

João Carlos Carvalhaes dos Santos

# Edifício Amaral Peixoto 327

## e o desafio de uma política habitacional para os centros

**N**a madrugada do dia 1º de maio de 2018, o desabamento do edifício Wilton Paes de Almeida, no centro de São Paulo, causou perplexidade. O incêndio no imóvel ocupado por quase duzentas famílias sem teto foi causado por um curto circuito no precário sistema elétrico do edifício – sete pessoas morreram, e centenas ficaram desabrigadas na tragédia. As imagens da torre de vidro de 24 andares sumindo em meio a uma bola de fogo correram o mundo e provocaram um debate sobre as péssimas condições de moradia no centro da cidade mais rica do Brasil.

Um ano depois do desabamento, a imprensa fluminense passou a noticiar com certa regularidade as condições de precariedade e insalubridade à quais os moradores do edifício Amaral Peixoto 327, no centro de Niterói, estavam submetidos. Conhecida como “prédio da Caixa”,<sup>1</sup> a construção de onze andares e quase quatrocentos apartamentos

está localizada em uma das principais avenidas da cidade. Em março, o fornecimento de água e luz foi suspenso pelas concessionárias responsáveis pelos serviços, e um laudo do Corpo de Bombeiros apontou que o prédio corria risco de incêndio. Problemas estruturais, acúmulo de lixo, infestação de pragas e denúncias de uso de alguns apartamentos por traficantes e usuários de drogas completavam o cenário de desolação.

Sem condições de habitabilidade e na iminência de uma tragédia, o Ministério Público do Rio de Janeiro obteve em abril a interdição do prédio por meio de uma ação civil pública. Menos de dois meses depois, a determinação judicial foi executada, e aqueles que ainda resistiam à desocupação foram retirados à força pela polícia. Após a ação de despejo, a portaria do imóvel foi concretada, e desde então uma viatura da Polícia Militar vigia o edifício 24 horas por dia. A ordem judicial estabeleceu que os 1.500 desalojados fossem incluídos em programas de aluguel social, mas meses depois muitos moradores ainda não dispunham do

**João Carlos Carvalhaes dos Santos Monteiro**

*é geógrafo (UFF), mestre em Planejamento Urbano e Regional (IPPUR/UFRJ) e doutorando em Geografia (UFF).*

[joaocarlosmonteiro@gmail.com](mailto:joaocarlosmonteiro@gmail.com)

<sup>1</sup> Por conta da existência de uma agência da Caixa Econômica Federal no andar térreo do edifício.

benefício a que têm direito.

Os casos de São Paulo e de Niterói ilustram a importância dos centros urbanos como lugares de moradia para as classes populares. Estamos habituados a fazer uma associação direta dos problemas de moradia às favelas e às periferias e acabamos por menosprezar o grande contingente de famílias de baixa renda que reside de forma precária nos bairros centrais. O discurso sobre o “vazio” demográfico dos centros também reforça essa percepção, dando margem para que programas de “revitalização” ganhem legitimidade frente à opinião pública. É nesse cenário de ignorância e desinformação que cortiços e ocupações sem teto acabam sendo invisibilizados e ocultados da paisagem pelos grandes edifícios espelhados dos centros.

As áreas centrais das metrópoles brasileiras são ocupadas principalmente por famílias de menor renda – é geralmente nos bairros centrais que essas pessoas podem ter melhor acesso a serviços públicos, à mobilidade urbana e a oportunidades de trabalho. Para aqueles que sentem no bolso o alto custo do transporte público, residir no centro significa o acesso a baixo custo ao ganha-pão cotidiano. No caso dos trabalhadores informais, como camelôs e catadores ambulantes, a grande circulação de transeuntes nos centros é uma oportunidade para obter maiores rendimentos. É também nas áreas centrais onde se encontra uma boa oferta de serviços públicos de educação, saúde e assistência social, muitas vezes inexistente ou precária nas periferias urbanas.

A equação entre direitos sociais e moradia nas áreas centrais vem sendo, porém, historicamente negligenciada pelas políticas habitacionais brasileiras. A lógica de periferação dos pobres prevalece, ignorando apelos de especialistas que apontam os benefícios sociais e ambientais da moradia nos centros – o padrão periférico de localização dos conjuntos habitacionais do Minha Casa, Minha Vida é a maior expressão desse tipo de política equivocada.<sup>2</sup>

Contraditoriamente, a ação do Ministério Público e da Justiça na desocupação do imóvel em Niterói reforça a lógica da precariedade habitacional nas áreas centrais. O aluguel social oferecido pela Prefeitura não resolverá o problema dos moradores desalojados – os R\$ 782,69 mensais do auxílio são incompatíveis com os valores de aluguel nos bairros centrais da cidade. Interditar um prédio e expulsar seus morado-

2 Em Niterói, o Minha Casa, Minha Vida contratou um total de 2.587 unidades habitacionais na faixa 1 do programa (destinada a famílias com renda de até três salários mínimos) entre 2010 e 2018, todas localizadas em bairros periféricos da cidade. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 01 mar. 2018.

res nessas condições significa empurrar essas famílias para cortiços, favelas, novas ocupações ou para periferias precárias e sem oportunidades. A necessária interdição do prédio para evitar um possível desastre deveria vir acompanhada de soluções concretas de moradia às famílias que vivem em situação de risco.

Para concretizar o direito constitucional à moradia digna, obrigação do Estado brasileiro, é necessário fazer muito mais que ordenar a desocupação de um edifício que oferece risco de vida: é urgente que os entes envolvidos, principalmente as prefeituras, não se limitem a remediar os problemas por meio de um auxílio financeiro temporário.

Niterói exibe com orgulho o título de sétimo maior Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) do Brasil, mas abriga em seu centro diversos exemplos de moradia indigna. Enquanto isso, há pelo menos duas décadas o poder público municipal vem acionando o discurso da “degradação” para emplacar diferentes projetos de “revitalização” desse espaço. A proposta mais recente, anunciada em 2013, previa a criação de uma operação urbana de forma a resgatar o “prestígio do centro perdido ao longo das últimas décadas”.<sup>3</sup>

Para tanto, seria adotado um receituário de obras e ações já experimentado em outras cidades – com-

3 Operação Urbana Consorciada da Área Central de Niterói, autorizada pela Lei Ordinária 3061 de 2013. Disponível em: <http://centro.niteroi.rj.gov.br/oprojeto/ocentroquequeremos.php>. Acesso em: 07 jul. 2019.



Fonte: Facebook/Reprodução.

Figura 1: Portaria do edifício Amaral Peixoto 327 sendo concretada.



Fonte: Facebook/Reprodução.

Figura 2: Protesto dos moradores desalojados em frente ao edifício.

posto por requalificação do espaço público, revitalização da frente marítima, valorização de marcos arquitetônicos, incentivo a atividades culturais e flexibilização de normas urbanísticas de forma a atrair investimentos. No detalhamento do projeto, a avenida Amaral Peixoto, onde se localiza o “prédio da Caixa”, seria transformada em um “corredor cultural” que conectaria o interior dos bairros centrais ao chamado “Caminho Niemeyer” – uma extensa faixa litorânea onde estão abrigados diversos edifícios assinados por Oscar Niemeyer.<sup>4</sup>

As experiências recentes de implementação deste tipo de operação urbana indicam o desprezo dos seus promotores pela democratização dos bairros centrais e o desinteresse em dar resposta efetivas às demandas habitacionais das classes populares nesses espaços. Difícil, portanto, imaginarmos a permanência de um imóvel como o “prédio da Caixa” em meio ao *boulevard* “revitalizado”, ocupado por cafés e *boutiques* destinados a uma clientela selecionada. Niterói dispõe hoje do sexto metro quadrado mais caro do Brasil,<sup>5</sup> e a concretização de uma intervenção deste

tipo no centro garantiria o avanço da fronteira de expansão do capital imobiliário.<sup>6</sup>

Em São Paulo, o terreno do edifício Wilton Paes de Almeida tem sido alvo de disputa entre a Prefeitura, que planeja ocupá-lo com novas moradias sociais, e o Governo Federal, que pretende vendê-lo à iniciativa privada.<sup>7</sup> Em Niterói, apesar dos apelos dos ex-moradores, o poder público local não sinalizou nenhum interesse em reformar o imóvel com vistas a trazer de volta as famílias desalojadas.

Os municípios precisam assumir suas responsabilidades no campo do planejamento e da gestão urbanos, oferecendo soluções concretas de moradia digna para as populações de baixa renda nos centros. Enquanto as ações dos gestores públicos estiverem alinhadas ao intuito de valorização fundiária dos bairros centrais, a situação de moradores de baixa renda dessas áreas continuará ameaçada, já que a permanência das classes populares é um obstáculo à lógica especulativa. ■

4 O site oficial de divulgação do projeto ressalta com entusiasmo que Niterói é a segunda cidade no mundo com mais edifícios concebidos pelo arquiteto. Disponível em: <http://centro.niteroi.rj.gov.br/corredoresculturais.php>. Acesso em: 07 jul. 2019.

5 Em 2014, quando a operação urbana para a área central foi anunciada, a cidade possuía o quarto metro quadrado mais caro do Brasil, perdendo apenas para Rio de Janeiro, São Paulo e Brasília, segundo dados do Índice FipeZap. Disponível em:

<http://fipezap.zapimoveis.com.br/>. Acesso em: 07 jul. 2019.

6 Os bairros da zona sul de Niterói – como Ingá, Gragoatá, Boa Viagem e Icaraí – são tradicionalmente ocupados pelas classes média e alta e dispõem de poucos terrenos para novos empreendimentos imobiliários. O centro da cidade, limítrofe a esses bairros, conforma-se, portanto, como espaço privilegiado para a expansão da fronteira especulativa.

7 Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/05/governo-bolsonaro-vai-vender-terreno-de-predio-que-desabou-no-paissandu.shtml>. Acesso em: 07 jul. 2019.