



VAZIOS URBANOS NA ÁREA CENTRAL DE NITERÓI/RJ: ESPAÇOS DE REFLEXÃO E DISPUTA

EIXO TEMÁTICO: REGIMES DE VERACIDADE E HISTORICIDADE

BARRETO, Rafael

Mestrando em Arquitetura e Urbanismo; PPGAU/UFF
rafael_krstic@id.uff.br

RESUMO

O presente artigo tem por objetivo incitar uma discussão sobre vazios urbanos. Tomando a área central da cidade de Niterói/RJ como campo de análise, pretende-se uma leitura da ocupação espaço urbano desta área, histórica e atual, analisando as camadas sobrepostas e os espaços preexistentes e buscando compreender a formação dos espaços vazios, subutilizados e não construídos no tecido urbano. Ademais, os debates promovidos pelo poder público, econômico e a academia sobre os vazios refletem as disputas sobre o território e a produção do espaço urbano. Desta forma, pretende-se analisar não somente estes espaços, mas também o discurso sobre o esvaziamento de áreas na cidade, promovido pelo campo político e replicado na mídia, que acaba por legitimar políticas urbanas, alterações na legislação urbanística e as ações do mercado imobiliário na cidade. Como consequência, há um efeito sobre a construção da memória coletiva, seja dos moradores do campo pesquisado, seja dos demais cidadãos sobre esta área da cidade, bem como um impacto sobre a produção do espaço e a morfologia urbana de Niterói.

PALAVRAS-CHAVE: vazios urbanos; preexistências; produção do espaço; city marketing;

ABSTRACT

This article aims to encourage a discussion about urban voids. Taking the central area of the city of Niterói/RJ as a field of analysis, the aim is to read the historical and current occupation of urban space in this area, analyzing the overlapping layers and pre-existing spaces and seeking to understand the formation of empty, underused and not built into the urban fabric. Furthermore, the debates promoted by public and economic authorities and academia about voids reflect disputes over territory and the production of urban space. In this way, we intend to analyze not only these spaces, but also the discourse about the emptying of areas in the city, promoted by the political field and replicated in the media, which ends up legitimizing urban policies, changes in urban legislation and the actions of the real estate market. in the city. As a consequence, there is an effect on the construction of collective memory, whether of the residents of the researched field or of other city dwellers in this area of the city, as well as an impact on the production of space and the urban morphology of Niterói.

KEY-WORDS: urban voids; preexistences; production of space; city marketing;

RESUMEN

Este artículo tiene como objetivo fomentar una discusión sobre los vacíos urbanos. Tomando como campo de análisis el área central de la ciudad de Niterói/RJ, el objetivo es leer la ocupación histórica y actual del espacio urbano en esa área, analizando las capas superpuestas y los espacios preexistentes y buscando comprender la Formación de espacios vacíos, infrautilizados y no integrados en el tejido urbano. Además, los debates promovidos por las autoridades públicas, económicas y la academia sobre los vacíos reflejan disputas por el territorio y la producción del espacio urbano. Deste modo, se busca analizar no sólo estos espacios, sino también el discurso sobre el vaciamiento de áreas en la ciudad, promovido desde el campo político y replicado en los medios de comunicación, que termina legitimando las políticas urbanas, los cambios en la legislación urbanística y el accionar del mercado inmobiliario en la ciudad. Como consecuencia, hay un efecto en la construcción de la memoria colectiva, ya sea de los residentes del campo investigado o de otros habitantes de esta zona de la ciudad, así como un impacto en la producción del espacio y la morfología urbana en Niterói.

PALABRAS CLAVE: vacíos urbanos; preexistencias; producción de espacio; city marketing;

HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO

A ocupação do território de Niterói/RJ pelos colonizadores portugueses remonta a meados do séc. XVI, no contexto das disputas entre reinos europeus pela ocupação da América. Às margens da Baía de Guanabara, o sítio oferecia condições naturais vantajosas para a atividade portuária, com dezenas de enseadas protegidas que eram adequadas ao embarque e desembarque na costa.

A breve experiência “estrangeira” denominada França Antártica, por vezes é indicada como a primeira tentativa de ocupação/colonização europeia permanente da região da Baía de Guanabara. O domínio português se efetivou somente após a expulsão dos franceses por Estácio de Sá, com apoio dos indígenas Temiminós, comandados pelo cacique Araribóia.

Considerado este o mito fundacional de ambas as cidades (Rio de Janeiro, 1565; Niterói, 1573) era vital para o domínio colonial português a ocupação da costa para a manutenção da colônia. Concomitantemente à ocupação das margens da Baía pela cidade do Rio de Janeiro, então instalada no Morro do Castelo, e pela cidade de Niterói, então Aldeia de São Lourenço dos Índios, instalada no morro de São Lourenço, são construídas diversas fortificações na boca da barra e no interior imediato, garantindo um sistema de vigilância e prevenção a outras tentativas estrangeiras de invasão do território.

Conforme apresentado na figura 01, a cidade do Rio de Janeiro ocupou a margem ocidental da baía e o aldeamento de São Lourenço dos Índios, a margem oriental, também chamada de Banda d’Além. No mapa é possível observar que o sítio histórico do Rio de Janeiro era representado com um desenho ortogonal, formando uma pequena mancha urbana. Todavia, Niterói era representada por um pequeno conjunto de construções a beira mar, na chamada Praia Grande, que viria a se tornar o atual bairro do Centro da cidade.

Segundo Vasques (1994), a aldeia de São Lourenço dos Índios permaneceu limitada ao morro onde estava instalada, com pouca atividade econômica e pequenos pontos de ocupação. Somente após a chegada da família real portuguesa ao Rio de Janeiro, em 1808, houve impulso ao desenvolvimento da região. De acordo com relatos do viajante John Luccock (1975), que

visitou a região onde se localizava Niterói em 1808, e novamente em 1813, “nenhum dos pontos vizinhos da capital passou por tão vantajosas transformações”. Assim, na aldeia surgiram casas de pequena proporção contornando a orla da Praia Grande, dando início à ocupação do que hoje é a Área Central da cidade de Niterói.

Figura 1: Recorte de mapa da entrada da Baía de Guanabara.



Fonte: HEWETT, William. Harbours of Brasil. London [Londres, Inglaterra]: Witte & Rich, 1817. Biblioteca Nacional Digital (2024)

A Vila Real da Praia Grande é considerada por muitos historiadores como um dos primeiros assentamentos planejados do Brasil, que seguiu o desenho elaborado por Arnaud Pallière, urbanista francês idealizador do primeiro traçado urbano da vila. Desde então, a Vila adotou um plano de posturas que disciplinava e regulava as construções. No chamado Plano de Arruamentos, de 1819, previa-se arruamento, loteamento, implantação e alinhamento das edificações, gabaritos, edifícios institucionais e três grandes espaços públicos no tecido urbano desenhado.

Na figura 02 é possível o arruamento em malha quadriculada, a designação de espaços públicos e, também, uma preocupação com a implantação das construções da futura vila. O Plano Pallière é, até os dias atuais, o desenho urbano do Centro da cidade e as intervenções

realizadas posteriormente, principalmente através de aterros no mar, seguiram o desenho de arruamento proposto no início do século XIX.

Figura 2: Plano Pallière. Vila Real da Praia Grande, 1819.



Fonte: Sociedade de Geografia de Lisboa (1819)

Em 1834, a Vila foi promovida à condição de capital da província do Rio de Janeiro e assumiu *status* de cidade, denominada Niterói, em 1835. Segundo Bezerra (2015) a cidade desfrutava da posição de capital de uma das mais ricas províncias do império brasileiro e da proximidade com a Corte, na cidade do Rio de Janeiro.

A comunicação entre a sede urbana e os sítios nos arredores, e também com a cidade do Rio de Janeiro, era realizada essencialmente pela navegação na Baía de Guanabara, por onde passavam as mercadorias vindas das fazendas que abasteciam as cidades ou eram exportadas a partir do porto do Rio. Segundo Sousa:

Cabe ressaltar que as dificuldades de comunicação com o Rio de Janeiro impuseram a Niterói, desde 1835, a necessidade de um sistema de ligação hidroviária. Assim, as barcas exercem um forte poder de centralidade na consolidação da área central. Não é à toa que a estação das barcas está no centro da malha viária proposta por Pallière e também consta que, em 1870, as primeiras linhas de bonde de tração animal tinham seu ponto final na estação das barcas. (Sousa, 2017, p.98)

A proximidade com a capital, então o maior e mais rico centro urbano do Império, posiciona a cidade na trajetória dos acontecimentos e fluxos daquela que já se caracterizava como a primeira metrópole do país.

Em 1846, o Barão de Mauá instalou na cidade a Fundição e Estaleiro da Ponta D'Areia, sendo este hoje um bairro da Área Central da cidade, às margens da baía e vizinho ao Centro. Considerada uma indústria pioneira no país, foi responsável pela construção de embarcações para a navegação de cabotagem na costa brasileira, de embarcações a vapor para a navegação no Rio Amazonas (a fim de conectar Belém e Manaus) e, na eclosão da Guerra do Paraguai, por fornecer 1/3 da frota da marinha imperial.

Nas primeiras décadas da República, houve um grande esforço do governo do então Estado do Rio de Janeiro em reformar sua capital Niterói, a exemplo do que vinha acontecendo com a capital federal. Diversos prédios públicos (incluindo uma praça cívica nos limites do Centro), vias e avenidas foram construídos na Área Central e nos bairros adjacentes de Icaraí e Fonseca, denotando um espraiamento da mancha urbana e direcionando os investimentos imobiliários. A cidade também recebeu obras de infraestrutura como iluminação pública, bonde elétrico e rede de esgotos.

O desenvolvimento do sistema de transportes, destaca Sousa (2017), exerceu influência dominante na estrutura urbana, pois a maneira como foi implantado impactou diretamente no desenvolvimento da própria cidade. Ou seja, já se produzia infraestrutura direcionando a expansão, em especial para atender às demandas das classes mais abastadas, com isso, a desigualdade assumia seus contornos nas formas de ocupação do espaço urbano.

Segundo Pedro Geiger, sobre a urbanização da orla oriental da baía:

A partir da área onde se situa o atual centro comercial e administrativo, a cidade ao se desenvolver para o leste (...) ocupou enseadas de praias arenosas, que constituem os bairros aristocráticos de Icaraí e Saco de São Francisco. (...) para o interior da baía, na direção norte, com margens lodosas, sem as brisas refrescantes, localizam-se em terrenos baratos, por vezes, sobre aterros, os bairros proletários bem como a zona industrial. (Geiger, 1956, p.59)

Bezerra destaca trecho do jornal “The Rio News” (em edição de julho de 1892), voltado ao público estrangeiro na cidade:

A recente aquisição de um bom fornecimento de água deixou Niterói em uma desejável posição como local de residência, já que possui inúmeros lugares de praias ao longo da baía que são imbatíveis em termos de oferecer boas condições de saúde e belas paisagens. É do interesse da municipalidade e dos proprietários da cidade atrair o máximo possível de pessoas do Rio pertencentes ao ramo de negócios. (Bezerra, 2015, p.44)

A nota de jornal, já no final do século XIX, explicitava uma tendência estabelecida em Niterói ao longo do tempo, o desejo de atrair o “máximo de pessoas do Rio”, especialmente as que pertenciam às classes de maior renda. Outro aspecto a ser destacado é a apropriação da paisagem natural como amenidade, elemento que agrega valor quando associado a investimentos em infraestrutura nos bairros de natureza “mais privilegiada”.

LEITURA ATUAL DA ÁREA CENTRAL

A Área Central de Niterói integra os bairros do Centro, Ponta D'Areia, São Domingos e Fátima, compreendendo assim o território de ocupação original da Vila Real da Praia Grande, estabelecido desde 1819. É entendida como centralidade no contexto Leste Fluminense (que regionalmente inclui, além de Niterói, os municípios de São Gonçalo, Itaboraí, Maricá, Tanguá e Rio Bonito), também exercendo influência sobre outras regiões, especialmente as cidades da chamada Região dos Lagos.

De acordo com o Censo IBGE, no ano 2000, havia 2572 domicílios não ocupados no Centro de Niterói, correspondentes a 30% do total, resultado de um processo de esvaziamento que afetou imóveis comerciais e residenciais no bairro (PMN, 2006).

O diagnóstico do Programa Viva Centro apontava que o processo de esvaziamento de áreas centrais representava o desperdício de uma infraestrutura já instalada, que passa a ser subutilizada. Vale ressaltar que os centros urbanos possuem localização privilegiada, com acesso facilitado a sistemas de transporte coletivo, bens e serviços urbanos.

Além da subutilização de edifícios e terrenos, na Área Central também há “vazios urbanos”, sendo pertinente explicar que estes não são quaisquer espaços vazios, mas sim glebas,

terrenos, lotes ou edifícios sem ocupação inseridos no perímetro urbano da cidade, ou seja, não cumprem uma função social. Muitas vezes produzem ou são consequência de um processo de expansão ou espraiamento urbano fragmentado, descontínuo, mas também podem ser fruto da realocização de atividades e dinâmicas no território, seja na escala local ou mesmo regional e global.

Maia e Leonelli (2020) reforçam que:

A expressão vazio urbano geralmente definida como fragmento não preenchido ou espaço não construído é dúbia, pois a terra não está, em sua plenitude, vaga. Os vazios urbanos são áreas produzidas, ou seja, decorrência do trabalho social empreendido em seu entorno imediato e na cidade como um todo. Assim, o vazio urbano enquanto fragmento socialmente produzido possui forma, localização e exerce função. (Maia E Leonelli, 2020, n. 240.04)

A Tabela 01 apresenta dados sobre a população de Niterói no período entre 1970 e 2010, mais especificamente dos bairros da Área Central. Vale ressaltar que os dados do último Censo realizado pelo IBGE, em 2022, ainda não estão totalmente publicados e no momento de realização da pesquisa foi delimitado o Censo de 2010 como limite para análise. Todavia, entre os dados disponibilizados já é de conhecimento público a redução da população total da cidade para 481.749 habitantes, fenômeno que se observa e outras cidades da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, incluindo a capital.

Tabela 1: Evolução populacional da cidade de Niterói e dos bairros centrais de 1970 a 2010

TERRITÓRIO	1970	1980	1991	2000	2010
Niterói	324.246	397.123	436.155	459.451	487.562
Área Central	36.348	36.641	37.289	34.035	35.017
Centro	22.729	22.528	21.199	18.487	19.349
Ponta D'Areia	6.763	6.760	6.942	7.162	6.937
Bairro de Fátima	2.036	2.744	3.867	3.767	4.004
São Domingos	4.820	4.609	5.281	4.619	4.727

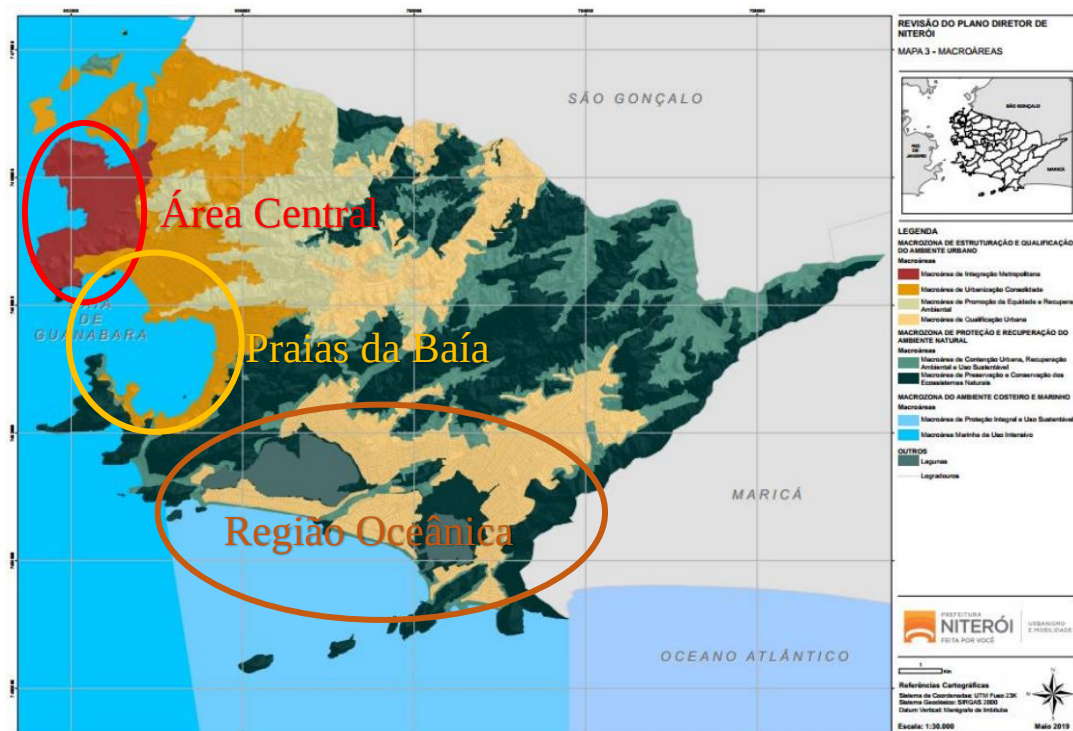
Fonte: Elaborado pelo autor baseado em dados do CENSO IBGE 2010 (2023)

A leitura que pode ser feita não é exatamente de espaço esvaziado, mas sim “estagnado” em relação ao crescimento populacional da cidade como um todo, de cerca de 50% no período. Na última década em destaque (2010) há, inclusive, uma pequena recuperação populacional no Centro e significativa no Bairro de Fátima.

É importante observar como a palavra “esvaziamento” parece mais uma questão qualitativa do que quantitativa. Após a saída da classe média do Centro em direção aos bairros da orla da baía e oceânica, há uma mudança no perfil dos moradores, que é apropriada pelos interesses político-econômicos como um esvaziamento, retomando aqui a discussão apresentada sobre a construção de um consenso em torno de um “problema” urbano para a legitimação de intervenções no âmbito dos projetos estratégicos.

Contudo, como será observado mais adiante, na análise do território, há um conjunto de áreas vazias na Área Central, em especial nos aterrados, sendo um deles, o chamado Aterrado Norte, construído exatamente no contexto de “fuga” da classe média dos bairros centrais.

Figura 3: Mapa de Macroáreas da cidade de Niterói



Fonte: Prefeitura Municipal de Niterói (2021)

Na década de 1970 é inaugurada a Ponte Rio-Niterói, conectando os trechos norte e sul da BR-101. Com pouco mais de 13km, a ponte diminuiu as distâncias rodoviárias dentro da Região Metropolitana do Rio de Janeiro e acelerou o processo de espraiamento urbano na cidade de Niterói. Com a possibilidade de travessia mais rápida da Baía, o mercado imobiliário avança sua produção na orla da cidade, verticalizando a região das Praias da Baía e loteando a Região Oceânica, até então considerada distante e ocupada primordialmente por casas de veraneio, conforme é possível observar na figura 3.

Destaca-se, também, que a transferência da capital estadual para o Rio de Janeiro, além das limitações ao funcionamento do Porto de Niterói e as oscilações vividas pela indústria naval, produziram uma série de edifícios e espaços abandonados, destacando-se prédios outrora da administração pública, bem como galpões e armazéns. É pertinente, portanto, uma abordagem um pouco mais aprofundada dos remanescentes desse processo.

VAZIOS URBANOS

Vazios urbanos: consequência ou construção?

Os anos 1990 são marcados pela consolidação dos planos estratégicos, de certa maneira espelhando as práticas adotadas na cidade do Rio de Janeiro. Segundo Sousa (2017), são “propostas e intervenções que se apresentam como tentativas do poder público e da coalizão que governa a cidade com uma perspectiva de gestão empresarial, que aponta para um planejamento influenciado pelo mercado.” Segundo Borja e Castells (apud Bienenstein; Bienenstein; Sousa; 2015, p. 11) há um receituário para consolidar, criar um consenso da existência de uma crise urbana que deve ser resolvida.

Segundo Bienenstein (2015, p. 10), para se produzir um consenso numa sociedade de desigualdades, “é necessário eliminar divergências e conflitos” e, ainda:

Construída e claramente localizada a crise e o sentimento da necessidade de que todos estejam unidos para resolvê-la, resta apontar e convencer que a saída possível

e mais adequada é o Estado (descrito como incapaz) unir-se ao setor privado (que demonstra capacidade de gerenciamento). (Bienenstein, 2015, P.11)

Tal processo consolida e legitima diante da opinião pública o instrumento das parcerias público-privadas como uma forma de planejar e gerir a cidade. O setor privado é visto, então, como um “parceiro” não somente capaz, mas disposto a “ajudar” o poder público na administração da cidade ou, como é muito recorrente no discurso político, na gestão da cidade, adotando aí um termo associado ao mundo empresarial. O Estado, então, passa a adotar o receituário privado na administração pública e no planejamento urbano.

Portanto, supõe-se que, dentro da lógica empresarial, a cidade deve buscar o lucro. Neste caso, não somente a cidade busca o lucro, mas ela própria se consolida como mercadoria, ou seja, além de lugar, objeto de produção e reprodução do capital.

Para a cientista social Saskia Sassen, a partir dos anos 1980 ocorreram mudanças fundamentais que reposicionaram as grandes cidades na composição da economia mundial, sendo que “a tendência à dispersão das atividades econômicas exigiu novas formas de centralização territorial da gestão de alto nível e do controle de operações” (apud Santos, 2016, p. 23). Ou seja, os processos de globalização produziram novas estruturas sociais e espaciais nas cidades, ao criarem novas escalas entre o global e o local, estando na articulação dessas escalas “a origem dos novos processos de transformação urbana”.

A cidade global, enquanto conceito, serve de referência metodológica para a leitura dos processos globais a partir das formas pelas quais se materializam nos diferentes lugares. Para Carvalho (2000) a expressão efetiva da intervenção urbana mediada pelo conceito de cidade global é o que tem sido atualmente chamado de planejamento estratégico.

Vazio como legitimação: planos estratégicos e o city marketing

Tomando essas reflexões como parâmetro, compreende-se que a cidade de Niterói dos anos 1990 (re)produziu, ou ao menos tentou reproduzir, estratégias aplicadas por outras cidades. Dentro das ações da Prefeitura no período, a construção do MAC - Museu de Arte Contemporânea de Niterói (1991-1996), obra do arquiteto Oscar Niemeyer, posicionado

sobre o mirante da Boa Viagem. Para Sousa (2017), o museu cumpre uma função simbólica, representando um novo período, com a cidade se apresentando no cenário global.

Em 1996, a Prefeitura apresentou o projeto “Niterói 2001”, um plano de ocupação do Aterrado Norte e sua integração com o tecido urbano existente. A proposta se apresentava como uma ação para integrar “o novo” ao patrimônio existente na cidade histórica.

Com a mudança de comando na Prefeitura, o projeto foi substituído em 1997, através da Lei nº 1604, que estabelecia a Área de Especial Interesse Urbanístico, Paisagístico e Turismo “Caminho Niemeyer”. A ideia consistia na construção de um conjunto de edificações projetadas por Niemeyer ao longo do aterro, dando continuidade à “exitosa” experiência experimentada com o MAC. Entre as obras, um novo museu, uma nova catedral, praça, teatro e a sede de uma fundação em homenagem a Oscar Niemeyer. Assim, o Caminho Niemeyer foi apresentado ao público como uma intervenção para colocar a cidade no rol dos grandes centros, e que passaria a ser reconhecida internacionalmente.

Em breve pesquisa no site da Fundação Oscar Niemeyer, foram encontrados alguns projetos datados de anos anteriores à apresentação do Caminho Niemeyer (1996), com destaque para o Memorial Roberto Silveira, registrado em 1993. Do mesmo modo, nas várias versões do projeto, alguns edifícios foram “retirados” ou substituídos ao longo dos anos. Do que foi executado, pode-se dizer que tratam-se de equipamentos subutilizados, em maior ou menor grau, demonstrando uma clara fragilidade da proposta original, que efetivamente se resumiu a mais uma estratégia de marketing para a cidade.

A partir de 2004, o Plano Diretor de Niterói (elaborado em 1992) começou a ser revisado para incluir instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade (2001), entre os quais a Operação Urbana Consorciada (OUC). Naquele contexto, a Prefeitura encomendou os estudos para um *Master Plan* (2006) e apresentou o Programa Viva Centro (2006).

Segundo Cezar Filho (apud SOUSA, 2017), o *Master Plan* teve como meta inserir Niterói no circuito turístico internacional, através da construção de um “porto de entretenimento” que contemplasse as obras de Oscar Niemeyer. No projeto, o Centro foi subdividido em seis

distritos: waterfront/portuário, zonas residenciais, zonas de negócios, zonas de uso misto, zonas de oportunidades e zonas de confinamento.

Seguido ao *Master Plan*, o Programa Viva Centro apresentava uma análise da Área Central e uma minuta de lei para sua regulamentação. Dentre os objetivos da proposta, a implementação de parcerias público-privadas e a “atração de investimentos que aproveitem o potencial do Centro” (PMN, 2006, p. 14). O Viva Centro levou à alteração do PUR das Praias da Baía, em 2008, especificamente em relação ao potencial construtivo do Centro.

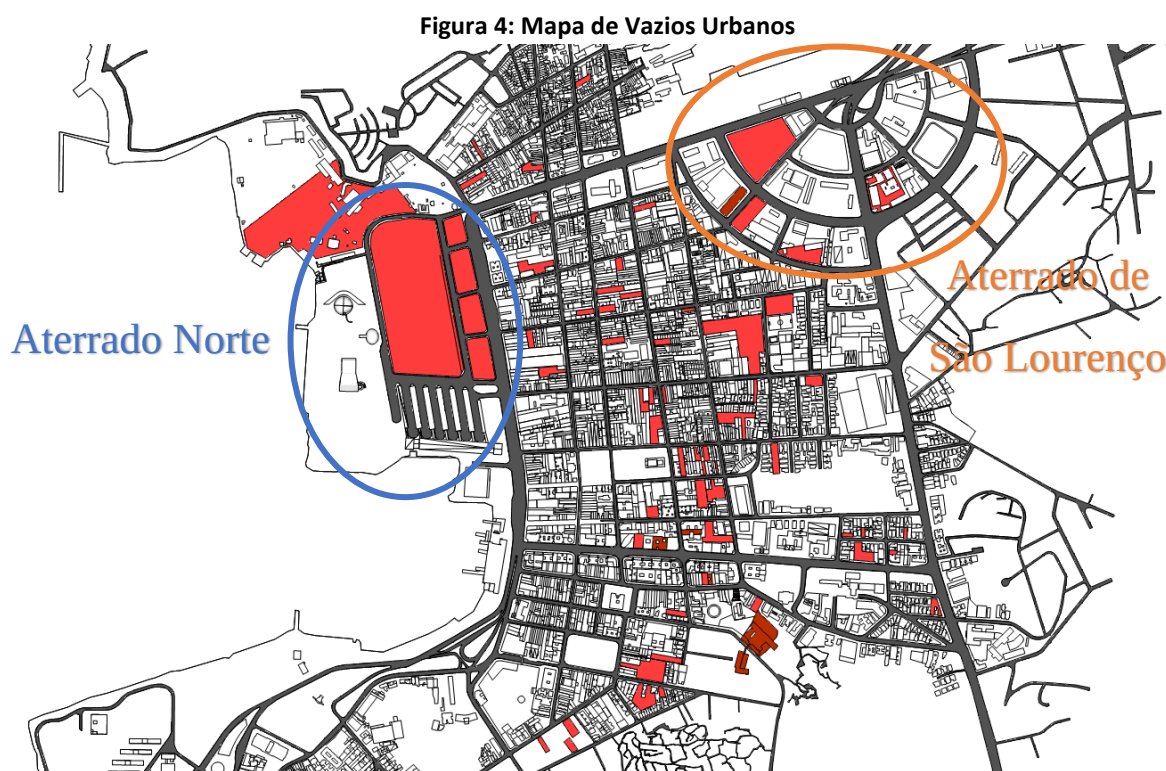
Ambas as propostas não foram à frente, em parte pelo desinteresse do mercado imobiliário em investir na região. O Caminho Niemeyer, apesar de parcialmente construído, não foi capaz de gerar interesse do mercado, apesar de terem provocado uma valorização do solo na área e também em outros bairros da cidade (Oliveira apud Sousa, 2017).

Em 2011, como “resposta” às tragédias ocasionadas pelas chuvas de 2010, abordadas mais adiante, a Prefeitura apresentou a OUC do Morro do Estado. Encomendada ao escritório do arquiteto Demetre Anastassakis, reconhecido por diversos projetos de habitação de interesse social no Rio de Janeiro, a proposta consistia na remoção dos moradores e sua realocação em edifícios de estilo corbusiano, conectados por um sistema viário implantado que conectava os morros do Estado e do Arroz.

Analisando a Área Central de Niterói, é possível identificar duas situações distintas. Uma alta densidade de ocupação (e por vezes edilícia) na área mais antiga do Centro, a do Plano Pallière; e uma baixa densidade de ocupação e edilícia nas áreas dos aterros da Praia Grande e de São Lourenço.

A Figura 4 apresenta elementos importantes para a compreensão das densidades de ocupação e edilícia, no contexto da Área Central de Niterói. Há no primeiro plano o “vazio” representado pelo Aterrado Norte, na Praia Grande, o qual apesar de inúmeros projetos, como os apresentados anteriormente, nunca foi efetivamente ocupado, nem mesmo despertou o interesse do mercado imobiliário por instalar empreendimentos na área.

Na parte mais histórica, especialmente no trecho do Centro correspondente ao Plano Pallière, observa-se a questão da densidade de ocupação. Notadamente, em contraposição à área do Aterrado Norte, o centro histórico é uma área de alta densidade. Contudo, é marcante a diferença dos gabaritos edificados, existindo um “setor” verticalizado ao redor dos eixos Avenida Amaral Peixoto e Rua da Conceição, com edifícios corporativos, de serviços e de unidades habitacionais.



Fonte: Elaborado pelo autor a partir dos dados do SIGeo/Niterói e de análise quadra a quadra (2023)

Destacam-se também na figura os grandes lotes não edificados nas áreas dos aterros. Produzidos entre as décadas de 1920 e 1970, os Aterrados de São Lourenço e da Praia Grande (no trecho Norte) agregaram à área central aproximadamente 950.000m² ou o equivalente a 95ha de terra, o que responde a 47,5% do território do bairro Centro ou quase 22% da área central. Somado o Aterrado da Praia Grande no trecho Sul, hoje ocupado pelo Campus do Gragoatá da Universidade Federal Fluminense, os trechos avançados sobre o mar alcançam aproximadamente 1.170.000m², equivalente a 117ha, representando 26,35% do território da área central.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa decorre de um debate atual na cidade de Niterói, os vazios urbanos e suas dimensões morfológicas e simbólicas. Contudo, o tema é pertinente a muitas cidades metropolitanas brasileiras desde o processo de rápida urbanização da segunda metade do século XX. O espraiamento urbano viabilizado pelas legislações urbanísticas e apropriado com grande rapidez pelos produtores imobiliários produziu grandes manchas urbanas metropolitanas em todas as regiões do país.

A leitura histórica da cidade e da produção do espaço se apresenta como estratégia e instrumento de compreensão das cidades. Através deste exercício de profunda pesquisa documental e de reflexão sobre os mesmos, é possível identificar as camadas de história sobrepostas no tecido urbano, reconhecendo memórias e identidades que, por vezes ignoradas, passam por um processo de apagamento que legitima os planos estratégicos, o city marketing e a produção imobiliária.

Percebe-se que o deslocamento das classes médias e abastadas, outrora localizadas nos bairros centrais, em direção a novas fronteiras imobiliárias levou ao que chamamos de um esvaziamento simbólico das áreas centrais. Não necessariamente vazias, como no exemplo de Niterói, as áreas centrais se reconfiguraram e consolidaram como espaços do comércio popular e também de intensas disputas pela moradia e o direito à cidade.

Os movimentos da sociedade civil de luta pela moradia e pelo trabalho reivindicam e ocupam os espaços “deixados” pelas elites no centro das cidades. Não se pode ignorar o fato de que as administrações municipais, entendendo-as como produtoras do espaço e majoritariamente associadas aos interesses do capital imobiliário, agem para proteger este estoque de terra e propriedades urbanas em prol da produção capitalista.

Concomitante, planos e projetos errôneos, como o Aterrado da Praia Grande na orla central de Niterói, criaram terra urbana sobre as águas da Baía de Guanabara sem que estivesse consolidado qualquer projeto para a sua ocupação. Todavia, contribuíram para a consolidação da ideia de esvaziamento do Centro e se tornaram um “problema” para a cidade.

Dentro deste contexto, a apropriação da história como instrumento de leitura da cidade, no passado e presente, é uma ferramenta metodológica fundamental. Este exercício reflexivo permite reconstituir as tramas ignoradas dentro do tecido urbano e constitui bases para o enfrentamento da apropriação capitalista da cidade em detrimento da cidade popular.

REFERÊNCIAS

ABREU, Maurício de Almeida. **A evolução urbana do Rio de Janeiro**. 3ª ed. Rio de Janeiro: IPLANRIO, 1997 [1987].

ALBERNAZ, Elizabete. Favelas de Niterói (verbete). **Dicionário de Favelas Marielle Franco**, 2020. Disponível em: https://wikifavelas.com.br/index.php/Favelas_de_Niterói. Acesso em: 27/05/2023.

AONO, Ruth. **QUOVADIS NITERÓI. Entre o discurso e a prática da política socioambiental**. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense. Orientado por Profª Drª Vera Lúcia F. M. Rezende. Niterói, 2012.

ARQUIVO GERAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **Da Guanabara dos índios aos cariocas de todas as origens - 450 anos de história** - Rio de Janeiro: Prefeitura do Rio / Casa Civil / Arquivo geral da Cidade do Rio de Janeiro, 2015.

BEZERRA, Maria Cristina Caminha. **Britânicos e alemães em Niterói: um estudo de imigração urbana** / Maria Cristina Caminha Bezerra. – 2015. 350 f.; il. Orientadora: Ismênia de Lima Martins. Tese (Doutorado) – Universidade Federal Fluminense, Instituto de Ciências Humanas e Filosofia. Departamento de História, 2015.

BIENENSTEIN, Regina; BIENENSTEIN, Glauco; SOUSA, Daniel. **A cidade dos negócios e os negócios na cidade. Notas sobre as operações urbanas na região metropolitana do Rio de Janeiro**. In: Anais XVI ENANPUR, Belo Horizonte, 2015.

CARVALHO, Mônica. **Cidade Global: anotações críticas sobre um conceito**. In: Revista São Paulo em perspectiva. SEADE, v.14/ nº4/ Out-Dez 2000.

FERREIRA, João S. W. **A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil**. Publicado em anais do simpósio “Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização.” UNESP Bauru e SESC Bauru, 21 a 26 de Agosto de 2005.

FIRJAN. **IFDM - Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal**. 2015. Acessado em: 08/12/2022. <<https://www.firjan.com.br/ifdm/consulta-ao-indice/ifdm-indice-firjan-de-desenvolvimento-municipal-resultado.htm?UF=RJ&IdCidade=330330&Indicador=1&Ano=2013> >

GEIGER, Pedro Pinchas. **Urbanização e Industrialização na Orla Oriental da Baía de Guanabara**. (P. 495-522) In Revista Brasileira de Geografia. Ano XVIII, Out.-Dez. de 1956. Nº 4.

IBGE. **Índice de Desenvolvimento Humano**. 2010. Acessado em 08/12/2022 <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/niteroi/pesquisa/37/30255?tipo=ranking> >

JACQUES, Paola Berenstein. **Estética da Ginga: a arquitetura das favelas através da obra de Hélio Oiticica**. Rio de Janeiro: Casa da Palavra, 2001.

KRYKHTINE, Carlos A. P. **Centro de Niterói: um olhar sobre os retalhos urbanos. Prospecção sobre as potencialidades da gráfica digital e sua utilização na investigação dos planos e projetos urbanos do Centro de Niterói**. Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense. Orientado por: Profª Drª Marlice N. S. Azevedo. Niterói, 2009.

LUCCOCK, John. **Notas Sobre o Rio de Janeiro e Partes Meridionais do Brasil**. São Paulo/Belo Horizonte: EDUSP/ Itatiaia, 1975. Organização de Rodrigues Queiroz. FAUUSP, 2007.

MAIA, Amanda Carvalho; LEONELLI, Gisela Cunha Viana. **Tipologias de vazios urbanos na expansão urbana de cidades médias paulistas**. *Arquitextos*, São Paulo, ano 20, n. 240.04, Vitruvius, maio 2020
Visto em: 24/05/2023 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/20.240/7746>>.

MULTIRIO. **Do estado da Guanabara ao estado do Rio de Janeiro: a fusão**. Multirio - Empresa Municipal de Multimeios (site). Disponível em: <https://multirio.rio.rj.gov.br/index.php/historia-do-brasil/rio-de-janeiro/3365-a-fusao-do-estado-da-guanabara-ao-estado-do-rio-de-janeiro#:~:text=A%20fus%C3%A3o%20do%20estado%%20da,%201%C2%BA%20de%20%20mar%C3%A7o%20de%201975>. Acesso em: 28/05/2023.

NITERÓI. Prefeitura Municipal de Niterói. **Caderno de diagnóstico para elaboração da lei de uso e ocupação do solo (LUOS) do município de Niterói**. PMN, 2021.

RIKER, Alex Franco Moreira. **Habitação Social no Centro de Niterói: dimensões históricas e políticas de uma carência produzida**. Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) Universidade Federal Fluminense, Instituto de Geociências. Orientado por: Flavia Elaine da Silva Martins. Niterói, 2022.

SANTOS, Lucas. **A cidade global na obra de Saskia Sassen**. Trabalho de conclusão de curso em Ciências Sociais. Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho/UNESP. Araraquara, 2016.

SILVA, R. F. S.; MENEZES, S. J. M. C.; SOUZA, M. O. A.; AMORIM, M. C. **Cálculo do índice de arborização urbana (índice de área verde) como indicador da qualidade socioambiental para a cidade de Três Rios, RJ**. In: Anais 5º Simpósio de Gestão Ambiental e Biodiversidade (21 a 23 de junho de 2016)

SOUSA, Daniel M. M. **Limites e possibilidades das operações urbanas consorciadas: notas sobre o caso da área central de Niterói/RJ**. Dissertação de Mestrado Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense. Orientado por Prof.ª Drª Regina Bienenstein. Niterói, 2017.

TAVARES, Ricarda Lucília Domingues. **O valor do lugar e o lugar do valor na formação e afirmação das favelas cariocas**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), PPGAU - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2016.

TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Estudos Socioeconômicos: Municípios do Estado do Rio de Janeiro**. 2021. Acessado em 08/12/22 < <http://www.tce.rj.gov.br> >

TEIMURAZOV, Roman. **Entre concreto e infinito: revitalização do centro de Niterói**. Dissertação de Mestrado Integrado em Arquitetura, Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto. Orientado pelo Prof. Dr. Carlos Prata. Porto, 2019.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Estúdio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.