

A EXPANSÃO URBANA E A GENTRIFICAÇÃO NO BAIRRO DE ICARAÍ, NITERÓI

Glauston de Praga Pinheiro Gomes da Silva⁽¹⁾; Daniele Bento Ruas⁽²⁾; Ângela Maria Gabriella Rossi⁽³⁾

- (1) Mestrando do Programa de Engenharia Urbana da Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro, e-mail: zyx3arquitetura1@uol.com.br
(2) Mestranda do Programa de Engenharia Urbana da Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro, e-mail: danieleruas@poli.ufrj.br
(3) Professora do Programa de Engenharia Urbana da Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro, e-mail: gabriella.rossi@poli.ufrj.br

Resumo

Hoje, diferentemente do passado, algumas cidades parecem retomar o planejamento urbano de forma racional e direcionada, reconhecendo sua importante participação no crescimento das cidades. Sua aplicação de forma sistêmica determina uma cidade pensada como um todo, como uma rede, um corpo único, onde todas as partes do sistema se comunicam, determinando a manutenção, o funcionamento e a qualidade de vida da mesma. O objetivo deste artigo é analisar o movimento migratório interbairros e intermunicipais, fenômeno que tem sido uma das consequências do crescimento das cidades, como é o caso do Bairro de Icarai, em Niterói, Estado do Rio de Janeiro. A forma como o crescimento da cidade tem afetado a população local, provocando sua expulsão do lugar de origem, demonstra a importância de estudos dessa natureza em diversos casos, a fim de evidenciar as causas daquela situação específica e sugerir propostas de intervenção um planejamento habitacional misto e não segregado. A metodologia empregada para atingir o objetivo proposto baseia-se em revisão bibliográfica sobre o tema, na análise de documentação referente ao Bairro de Icarai, assim como de legislação de planejamento urbano existente, como Planos Diretores, Planejamentos Urbanos Regionais, Projetos Orla, dentre outros. Pretende-se, como resultado, diagnosticar a questão habitacional do Bairro de Icarai e propor sugestões para ordenar seu crescimento, de forma a qualificar o espaço urbano e minimizar a gentrificação.

Palavras-chave: Gentrificação, Planejamento Urbano, Icarai, Niterói.

Abstract

Today, unlike the past, some cities seem to return to urban planning in a rational and directed way, which has an important participation in the growth of cities. Its application in a systemic way determines a city considered as a whole, as a network, a single body, where all parts of the system communicate, determining the maintenance, operation and quality of life. The aim of this article is to analyze the migration movement inside the cities and counties, a phenomenon which has been one of the consequences of the growth of cities, such as Bairro de Icarai, in Niterói, State of Rio de Janeiro. The way the city's growth has affected the local population, leading to his expulsion from the place of origin, demonstrates the importance of such studies in several cases, in order to highlight the causes of that specific situation and to suggest proposals for intervention planning, mixed and non-secreted housing. The methodology employed to achieve this purpose is based on reviewing the literature, in the analysis of papers that regards the neighborhood of Icarai, as well as existing urban planning legislation, such as Master Plans, Urban Regional Planning, Edge Projects, among others.

It's intended, as a result, to diagnose the housing problem in the neighborhood of Icarai and propose suggestions to sort their growth in order to qualify the urban space and minimize the gentrification process.

Keywords: Gentrification, Urban Planning, Icarai, Niterói.

1. INTRODUÇÃO.

A dinâmica urbana que está ocorrendo no bairro de Icarai está provocando um fenômeno de gentrificação no mesmo e no bairro de Santa Rosa. Este fenômeno, traduzido também como enobrecimento, se caracteriza pelo enobrecimento do espaço urbano gerado por investimentos públicos e privados na renovação ou revitalização de áreas urbanas degradadas, ou seja, estão intimamente ligadas às estratégias de mercado imobiliário, normalmente aliado a uma política pública de suposta "revitalização" que expulsa a população original sutilmente, atraindo residentes de renda mais alta, sendo assim é muitas vezes criticado quanto ao seu caráter excedente e privatizador.

O objetivo deste artigo é analisar o movimento migratório interbairros e intermunicipais, fenômeno que tem sido uma das consequências do crescimento das cidades, como é o caso do Bairro de Icarai, em Niterói, Estado do Rio de Janeiro. A forma como o crescimento da cidade tem afetado a população local, provocando sua expulsão do lugar de origem, demonstra a importância de estudos dessa natureza em diversos casos, a fim de evidenciar as causas daquela situação específica e sugerir propostas de intervenção um planejamento habitacional misto e não segregado.

A metodologia empregada baseia-se nos estudos dos bairros de Icarai e Santa Rosa, e se baseia na análise de documentações, legislação de planejamento urbano existente, como Planos Diretores e Planejamentos Urbanos Regionais, bem como na experiência dos autores como e com moradores dos bairros, além da revisão bibliográfica sobre o tema.

2. CONCEITUANDO GENTRIFICAÇÃO.

Segundo Silveira (2007), foi a socióloga inglesa Ruth Glass a primeira estudiosa a utilizar o termo *gentrification*, no início dos anos de 1960, para denominar o processo de expulsão da população de baixa renda em certos bairros centrais da cidade. Essa população ia sendo substituída por uma população de renda média, após processos de reabilitação urbana e consequente valorização do espaço urbano e aumento dos preços de venda e aluguéis das moradias. O fenômeno da gentrificação é global e geralmente está ligado a um desenvolvimento desigual.

Mosciaro (2010) considera a definição de Chris Hamnet (1991) uma das mais completas, afirmando que gentrificação é um fenômeno físico, econômico, social e cultural e que envolve a substituição das classes sociais em determinada área urbana após processos de reabilitação física dessa mesma área, antes deteriorada.

3. O FENÔMENO DE GENTRIFICAÇÃO EM NITERÓI, ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Niterói, capital do Estado do Rio de Janeiro, possui uma área de 129,375 km², com uma população de 487.327 habitantes, e que vem experimentando profundas transformações

urbanas diante de seu crescimento, principalmente ligadas aos excelentes índices de qualidade de vida, segundo o Censo IBGE/2010.

Embora os atuais índices qualifiquem a cidade, existem problemas que necessitam ser analisados em profundidade e corrigidos como forma de continuar a qualificação. Atualmente, muitas questões vêm se agravando com o aumento populacional em certas áreas, principalmente na zona sul da cidade.

Os índices comprovam que Niterói possui ótima qualidade de vida. Segundo o Censo IBGE/2010, sendo a 6ª cidade mais populosa do Estado. A densidade habitacional é de 3.766,78 hab./km². Tem altitude de 2m e Clima Tropical, ficando dentro do fuso horário UTC-3.

Seus indicadores sociais estão bem colocados no Brasil; o IDH de 0,886, segundo o PNUD/2000 é o maior Índice de Desenvolvimento Humano do Estado do Rio de Janeiro e o 3º maior do Brasil (IBGE 2010). Seu PIB é de R\$ 9.232.171,764 mil, ficando como 42º do país (IBGE/2007) e o PIB per capita é de R\$ 19.317,72 (IBGE/2008).

Icaraí e Santa Rosa são os bairros da zona sul, mais afetados pela especulação imobiliária atualmente em Niterói, devido às localizações estratégicas, a grande oferta de comércio variado e serviços, além de escolas tradicionais. Diante do crescimento acelerado desses bairros, muitos problemas de infraestrutura e de planejamento vêm ocorrendo, demonstrando a necessidade do estudo mais profundo e detalhado quanto ao futuro dessas áreas.

3.1. O bairro de Icaraí.

"Icaraí" é um termo [tupi](#) que significa "água sagrada" e situa-se na Zona Sul da cidade de Niterói, fazendo divisa com os bairros do Ingá, Santa Rosa, São Francisco e Centro. É um bairro de classe média-alta, onde concentra-se 16% da população de Niterói, sendo o bairro mais populoso. Com a valorização da costa marítima os habitantes iniciais foram sendo expulsos e o seu efetivo povoamento inicia-se a partir das [décadas de 1840](#) e [1850](#). No período pós-guerra, com o processo de industrialização pelo qual passava o país, o bairro viu crescer a demanda de habitações para a classe média. A praia de Icaraí era o grande atrativo da cidade e houve também na época uma migração intramunicipal, sobretudo de moradores da zona norte da cidade e migração intraestadual, principalmente de São Gonçalo e municípios do norte e noroeste fluminenses.

Essa expansão foi solucionada com a construção de edificações multifamiliares pelo capital imobiliário para atender à nova classe social imbuída do desejo de morar à beira-mar na década de 1960. Em 1970, com a construção da Ponte Rio-Niterói, o bairro consolida-se como centro urbano polarizador e de grande importância para a cidade, com forte concentração de comércio, de serviços e de atividades de lazer, intensificando a verticalização imobiliária em terras fluminenses, devido ao estrangulamento da cidade do Rio de Janeiro e da metropolização de Niterói.

Atualmente é um bairro de classe alta e o mais populoso da cidade, segundo o censo demográfico de 2000 com 75.127 habitantes, ou 16,35% da população total de [Niterói](#). Grande parte desse crescimento se consolidou com a mudança de perfil da área, onde imóveis de alto padrão e o comércio sofisticados, aos poucos estão expulsando antigos moradores do bairro para outros bairros com as características antes encontradas no bairro de Icaraí.

3.2. O bairro de Santa Rosa.

O bairro de Santa Rosa deve seu nome à antiga Fazenda Santa Rosa, séc. XVIII, que dominava o vasto território. Desde o princípio a história do bairro de Santa Rosa funde-se com a de Icarai, por já se tratar de uma expansão deste, vindo da orla marítima para o interior. O crescimento recente de Santa Rosa seguiu os mesmos padrões de Icarai com a substituição progressiva de suas casas por edifícios de apartamentos com auge nas décadas de 1960 e 1970. Antes mais tranquilo que o bairro de Icarai, embora com menos controle e atenção da Prefeitura, guardava um pouco a vida pacata que existia na cidade de Niterói antes da construção da [ponte Rio-Niterói](#). Fica localizado entre os bairros de [Icarai](#), [Cubango](#) e [Vital Brazil](#) e recentemente teve seus limites alterados pelo Plano Urbanístico Regional (PUR), perdendo três quadras para o bairro. Sua população segundo o censo de 2000 era de 27.038 habitantes. O mesmo processo que já ocorreu em Icarai há alguns anos, e que ainda ocorre em algumas áreas ainda em ocupação, está ocorrendo no bairro de Santa Rosa, onde seus antigos moradores migram para outros bairros, diante da especulação imobiliária e mudança da denominação de parte do bairro para Jardim Icarai.

3.3. O “novo bairro” de Jardim Icarai.

Dando continuidade à especulação imobiliária que vem ocorrendo nos bairros de Icarai e Santa Rosa, e utilizando-se da alteração do limite entre os bairros legitimada pelo Plano Urbanístico Regional (PUR), o mercado imobiliário vem produzindo empreendimentos novos e denominando a região de Jardim Icarai. Esses empreendimentos privados incluem edificações comerciais, inclusive com a criação de um ‘pólo gastronômico’, além de edificações residenciais de médio e grande porte para a renda média e alta.

O artigo de Luis Mendes “Das Margens Para o Centro - As geografias pós-modernas no estudo da gentrificação”, exemplifica o fenômeno que ocorre nos bairros. Neste estudo foi analisado o fenômeno da gentrificação com base na produção e do consumo, oferta e procura. A busca de explicações buscou separá-las como forma de verificar a influência e a interligação entre as mesmas no estudo proposto. As primeiras questões levantadas indicam a influência direta dos agentes institucionais (Estado, Poder Local, Bancos, dentre outros), no processo de planejamento e crescimento urbano com a visão do rendimento que um novo investimento poderia oferecer.

Pôde-se se verificar no entendimento de gentrificação, através das teorias que privilegiam o consumo, que estão associados ao fenômeno ao estilo de vida da classe média, através de seus padrões e consumo.

4. REFLEXÃO SOBRE O PROCESSO DE OCUPAÇÃO URBANA DOS BAIRROS ESTUDADOS.

O crescimento dos bairros Icarai e Santa Rosa e a oferta de novos serviços inicialmente encararam-se de forma atraente. Percebia-se que os empreendimentos eram de menor porte, o que permitia a permanência das características locais, ainda muito atraentes. A mudança do foco da escala urbana e o privilégio na circulação de capitais gerou o movimento migratório interbairros, extrapolando Icarai e Santa Rosa e atraindo outro perfil de população em busca da mencionada qualidade de vida. Com os grandes empreendimentos imobiliários, têm ocorrido problemas como a perda de identidade, homogeneidade urbana, perda das referências de paisagem, problemas de ventilação, insolação e transporte.

Através do Plano Urbanístico da Região das Praias da Baía (1995), realizado pela Prefeitura Municipal de Niterói, através da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente foi sinalizada a

restrição ao adensamento através de cotas de densidade e da população do solo criado, permitindo a consolidação da volumetria predominante em cada fração.

Para garantir a fluidez de tráfego o desestímulo de atividades comerciais e de elementos geradores de tráfego nas vias arteriais principais e secundárias, incentivando o uso misto nas demais.

Na sub-região de Santa Rosa incentiva o adensamento em toda zona urbana, com exceção do bairro do Pé Pequeno. Em outras áreas como Largo do Marrão e Largo do Beltrão incentiva o uso misto e nos eixos Dr. Paulo Cesar, Noronha Torrezão, Dr. Mario Viana, Santa Rosa e Almirante Ary Parreiras a viabilização de alargamento de vias.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Dentro do contexto em que se inserem os bairros, o processo de expansão atual foca os empreendimentos imobiliários em detrimento ao crescimento qualitativo do espaço urbano.

As áreas verdes existentes no passado, a convivência e proximidade entre os moradores, o comércio local de bairro, assim como a facilidade no deslocamento estão sendo substituídos por elementos urbanos que subdividem cada vez mais os bairros e impedem a convivência entre os moradores com o meio em que vivem.

Propõe-se a verificação e conservação das áreas ainda não ocupadas pelos grandes empreendimentos como forma de controlar a especulação imobiliária, permitindo a qualificação do espaço urbano em todos os aspectos sociais e ambientais, controlando a ocupação das áreas de forma ordenada, tratando os espaços e equipamentos urbanos, revalorizando o espaço público e histórico, planejando de forma sistemática a infraestrutura urbana, preservando as áreas verdes ainda existentes e reordenando o transporte público.

Embora o fenômeno da gentrificação venha ocorrendo em áreas centrais da cidade, pode-se afirmar que o que ocorre em Icarai é "uma forma" de gentrificação dentro do conceito básico de expulsão de uma população de uma renda "inferior", uma classe que é expulsa em prol da especulação imobiliária, em conjunto com instrumentos de planejamento urbano que permitem a descaracterização do ambiente, não só social como também cultural.

REFERÊNCIAS.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. De volta à Cidade. Dos processos de gentrificação às políticas de reinvenção dos centros urbanos. Editora Annablume. ISBN 85-7419-622-3

HAMNET, Chris. **The blind men and the elephant: the explanation of gentrification.** Transactions of the Institute of British Geographers, New Series, Vol. 16, No. 2 , pp. 173-189 , 1991. <http://www.jstor.org/stable/622612>, Acessado em agosto de 2012.

LEY, David. Alternative Explanations

LOUREIRO, Claudia e AMORIN, Luiz. Vestindo a Pele do Cordeiro: requalificação versus gentrificação no Recife.

MOSCIARO, Mayra. **Um Caso Carioca de Gentrificação?** XVI Semana de Planejamento Urbano e Regional. IPPUR/UFRJ, 2010.

MENDES, Luis. Das Margens Para o Centro: As geografias pós.modernas no estudo da gentrificação.

MENDES, Luis. O contributo de Neil Smith para uma geografia crítica da gentrificação. In: **e-metropolis**. Ano 1, nº 1. Rio de Janeiro, maio de 2010. p. 22-33.

NOBRE, Eduardo A. C. Intervenções urbanas em Salvador: turismo e “gentrificação” no processo de renovação urbana do Pelourinho.

Niterói Bairros – Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Ciência e Tecnologia de Niterói – Prefeitura de Niterói, 1991.

Plano Urbanístico da Região das Praias da Baía, PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - SECRETARIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE – 1995.

SILVEIRA, C.E.R. Processos de Gentrificação: A (re)organização espacial nas cidades, a construção de territórios e a questão do espaço como um sistema informacional. VIII ENANCIB – Encontro Nacional de Pesquisa em Ciência da Informação. Salvador, Bahia, 28 a 31 de outubro de 2007.