Habitação social no centro de Niterói: a produção política da ausência e o caso do "Prédio da Caixa"

Social Housing in Downtown Niterói: The Political Production of Absence and the Case of the "Prédio da Caixa"

Vivienda social en el centro de Niterói: la producción política de la ausencia y el caso del "Prédio da Caixa"

Alex Franco Moreira Riker

Universidade do Estado do Rio de Janeiro -UERJ
alex.riker2@outlook.com

Resumo:
A ausência de habitação de interesse social em áreas centrais expressa processos históricos de produção desigual do espaço urbano. Este artigo analisa a produção da ausência de habitação social no centro de Niterói (RJ), buscando compreender a relação entre políticas urbanas, valorização imobiliária e permanência das populações de baixa renda. A pesquisa adota abordagem qualitativa, baseada em revisão bibliográfica, análise documental, dados estatísticos, geoprocessamento e estudo de caso do Edifício Nossa Senhora da Conceição, conhecido como "Prédio da Caixa". Os resultados indicam que as políticas de requalificação do centro priorizam a valorização imobiliária e a atração de investimentos, sem assegurar mecanismos efetivos de permanência da população de baixa renda. O caso analisado evidencia que a remoção dos moradores não foi acompanhada por solução habitacional definitiva em localização equivalente, reforçando processos de exclusão socioespacial. Conclui-se que a ausência de habitação social constitui parte de um processo seletivo de produção do espaço urbano e de restrição do direito à cidade.

Palavras-chave: Habitação social, Centro de Niterói, Direito à cidade, Centralidade urbana, Segregação socioespacial.

REVISTA FLUMINENSE DE GEOGRAFIA	Niterói (RJ)	2026 v.6 n.1 (jan.-jun.)	e-ISSN: 1980-9018

Este trabalho está licenciado com https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/

Abstract:

The absence of social housing in central areas reflects historical processes of unequal urban space production. This article analyzes the production of the absence of social housing in downtown Niterói, Rio de Janeiro, seeking to understand the relationship between urban policies, real estate appreciation, and the permanence of low-income populations. The research adopts a qualitative approach based on a literature review, documentary analysis, statistical data, geoprocessing, and a case study of the Nossa Senhora da Conceição Building, known as "Prédio da Caixa". The results indicate that urban requalification policies in the central area prioritize real estate appreciation and investment attraction without ensuring effective mechanisms for the permanence of low-income populations. The case analyzed shows that the residents' removal was not followed by a definitive housing solution in an equivalent location, reinforcing processes of socio-spatial exclusion. It is concluded that the absence of social housing is part of a selective process of urban space production and restriction of the right to the city.

Keywords: Social housing, Downtown Niterói, Right to the city, Urban centrality, Socio-spatial segregation.

Resumen:
La ausencia de vivienda social en las áreas centrales expresa procesos históricos de producción desigual del espacio urbano. Este artículo analiza la producción de la ausencia de vivienda social en el centro de Niterói, Río de Janeiro, buscando comprender la relación entre políticas urbanas, valorización inmobiliaria y permanencia de poblaciones de bajos ingresos. La investigación adopta un enfoque cualitativo, basado en revisión bibliográfica, análisis documental, datos estadísticos, geoprocesamiento y estudio de caso del Edificio Nossa Senhora da Conceição, conocido como "Prédio da Caixa". Los resultados indican que las políticas de recalificación del área central priorizan la valorización inmobiliaria y la atracción de inversiones, sin garantizar mecanismos efectivos para la permanencia de la población de bajos ingresos. El caso evidencia que la expulsión de los residentes no fue acompañada por una solución habitacional definitiva en una localización equivalente, reforzando procesos de exclusión socioespacial. Se concluye que la ausencia de vivienda social forma parte de un proceso selectivo de producción del espacio urbano y de restricción del derecho a la ciudad.

Palabras-clave: Vivienda social, Centro de Niterói, Derecho a la ciudad, Centralidad urbana, Segregación socioespacial.

INTRODUÇÃO

A problemática da habitação social em áreas centrais constitui um dos principais desafios das cidades brasileiras contemporâneas. Em geral, os centros urbanos concentram infraestrutura, serviços e acessibilidade, mas permanecem inacessíveis para parcelas significativas da população de baixa renda (Maricato, 2014). Esse processo não é aleatório, mas resultado de dinâmicas históricas de produção do espaço urbano, marcadas pela atuação do Estado e do mercado imobiliário (Rolnik, 2015).

No município de Niterói (RJ), essa contradição se expressa de forma evidente. Apesar de apresentar elevados indicadores socioeconômicos e forte centralidade urbana, observa-se uma histórica ausência de políticas efetivas de habitação de interesse social na área central (Sousa, 2016; Bienenstein et al., 2018). Tal ausência contribui para a manutenção de padrões de segregação socioespacial e para o afastamento das populações de menor renda para áreas periféricas.

Neste contexto, o presente artigo tem como objetivo analisar a produção histórica e institucional da ausência de políticas de habitação de interesse social no centro de Niterói, compreendendo-a como resultado de processos históricos, políticos e econômicos. Para isso, parte-se de uma abordagem fundamentada na Geografia Crítica, com destaque para as contribuições de Lefebvre acerca da produção do espaço e do direito à cidade (Lefebvre,2001).

Como recorte empírico, destaca-se o caso do edifício Nossa Senhora da Conceição, conhecido como "Prédio da Caixa", cuja trajetória evidencia, de forma concreta, as contradições das políticas urbanas e habitacionais no município. A remoção de seus moradores e os projetos de requalificação da área central revelam a centralidade dos interesses do mercado imobiliário na definição dos usos do espaço urbano.

Procedimentos metodológicos

Metodologicamente a pesquisa adota a abordagem qualitativa, fundamentada em revisão bibliográfica e análise documental sobre a produção do espaço urbano, as políticas habitacionais e as

intervenções urbanísticas no centro de Niterói. Também foram utilizados documentos oficiais, legislação, notícias institucionais e registros relativos ao Edifício Nossa Senhora da Conceição "Prédio da Caixa", articulados à experiência do autor como morador do edifício por aproximadamente vinte anos, empregada como elemento de contextualização do objeto de estudo e interpretada à luz do referencial teórico adotado.

Ao discutir a ausência de habitação social no centro de Niterói, o artigo contribui para o debate sobre direito à cidade e políticas urbanas, evidenciando como projetos de "revitalização" podem reforçar processos de exclusão e gentrificação.

Produção do espaço e centralidade

A compreensão da ausência de habitação social em áreas centrais demanda uma leitura crítica da produção do espaço urbano. Nessa perspectiva, parte-se da concepção de que o espaço não é neutro, mas socialmente produzido, constituindo-se como resultado de relações históricas, políticas e econômicas (Lefebvre, 1999). Para o autor, o espaço urbano é produzido a partir das contradições inerentes ao modo de produção capitalista, sendo marcado por processos simultâneos de concentração e dispersão, denominados de "implosão-explosão". Essa dinâmica favorece a valorização de determinadas áreas, especialmente as centrais, ao mesmo tempo em que contribui para a expulsão das populações de menor renda para as zonas periféricas.

Nesse contexto, a centralidade assume papel estratégico. Mais do que uma localização geográfica, o centro urbano concentra infraestrutura, equipamentos públicos, serviços, oportunidades de trabalho e funções de comando político e econômico (VILLAÇA, 2001; LEFEBVRE, 2001). O acesso a essa centralidade torna-se, portanto, um elemento fundamental na reprodução das desigualdades socioespaciais.

A discussão articula-se ainda ao conceito de direito à cidade, formulado por Lefebvre (2001), que reivindica não apenas o acesso ao espaço urbano, mas também a possibilidade de participar de sua produção e transformação. Nas cidades brasileiras, entretanto, esse direito é frequentemente negado às populações de baixa renda,

sobretudo nas áreas centrais, onde a valorização imobiliária restringe o acesso à moradia.

Nesse contexto, Maricato (2014) e Souza (2016) apontam que políticas urbanas frequentemente orientadas por projetos de "revitalização" acabam reforçando a lógica da valorização fundiária e imobiliária, priorizando interesses privados em detrimento das necessidades sociais. Esse processo favorece a gentrificação, entendida como a substituição progressiva das populações de menor renda por grupos de maior poder aquisitivo em decorrência da valorização imobiliária e das transformações urbanas. Como consequência, a permanência dos grupos populares nas áreas centrais torna-se cada vez mais difícil, reforçando processos de segregação socioespacial (MARICATO, 2014).

Dessa forma, a ausência de habitação social em áreas centrais não deve ser compreendida como resultado de omissão do poder público, mas como produto de escolhas políticas e econômicas e territoriais que estruturam a produção do espaço urbano. É a partir dessa perspectiva que se analisa o caso do centro de Niterói.

A importância da habitação social em áreas centrais

Este capítulo discute a importância das habitações de interesse social em áreas centrais, destacando suas dimensões socioeconômicas, ambientais, urbanas e de saúde pública. Como já apontado, a principal resposta histórica do poder público à demanda habitacional foi a produção de grandes conjuntos habitacionais em áreas periféricas, frequentemente de baixa qualidade técnica e insuficientes diante da demanda. Esse modelo contribuiu para o afastamento das populações de baixa renda das áreas centrais, restando como alternativa a ocupação de assentamentos precários, muitas vezes sem infraestrutura adequada e em condições insalubres, como cortiços. O resultado foi a consolidação de cidades desiguais, segregadas e marcadas pela informalidade (BONDUKI, 1998; MARICATO, 2014).

A formação das cidades brasileiras está diretamente associada a um processo histórico de exclusão, reforçado por um modelo de urbanização rodoviarista que priorizou o transporte individual e favoreceu a expansão periférica das cidades, contribuindo para a expulsão das populações de baixa renda das áreas centrais (VILLAÇA, 2001; MARICATO, 2014). Essa expulsão ocorre tanto de forma direta, por meio de despejos e remoções, quanto de maneira indireta, pelo aumento dos custos de permanência nesses espaços. Nesse contexto, a qualidade da vida urbana pode ser compreendida a partir de fatores como a qualidade das moradias, a infraestrutura urbana, o acesso a serviços públicos e, sobretudo, a localização da habitação, fazendo da centralidade um elemento fundamental para a garantia do direito à cidade.

A partir da década de 1990, movimentos sociais passaram a reivindicar o direito à moradia nas áreas centrais, especialmente por meio da ocupação de edifícios vazios. Um dos argumentos centrais utilizados por parte dos atores e autores destes processos históricos reside no fato de que a localização privilegiada da moradia social na metrópole traz benefícios tangíveis para o trabalhador e sua família sob diversos pontos de vista: facilidade de acesso aos postos de trabalho, acesso a serviços públicos e sociais, maior tempo para investir na família, descanso, estudos e lazer, entre outros (KOHARA, 1999).

Do ponto de vista da saúde pública e do meio ambiente, a habitação em áreas centrais pode contribuir para a redução dos deslocamentos pendulares, diminuindo a poluição atmosférica, o consumo de combustíveis e seus impactos sobre a saúde da população. Além disso, reduz-se a pressão sobre áreas ambientalmente frágeis, frequentemente ocupadas de forma irregular nas periferias, como encostas, margens de rios e áreas de preservação permanente (SALDIVA, 2009; NOBRE et al., 2010). A centralidade também influencia a mobilidade urbana ao reduzir as distâncias percorridas diariamente, o que

pode contribuir para a diminuição de acidentes de trânsito e de seus impactos sociais e econômicos. Apesar disso, as políticas públicas costumam concentrar-se em medidas voltadas ao comportamento individual dos usuários das vias, deixando em segundo plano a influência da organização espacial da cidade sobre esses problemas (OMS, 2009).

Outro aspecto relevante é o acesso a equipamentos públicos. Nas grandes cidades brasileiras, parcela significativa dos equipamentos públicos de saúde, educação, cultura e assistência social se concentra nas áreas centrais, o que amplia as oportunidades para os moradores dessas regiões.

Na dimensão sociopolítica, morar em áreas centrais pode, em determinados contextos urbanos significar menor exposição à violência quando comparado a áreas periféricas historicamente mais vulneráveis (GONZAGA, 2012). Além disso, a inclusão habitacional em áreas centrais contribui para reduzir a segregação socioespacial e promover maior interação social, aspecto associado à melhoria da saúde mental (OMS, 2003). A questão de gênero também merece destaque, uma vez que as áreas centrais oferecem melhores condições de acesso a serviços públicos, oportunidades de trabalho e redes de apoio, tornando-se estratégicas para a autonomia e a qualidade de vida das mulheres (GONZAGA, 2012).

Do ponto de vista econômico, a produção de habitação social em áreas centrais, especialmente por meio da reabilitação de edifícios existentes, pode gerar empregos mais qualificados e diversificados. Além disso, trabalhadores da economia informal são diretamente beneficiados pela proximidade entre moradia e trabalho. Em países como a França, a reabilitação de edifícios possui papel relevante na indústria da construção civil, demandando maior intensidade de mão de obra e a atuação de empresas de menor porte (DIOGO, 2004). Em contrapartida, os sistemas construtivos empregados em grandes conjuntos habitacionais tendem a privilegiar processos de pré-moldagem e pré-fabricação,

reduzindo a intensidade do trabalho empregado (DIOGO, 2004).

Por fim, a centralidade representa uma economia significativa para as famílias de baixa renda, tanto em termos financeiros quanto de tempo. A redução do tempo de deslocamento permite maior dedicação à educação, ao lazer, aos cuidados com a saúde e à convivência familiar. Apesar de ganhar maior visibilidade nas últimas décadas por meio das ocupações de edifícios vazios, a luta pela habitação social em áreas centrais integra um processo histórico que remonta às formas de moradia popular existentes desde o século XIX, como os cortiços e os quintais (BONDUKI, 1998).

O Centro de Niterói e a produção da ausência

A configuração socioespacial do centro de Niterói é resultado de um longo processo histórico de intervenções urbanas, transformações econômicas e ações estatais que redefiniram continuamente o uso e o valor do espaço urbano. Ao longo do século XX, o centro consolidou-se como principal núcleo de concentração das atividades administrativas, comerciais e de serviços do município. Intervenções como a abertura da Avenida Ernani do Amaral Peixoto e os projetos de modernização urbana contribuíram para intensificar esse processo, estabelecendo novos padrões de ocupação e valorização imobiliária (KRYKHTINE, 2011; DRUMOND, 2018).

Entretanto, a partir da década de 1970, transformações estruturais como a perda do status de capital do estado e mudanças na dinâmica metropolitana, alteraram o papel do centro na cidade. Observa-se, nesse período, um processo de reestruturação urbana marcado tanto pela saída de parcelas das classes de maior renda quanto pela intensificação da ocupação por segmentos populares (OLIVEIRA; MIZUBUTI, 2007; SOUSA, 2016).

Esse movimento, no entanto, não resultou em políticas consistentes de permanência dessas populações na área

central. Pelo contrário, a ausência de políticas habitacionais voltadas às camadas de menor renda, associada à valorização fundiária e às estratégias do mercado imobiliário, contribuiu para a progressiva exclusão desses grupos.

Nas últimas décadas, diferentes iniciativas voltadas à requalificação do centro de Niterói, como a Operação Urbana Consorciada e outros projetos de renovação urbana, passaram a orientar o planejamento municipal (SOUSA, 2016; BIENENSTEIN et al., 2018). Essas intervenções foram justificadas pela necessidade de recuperação econômica, funcional e paisagística da área central. A análise dessas iniciativas, entretanto, permite observar sua associação com processos de valorização imobiliária e com a limitada incorporação de políticas voltadas à habitação de interesse social.

Nesse contexto, a produção do espaço urbano no centro de Niterói revela um padrão recorrente: a centralidade é continuamente reafirmada como espaço estratégico, mas seu acesso permanece seletivo. A habitação social, particularmente, é sistematicamente negligenciada, evidenciando um processo ativo de exclusão das populações de baixa renda (LEFEBVRE, 1999; VILLAÇA, 2001; MARICATO, 2014).

É nesse cenário que se insere o caso do "Prédio da Caixa", cuja trajetória sintetiza, em escala concreta, as contradições entre políticas urbanas, valorização imobiliária e direito à cidade.

Transformações urbanas do Centro de Niterói

A partir da década de 1970, entretanto, transformações estruturais, como a perda do status de capital do estado do Rio de Janeiro e as mudanças na dinâmica metropolitana após a fusão dos estados da Guanabara e do Rio de Janeiro, provocaram um processo de reestruturação urbana em Niterói.

A centralidade administrativa foi reduzida, parte das atividades econômicas deslocou-se para outros municípios da metrópole e o centro passou a apresentar perda populacional e esvaziamento de determinados usos, criando as condições que posteriormente fundamentariam os discursos de "deterioração" da área central (DRUMOND, 2018).

Figura 1 – simulação das quadras antes e depois da abertura da Av. Amaral Peixoto

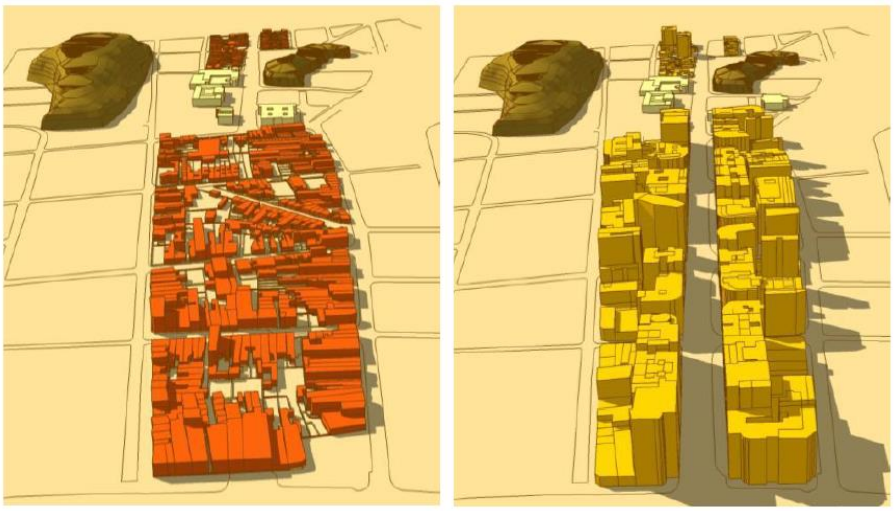


Figura 2 - Simulação das quadras antes da intervenção da avenida

Figura 3 - Simulação das quadras após a consolidação da avenida

Fonte: Krykhtine (2011).

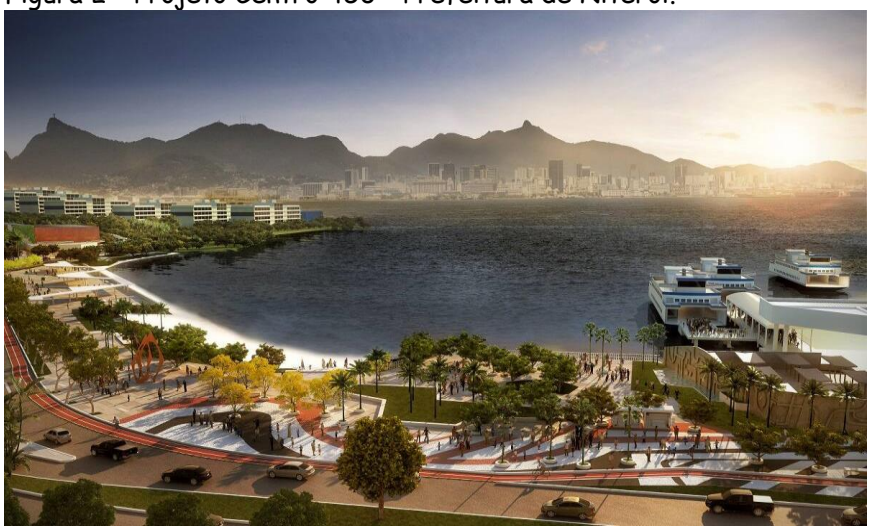
Nas décadas recentes, esse quadro passa a ser reinterpretado pelo poder público como um processo de "deterioração", justificando a implementação de políticas de "revitalização" urbana. Em Niterói, tais iniciativas se intensificam a partir dos anos 2000, com projetos inspirados em modelos empresariais de gestão urbana, voltados à valorização imobiliária e à atração de investimentos.

A Operação Urbana Consorciada da Área Central exemplifica essa lógica ao priorizar parcerias público-privadas e a reconfiguração espacial orientada pelo mercado. Embora

apresentada como estratégia de requalificação urbana, observa-se a ausência de medidas efetivas voltadas à permanência das populações de baixa renda, reforçando processos de exclusão e seletividade no acesso à centralidade.

Dando continuidade a esse projeto de revitalização do Centro de Niterói, em fevereiro de 2022, o então Prefeito Axel Grael (PDT) anunciou um pacote de obras para modernizar e revitalizar o Centro para marcar os 450 anos da Cidade que seriam comemorados em 2023. Segundo a prefeitura, o projeto Centro 450, lançado pela Prefeitura Municipal de Niterói em 2022, previa investimentos da ordem de R$ 400 milhões para obras que transformaria a paisagem, a infraestrutura, a mobilidade e a acessibilidade da região central de Niterói (PREFEITURA DE NITERÓI, 2022).

Figura 2 - Projeto Centro 450 - Prefeitura de Niterói.



Fonte: Prefeitura Municipal de Niterói (2022).

O projeto previa a implantação de 10 quilômetros de vias "reurbanizadas", sendo elas as principais do Centro. A Avenida Amaral Peixoto irá receber um corredor verde com canteiros de árvores nos dois lados da via; a Rua da Conceição irá receber construção de novas calçadas com acessibilidade e

dutos subterrâneos para as redes de telecomunicações; e a Avenida Rio Branco ganhará um novo paisagismo e novo calçamento com corredor viário que conecta a Ponta D'Areia à Concha Acústica.

Segundo o secretário Municipal de Urbanismo e Mobilidade, Renato Barandier, "o abandono dos grandes lotes privados gerou uma condição de degradação no local. Precisamos trazer mais qualidade urbana e reverter esse cenário, tornando o Centro mais atrativo para investimentos e para novas moradias" (PREFEITURA DE NITERÓI, 2022). E para contornar isso, o projeto irá realizar a reformulação de ruas que vão integrar o Centro ao Caminho Niemeyer. Serão criadas quadras no lote onde funcionou um supermercado. Neste trecho, serão formados oito quarteirões para permitir o acesso de veículos e pedestres ao local que reúne as obras do arquiteto Oscar Niemeyer. A meta anunciada pela Prefeitura era ampliar a oferta de aproximadamente três mil novas unidades habitacionais na região central, sem especificação de destinação prioritária para habitação de interesse social (PREFEITURA DE NITERÓI, 2022).

A pacote total de obras do projeto Centro 450 previa a implantação: a revitalização da Avenida Amaral Peixoto; reurbanização da Rua da Conceição; corredor de transporte da Avenida Visconde do Rio Branco; nova Praça Araribóia; duplicação do bicicletário da Praça Araribóia; parque esportivo Concha Acústica; pista de atletismo na UFF; entorno da Concha Acústica; revitalização das Avenidas Marquês do Paraná (parte norte) e Jansen de Melo; revitalização do Portugal Pequeno; reforma das praças do Rink, Jardim São João, Praça das Águas, República e Leoni Ramos; Reforma do prédio da Caixa; Parque das Águas Escondidas; recuperação da Casa Norival de Freitas, do Jardim do Solar do Jambeiro e Janete Costa, e a urbanização do Morro da Penha e da Favela do Sabão (PREFEITURA DE NITERÓI, 2022).

Embora parte das intervenções previstas pelo projeto já tenha sido executada e outras ainda permaneçam em implementação, observa-se que a política urbana expressa pelo Centro 450 prioriza a requalificação dos espaços públicos e a valorização da área central, sem estabelecer diretrizes claras para a produção de habitação de interesse social. Dessa forma, reforça-se uma lógica em que a centralidade continua sendo objeto de investimentos e valorização, mas permanece inacessível para grande parte da população de baixa renda, mantendo as contradições discutidas ao longo deste trabalho.

O Prédio da Caixa e a falta de habitação social

Localizado no centro de Niterói, o Edifício Nossa Senhora da Conceição, conhecido como "Prédio da Caixa", constitui um caso emblemático para compreender a questão da habitação social em áreas centrais. Com 394 unidades de uso misto, o edifício passou por diferentes fases, refletindo as transformações do próprio centro da cidade. Construído na década de 1950, em um contexto de valorização da área central, acompanhou o processo de esvaziamento e deterioração do centro de Niterói nas décadas seguintes, abrindo espaço para diferentes formas de ocupação. A partir da década de 1990, o edifício passou a ser marcado pela atuação de grupos ligados à exploração da prostituição e por ocupações irregulares de apartamentos. Paralelamente, famílias de baixa renda passaram a utilizar o imóvel como alternativa de moradia em razão de sua localização privilegiada. A trajetória do edifício foi acompanhada de perto pelo autor deste artigo, que residiu no local por aproximadamente vinte anos. Essa experiência permitiu compreender aspectos do cotidiano do edifício e de seus processos de ocupação, sendo utilizada como elemento de contextualização da análise, sempre articulada à revisão bibliográfica e à análise documental desenvolvidas nesta pesquisa.

Figura 3 – O autor brincando com a mãe e irmão no corredor do prédio.



Fonte: Acervo Pessoal do Autor, 2003.

Inicialmente, o edifício ainda mantinha condições mínimas de funcionamento. Entretanto, com o avanço das atividades ilegais e o abandono por parte de proprietários e gestores, suas condições de habitabilidade deterioraram-se progressivamente. Problemas como o abastecimento irregular de água, ligações clandestinas de energia elétrica e a insegurança passaram a fazer parte do cotidiano dos moradores.

Apesar dessas condições, o edifício representava, para muitas famílias, uma oportunidade concreta de acesso à cidade. A localização central permitia proximidade com os locais de trabalho, redução dos custos de deslocamento e acesso a

serviços públicos, comércio e equipamentos urbanos. A própria trajetória da família do autor ilustra essa realidade: o trabalho informal desenvolvido por seus responsáveis dependia diretamente da localização central do edifício, fator essencial para a manutenção da renda familiar.

Essa situação não era isolada. Para muitos moradores, residir no "Prédio da Caixa" significava não apenas garantir uma moradia, mas também ampliar as possibilidades de inserção no mercado de trabalho, acesso à educação, à cultura e aos serviços públicos. A experiência do autor, que viveu no edifício durante aproximadamente vinte anos, evidencia como a centralidade urbana pode influenciar trajetórias educacionais e oportunidades de ascensão social.

Assim, o "Prédio da Caixa" expressa uma contradição central: ao mesmo tempo em que apresentava condições precárias de habitabilidade, oferecia acesso à cidade e às oportunidades que ela proporciona. Nessa perspectiva, o direito à cidade corresponde ao "direito à vida urbana" (LEFEBVRE, 2001); ao acesso à terra urbanizada, servida por infraestrutura e serviços (MARICATO, 2013); por fim, ao direito de morar com dignidade e bem-estar, mas também de morar onde quiser, bem como de usufruir de todos os equipamentos públicos que a cidade oferece (SILVA, 2019).

Ao mesmo tempo, o edifício foi alvo de intenso processo de estigmatização. Sua associação recorrente à criminalidade reforçou preconceitos de classe, raça e gênero, contribuindo para deslegitimar seus moradores e invisibilizar as múltiplas formas de vida ali existentes. Nesse contexto, evidencia-se o conflito entre o direito à cidade e os interesses de valorização imobiliária. A permanência de famílias de baixa renda em uma área central mostrou-se incompatível com o projeto de reestruturação urbana em curso, favorecendo a construção de um discurso que legitimou sua desocupação.

A lamentável e violenta remoção

No dia 7 de junho de 2019, os moradores do Edifício Nossa Senhora da Conceição foram removidos compulsoriamente por determinação judicial, em ação decorrente de uma Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, que alegava riscos à segurança e à salubridade do imóvel. A decisão foi cumprida com apoio da Polícia Militar, Polícia Civil, Guarda Municipal, Corpo de Bombeiros e equipes da Prefeitura de Niterói, resultando na retirada forçada das famílias residentes (GORHAM; ALVES, 2019).

A operação ocorreu nas primeiras horas da manhã e foi marcada pelo uso de força policial, arrombamento das portas dos apartamentos e retirada imediata dos moradores. Muitos relataram não terem recebido notificação individual prévia e não conseguiram retirar seus pertences pessoais. O prédio foi lacrado no mesmo dia, permanecendo inacessível aos moradores, inclusive para a retirada de documentos, móveis e animais domésticos (GORHAM; ALVES, 2019).

Nos meses seguintes, os moradores organizaram manifestações públicas reivindicando o direito à moradia, o acesso aos bens retidos no edifício e a continuidade do pagamento do aluguel social. Segundo Gorham e Alves (2019), a mobilização contou com apoio de movimentos sociais, pesquisadores da Universidade Federal Fluminense, parlamentares e entidades da sociedade civil, demonstrando que a remoção não foi aceita passivamente pelos atingidos.

Como medida emergencial, a Prefeitura de Niterói instituiu o pagamento de aluguel social no valor de R$ 782,00 por família (O GLOBO, 2019). Entretanto, o benefício mostrou-se insuficiente para garantir a permanência dos moradores na região central, onde os valores praticados pelo mercado imobiliário eram significativamente superiores. Além disso, exigências como fiador, caução e documentação dificultaram o

acesso ao benefício, enquanto falhas no cadastramento produziram situações de pedidos duplicados e atrasos na concessão do auxílio (GORHAM; ALVES, 2019).

Nos anos seguintes, parte dos proprietários e posseiros recebeu indenizações decorrentes da desapropriação do imóvel promovida pelo Município. Contudo, os valores pagos variaram entre os moradores e, em muitos casos, mostraram-se insuficientes para a aquisição de outro imóvel na região central. Outros moradores não receberam qualquer indenização ou solução habitacional definitiva. Também chegou a ser anunciada a construção de um conjunto habitacional no Largo do Barradas para parte das famílias removidas, proposta que posteriormente deixou de avançar e passou a ser cogitada em outras áreas do município, ainda mais distantes da região central (NEPHU/UFF, 2020).

Esses desdobramentos evidenciam que as medidas adotadas pelo poder público priorizaram a desocupação do imóvel, sem assegurar a permanência da população de baixa renda na região central. Como discutem Bienenstein et al. (2017), a ausência de políticas habitacionais voltadas à permanência das populações populares nas áreas centrais acaba reforçando processos de segregação socioespacial. No caso do "Prédio da Caixa", a remoção prolongou-se para além do despejo físico das famílias, materializando-se na perda do acesso à centralidade e na precarização das condições de vida.

Essa dinâmica torna-se ainda mais evidente quando se observa a localização estratégica do edifício. Conforme destacado pelo NEPHU (2020), o imóvel encontra-se inserido na Área de Especial Interesse Turístico definida pelo Plano Diretor de Niterói (2019) e no perímetro da Operação Urbana Consorciada do Centro, além de estar próximo à futura sede da Justiça Federal, contexto que reforça sua valorização imobiliária e seu interesse para projetos de requalificação urbana.

Figura 4 – Localização do Edifício Nossa Senhora da Conceição no perímetro da Operação Urbana Consorciada e da Área de Especial Interesse Turístico do Centro de Niterói, e parte do traçado proposto para o VLT Praias da Baia.



Fonte: Adaptado de NEPHU/UFF (2020), com base no Plano Diretor de Niterói (2019).

Mais recentemente, a Prefeitura de Niterói lançou consulta pública para elaboração de um projeto de retrofit do edifício, indicando a intenção de reutilização da estrutura existente (PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, 2025). Embora apresentada como instrumento de requalificação urbana, a proposta suscita questionamentos acerca dos grupos efetivamente beneficiados por esse processo. Considerando que os antigos moradores permanecem sem solução habitacional definitiva, a requalificação do edifício pode consolidar um processo de substituição social, reforçando a valorização imobiliária da área sem promover a restituição do direito à moradia daqueles que historicamente ocuparam o imóvel.

Dessa forma, o caso do "Prédio da Caixa" sintetiza as contradições discutidas neste trabalho. A remoção evidencia como políticas urbanas orientadas pela valorização da área central podem produzir exclusão socioespacial quando não articuladas a políticas efetivas de habitação de interesse social, convertendo o direito à cidade em um privilégio

condicionado à capacidade de permanência no mercado imobiliário (LEFEBVRE, 2001; MARICATO, 2014).

Considerações Finais

A análise da ausência de habitação social no centro de Niterói evidencia que as dinâmicas urbanas contemporâneas são marcadas por processos seletivos de produção do espaço. Longe de representar uma simples omissão do poder público, essa ausência resulta de escolhas políticas e econômicas que privilegiam a valorização imobiliária em detrimento da permanência das populações de baixa renda nas áreas centrais, conforme discutem Lefebvre (1999; 2001) e Maricato (2014).

No contexto brasileiro, a questão habitacional historicamente foi enfrentada por meio da expansão periférica e da tolerância à produção informal da moradia, sem alterar de forma estrutural a lógica de acesso desigual ao solo urbano (Bonduki, 1998). Em Niterói, esse processo manifesta-se na combinação entre a ausência de políticas habitacionais de longo prazo, a valorização crescente do centro e a predominância de projetos urbanos voltados à atração de investimentos privados (BIENENSTEIN et al., 2018; SOUSA, 2016). Como consequência, a centralidade permanece seletiva, enquanto parcela significativa da população continua excluída dos espaços dotados de infraestrutura, serviços e oportunidades.

O caso do Edifício Nossa Senhora da Conceição demonstra que essa exclusão não ocorre apenas pela inexistência de políticas habitacionais, mas também por meio de processos ativos de deslocamento das populações populares. A remoção dos moradores, somada à inexistência de alternativas capazes de assegurar sua permanência na área central, evidencia como o direito à cidade permanece condicionado à lógica do mercado imobiliário (GORHAM; ALVES, 2019).

Ao mesmo tempo, a pesquisa demonstra que a presença de populações de baixa renda nas áreas centrais representa elemento fundamental para a diversidade socioespacial, para o aproveitamento da infraestrutura urbana existente e para o fortalecimento das dinâmicas econômicas e sociais desses espaços. Nesse sentido, políticas de habitação de interesse social em áreas centrais não devem ser compreendidas apenas como resposta ao déficit habitacional, mas como instrumento de promoção da justiça espacial e de democratização do acesso à cidade (MARICATO, 2014; SANTOS, 2014).

Por fim, o estudo evidencia que a discussão sobre habitação social no centro de Niterói ultrapassa o caso específico do "Prédio da Caixa". Trata-se de uma problemática presente em diversas cidades brasileiras, nas quais projetos de requalificação urbana frequentemente coexistem com processos de exclusão socioespacial. Reafirma-se, portanto, a necessidade de políticas públicas que integrem habitação, planejamento urbano e direito à cidade, assegurando que a revalorização dos centros urbanos não ocorra à custa da expulsão de seus moradores historicamente mais vulneráveis (LEFEBVRE, 2001; SOUZA, 2016). Ao evidenciar como a ausência de habitação social também constitui uma forma de produção do espaço urbano, este estudo contribui para o debate geográfico sobre centralidade, políticas urbanas e direito à cidade, reforçando a necessidade de que projetos de requalificação urbana incorporem mecanismos efetivos de permanência das populações de baixa renda nas áreas centrais.

REFERÊNCIAS

BIENENSTEIN, Glauco; BIENENSTEIN, Regina; SOUSA, Daniel Mendes M. de; GORHAM, Cynthia. Apontamentos sobre o processo de revisão do Plano Diretor da cidade de Niterói. Cadernos do Desenvolvimento Fluminense, Rio de Janeiro, n. 13, 2018.

BIENENSTEIN, Glauco; BIENENSTEIN, Regina; SOUSA, Daniel Mendes (Orgs.). Universidade e luta pela moradia. 1. ed. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da habitação social no Brasil. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

CAMPOS, Maristela Chicharo de. O governo da cidade: elites locais e urbanização em Niterói (1835-1890). 2004. Tese (Doutorado em História) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2004.

DIOGO, Érica Cristina. Habitação social no contexto da reabilitação do centro de São Paulo. 2004. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

DRUMOND, Rafael Carvalho. A cidade de Niterói: política urbana, valorização do solo e habitação. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 15., 2018, Rio de Janeiro. Anais... Rio de Janeiro: UFRJ, 2018.

GONZAGA, Terezinha. A arquitetura e a cidade também mulher: planejamento urbano, projetos arquitetônicos e gênero. São Paulo: Annablume, 2012.

GORHAM, Cynthia; ALVES, Luiz Eduardo. Prédio da Caixa: uma cidade da exclusão. Niterói: NEPHU/UFF, 2019.

KOHARA, Luiz Tokuzi. Rendimentos obtidos na locação e sublocação de cortiços: estudo de casos na área central de São Paulo. 1999. Dissertação (Mestrado) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

KRYKHTINE, Carlos Alberto Peres. Avenida Amaral Peixoto: o modernismo e o colonial na abertura de uma via monumental. Niterói, 2011.

LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. 2. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, Ermínia. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. 7. ed. Petrópolis: Vozes, 2013.

MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2014.

NEPHU/UFF. Prédio da Caixa. Niterói: Universidade Federal Fluminense, 2020. Disponível em: http://nephu.sites.uff.br/predio-da-caixa/. Acesso em: 9 jul. 2026.

NOBRE, Carlos; YOUNG, Andrea F.; SALDIVA, Paulo et al. Vulnerabilidades das megacidades brasileiras às mudanças climáticas: Região Metropolitana de São Paulo (Sumário Executivo). São Paulo, 2010.

OLIVEIRA, Márcio Piñon de; MIZUBUTI, Satie. Do local ao global: jogo político, paisagem e construção de uma nova identidade para a cidade – Niterói (RJ). 2007.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE (OMS). Determinantes sociais da saúde: fatos sólidos. 2. ed. Copenhague: Escritório Regional para a Europa, 2003.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE (OMS). Global status report on road safety: time for action. Genebra: World Health Organization, 2009.

PEREIRA, Rafael Carvalho. A cidade de Niterói: política urbana, valorização do solo e habitação. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 15., 2018, Rio de Janeiro. Anais... Rio de Janeiro: UFRJ, 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI. Centro de Niterói de cara nova. Niterói, 2022. Disponível em: https://niteroi.rj.gov.br/centro-de-niteroi-de-cara-nova/. Acesso em: 9 jul. 2026.

ROLNIK, Raquel. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SALDIVA, Paulo. Meio ambiente e saúde: o desafio das metrópoles. São Paulo: Ex Libris, 2009.

SANTOS, Milton. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. 4. ed. São Paulo: EdUSP, 2014.

SILVA, Carlos Alberto Franco da. A modernização distópica do território brasileiro. Rio de Janeiro: Consequência, 2019.

SOUSA, Daniel Mendes Mesquita de. Limites e possibilidades das operações urbanas consorciadas: notas sobre o caso da área central de Niterói (RJ). 2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2016.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Os conceitos fundamentais da pesquisa socioespacial. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2016.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intraurbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 2001.