios em construção, na Av. César Hilal, no caminho para as praias (*Acervo do Colégio Sagrado Coração de Maria*).

Na página ao lado, experiências de incorporação realizadas por bancos. Edifício Bemge, antigo Ed. Banco Mineiro da Produção (*Acervo da Família Isauro Rodrigues*).





Acima, vista dos prédios da Av. Saturnino de Brito em frente à Praça dos Namorados, no final dos anos 80 (*Acervo do Jornal A Gazeta*).

Na página ao lado: na foto à esquerda, Camburi deserta e a Praia do Canto ainda pouco ocupada (*Acervo da Biblioteca do Centro de Artes da Ufes*); na foto à direita, Praia do Canto no início da década de 1970. Vê-se à esquerda o morro da Barrinha, hoje morro do Colégio Sagrado Coração de Maria, e à direita um pedaço do morro do Cruzeiro (*Acervo da Biblioteca do Centro de Artes da Ufes*).

