

HABITAÇÃO POPULAR NO CENTRO DE NITERÓI:

remanescentes arquitetônicos como processo de memória
da formação da cidade

EIXO TEMÁTICO 03: Representações, Memória e Preservação do Urbano

NEMER, Luciana

Professora doutora; Escola de Arquitetura e Urbanismo / Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo,
Universidade Federal Fluminense - EAU/PPGAU/UFF
luciananemerdiniz@gmail.com

ARAGAO, Everton

Graduando; Escola de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense - EAU/UFF
e_aragao@id.uff.br

SILVA, Felipe Gustavo

Doutorando; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense - PPGAU/UFF
felipegustavosilva@outlook.com

1 INTRODUÇÃO

A compreensão da formação do Centro urbano de Niterói parte da formação dos marcos cívicos e das intervenções urbanísticas realizadas em seu percurso histórico. Essa produção arquitetônica remanescente permite reconhecer a forma de ocupação, o uso e as transformações da cidade.

A criação formal de Niterói se deu em 22 de novembro de 1573, com a posse solene das terras de Arariboia, inicialmente como aldeia, nomeada de São Lourenço dos Índios (Wehrs, 1984, p. 33). A ocupação inicial da região situada às margens da Baía de Guanabara caracterizava-se por uma configuração essencialmente rural, composta por habitações precárias, edificações religiosas e áreas destinadas à produção agrícola. A presença indígena, originalmente predominante no território, foi gradualmente reduzida em decorrência da expansão da ocupação colonial.

Conforme Wehrs (1984), esse processo teve início com as ações promovidas por Salvador Correia de Sá, então governador, que visava transferir seus familiares para a região, promovendo uma reorganização fundiária em favor da população luso-brasileira.

PENSAR FORA DO EIXO

Em 1819, foi elaborado, conforme Azevedo (1997), o Plano de Edificação da Vila Real da Praia Grande, o Plano Pallière, o qual incluía um projeto de embelezamento para a região de São Domingos, além da abertura e construção de ruas na área da Praia Grande. O plano apresentava diretrizes urbanísticas rigorosas, caracterizadas por uma racionalização do traçado urbano, cuja proposta central incluía a substituição de percursos sinuosos por uma malha ortogonal composta por ruas retilíneas e de largura uniforme, articuladas à implantação de praças regulares.

Campos (1988) destaca que, em 1833, a vila recebeu seu primeiro Código de Postura, que regulamentava a organização urbana e a convivência social. Em 1835, foi elevada a capital da Província.

Em 1903, Niterói reassume a condição de capital do Estado do Rio de Janeiro. Esse período marca a retomada de investimentos em infraestrutura urbana e na implantação de equipamentos públicos (Cortez, 2018). Entre 1906 e 1908, Niterói vivenciou um processo de modernização urbana, com destaque para a implantação da iluminação elétrica, do sistema de esgotamento sanitário e da substituição dos bondes de tração animal por elétricos (Niterói, 2013).

Segundo Azevedo (1997), a dinâmica urbana de Niterói foi profundamente influenciada por sua proximidade com o Rio de Janeiro, que exerceu a função de capital do Brasil entre 1763 e 1960. Como principal centro político e econômico do país, o Rio de Janeiro serviu de modelo urbano, projetando sobre Niterói políticas nacionais e padrões de consumo. Essa relação de interdependência conferiu ao terminal hidroviário um papel estratégico, não apenas como elemento estruturador da malha viária, mas também como agente determinante no uso do solo e no desenvolvimento do Centro da cidade.

Figura 1. Área central de Niterói.



Fonte: Rodrigues, 2005.

PENSAR FORA DO EIXO

A área central de Niterói está inserida em uma das enseadas que conformam a orla da Baía de Guanabara, configurando-se como um espaço estratégico de interface territorial e visual com a cidade do Rio de Janeiro, situada na margem oposta (figura 1).

O Centro de Niterói caracteriza-se pela coexistência de edificações históricas do século XIX com construções modernas do pós-guerra, refletindo a evolução urbana da cidade. Essa justaposição de temporalidades arquitetônicas reflete a dinâmica de crescimento urbano da cidade, fortemente influenciada pelos primeiros planos de ordenamento territorial (Niterói, 1996).

No contexto urbano de Niterói, destacam-se três importantes praças com funções simbólicas e institucionais distintas, que desempenham papel significativo na configuração histórica e simbólica do território: o Rink, antiga sede das atividades político-administrativas da Província; o Jardim São João, centro do poder religioso, com a construção da Igreja Matriz; e a Praça da República, concebida como espaço de memória cívica. Esta última foi destruída nos anos 1970 para a construção de um edifício inacabado, posteriormente implodido no final da década de 1980. A praça foi então reconstruída, com atenção à preservação de suas características originais (Niterói, 1996).

Entre os processos que estruturam o Centro de Niterói, os remanescentes arquitetônicos constituem memória viva da cidade. Edifícios monumentais e obras urbanas servem como elementos de leitura. Segundo o Plano Diretor Municipal, Lei nº 3.385/2019 (Niterói, 2019), os setores destacados nos mapas (figuras 2 e 3) em vermelho, roxo e em tons de rosa correspondem a áreas de especial interesse turístico, de proteção do ambiente paisagístico (APAP), de preservação do ambiente urbano (APAU) e a imóveis de interesse de preservação (IIP).

São imóveis de Interesse de Preservação (IIP): elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade (Niterói, 2024).

O Decreto nº 15.378/2024 estabelece diretrizes referentes aos Imóveis de Interesse de Preservação no município de Niterói. No âmbito da Zona Especial de Preservação do Ambiente Cultural/Área de Proteção do Ambiente Cultural (ZEPAC/APAC), localizada no Centro, este estudo identificou e registrou 38 edificações classificadas como Imóveis de Interesse de Preservação.

PENSAR FORA DO EIXO

Figura 2. Áreas de APAP, APAU e IIP.



Fonte: Niterói, 2019.

Figura 3. Área de Especial Interesse Turístico.



Fonte: Niterói, 2019.

O mapeamento e a documentação das habitações populares situadas no Centro de Niterói configuram-se como instrumentos para a análise do processo de formação urbana e social do município. Essas edificações constituem referências históricas do estágio inicial de ocupação do núcleo central, expressando, em sua materialidade, os padrões de habitar das camadas sociais que exercem papel determinante na consolidação do espaço urbano.

Nesse sentido, os remanescentes da habitação popular testemunham modos de morar associados a essa consolidação histórica, que, embora muitas vezes secundarizados, constituem resquícios relevantes da formação da cidade.

O estudo tem por objetivo registrar e analisar os remanescentes de habitação popular no Centro de Niterói, enfatizando os conjuntos de casas, vilas e edificações, de modo que possa evidenciar a sua

PENSAR FORA DO EIXO

permanência no tecido urbano e seu valor para a compreensão histórica, social e arquitetônica da cidade. A questão que orienta o estudo consiste em compreender como a permanência material dessas construções permite interpretar esses processos de ocupação, transformação e consolidação da área central, tendo um olhar focado na presença e nas características da habitação popular na região entre o meio do século XIX e a primeira metade do XX, quando o Centro era considerado bairro de moradia para diversas classes sociais.

O Centro de Niterói, antiga Praia Grande, compõe a essência original da Vila Real da Praia Grande, posteriormente Cidade de Nictheroy, e centraliza um conjunto de edificações que testemunham os processos de ocupação, dentre estas, a habitação integra um objeto de estudo para a compreensão dos processos urbanísticos e sociais da cidade.

Em Niterói, a análise dessas habitações permite evidenciar as transformações ocorridas desde o período colonial, apresentando as relações entre as dinâmicas econômicas, sociais e arquitetônicas que moldaram o espaço urbano.

2 MATERIAIS E MÉTODOS

A pesquisa desenvolvida possui caráter qualitativo, exploratório e descritivo. Inicialmente, foi realizada uma revisão bibliográfica com o objetivo de reunir referências teóricas e históricas sobre o desenvolvimento urbano de Niterói, a formação de sua área central e a evolução das tipologias habitacionais. O reconhecimento das edificações como exemplares de habitação foi baseado na revisão bibliográfica, no sentido histórico-morfológico, referindo-se aos exemplares unifamiliares e multifamiliares vinculados às formas de ocupação urbana distintos dos edifícios monumentais de uso público.

Este trabalho constitui a apresentação da pesquisa de Iniciação Científica executada por meio da Fundação Carlos Chagas Filho de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro (FAPERJ), através do produto do relatório parcial referente ao segundo semestre de 2025.

As atividades desenvolvidas, após o levantamento bibliográfico, partiram para o campo, com o objetivo de identificar e registrar as habitações populares em 50 quadras (figura 4) ainda existentes na área central de Niterói. O recorte espacial adotado corresponde à primeira etapa de levantamento do primeiro ano de Iniciação Científica, definida a partir do projeto vinculado à

PENSAR FORA DO EIXO

orientação. A delimitação da área, em um primeiro momento, parte de um polígono formado pelas avenidas Ernani do Amaral Peixoto, Visconde do Rio Branco, Feliciano Sodré e Jansen de Melo.

Figura 4. Delimitação das 50 quadras.



Fonte: Dos autores, 2025.

3 RESULTADOS

A análise das habitações populares localizadas no Centro de Niterói revelou sua grande importância histórica, cuja formação está relacionada aos processos iniciais de urbanização da cidade.

No levantamento de campo, foram observados os atributos relevantes para identificação e análise dos imóveis, nos quais foram consideradas coberturas, esquadrias, arcos, ornamentos e a composição geral das fachadas, registradas por meio do inventário fotográfico e do quadro analítico. O registro foi elaborado a partir de apontamentos por ruas, para organização dos dados, identificando o estado de preservação e conservação.

Apesar de diversos imóveis apresentarem, em sua maioria, alguns desses elementos, são poucos os que detêm todos os pontos citados acima. Logo, foi elaborado o quadro 1, listando todas as edificações selecionadas para análise presentes no bairro, sendo relacionadas no mapa (figura 4), apresentando os imóveis fotografados e analisados.

O grau de conservação foi definido a partir de critérios previamente estabelecidos no âmbito da orientação da pesquisa, levando em consideração a presença das características formais originais e o estado aparente de manutenção dos imóveis, avaliando o grau de cuidado em que eles se

PENSAR FORA DO EIXO

encontram. Nesse sentido, buscou-se distinguir a proteção legal instituída pelo plano diretor da condição material observada em campo.

Quadro 1. Imóveis e Relação de Preservação/Conservação

Habitação – Centro, Niterói - RJ				
Imóveis Cadastrados		Preservados	Não Preservados	Conservação
341/111	Av. Visconde do Rio Branco	-	341/111	
54/50/41/37/33/34/30/26/22	Rua Áurea Lima	-	54/50/41/37/33/34/30/26/22	
372/374/376/321/325/253/272/410/414/412	Rua Barão do Amazonas	-	372/374/376/321/325/253/272/410/414/412	
5/56/38/42a/b/34	Rua Cadete Xavier Leal	-	5/56/38/42a/b/34	
85/109/112/192/199/201/372/376/378/388/392	Rua Cel. Gomes Machado	85/199/201	109/112/192/372/376/378/388/392	
52s/57/53/49/45/41/39/35/11/16/22/18/34/38/44	Rua Cônsul Francisco Cruz	-	52s/57/53/49/45/41/39/35/11/16/22/18/34/38/44	
22/30/38/54/29/25/19/15/11	Rua Dr. Alcides Figueiredo	-	22/30/38/54/29/25/19/15/11	
180/188/191/41/39/16/18/42/48	Rua Dr. Froes da Cruz	-	180/188/191/41/39/16/18/42/48	
13/7/29/33	Rua Evaristo da Veiga	-	13/7/29/33	
80/488/474	Rua Maestro Felício Tolêdo	-	80/488/474	
139/159/181/189/191/193/194/207/216a/216/218/237/264/272/276/290/294/328/494/530	Rua Marechal Deodoro	139/159/189/191/193/194	181/207/216/216/218/237/264/272/276/290/294/328/494/530	
281/251/253/234/228/224/225/229/213/187/178/164/120/118/116/112/110/84/82/78/79/83/30/9	Rua Marquês de Caxias	118/116/112/84/82/78	281/251/253/234/228/224/225/229/213/187/178/164/120/110/79/83/30/9	
133/113/117/86/104/108	Rua Marquês de Olinda	-	133/113/117/86/104/108	
6/8/12/16/20/24/42/46/47/41/33/31/34	Rua Monte Líbano	-	6/8/12/16/20/24/42/46/47/41/33/31/34	
17	Rua Prof. Joaquim Costa Ribeiro	-	17	
174/172/168/164/161/165/175/126/139/133/75/81/85/80	Rua Saldanha Marinho	175/133/80	174/172/168/164/161/165/126/139/75/81/85	

PENSAR FORA DO EIXO

310/296/282/286/270/264/208/224/182/180/178/42/34/61/95/161/169/175/185/235/227/229/211/205/271/259/309/305/301/295/297/289	Rua São João	224/42/95/169/211	310/296/282/286/270/264/208/182/180/178/34/61/161/175/185/235/227/229/205/271/259/309/305/301/297/289	
161/175/193/191/41/76/72/80	Rua São Pedro	193/191	161/175/41/76/72/80	
60/68/73/29/23/12/26/30	Rua Senador Nabuco	-	60/68/73/29/23/12/26/30	
374/380/378/405/268/276/274/278/282 ^a /282c/265/336/334/330/310	Rua Visconde de Itaboraí	374/380/378/405/276/274/278/310	268/282 ^a /282c/265/336/334/330	
316/318/320/259/257/251/247/250/294/194/172/170/649/641/175/109/197/162/94/13/214/93/97/45/55/57/75/79/81	Rua Visconde de Sepetiba	250	316/318/320/259/257/251/247/294/194/172/170/649/641/175/109/197/162/94/13/214/93/97/45/55/57/75/79/81	
395/391/373/375/294/271/267/233/213/215	Rua Visconde do Uruguai	395/391/294/233	373/375/271/267/213/215	
21	Rua Xavier de Brito	-	21	
Total				
258	-	38	220	

Grau de conservação

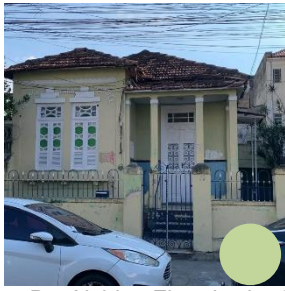
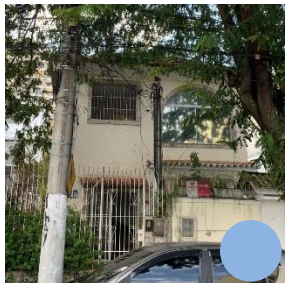
Péssimo	Ruim	Médio	Bom	Ótimo

Fonte: dos autores, 2025.

De maneira a representar o levantamento realizado, este trabalho apresentará no quadro 2 a fotografia de uma residência de cada rua levantada de forma a ilustrar a arquitetura do espaço levantado expondo as características de acordo com o abordado anteriormente. O relatório entregue como produto parcial da Iniciação Científica encontra-se em poder da FAPERJ.

PENSAR FORA DO EIXO

Quadro 2: Fotografias do levantamento apresentadas de maneira representativa.

 <p>Rua Cônsul Francisco Cruz, 52s.</p>	 <p>Av. Visconde do Rio Branco, 111.</p>	 <p>Rua Dr. Alcides Figueiredo, 38.</p>
 <p>Rua Dr. Froes da Cruz, 41.</p>	 <p>Rua Áurea Lima, 41.</p>	 <p>Rua Visconde do Uruguai, 294.</p>
 <p>Rua Evaristo da Veiga, 7.</p>	 <p>Rua Barão do Amazonas, 325.</p>	 <p>Rua Marquês de Caxias, 116 e 112.</p>
 <p>Rua Marechal Deodoro, 189, 191 e 193.</p>	 <p>Rua Cel. Gomes Machado, 85.</p>	 <p>Rua Marquês de Olinda, 108.</p>

PENSAR FORA DO EIXO

 <p>Rua Prof. Joaquim Costa Ribeiro, 16.</p>	 <p>Rua Monte Líbano, 24.</p>	 <p>Rua São Pedro, 193.</p>
 <p>Rua Visconde de Sepetiba, 172 e 170.</p>	 <p>Rua Saldanha Marinho, 133.</p>	 <p>Rua São João, 224.</p>
 <p>Rua Visconde de Itaboraí, 374.</p>	 <p>Rua Senador Nabuco, 73.</p>	

Grau de conservação

				
Péssimo	Ruim	Médio	Bom	Ótimo

Fonte: dos autores, 2025.

Essas habitações representam o modo de vida dos moradores que participaram da consolidação do núcleo urbano central, contribuindo para a configuração morfológica e social do território, influenciando a organização dos espaços, a dinâmica das relações sociais e a diversidade funcional do Centro da cidade.

Observou-se a existência de vários imóveis preservados e outros em estado de degradação, sendo alguns deles preservados por lei, resultado da ausência de políticas públicas de conservação.

PENSAR FORA DO EIXO

Os imóveis identificados revelam que o Centro de Niterói não é constituído somente por espaços administrativos e comerciais, mas também por espaços historicamente marcados pela moradia. Dessa forma, isso demonstra que a construção da centralidade urbana também se apoiou em formas de morar que ainda se encontram preservadas, apesar de maneira fragmentária na paisagem. A distribuição não é apresentada de maneira homogênea, pois há logradouros que apresentam mais unidades habitacionais, em detrimento de outros que possuem mais imóveis administrativos e comerciais.

Enquanto corrente arquitetônica, muitos imóveis incorporam elementos do Ecletismo e do Art Déco, demonstrando a influência de estilos predominantes na arquitetura no início da ocupação do Centro de Niterói. Apesar de ser verificada a presença desses elementos, é possível identificar alterações decorrentes do tempo e das necessidades de cada proprietário, sendo algumas descaracterizadas e outras mimetizando seus antigos adornos e detalhes.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A formação urbana da cidade de Niterói está intrinsecamente apoiada nas formas de ocupação realizadas ao longo do seu percurso histórico. A pesquisa demonstrou que a habitação popular constitui uma chave para essa leitura. Além disso, o estudo possibilitou compreender os processos históricos, urbanos e sociais que formaram o Centro de Niterói, comprovando que as habitações populares presentes no bairro constituem um patrimônio histórico e arquitetônico local.

O levantamento realizado nas 50 quadras analisadas expôs que a permanência dos remanescentes residenciais, mesmo que de forma fragmentária, marcados por alterações, descaracterizações e distintos graus de conservação, permite reconhecer as formas de ocupação que participaram da estrutura morfológica e social do Centro.

Desse modo, o estudo reafirma a importância do inventário e da documentação dessas edificações como instrumentos de leitura crítica da cidade. A análise realizada demonstra que os remanescentes de habitação popular identificados no Centro de Niterói, embora pouco valorizados no campo patrimonial, constituem registros importantes da memória urbana e da formação morfológica e social da área central.

PENSAR FORA DO EIXO

Nesse sentido, a pesquisa reforça a importância da documentação sistemática desses imóveis, tanto para ampliar a compreensão de seus processos de permanência e transformação quanto para subsidiar futuras ações de inventário, preservação e requalificação.

AGRADECIMENTOS

O presente trabalho foi realizado com apoio da Fundação Carlos Chagas Filho de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro – FAPERJ.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Marlice N. NITERÓI URBANO: a construção do espaço da cidade. In: MARTINS, Ismênia de Lima; KNAUSS, Paulo. **Cidade Múltipla**: temas da história de Niterói. Niterói: Niterói Livros, 1997.

CAMPOS, André Luiz Vieira. Posturas municipais na província fluminense: os casos de Niterói. **Revista de Administração Municipal**, Rio de Janeiro, n. 188, 1988, p. 51.

CORTEZ, Vanessa Carla Sayão. Estruturas Localmente Indesejáveis e Seus Impactos na Forma Urbana: Contextualização Histórica de suas Implantações na Área Central de Niterói. In: XV SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, Rio de Janeiro, 2018. **Anais [...]** Rio de Janeiro: SHCU, 2018.

NITERÓI (RJ). **Decreto nº 15.378, de 2024**. Dispõe sobre os Imóveis de Interesse de Preservação (IIP) no Município de Niterói e dá outras providências. Niterói: Diário Oficial do Município de Niterói, 2024.

NITERÓI (RJ). **História de Niterói**, Cultura Niterói, 2013. Disponível em <https://www.culturaniteroi.com.br/blog/nictheroy/430>. Acesso em: 04 mar. 2026.

NITERÓI (RJ). **Lei 3385/2019**. Plano Diretor. Niterói: Diário Oficial do Município de Niterói, 2019.

NITERÓI (RJ). **Niterói Bairros**. Niterói: Consultoria Especial de Ciência e Tecnologia, 1996.

RODRIGUES, Ferdinando de Moura. **Forma, imagem e significado em estruturas urbanas centrais**: Centro urbano da cidade de Niterói. Niterói: EdUFF. 2005.

WEHRS, Carlos. **Niterói Cidade Sorriso**: A história de um lugar. Rio de Janeiro: Vida Doméstica, 1984.