

RAFAEL CARVALHO DE SOUZA

**ANÁLISE DE INTERVENÇÕES DE MOBILIDADE URBANA:  
OS IMPACTOS CAUSADOS NO BAIRRO MORRO DO ESTADO,  
NITERÓI / RJ.**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado no curso de Especialização em  
Política e Planejamento Urbano do Instituto  
de Pesquisa e Planejamento Urbano e  
Regional da Universidade Federal do Rio do  
Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos  
necessários à obtenção do título de  
Especialista.

Orientador: Prof. Dr. Juliano Pamplona  
Ximenes Ponte

Rio de Janeiro

2015



RAFAEL CARVALHO DE SOUZA

**ANÁLISE DE INTERVENÇÕES DE MOBILIDADE URBANA:  
OS IMPACTOS CAUSADOS NO BAIRRO MORRO DO ESTADO,  
NITERÓI / RJ.**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado no curso de Especialização em  
Política e Planejamento Urbano do Instituto  
de Pesquisa e Planejamento Urbano e  
Regional da Universidade Federal do Rio do  
Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos  
necessários à obtenção do título de  
Especialista.

Orientador: Prof. Dr. Juliano Pamplona  
Ximenes Ponte

Aprovado em:

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dr. Juliano Pamplona Ximenes Ponte

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional

Rio de Janeiro

2015

## **RESUMO**

O presente estudo objetiva caracterizar as relações estabelecidas em uma Área de Especial Interesse Social (AEIS) – Morro do Estado, Niterói, Rio de Janeiro, visando ao direcionamento de proposições urbanísticas para melhoria da comunidade em busca de um desenvolvimento urbano sustentável. Expõe uma análise de intervenção por meio da política urbana. Por este embasamento deverá ser abordado o encontro das práticas já estabelecidas na ambição da área de estudo. Trata-se da Operação Urbana Consorciada da Área Central que prevê o investimento na melhoria funcional/urbanística, devendo esta AEIS passar ou não por modificações. Ao tornar este perímetro mais atrativo para a moradia e serviços, a proximidade desta AEIS aumentará inevitavelmente a sua já complexa ocupação.

**Palavras-chave:** Política Urbana. Área de Especial Interesse Social. Operação Urbana Consorciada. Morro do Estado.

## **ABSTRACT**

This study aims to characterize the relations established in a Special Area of Social Interest (AEIS) - State Hill, Niterói, Rio de Janeiro, aiming at targeting urban propositions to improve the community for sustainable urban development. Exposes an intervention analysis by urban policy. On this basis should be addressed the meeting of the practices established in the ambience of the study area. This is the Operation Syndicated Central Urban Area which provides investment in functional improvement / urban, should this AEIS pass or fail for modifications. By making it more attractive perimeter for the housing and services, the proximity of this AEIS inevitably increase their already complex occupation.

**Keywords:** Urban Policy. Special Area Social Interest. Urban Operation Syndicated. State of the Hill.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Mapa da cidade de Niterói dividida em bairros e regiões.....	10
Figura 2 – Mapa do Plano de Edificação da Vila Real da Praia Grande (1820).....	15
Figura 3 – Planta de cidade de Niterói (1844).....	20
Figura 4 - Localização do Morro do Estado.....	29
Figura 5 - Entorno do Morro do Estado.....	34
Figura 6 – Mapa Inventário dos escorregamentos (1996-2004).....	35
Figura 7 - Mapa com a área de abrangência da OUC.....	43
Figura 8 – Mapas dos Setores e Subsetores da OUC.....	46
Quadro 1 – População Morro do Estado (1970-2010).....	30
Quadro 2 - Abastecimento de água da Região Praias da Baia (PB).....	37
Quadro 3 - Esgotamento Sanitário da PB.....	37
Quadro 4 - Coleta de Lixo da PB.....	38
Quadro 5 - Estabelecimento de ensino da PB.....	38
Quadro 6 – Projeção Populacional para 20 anos sem OUC (2012/2032).....	46
Quadros 7 – Habitantes, residência e comércio estimados para a OUC.....	47

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>08</b>
<b>2 POLÍTICA URBANA .....</b>	<b>12</b>
<b>3 A HISTÓRIA URBANA E A REVITALIZAÇÃO EM NITERÓI.....</b>	<b>18</b>
3.1 REVITALIZAÇÃO EM NITERÓI.....	23
<b>4 MORRO DO ESTADO.....</b>	<b>29</b>
4.1 LOCALIZAÇÃO.....	29
4.2 HISTÓRICO E OCUPAÇÃO.....	30
4.3 CARACTERÍSTICAS.....	32
<b>5 OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA.....</b>	<b>41</b>
5.1 OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA EM NITERÓI.....	41
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>51</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>56</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas as médias e grandes cidades passaram por dinâmicas socioespaciais muito semelhantes no que tange à ocupação de áreas periféricas dos municípios. Abreu (2008) demonstra o atual processo de segregação urbana devido à estratificação social do espaço metropolitano carioca que se deu no século XIX, ilustrando o período de desalojamento do poder e da oligarquia cafeeira, suas consequências e a retomada do processo de estratificação social, ou seja, expansão e ocupação irregular.

Nota-se que houve um crescimento significativo da população residente nestes locais precários e ambientalmente frágeis em decorrência, dentre outros fatores, pela deficiência de uma política habitacional associada ao controle da terra sem intervenção estatal. Essa política que se encontra nas mãos de uma elite financeira, com uma modernização econômica de baixos salários.

Esclarece-se que a ocupação do solo urbano se constrói a começar de um padrão político econômico característico, que chega determinar e acentuar a situação nas grandes cidades do Brasil. Ao desejar pensar, mostrar e participar a cidade verificou que ao se tratar de planejamento urbano esbarramos em um modelo que caracteriza por ser de cunho elitista. A propósito estas áreas poderiam prescindir de ocupação, caso houvesse melhor distribuição de renda, mecanismos de financiamento socialmente mais justos e gestão da terra no país.

Nessa ocasião por maior participação da população em políticas urbanas é deparada também em reflexões mais atuais. A obra de Ives Chalas (1998; 2008), tais como, sobre a prática do urbanismo atual na França, assinala para o surgimento de elementos específicos de um novo planejamento urbano que percorre além de uma simples governança e “inscreve-se em uma tentativa de repolitização da vida urbana, apresentando-se como uma oferta de política, de conceitualização do conflito, para com os habitantes” (CHALAS, 1998, p.206).

Maricato (2000) ressalta que o urbanismo brasileiro (abrangido como planejamento e regularização urbanística) não se compromete com a realidade concreta, entretanto com uma ordem que diz respeito a uma parcela do município,

unicamente. Para a cidade ilegal não existe planos, nem ordem. Aliás, não é conhecida em suas dimensões e características. Trata-se de um lugar fora das ideias.

A exclusão urbanística, representada pela gigantesca ocupação ilegal do solo urbano, é ignorada na representação da “cidade oficial”. Ela não cabe nas categorias do planejamento modernista/funcionalista, pois mostra semelhança com as formas urbanas pré-modernas. Ela não cabe também no contexto do mercado imobiliário formal/legal, que corresponde ao urbanismo modernista. (MARICATO, 2000, p. 122).

O ordenamento do território embasado em normas legislativas, semelhante às leis de uso e ocupação do solo, constituiu de toda importância para o planejamento da cidade. A reforma urbana é um dos aspectos mais importante para segurança do direito a urbe, a construção de espaços públicos tendendo ao lazer, a cultura e o entretenimento é uma forma de democratizar uma cidade.

Todavia, a grande problemática que ainda incide, em pleno século XXI, é a carência de investimentos nos bairros periféricos das cidades brasileiras, especialmente quando no que tange à infraestrutura. Devido aos altos custos fundiários das construções perto dos centros de bairros, a população que recebe, comumente, um salário mínimo, migra para locais onde existem muitas edificações irregulares, quase sempre perto de encostas e morros.

Assim, este trabalho busca estudar de uma forma técnica e objetiva o desenvolvimento de políticas públicas voltadas para o planejamento e ordenamento da cidade, tendo como foco as áreas denominadas de interesse social, pretendendo analisar os dados disponíveis sobre o Morro do Estado da Cidade de Niterói – Rio de Janeiro, caracterizando-o como Área de Especial Interesse Social (AEIS).

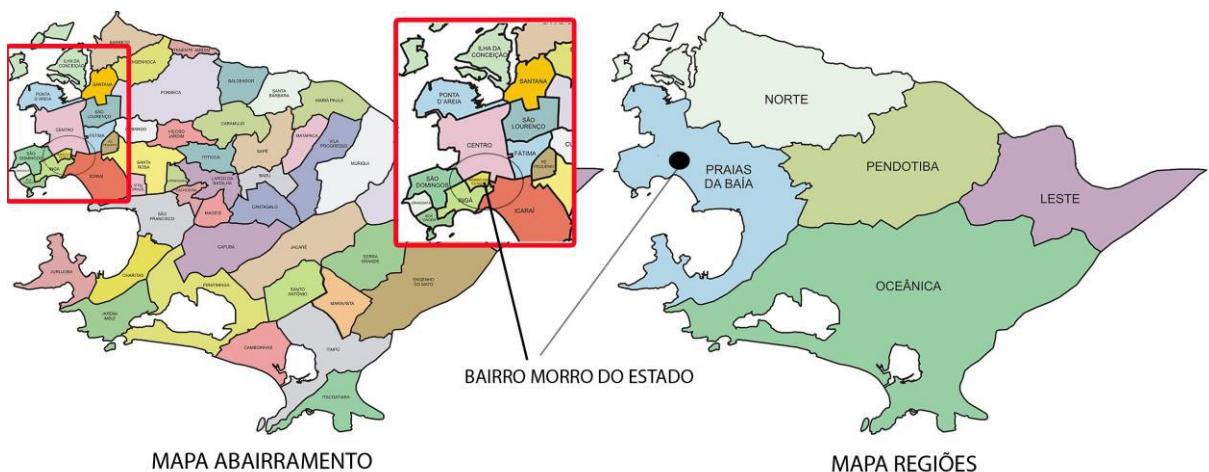
Nesse sentido, busca-se diagnosticar os procedimentos e práticas existentes na AEIS do Morro do Estado da Cidade de Niterói – Rio de Janeiro, evidenciando o direcionamento de normas legislativas, listando as principais iniciativas em prol de melhorias para a área de estudo e propondo ações a partir da análise de dados que incorporem as dimensões de ordem econômica, social e de direitos humanos.

As questões acima, motivo deste estudo, levaram à busca de literatura que permitisse o embasamento teórico necessário para analisar a intervenção da Operação Urbana Consorciada da Área Central de Niterói (OUC), mediante a área do bairro do Morro do Estado. É sabido que o mesmo, não passou por uma reforma urbanística até a data presente.

No que diz respeito à pesquisa, ela é qualitativa podendo ser definida como de estudo de caso, tendo em vista que se fará uso de material referente à Área de Especial Interesse Social do Morro do Estado com o intuito de aprofundar questões sobre o seu histórico de ocupação e desenvolvimento.

A escolha por estudar o Morro do Estado é por que se trata de uma grande área já consolidada e em continua expansão no coração da cidade, que apresenta questões importantes que devem ser vislumbradas com bastante atenção em relação à melhoria de serviços e infraestrutura – não por menos, esta comunidade ocupa atualmente a categoria de bairro instituído na Região Praias da Baía. Essas regiões são implementações de políticas setoriais com aplicações de instrumentos de política urbana e ordenação do uso e ocupação do solo, traçando diretrizes através do seu zoneamento ambiental.

Figura 1 – Mapa da cidade de Niterói dividida em bairros e regiões



Fonte: Departamento de Urbanismo – UDU

Esta informação vem ao encontro dos locais, algumas vezes considerados como “espaços livres”, que são loteados de maneira pouco ordenada, em grande parte, pela população de baixo-média renda das grandes cidades. Resta este velho conflito entre as chamadas áreas “impróprias para a ocupação” e a falta de renda da população, juntamente com a falta de uma política habitacional consequente que garanta o direito à moradia.

A presente monografia apresenta a seguinte organização: no capítulo dois, será apresentada a política de desenvolvimento urbano que consiste em ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes oferecendo conforto ao cidadão devendo assim, integrar todas as políticas setoriais No capítulo três, a história de Niterói e a revitalização da cidade analisou-se a consolidação de Niterói, ao longo de diferentes fases e na procura de modelos distintos, observando o constante paralelismo entre os anseios políticos e, econômicas da cidade e as intervenções e planejamentos urbanos induzidos ao final da mesma. Na parte quatro, focamo-nos no estudo de caso do Morro do Estado pertencente à Região de Planejamento denominada Praias da Baía onde este não só permaneceu como um bairro, como também foi caracterizado como uma Área de Especial Interesse Social (AEIS). No quinto e último capítulo tratam-se da Operação Urbana Consorciada que traz captação de recursos privados para investir em infraestrutura na requalificação dos espaços públicos e na ampliação da infraestrutura, os serviços essenciais serão garantidos para a população sem impactar as finanças do poder público. Por fim, encerramos o trabalho com as considerações finais e as referências.

## 2 POLÍTICA URBANA

A reforma urbana considera elementos de difusão para uma cidade, tal como as reformas de base apresentadas por João Goulart em 1961, partindo do argumento de que quanto maior o investimento em um setor urbano melhor será a condição de vida dos cidadãos. Ela surge como um meio de iniciativa que implicam um planejamento social, político e ambiental.

De acordo com Saule Júnior e Uzzo (2009):

A principal bandeira da reforma urbana se consolida: o direito à cidade, que se caracteriza pela gestão democrática e participativa das cidades; pelo cumprimento da função social da cidade; pela garantia da justiça social e de condições dignas a todos os habitantes das cidades; pela subordinação da propriedade à função social; e pelas sanções aos proprietários nos casos de não cumprimento da função social. (SAULE JÚNIOR; UZZO, 2009, p. 261).

Nesta perspectiva, a reforma urbana se intensifica na forma de gerenciamento legal, a partir do momento em que busca uma gestão democrática e eficaz na elaboração de um modelo social garantido da propriedade, a um ambiente limpo, seguro e qualificado, com um sistema integrado de transporte, saneamento, agregando a população nas discussões sobre os problemas e melhorias que devem ser aperfeiçoados.

Para Pena (2012), os principais objetivos para que ocorra uma reforma urbana de qualidade são:

- Contenção da especulação imobiliária;
- Combater os “latifúndios urbanos” (grandes propriedades não utilizadas ou ociosas), através da implantação de impostos e multas;
- Combater à difusão de lotes vagos em zonas densamente habitadas;
- Frear o crescimento excessivo das cidades, proibindo ou controlando o número de aprovações de loteamentos

habitacionais, sobretudo aqueles localizados em zonas afastadas dos grandes centros urbanos;

- Democratizar as ações públicas de investimentos em infraestrutura que privilegiam somente as zonas nobres das cidades, para que elas também realizem transformações nos espaços carentes das cidades.

De modo geral, a reforma urbana aponta às alterações estruturais, garantindo o respeito à dignidade humana e ambiental, fortalecendo o poder de análise e discussão entre os cidadãos e o poder público. Consiste em um planejamento do espaço ocupado pela cidade, procurando adaptar este meio e visando uma melhoria significativa na qualidade de vida causando uma prestação adequada de serviços públicos e satisfazendo as necessidades sociais como o acesso ao lazer, cultura, educação, trabalho e renda para todos os moradores. Sendo assim, esse movimento tem em sua pauta básica o controle social e político da terra.

Para Souza (2005) uma reforma de tal amplitude esbarra em grandes (e poderosos) obstáculos:

- Políticos – através da pressão de grupos dominantes por meio de representatividade nos governos e do controle da mídia de massa.
- Econômicos – fruto da falta de cuidado com as finanças públicas.
- Jurídicos – agravado pela necessidade de novas leis sobre o tema.
- Sociopolíticos – gerado pela resistência da própria população, devido à falta de informação ou pela atuação do crime organizado em determinadas áreas.

Assim sendo, essa política de desenvolvimento urbano consiste em ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes oferecendo conforto ao cidadão residente ou que esteja apenas de passagem pela cidade devendo assim, integrar todas as políticas setoriais.

A partir dos anos 1990 é inicia-se o processo de caráter relativamente dirigido dos processos de valorização e desvalorização do espaço. Uma geografia da caracterização a partir do potencial de valorização dos espaços se torna produto das estratégias do capitalismo imobiliário. A desvalorização dos centros antigos das grandes cidades brasileiras, a partir da década de 1970, encontra parte de sua justificativa nessas estratégias. Como explica Smith (1986):

A expansão econômica se desenvolve hoje não através da expansão geográfica absoluta, mas através da diferenciação interna do espaço geográfico. A produção do espaço, ou desenvolvimento geográfico hoje é, no entanto, um processo absolutamente desigual. (SMITH, 1986, p. 342).

Hoje, os centros antigos dessas cidades passam por processos de “revitalização”, métodos esses que procuram inserir novamente essas áreas degradadas e destruídas no circuito de valorização do capital. Durante os anos 1980 e parte dos anos 1990, os centros das cidades brasileiras que passaram por esse processo, funcionaram como um estoque desvalorizado de ativos imobiliários.

Em um nível mais básico, é o deslocamento do capital para a construção de paisagens suburbanas o que cria a oportunidade econômica para a restruturação das áreas urbanas centrais. A desvalorização da área central cria a oportunidade para a revalorização desta parte subdesenvolvida do espaço urbano. (SMITH, 2007, p. 22).

Deste modo, a valorização capitalista na expansão do fenômeno urbano no território se prevalece da diferenciação geográfica para extrair o sobre valor que vai assegurar a reprodução do capital no interior do espaço urbano. Logo, essa renda que ocorre da análise no valor de mercado dos terrenos é resultado direto dos desenvolvimentos geográficos desiguais.

As cidades estão voltando a se definir como unidades da escala geográfica da produção, ao mesmo tempo em que o processo de produção mesmo se viu transformado. Os antigos limites entre a produção tradicional e as finanças, que antes já eram confusos, são agora praticamente opacos. Setores inteiros dos serviços financeiros (...) se desenvolvem agora com êxito como produtores de excedentes de valor, como em boa medida já antecipara Henri Lefebvre. A constrição de bens imóveis se converteu em sua própria locomotiva da produção econômica, agora já não restrita à periferia,

senão atuando também na própria remodelação do coração urbano. (SMITH, 2001, p. 30).

Essa é, de fato, a história do desenvolvimento urbano, uma narrativa de constantes padronizações e transformações da cidade, que se torna mais veloz e institucionalizada com o aparecimento do capitalismo. Esse processo de transformação carece ser avaliado como uma constante reestruturação do espaço urbano, com nada se conservando intato por muito tempo.

Como diz Harvey (1985):

A corrida do ser humano através do espaço é agora marcada por uma aceleração do passo das mudanças no ambiente urbano construído, através do qual eles correm. Processos tão diversos como suburbanização, desindustrialização e reestruturação, gentrificação e renovação urbana, em direção a uma total reorganização da estrutura espacial da hierarquia urbana, são parte de um processo geral de contínua reformulação de ambientes geográficos para atender as necessidades de aceleração do tempo no espaço. (HARVEY, 1985, p. 28).

Entrementes, a “reforma” urbana é necessária para o aperfeiçoamento das condições sociais e culturais, onde o investimento em infraestrutura, em transporte, saúde e educação são itens que as classes sociais brasileiras lutam desde décadas para que seus direitos sejam realizados pelos governantes.

Deve-se concluir, pois, que gentrificação surge como uma das possíveis decorrências do permanente processo de organização espacial, ou melhor, o processo permanente de produção do espaço em atendimento a ordem da economia e a valorização imobiliária do setor definido para intervenção urbana e a consequente transformação de sua estrutura social. Tema social presente nas cidades contemporâneas e nos casos de reestruturação dos centros urbanos cujos modelos influenciaram o Brasil e, sobretudo, Niterói.

Os problemas, no Brasil, associados à ocupação do espaço urbano, especificamente pelas famílias de baixa renda, não são atuais. Loteamentos clandestinos e assentamentos precários se tornaram a solução de moradia para vultosa parcela da população que não tem possibilidade de acesso a terra via mercado formal ou via produção pública.

A propósito, a urbanização permanece a promulgar e concretizar a natureza desigual do capitalismo. Semelhantes áreas de pobreza se ampliam pela cidade oficial, pulverizando-se no limítrofe com as áreas de média e alta renda, atribuída de serviços e equipamentos, acarretando a desvalorização da terra na visão do mercado imobiliário. Não bastasse a exclusão geográfica, o preconceito social contra essas famílias se torna mais intenso, como se a degradação do espaço de moradia constituísse também uma mancha moral, e elas passam a ser identificadas como classes perigosas (AZEVEDO; RIBEIRO, 1996).

Sob o enfoque das políticas públicas, das estratégias de intervenção e da participação do Estado e da iniciativa privada, averígua-se as admissíveis formas de manutenção da diversidade social no processo de reestruturação urbana, especialmente no que se refere à produção e manutenção de habitação de interesse social em áreas centrais.

Em Niterói se ressente da falta de uma política pública de habitação eficaz, que faça frente ao forte crescimento urbano, como também de fiscalização, para inibir as construções desordenadas e inacessíveis, especialmente em áreas de risco, que criam bolsões de ocupação desordenada por diversos setores da população. O número de aglomerados subnormais praticamente triplicou a partir de 2000. A maioria deles está localizada nos morros da cidade, mas ressalta-se que há ocupação irregular das encostas pelos diversos segmentos da sociedade.

Sabe-se que a ocupação urbana é ineficaz, cabendo ao poder público coordenar e oferecer infraestrutura a territorialidade e que poderá se acrescentado com o instituto de desapropriação, bem como indispensável ao processo de urbanização para a integração de assentamentos irregulares à estrutura da cidade.

Assim foi definida pelo legislador no artigo 46 de referida lei:

A regularização fundiária é um processo preocupado em transformar terra urbana em terra urbanizada. Compreende um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. (Regularização Fundiária, Lei 11.977/09).

Por sua vez, a propriedade é um dos direitos antes intensamente tutelados pela sociedade, em todos os tempos. O desígnio é inventar mecanismos que solicitem a igualdade, por meio de soluções que diminuam as desigualdades sociais e econômicas da população e adequem o acesso de todos à propriedade imobiliária. A regularização fundiária, a usucapião administrativa e as isenções de taxas para a regularização da propriedade imóvel, são alguns dos mecanismos legais já existentes.

Nesta percepção, os instrumentos de regularização fundiária são fundamentais na prevenção e resolução dos aspectos sociais que cercam a propriedade informal, com importantes reflexos, seja na reorganização das congestionadas áreas urbanas, seja no plano econômico. Para isso, devem ser adotadas soluções diversas que observem tanto a recuperação e adequação das moradias representadas pelos aglomerados subnormais, como o fornecimento de novas unidades. Portanto ao se pensar em direito de propriedade, deve-se associar tal conceito ao exercício de sua função social. E a propriedade, para cumpri-la, deve respeitar a dignidade da pessoa humana e contribuir para o desenvolvimento nacional a partir da diminuição das desigualdades sociais. No próximo capítulo será apresentada a história urbana e a revitalização de Niterói.

### **3 A HISTÓRIA URBANA DE NITERÓI**

Predispondo-se sobre a história urbana de Niterói, em especial o de seu Centro, consegue constatar que não só a categoria “revitalização” vem sendo ajustada desde a década de 70, mas que antes das ideias revitalizadoras estarem em tendência, o Centro já fora alvejado de tentativas de construções e reconstruções urbanas desde a sua constituição como sítio citadino que data de 1819. Isso significa que, o próprio centro fora obra do urbanismo. Como diz Marlice de Azevedo no artigo “Niterói urbano: a construção do espaço da cidade”:

“O Plano da Vila Real da Praia Grande” (o primeiro plano de urbanização de Niterói com a abertura de ruas cortando as propriedades rurais que constituíam o espaço hoje ocupado pelos prédios do centro da cidade), pela sua abrangência e pela sua implementação, merece ser visto como um dos documentos mais significativos do urbanismo brasileiro no final do Período Colonial” (AZEVEDO, 1997, p. 33).

Figura 2 – Mapa do Plano de Edificação da Vila Real da Praia Grande (1820).



Fonte: Departamento de Urbanismo – UDU

A partir do primeiro projeto e concretização de um plano urbano, pode-se compreender que há um padrão quanto às “reformas” urbanas: o que se analisou foi

mesmo a consolidação de um lugar (Niterói) como cidade, ao longo de diferentes fases e na procura de modelos distintos. Desde o século XIX, vê-se o constante paralelismo entre os anseios políticos e, econômicas da cidade de Niterói (talvez mais visivelmente de suas elites), e as intervenções e planejamentos urbanos induzidos ao final na cidade. Foi assim quando da ascensão da cidade à categoria de capital da Província do Rio de Janeiro em 1835; ao mesmo tempo, por ocasião do fim do período monárquico e concomitante início da República em 1889.

Perante da proclamação da República, e a passagem da cidade à categoria de capital republicana, diversas obras foram alcançadas no sentido da urbanização de Niterói como a instalação da energia elétrica, os bondes, e inauguração do belo prédio-sede da Prefeitura na rua da Conceição. Marlice Soares de Azevedo vê nesses acréscimos a “vinculação das intervenções urbanas com o momento político”. Segundo ela, “para um novo tempo, novas formas de ocupação e de uso do espaço são exigidos.” (AZEVEDO, 1997, p. 45).

Marlice se acena à época embora as ideias federalistas sobressaíssem o centralismo monárquico. Doravante, cada federação precisaria ter maior independência em relação ao poder central. Diante dessa necessidade do Estado do Rio de Janeiro, surgem as propostas para a construção da Praça da República (símbolo da instituição recém-fundada) e de um porto em Niterói. Ambas visam a assegurar a autonomia do então Estado frente ao governo central, então situado na cidade do Rio de Janeiro.

Os trabalhos de aterro e os serviços de nivelamento e arruamento, os primeiros já iniciados, ficaram sob a responsabilidade da Prefeitura que, conservando para o Estado as áreas necessárias à construção dos edifícios da assembleia legislativa, palácio a justiça e, futuramente palácio do governo, improvisará a divisão dos terrenos remanescentes em lotes para a sua venda em hasta pública. O movimento de terras, para esse fim, tornou-se promovida dada a existência do morro situado no centro.

O parcelamento de o tecido projetado a seguir (1844), ilustra uma predominância de lotes retangulares, com o menor lado como testada e a profundidade alterável num todo correspondendo ao eixo da quadra (para os lotes alinhados ortogonalmente a sua maior dimensão). Os lotes menos profundos são

aqueles com testada perpendicular ao menor eixo. Lotes com testadas mais largas satisfazem, ao remembramento de dois ou mais terrenos a fim de adaptar construções multifamiliares verticalizadas; surgi também à presença de edificações de uso especial (igrejas, instituições de ensino, palácios do governo, hospitais) ou embora incidir em remanescentes de um tipo de edificação de base característica de uma elite econômica, assinalada pela implantação em centro de terreno.

Figura 3 – Planta de cidade de Niterói (1844)



Fonte: Departamento de Urbanismo - UDU

Em relação à construção de um porto em Niterói que autorizaria o escoamento da produção agrícola e industrial fluminense sem a necessidade de escala no porto da cidade do Rio de Janeiro, podemos concluir que tal autonomia é de caráter econômico, enquanto a ideia de fundação da Praça da República almejava afirmar a independência política do Estado.

Nesse momento, Feliciano Sodré (então prefeito de Niterói) difunde a ideia do porto de Niterói com a escolha do lugar para a construção (a hoje Avenida Feliciano Sodré) e o aterro da área circundante. Dar-se início as obras para o aterro do

mangue de São Lourenço, lugar já há muito identificado como reservatório de impurezas, esgoto e lixeira. Como na reforma urbana carioca da época, tal intervenção não ocorreu sem conflitos: houve casos de desapropriação de residências dos moradores da área afetada.

Nessa mesma época, a discussão mais relevante no campo do planejamento urbano dizia respeito à ideia de “higienizar” o espaço urbano. Veem-se as mudanças do próprio estatuto político dessa cidade, e a acompanha “transformando” a cidade, e mais ainda seu Centro, lugar por excelência das alterações efetivadas ao longo da história. Assim sendo, é interessante ressaltar que o urbanismo é formado quando se identifica a organização do território como um novo campo a ser reformado, normalizado e jurisdicionado.

O problema do acúmulo urbano oriunda da superpopulação e do uso irracional do território da cidade tem como modelo de ação a regulação pública do uso e ocupação do solo urbano, fundamentada na criação de índices e padrões de zoneamento, passa a ser uma função pública sob a responsabilidade dos governos locais. Os bairros operários tradicionais - insalubres, congestionados, sem estética - diagnosticados como causa da desordem social e moral da sociedade - são reconstruídos em outros nas periferias vazias da grande cidade como cidades-jardins, expressão da aplicação dos princípios da higiene, funcionalidade e do embelezamento. (RIBEIRO, 1996, p. 3).

A sustentação do urbanismo como “ciência da cidade”, não se fez, contudo, sem combates intelectuais e ideológicos. Foi necessário, antes de tudo, vencer as concepções antiurbanas que caracterizavam o pensamento utópico do início do século XIX.

Ribeiro (1996) comenta que:

Em uma prodigiosa e bem sucedida operação intelectual a cidade foi transformada de fonte de ameaça à sociedade, em possível instrumento do seu progresso moral e material, sendo necessário, para tanto, reorganizar o seu território e regular as práticas sociais. O urbanismo não critica mais a urbanização da sociedade, mas a irracionalidade provocada pelo descontrole na ocupação e uso do solo, razão da insalubridade, doença, revolta, enfim, do que passou a ser reconhecido como “problemas urbanos”. (RIBEIRO, 1996, p.3).

Nesse sentido, é importante ressaltar as reflexões alcançadas pelo historiador Paulo Knauss no artigo “Cidade Panteão” no livro “Sorriso da cidade: imagens urbanas e história política de Niterói”, coletânea preparada por ele mesmo. Tal autor analisa a densa relação do conjunto de imagens escultórica urbana niteroiense com o poder público da cidade, comparativamente maior que em outras realidades. Portanto, ele afirma: “as imagens escultóricas da cidade de Niterói explicitam o controle simbólico da história da sociedade pela ação estatal. A imaginária urbana, em Niterói, enquanto produto social serve como instrumento da afirmação simbólica do Estado.” (Knauss, 2003, p. 191) É saliente lembrar a proporção de ‘imagens escultóricas’ de artistas e intelectuais. Deste modo, aqui aparece um elemento para a reflexão sobre determinada identidade de Niterói ligada ao mundo artístico.

Fixo-me nesse ponto, pois é comum, nos dias atuais, ouvir a associação da imagem da cidade de Niterói com a de um lugar-celeiro de artistas. Na prefeitura de Jorge Roberto Silveira, período historicamente apontado como sendo de recuperação da autoestima dos niteroienses, muito soluções passa a ser destinados para a cena cultural.

À vista disso, a cidade torna-se ao mesmo tempo mercadoria, tanto na configuração do centro que se enobrece, tanto no formato da paisagem que se adquiri fazendo parte de uma economia global de serviços e informação. Essa paisagem valoriza a cultura e a história, mas é também gradativamente afetada transformada em mercadoria e reproduzida.

Portanto, com copioso ânimo, inaugura-se o Museu de Arte Contemporânea na cidade, onde acaso finaliza por construir iniciais demarcações do elementar Caminho Niemeyer. Esta obra encontrasse em fase de execução, até hoje, pelo atual governo que depende de recursos financeiros para dar prosseguimento aos projetos.

Destarte, a questão de se refletir a intenção da imagem que os moradores exibem da cidade de Niterói e buscar obter que se os projetos de “city marketing” das últimas administrações municipais não atribuíram nenhuma afeição à cidade, a exemplo dessa relação de urbe de artistas, uma critica da história política niteroiense e as imagens legitimam a eficácia do poder público na coordenação dessa relação ao longo de um século e meio.

Sánchez (2001) relata que:

Pensamos que o city marketing e a imposição de imagens urbanas tornadas dominantes contribui para o exercício da violência, especialmente em sua forma simbólica, pelas vias da comunicação e do conhecimento, violência nem sempre percebida por suas próprias vítimas. (SÁNCHEZ, 2001, P.38).

Ademais, o que demonstra a alteração simbólica atuada é o condicionamento da disputa a nota atuação ativa da administração pública, em apresentarmos eficácia na relação concorrente. Este condicionamento contesta a uma variante tecnocrática da sociedade que desocupa a dimensão política do Estado, integrando as demandas sociais no domínio técnico. Ao decorrer do tempo, as imagens e figuras de linguagem são anexados com um valor e configurados nas questões que envolvem a cidade, diante de uma luta social constante.

Tal coerência de ampla intervenção estatal na constituição de imagens da cidade permanece em tendência. O atual momento autentica essa questão. Contudo a monumentalidade do Caminho Niemeyer, projeto idealizado pela elite política da cidade para ser símbolo da mesma para o resto do mundo. Não é à toa o convite para a realização da obra ao arquiteto Oscar Niemeyer, depois do estrondoso sucesso do Museu de Arte Contemporânea. Diz-se que a ideia surge a partir do sucesso do MAC como símbolo da cidade, e por sua força de internacionalização da “marca” de Niterói.

Logo a seguir, veremos como a presença desta estratégia de city-marketing se dá fortemente por meio do processo de revitalização nesta cidade, com a necessidade de “vender” a cidade, seja através do mercado imobiliário ou do turismo. Assim, as classes populares são colocadas em detrimento das classes mais abastadas, essencialmente pelo local que por elas é habitado.

### **3.1 Revitalização em Niterói**

Conforme adotamos a discussão das “revitalizações” e mais especificamente a do Centro de Niterói como objeto deste trabalho, verificamos quanto o discurso da deterioração urbana desse bairro já é senso comum, com isso necessita ser

estudado, considerando inclusive a ampla veiculação dessa ideia nos principais meios de comunicação da cidade. Enquanto são intervenções urbanísticas que implicam um processo das quais ações integradas se desenvolvem mediante um planejamento estratégico entre poder público, iniciativa privada e usuários. A ideia geral é que os resultados positivos realimentem o processo atraindo novos investidores, motivando outros projetos. São espaços causadores de intensas trocas socioculturais, de lugares públicos de debate e/ou reivindicação de direitos sociais, mas também de segregação sócio espacial.

Scocuglia (2004) destaca que de outro lado acentuam-se as análises que abrangem tais conhecimentos de revitalização como métodos de gentrificação, ou seja, como produção de uma cidade desigual, seja quando expulsam a população de baixa renda de bairros e trechos urbanos revitalizados em prol de interesses econômicos das elites, seja quando tomam as culturas apenas como elementos de apreensão de investimentos, mercadorias acerca de construir um acordo sobre os rumos da cidade, financiado pelo capital privado e internacional. Além disto, estase-ia ocultando o Primeiro Mundo e inserindo os problemas e especificidades locais em segundo plano, muitas vezes desprezando questões ambientais e culturais de cada sociedade.

O assunto principal que orienta a compreensão de deterioração urbana do centro é a ocorrência de que depois da composição dos antigos estados do Rio de Janeiro e Guanabara, a construção da Ponte Rio-Niterói, o Centro perdeu para a população de “classe média” de Niterói, gradativamente, seus atrativos principais: “bom comércio”, os cinemas que antigamente apresentou serviços, além do fato de deixar de ser a sede do funcionalismo público do Estado fluminense.

Vale ressaltar que, com o crescimento e desenvolvimento da zona sul da cidade, – Icaraí, adjacências e região oceânica – tornam-se cada vez mais desnecessário para restritos segmentos sociais frequentar o Centro da cidade. Ainda com a construção de um grande “shopping center”, na década de 80, o Centro de Niterói foi gradualmente abandonado por esses estratos sociais. Além de que as regiões centrais passaram a ter perfil mais popular através da propagação de transportes públicos de maior porte e da expansão de atividades comerciais e de

serviços de elite.

Mediante a visão da decadência de uma região central da cidade agregada à fuga ou abnegação por parte das classes médias e altas não é distinguível apenas no caso de Niterói. No contexto do surgimento das intervenções urbanas classificadas como “revitalizações”, como é o caso das cidades portuárias americanas, já é possível identificá-la.

Para isso o planejamento estratégico apresentou o seu estilo generalizado para a administração pública quando Margareth Thatcher permaneceu na direção do Reino Unido, a partir de 1979. Nada obstante, os projetos de reconversão urbana têm uma história antecedente, já que:

Iniciou-se nos Estados Unidos da América, no final dos anos cinquenta, nas cidades de Baltimore e Boston. As cidades canadianas de Toronto e Montreal não tardaram a empreender projetos semelhantes e, nos anos oitenta, Londres inaugura uma série de experiências europeias com o célebre projeto das Docklands (Branco-Teixeira, 1999).

Baltimore é um dos casos mais estudados de reconversão urbana dos Estados Unidos da América, através das intervenções no waterfronts. No contexto do fim da Segunda Guerra Mundial e com uma crise econômica, a referida cidade experimentava um verdadeiro abandono de edifícios na área central, com uma subutilização do porto e uma marginalidade crescente. Esse quadro foi mudado com a união de um grupo de cidadãos influentes da cidade que iniciou um conjunto de medidas estratégicas para recuperar alguns edifícios históricos, no intuito de estimular o soerguimento do comércio e serviços. Como o contexto era liberal, foi possível fazer parceria entre os setores público e privado, cujos projetos foram essenciais para alcançar o sucesso econômico da cidade, resultando até na criação de 30.000 postos de trabalho (Branco Teixeira, 1999).

Segundo Harvey (1996):

O objetivo dessas parcerias é (apesar de não ser exclusivamente isso) muito mais o investimento e o desenvolvimento econômico através de empreendimentos imobiliários pontuais e especulativos do que a melhoria das condições em um âmbito específico. (HARVEY, 1996, p.53).

Então, neste contexto, a partir do exemplo norte-americano, podemos constatar que os discursos para as diversas “revitalizações” de áreas centrais abrangem a ideia primordial da atração de classes médias e altas para essas regiões, tanto no que se refere à habitação quanto à utilização de seus equipamentos urbanos (praças, quadras de esporte, calçadas). Nesse âmbito, o caso niteroiense não foge à regra, e seus principais eixos confirmam isso, ou seja, vê-se que o plano é acarretar de volta as camadas médias para esse lugar da cidade, visto que o cerne dessa “revitalização” é a busca por um grande acréscimo à atividade comercial do centro da cidade.

Segundo Sharon Zukin (1996):

O processo social de construção de uma paisagem pós-moderna depende de uma fragmentação econômica das antigas solidariedades urbanas e de uma reintegração que está fortemente alterada pelos novos modos de apropriação cultural. A genialidade dos investidores imobiliários, nesse contexto, consiste em converter a narrativa da cidade moderna em um nexo fictício, uma imagem que é um grande embrulho daquilo que a população pode comprar, um sonho de consumo visual. (ZUKIN, 1996, p. 24).

No presente caso, a dificuldade encontrada não se concentra no retorno da classe média para o centro da cidade, já que anteriormente era habitado por esse grupo de moradores. Entretanto o interesse vem em busca de readquirir a vida da sociedade, antes perdida pelo afastamento dessa parte da população. Porém cabe observar que a “revitalização” não se semelha ser a completada adaptação dos mais distintos grupos nesse espaço.

Revitalizar assemelha à substituição de grupos usuários atual desse espaço, mais adaptados com as classes populares, pelo meio da instalação de novos equipamentos urbanos ou estímulos a atividades atraentes para novos atores. Seja como for, a extensão da intervenção urbana como estímulo à diversidade (símbolo de uma “modernidade” passada) não é o que fica mais ressaltado nas formulações sobre a “revitalização” do Centro em Niterói.

Assim, como já apontei anteriormente, quando se indica a necessidade de “revitalizar”, simultaneamente se indica sua “morte”. Toda a diversidade própria do espaço urbano é posta em xeque. Surge, pelo menos, uma característica

unificadora, a decadência. Entretanto, Smith (1986) resumiu os mais importantes processos responsáveis pela origem e pela forma da reestruturação urbana:

- A suburbanização e o surgimento de um diferencial de renda;
- A desindustrialização das economias capitalistas avançadas e o crescimento do emprego no setor de serviços;
- A centralização espacial e simultânea descentralização do capital;
- A queda na taxa de lucro e os movimentos cíclicos do capital;
- As mudanças demográficas e nos padrões de consumo.

Apesar disso, estas transformações e processos podem proporcionar uma primeira aproximação de uma explicação integrada dos diferentes aspectos da gentrificação e da reestruturação urbana. Como se os ideais revitalizadores acontecessem longe de tentar abranger a riqueza de um tipo de vida social moralmente condenável por alguns. De tal modo, sob os avisos de levantamentos etnográficos que adotem os variados, sempre existentes, programas sociais de determinado lugar ou área da cidade, é admissível estabelecer um novo viés crítico à maioria dos casos de revitalizações urbanas.

Aliás, a habitação social em áreas centrais agrega a disputa construtiva ao redor do conflito do déficit habitacional, avaliando a qualidade urbana e ambiental integral com justiça social. Submerso um assunto extenso, ligado a temas como desigualdade social, crescimento populacional urbano, valorização imobiliária, sustentabilidade.

Neste âmbito, a prometida revitalização da área central da cidade abrange em seu projeto (que será executada por escritórios de arquitetura a serem escolhidos por concurso público) nos aglomerados subnormais do Morro do Estado, Arroz/Chácara, Sabão, Lara Vilela e Palácio da qual ganharão ações de urbanização e regularização fundiária que ainda estão em fase de estudo pelo Executivo. As reformulações das comunidades do Centro de Niterói influenciarão a vida de

aproximadamente cinco mil pessoas que, de acordo com o Censo de 2010, residem nos aglomerados da região. A secretária de Urbanismo e Mobilidade, Verena Andreatta afirma que não haverá remoções e que caso seja identificada alguma família residindo em área de risco, ela será alocada em outro terreno dentro da própria comunidade.

Ainda ressalta que:

“O Brasil já tem um bom conhecimento em urbanização de áreas com estas características. Temos ótimos resultados de reformulações urbanísticas, em regiões semelhantes, espalhados pelo país. Acredito que aqui faremos ótimos projetos e mudaremos a cara destas localidades” (O FLUMINENSE, 2013).

Deste modo, no centro da cidade de Niterói, as áreas que se encontram subutilizadas, seja pela degradação urbana, ou ainda pelo esvaziamento populacional, tornaram-se objetos de estudos por parte do poder público. Esses estudos servirão de embasamento para uma definição de ações, com a intenção de requalificar e renovar essas regiões, através da Operação Urbana Consorciada (OUC), melhorando consideravelmente o atual cenário em que se encontram. Outra característica que merece ser citada é que essa OUC prevê e incentiva a participação da iniciativa privada nas ações de interesse coletivo, fiscalizadas pelo poder público e pela sociedade civil. Sendo assim, no próximo capítulo, será proposta a ideia dos aglomerados subnormais das áreas centrais, em específico o Morro do Estado – Niterói, onde serão levantados dados sobre sua localização, características históricas e sua ocupação.

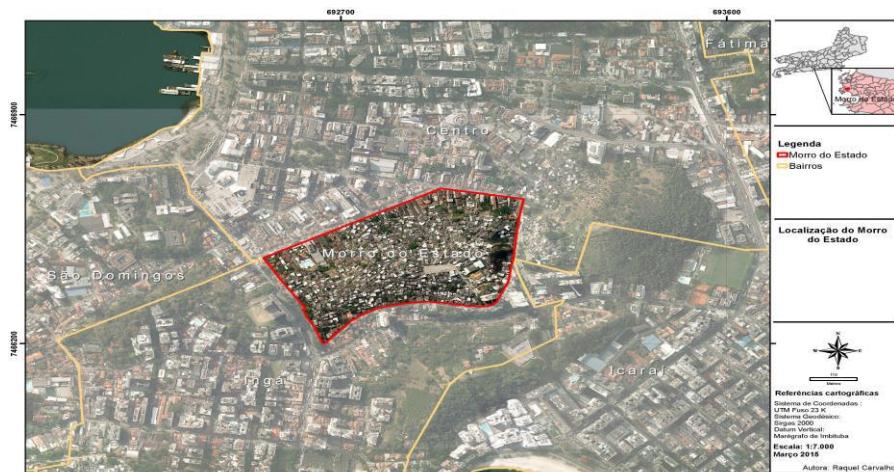
## 4 MORRO DO ESTADO

### 4.1 Localização

A cidade de Niterói é dividida em cinco regiões sendo elas: Região Praias da Baia, Região Norte, Região Oceânica, Região Pendotiba e Região Leste. Dentre essas regiões apenas três possuem Plano Urbanístico Regional (PUR), apesar de todas as regiões serem regidas pelo Plano Diretor. O Plano Urbanístico da Região em questão dotado por PUR PB (Plano Urbanístico Praias da Baia) lei nº1967/2002 consta com 17 bairros situados na orla e no centro deste município abrangendo Ponta D'Areia, Centro, São Domingos, Gragoatá, Boa Viagem, Ingá, Morro do Estado, Icaraí, Fátima, Pé Pequeno, Santa Rosa, Vital Brasil, Viradouro, São Francisco, Cachoeira, Charitas e Jurujuba.

Este município tem uma área total de 134 Km<sup>2</sup> e uma densidade demográfica de 3.640,80 hab./Km<sup>2</sup> , dividida em cinco regiões, que consta com 52 bairros e 77 aglomerados subnormais, uma população de 487 mil habitantes aproximadamente, dentre eles, 25 mil residem em áreas consideradas assentamentos irregulares. O Morro do Estado, com 4.073 habitantes e uma área de 0,19 km<sup>2</sup>, é uma continuação do Bairro do Centro. Este aglomerado (Censo IBGE 2010) tornou-se bairro em 1986 pela lei 4.895 de 08/11/86. Localiza-se entre os bairros Ingá, Icaraí e o Centro, e é caracterizada como uma das maiores favelas da cidade em número de habitantes e em densidade demográfica (Niterói Bairros, 1995).

Figura 4 - Localização do Morro do Estado



Fonte: Departamento de Urbanismo - UDU

#### 4.2 Histórico e ocupação

Embora não tenham sido encontradas informações sobre a data inicial da ocupação da área do aglomerado, o Decreto Municipal nº 255 de 2 de abril de 1914 autorizava a construção de habitações provisórias em diversos morros da cidade de Niterói, incluindo o Morro do Estado. Tal fato indica que já nessa época existia a preocupação de assentamento de famílias com baixa renda em área de propriedade do Estado, muito provavelmente decorrentes da visibilidade da ocupação por favelas de outras áreas em terrenos de propriedade privada em vários pontos da cidade.

Apesar de o aglomerado subnormal ocupar a maior parte do Morro, nele existem áreas não "faveladas" e que estão consignadas como áreas legalmente assentadas onde os moradores possuem a posse da terra. Segundo a publicação Niterói Bairros (1995), o Morro do Estado apresentou um rápido crescimento populacional datado a partir da década de 70, em virtude da crise habitacional oriunda do modelo econômico concentrador vigente da época. Para ir ao encontro desta informação é importante destacar dados sobre o processo de intensificação populacional do Morro do Estado:

Quadro 1 – População Morro do Estado (1970-2010)

<b>MORRO DO ESTADO</b>					
<b>ANOS</b>	1970	1980	1991	2000	2010
<b>POPULAÇÃO</b>	4.013	8.249	3.553	3.811	4.073

Fonte: IBGE

A ocupação deste morro deu-se inicialmente na parte mais baixa para a alta, assim como, das bordas para o interior. Torna-se fundamental esclarecer que as moradias construídas de madeira foram substituídas pelas existentes hoje no local (casas de alvenaria), em virtude da permissão de uso da terra concedida pelo Poder Público (em função da possibilidade de permanecer ali por mais de uma geração e, assim, consolidar o aglomerado subnormal). Este dado revela que ao tornarem-se

possuidores do terreno, os moradores investiam na arquitetura, mesmo que, não houvesse projetos e nem índices urbanísticos para aquelas áreas.

A noção de aglomerado subnormal está relacionada à sua imagem externa, fato que concede à esses assentamentos as mais diferentes interpretações. Ao mesmo tempo em que o aglomerado subnormal surge como solução habitacional para a população sem renda, como a expressão das contradições urbanas e de articulação da força de trabalho na produção capitalista, vem que esse conceito tradicional vem aos poucos sofrendo mudanças diante das transformações e evoluções do ambiente construído, de cunho social e da alteração do perfil do morador do assentamento irregular. Importa considerar ainda as intervenções do poder público e da própria comunidade que alteram a paisagem desses espaços.

Os assentamentos irregulares simbolizam a segregação social e denuncia um quadro de exclusão e miséria num cenário de dominação e espoliação urbana onde a lógica capitalista sobrepõe-se à ação do Estado, que aliado à lógica da propriedade privada age como um mero coadjuvante, alijado das suas funções sociais. Nesta arena, a população desassistida dos seus direitos utiliza-se das mais variadas formas para se instalar nas cidades. Inicia-se, assim, a formação de uma cidade marginal, periférica, a cidade ilegal, construída aos poucos, longe de ser o lugar ideal. Desta forma, os assentamentos subnormais ou precários conhecidos como favelas vêm sendo produzidos no Brasil desde o início do século XX.

Para Kowarick (1983), as favelas são formas de moradia que os trabalhadores de menores rendimentos precisam lançar mão para subsistir na cidade. São resultantes da exploração da força do trabalho em uma sociedade estratificada em que as desigualdades se acentuam, é grande o descaso do Estado, e representam para os moradores uma alternativa de sobrevivência nas cidades.

Neste intuito será necessário estudarmos as características do objeto foco em questão devido seu crescimento acelerado nos últimos anos. Essa área de assentamento irregular, onde seus habitantes de baixa renda necessitam de uma habitação com infraestrutura de qualidade, resultando de uma posse legal do imóvel.

#### 4.3 Característica

O Morro do Estado, com sua capacidade de 4.073 mil hab. (IBGE, 2010) pertencem à Região de Planejamento denominada Praias da Baía. Neste sentido, com a promulgação do Plano Urbanístico Regional (PUR) desta, o Morro do Estado não só permaneceu como um bairro, como também foi caracterizado como uma Área de Especial Interesse Social (AEIS).

As AEIS, geralmente consideradas áreas de assentamentos precários, se caracterizam por serem densamente e precariamente ocupadas. Cada vez mais verticalizadas e insalubres, essas áreas não passam por um progresso que regule essa ocupação.

Destaca-se que:

Os terrenos utilizados em sua implantação podem ser públicos ou privados, sendo fruto ou não de processo prévio de parcelamento oficial do solo. Não raramente essas áreas são ocupadas coletivamente por meio de iniciativas organizadas e, com o decorrer do tempo, passam a abrigar inclusive edificações destinadas a comércio, indústria e serviços, muitas vezes públicos. (ABIKO; COELHO, 2009, P.15).

Ainda, sobre o crescimento no tecido urbano das Áreas de Especial Interesse Social no município de Niterói, cabe ressaltar que foi realizado um estudo no ano de 2006, denominado “Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Urbanos de Niterói – PEMAS” com o objetivo principal de mapear a expansão de ocupação sem planejamento na cidade.

Esta categoria de Área de Especial Interesse foi instituída pelo Plano Diretor Municipal de Niterói (Lei nº 1157/1992), que dentre os padrões e parâmetros classificava-se segundo o artigo 23, inciso I, alíneas a, como:

a) Área de Especial Interesse Social, aquela que apresenta:

- 1) terreno público ou particular ocupado por favela ou conjunto habitacional de população de baixa renda ou outras formas de sub-habitação, onde se pretende promover a urbanização e regularização jurídica da posse da terra;
- 2) loteamento irregular, onde haja interesse público na promoção da regulação jurídica do parcelamento, da

complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários;

3) terreno não edificado, subutilizado ou não utilizado necessário à implantação de programas habitacionais para a população de baixa renda, cabendo aplicação dos Artigos 156 e 182 da Constituição Federal. (Plano Diretor, lei nº 1157/92).

Ainda, neste mesmo instrumento normativo, no capítulo 23 (Da Habitação), artigo 35, ficou estabelecido que os Planos Urbanísticos Regionais, deveriam criar as Áreas de Especial Interesse Social, com a aplicação de imposto progressivo e do parcelamento e edificações compulsórias, com o intuito de execução de Programas de Assentamento de População de Baixa Renda.

Vale destacar que o Plano Diretor apontava para criação de Áreas de Especial Interesse Social, as favelas e outras localidades que necessitassem de algum tipo de regularização, conforme o artigo 37.

Artigo 37º - Serão criadas Áreas de Especial Interesse Social nas favelas e nos locais ocupados por loteamentos clandestino, irregulares, abandonados ou não titulados, para fins de regularização urbanística e fundiária (Plano Diretor, lei nº 1157/92).

O que se aponta para o futuro é a melhoria das condições locais, tanto pela decisão da Prefeitura de aperfeiçoar os serviços de limpeza urbana associando-os à educação ambiental, quanto pela presença de organismos internacionais alocando recursos financeiros para acelerar a urbanização da área. Logo a seguir, podemos observar, no mapa, a importância da localização geográfica do Morro do Estado com os principais pontos turísticos e sua proximidade com a cidade do Rio de Janeiro.

Figura 5: Entorno do Morro do Estado



Fonte: Departamento de Urbanismo – UDU

Alguns dos bairros não obtiveram uma trajetória linear e variou do crescimento para o decréscimo populacional, e vice-versa, entre 1991 e 2010. Dos bairros que tiveram crescimento positivo nos últimos 20 anos, podemos destacar Icaraí, Ingá, Pé Pequeno e Morro do Estado, que mantiveram uma trajetória de crescimento nas duas décadas, sempre com menor intensidade nos últimos 10 anos. Icaraí apresenta um padrão habitacional centrado em edifícios altos (em torno de 10 andares), por isso concentra um grande numero de pessoas dentro dos limites do bairro. Por outro lado, o Morro do Estado, por se tratar de uma comunidade carente, concentra um grande numero de pessoas sobre uma pequena extensão de área.

O Morro do Estado foi classificado como de alto risco de deslizamento segundo o mapa de declividade das áreas urbanas de Niterói, o que significa ser perfeitamente possível a ocorrência de eventos destrutivos durante episódios de chuvas intensas e prolongadas, fazendo com que seja preciso cautela com relação a qualquer intervenção prevista para esta área.

Figura 6 – Mapa Inventário dos escorregamentos (1996-2004)



Fonte: Departamento de Urbanismo – UDU

A simplicidade dos moradores possivelmente faz citação ao fato da área já estar assentada há algumas décadas na região, por não haver na localidade história sobre relatos de deslizamento. Assim, as famílias originárias de outros estados do país já estão na segunda ou terceira geração. Ainda assim encontramos um percentual significativo de moradores procedentes dos estados do nordeste brasileiro. Verificando com mais atenção é provável que seja assinalada uma distribuição bastante heterogênea desta população nordestina, em vista da própria regionalização utilizada pelos moradores, que chamam determinada região do bairro de Comando dos Paraíbas, numa referência nítida aos nordestinos que ali residem.

A propósito das características gerais dos domicílios admite expressar algumas considerações. Basicamente observa-se que as construções no Morro do Estado atendem fundamentalmente a uso residencial. A pouca expressão de outras formas de utilização dos domicílios, como uso misto com empresa ou a presença de instituições variadas, pode estar relacionada à significativa oferta de serviços e comércio externa à comunidade, uma vez que está localizada nas proximidades do centro da cidade. Em relação a isso, observamos que a maioria significativa dos lotes da comunidade não é legalizada, bem como suas construções, marcada fortemente pela autoconstrução.

Com relação à conformidade com os padrões urbanos, os terrenos do bairro são majoritariamente irregulares, as vias de acesso são praticamente constituídas por becos e vielas, não permitindo a passagem de veículos e boa parte das construções domiciliares se enquadra no modelo tipicamente atribuído à favela, ou seja, cobertura em laje e paredes revestidas com emboço. Em relação à tendência de verticalização verificada nas favelas, em especial da cidade do Rio de Janeiro, observa-se que praticamente um terço dos domicílios possui mais de um pavimento. Assim ainda que não possamos falar de um processo de verticalização, se quase 60% dos domicílios possuem cobertura em laje, podemos estar diante das bases para que esse processo se efetive no bairro, dependendo do incremento populacional nesta região, da qual existe um adensamento.

No que tange ressaltar a infraestrutura urbana tem como objetivo a prestação de um serviço, pois, por ser um sistema técnico, requer algum tipo de operação e algum tipo de relação com o usuário. O sistema de infraestrutura urbana é composto de subsistemas que refletem como a cidade irá funcionar. Para o perfeito funcionamento da cidade são necessários investimentos em bens ou equipamentos que devem apresentar possibilidades de utilização da capacidade não utilizada ou de sua ampliação, de forma a evitar sobrecargas que impeçam os padrões de atendimento previstos. Definem-se estas funções sob os seguintes aspectos:

- Aspecto social: visa promover adequadas condições de moradia, trabalho, saúde, educação, lazer e segurança.
- Aspecto econômico: deve propiciar o desenvolvimento de atividades de produção e comercialização de bens e serviços.
- Aspecto institucional: deve oferecer os meios necessários ao desenvolvimento das atividades político-administrativas da própria cidade.

Para suprir a necessidade de habitações, decorrente de uma concentração de forma de aquisição da baixa renda e mecanismos de financiamento segregadores, há um aumento na área urbana, geralmente com falta de infraestrutura devido à falta de recursos para a administração da cidade. Como consequências dessas

demandas, surgem as favelas, os cortiços e casas precárias da periferia, que onde normalmente são constituídas por uma ou mais edificações construídas em lotes urbanos que tem, em geral, precário acesso de uso comum dos espaços não edificados e instalações sanitárias, a circulação e a infraestrutura.

No que diz respeito à infraestrutura da área objeto foco em questão: abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e estabelecimento de ensino, o bairro Morro do Estado engloba 1.185 domicílios abastecidos com 98,65% de rede geral de água, o esgotamento sanitário com 98,90% em sua rede geral, a coleta de lixo é realizada por 49,54% dos seus domicílios, o que atinge o menor percentual de atendimento. Já o estabelecimento de ensino conta com duas escolas e um total de 320 matrículas. Esses dados podem ser observados nos quadros abaixo.

Quadro 2 – Abastecimento de água da Região Praias da Baia (PB)

Formas de Abastecimento de Água - (%)						
Município e Bairros	Total de Domicílios	Rede geral	Poço/ nascente	Carro-pipa	Água da chuva	Outras
Boa Viagem	843	100,00	-	-	-	-
Centro	8.032	98,23	1,71	-	0,01	0,05
Fátima	1.472	97,35	0,14	-	-	2,51
Gragoatá	37	97,30	-	2,70	-	-
Icaraí	30.915	99,78	0,15	0,04	0,02	0,03
Ilha da Conceição	1.849	99,57	0,27	-	0,10	0,05
Ingá	6.531	98,44	0,07	0,21	0,04	1,26
<b>Morro do Estado</b>	<b>1.185</b>	<b>98,65</b>	<b>0,67</b>	<b>0,08</b>	<b>-</b>	<b>0,59</b>
Pé Pequeno	1.417	99,15	0,21	0,14	-	0,49
Ponta D'areia	2.421	99,83	0,12	-	-	0,04
Santana	2.792	99,68	0,14	-	-	0,18
São Domingos	1.816	99,39	0,06	-	0,06	0,50
São Lourenço	3.153	99,14	0,44	0,06	0,10	0,25
<b>Total</b>	<b>62.463</b>	<b>99,30</b>	<b>0,36</b>	<b>0,05</b>	<b>0,02</b>	<b>0,29</b>
<b>Niterói</b>	<b>169.237</b>	<b>97,36</b>	<b>1,99</b>	<b>0,10</b>	<b>0,09</b>	<b>0,47</b>

Fonte: IBGE 2010

Quadro 3 – Esgotamento Sanitário da PB

Tipo de Esgotamento Sanitário (banheiros e sanitários) - (%)						
Bairros e Município	Total de domicílios	Rede geral	Fossa Séptica	Fossa Rudimentar	Valas, rios, lagos, mar e outros	Sem banheiro/ sanitário
Boa Viagem	843	99,88	-	-	-	-
Centro	8.032	99,41	0,24	0,17	-	-
Fátima	1.472	94,16	0,68	2,72	2,24	-
Gragoatá	37	94,59	-	-	-	-
Icaraí	30.915	99,00	0,52	0,13	0,34	0,01
Ilha da Conceição	1.849	94,43	4,33	0,00	1,03	0,22
Ingá	6.531	99,36	0,18	-	-	-
<b>Morro do Estado</b>	<b>1.185</b>	<b>98,90</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Pé Pequeno	1.417	97,9	0,35	-	1,69	-
Ponta d'areia	2.421	99,38	-	-	-	-
Santana	2.792	98,50	1,04	0,29	0,18	-
São Domingos	1.816	98,73	-	-	-	-
São Lourenço	3.153	95,24	1,14	0,79	-1,97	-
<b>Total</b>	<b>62.463</b>	<b>98,64</b>	<b>0,60</b>	<b>0,24</b>	<b>0,49</b>	<b>0,01</b>
<b>Niterói</b>	<b>169.237</b>	<b>87,01</b>	<b>5,09</b>	<b>1,91</b>	<b>5,92</b>	<b>0,08</b>

Fonte: IBGE 2010

Quadro 4 – Coleta de Lixo da PB

Município e Bairros	Total de Domicílios	Destino do Lixo (%)			
		Coletado por serviços de limpeza	Coletado por caçambas	Jogado em terreno baldio ou logradouro	Outro destino
Boa Viagem	843	90,63	9,37	-	-
Centro	8.032	91,45	8,50	0,02	0,02
Fátima	1.472	83,08	16,44	0,14	0,07
Gragoatá	37	100,00	-	-	-
Icaraí	30.915	92,31	7,62	0,03	0,04
Ilha da Conceição	1.849	71,55	25,91	2,49	0,05
Ingá	6.531	90,89	9,10	-	0,02
Morro do Estado	1.185	49,54	49,37	0,59	0,51
Pé Pequeno	1.417	96,68	3,32	-	-
Ponta D'Areia	2.421	79,68	20,32	-	-
Santana	2.792	89,26	10,71	-	0,04

Fonte: IBGE 2010

Quadro 5 – Estabelecimento de ensino da PB

Bairros e Município	Estabelecimentos de Ensino - Total	Matrículas			
		Ensino Regular	Ensino Especial	EJA	Ensino Profissional
Boa Viagem	ND	ND	ND	ND	ND
Centro	28	6.929	503	3.800	1.767
Fátima	1	405	-	-	-
Gragoatá	1	350	-	-	-
Icaraí	43	15.907	18	815	-
Ilha da Conceição	4	1.234	-	219	-
Ingá	6	2.086	-	97	308
Morro do Estado	2	320	-	20	-
Pé Pequeno	2	132	-	-	-
Ponta d'Areia	3	501	-	-	-
Santana	ND	ND	ND	ND	ND
São Domingos	4	2.223	-	131	-
São Lourenço	2	204	-	772	-
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>30.291</b>	<b>521</b>	<b>5.854</b>	<b>2.075</b>

Fonte: IBGE 2010

Em relação aos serviços urbanos oferecidos no Morro do Estado, podemos fazer algumas considerações, a saber:

- Em relação ao abastecimento de água, ao esgotamento sanitário e à coleta de lixo, constata-se que a difusão da oferta do serviço não pode ser confundida com a qualidade, ou seja, se o abastecimento da água alcance praticamente todos os domicílios, porém não chega a todos os cômodos destes ou mesmo dentre dos domicílios; o esgotamento embora esteja presente em todos os setores não atende mais pelo acréscimo de demanda; a coleta de lixo fica restrita a alguns lugares;
- Observa-se que com exceção do esgoto, os outros serviços apresentam menor alcance na localidade se compararmos com os

dados do município, o que pode apontar para a necessidade de aplicação de mais recursos para dotar a região de melhor infraestrutura.

- Quase 90% dos domicílios possuem luz elétrica, mas não possuem medidor. Mas esses números podem não nos ajudam a revelar a quantidade de domicílios que compartilham de um mesmo relógio e daqueles que possuem ligações clandestinas;
- Embora os quatro serviços alcancem praticamente toda a comunidade, na avaliação de pouco mais de um terço dos moradores, estes serviços precisam ser melhorados ou ampliados.

No rol de serviços urbanos, como os serviços de educação, de limpeza urbana, de saúde, de segurança e de paisagismo, os piores indicadores recaem sobre a limpeza de vias públicas. A manutenção de praças, árvores e jardins e escola de ensino médio são serviços inexistentes no bairro. Numa análise mais geral destes serviços podemos apontar um limite na qualidade e no alcance destes. A indicação de que os serviços precisam ser melhorados atesta este limite.

Assim é possível compreender que serviços tão essenciais como o abastecimento de água e o atendimento de saúde configurem nas duas listagens e que esses serviços sejam avaliados como bons, mas precisarem de melhora ou ampliação. Podemos seguir a mesma direção no que se refere ao esgotamento sanitário. Praticamente todos os domicílios estão conectados a rede oficial, com tratamento, porém esse serviço é um dos que recebe avaliação negativa, precisando de mais investimentos.

Sobre identidade e pertencimento possuem muitas congruências com as mais clássicas representações sobre os espaços favelados que são socialmente compartilhados. O termo comunidade como expressão utilizada pelos moradores para designar a localidade em que vivem. A expressão favela, usualmente carregada de sentido negativo, é condenada pelos moradores. Em parte isso pode ser associado ao conjunto de representações negativas que são atribuídas aos espaços populares da cidade, mas por outro lado expressa o sentimento de boa parte dos moradores dessas localidades de valorizar seu local de moradia,

realçando um elemento central da urbanidade, que em parte se perdeu na cidade moderna, que é a dimensão do encontro das diferenças e da construção de redes de relações solidárias, presente no termo comunidade.

Essa escolha também pode ser compreendida que o principal motivo pelo qual reside na localidade tem a ver com o fato de ser próximo do local de trabalho. Ainda assim, vale a pena ressaltar que o fariam sair da comunidade, é a falta de segurança. Isso mais uma vez reforça a ideia de que tais comunidades resgatam elementos imprescindíveis do urbano, embora careçam de mais empenho no que se refere à ação do Estado na garantia dos direitos e da segurança dos cidadãos que residem nos espaços populares.

As informações coletadas sobre territorialidade não podem ser compreendidas sem levarmos em consideração que o Morro do Estado já está incorporado à geografia da cidade há tempos. Por localizarem-se nas proximidades do centro, seus moradores costumam frequentar constantemente outras localidades da cidade. Com exceção da questão de saúde, encontramos com ocorrência significativa a realização de atividades de lazer, consumo e trabalho fora da área. Algo reforçado pelo fato de que existem poucas instituições comerciais e as construções são basicamente residenciais na comunidade. Mais uma vez se reforça a importância de uma intervenção pública mais qualificada no sentido de garantir a circularidade das pessoas pela cidade, sem que atividades ilícitas como o tráfico, as impeçam. O medo da guerra do tráfico é apontado como a principal razão que leva o morador a não frequentar outras áreas similares ao Morro do Estado. Tal fato demonstra que uma parcela significativa desses moradores condena a ação do tráfico, embora tenha aprendido a conviver com essa realidade.

No capítulo seguinte, abordaremos a Operação Urbano Consorciada (OUC) da área central de Niterói que tem em sua abrangência o bairro Morro do Estado. Esta ação de revitalização, como já mencionado no capítulo anterior, descartará o objeto deste estudo por não haver interesse no mercado imobiliário para a área.

## 5 OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

As operações urbanas são explicadas por todos, como um instrumento importante para uma nova e moderna forma de gestão. Na sua defesa, citam-se, entre outras características, o seu uso com sucesso nos países industrializados, seu caráter redistributivo, de potencial de arrecadação, das perspectivas de renovação com financiamento privado de áreas degradadas.

A adulteração dessas experiências para o caso brasileiro não é espontânea, na realidade aqui a maioria das populações de nossas grandes cidades está fora do mercado político público que se associem à iniciativa privada tendendo uma dinamização do mercado como alavanca para a revitalização urbana fatalmente abordarão somente parte da sociedade.

Essa é uma questão estrutural. Não se trata de dizer que as operações consorciadas público-privadas não possam nem devem existir no Brasil. Trata-se, entretanto, de relativizar o seu papel como instrumento gerador de alguma democratização do espaço urbano. (MARICATO; FERREIRA, 2002, p.5)

Neste intuito verificaremos como esse tipo de operação urbana incluirá em seu projeto, as ações de urbanização e regularização fundiária na área central de Niterói, exclusivamente na AEIS Morro do Estado.

### 5.1 Operação Urbana Consorciada em Niterói

Na captação de recursos privados para investir em infraestrutura na requalificação dos espaços públicos e na ampliação da infraestrutura, os serviços essenciais serão abonados para a população sem impactar as finanças do poder público. A finalidade da Operação Urbana Consorciada (OUC) da área central de Niterói, instrumento previsto desde 2001 no Estatuto das Cidades. Com inicio da aprovação da lei 3.061/2013, a OUC aceitará que a iniciativa privada invista na recuperação das áreas urbanas degradadas na região central de Niterói, investimento que não seria acessível ao poder público em curto prazo. Por outro lado, a Prefeitura

poderá reverter os recursos procedentes da venda dos Cepac em benefícios para a própria região.

A OUC é uma ferramenta de política urbana definida no art.32, parágrafo único da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com o conhecimento dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o desígnio de alcançar em um espaço transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Todavia, o financiamento para as obras de requalificação urbana do Centro de Niterói é assegurado por meio dos Cepac (Certificados de Potencial Adicional de Construção), títulos que serão emitidos pela Prefeitura como compensação pelo exercício do direito de construir acima do potencial básico da área, mas dentro do limite máximo permitido pelo projeto. Ficando assegurado, deste modo, que toda a região da OUC apresentará o crescimento populacional estimulado, mas controlado por lei, impedindo o adensamento urbano desordenado e todos os problemas que isso motiva. Mas, não consentir à demanda por habitação no local seria, também, uma forma de urbanização "desordenada".

O encargo a totalidade da gestão da venda dos Cepacs será da Nit-Urb, empresa de economia mista que consistiu na criação para esta finalidade específica e que também seguirá de perto todas as intervenções urbanas realizadas pela empresa vencedora da futura licitação. Ademais, a Nit-Urb estará sendo fiscalizada pelo Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro (TCE-RJ) e pela Câmara Municipal de Niterói. A conversão dos CEPAC em direito de construir estará acoplada aos usos residencial ou não residencial, conforme o artigo 13:

I - enquadra-se em uso residencial: prédio residencial unifamiliar, multifamiliar e grupamentos residenciais uniram e multifamiliar, excluindo-se apart-hóteis, residenciais com serviços e hóteis;

II - no caso de empreendimento de uso misto, deverá ser considerada para cálculo de conversão dos CEPAC, a proporção da área construída destinada a cada uso, definido pelo projeto a ser implantado;

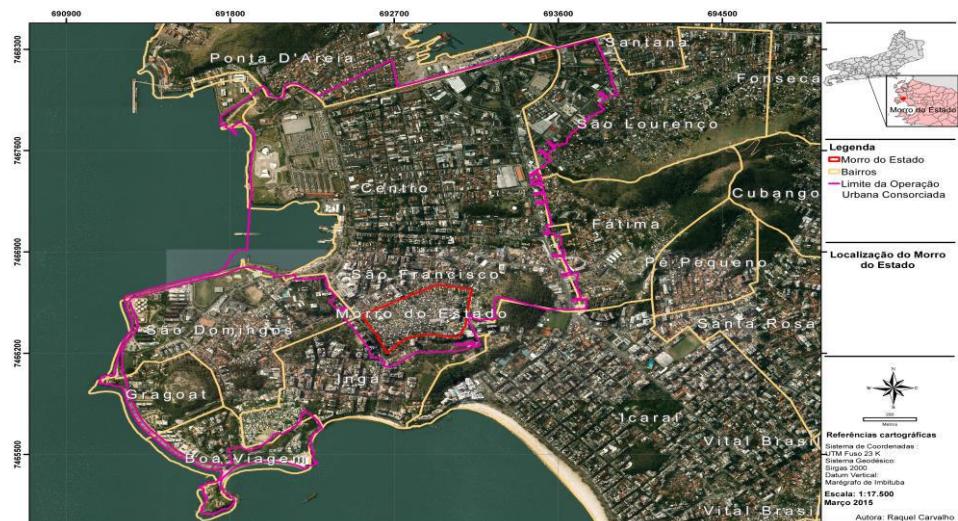
III - Caso esgotado o percentual máximo do Estoque de Potencial Adicional de Construção que poderá ser aproveitado para uso não residencial (NRES) de um determinado Subsetor.

Não estará sujeita à contrapartida de CEPAC e nem será computado no estoque de potencial adicional de construção previsto para o

subsetor, a construção de empreendimentos localizados no Setor São Lourenço e destinados a moradores com renda entre 0 (zero) a 03 (três) salários mínimos oriundos do programa Minha Casa, Minha Vida, da Lei Federal nº 11.977/2009, até o limite de 600 (seiscentas) unidades habitacionais. (lei nº 3061/2013)

A área de abrangência da OUC é composta por parte dos bairros Centro, Boa Viagem, Morro do Estado, São Lourenço e Ponta D'Areia e está contida na Área de Especial Interesse Urbanístico da Área central – AEIU, criada pelo Decreto Municipal no 11.379, de 11 de abril de 2013. Ela abrangerá um período de 15 anos e irá reformular o espaço público e refazer as redes subterrâneas de esgotamento sanitário, água, gás e iluminação pública. Porém a prestação desses serviços permanecerá na responsabilidade das atuais concessionárias.

Figura 7: Mapa com a área de abrangência da OUC



Fonte: Departamento de Urbanismo – UDU

Destaca-se a importância do poder público, que ao apresentar o projeto defende que o Centro estaria degradado e decadente, como inclusive vemos não só em diversos discursos da Secretaria de Urbanismo, mas também no texto da mensagem supracitada:

Embora esteja claro que a degradação atual da região seja motivo suficiente para a adoção de iniciativas que revertam esse quadro,

serão adotadas todas as medidas necessárias para avaliação dos impactos decorrentes das intervenções programadas, especialmente no sistema viário, nos ambientes naturais e construído, no patrimônio cultural e na vida da população local. (BRASIL, 2013).

Não obstante, a sociedade civil tem censurado que o Centro, apesar de precisar de maior atenção do poder público, não está decadente. O centro é dinâmico e possui uma multiplicidade de usos e classes, ficando na verdade desprovido de políticas públicas de limpeza, organização dos vendedores ambulantes, políticas de preservação do patrimônio histórico-cultural, etc. neste sentido, a municipalidade resguarda estar em dificuldades ornamentarias já que a administração anterior deixou desvalidos os cofres públicos negativos e que a OUC estaria numa forma de obter recursos privados para realizar a revitalização da região central. Contrapartida, a Lei N° 3.002, de 28/12/2012, estimou a Receita do Município de Niterói para o Exercício Financeiro de 2013, no montante de R\$ 1.520.133.000,00 (Um bilhão quinhentos e vinte milhões e cento e trinta e três mil reais).

No desenvolvimento de um programa que aprove o atendimento à população de baixa renda atingida pelas intervenções urbanísticas previstas lei nº 3061/2013, o poder público, em união com os órgãos municipais, estaduais e federais competentes realizará melhoramentos com implantação de infraestrutura de acesso a serviços públicos e reurbanização nas seguintes Áreas de Especial Interesse Social:

- I - Área de Especial Interesse Social do Morro do Estado;
- II - Área de Especial Interesse Social do Morro do Arroz/Chácara;
- III - Área de Especial Interesse Social do Sabão.

Os recursos advindos da OUC, estimados em um bilhão de reais, seriam obtidos por maio da venda dos CEPACs, conceituado no referido PL, no art. 8, §4º, XII, como título emitido pelo Município de Niterói conversível em direito de construir acima do Coeficiente Básico de Aproveitamento na área da OUC da Área Central, observados os limites urbanísticos aplicáveis no âmbito da Lei e, particularmente, de seu Anexo III. Segundo a prefeitura, o total de CEPACs a serem emitidas pelo Município será da ordem de 2.003.858 (dois milhões, três mil e oitocentos e cinquenta e oito) títulos, que serão alienados em leilão público. Os recursos

provenientes da venda dos CEPACs terão de ser integralmente aplicados na área da OUC, conforme determinação do Estatuto da Cidade.

Os recursos obtidos, direta ou indiretamente, pela Administração Pública com a venda dos CEPAC correspondem à contrapartidas dos proprietários, usuários permanentes e/ou investidores adquirentes do potencial adicional de construção, sendo que tais recursos apenas poderão ser empregados para o desenvolvimento da OUC da Área Central e sua área de influência, considerando-se atendida essa finalidade quando aplicados nas seguintes destinações, exemplificativamente:

I - Custeio das intervenções necessárias para reurbanização e revitalização da área da OUC da Área Central, tanto obra quanto prestação de serviços, inclusive as que eventualmente sejam contratadas pela Administração Pública no âmbito de parceria público-privada de que trata a Lei Federal nº 11.079 de 30 de dezembro de 2004;

II - Desenvolvimento de ações e projetos de recuperação e valorização do patrimônio histórico cultural dentro da área da OUC da Área Central;

III - Custeio das demais atividades necessárias à implantação da OUC da Área Central, inclusive despesas operacionais de empresa estatal municipal que eventualmente venha a ficar responsável pelo desenvolvimento da OUC da Área Central;

IV - Destinação de 1% (um por cento) da arrecadação com a venda dos CEPAC, na recuperação e conservação de bens tombados e de interesse histórico localizados na área da OUC da Área Central.

(lei nº3061/2013, art. 12).

Todas essas obras, assim como a conservação e manutenção da área por até 15 anos, serão realizadas por meio de um contrato de Parceria Público-Privada (PPP), na modalidade de concessão administrativa. A expectativa é que as novas residências e o comércio planejados atraiam até 40 mil novos habitantes e novos comerciantes nos próximos vinte anos. Isso representa uma nova dinâmica na economia de toda a cidade.

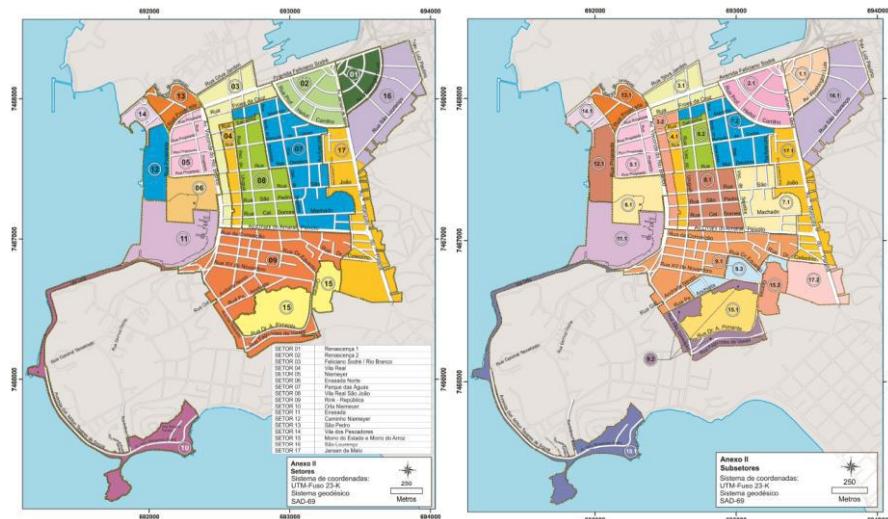
Quadro 6 – Projeção Populacional para 20 anos sem OUC (2012/2032)

Bairros e Município	Anos		Taxa Média Geométrica de Crescimento Anual (%) 1991 - 2010
	2010	2032	
Boa Viagem	2.088	2.177	0,19
Centro	19.349	17.005	-0,59
Fátima	4.004	4.169	0,18
Gragatá	127	78.22619	-2,18
Itararé	78.715	102.825	1,22
Ilha da Conceição	5.766	5.517	-0,20
Ingá	17.220	20.303	0,56
Morro do Estado	4.073	4.802	0,75
Pé Pequeno	4.112	5.334	1,19
Ponta D'Areia	6.937	6.931	0,00
Santana	7.720	6.067	-1,09
São Domingos	4.727	4.158	-0,58
São Lourenço	9.685	9.975	0,13
<b>Total</b>	<b>164.523</b>	<b>183.603</b>	<b>0,50</b>
<b>Niterói</b>	<b>487.562</b>	<b>554.701</b>	<b>0,59</b>

Fonte: IBGE 2010

Para se identificar as potencialidades da região, de modo a mapear as particularidades de cada microrregião da área central, tais como perfis de ocupação e uso, fez-se necessário dividir a área da OUC em setores e subsetores. As características da área, relacionadas ao desenho urbano, às potencialidades imobiliárias, à coesão e à possibilidade de desenvolvimento, foram fatores determinantes para o estabelecimento de seus limites.

Figura 8 – Mapas dos Setores e Subsetores da OUC



Fonte: Departamento de Urbanismo

O objeto foco deste estudo corresponde ao setor 15 e subsetor 15.1 que tem uma área de 131.529,68m<sup>2</sup> e perímetro 1.733,69m. Vale ressaltar que, por mais que tenha uma extensão significativa dentro desta abrangência de projeto, seu valor estimado para residência, comércio e população fixa projetada é zero, assim como o setor 15.2 que corresponde ao Morro do Arroz, outra AEIS.

De acordo com a lei nº 3061 de 2013 sobre a Operação Urbana Consorciada da Área Central de Niterói:

Setores: são áreas da OUC da Área Central delimitadas no Anexo X, para as quais são estabelecidos parâmetros urbanísticos específicos, podendo ser divididos em Subsetores; Subsetores: são as subáreas delimitadas no Anexo X, para as quais são estabelecidos Fatores de Equivalência específicos e que estão contidos em Setores específicos. (BRASIL, 2013).

Quadros 7 – Habitantes, residência e comércio estimados para a OUC

SUB-SETOR	RESIDÊNCIAS	COMÉRCIO	POPULAÇÃO FIXA PROJETADA
SUB-SETOR 1.1	646,79	485,09	1937,77
SUB-SETOR 2.1	828,55	621,41	2482,34
SUB-SETOR 3.1	750,08	562,56	2247,24
SUB-SETOR 3.2	496,97	372,72	1488,91
SUB-SETOR 4.1	61,26	45,95	183,54
SUB-SETOR 5.1	1.970,53	3.448,43	5903,72
SUB-SETOR 6.1	685,71	300,00	2054,40
SUB-SETOR 7.2	2.353,59	1.029,70	7051,35
SUB-SETOR 7.1	489,40	367,05	1466,25
SUB-SETOR 8.2	241,74	105,76	724,25
SUB-SETOR 8.1	70,70	53,03	211,82
SUB-SETOR 9.1	420,55	735,97	1259,98
SUB-SETOR 9.3	463,23	202,66	1387,84
SUB-SETOR 9.2	292,25	127,86	875,59
SUB-SETOR 10.1	158,26	69,24	474,10
SUB-SETOR 11.1	309,96	2.169,75	928,65
SUB-SETOR 12.1	0,00	0,00	0,00
SUB-SETOR 13.1	468,94	205,16	1404,95
SUB-SETOR 14.1	56,57	396,00	169,49
SUB-SETOR 15.1	0,00	0,00	0,00
SUB-SETOR 15.2	0,00	0,00	0,00
SUB-SETOR 16.1	1.330,73	584,82	4004,83
SUB-SETOR 17.1	297,00	2.078,99	889,81
SUB-SETOR 17.2	954,23	185,54	2858,87
	13.353,04	14.147,69	40.005,75

Fonte: Departamento de Urbanismo

As comunidades de baixa renda que habitam esses bairros serão as principais afetadas com o aumento do custo de vida da região e com a especulação imobiliária. Destacam-se, dentre as principais comunidades a serem afetados pela

OUC, os dois núcleos de pescadores situados no bairro Centro, à comunidade Via 100 no Gragoatá e também os moradores do Morro do Estado, dentre outras.

As intervenções previstas para a área central têm por finalidade promover a reestruturação urbana local por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres buscando melhorar a qualidade de vida dos atuais e futuros moradores da região. O novo sistema viário terá por base uma malha de vias estruturantes às diversas partes da área de intervenção e está com bairros do entorno.

O redimensionamento e requalificação das vias existentes, adaptando-as a novos gabaritos, incluindo-se nas mesmas faixas exclusivas para ônibus, bicicletas e automóveis, a intervenção nas redes aéreas, substituindo-as por redes enterradas, a repaginação dos pisos de passeio e do pavimento, além de serviços de ajardinamento e arborização, trarão a funcionalidade esperada e o conforto dos usuários, tanto pela pavimentação nova, quanto pelo visual agradável, fomentando o seu uso.

Dentro do contexto, a construção de novas unidades habitacionais, comerciais e de serviços adicionará, o numero de pessoas habitando e circulando na área de vizinhança. O acréscimo populacional na área impactara diretamente no serviço publico de transporte e nas vias de circulação dos bairros. Analisando ainda a coesão do projeto com outros previstos na área da OUC como a Linha 3 do Metro, poderá existir empenho na qualidade do serviço de transporte caso não exista adequação necessária do sistema.

É de expor, a área central do município de Niterói, no que diz respeito à circulação de veículos e também de pessoas, já é bastante saturada. As principais vias têm problemas logísticos de circulação, além de oferecerem vagas de estacionamento de veículos nos dois lados da via, inutilizando ainda mais a circulação e agravando problemas de congestionamento, comuns nos horários de rush, principalmente em direção à ponte Rio-Niterói e a Zona Sul da cidade. Os serviços públicos de transporte e as vias de circulação em razão de encontrarem problemas sérios de engarrafamentos e saturação nos serviços de transporte coletivo e condições de mobilidade urbana.

De acordo com o DETRAN – RJ:

A cidade de Niterói possuía, em 2011, 189.935 automóveis e uma frota de 2.577 ônibus, e o fluxo de passageiros no Terminal Rodoviário Joao Goulart era de 350 mil passageiros por dia no ano de 2010, segundo a Prefeitura Municipal de Niterói. Esses serviços sofrerão um acréscimo na demanda por conta dos aproximadamente 40 mil novos moradores previstos. Esse impacto terá uma magnitude alta e bastante perceptível para o conjunto da população e dos usuários das áreas afetadas, provocando grandes transtornos, caso não sejam devidamente mitigados. (DETRAN, 2011).

Entende-se que a área central de Niterói tem edificações de mais de cinco pavimentos nas vias principais como na Avenida Ernani de Amaral Peixoto, essas edificações são principalmente de uso comercial e de serviço e também uso misto (comercial/serviço e residencial). Importante informar que nos últimos anos existe uma convergência de construção de prédios residenciais em grande parte dos bairros da área de vizinhança. Importa mencionar que a OUC prevê diversas alterações no uso do solo urbano. Além de aumentar o gabarito dos prédios, verticalizando a ocupação nos bairros, ainda prediz melhorias na infraestrutura urbana, ampliação das áreas verdes e áreas de lazer, valorização e conservação de edifícios históricos e culturais. Dentre as modificações destacam-se o aumento das áreas verdes, a construção de corredores verdes e a expansão do numero de residências e salas ou estabelecimentos comercial e de serviços.

Verifica-se que a OUC tem sido acionado como instrumento de uma terceira fase da gentrificação (Smith, 2006), que consiste em um objeto urbanístico de produção do espaço urbano guiado pelos empreendedores imobiliários. Por outro lado, nos leva a refletir sobre um modelo de planejamento urbano de "Revitalização Gentrificadora", em que se almeja promover um aburguesamento local, atraiendo as classes medias e altas ao mesmo tempo em que se empurram as camadas mais baixas para regiões periféricas. A gentrificação deixa de ser apenas uma consequência inevitável do projeto revitalizador, para se tornar um fim deste.

No Município de Niterói, que já sofre um intenso processo de verticalização para fins residenciais em diversos bairros da cidade, a proposta de OUC prevê uma intensificação deste processo (em especial no Centro da cidade) com finalidade residencial, comercial e mista, e voltada à classe média e alta, ignorando não só que

está em uma área de grande valor histórico cultural, mas também sem considerar o impacto viário que este adensamento causara na localidade.

Ao mesmo tempo, as falas da municipalidade apontam uma carência de informações e estudos a respeito da região, das possíveis intervenções a serem realizadas pelo projeto e das consequências deste, oferecendo-se ao público justificativas e projetos ilógicos e quiméricos, como por exemplo, a criação de uma estação intermodal (envolvendo as Barcas, VLT, e Ônibus) no Centro irá melhorar o transito, pois as pessoas não precisarão se deslocar de um modo de transporte para outro, justificando-se que as pessoas na calçada esperando o ônibus atrapalhariam o transito.

Também vem sendo vinculado pela Prefeitura que a fluidez viária na região melhoria com a OUC, considerando nos dados que os cidadãos niteroienses iriam voluntariamente começar a se deslocar a pé e de bicicleta, ou utilizariam do VLT (Veículo Leve sobre Trilhos), que ainda não existe e não consiste em um projeto em vias de programarão.

Contudo, a fala da municipalidade e de que estas verticalizarão ocorreria em terrenos ociosos, não estimando a provável substituição dos típicos sobrados (de dois a quatro pavimentos), que constituem boa parte do Centro, ou dos casarões de grande valor histórico localizados em São Domingos, Gragoata, Boa Viagem e Ponta da Areia, processo este facilitado com o fim das APAUs por prédios.

Desta forma, o que fica evidenciado, nos debates entre Poder Público e Sociedade Civil de um lado o discurso de viés desenvolvimentista de gestor-empreendedor que preso à compreensão da cidade como mercadoria e na busca arrecadação de contribuintes de melhor poder aquisitivo adota uma política pública gentrificante, utilizando os procedimentos de participação populares apenas como mecanismo de legitimação, e de outro da sociedade civil organizada que almeja um planejamento urbano suprapartidário e supra setorial, com políticas publicas que atentem as reais necessidades da população, inclusive a mais pobre.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A reforma urbana é muito importante para a integralização do direito à cidade, à estruturação do ambiente ocupacional e para garantia da democracia e cidadania. Com um projeto de modelo social assegurando a posse de propriedade, levanta-se a discussão de melhorias e aperfeiçoamentos através da presença da população na busca de um sistema de infraestrutura de qualidade.

No decorrer da evolução urbana da cidade do Rio de Janeiro, o aglomerado subnormal foi ponderada como um incômodo à cidade, identificada com a pobreza, e sofrendo preconceito por tal. Entendemos também que as políticas públicas realizadas pelo Estado fracassam com a população desses assentamentos irregulares, colocando-as em detrimento dos interesses da população do restante da cidade, e não lhes dando condições necessárias de moradia, infraestrutura e serviços públicos.

Conforme relatado por Maricato (2003), podemos perceber uma relação existente entre desigualdade social e segregação territorial, em que a população mais abastada habita aquelas localidades que são mais interessantes ao capital imobiliário. Enquanto isso sobra para a população pobre áreas com ausência de infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais para a vida da população, como transporte, saneamento, saúde, educação e segurança, por exemplo. Muitas dessas áreas não deveriam ser ocupadas por apresentar riscos e restrições ambientais, porém a ausência de fiscalização pelos órgãos competentes, especialmente os gestores municipais que são os responsáveis por controlar o uso e a ocupação do solo, acaba por negligenciar tal fato.

Todavia é evidente que não existe uma solução para abolir com tal problema, o que deve ser feito é administrá-lo, com justiça social e medidas paliativas, observando sempre o lado da população que ocupa tais áreas. Porquanto a legislação, apesar de existir e não ser fiscalizada é autoritária por não perceber que a ocupação do solo possui um componente subjetivo e que devem ser previstas exceções às leis de ordenamento, quando se verifica essa possibilidade.

A urbanização das favelas, que por um lado, pode ser vista como a grande solução, pode por outro ser entendida como problemática ainda que possa resolver

a questão do risco. Nestes assentamentos irregulares, é comum o não pagamento pelos serviços básicos prestados à população, com a ocorrência dos chamados “gatos”, que são ligações clandestinas em relação às concessionárias que prestam esse serviço para a cidade e, com a urbanização dessas áreas, a população pode não ter as condições necessárias para arcar com a elevação dos custos decorrentes dessa mudança. Cabe ao Estado oferecer subsídios para que essa população tenha como arcar com tais custos, até a sua estabilização.

Enquanto isso, a especulação imobiliária continua agindo em terrenos vazios e em diversas áreas das nossas cidades, preterindo cada vez mais o pobre de seu direito à moradia e à cidadania. Essa intervenção, no caso deste estudo, vem por meio da Operação Urbano Consorciada, da qual visa um modelo de revitalização na área central deste Município.

Para auxiliar no seu ordenamento seria necessária a participação da população na elaboração de propostas para esta operação, através de oficinas locais por meio de agentes sociais envolvidos no processo de enfrentamento da problemática habitacional e fundiária desta região. As oficinas deveriam abranger o maior número de pessoas possível na comunidade, sendo planejadas segundo os dados populacionais e a área de atuação do projeto.

Portanto, a Operação Urbana Consorciada da área Central deveria garantir:

I – O acompanhamento social e o reassentamento dentro da área da Operação Urbana da população em situação de vulnerabilidade social diretamente afetada pelas obras das intervenções previstas;

II – O combate aos processos de expulsão da população em situação de vulnerabilidade social, por conta da elevação do preço do solo e do custo de vida na área, através de medidas tais como o estímulo à produção de habitação de interesse social na área da Operação Urbana, entre outras;

III – O desenvolvimento de ações e projetos de inclusão social e produtiva, qualificação profissional e geração de emprego e renda para a população afetada;

IV – A criação institucional de instrumentos que assegurem a efetiva participação da população local nas avaliações dos impactos socioeconômicos da Operação, bem

como na construção de alternativas capazes de lhe assegurar compensações no caso da mesma estar sujeita a impactos adversos.

Nessa perspectiva, cada bairro possui diferentes características, e como foi analisada neste estudo, a maior parte dos moradores do morro do Estado é iletrada e também possui baixa renda salarial, provendo dos mesmos a dificuldade de um entendimento e subsídios para o real acontecimento do que vem incidindo na cidade, ou melhor, em volta do seu bairro. A importância e a presença do poder público neste momento são fundamentais, prioritariamente, por meio das associações.

Percebemos também que a estratégia de city-marketing das cidades influencia fortemente esse processo. Com a necessidade de “vender” a cidade, seja através do mercado imobiliário ou do turismo, as classes populares são colocadas em detrimento das classes mais abastadas, essencialmente pelo local que por elas é habitado. Assim, atraem investimentos públicos aquelas localidades onde a paisagem chama atenção para a promoção da cidade, realizando-se uma gestão seletiva que exclui as áreas pobres. Áreas ocupadas pelas classes privilegiadas atraem infraestrutura urbana e as prefeituras realizam investimentos, concentrando as atividades em determinados localidades, em detrimento de outros, gerando segregação residencial cíclica.

A OUC antevê uma larga alteração do uso do solo, com novas construções comerciais e residenciais, e uma valiosa transformação das condições socioeconômicas presentes num período de curto espaço de tempo. Os espaços onde se concentram as comunidades mais carentes serão elemento de intervenções e melhorias agenciadas pelo poder público e se favorecerão dos efeitos procedentes do benefício da infraestrutura urbana nos bairros onde se encontram e da valorização do solo urbano. Esses resultados potencializarão outros projetos e programas propostos pela Prefeitura de Niterói, com o intuito de controlar o crescimento desordenado e promover melhorias nas condições de saneamento e habitação. Ademais, até a data presente, não consta nenhum projeto para esses espaços com assentamentos irregulares. Dessa maneira o poder público municipal falha em garantir o direito à moradia e em atender aos anseios da comunidade,

deixando de cumprir até mesmo o que vimos que a lei orgânica municipal dispõe sobre a política de habitação, e assim gerando diversos problemas aos moradores.

Destaca-se observar o teor de segregação que se produz através das formas de uso e ocupação do espaço, como as planejadas para a área central, a datar do direito das atividades de turismo, entretenimento e da incorporação imobiliária como os novos vetores de crescimento. Não obstante a definição de alguns objetivos com relação à moradia, a OUC da área central e o Estudo de Impacto de Vizinhança da OUC não faz referência a nenhum dos seus “panoramas prováveis”, a demarcação de áreas de especial interesse social para fins de moradia alusivos aos terrenos e/ou imóveis abandonados. Logo, confirma que os empreendimentos habitacionais apontados, não serão aqueles destinados para o segmento de 0 a 3 salários mínimos, faixa de maior concentração do déficit habitacional. O conjunto destas práticas e políticas urbanas concentra, atualmente, para a produção de agitações em volvo da apropriação democrática da terra urbana para fins de moradia e trabalho, que interrogam a lógica da terra urbana como uma mercadoria e reivindicam o direito à cidade e à moradia digna como direito humano fundamental.

De acordo com a OUC, a habitação de interesse social não deverá estar inserida dentro da operação urbana, visando a garantir sua inserção no espaço urbanístico da área central que terá seus moldes elitistas. Pode-se destacar que esta operação urbana poderia atuar através da produção pelo poder público, com os recursos obtidos e também pela produção da iniciativa privada, por meio de incentivos e exigências aos empreendedores. Assim sendo, o poder público municipal deveria dar prioridade à população de baixa renda na aquisição das habitações produzidas com os recursos desta “revitalização”, até porque, conforme o plano urbanístico, os terrenos que não estão destinados a praças, parques e obras viárias, deveria ser para implantação de habitação de interesse social.

Por fim, conclui-se que todo o objeto de estudo, que além de ser uma Área de Especial Interesse Social, se titula como bairro Morro do Estado, não terá sua devida atenção pela OUC da área central. Supostamente relatam que haverá um concurso para o projeto de revitalização para as AEIS em que se encontra o território desta operação. Não caberia ao poder público já inserir esse projeto dentro dos planos da OUC? Por que não houve um estudo aprofundado sobre a questão da habitação de

interesse social já no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)? O que carece dentro desta “revitalização” seria um interesse de uma política urbana mais social e menos mercantilista.

## REFERÊNCIA:

- ABREU, Maurício de Almeida. **A Evolução Urbana do Rio de Janeiro.** 4. ed. Rio de Janeiro: IPP, 2011.
- ABIKO, Alex. **Introdução à gestão habitacional.** Texto Técnico. Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia e Construção Civil. São Paulo, 1995.
- \_\_\_\_\_. COELHO, Leandro de Oliveira. **Urbanização de Favelas: procedimentos de gestão.** Disponível em: <[http://www.habitare.org.br/pdf/publicacoes/completo\\_rt\\_4.pdf](http://www.habitare.org.br/pdf/publicacoes/completo_rt_4.pdf)>. Acesso em: 16 de junho, 2014.
- AZEVEDO, Marlice. Niterói urbano: **a construção do espaço da cidade.** In: Martins, Ismênia; Knauss, Paulo. Cidade múltipla: temas de história de Niterói. Niterói, Ed. Niterói livros, 1997.
- Branco-Teixeira, L. (1999). O. **Reconversão de áreas urbanas em frentes de água** In: A Cidade da EXPO'98, ed. Matias Ferreira, V. e Indovina, Francesco. Lisboa, Portugal: Bizâncio.
- BOTELHO, André Amud. **Revitalização urbana em Niterói: uma visão antropológica.** Universidade Federal Fluminense: Niterói, 2006.
- CHALAS, Yves. L'Urbanisme comme pensée pratique : pensée faible et débat public. IN : **Les Annales de la recherche urbaine.** N. 80-81.1998.
- \_\_\_\_\_. O Urbanismo do Pensamento Fraco. In: PEREIRA, Elson Manoel. **Planejamento Urbano no Brasil: conceitos, diálogos e práticas.** Chapecó: Argos, 2008.
- HARVEY, David (1996). **Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio.** In: Espaço & Debates, N. 39, NERU, 48-64.
- \_\_\_\_\_. (1985). **Consciousness and the urban experience.** Oxford, Basil Blackwell.
- HELLER, Daniela. A ampla concepção de regularização fundiária: um caminho para as cidades sustentáveis; 2009; **Trabalho de Conclusão de Curso;** (Graduação em Direito) - Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul.
- KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana.** 2. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- KNAUSS, Paulo. **Sorriso da cidade:** imagens urbanas e história urbana de Niterói. Niterói, Ed. Niterói Livros, 2013.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo demográfico. 2010.**

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único:** Desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.

NITERÓI (Município). Lei 1157/92. Plano Diretor da cidade de Niterói. 1992. **Diário Oficial [do] Estado do Rio de Janeiro**, Niterói, 1992.

NITERÓI (Município). Lei Municipal 1967/2002. Lei do Plano Urbanístico da Região Praias da Baía. Niterói, 2002. **Diário Oficial [do] Estado do Rio de Janeiro**, Niterói, 2002.

NITERÓI (Município). Lei Municipal 3061/2013. Lei da Operação Urbana Consorciada da Área Central de Niterói. Niterói, 2013. **Diário Oficial [do] Estado do Rio de Janeiro**, Niterói, 2013.

PARISSE, Lucien. **Favelas do Rio de Janeiro – evolução – sentido.** Rio de Janeiro: Centro Nacional de Pesquisas Habitacionais, 1969.

**PEMAS** – Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais. Niterói. 2006.

PENA, Rodolfo Alves. **A reformar urbana:** A Reforma Urbana é pauta dos movimentos sociais urbanos e objetiva democratizar os espaços das cidades. 2009. Disponível em: <<http://www.brasilescola.com/geografia/reforma-urbana.htm>>. Acesso em: 14 fev. 2015.

RAGAZZO, Carlos. Revitalização Urbana. In: \_\_\_. **Direito e desenvolvimento.** Exame: Rio de Janeiro, 2014.

RIBEIRO, L.C.Q.; CARDOSO, A.L. Da cidade à nação: gênese e evolução do urbanismo no Brasil. In: RIBEIRO, L.C.Q.; PECHMAN, R. (Orgs.). **Cidade, povo e nação: gênese do urbanismo moderno.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996.

SÁNCHEZ, Fernanda. **A reinvenção das cidades na virada do século: agentes, estratégias e escala de ação política.** *Revista de Sociologia e Política*, n. 16. p. 31-49, Curitiba, 2001.

SAULE JR., Nelson; UZZO, Karina. **A trajetória da reforma urbana no Brasil.** Disponível em: < <http://base.d-p-h.info/pt/fiches/dph/fiche-dph-8583.html>>. 2009. Acesso em: 15 fev. 2015.

SODRE, Leandro. Melhorias para os moradores do Morro do Estado e Favela do Sabão. **O fluminense**, 2013. Disponível em: < <http://www.ofluminense.com.br/editorias/cidades/melhorias-para-os-moradores-do-morro-do-estado-e-favela-do-sabao>>. Acesso em: 15 fev. 2015.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. Bertrand Brasil, Rio de Janeiro, 2005.

SMITH, N. (1986). “**Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space**”. In: SMITH, N. e WILLIAMS, P. (orgs.). Gentrification of the city. Londres, Allen e Unwin.

SMITH, Neil. **Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano**. In: GEOUSP: Espaço e Tempo, Nº 21. São Paulo. 2007.

ZUKIN, Sharon. **Paisagens do século XXI: notas sobre a mudança social e espaço urbano**. In Arantes, Antônio Augusto (org.). O espaço da diferença. Campinas, Papirus, 2000.

\_\_\_\_\_. **Paisagens urbanas pós-modernas: mapeando cultura e poder**. Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, nº 24, 1996.