

**O centro (histórico) de Niterói: as leis municipais e conflitos na
preservação cultural**

Natasha Mello

Mestranda em Arquitetura e Urbanismo
Universidade Federal Fluminense, Brasil
natashasmello@gmail.com
<https://orcid.org/0009-0009-3587-2507>

Werther Holzer

Professor Doutor em Geografia
Universidade Federal Fluminense, Brasil
wertherholzer@id.uff.br
<https://orcid.org/0000-0003-1684-3195>

O centro (histórico) de Niterói: as leis municipais e conflitos na preservação cultural

RESUMO

Objetivo – apresentar o centro de Niterói, destacando sua potencialidade como centro histórico e os conflitos relacionados à preservação do patrimônio cultural no âmbito legislativo.

Metodologia – análise do contexto atual e histórico da área, com foco em planos e projetos urbanos, além de avaliação morfológica e revisão das legislações pertinentes.

Relevância – destaca a importância da valorização do patrimônio edificado em centros urbanos sujeitos à descaracterização e pressão imobiliária, trazendo também leitura analítica e reflexiva sobre legislações.

Resultados – evidencia a importância histórica do Centro de Niterói e as perdas significativas de edificações e ambiências.

Contribuições teóricas – reforça o papel do contexto histórico-cultural e das legislações na preservação.

PALAVRAS-CHAVE: Niterói. Patrimônio Cultural. Centro histórico.

The (Historic) Center of Niterói: Municipal Laws and Conflicts in Cultural Preservation

ABSTRACT

Objective – to present downtown Niterói, highlighting its potential as a historic center and the conflicts related to cultural heritage preservation within the legislative framework.

Methodology – analysis of the current and historical context of the area, focusing on urban plans and projects, as well as morphological assessment and review of relevant legislation.

Relevance – highlights the importance of valuing built heritage in urban centers subject to transformation and real estate pressure, also offering an analytical and reflective perspective on legislation.

Results – demonstrates the historical importance of downtown Niterói and significant losses of buildings and urban environments.

Theoretical contributions – reinforces the role of historical-cultural context and legislation in preservation.

KEYWORDS: Niterói. Cultural Heritage. Historic Center.

El Centro (Histórico) de Niterói: las leyes municipales y los conflictos en la preservación cultural

RESUMEN

Objetivo – presentar el centro de Niterói, destacando su potencial como centro histórico y los conflictos relacionados con la preservación del patrimonio cultural en el ámbito legislativo.

Metodología – análisis del contexto actual e histórico del área, con enfoque en planes y proyectos urbanos, además de evaluación morfológica y revisión de la legislación pertinente.

Relevancia – destaca la importancia de la valorización del patrimonio edificado en centros urbanos sujetos a la transformación y presión inmobiliaria, aportando también una lectura analítica y reflexiva sobre la legislación.

Resultados – evidencia la importancia histórica del centro de Niterói y las pérdidas significativas de edificaciones y ambientes urbanos.

Contribuciones teóricas – refuerza el papel del contexto histórico-cultural y de la legislación en la preservación.

PALABRAS CLAVE: Niterói. Patrimonio Cultural. Centro histórico.

RESUMO GRÁFICO



1. INTRODUÇÃO

O Centro da cidade de Niterói possui grande relevância, não só para o município, sendo polo de empregos, transporte e serviços, mas também para municípios do entorno, que se beneficiam de sua diversidade de transportes e proximidade com a capital. Para além de sua relevância como centro urbano, o bairro também possui importância histórica, sendo o local escolhido para o primeiro plano de edificação, datado de 1820, vindo posteriormente a se tornar capital da Província e do Estado.

O bairro possui remanescentes de sua história que, por vezes, passam despercebidas na dinâmica de um centro urbano. Ao longo de sua trajetória, diferentes planos e projetos foram concebidos e implementados, contribuindo para sua configuração urbana e arquitetônica, iniciada ainda no período colonial e vivenciada por expressiva quantidade de pessoas diariamente.

O local, entretanto, passou e passa por conflitos relacionados ao seu patrimônio cultural. As ações e legislações voltadas à proteção patrimonial surgiram em um momento controverso, marcado pela desmontagem de uma praça histórica cercada por um conjunto de edificações de destaque. Com o passar dos anos, novas legislações foram criadas ou substituídas, estando essas diretamente ligadas ou não à temática patrimonial. Instrumentos de preservação de conjuntos foram instituídos e posteriormente suprimidos, ao mesmo tempo em que se permitiu o aumento dos gabaritos, impactando as ambiências urbanas características desse local histórico.

Diante desse cenário, este artigo tem como objetivo apresentar o Centro de Niterói e sua potencialidade como centro histórico, considerando seu momento atual e sua trajetória. Para isso, são abordados os principais planos e projetos urbanísticos, bem como as remanescentes dessa formação. Também são analisadas as legislações relacionadas à temática patrimonial, buscando discutir a trajetória e as perspectivas desse local de notável importância econômica e histórica, não apenas para Niterói, mas também para o Estado do Rio de Janeiro.

2. METODOLOGIA

A pesquisa baseia-se em abordagem qualitativa, estruturada em três eixos principais: análise histórica, análise morfológica e análise legislativa.

Inicialmente, foi realizada revisão bibliográfica com autores clássicos do urbanismo e da morfologia urbana, como Lynch, Kostof e Lamas, além de autores que estudam especificamente o município de Niterói. Essa etapa permitiu compreender a formação histórica do Centro e sua evolução urbana.

Em seguida, foi realizada análise morfológica, considerando elementos como quadras, praças, lotes e edificações, com base nos conceitos de Lamas (1993). O recorte temporal priorizou produções até a década de 1970, visando compreender a consolidação do tecido urbano histórico.

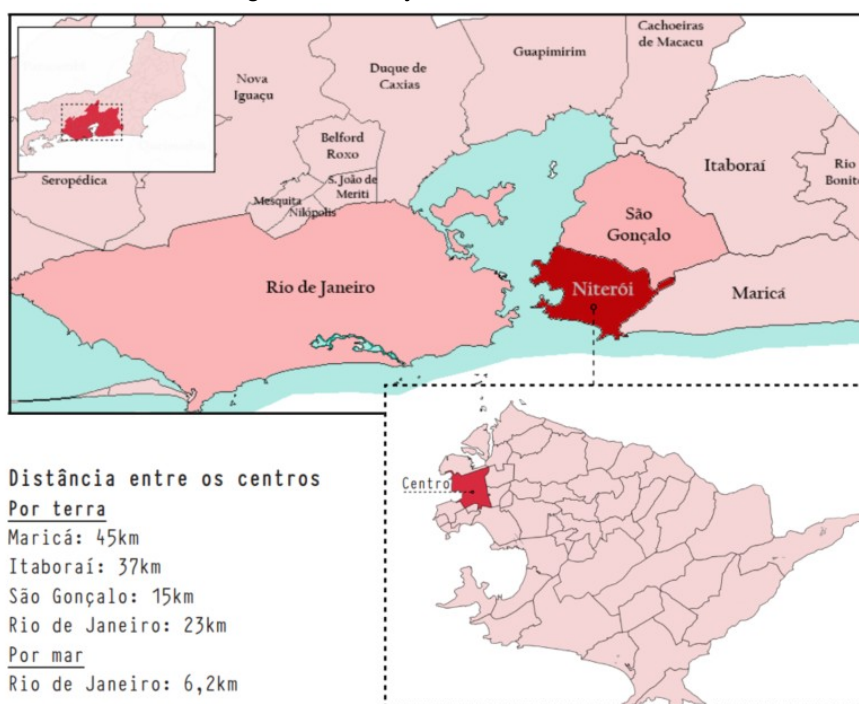
Por fim, foi realizada análise das legislações urbanísticas e patrimoniais, com foco na identificação de alterações nas normas urbanísticas, redução de áreas protegidas e mudanças nos parâmetros urbanísticos, especialmente gabarito e uso do solo.

3. O ESTUDO DE CASO: PASSADO E PRESENTE DO CENTRO

O Centro do município de Niterói, no estado do Rio de Janeiro, possui localização estratégica às margens da Baía da Guanabara. Apesar de não corresponder ao centro geográfico da cidade, configura-se como polo econômico, comercial e de transporte, recebendo cerca de 450 mil ¹ pessoas nos terminais localizados em sua orla.

Com área aproximada de 2,24 km², o município se conecta diretamente com a capital, Rio de Janeiro, por meio da estação aquaviária e da ponte Rio-Niterói. Além da proximidade com a capital, Niterói faz divisa com os municípios de São Gonçalo, ao norte, e Maricá, ao leste. A localização e a oferta de meios de transporte tornam o Centro um importante ponto de conexão entre outras cidades da Região Metropolitana, Niterói e a capital.

Figura 1 - Localização do Centro de Niterói.



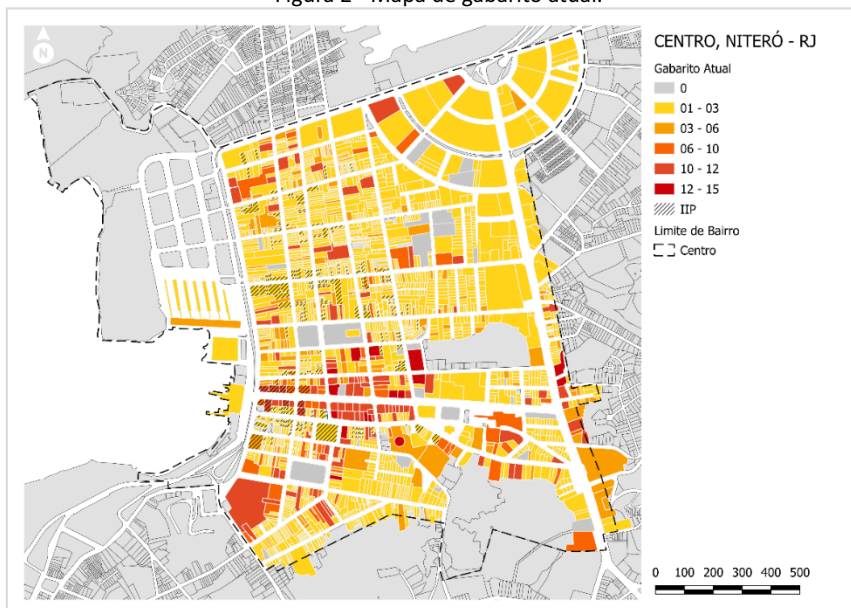
Fonte: Elaboração autoral

3.1. O Centro hoje

Com predominância do uso comercial, o Centro abriga outros usos, como consultórios, hospitais, faculdades, escolas, cinemas, teatro e centros culturais. No bairro, destacam-se áreas onde predominam usos específicos, principalmente comercial, residencial e institucional. A presença de edificações de uso misto é marcante, seja nas edificações de maior gabarito, cujos térreos e sobrelojas abrigam comércios e serviços, seja nos sobrados. O bairro possui centenas de edificações do início do século passado, como sobrados e casas que, embora descaracterizados, contribuem para a predominância do baixo gabarito.

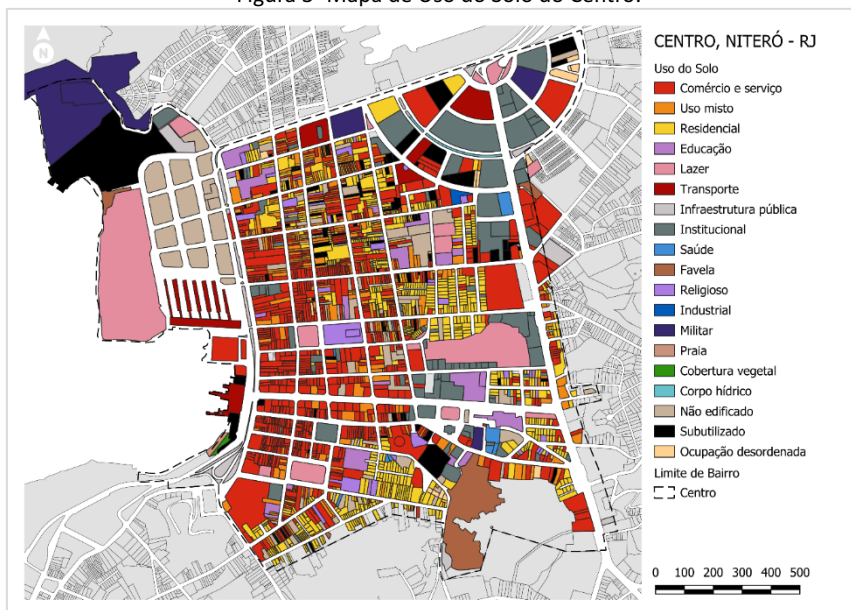
¹ Dado retirado do Diagnóstico do Plano Diretor Municipal (2019)

Figura 2 - Mapa de gabarito atual.



Fonte: Elaboração autoral com dados do SiGeo Niterói.

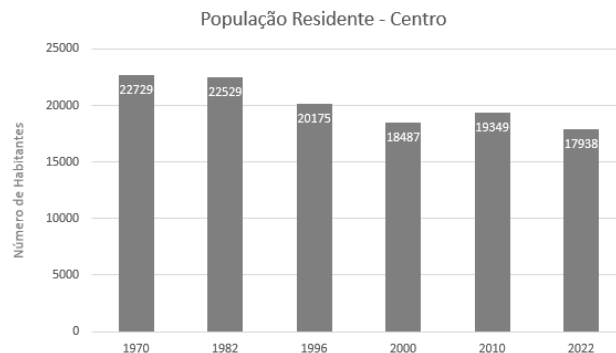
Figura 3- Mapa de Uso do Solo do Centro.



Fonte: Produção autoral com dados do SiGeo Niterói.

Em relação à população, atualmente o Centro possui 17.938 habitantes, com renda média entre 3 e 5 salários mínimos. Observa-se uma queda no número de habitantes entre as décadas de 1970 e 1980, que se intensifica na década de 1990 e no início dos anos 2000. Há uma leve recuperação em meados de 2010, porém os dados mais recentes indicam que o bairro apresenta o menor número de habitantes dos últimos 50 anos.

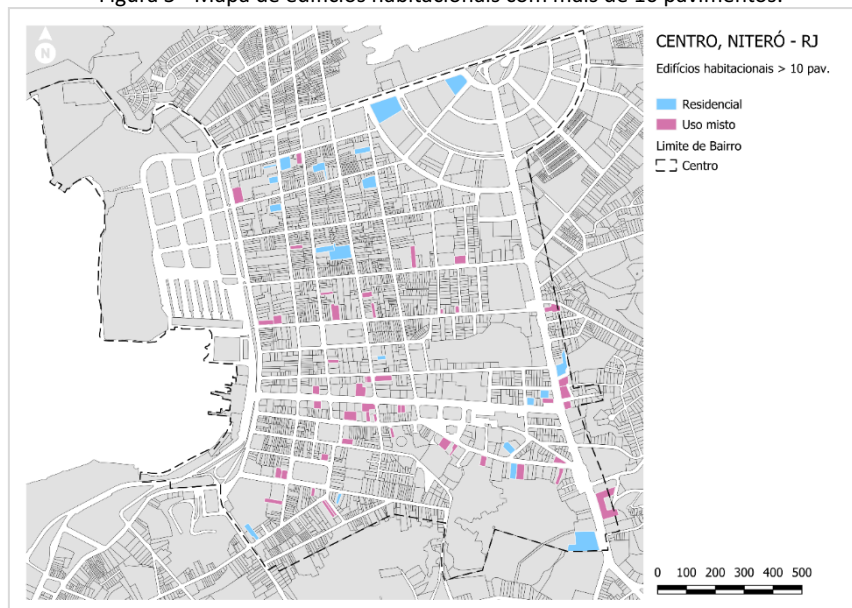
Figura 4 - Gráfico de evolução da População Residente no Centro de Niterói.



Fonte: Elaboração autoral com dados do IBGE, 2022.

Destaca-se, ainda, a presença de edificações de uso residencial e misto com gabarito acima de 10 pavimentos. Essas edificações surgem a partir da década de 1940, intensificando-se nas décadas de 1970 e 1980 e, posteriormente, na década de 2010. Esses dados indicam que a presença de edificações de maior gabarito não tem contribuído para o aumento da população residente.

Figura 5 - Mapa de edifícios habitacionais com mais de 10 pavimentos.



Fonte: Elaboração autoral com dados do IBGE, 2022.

3.2. Histórico

Do tupi “Água Escondida”, Niterói deve sua ocupação original em razão da necessidade de ocupação da área de recôncavo devido a sua suscetibilidade a ataques e invasões. Até o século XVI, a região que corresponde hoje ao bairro Centro era formada por um areal que margeava uma extensa enseada, surgindo daí seu primeiro nome: Praia Grande. Entre os séculos XVII e XVIII, a região, então conhecida como Bandas d’Além, era ocupada por pequenos povoados, sendo o mais desenvolvido o de São Domingos. Em 1816, D. João decidiu elevar o povoado à Vila Real e, embora São Domingos fosse inicialmente a sede, não possuía dimensões para crescimento. Dessa maneira, o povoado da Praia Grande foi escolhido para elevação. É

nesse cenário que surge, em 1820, o primeiro plano de urbanização da região, o "Plano de Edificação da Vila Real da Praia Grande". A partir de uma malha ortogonal de ruas, o plano tinha como diretriz a duas ruas principais: uma na orla marítima, a rua da Praia, e outra adentro ao interior do traçado, a rua Direita da Conceição. O plano previa também o Largo da Memória e mais duas praças, sendo uma para o Mercado e outra onde se encontraria a Casa de Câmara e Cadeia e a Catedral, criando o lugar de ocupação administrativo e religioso. O plano original foi implementado, apesar de algumas alterações.

Figura 6 - Plano de edificação da Vila Real da Praia Grande, 1820.



Fonte: Fundação de Arte de Niterói.

Em 1834, a Cidade do Rio de Janeiro foi alçada à categoria de Município Neutro e sede do Governo Imperial, sendo necessário escolher local para sediar o Governo Provincial. Desse modo, a Vila da Praia Grande² foi elevada à categoria de Cidade, denominando-se Nictheroy, passando a ser capital da Província do Rio de Janeiro. Houve um breve momento onde Niterói deixou de ser capital, entre 1894 e 1903, devido ao conflito denominado Revolta Armada que trouxe danos à cidade, fazendo com que a capital fosse transferida para Petrópolis. Em 1903, porém, a província do Rio de Janeiro passou a ser Estado sendo Niterói sua capital e gerando, como consequência, um maior investimento na cidade.

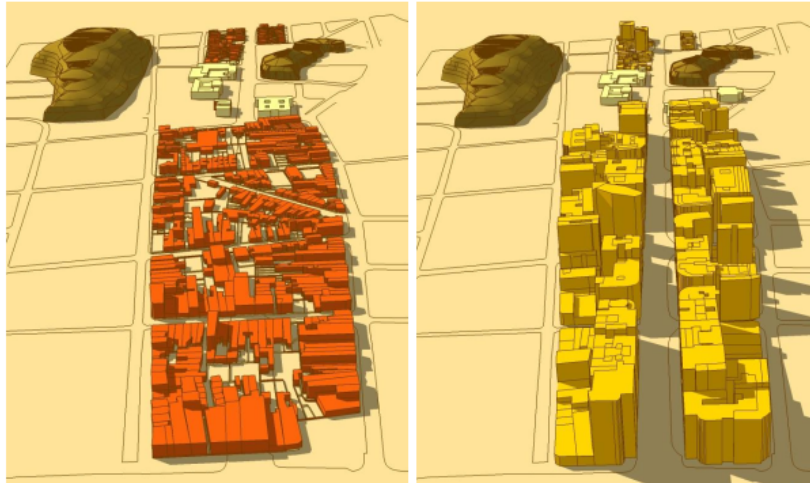
A volta da capitalidade de Niterói gerou investimentos na cidade e, conseqüentemente, atraiu projetos e melhoramentos significativos para o Centro, com várias obras de infraestrutura urbana que objetivavam dar à cidade as características de uma capital. Entre as décadas de 1930 e 1940 uma série de projetos e planos surgiram pela cidade, muitos implantados. Dentre eles, destacam-se três: a construção do conjunto da Praça da República, as obras do Porto de Niterói e a abertura da Avenida Ernani do Amaral Peixoto.

O conjunto da Praça da República surgiu da necessidade de alojar as instituições administrativas da atual capital. O local escolhido para alocar edificações dos poderes legislativo e judiciário foi a região conhecida como Campo Sujo, área pantanosa que servia como depósito de lixo. Em 1927, com a inauguração do monumento do Triunfo da República, concluiu-se a obra do simbólico conjunto eclético, contando com Fórum, a Assembleia Legislativa, o Palácio da

² Com o término do período colonial e o início do Império do Brasil, a Vila da Praia Grande perde o título Real, já que o mesmo remetia à era colonial.

Polícia, a Escola Normal e a Biblioteca Estadual, sendo esta última inaugurada apenas em 1935. Em 1929 foi inaugurado o Porto, sendo o primeiro projeto concluído de aterrado na cidade. O local escolhido foi o então Mangue de São Lourenço, que recebeu aterros e uma nova urbanização com ruas semicirculares que viabilizaram a integração do Porto com a área central e a zona norte. Seguindo as diversas remodelações pela qual passava a cidade, ocorreu a abertura da avenida Ernani do Amaral Peixoto, em 1942. O projeto da nova avenida mudou drasticamente parte do Centro, promovendo a desapropriação de cerca de 230 edificações e criando uma nova via entre as ruas Coronel Gomes Machado e da Conceição.

Figura 7 - Simulação antes e depois da abertura e implantação da Av. Amaral Peixoto.



Fonte: Krykhtine, 2009.

A década de 1970 contou com alguns emblemáticos projetos, como a construção da ponte popularmente conhecida como Rio Niterói, inaugurada em 1974, e as obras do Aterrado da Praia Grande, projeto da década de 1940³ que foi implantado parcialmente entre os anos de 1971 e 1974, tendo parte de sua área reservada para a instalação do Campus da Universidade Federal Fluminense. O trecho do aterrado junto ao Centro permaneceu sem uso definido.

Ainda em 1970 houve o projeto de um novo Tribunal de Justiça, sendo escolhido para implantação um local junto ao centro de poder da cidade: a Praça da República. A praça foi desmontada e, em seu lugar, foi erguida uma grande estrutura que nunca foi finalizada, ficando conhecida como “esqueleto”. Após diversas polêmicas e dinâmicas patrimoniais, a estrutura foi demolida em 1989, dezenove anos após o início de sua construção, sendo a praça reconstruída.

Em 1975 Niterói perdeu sua capitalidade e, conseqüentemente, os investimentos do Governo do Estado do Rio de Janeiro, que se fundiu o Estado da Guanabara. Mais de 50.000 postos de trabalho se transferiram para a cidade do Rio de Janeiro, que voltou a ser capital, intensificando o esvaziamento do Centro.

Ao final da década de 1970, foi contratado o Projeto CURA, sendo o escritório do arquiteto Jaime Lerner escolhido para coordenação do Projeto. Das propostas do Projeto CURA, foram executadas: os terminais norte e sul; os estacionamentos norte e sul; a interligação dos terminais através da praça Araribóia, parte do setor de pedestre; faixa de ônibus na Avenida Feliciano Sodré; e a desapropriação da Casa Norival de Freitas.

³ Decreto-lei n. 2.441, de 23 de julho de 1940. Dispõe sobre o plano de urbanização e remodelação da cidade de Niterói.

Figura 8 - Terminais propostos pelo CURA recém implantados. À direita, terminal Norte, à esquerda, terminal sul.



Fonte: Azevedo, 2012.

Para o Centro de Niterói, a década de 1980 trouxe esvaziamento e estagnação, parte como reflexo da perda de status da capital. Foi nesse contexto que a década de 1990 foi marcada por ações e intervenções com o objetivo de melhorar a identidade da cidade e gerar sentimento de pertencimento e orgulho ao morador de Niterói. Em 1993 foi implementado o Projeto de Revitalização da Orla do Centro, tendo como um de seus produtos a execução de um novo terminal norte, o Terminal Rodoviário João Goulart. Ao final da década de 1990 iniciou-se o projeto do Caminho Niemeyer, que propunha uma série de edificações do famoso arquiteto. No Centro, parte do aterrado foi dedicada à construção algumas das edificações propostas.

A década de 2010 teve alguns investimentos na região, porém foi em 2020 que os projetos e obras retornaram, com destaque para um novo projeto viário junto à orla do Centro, retirando os estacionamentos e construções que impediam o acesso com o mar, reconectando o bairro com parte de sua orla. Além disso, parte do Aterrado da Praia Grande que se encontrava sem uso definido passou por uma nova urbanização, com abertura de ruas prolongando as existentes. A polêmica, entretanto, deve-se à ocupação dos novos lotes que são destinados à iniciativa privada. Os empreendimentos lançados consistem em embasamento de uso comum, com garagem e área de lazer privada, lâminas de 21 pavimentos, fugindo totalmente da escala existente no Centro, porém estando dentro da legislação vigente para a região. Uma das edificações está em construção, sendo possível ser vista de diferentes pontos do bairro. Na imagem abaixo vê-se um dos condomínios em construção, onde a torre mais avançada está com 9 pavimentos na lâmina, faltando ainda 12 pavimentos para completar seu total.

4. ANÁLISE DAS REMANESCÊNCIAS HISTÓRICAS

Após um breve estudo da trajetória do Centro até os dias atuais, percebe-se sua relevância econômica e importância histórica, destacando-se a variedade de planos e projetos. Lamas (1993), Kostof (1991) e Lynch (1972) discorrem sobre a importância da análise urbana a partir de sua história e de suas temporalidades.

Lamas sinaliza que é imprescindível a compreensão do processo de formação das cidades e de seu valor histórico e cultural, entendendo a forma urbana como elemento determinante da vida urbana em comunidade. Lynch ressalta as relações pessoais com o ambiente, indicando que vivências anteriores influenciam o futuro, ao afirmar que os lugares

que constituem a imagem da cidade resultam de um processo de construção de significado ao longo do tempo, sustentando que “a seleção do passado ajuda a construir o futuro”. Kostof trata da interpretação da forma sob um viés histórico, defendendo que uma análise limitada à “forma pela forma”, sem o conhecimento prévio de sua história, conduz a leituras equivocadas do espaço urbano.

Verifica-se que os três autores destacam a importância da compreensão dos processos históricos e culturais de um espaço urbano, de modo a evitar uma leitura vazia. A partir disso, propõe-se uma análise morfológica do Centro, considerando sua trajetória histórica. Para tal, utilizam-se os conceitos elaborados por Lamas em “Morfologia Urbana e Desenho da Cidade”, no qual o autor afirma que o estudo da morfologia urbana abrange a divisão do meio urbano em partes — os elementos morfológicos — e que as relações entre esses elementos constituem o espaço urbano.

A leitura da área de estudo foi realizada a partir de uma contextualização histórica, com foco na produção urbanística e arquitetônica que conformou o Centro de Niterói. Inicialmente, adota-se uma escala mais abrangente, correspondente à escala de bairro, utilizando os elementos morfológicos quadras e praças. Em seguida, utiliza-se a escala de rua, abordando o elemento lote e os elementos que o compõem: logradouros, edificações e fachadas. Para este artigo, a análise na escala de bairro concentra-se nos primeiros planos urbanísticos, enquanto a escala de rua se volta às construções até a década de 1970.

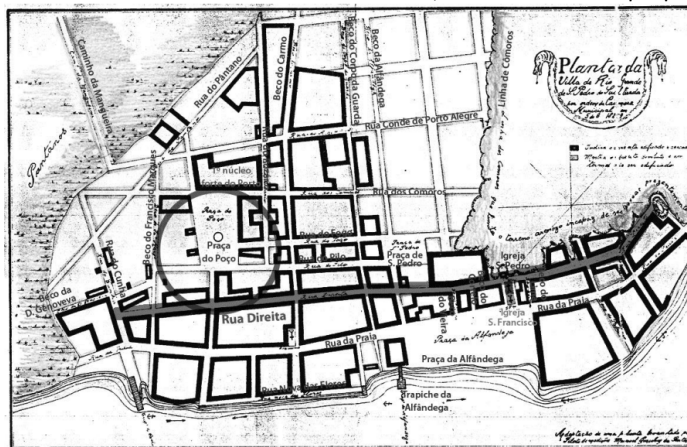
4.1. Escala de bairro

A área delimitada atualmente como Centro era inicialmente ocupada por um povoado com habitações concentradas ao longo da praia e da rua Direita. Seu primeiro Plano de Urbanização, concebido apenas dois anos antes do encerramento do período colonial, estava diretamente influenciado pelas concepções urbanísticas portuguesas, que ganharam impulso com a necessidade de criação de vilas e núcleos urbanos para o povoamento das colônias ultramarinas, a partir do século XV.

Entre a segunda metade do século XVII e o início do século XIX, eram utilizados planos predefinidos, com adaptações realizadas no local de implantação. As cidades coloniais desse período seguiram, em sua maioria, esses modelos, sendo Niterói um desses casos, com sua malha ortogonal orientada pela ocupação de duas vias principais: a rua da Praia e a rua Direita da Conceição.

Uma prática urbanística presente no traçado português, herdada da cidade medieval, é a chamada Rua Direita, que costumava constituir a via principal do povoado, onde se concentravam os principais equipamentos urbanos. Pode-se presumir que correspondia à rua longitudinal mencionada anteriormente e que, muitas vezes, derivava de um caminho principal (Oliveira e Souza, 2014). No caso de Niterói, a rua Direita (da Conceição) originou-se de uma das poucas “picadas” que levavam ao interior da Banda d’Além, como a região era conhecida. Na figura abaixo, observa-se a planta da Vila de Rio Grande, também da segunda década do século XIX, assim como a Vila Real da Praia Grande, com destaque para a Rua Direita.

Figura 9 - Planta da Vila de Rio Grande 1829. carta do AHEx, 07.01.1422. Destaque para a Rua Direita.



Fonte: Oliveira e Souza, 2014.

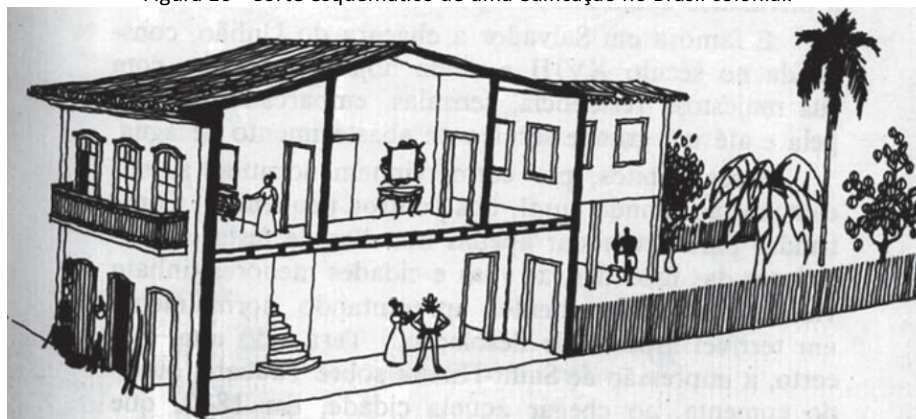
Outro fator relevante dos traçados coloniais é a presença das praças, que, no Brasil, estavam geralmente associadas à implantação de edifícios institucionais e religiosos, como Casas de Câmara e Igrejas Matrizes, como ocorreu na Vila Real da Praia Grande.

4.2. Escala de rua

O plano de edificação de 1820 delimitou as quadras da então Vila Real da Praia Grande e estabeleceu diretrizes para a construção das edificações, o que moldou o formato de parte de seus lotes. O plano indicava a necessidade de casas sobrados em locais específicos, como o entorno do Rocío, e, no restante da área, permitia edificações térreas ou sobrados, com dimensões de 17 e 36 palmos, respectivamente. A ocupação do local ocorreu ao final do período colonial e início do Império, acompanhando transformações sociais, além da própria mudança de um povoado em vila e, posteriormente, em cidade e capital.

A ocupação dos lotes nas cidades coloniais brasileiras tinha como principal característica a concentração da construção na parte frontal do lote, sem recuo em relação à rua nem recuos laterais, deixando apenas um espaço livre nos fundos (Silva, 2004). Esse tipo de ocupação visava facilitar o acesso ao comércio no térreo, mantendo a residência no pavimento superior, quando a tipologia permitia. Esse foi o principal modo de ocupação dos lotes brasileiros por cerca de 300 anos, a partir do período colonial (Bittar et al., 2011).

Figura 10 - Corte esquemático de uma edificação no Brasil colonial.



Fonte: Reis Filho, 1995 apud Silva, 2004.

A partir do final do século XVIII, algumas alterações foram gradualmente incorporadas à edificação colonial (Veríssimo e Bittar, 1999). Com a consolidação da vida urbana, a elite passou a ornamentar suas casas, considerando o conforto e a necessidade de receber visitantes. Nesse período, surgem edificações com presença de porão alto, que abrigavam a classe média e, em muitos casos, eram parcialmente locadas para as classes mais baixas como forma de geração de renda extra.

Figura 11 - Exemplo de edificação de porão alto habitável localizado à rua Visconde de Uruguai, n. 216. À esquerda, imagem de 2016, à direita, 2024.



Fonte: Google Earth.

A partir do Primeiro Reinado (1822–1831), o neoclássico passou a ser adotado como estilo oficial no Brasil, assim como em outras regiões da Europa, refletindo influências da Revolução Industrial. Os edifícios públicos e da nobreza passaram a expressar símbolos de poder. Por influência desses edifícios, os beirais coloniais foram gradativamente substituídos por cornijas sob platibandas, almofadadas ou balaustradas, dispostas como coroamento das fachadas.

O Segundo Reinado (1840–1889) buscava estabelecer vínculos com a modernidade e a tecnologia. Predominavam composições que combinavam diferentes tendências, resultando em obras próximas ao ecletismo (Bittar et al., 2011). Houve também a popularização de produtos manufaturados e ornatos, com grades e esquadrias disponíveis em grande variedade, possibilitando diferentes composições.

Figura 12 - Edificação com platibanda eclética com destaque para os ornatos característicos oferecidos em escala. Edificação localizada à rua São João, 211.



Fonte: Google Earth.

Na última década do século XIX, os lotes passaram por transformações. Devido à especulação imobiliária nos centros urbanos, os terrenos tornaram-se menores e, para melhorar a ventilação interna, os códigos de postura passaram a exigir pé-direito mais elevado. Para a elite, entretanto, os lotes tornaram-se mais amplos, possibilitando o surgimento de palacetes neoclássicos e chalés românticos, por vezes ainda implantados junto às testadas das ruas. Também passaram a surgir edificações centralizadas no terreno, com afastamentos laterais

No final do século XIX e início do século XX, as transformações sociais decorrentes da Abolição da Escravatura e da Proclamação da República influenciaram o modo de morar. Os espaços passaram a ser mais compactos e o processo de urbanização se intensificou, resultando em maior adensamento. Surgiram, então, os cortiços e as casas de cômodo, nas quais os moradores compartilhavam áreas de serviço, como lavanderias e banheiros.

Ao mesmo tempo, surgiram inovações tecnológicas, e o ferro passou a ser amplamente utilizado nas construções, inicialmente como elemento estrutural e, posteriormente, em equipamentos urbanos, estações e fábricas, além de assumir função decorativa sob influência do *art nouveau*.

Figura 13 - Presença de adorno em ferros em edificação de 1921. Edificação localizada à rua Marechal Deodoro.



Fonte: Google Street View.

O início do século XX trouxe o debate em torno da busca por uma identidade nacional e pela modernização da arquitetura, em oposição ao *art nouveau* e ao ecletismo. Elementos do passado colonial brasileiro, como azulejos e telhas aparentes nas fachadas, passaram a ser resgatados como base para a formulação de um novo estilo, dando origem ao movimento neocolonial. Esse movimento ganhou força na década de 1930, incorporando também influências como o estilo missões e o californiano, ampliando a diversidade formal das edificações.

Na década de 1920, difundiu-se no Brasil o *art déco*, estilo que surgiu inicialmente como linguagem decorativa na Europa antes de ser incorporado à arquitetura (Diniz, 2023), buscando compatibilizar técnicas construtivas e linguagem formal com o processo de industrialização em curso, mantendo-se predominante até a década de 1940. Niterói possui diversos exemplares desse período, destacando-se o edifício do Mercado Municipal.

Em 1925, a revista “A Casa” promoveu um concurso de projetos de Casas Econômicas para os subúrbios, com dimensões preestabelecidas visando à redução de custos. Muitas dessas moradias incorporavam, nos elementos de fachada, composições associadas aos estilos predominantes das décadas de 1920 e 1930, como o *art déco* e o neocolonial.

Na segunda década do mesmo século, surgiram os edifícios de apartamentos no Brasil. Embora inicialmente tenham causado estranhamento e resistência, passaram a se popularizar a partir da década de 1940 (Veríssimo e Bittar, 1999). Paralelamente, a verticalização começa a ganhar espaço, especialmente nesse período, sendo possível identificar exemplos em Niterói, como na Avenida Amaral Peixoto.

Foi também a partir da década de 1940 que o modernismo passou a se consolidar em Niterói, sobretudo em edifícios públicos. Esse estilo, que surgiu nas décadas anteriores, trouxe avanços técnicos e estéticos, com predominância de linhas geométricas simples e uso de materiais como concreto, aço e vidro (Peçly e Araújo, 2014). No Centro, destaca-se tanto em edificações verticalizadas quanto em construções de maior porte, como a atual Escola Estadual Raul Vidal (1941), a Rodoviária Roberto Silveira (1953) e o Edifício das Secretarias (1954), além dos campi da Universidade Federal Fluminense implantados no Aterrado da Praia Grande.

Figura 14 - Grupo Escolar Raul Vidal, 1944.



Fonte: Azevedo, 2012.

5. AS LEGISLAÇÕES E A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Os primeiros passos referentes à preservação patrimonial no município de Niterói foram dados pelo Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), tendo como principal instrumento o tombamento de monumentos religiosos coloniais e das fortalezas da cidade. Após esse movimento, poucos imóveis foram protegidos entre a década de 1930 e a criação do atual Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (INEPAC), em 1964.

O marco que trouxe maior atenção à temática do patrimônio cultural na cidade e deu início às políticas municipais foi o caso da Praça da República. Em 1970, foi determinada, pelo Governo do Estado, a construção de um novo Tribunal de Justiça no local, o que resultou na desmontagem do monumento inaugurado em 1927, assim como da própria praça. Iniciou-se, então, a construção de uma edificação que não foi concluída. As obras foram interrompidas dois anos depois, restando apenas o “esqueleto” da estrutura, como ficou conhecido, em meio aos edifícios ecléticos da década de 1930.

Oito anos após o desmonte da praça e o início das obras, o INEPAC iniciou o processo de tombamento do conjunto da Praça da República, efetivado em 1983. Entretanto, o

“esqueleto” permanecia ocupando o local. A partir da pressão popular, o edifício foi implodido em 1989, possibilitando a reconstrução da praça. Esses acontecimentos impulsionaram o início das discussões e da formulação de leis voltadas à preservação patrimonial. Ainda em 1987, foi promulgada a Lei nº 659, que instituiu as Zonas de Preservação Urbana de Interesse Histórico e Cultural (ZPU) e previu isenção de até 75% do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para os imóveis nelas inseridos.

Figura 15 - Imploração do "esqueleto" construído na Praça da República, 1989.



Fonte: O Fluminense.

Em 1990, houve novo avanço na área patrimonial com a promulgação da Lei nº 827, conhecida como “Lei do Patrimônio” de Niterói. A legislação regulamentou o patrimônio cultural, não se restringindo aos bens edificados, mas abrangendo bens de qualquer natureza, origem ou procedência. Instituiu o tombamento em âmbito municipal, reafirmou a isenção de impostos e criou órgãos de proteção. Além disso, propôs a criação de novas zonas de preservação e instrumentos urbanísticos voltados à valorização da memória e da identidade urbana.

A passagem do século XIX para o XX foi marcada por uma urbanização baseada em princípios higienistas. De acordo com Abreu (1997), na cidade do Rio de Janeiro, a proliferação dos cortiços na área central já preocupava as autoridades públicas, que os combatiam por meio de um discurso sanitarista. Entre as décadas de 1920 e 1940, destacam-se intervenções como o desmonte do Morro do Castelo e a aplicação, ainda que parcial, do Plano Agache. Nesse contexto, Niterói também passou por transformações: no início da década de 1930, foi aterrada a enseada de São Lourenço para a implantação do porto, o que também contribuiu para a remoção de habitações mais simples junto ao manguezal; na década de 1940, ocorreu a abertura de uma nova avenida que alterou o tecido urbano colonial do Centro.

Os processos posteriores de desenvolvimento urbano impactaram o Centro principalmente a partir da década de 1970, quando a cidade, então capital estadual, passou por um período de intensas intervenções, associado ao aumento da circulação de veículos. Destacam-se a construção da ponte Rio–Niterói e o alargamento de avenidas para atender às demandas de fluxo, além das obras do Aterrado da Praia Grande. Outros projetos e intervenções ocorreram em menor escala até o final da década, como o Projeto CURA.

5.1. As Áreas de Proteção ao Ambiente Urbano

Dois anos depois, em 1992, foi promulgado o Plano Diretor Municipal, que instituiu a criação dos Planos Urbanísticos Regionais (PUR) para cada região administrativa da cidade e das

Áreas de Proteção ao Ambiente Urbano (APAU), representando um avanço significativo para a preservação arquitetônica e urbanística. De acordo com a lei, a APAU é “aquela que testemunha a formação da cidade e cujo significado se identifica ainda com a escala tradicional, devendo, por essa razão, ser protegida e conservada”.

As APAU abrangiam não apenas as edificações, mas também o conjunto urbano e as relações entre os elementos e seu entorno. Grande parte do bairro Centro passou a compor a APAU Centro, resguardando a maior parte do tecido original da Vila Real da Praia Grande.

A lei estabelecia a classificação dos imóveis dentro da APAU como de Interesse de Preservação ou Passíveis de Renovação, além de determinar a necessidade de aprovação de projetos para modificações nas edificações, inclusive no que se refere a cores e acabamentos, reforçando a importância da preservação de suas características arquitetônicas.

Os Imóveis de Interesse de Preservação (IIP) eram classificados em total ou parcial. Os IIP totais correspondiam às edificações cujas fachadas e características arquitetônicas e artísticas deveriam ser preservadas ou restauradas, enquanto os IIP parciais referiam-se aos imóveis cuja altura e elementos de fachada compunham o conjunto arquitetônico, devendo ser mantidos. Já os Imóveis Passíveis de Renovação eram aqueles que poderiam ser modificados ou demolidos integralmente.

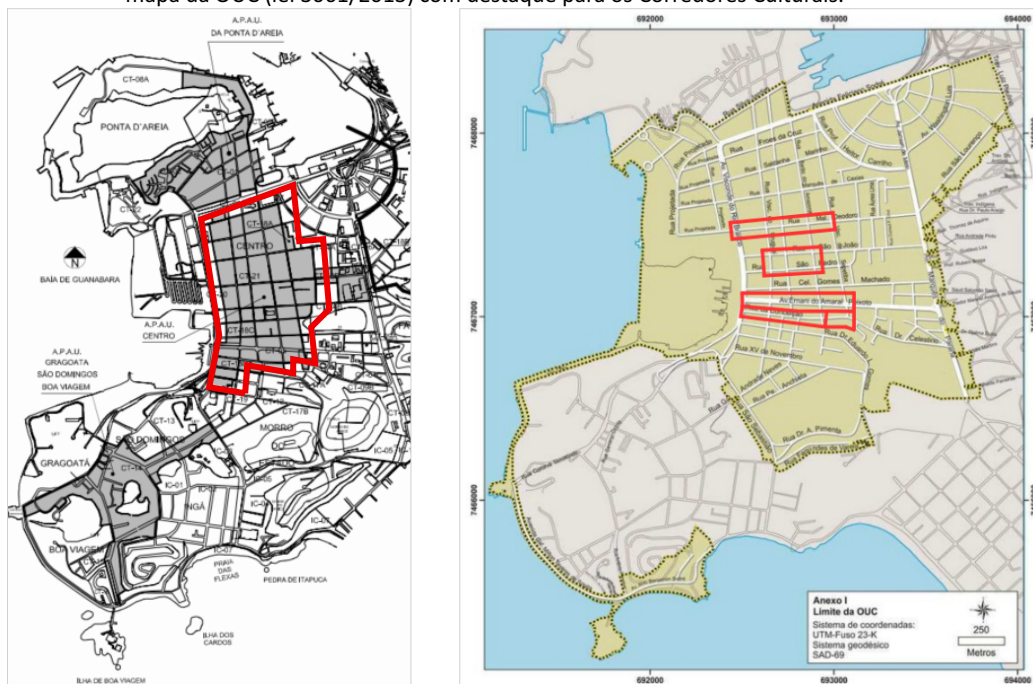
Além das diretrizes referentes às edificações, havia normas urbanísticas voltadas à preservação das ambiências dos conjuntos, como a exigência de afastamento em relação à testada em novas construções e a possibilidade de elevação de gabarito no centro de quadra, ambas com o objetivo de proteger essa ambiência. O conjunto de diretrizes das APAU apresentava-se de forma abrangente, ao buscar preservar e valorizar a história do bairro e, conseqüentemente, da cidade, por meio de seus conjuntos edificados e de seu tecido urbano.

5.2. A Operação Urbana Consorciada da Área Central

Como reflexo dos movimentos que ocorriam na capital, Rio de Janeiro, com a proximidade dos megaeventos, foi instituída, em 2013, a Operação Urbana Consorciada (OUC) da Área Central de Niterói. Considerou-se como área central todo o bairro do Centro e o Morro do Estado, além de partes dos bairros de São Lourenço, Ponta d'Areia e Ingá, abrangendo também a orla até o entorno do Museu de Arte Contemporânea (MAC), em Boa Viagem. Nesses locais, a nova legislação urbana vigente passou a ser a OUC da Área Central.

Houve mudanças significativas na legislação, com a criação de novos zoneamentos e a permissão de ocupação do Aterradado da Praia Grande, que passou a admitir gabarito de até 12 pavimentos, acrescidos de embasamento. A APAU Centro deixou de existir, dando lugar aos Corredores Culturais, denominação já utilizada na legislação da cidade do Rio de Janeiro. A extensa área de preservação arquitetônica e urbanística anteriormente existente no Centro passou a se restringir a cinco conjuntos. A categorização dos imóveis de interesse histórico e cultural (Imóveis Passíveis de Renovação e Imóveis de Interesse de Preservação) foi mantida, porém com redução do número de imóveis protegidos.

Figura 16 - À esquerda o mapa do PUR Praias da Baía (lei 1967/2002), com destaque para APAU do Centro. À direita, mapa da OUC (lei 3061/2013) com destaque para os Corredores Culturais.



Fonte: Lei nº 1967 de 04/04/2002 e Lei nº 3061 de 03/12/2013.

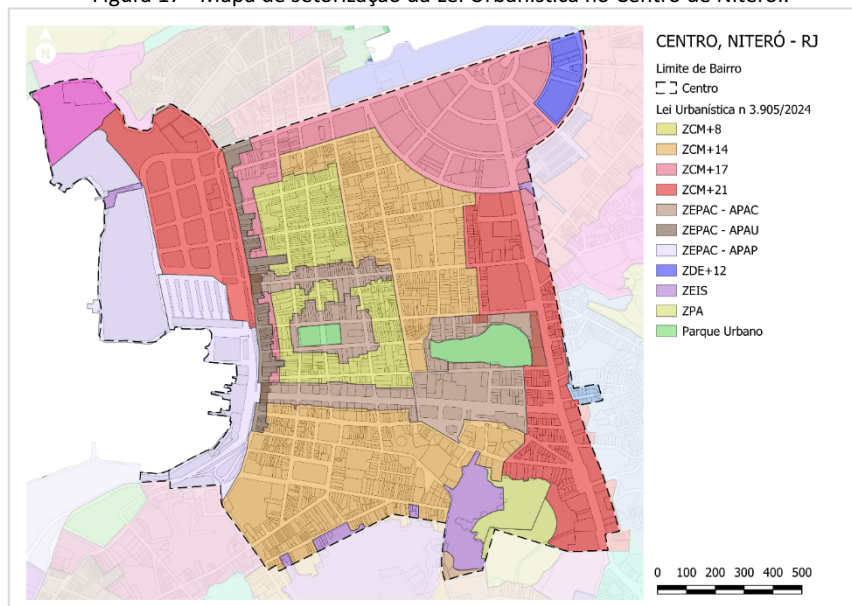
5.3. Momento atual: o Plano Diretor e a Lei Urbanística

Em 2019, foi promulgada a revisão do Plano Diretor Municipal (PDM). Em relação ao patrimônio cultural edificado, a lei introduziu uma nova classificação: as Zonas Especiais de Preservação do Ambiente Cultural (ZEPAC), que substituíram os Corredores Culturais. O texto legal define as ZEPAC como “porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural”, incluindo conjuntos urbanos e edificações. As ZEPAC subdividem-se em: Imóveis de Interesse de Preservação (IIP), Área de Proteção do Ambiente Urbano (APAU), Área de Proteção do Ambiente Paisagístico (APAP) e Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC).

Em 2024, foi promulgada a Lei Urbanística, prevista pelo PDM, que definiu os parâmetros urbanísticos da cidade. Embora tenham sido incorporadas novas áreas de proteção, a questão do patrimônio permaneceu fragilizada na prática. Observa-se uma diminuição considerável no número de Imóveis de Interesse de Preservação (IIP), processo que já vinha ocorrendo anteriormente, mesmo com a inclusão de novas áreas, como a ZEPAC da Avenida Amaral Peixoto.

Houve atualização da listagem das edificações protegidas em 2022, com a revisão do Plano Diretor Municipal, e, posteriormente, em 2024, após a promulgação da Lei Urbanística. Ainda assim, o número de IIP continuou a apresentar redução, dando continuidade a uma tendência iniciada com a OUC.

Figura 17 - Mapa de setorização da Lei Urbanística no Centro de Niterói.



Fonte:Elaboração autoral com dados retirados do SiGeo-Niterói.

No PUR, eram 422 Imóveis de Interesse de Preservação, sendo 329 de proteção total e 39 de proteção parcial. Atualmente, a listagem conta com 275 imóveis, sendo 274 de preservação total e apenas 1 de preservação parcial. Verifica-se, portanto, uma redução de aproximadamente 150 imóveis ao longo dos 22 anos que separam o PUR-PB da Lei Urbanística. Cabe destacar que, embora novos imóveis tenham sido incluídos, o número de exclusões supera o de inclusões.

Além das alterações referentes às edificações protegidas, observa-se um aumento significativo dos gabaritos permitidos no bairro. As Zonas de Centralidade Municipal (ZCM) admitem edificações de até 21 pavimentos nas áreas limítrofes do Centro, como no Aterrado da Praia Grande, denominado Loteamento Jardim Fluminense. Embora a legislação estabeleça gabarito máximo de 8 pavimentos nas proximidades das ZEPAC, ainda se verifica uma elevação significativa em relação à escala predominante do bairro, cuja média é de aproximadamente 3 pavimentos.

6. CONCLUSÕES

A apresentação do Centro de Niterói a partir de seu contexto histórico e de suas dinâmicas urbanas atuais evidencia sua relevância não apenas como polo de serviços, transportes e comércio, mas também como um centro histórico, marcado por remanescências que se expressam em seus edifícios, ruas e ambiências. Suas dinâmicas econômicas e urbanas influenciaram diretamente seus traçados e edificações que, das mais simples às mais monumentais, registram mais de dois séculos de história.

A análise das legislações urbanísticas e patrimoniais demonstra, entretanto, que os instrumentos de proteção sofreram modificações que resultaram em perdas significativas. Essas alterações não se restringem às edificações isoladas, mas atingem também o traçado urbano e as ambiências que caracterizam o Centro. A redução do número de Imóveis de Interesse de

Preservação, associada ao aumento dos gabaritos sem o devido cuidado com o entorno histórico, evidencia fragilidades na condução das políticas de preservação.

No que se refere aos imóveis que deixaram de integrar os instrumentos de proteção, observa-se que, embora em alguns casos haja descaracterização, essa condição decorre, em grande parte, da ausência de ações efetivas de preservação e manutenção ao longo do tempo. Ainda assim, muitos desses bens apresentam potencial de recuperação, ao menos em suas fachadas, permitindo a preservação de remanescências e da ambiência urbana. Nesse contexto, a retirada da proteção suscita questionamentos quanto aos critérios adotados, especialmente quando associada à dinâmica de valorização imobiliária.

Figura 18 - Conjunto de imóveis que perderam a proteção, localizados à rua Visconde de Itaboraí, números 214, 216 e 218. À esquerda, foto de 2010, onde é possível observar o método construtivo da edificação central. À direita, imagem atual.



Fonte: Google Street View.

A análise do momento atual indica a continuidade de um processo iniciado com a Operação Urbana Consorciada, em 2013, que não foi revertido pelas legislações posteriores. Ainda que a criação de novas áreas de proteção represente um avanço, a ampliação dos gabaritos, inclusive em áreas sensíveis, tende a produzir impactos negativos sobre a ambiência urbana e histórica do Centro.

O gabarito, nesse sentido, não se limita a definir o potencial construtivo, mas interfere diretamente na percepção do espaço urbano. Alterações significativas de escala impactam a maneira como os indivíduos vivenciam o ambiente construído, sobretudo em áreas consolidadas por edificações de menor porte, como é o caso do Centro, onde predominam sobrados e construções de baixo gabarito.

O Centro de Niterói constitui, portanto, um centro histórico que não deve ser entendido como um espaço estático ou imutável, mas que demanda diretrizes específicas de intervenção, compatíveis com sua complexidade e riqueza histórica. A preservação não deve se restringir a pontos isolados, mas considerar o conjunto urbano, seus gabaritos, ambiências, tecidos e edificações. Embora o cenário atual aponte para riscos à integridade desse patrimônio, ainda há possibilidade de reorientação das práticas urbanísticas, de modo a equilibrar desenvolvimento e preservação, evitando a perda progressiva das referências históricas que estruturam a identidade do lugar.

REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

ABREU, Maurício de Almeida. **A evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPLANRIO, 1997.

AZEVEDO, M. N. S. Niterói: a trajetória de um centro sobrevivente. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA, 22., 2003, João Pessoa. **Anais [...]**. João Pessoa: ANPUH, 2003.

AZEVEDO, M. N. S. Ser ou não ser capital: Niterói e a influência de seus estatutos mutantes na sua conformação urbana. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 12., 2012, Porto Alegre. **Anais [...]**. Porto Alegre, 2012.

AZEVEDO, M. N. S. Expressões e vestígios modernistas na capital fluminense nas décadas de 1940, 1950 e 1960 e seus valores como patrimônio urbano. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO – SHCU, 12., 2012, Porto Alegre. **Anais [...]**. Porto Alegre, out. 2012.

BIBLIOTECA NACIONAL (Brasil). **Acervo Digital**. Rio de Janeiro, [2025]. Disponível em: <https://bndigital.bn.gov.br/acervodigital/>. Acesso em: 21 nov. 2025.

BITTAR, William Seba Mallmann; VERÍSSIMO, Francisco Salvador; MENDES, Chico. **Arquitetura no Brasil: de Dom João VI a Deodoro**. Rio de Janeiro: Imperial Novo Milênio, 2010.

DINIZ, Luciana Nemer. A transição da fachada: do eclético ao art déco. **Thésis: Revista de Estudos em Arquitetura e Urbanismo**, v. 4, n. 7, p. 110–128, 2023.

FORTE, José Mattoso Maia. **Notas para a história de Niterói**. Niterói: Prefeitura Municipal de Niterói, 1973.

INSTITUTO HISTÓRICO E GEOGRÁFICO BRASILEIRO. **Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro**. Rio de Janeiro, v. 312, 1976.

KOSTOF, Spiro. **The city assembled: the elements of urban form through history**. London: Thames & Hudson, 1992.

KRYKHTINE, Carlos Alberto Peres. **Centro de Niterói: um olhar sobre os retalhos urbanos**. 2009. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2009.

LAMAS, José Manuel Ressano Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1993.

LYNCH, Kevin. **What time is this place?** Cambridge: MIT Press, 1972.

NITERÓI (RJ). Lei nº 1.967, de 4 de abril de 2002. Dispõe sobre o plano urbanístico da região das praias da baía.

NITERÓI (RJ). Lei nº 3.385, de 2019. Institui o Plano Diretor Municipal.

NITERÓI (RJ). Lei nº 3.905, de 20 de maio de 2024. Dispõe sobre a Lei Urbanística.

OLIVEIRA, Ana Lúcia Costa de; SOUZA, Célia Ferraz de. A regularização do traçado e as práticas urbanísticas na urbanização da região do Portal de Acesso da Laguna dos Patos/RS Rio Grande, São José do Norte e Pelotas (1737-1822). **Memória em Rede**, Pelotas, v. 4, n. 10, p. 1–28, jan./jun. 2014.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI. **Fundação de Artes de Niterói**. Disponível em: <https://www.culturanageroi.com.br/>. Acesso em: 17 jul. 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI. **SiGeo Niterói**. Disponível em: <https://www.sigeo.niteroi.rj.gov.br/>. Acesso em: 21 nov. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI. **Relatório II – Diagnóstico do Plano de Mobilidade Urbana e Sustentável.** Disponível em: <https://urbanismo.niteroi.rj.gov.br/pmus.html>. Acesso em: 21 nov. 2025.

SILVA, Luís Octávio da. Os quintais e a morada brasileira. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, v. 11, n. 12, p. 61–78, 2004.

VERÍSSIMO, Francisco Salvador; BITTAR, William Seba Mallmann. **500 anos da casa no Brasil.** Rio de Janeiro: Ediouro, 1999.

WEHRS, Carlos. **Niterói Cidade Sorriso: a história de um lugar.** Rio de Janeiro: Sol Gráfica/Sociedade Gráfica Vida Doméstica, 1984.