



A CANTAREIRA AINDA É NOSSA? APONTAMENTOS SOBRE A PRIVATIZAÇÃO DA CULTURA, GENTRIFICAÇÃO E O FIM DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO AO AMBIENTE URBANO EM NITERÓI – RJ

TERRA, Alessandra Dale Giacomini
Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Sociologia e Direito (PPGSD-UFF) e Professora Substituta da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ)
alessandragterra@gmail.com

MADEIRA FILHO, Wilson
Professor do Programa de Pós-Graduação em Sociologia e Direito (PPGSD-UFF)
wilsonmadeirafilho@hotmail.com

240

RESUMO

Trata-se de pesquisa sobre o processo de ressignificação/gentrificação por que tem passado São Domingos e adjacências em Niterói, a consequente privatização do espaço público, a redefinição do território e rompimento da identidade coletiva local com a extinção das Áreas de Proteção ao Ambiente Urbano (APAUS). Iremos abordar alguns indicativos de uma mudança funcional dos bairros, em especial o histórico da Estação Cantareira, que conjuntamente com a Praça Leoni Ramos, se destacava como eixo cultural gratuito da cidade. Esta ressignificação do território demonstra a tendência da localidade de perder sua vocação de bairros históricos e culturais para se tornarem bairros residenciais verticalizados. Com base nos dados apresentados e com enfoque no processo de valorização imobiliária da localidade e a consequente modificação no perfil socioeconômico dos moradores, tecemos considerações sobre o fenômeno da gentrificação. Analisaremos também as mudanças sofridas pela legislação local neste interím. Por fim, refletimos sobre a importância das APAUS para proteção do patrimônio histórico-cultural e sobre a conveniência da extinção das mesmas para o mercado imobiliário em razão do novo projeto da municipalidade de implementar uma Operação Urbana Consorciada na área central do município, área esta da qual a localidade faz parte

Palavras-chave: GENTRIFICAÇÃO; PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL;

ABSTRACT

It is research on the process of reframing / gentrification that has gone São Domingos and adjacencies in Niteroi, the consequent privatization of public space, the redefinition of territory and disruption of local collective identity with the extinction of Protected Areas to the Urban Environment (APAUS). We will address some indications of a functional change in neighborhoods, especially the history Cantareira Station, which together with Leoni Ramos Square, stood out as free cultural axis of the city. This reframing of the territory shows the trend of the locality of losing their cultural and historical vocation to become residential neighborhoods upright neighborhoods. Based on the presented data and focusing on the real estate valuation process of the locality and the consequent change in the socio-economic profile of residents, weave considerations on the phenomenon of gentrification. We will also analyze the changes undergone by local law in the interim. Finally, we reflect on the importance of APAUS for protection of historical and cultural heritage and the appropriateness of the extinction of the same for the housing market due to the new design of the municipality to implement an Urban Operation in the central city, this area which the location is part

Key-words: GENTRIFICATION; HISTORICAL AND CULTURAL HERITAGE;



INTRODUÇÃO

Em 1970 o mundo começou a mudar. O mundo visto pelos olhos de um dos autores, posto que o mundo está mesmo sempre a mudar. Falar sobre essa transformação local tem elementos de uma nostalgia do espaço, época em que o território parecia apreensível a um menino de menos de 10 anos de idade. O Campo de São Bento não tinha grades e as turmas de rua, várias, brincavam de escambida ou de polícia e ladrão até anoitecer. Salvo engano, havia um único prédio de mais de dez andares do lado da Av. Estácio de Sá (hoje Av. Roberto Silveira) na direção de Santa Rosa, as ruas eram de paralelepípedo e existiam os bondes elétricos. Roubavam-se mangas nos casarões da Rua Moreira César, pulavam-se os muros nas casas no bairro na luta por pipas cortadas. Ao lado do Cine São Bento, na calçada larga, educou-se uma geração do futebol niteroiense. Mas o melhor baile de carnaval, pelo menos para quem tinha entorno de 10 anos, era o do clube do Gragoatá: os meninos queriam se vestir de super-heróis, mas não existiam na época essas fantasias, então iam mesmo de pirata, ou de xerife ou de Aladim. Lá, vendo ao fundo as águas da Baía, ansiavam, ao som de *Bandeira Branca*, conseguir o primeiro beijo. A praça Leoni Ramos já existia, o busto de D. Pedro II também, o Tio Cotó era um barzinho pequeno, não havia o campus da UFF e se acompanhava o ritmo dos pescadores (que existiam!).

Esse texto fala do sentido dessas mudanças em 2014, quando as memórias ainda veem o que não está mais tão nítido e quando, mais uma vez, propostas de governança municipal apresentam projetos de reformulação do espaço arquitetônico como marca de desenvolvimento.

RESIGNIFICAÇÃO DOS BAIRRO DE SÃO DOMINGOS, GRAGOATÁ E BOA VIAGEM

O território no bairro do Gragoatá passou por diversas modificações, sendo a de maior impacto a monumental obra de aterro na Baía de Guanabara para criar o campus da UFF, nas décadas de 1970 e 1980. O modelo arquitetônico do final do século XIX, todavia, ainda guardava e guarda todo um conjunto especial de casarios, como o solar do Jambeiro, os casarões da Faculdade de Direito (o da Rua Tiradentes 17 e o da Rua Presidente Pedreira 62), o casarão da Faculdade de Comunicação, o Museu Janete Costa, o Palácio do Ingá (antiga sede do governo municipal), e, próximos, no Centro da Cidade, a Biblioteca Municipal, o Liceu Nilo Peçanha, o suntuoso prédio dos Correios, a Câmara de Vereadores, o Palácio da Justiça, a antiga sede da Polícia Civil, o Corpo de Bombeiros, o Teatro Municipal e tantos outros.



A primeira grande reforma urbanística de Niterói ocorreu em 1903, projetada pelo arquiteto Pietro Campofiorito, acompanhando as alterações na cidade do Rio de Janeiro pelo governo de Pereira Passos. Foi a época que marcou esse estilo clássico (e eclético) que hoje é questionado pelo neourbanismo. Também foram feitos aterros, o Morro do Campo Sujo foi desfeito, foi construído o abrigo de bondes, inaugurou-se a iluminação elétrica, o sistema de esgotos e o Estaleiro Rodrigues Alves, concluiu-se o Campo de São Bento e alguns anos depois o Palácio Araribóia¹.

Nos anos 1920 a enseada de São Lourenço foi aterrada, nos anos 1930 construiu-se o Trampolim da Praia de Icaraí, nos anos 1940 construiu-se, em estilo *art déco*, o Cinema Icaraí e foi aberta a Av. Amaral Peixoto, novo centro da Cidade. Após a segunda guerra cresceu o fluxo migratório e iniciou-se a ocupação popular do Morro do Estado. No final dos anos 1950 o cargueiro Camboinhas atolou na areia (os escombros estiveram lá por décadas até os anos 1990), ocorreu a Revolta da Cantareira e logo em seguida, em 1961, o incêndio do Gran Circo Norte-Americano, maior tragédia da história de Niterói, que resultou em mais de 500 mortos. No final dos anos 1960 a Reitoria da UFF passou a ocupar o prédio do antigo Cassino. Nos anos 1970, quando, como vimos, o mundo começou a mudar, a Praça da República foi totalmente destruída para dar lugar a um arranha-céu que entretanto, mal projetado, ruiu nos anos 1980, levando à grande vitória política de reelaborar a Praça da República em pleno início do apogeu da era Niemayer em Niterói. Também nos anos 1970 destruiu-se o trampolim de Icaraí, criou-se o mercado de peixe São Pedro, se construiu a Ponte Rio-Niterói e aprovou-se o Plano Estrutural de Itaipu e sucessivos planos urbanísticos. Os anos 1980 promoveram a expansão da verticalização da cidade. Os anos 1990 trouxeram a marca Niemayer, em especial com o Museu de Arte Contemporânea (MAC), que se tornou o cartão postal da cidade, alterando, contudo, significativamente, o modelo arquitetônico².

Paralelo à cidade idealizada, a cidade ocupada revelava-se pelos morros e encostas lotados, sem planejamento, mas com política, de exclusão. A população de pescadores da Cantareira foi retirada por ocasião do Aterro e remetida, junto com o novo Lixão da Cidade, para o Morro do Céu. O local do antigo lixão, o Morro do Bumba, transformou-se em bairro popular, assentado sobre as camadas de lixo, que acabaram, com as chuvas fortes de 2011, por

¹ História de Niterói. Disponível em: <https://pt.wikibooks.org>. Acesso em 24/06/2014

² Niterói e sua história. Disponível em www.niteroitv.com.br. Acesso em 26/04/2014



redundar na fragorosa tragédia, com o desmoronamento de diversas residências e o saldo de mais de uma centena de mortos (SOUZA, 2013).

Dado a proximidade e por constituírem bairros pequenos e contínuos, Boa Viagem e Gragoatá historicamente vem sendo um prolongamento do bairro de São Domingos. Contudo, a partir da construção do MAC, inaugurado em 1996, Boa Viagem passou por um processo de intensa valorização imobiliária, que acarretou profundas alterações territoriais.

Contudo, a partir da década de 1970, após a transferência da administração estadual de Niterói para o Rio de Janeiro; a construção da ponte Rio-Niterói (inaugurada em 1974) e o expressivo adensamento populacional decorrente; e a expansão de outras regiões da cidade (em especial para Icaraí e Região Oceânica) e posteriormente a consolidação destes centros urbanos secundários, a região central experimentou sérios problemas urbanísticos e um processo de estagnação no que tange ao uso residencial.

Figura 1- Bairros de São Domingos (incluindo o Gragoatá), Boa Viagem e Ingá



Fonte: Google Earth, acervo de Wagner Morgan



Estes bairros, São Domingos, Gragoatá e Boa Viagem, portanto, perderam com o processo de espraiamento a posição de destaque, sendo, num primeiro momento, menos alvo de investimento da indústria imobiliária do que as regiões sul e oceânica, e com isso sofrendo um adensamento populacional menor.

E justamente por ter sofrido um adensamento populacional menor, os bairros vêm sendo retratados pelo governo municipal e alguns setores do comércio imobiliário como “decadentes” e “degradados”, em uma perspectiva desenvolvimentista que busca utilizar crescimento populacional como indicador no lugar de analisar suas características culturais.

Atualmente, em um contexto de valorização imobiliária pelos grandes eventos a serem realizados na cidade do Rio de Janeiro, de esgotamento espacial verificado em alguns bairros como Icaraí e Jardim Icaraí (na Zona Sul), de inchaço em Santa Rosa (que ganhou forte impulso e valorização imobiliária), e problemas de tráfego da Região Oceânica, verifica-se que estes bairros, pela infraestrutura existente e localização, vem tendendo a um processo de enobrecimento e resignificação, que vem sendo no mínimo parcialmente patrocinado pelo governo municipal, sob o manto de projetos de “revitalização”, tal como o Caminho Niemeyer.

A questão nos remete ao conceito de gentrificação, cunhado por Ruth Glass na década de 1960, ao analisar o retorno, a bairros desvalorizados da área central de Londres, de famílias de classe média, ocorrendo uma transformação na composição social das camadas sociais (BIDOU-ZACHARIASEN; 2006, p.22). Nesses processos, “a gentrificação não concerne, segundo os que a definiram, à simples revitalização de antigos bairros da elite, mas sobretudo à mudança funcional dos antigos bairros que eram industriais, ou operários, e sua transformação sociológica” (BIDOU-ZACHARIASEN; 2006, p.29). No mesmo sentido, Neil Smith aponta que embora em sua origem gentrificação fosse o termo utilizado para explicar um processo marginal e espontâneo (iniciado por alguns atores privados, em especial os moradores pioneiros), o conceito atualmente também se aplica a um processo de dimensão global e programado (SMITH; 2006; p. 62).

O fenômeno verificado em Niterói, sem dúvida não se deu de forma espontânea. À época de sua divulgação em 1997, o projeto do Caminho Niemeyer previa a construção de 13 obras deste arquiteto, que se estenderiam desde o MAC até o Aterrado Norte, e era defendido pela municipalidade como essencial para a “revitalização” do Centro de Niterói.

A almejada resignificação do Centro de Niterói, contudo, não ocorreu. O altíssimo custo do projeto se contrapôs à baixa utilidade prática que ele representava na vida do



niteroiense, consistindo acima de tudo em uma política pública voluptuária, cujas despesas milionárias serviam mais à consagração de uma fantasia de cidade moderna do que propriamente às necessidades dos cidadãos.

Um destes templos que compõe o Caminho Niemeyer é o Centro Petrobras de Cinema, em formato de rolo de filme e localizado defronte ao campus do Gragoatá da UFF e da Praça da Cantareira (Praça Leoni Ramos). O edifício de 8,3 mil metros quadrados começou a ser construído em 2006, e apesar de ter sido “inaugurado” durante o “Encontro Niterói América do Sul”, continua ainda em obra, já que apenas a estrutura do prédio e a fachada estão prontas.

A obra agora vem causando polêmica, após o anúncio da municipalidade de que a administração do espaço seria entregue à iniciativa privada. Esta decisão da prefeitura não foi bem aceita por alguns setores da sociedade civil, resultando no surgimento do movimento #Cinejá, que defende que o espaço seja totalmente público, que critica que a licitação não foi discutida com a população e requer que seja apresentada uma prestação de contas das despesas gastas nas obras (que teria contado com investimento de R\$ 12 milhões de reais da BR Distribuidora).

O projeto prevê ainda a desafetação da Rua Professor Marcos Waldemar de Freitas Reis (rua que contorna o campus do Gragoatá) para a construção de uma garagem subterrânea com 220 vagas e de uma praça na superfície, a cargo da vencedora da licitação, deslocando o trânsito do local para a Via 100. Por sua vez, a construção da Via 100, conjuntamente com a Via Orla, necessárias ao Caminho Niemeyer, pois ligariam o MAC ao Centro (onde estão a maioria dos monumentos do arquiteto), é um projeto que em 2011 ganhou o “apoio” da universidade em contrapartida das obras de expansão do campus decorrente do REUNI. A implementação destas vias seria desenvolvida por meio de convênio entre a UFF e a Prefeitura de Niterói, como parte de uma espécie de compensação pelo “impacto de vizinhança” que a as obras de expansão geraria, ou seja, seria realizada uma cessão de terreno pela UFF para construção das vias enquanto contrapartida pelo impacto da edificação de 180 mil metros quadrados em novas instalações. Ora, em maio de 2011, as obras de ampliação dos *campi* da universidade haviam sido embargadas pela Prefeitura, por meio do Departamento de Fiscalização de Obras da Secretaria Municipal de Urbanismo, por falta do Estudo de Impacto Viário (EIV-RIV). Em entrevista a O Globo (13/08/2011), o então prefeito Jorge Roberto Silveira afirmou que o impacto viário, ambiental e de fluxo de pessoas, resultado da expansão da UFF, era grande, justificando: “Por isso fizemos com a UFF este acordo, que eu prefiro chamar de parceria.



Temos que pensar no crescimento da população, e as vias de acesso no interior do campus vão colaborar para a mobilidade da região”.

Por outro lado, a construção das vias vem sendo alvo de uma série de críticas por parte de diversos seguimentos da sociedade civil, que vão desde estudantes a urbanistas. Primeiro porque a construção implicará na provável remoção de cerca de cem famílias da comunidade (estimam-se 280 pessoas) localizada há anos no Gragoatá, na Rua Projetada, que também ladeia o campus universitário. Segundo, porque apesar das promessas de muro antirruídos, teme-se que o tráfego nas vias provavelmente gere ruídos que atrapalharão as aulas, dada a proximidade dos prédios da UFF com a Via 100. Terceiro, porque muitos urbanistas e a comunidade estudantil defendem que as vias “ligam o nada a lugar nenhum”, e só transfeririam o problema para alguns metros adiante, pois as vias serviriam apenas para criar um gargalo no trânsito próximo do MAC.

Figuras 2 – Busto de D. Pedro II na Praça Leoni Ramos (Praça da Cantareira); 3 – Antigo bonde e Estação das barcas; 4 – Bares e lojas na Praça da Cantareira



Fonte: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Cantareira>; <https://mamapress.wordpress.com/2012/vamosalutanacional.blogspot.com.br/2011>

Além disso, foi construído, diante do campus do Gragoatá, o Condomínio Gragoatá Bay, na Av. Almirante Tamarindo (ligando à Praia Vermelha). O empreendimento consiste em sete prédios residenciais com 334 unidades habitacionais, com uma população estimada de 1236 pessoas, e que passou a gerar considerável impacto viário para a localidade.

Outra questão que evidencia esta alteração funcional dos bairros foi a privatização do Espaço Cantareira, contrapondo-se à vocação cultural da Praça Leoni Ramos, que se destacava como eixo cultural gratuito da cidade, sendo inclusive denominada por alguns de “Lapa niteroiense”. A Estação Cantareira consiste em um antigo prédio, construído no início do século XX, na praça Leoni Ramos, onde funcionava a estação das barcas administrada pela Companhia Cantareira e Viação Fluminense. Destruída pelo povo na revolta de 1959 contra o



Grupo Carreiro (sucessor da CCVF na concessão do serviço de barcas), o espaço perdeu completamente sua função inicial de estaleiro com a implementação do Aterro da Praia Grande.

No início da década de 1980, foram concluídas as obras de instalação dos Campus do Gragoatá e da Praia Vermelha, o que contribuiu para a mudança no perfil da região então essencialmente residencial, para um perfil de cidade universitária. Os casarões antigos da praça foram se transformando em bares e restaurantes, ponto de encontro dos estudantes e artistas. A Estação Cantareira, em 1994, foi cedida pela Companhia de Navegação do Estado do Rio de Janeiro (CONERJ), para a Prefeitura de Niterói, sob forma de comodato com a finalidade de ser instalado um centro de atividades culturais no local e abrir a companhia de Ballet da cidade.

Em 1999, após ficar anos abandonado, o Espaço Cantareira foi palco de um projeto da Prefeitura, eis que o prefeito diversas vezes reeleito fora músico e, em um de seus mandatos, criou o Selo Niterói, com editais que patrocinavam artistas *papa goiabas* (expressão que designa os niteroienses). O Novo projeto, Estação Livre Cantareira, promoveu diversas atividades culturais no local, e trouxe o show de diversos artistas conhecidos para a cidade, em eventos gratuitos, o que proporcionou uma valorização do bairro de São Domingos como espaço cultural e boêmio. Neste contexto, surgiram diversos movimentos culturais niteroienses importantes como Araribóia Rock, Pop Goiaba e Arte Jovem Brasileira.

Posteriormente o Espaço Cantareira passou por uma intensa reforma realizada pelo governo municipal, em meados dos anos 2000, com o objetivo de adequar o espaço para que pudesse abrigar o Centro Cultural. Contudo, a Barcas S.A (que recebeu a concessão do direito de exploração de suas linhas regulares da CONERJ em 1998) requereu o imóvel e alugou o espaço para empresários abrirem uma boate (primeiro funcionou a boate Happy News e atualmente opera o *pub* São Firmino). A própria praça Leoni Ramos passou, entre 2006 e 2008, por um projeto de Intervenção e Qualificação Ambiental, que a deixou fechada por tapumes.

Em 2010, a sociedade civil mobilizou-se com a união dos movimentos Arte Jovem Brasileira, Rádio Pop Goiaba e Araribóia Rock, contra a privatização do espaço, fazendo surgir o Movimento “A Cantareira é nossa”.



Figuras 5 e 6: 2º Ato Show “A Cantareira é Nossa”, 11/08/2011



Fonte: www.bemtv.org.br/portal/noticias; mandatorenatinhopsol.blogspot.com.br/2011

Um dos comerciantes locais, R., dono de um dos bares na Praça da Cantareira, destacou que “A Cantareira é uma peça fundamental no que é São Domingos. Mas existem outros interesses. Alguns mandatários acham que a cidade tem que ser toda Jardim Icaraí, onde tudo é sofisticado e caro e que se não quiser caro então tem que ir para São Gonçalo. Querem transformar Niterói em uma cidade de elite.”

Noutro giro, o atual governo municipal implementou, em 22 de junho de 2013, a Operação Calçada Livre nos entornos da Cantareira. O projeto veiculado como voltado a garantir acessibilidade da população, contudo, vem levantando discussões a respeito de higienização social por pretender a retirada dos ambulantes e população de rua. Isso fica evidente na fala da municipalidade. Em entrevista a O Fluminense, em 01.07.2013, o Secretário de Ordem Pública definiu o projeto como “Combate a ambulantes irregulares, moradores de rua, flanelinhas e ocupação indevida do espaço público pelas mesas dos bares nas ruas do entorno da Praça Leoni Ramos”.

TUDO NOVO DE NOVO

Muitas outras histórias poderiam estar aqui sendo narradas, os ateliers de arte que existem e os que existiram no local, os saraus de poesia que foram perdendo espaço para igrejas evangélicas, a geopolítica dos bares na pracinha, a chegada e o domínio dos *fast food*, as incontáveis noites de bebedeira e temas intelectuais intermináveis, os campeonatos de jogo de damas dos aposentados pelas manhãs, os shows na praça, as barracas de cachorro-quente, as rodas de capoeira, a afirmação de espaços gay, o maconhódromo no centro da praça, as quintareiras, as rodas de samba, a história do Bloquete. E também a mudança nos hábitos e a permanência dos hábitos. Ainda é possível ver lá a mesa onde sentava Marcos Waldemar com



seus alunos, e a mania que ele tinha de usar pochete! E as disputas partidárias, os bares convertidos em espaços de candidatos, PT, PDT, PSol, raramente algum partido mais à direita.

São Domingos, Gragoatá e Boa Viagem são bairros antigos que ainda possuem algumas edificações do início do século XIX, e formavam conjuntamente uma APAU (Área de Proteção do Ambiente Urbano), definida como tal pelo Plano Diretor da Cidade, Lei nº 1157 de 29/12/92.

Segundo o Diagnóstico do Projeto Centro Vivo, a implementação das APAUS “demonstrou a mudança da ação de preservação, antes realizada exclusivamente no objeto, o imóvel que era tombado e agora atribuída ao conceito do conjunto e sua relação com o ambiente urbano”. Ora, essa proteção ao conjunto arquitetônico trazida pelas APAUs estaria dificultando a construção de edifícios de maior gabarito e desta forma retardando o processo de adensamento e verticalização nestes bairros.

Figuras 7 – Projeto Monumental Niemayer e 8 – Morro do Bumba



Fonte: <https://henriquevierapsol.wordpress.com/2013>

A política desenvolvimentista adotada pela municipalidade, que pauta-se no estímulo a indústria imobiliária com justificativa de estímulo ao desenvolvimento municipal, se enquadra no conceito de governança empreendedora baseada na divisão espacial do consumo, tal como assinala Harvey (2005) uma vez que a atuação da municipalidade aparenta ser direcionada a cumprir o papel de coordenador e de facilitador das atividades e anseios da iniciativa liberal.

Mais especificamente poder-se-ia denominar este modelo de “governança gentrificadora”, dado a primazia do estilo consumerista de urbanização, pautado no estímulo ao turismo e na noção de cidade como mercadoria, mediante uma política desenvolvimentista voltada a atrair classe média (VAINER, 2002).



O Plano Diretor instituiria, em seu art. 57, as APAUS Centro, São Domingos/Gragoatá/Boa Viagem e da Ponta d'Areia, tendo em 1995 entrado em vigor a Lei Municipal nº 1.446, de 20.11.1995, que definiu os Imóveis de interesse para preservação nelas.

Figura 9 - APAUs na região central de Niterói



Legenda: APAU São Lourenço (amarelo), APAU Ponta d'Areia (AZUL), APAU Centro (verde) e APAU Gragoatá São Domingos e Boa Viagem (vermelho). Fonte: <https://culturaniteroi.com.br/blog/?id=528>

As APAUS visavam proteger o patrimônio histórico-arquitetônico, conservando espaços de ruas, praças e outros logradouros, mantendo as características arquitetônicas e a volumetria dos imóveis, preservando assim áreas com importância histórica da cidade.

Contudo, a lei municipal nº 3.061/2013, que autorizou ao Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada (OUC) da Área Central de Niterói (compreendendo os bairros Centro, São Domingos, Gragoatá, Boa Viagem e Ponta d'Areia e São Lourenço), teria, segundo o poder público municipal, extinguido as APAUS. O projeto de lei fora apresentado sob a justificativa de estímulo ao desenvolvimento econômico, de infraestrutura de turismo local e de reforço para os megaeventos Copa do Mundo de Futebol 2014 e Jogos Olímpicos e



Paraolímpicos de 2016, e fora encaminhado sem nenhuma discussão prévia com a sociedade civil, gerando polêmica pela insuficiência de estudos técnicos.

A Lei que implementa a OUC permite que sejam feitas profundas modificações no desenho urbano, uma vez que institui para a área um zoneamento flexível em termos de limitações administrativas, autorizando o Município a conceder modificações (OLBERTZ, 2011). Contudo, o que se verifica é que a OUC niteroiense vai além e promove inclusive alterações no Plano Diretor, contrariando-o.

Desta forma, tal extinção das APAUS promovida pela lei da OUC niteroiense seria de constitucionalidade duvidosa ou pelo menos não de todo pacífica, por contrariar o plano diretor e, de tal modo, por ofender o Estatuto da Cidade, que seguindo determinação constitucional estabelece diretrizes a serem seguidas pelos municípios. Neste sentido, em artigo pelo tema destacam Madeira e Terra (2013, p. 14-15):

[...] o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, que deve nortear todas as outras legislações vigentes e a serem elaboradas. (...) Além disso, o Estatuto da Cidade estabelece que a lei específica que estabelecer a OUC tem de ser basear no Plano Diretor, sendo, portanto, uma incongruência esta lei seja contrária ao Plano Diretor, e consequentemente uma ilegalidade que ela altere o mesmo.

Entrementes, em 2012, havia sido lançado o projeto imobiliário Niemeyer Monumental, um projeto de autoria de Oscar Niemeyer que consiste em duas torres de 26 pavimentos e que totalizam aproximadamente 800 unidades localizadas no Aterrado Norte, as margens da Baía de Guanabara, no Centro de Niterói.

O projeto é visto pelo governo municipal como estratégico pois supostamente contribuiria para a revitalização do Centro de Niterói, e, pois, incentivaria o turismo e ampliaria a “janela de oportunidades” no campo dos investimentos econômicos, visto que Niterói é o segundo município com mais obras de Oscar Niemeyer perdendo apenas para Brasília.

Tal empreendimento tornou-se também polêmico pois foi licenciado pelo poder público municipal sem oportunizar debate social sobre a viabilidade do mesmo, que situa-se no Centro e tem potencial de causar problemas viários, e sem observar as normas referentes a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Estudo de Impacto no Sistema Viário (EISV). Além disso, o projeto do empreendimento prevê a construção de 26 pavimentos apesar de no local o gabarito permitido ser de 6 pavimentos. A municipalidade defende a regularidade do



licenciamento, sob fundamento de que tratar-se de obra de Niemeyer, seria aplicável o art. 2 da Lei Municipal nº 2.647 de 2009:

Art. 2 Os equipamentos, obras, construções, edificações e projeções de concepção artístico-arquitetônica de Oscar Niemeyer, dentro do perímetro do "Caminho Niemeyer" fixado no artigo 1º da Lei nº 1.779, de 05 e publicada em 06 de janeiro de 2000, com a redação dada pelo artigo 1º desta Lei, não se sujeitam aos limites e parâmetros edilícios fixados nas normas legais aplicáveis às correspondentes frações urbanas na parte em que alcançadas pelo perímetro do "Caminho Niemeyer", por se submeterem, unicamente, à concepção artística e plástica de seu autor, por integrarem o "Conjunto Arquitetônico do Caminho Niemeyer" e pela relevância e interesse público de que se revestem suas projeções.

Tal lei fere a Constituição da República ao ofender o princípio da isonomia, ao estabelecer uma lei que privilegia a produção arquitetônica de uma pessoa, a colocando acima do ordenamento urbano e também da própria legislação. O Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro instaurou uma Ação Civil Pública (Processo nº 0099624-94.2012.8.19.0002) apontando diversas irregularidades, em especial a falta de debate popular e o fato de que o empreendimento seria construído além do gabarito máximo estabelecido na legislação urbanística municipal.

O que se percebe é que, inspirada em projetos de revitalização de áreas portuárias (em especial de Barcelona e Baltimore), por meio de OUCs, a municipalidade niteroiense pretende atrair investimentos privados para a Região Central do Município e angariar recursos privados por meio da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs).

O governo municipal defende que o projeto, além de tirar a cidade da inércia e devolver ao povo niteroiense sua autoestima, se faz necessário uma vez que a municipalidade estaria em dificuldades orçamentárias, já que a administração anterior teria deixado os cofres públicos negativos e que a OUC seria uma forma de obter recursos privados para realizar a revitalização da região central. Trata-se, em escala macropolítica, de equalizar administrativamente a gestão municipal no compasso do modelo cidade-empresa.

Segundo a prefeitura, o total de CEPACs a serem emitidas pelo Município será da ordem de 2.003.858 (dois milhões, três mil, oitocentos e cinquenta e oito reais) em títulos, que serão alienados em leilão público, e estima-se que totalizariam R\$1 bilhão de reais. Os recursos provenientes da venda dos CEPACs terão de ser integralmente aplicados na área da OUC, conforme determinação do Estatuto da Cidade. Nesse sentido, torna-se importante destacar a influência da iniciativa privada na definição de políticas públicas e o processo de legitimação destas políticas sob o manto do desenvolvimentismo. O projeto da OUC foi elaborado e financiado por três grandes construtoras (Odebrecht, OAS e Andrade Gutierrez) e promove alterações no Plano Diretor que beneficiariam o



mercado construtor por abrandar o regramento urbanístico, ao passo que permitem profundas alterações na paisagem urbana sem previsão de contrapartida social, acentuando ainda mais problemas sociais e urbanos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O grupo político anterior (PDT/PV, transubstanciado em PDT/PT) a ocupar executivo e legislativo em Niterói imprimiu durante mais de vinte anos no poder um modelo de cooptação política, a partir da noção de renovação urbana e mesmo de uma eventual pauta ambiental e de qualidade de vida. Aos poucos, contudo, aqueles mesmos que se apresentaram como militantes sociais e/ou ambientais, não tardaram a promover a expansão urbana e as políticas de gentrificação.

Figura 10 – Audiência Pública sobre Revitalização do centro de Niterói, Câmara de vereadores, julho de 2013



Fonte: showdeborogodo.blogspot.com.br/2013

Pretensa alteração viria a ocorrer com as propostas do novo grupo empossado em 2013 (PT/PV), que na prática é o mesmo grupo anterior, com alterações em parte do primeiro e do segundo escalões. Houve a cooptação dos artistas ligados ao movimento “A Cantareira é Nossa” que constituíram a Secretaria de Cultura, assim como de representantes do movimento ambientalista e de lideranças populares. Todavia, o primeiro resultado prático se constatou na 5ª Conferência da Cidade, ocorrida em 2013, quando se aprovou série de projetos urbanísticos estratégicos, com aumento de gabarito dos prédios e ausência de ênfase às políticas de



habitação de interesse social e, em seguida, em diversas Audiências Públicas, se aprovou a OUC e o fim das APAUs, com todos esses ex-militantes artistas votando favoráveis ao desenvolvimentismo.

Os autores do presente texto estiveram presentes em todas ou em praticamente todas as Conferências e audiências públicas ocorridas no Município de Niterói nos últimos dez anos, muitas vezes corroborando com ações civis públicas em prol de maior democratização das decisões relativas ao espaço urbano e em defesa de territórios culturais.

Apenas à guisa de exemplo, testemunhamos, durante a primeira audiência pública relativa à Revitalização do Centro da cidade, ocorrida em julho de 2013, na plenária da Câmara de Vereadores, afirmações como a do Presidente regional do PT de que aquela era “a hora deles” e que os que reclamavam “havia perdido a eleição”. O pressuposto dessa fala, e de diversas falas como essa, que ali ocorreram, seria a interpretação de que não existia nenhuma reivindicação popular contra a OUC, mas apenas a reação de insatisfeitos sem-cargo advindos da gestão anterior que se colocavam, estrategicamente, somados aos “extremistas” do PSol.

Mas, como se diz, isoladamente são todos boa gente. Jogamos bola com uns, tomamos cervejas com outros, alguns conhecemos dos bancos de escola, cidadãos da mesma cidade. Nossa posição, que a eles parece ter ares de nostalgia, contrasta com a deles, que parece ser a dos que acreditam em um Deus, o Desenvolvimento, que seria inexorável. Quiséramos fosse simples assim.

Todavia, o que verdadeiramente se destaca dentre esse aparente embate do “velho” contra o “novo” é que a pseudo percepção macropolítica dos mandatários municipais deixa de enxergar a cidade como *habitat* para mensurá-la em planilhas econômicas, enquanto a micropolítica do social se elabora sobre os cotidianos parcelares e tenta perceber o mesmo fenômeno de baixo para cima. De um lado, a cooptação das percepções individualizadas na estratégia de um mandonismo centralista, com laivos clientelistas, de outro lado ponderações acadêmicas críticas e antidogmáticas que se aliam a inconformismos políticos e sociais.

Tá bom, talvez seja uma ressemantização da escambida e do jogo de polícia e ladrão dos anos 1970, em cenários complexos. Mas a ampliação do gabarito dos prédios na malha urbana já não permite muitas vezes ver o mar na Baía de Guanabara, os bailinhos de carnaval no Clube do Gragoatá já não são referência e, diante da cidade-empresa, fica cada vez mais difícil entoar *Bandeira branca*.



Referências

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (org.). (2006). “Introdução”. Em: *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume,
HARVEY, David. (2005) *A produção capitalista do espaço*. Tradução de Carlos Szlak. São Paulo: Annablume.

MADEIRA FILHO, Wilson; TERRA, Alessandra Dale Giacomini. (2013) Gentrificação, revitalização ou reestruturação? As diferentes formas de nomear os processos de neocolonização urbana no centro de Niterói RJ. In: II CONGRESSO INTERNACIONAL INTERDISCIPLINAR EM SOCIAIS E HUMANIDADES: Globalização e Interdisciplinariedade. Belo Horizonte: ANINTER-SH.

O FLUMINENSE em 01.07.2013. Disponível em <http://www.ofluminense.com.br/editorias/cidades/projeto-calcada-livre-chega-ao-entorno-da-cantareira> (Acessado em 27.09.2014)

O GLOBO, 13/08/2011. Disponível em <http://oglobo.globo.com/rio/bairros/posts/2011/08/13/obras-da-via-orka-comecam-amanha-398444.asp>. (Acessado em 23 de agosto de 2014)

PROGRAMA VIVA CENTRO. (2006) Diagnóstico e Propostas para o Projeto de Reabilitação do Centro de Niterói. Diagnóstico da sub-região centro – Prefeitura de Niterói.

SMITH, Neil. (2006) “A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à ‘regeneração’ urbana como estratégia global”. Em: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (org.). (2006). “Introdução”. Em: *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume.

SOUZA, Jamille Medeiros de. (2013) Políticas de habitação popular em “zonas de sacrifício”: análise da tragédia no Morro do Bumba no Município de Niterói/RJ. Dissertação de Mestrado. Orientação do Prof. Dr. Wilson Madeira Filho. Niterói: Programa de Pós-Graduação em Sociologia e Direito da Universidade Federal Fluminense.

VAINER, Carlos. (2002) Pátria, empresa e mercadoria. In: *A cidade do pensamento único Desmanchando Consensos*. 3ª ed. Petrópolis: Ed Vozes.

Sítios na internet

<https://culturaniteroi.com.br/blog/?id=528>. Acesso em 27/04/2014

<https://henriquevierapsol.wordpress.com/2013>. Acesso em 27/04/2014

<https://mamapress.wordpress.com/2012>. Acesso em 27/04/2014

<https://pt.wikibooks.org>. Acesso em 24/06/2014

<https://pt.wikipedia.org/wiki/Cantareira>. Acesso em 27/04/2014

mandatorenatinhopsol.blogspot.com.br/2011. Acesso em 27/04/2014

vamosalutanacional.blogspot.com.br/2011. Acesso em 27/04/2014

showdeborogodo.blogspot.com.br/2013. Acesso em 27/04/2014

www.bemtv.org.br/portal/noticias. Acesso em 27/04/2014

www.niteroitv.com.br. Acesso em 26/04/2014