

PRÉDIO DA CAIXA: UMA CIDADE DA EXCLUSÃO

GORHAM, CYNTHIA (1); ALVES, LUIZ EDUARDO (2)

1. Universidade Federal Fluminense. Núcleo de Estudos e Projetos Habitacionais e Urbanos
Rua Almirante Tefé, 637. Centro, Niterói, RJ.
cgorham@id.uff.br
2. Universidade Federal Fluminense. Núcleo de Estudos e Projetos Habitacionais e Urbanos
Rua Almirante Tefé, 637. Centro, Niterói, RJ.
alvesluiz@id.uff.br

RESUMO

O Edifício Nossa Senhora da Conceição, ou o Prédio da Caixa, como é conhecido, está localizado na Avenida Amaral Peixoto, a principal via do Centro de Niterói (RJ), um edifício de uso misto, que sofreu interdição judicial e foi desocupado em 7 de junho de 2019. Como um microcosmos que compõe as características atuais de cidade segregada, o prédio se apresenta como um dos mais recentes exemplos do que se pode chamar de cidade da exclusão, uma ameaça aos projetos de corte neoliberal, em especial aqueles que intencionam a retomada das áreas centrais para a implantação de projetos de revitalização. Se a Operação Urbana Consorciada para o Centro de Niterói, criada em 2013, não vingou, o mesmo não se pode dizer do processo de limpeza social e gentrificação ora previsto com o despejo do Prédio da Caixa que retoma o processo, de forma pontual e mais violenta, e intenções mais dissimuladas. Como mercadoria de luxo, nas palavras de Vainer (2013), não se justifica que tal espaço fique sendo desperdiçado em demanda não solvável. Cabe a reflexão sobre as condições e prerrogativas em que se deram o despejo, para trazer à tona a discussão sobre o destino daquelas famílias, assim como as políticas públicas voltadas, ou não, para habitação de interesse social em Niterói e no país.

Palavras-chave: Cidade da exclusão; remoção; urbanismo neoliberal.

A localização do Prédio da Caixa entre duas importantes instituições financeiras, a Caixa Econômica Federal, de um lado, e o Banco Itaú, de outro, por si só indicam sua inadequação na quadra, ainda mais quando for acrescida com a construção de 18 pavimentos para o Tribunal de Justiça Federal, prevista para o outro lado da agência da CEF. O espaço de uso residencial e comercial, construído na década de 50, teve, como maior parte do Centro, seu gradativo abandono e degradação.

Na década de 70, Niterói perde a centralidade administrativa e institucional de capital do estado, e o Centro perde sua importância, restando seu uso para estratos mais populares. O êxodo residencial e comercial se faz em direção aos bairros que se valorizavam com a expansão e incremento do mercado imobiliário, associado à inauguração da Ponte Rio-Niterói. Não foi diferente com o Prédio da Caixa, que parece ter se conformado às características impostas ao bairro, e, em decadência, mantém o uso residencial e comercial por proprietários e inquilinos pertencentes às classes baixa e média baixa, além de passar a ser explorado por pessoas que se apresentavam como investidas de poder, com prostituição e cafetinagem, enquanto outras intermediavam a ocupação das unidades que haviam sido gradualmente abandonadas. A crescente dívida de impostos dos proprietários, além de seu desinteresse ou incapacidade na proteção física da edificação, foi oportunizada por alta rotatividade na gestão do condomínio, tendo como uma das consequências a deterioração de seus espaços comuns.

A desocupação, motivada por uma ação civil pública movida em 2010 pelo Ministério Público Estadual, exigia que moradores e comerciantes saíssem do prédio devido à insalubridade de suas instalações e, mais contundente, ao risco de incêndio no quadro de entrada de energia do prédio. Assim, se exigia o esvaziamento completo da edificação diante do perigo iminente, que durava anos. Por que os vizinhos das agências bancárias nunca manifestaram nenhuma preocupação com o potencial risco é uma curiosidade não investigada. A indiscutível necessidade de obras, de reparo e de conservação de infraestrutura elétrica no Prédio da Caixa foi a justificativa para o despejo de centenas de pessoas.

Em visitas realizadas a alguns andares, anteriores ao despejo, pode-se observar que não parecia haver nenhuma ameaça a estrutura física do prédio. Porém o estado de deterioração foi ampliado quando, em abril de 2019, para forçar a saída das famílias, foi interrompido o fornecimento de água, seguido pelo corte de energia. Sem elevador para garantir a mobilidade aos 11 pavimentos a cadeirantes e pessoas idosas, algumas inclusive doentes, com medicamentos especiais que exigiam refrigeração permanente, tornou a situação ainda mais insustentável. Ora, se a energia fora cortada, não havia mais risco de

incêndio. E por que as necessárias obras não poderiam ser realizadas com a presença dos moradores? Se havia situação de insalubridade, o que dizer da situação de rua que agora estão expostas muitas famílias! As contradições do processo denunciam que, no fundo, o que ocorre é o reposicionamento das camadas populares no território e a troca de lugares: da precariedade do edifício para a precariedade da situação de rua, mobilizado pelo discurso de reabilitação de áreas centrais.

O déficit habitacional de Niterói é elevado assim como em inúmeras cidades brasileiras. Guarda destas a distância estatística de sua posição de 7ª no índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) no país, mensurado e composto por indicadores de longevidade, educação e renda. Porém são identificadas 40 mil famílias moradoras em assentamentos precarizados (BIENENSTEIN et al., 2012), pelo menos uns 25% em uma população que beira os 500 mil habitantes. A se acrescentar a população sem teto, que lota integralmente os abrigos da cidade – apenas pelo prazo máximo de três meses – e mais a população, crescente a olhos nus, que está morando nas ruas com mulheres e crianças. O edifício representa uma mina de ouro para o mercado imobiliário (Smith, 2006, 67-68) que precisava sofrer um processo de limpeza social, uma vez que se encontra ocupado por parte da população que não é o público alvo para esse consumo.

Na construção dos elementos que envolveram o processo de despejo, assim como o posterior acompanhamento de mais de 75 pessoas que se encontraram em poucas horas em situação de rua, sem ter onde morar e por vezes sem nenhuma assistência direta das autoridades responsabilizadas, pode-se considerar que o Prédio da Caixa se configura como uma mostra de cidade, hostil, injusta e discriminada onde se distribuem suas 394 unidades ao longo de 11 pavimentos, ocupadas por residências, serviços e comércio. O despejo foi realizado sem notificação judicial; a única pessoa comunicada foi a síndica, deposta dias antes, em uma reunião de condomínio em que foi cumprido todo o ritual garantidor para sua legitimidade. Esta ex-síndica é proprietária de mais de 30 imóveis naquele local, o que explica seu interesse em limpar sua população, que identifica como lixo. A truculência do aparato policial e bélico e o açodamento da ação fez com que muitos deixassem para trás documentos, remédios, roupas e objetos de valor. Além de sem teto, alguns estão sem instrumentos e material de trabalho para atividades como autônomos ou informais. O aluguel social de R\$780,00, além das dificuldades burocráticas em consegui-lo, não há imóveis próximos por este valor, além da exigência de fiador ou caução de 3 meses, o que inviabiliza a locação, prejudicada ainda mais quando meios de sustento ficaram retidos nos apartamentos.

Esta cidade que se reduz e concentra na experiência do Prédio da Caixa é a dos noticiários policiais; é a cidade exibida pela mídia que explora a publicização da miséria, do preconceito

e da violência. Onde as prioridades se afastam dos direitos. A cidade da retórica das gestões participativas, porém as disputas não se apresentam e os consensos superam e escondem a heterogeneidade da população; a segregação, mais que latente, fica retida e justificada com o crime, a sujeira, a inadequação, a exclusão (Vainer, 2013). A população estigmatizada que mora neste prédio são, sobretudo, pessoas; proprietários, inquilinos e ocupantes; trabalhadores e estudantes – até de graduação e pós-graduação - em sua maioria pobres, muitos são negros, a maioria são mulheres, algumas transsexuais, idosas e idosos e crianças.

O pensamento do dominante, que não distingue mérito de oportunidades, afirma que é preciso mudar o paradigma, a “referência pública” que se tem do Prédio, mudar a sua cara, uma vez que não reconhece a importância ou mesmo a existência de famílias, de pessoas abatidas e acuadas com a pobreza. Agentes públicos que não se reconhecem como protagonistas da discriminação, da segregação, da desigualdade e que se entendem como fomentadores do progresso e do desenvolvimento.

Há soluções que garantiriam a permanência daqueles moradores, mas por seu caráter inovador, também alimentam a sensação de medo e incerteza, que precisa ser clareada e debatida, amplamente. Na visão de Souza (2011), “o “direito à cidade” corresponde ao direito de fruição plena e igualitária dos recursos acumulados e concentrados nas cidades, o que só seria possível em *outra* sociedade”. Uma alternativa é a aplicação do conceito de parceria público privada, tão utilizado pela Prefeitura, e esta demarcar aquele espaço como Zona de Especial Interesse Social, e junto com proprietários, repartir os encargos, os custos de obras além de futuros valores condominiais e assim garantir o direito à cidade a todos que ali habitam, há anos. Esta pode ser assim uma experiência inédita e revolucionária onde ao invés do público sempre arcar com os custos da parceria e o privado com os lucros, desta vez poderia de fato se enfrentar o urgente desafio da injustiça social e democratizar a cidade.

Referências bibliográficas

BIENENSTEIN, Regina et al. **Monitoramento de indicadores socioeconômicos nos municípios do entorno do Complexo Petroquímico de Estado do Rio de Janeiro – Comperj. Boletim de Acompanhamento no município de Niterói 2000-2011.** Niterói: EdUFF, 2012.

SMITH, Neil. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global. In: Bidou-Zachariasen, C., **De volta à cidade. Dos processos de gentrificação às políticas de « revitalização » dos centros urbanos.** São Paulo: Annablume, 2006.

SOUZA, Marcelo Lopes de. O direito ao centro da cidade. In: **Passa Palavra**. 2011.

Disponível em: <https://passapalavra.info/2011/04/37960/> .

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes. 2013.