



# Leituras de um palimpsesto urbano: Um estudo sobre o Centro de Niterói

Natasha Mello e Werther Holzer

**Natasha MELLO** 

Universidade Federal Fluminense; Escola de Arquitetura e Urbanismo; Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo; natashasmello@gmail.com

**Werther HOLZER** 

Universidade Federal Fluminense; Escola de Arquitetura e Urbanismo; Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo; wertherholzer@id.uff.br

---

MELLO, Natasha; HOLZER, Werther. Leituras de um palimpsesto urbano: Um estudo sobre o Centro de Niterói. *Thésis*, Rio de Janeiro, v. 11, n. 21, e 696, jun. 2026

---

data de submissão: 20/04/2026

data de aceite: 08/06/2026

DOI: 10.51924/revthesis.2026.v11.696

---

**Contribuição de autoria:** Concepção; Curadoria de dados; Análise; Coleta de dados; Metodologia; Software; Redação – rascunho original: MELLO, N. Redação - revisão e edição: MELLO, N.; HOLZER, W. Supervisão; Validação: HOLZER, W.

---

**Conflitos de interesse:** Os autores certificam que não há conflito de interesse.

---

**Financiamento:** CAPES (bolsa mestrado).

---

**Uso de I.A.:** Ferramenta: ChatGPT. Utilização: revisão ortográfica.

---

**Editores responsáveis:** Isis Pitanga e Rodrigo Scheeren.

---



**Resumo**

O Centro de Niterói possui notável importância municipal e metropolitana, além de significativa relevância histórica. Sua trajetória urbana e arquitetônica deixou marcas em seu tecido urbano e em suas edificações, formando camadas onde é possível vislumbrar a "cidade que abriga muitas cidades" (Pesavento, 2004). Este trabalho analisa o Centro de Niterói como um palimpsesto urbano, observando os vestígios que tornam o lugar atrativo e favorecem a criação de conexões e memórias ancoradas no espaço. A pesquisa possui caráter qualitativo e exploratório, baseada em revisão bibliográfica e documental, análise cartográfica, observação de campo e estudo das legislações urbanísticas. O trabalho discute os conflitos entre preservação patrimonial e o desenvolvimento inerente de um centro urbano, refletindo sobre os impactos das legislações urbanísticas na construção da memória e identidade urbana.

**Palavras-chave:** Palimpsesto urbano; Centro de Niterói; Patrimônio cultural; Lugar de memória.

**Abstract**

*Niterói City Center holds remarkable municipal and metropolitan importance, as well as significant historical relevance. Its urban and architectural trajectory has left marks on its urban fabric and buildings, forming layers through which it is possible to perceive the "city that contains many cities" (Pesavento, 2004). This study analyzes Niterói City Center as an urban palimpsest, examining the vestiges that make the place attractive and foster the creation of connections and memories anchored in space. The research adopts a qualitative and exploratory approach, based on bibliographic and documentary review, cartographic analysis, field observation, and the study of urban planning legislation. The paper discusses the conflicts between heritage preservation and the development inherent to an urban center, reflecting on the impacts of urban legislation on the construction of memory and urban identity.*

**Keywords:** Urban palimpsest; Niterói City Center; Cultural heritage; Place of memory.

**Resumen**

*El Centro de Niterói posee una notable importancia municipal y metropolitana, además de una significativa relevancia histórica. Su trayectoria urbana y arquitectónica ha dejado huellas en su tejido urbano y en sus edificaciones, formando capas donde es posible vislumbrar la "ciudad que alberga muchas ciudades" (Pesavento, 2004). Este trabajo analiza el Centro de Niterói como un palimpsesto urbano, observando los vestigios que hacen atractivo el lugar y favorecen la creación de conexiones y memorias ancladas en el espacio. La investigación tiene un carácter cualitativo y exploratorio, basada en revisión bibliográfica y documental, análisis cartográfico, observación de campo y estudio de las legislaciones urbanísticas. El trabajo discute los conflictos entre la preservación patrimonial y el desarrollo inherente a un centro urbano, reflexionando sobre los impactos de las legislaciones urbanísticas en la construcción de la memoria y de la identidad urbana.*

**Palabras-clave:** Palimpsesto urbano; Centro de Niterói; Patrimonio cultural; Lugar de memoria.

## Introdução

O centro de uma cidade é, em geral, caracterizado não só pela forte concentração de equipamentos públicos e instituições, pela presença de atividades comerciais e distribuição de serviços, mas também é o local onde coexistem antiguidade, variedade e diversidade (Panerai, 2006). O Centro de Niterói, no Rio de Janeiro, é um exemplo notável de centro urbano onde coexistem múltiplas camadas de cultura, história e serviços junto à dinâmica característica de um centro urbano.

O local, que teve seu primeiro plano de arruamento datado de 1820, é a sede administrativa da cidade e passou por diversos momentos em sua história, desde sua elevação à Vila Real, passando por uma variedade de projetos e planos, com destaque para sua passagem como capital provincial e estadual, até a perda da sua capitalidade que gerou dinâmicas de esvaziamento com consequências que a cidade lida até os tempos atuais.

Seus 200 anos de história deixaram marcas em seu tecido urbano e em sua arquitetura tornando o Centro um exemplo de palimpsesto urbano, um documento vivo onde é possível observar os vestígios e camadas de história e memória que caracterizam este espaço. Entretanto, esses vestígios encontram cada vez mais conflitos nas legislações urbanísticas, que não enxergam o espaço urbano como local de cultura, memória e história.

Os processos de formação e transformação do Centro de Niterói já foram abordados sob diferentes perspectivas. Destacam-se estudos voltados à história e desenvolvimento urbano da cidade (Azevedo, 1997) e às transformações do tecido urbano e às permanências presentes na área central (Rodrigues, 2005; Krykhtine, 2009). Essas contribuições auxiliam na compreensão da construção histórica do Centro e das transformações e permanências que constituem esse espaço urbano.

Partindo dessas leituras, o presente trabalho busca contribuir para o debate ao articular a análise dos vestígios urbanos e arquitetônicos com as discussões sobre memória, experiência e ambiência urbana. Para além da identificação das camadas históricas presentes no Centro, propõe-se uma reflexão sobre como essas permanências participam da construção de vínculos afetivos e memórias coletivas, bem como sobre os possíveis impactos das atuais diretrizes urbanísti-

cas na preservação dessas características e na experiência cotidiana do espaço urbano.

Dessa maneira, esse artigo tem o objetivo de analisar o Centro de Niterói como um palimpsesto a partir de seus vestígios urbanos e arquitetônicos, observando a "cidade que abriga muitas cidades" (Pesavento, 2004). Para isso, a pesquisa associa levantamento bibliográfico e documental, análise cartográfica, observação de campo e estudo de legislações urbanísticas passadas e vigentes, buscando compreender as relações entre memória, experiência, ambiência e transformação urbana. A partir dessas perspectivas, propõem-se discussões sobre a valorização e a preservação do bairro, analisando suas leis urbanísticas e reconhecendo-o como local do acontecer solitário (Santos, 1994), onde a história e a memória se cruzam e conectam o sujeito ao espaço.

## **Metodologia**

O presente trabalho possui caráter qualitativo e exploratório, adotando o Centro de Niterói como estudo de caso para investigar as relações entre memória, experiência, ambiência e transformação urbana a partir da leitura de seus vestígios urbanos e arquitetônicos. A área de estudo se destaca por reunir características próprias de um centro urbano consolidado e de um centro histórico, onde demandas contemporâneas coexistem com a preservação da memória e da identidade da cidade.

A investigação foi desenvolvida em três etapas complementares. A primeira concentrou-se na compreensão da formação e evolução urbana do Centro de Niterói, por meio da revisão bibliográfica, consulta a documentos históricos e análise de cartografias de diferentes períodos. A segunda consistiu na observação direta da área de estudo, buscando identificar permanências materiais, características arquitetônicas e ambiências urbanas. Por fim, realizou-se a análise das legislações urbanísticas que incidem sobre a área central, comparando instrumentos anteriores e vigentes para compreender seus possíveis impactos sobre a preservação e transformação do bairro.

A articulação entre essas diferentes abordagens permitiu analisar o Centro de Niterói como um palimpsesto urbano, relacionando suas camadas históricas e os processos de transformação às experiências e vivências nesse espaço urbano.

## Os vestígios no traçado urbano

Localizado na cidade de Niterói, no Estado do Rio de Janeiro, o bairro Centro possui localização estratégica às margens da Baía de Guanabara. Embora não seja o centro geográfico da cidade, consiste em importante centralidade comercial e de serviços, além de polo de transportes e empregos. O bairro se conecta diretamente com a cidade – e capital – Rio de Janeiro, através do transporte aquaviário e da ponte Rio-Niterói, além de ser ponto conector de outras cidades da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ).

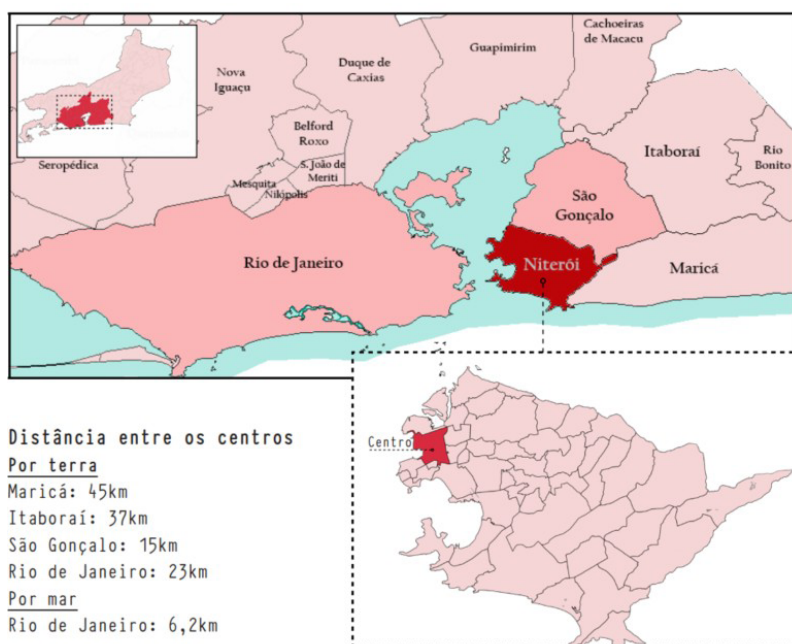


Figura 1

Inserção do Centro de Niterói na estrutura urbana municipal e metropolitana. Fonte: Mello, 2021.

Do tupi “Água Escondida”, Niterói teve sua ocupação inicial vinculada à necessidade de ocupação da área de recôncavo da Baía de Guanabara, devido à sua vulnerabilidade a ataques e invasões estrangeiras. Até o século XVI, a região que corresponde hoje ao bairro do Centro era formada por um areal que margeava uma extensa enseada, surgindo daí seu primeiro nome: Praia Grande. No século XIX, o local foi escolhido para ser sede da então Vila Real, levando o nome de Vila Real da Praia Grande, sendo sua localização e possibilidade de crescimento os principais fatores de seleção.

Foi nesse cenário que surgiu o Projeto de Edificação da Vila Real da Praia Grande em 1819. O Plano de Edificação da Praia Grande propunha uma malha qua-



Figura 2  
Plano de Edificação da Praia Grande, 1819.  
Fonte: Fundação de Arte de Niterói.

drangular partindo das duas principais vias da região, a rua da Praia e a rua Direita. As ruas deveriam ter largura mínima de sessenta palmos (13,20 metros) ou cinquenta palmos (11,00 metros), quando inevitável, com nomes associados à realeza ou à Igreja. No mapa do projeto, é possível observar o traçado retilíneo proposto representado em tracejado, e as vias existentes representadas em branco, estas majoritariamente não retilíneas. Nota-se que, em alguns caminhos existentes, houve um esforço para apenas retificá-los, ao invés de abrir uma nova via (Figura 2).

O plano contava também com a proposição de espaços públicos, sendo eles o Passeio da Memória, o Rossio, a Praça do Mercado, o Largo da Conceição e o Campo do Curral. O Rossio deveria receber o pelourinho, a Igreja Matriz e, junto às ruas que o cercavam, a Casa de Câmara e Cadeia, o açougue e o terreiro da farinha. O pelourinho foi alocado no Passeio da Memória, que se dividiu. Já a Igreja Matriz teve sua inauguração em 1854. O plano considerava, também, que as casas de entorno do Rossio deveriam possuir testada com altura de 17 palmos (3,74 metros), em caso de edificações térreas, e 35 palmos (7,70 metros) em caso de edificações assobradadas.

O plano original foi implementado, apesar de algumas alterações, sendo possível observar suas permanências no tecido urbano atual. O mapa topográfico da Província do Rio de Janeiro, datado de 1833, mostra a implementação do plano até aquela data, além da

abertura de novas ruas. Atualmente, a malha linear proposta em 1820 ainda é predominante no bairro, sendo um importante vestígio do primeiro plano de urbanização da cidade e um exemplar de urbanização do Brasil Colônia. De acordo com Azevedo (1997), o Plano da Vila Real da Praia Grande merece ser visto como um dos documentos mais significativos do urbanismo brasileiro no final do Período Colonial, pela sua abrangência e implementação.

Interessante notar que o plano propõe uma malha retilínea, entretanto a rua Direita, hoje rua da Conceição, foge à regra. Na época, as edificações se concentravam, principalmente, próximas à igreja de Nossa Senhora da Conceição. Ademais, o nome original da via, rua Direita, já transmite a importância dessa via para a população da Praia Grande. Sendo assim, em 1824, houve uma requisição da população para que a via não fosse retificada, baseando-se em sua importância e a ocupação prévia.

Em relação às praças, atualmente três das praças se mantém, como é possível observar na Figura 3, sendo elas o Largo da Memória, o Rossio e a Praça do Mercado, representados pelos números 1, 2 e 3, respectivamente.

O Largo da Memória (número 1.1 no mapa) foi desenhado seguindo os conceitos do paisagismo europeu da época, possuindo forma retangular, cortado por

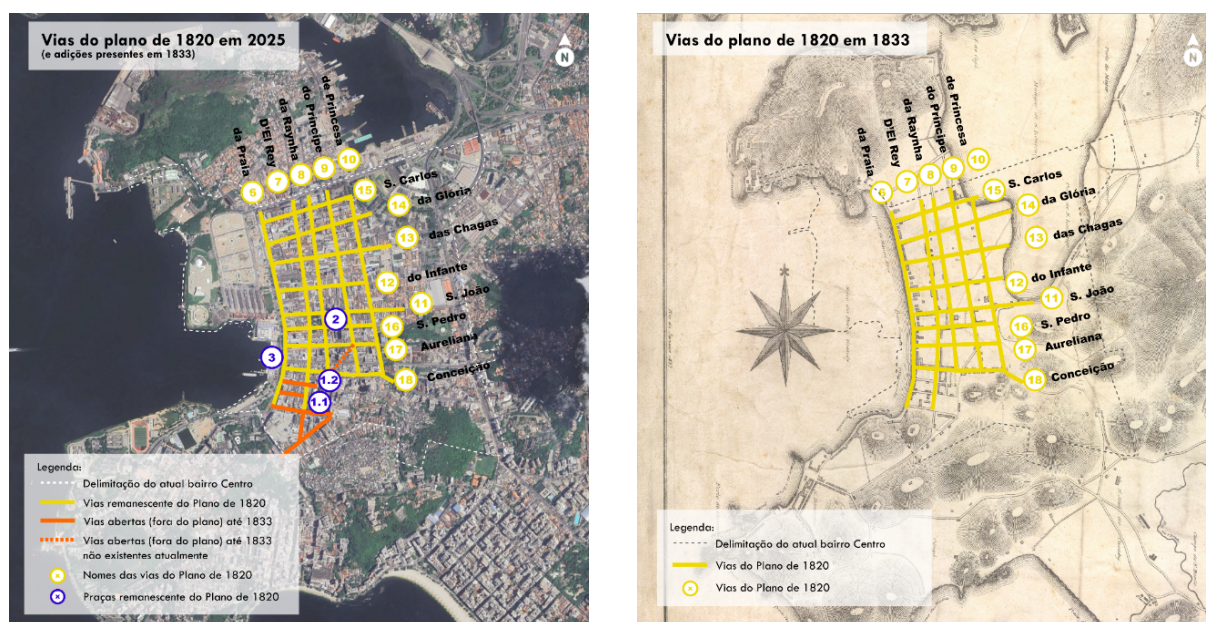


Figura 3

Vias propostas pelo plano de 1820 concretizadas em 1833. À esquerda, utilização de base: planta cartográfica de 1833. À direita, utilização de base: imagem aérea de 2024. Fonte: Elaboração autoral.

duas alamedas que se entrecruzam. O projeto original acabou se dividindo em dois largos: o Passeio da Memória e o Largo do Pelourinho, para onde foi o pelourinho que antes estava planejado para o Rossio. O espaço só foi estabelecido oficialmente em 1847, quando o Imperador D. Pedro II inaugurou o chafariz que ainda permanece no local, embora não mais com sua função inicial ou cercado de água, mas segue como um vestígio dessa trajetória após 177 anos.

Além dos primeiros planos, ainda datados do Brasil colonial e imperial, a região correspondente ao atual



Figura 4  
Imagem do aterro de São Lourenço em construção, 1930.  
Fonte: Acervo Digital da Biblioteca Nacional.

Centro da cidade recebeu diversos projetos que deixaram marcas significativas em seu traçado urbano. Destacam-se os aterros de São Lourenço (década de 1930) e da Praia Grande (década de 1970), bem como a abertura de vias, sendo uma das mais significativas a Avenida Amaral Peixoto (década de 1940).

O aterro de São Lourenço (Figura 4) foi construído no mangue de mesmo nome com o objetivo de abrigar o novo porto da cidade, melhorando a conexão com a zona norte da cidade e facilitando o escoamento de mercadorias. Seu traçado, marcado por ruas semicirculares que contrastavam com a malha retilínea iniciada no século XIX e expandida durante o crescimento da cidade, refletia princípios do urbanismo difundido na Europa nas primeiras décadas do século XX.

Na década seguinte, a abertura da Avenida Amaral Peixoto transformou significativamente parte do Centro, resultando na desapropriação de cerca de 230 edificações, na eliminação a travessa Maurity e na criação

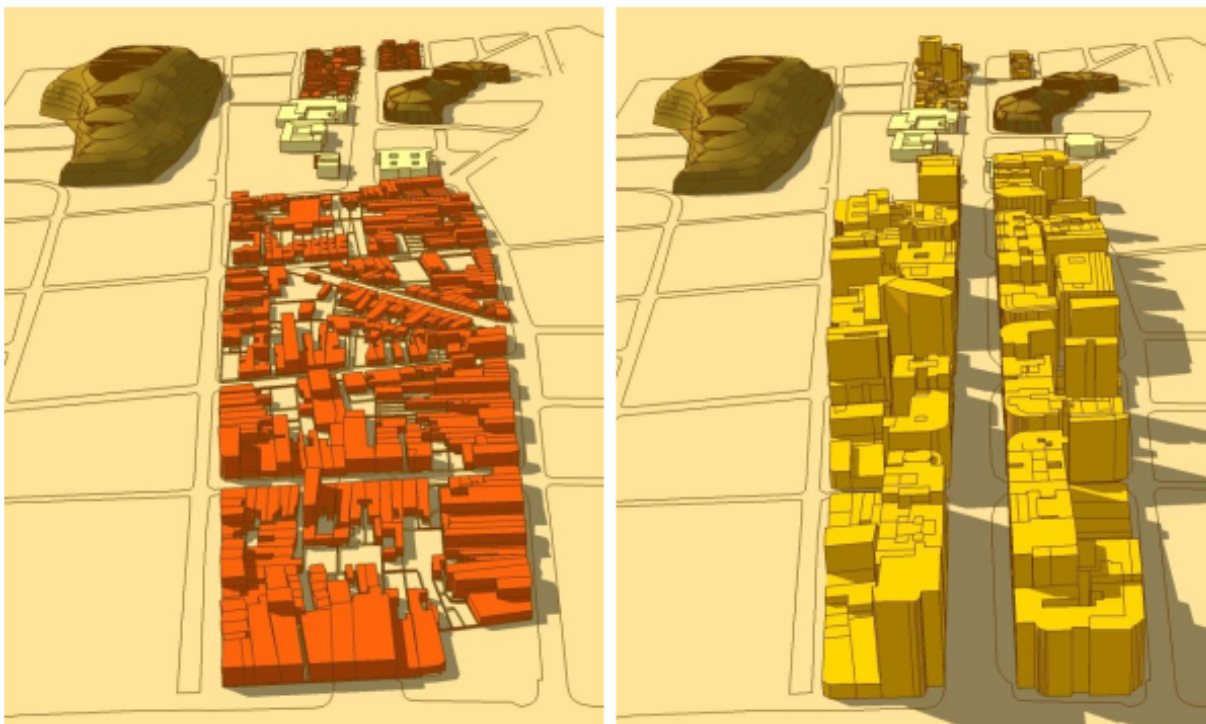


Figura 5  
Simulação antes e depois da abertura e implantação da Av. Amaral Peixoto. Fonte: Krykhtine, 2009.

de uma nova via concebida para receber prédios com até 13 pavimentos, um contraste significativo com a paisagem urbana então existente (Figura 5).

Ao longo do tempo, sucessivos alargamentos, expansões e intervenções urbanas ocorreram. O Centro foi sendo progressivamente ocupado, restando poucos terrenos vazios, enquanto a área do aterro da Praia Grande permanecia sem ocupação. Apenas uma pequena porção do aterro recebeu a implantação do Terminal Norte entre as décadas de 1980 e 1990, seguida pela implantação do Caminho Niemeyer, nos anos 2000. Essas intervenções, somadas às transformações anteriores, produziram sucessivas camadas que tornam possível “ler” com facilidade a trajetória desse local em seu tecido urbano (Figura 6).

As transformações observadas no traçado urbano refletem mudanças mais amplas na estrutura urbana de Niterói. A consolidação do modelo rodoviarista na segunda metade do século XX, tendo como marco no município a construção da Ponte Rio-Niterói (1974), favoreceu o espraiamento urbano, especialmente em direção à Região Oceânica. A Zona Sul, que já se conectava ao Centro por meio dos bondes, também

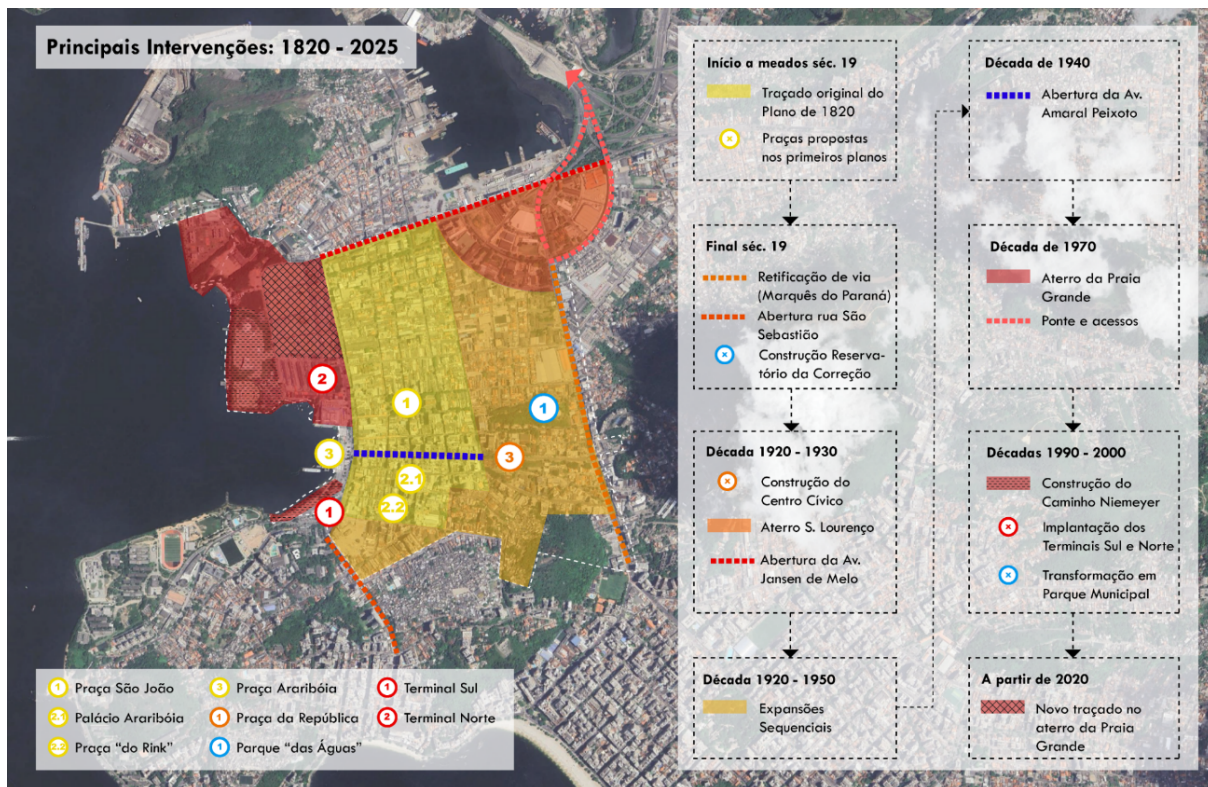


Figura 6  
Mapa das principais intervenções entre os anos de 1820 e 2025, sobreposição em fotografia aérea de 2024. Fonte: Elaboração autoral, 2026.

passou a ganhar notoriedade, atraindo moradores, comércios e serviços em um contexto marcado pelo esvaziamento do Centro após a perda da capitalidade estadual.

Embora esse processo tenha reduzido a centralidade exclusiva anteriormente exercida pelo Centro, o bairro permaneceu desempenhando papel fundamental na concentração de serviços, atividades comerciais e equipamentos públicos, mantendo sua relevância na dinâmica urbana municipal e metropolitana, especialmente pela concentração de infraestruturas e sistemas de transporte municipais e intermunicipais, além de conectar diferentes municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro por meio das baldeações.

### Os vestígios na arquitetura

A trajetória do Centro é marcada por diversos vestígios também em suas edificações. O plano de edificação da região é datado do final do período colonial, embora tenham acontecido ocupações anteriores. Em sua arquitetura, poucas edificações preservam características associadas ao período colonial. Os vestígios desse período, entretanto, permanecem mais presen-

tes na ocupação do espaço urbano, através de testadas, afastamentos e volumetrias que ainda caracterizam parte significativa do bairro.

O plano de edificação possuía diretrizes para construção de casas, o que moldou o formato de parte de seus lotes, indicando a necessidade de casas sobrados para locais específicos, como o entorno do Rocío e, no restante da área, indicava que as casas poderiam ser térreas ou sobrados, devendo possuir 17 e 36 palmos de altura, respectivamente. Considerando o palmo como 22cm, as casas tinham altura aproximada de 3,75m e 7,90m.

A ocupação dos lotes das cidades coloniais brasileiras tinha como principal característica a concentração da construção na parte frontal do lote, sem recuo em relação à rua ou recuos laterais, deixando apenas um espaço "livre" atrás da construção principal (Silva, 2004). Esse tipo de ocupação visava a praticidade, com facilidade de acesso ao comércio térreo, mantendo residência no segundo pavimento, quando a tipologia da edificação era assobradada.

O estilo colonial se mistura, em suas fachadas, com neoclássico, que era o estilo oficial adotado no Brasil a partir do primeiro reinado, assim como em regiões da Europa. Nesse período, os edifícios públicos e da nobreza passaram a transparecer símbolos de poder. Por influência desses edifícios, os beirais coloniais foram, gradativamente, sendo substituídos por cornijas sob platibandas almofadas ou balaustradas, dispostas como coroamento de fachadas.

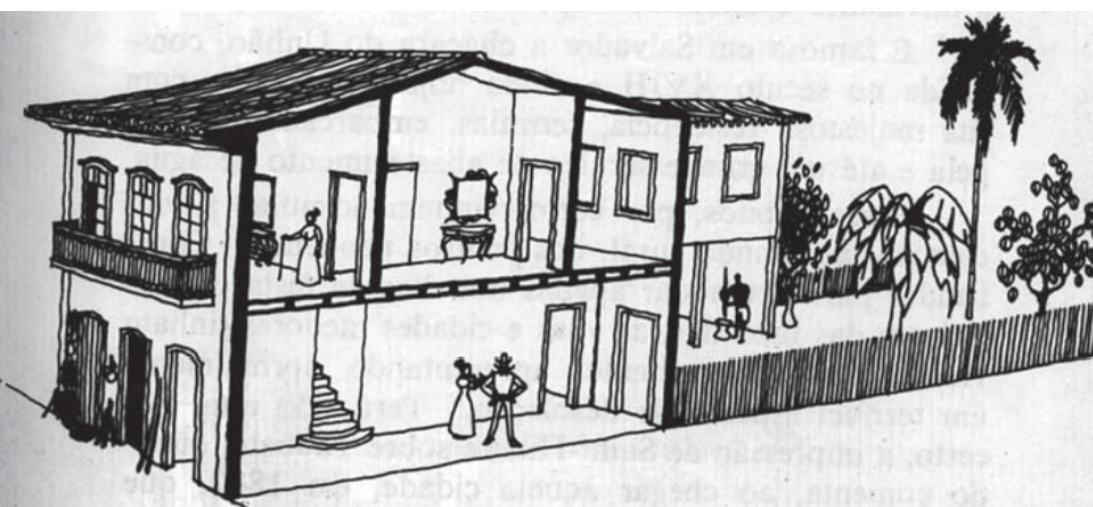


Figura 7

À esquerda, Corte esquemático de uma edificação no Brasil colonial. Fonte: Silva, 2004. À direita, exemplo de edificação colonial com adição de platibanda. Fonte: Acervo autoral, 2025.



Figura 8

À esquerda, edificação com platibanda eclética com destaque para os ornatos característicos oferecidos em escala. À direita, presença de adorno em ferro em edificação de 1921. Fonte: Acervo autoral, 2025.

Ao final do século XIX, devido à industrialização, imigração e busca pela atualidade, havia forte presença da composição de várias tendências, sem a predominância de uma sobre as outras, resultando em obras que se aproximavam do ecletismo (Bittar et al., 2011). Houve uma popularização dos produtos manufaturados e ornatos, grades e esquadrias eram oferecidos em grande quantidade e variedade, possibilitando uma variedade de combinações, sendo possível encontrá-las em grande quantidade nas edificações mais antigas da cidade (Figura 8).

Outros estilos arquitetônicos tiveram presença marcante na cidade, sendo possível encontrar os adornos em ferro do *art nouveau* (Figura 8), as linhas geométricas do *art decó*, os pilotis do modernismo, até as produções contemporâneas. É possível encontrar também edificações que possuem vestígios de diversos estilos (Figura 9) e outras que é impossível discernir seu momento de construção e alteração, seja pela sua composição arquitetônica atual ou pela falta de visibilidade causada por publicidades ou envelopamento de fachadas.

O Centro de Niterói é um palimpsesto vivo e suas fachadas contam a trajetória da cidade, revelando diferentes momentos de sua formação e transformação urbana. Os vestígios arquitetônicos presentes nas edificações remetem não apenas aos períodos de crescimento econômico e aos anos em que a cidade exerceu a função de capital, mas também aos períodos de transformação que marcaram sua trajetória. É possível observar as mudanças ocorridas ao longo



Figura 9

Exemplos de estilos arquitetônicos encontrados no Centro de Niterói. Fonte: Google Street View com seleção autoral.

do tempo, identificando permanências e transformações na paisagem urbana. Essas edificações podem ser encontradas em diversas ruas do bairro, por vezes formando conjuntos com pluralidade de fachadas, adornos e estilos. Também aparecem de forma isolada ou em edificações de destaque, criando marcos e monumentos que se espalham pela região.

## O Centro e a preservação de sua história

Apesar da sua história significativa para a cidade e para o Estado, o Centro vem passando pelo processo de apagamento de parte significativa de seus vestígios. A necessidade de densificação e “crescimento” do bairro se tornaram justificativa para promulgação de legislações que não consideram o potencial histórico e cultural do bairro.

A trajetória de preservação ao patrimônio cultural no município teve seu marco inicial no Centro em 1980, com o tombamento da Praça da República e de seu conjunto de edifícios ecléticos, datados da década de

1930, pelo atual Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (INEPAC). A praça foi desmontada em 1970 para dar lugar a um novo Tribunal de Justiça, que não foi concluído, ficando apenas sua estrutura. A manifestação popular, somada ao instrumento do tombamento, garantiu a demolição da estrutura e a reconstrução da praça, sendo o “ponto de partida” para leis municipais de proteção.

Dentre as legislações, se destaca o Plano Diretor de 1992, que instituiu as Áreas de Proteção ao Ambiente Urbano, as APAU, oficializadas dez anos depois. As APAU consideravam não só as edificações como elementos isolados, mas seu conjunto e suas relações entre si e com seu entorno urbano. Grande parte do bairro passou a compor a APAU Centro, resguardando a maior parte do tecido original da Vila Real da Praia Grande.

Entretanto, dez anos depois houve nova alteração de lei, com a Operação Urbana Consorciada da Área Central, extinguindo as APAU e criando quatro corredores culturais. As proteções como conjunto foram diminuídas significativamente e diversos imóveis perderam suas proteções individuais.

Atualmente, com a revisão do Plano Diretor e a promulgação da nova Lei Urbanística, as proteções foram novamente alteradas e, embora tenham novas áreas de proteção, agora definidas como Zonas Especiais de Preservação ao Ambiente Cultural, as ZEPAC, houve nova redução das proteções individuais e permissão de aumento significativo no gabarito, alterando, as ambiências urbanas desse local e, conseqüentemente, a maneira como cada pessoa vive e sente esse espaço urbano.

A questão da valorização se contrapõe à preservação física desses bens imóveis, principalmente das edificações mais simples que não possuem a imponência de solares e palacetes. É importante a preservação da variedade de produção arquitetônica, não somente de edificações que ostentam prosperidade, para que não haja uma visão distorcida do passado (Lynch, 1972). Essas edificações, porém, padecem pela descaracterização, falta de manutenção, ocultamento de fachadas e abandono que, por vezes, resultam em estados de preservação precários, danos permanentes e demolições, que facilitam a desocupação e venda dos lotes.

A legislação demonstra que não reconhece o bairro como um conjunto de elementos variados, algo próprio de um centro urbano e potencializado pela importância

histórica da região em questão. Seu zoneamento divide o bairro segundo possibilidade de elevação de gabarito, por vezes ignorando suas edificações históricas, geralmente não reconhecidas, e até mesmo seu uso.

Um exemplo interessante de analisar é uma das Zonas de Centralidade Municipal +14, que permite a construção de até quatorze pavimentos, desconsiderando o embasamento. O local possui uma pluralidade de usos, concentrando parte importante do comércio

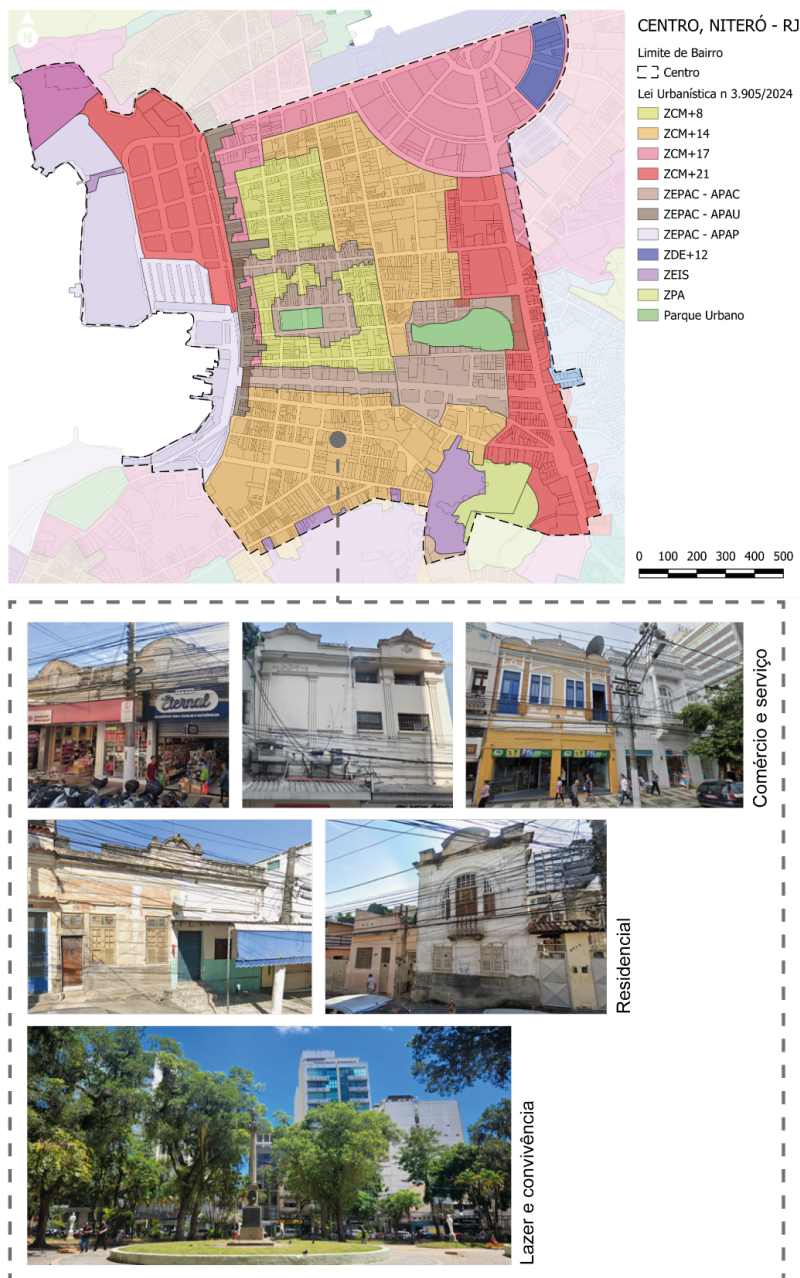


Figura 10

Acima, mapa de setorização da Lei Urbanística no Centro de Niterói. Abaixo, exemplo de edificações e espaços com seus usos em zona específica. Fonte: Elaboração autoral com fotografias selecionadas de acervo autoral e Google Street View. 2026.

da cidade, além do principal shopping do município e ruas comerciais que estão próximas ao limite geográfico do bairro. Essa região possui diversidade de edificações, com sobrados, lojas e casas que misturam estilos e contam um pouco da história do local. Além de integrar parte significativa do tecido urbano resultante do primeiro plano de edificação da cidade, a área preserva um dos espaços públicos remanescentes desse processo: o antigo Largo da Memória, atual Praça do Rink. O espaço permanece como local de lazer e convivência, um dos poucos respiros urbanos do Centro.

Aos poucos, as permissões de construção e ocupação vão gerando ocultamento e apagamento definitivo desses vestígios, das características próprias daquele local. Compreende-se que a cidade vai se modificando a partir de processos que envolvem não apenas suas dinâmicas cotidianas, mas também pelas mudanças que ocorrem em seus tecidos e edificações. Um centro econômico, principalmente, possui dinâmicas próprias. Os autores não pretendem, aqui, propor um "congelamento" do Centro, mas alertar para a importância de observá-lo como um documento vivo que merece ser cuidado e lido por diversas gerações e, mesmo que passe por mudanças, permaneça preservando sua história.

## **Espaço, conexão e memória**

A diversidade de fachadas, ruas e elementos desperta curiosidade e desejo para vivenciar aquele espaço, afetando a percepção, a memória e a imaginação, que estão em constante interação (Pallasmaa, 2009). Os vestígios do passado transformam a cidade em um *puzzle*, despertando interesses e estimulando a interpretação dessas camadas históricas que, por sua vez, conectam o sujeito ao espaço e contribuem para a construção de relações de memória (Pesavento, 2004). Esses elementos são valorizados por Cullen, como destacado no trecho abaixo:

(...) No caso do conjunto [edificado], imaginemos o percurso do transeunte: ao afastar-se pouco a pouco dos edifícios depara, ao virar de uma esquina, com um edifício totalmente inesperado. É normal que fique surpreendido ou até mesmo espantado; mas a sua reação deve-se mais à composição do grupo do que a uma construção específica. (Cullen, 1983)

Tuan (2013) fala sobre a necessidade de experienciar o espaço como técnica de aprendizado e atribuição de significado. Só haverá o desejo de experienciar se o espaço for atraente para tal. A linguagem arquitetônica e a preservação de edificações não são os únicos elementos capazes de tornar um espaço atrativo.

O corpo sente aquele espaço de maneira variada por meio de seus múltiplos sentidos. A variedade de usos, a presença de mobiliários, a existência de vegetação, a iluminação natural ou artificial... Tudo pode se tornar parte da experiência.

O sujeito habita o espaço por meio de seu corpo, sendo este fundamental para a construção de percepções daquele espaço e, conseqüentemente, a qualidade da experiência vivenciada. Quando positiva, pode contribuir para a criação de sentimentos e pensamentos que geram a sensação de pertencimento.

A partir dessas vivências do local, são construídas memórias individuais que, de acordo com Abreu (1998), embora subjetivas, podem contribuir para a recuperação da memória das cidades. É por meio dessa memória que se torna possível acessar lembranças pessoais e resgatar "momentos urbanos que já passaram e formas espaciais que já desapareceram", sendo inquestionável sua importância para a identidade de um lugar.

A memória, já sabemos, tem uma dimensão individual, mas muitos dos seus referentes são sociais, e são eles que permitem que, além da memória individual, que é por definição única, tenhamos também uma memória intersubjetiva, uma memória compartilhada, uma memória coletiva. Esta memória não é a agregação pura e simples de memórias subjetivas. (Abreu, 1998)

O Centro de Niterói, por sua importância econômica e por desempenhar a função de principal ponto de conexão de transportes municipais e intermunicipais, recebe diariamente um intenso fluxo de pessoas que vivenciam e, de certo modo, experienciam esse espaço. Uma forte evidência das relações e memórias criadas junto ao Centro é a presença de páginas e perfis em redes sociais dedicados à história da cidade e à troca de relatos. Algumas dessas páginas reúnem dezenas de milhares de seguidores.

Os relatos compartilham o apreço não apenas pelas edificações, mas pelas vivências associadas a esse espaço: o local de estudo onde o sujeito fez amizades; o restaurante cuja comida e a companhia eram agradáveis; os bares e lanchonetes, com os pastéis sorriso e bebidas "hidrovitas". A variedade experiências vividas naquele espaço contribui para torná-lo especial e auxilia na construção de memórias. Abreu (1998) afirma que a cidade é uma das aderências que ligam indivíduos, famílias e grupos sociais entre



Figura 11  
Publicação da página “Nictheroy no Passado”, com destaque para comentários ao lado. Fonte: Instagram, 2023.

si, permitindo que suas memórias não fiquem perdidas, mas se encorem naquele espaço. Essa ideia é reforçada por Zumthor:

E é este espaço envolvente que se torna parte da vida (...). É um lugar onde crianças podem crescer. Talvez estas inconscientemente, se lembrem daqui a 25 anos de algum edifício, de uma esquina, uma rua, uma praça. (Zumthor, 2008)

Conforme os sentidos vão sendo despertados, a cidade passa a ser construída na mente e dos sentimentos das pessoas. As escalas da cidade podem fazer o frequentador se sentir mais ou menos oprimido, sufocado. Edifícios altos implantados em ruas estreitas geram sensação de sufocamento, direcionando a perspectiva para além do campo de visão do observador, enquanto ruas mais largas geram maior sensação de alívio e respiro.

Aos poucos, o Centro de Niterói vem passando por alterações em suas ambiências urbanas que, consequentemente, impactam a maneira em como aquele espaço é experienciado. As edificações com suas fa-

chadas diversas vão sendo esquecidas, enquanto novas surgem com dimensões que não dialogam com o tecido urbano que ainda é marcado por fortes heranças das diretrizes coloniais.

Embora parte do Centro já apresente edifícios verticalizados, grande parte de seu tecido urbano ainda é marcada pela presença de sobrados e edificações de menor porte. Os poucos terrenos vazios remanescentes

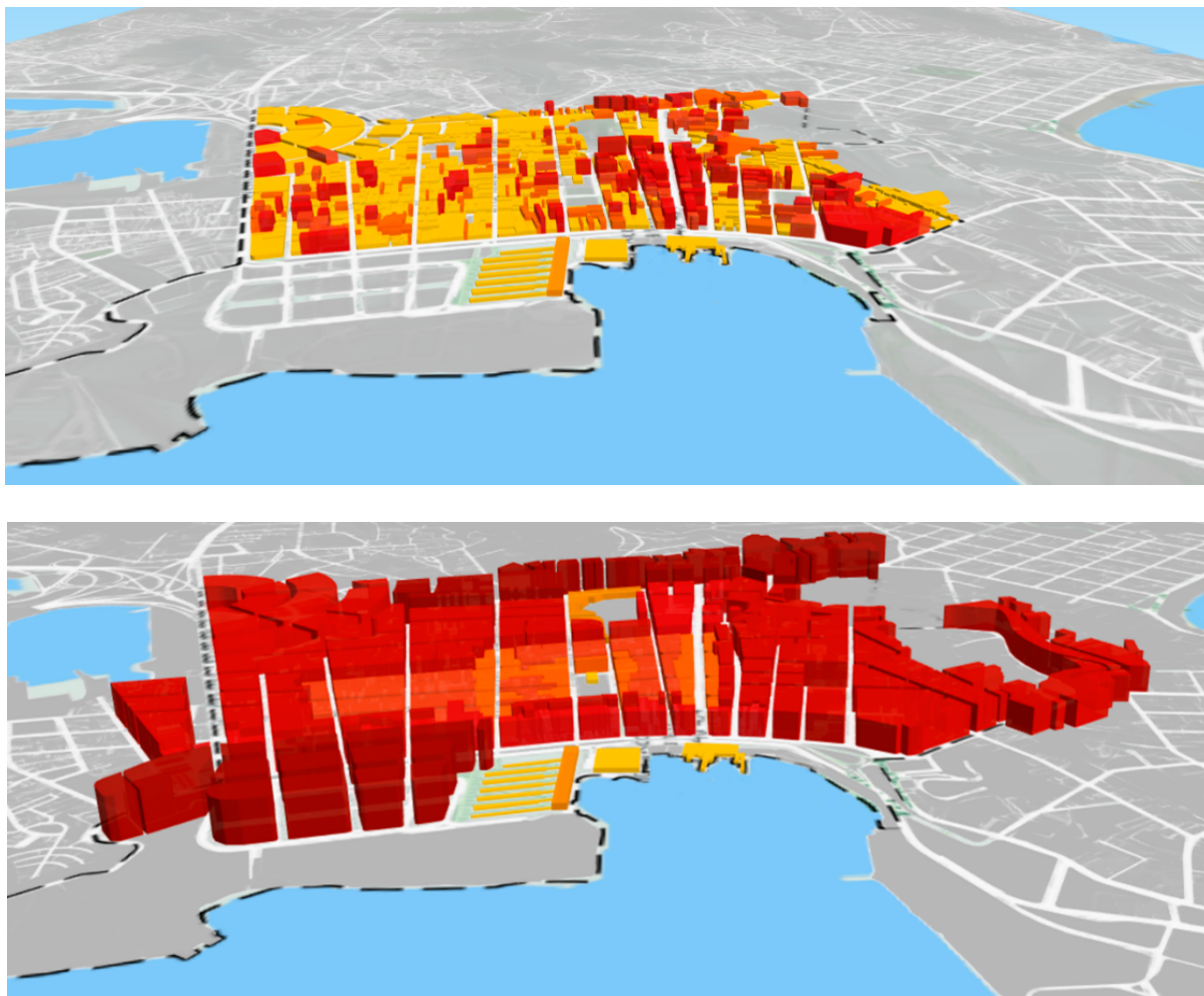


Figura 12

Acima, representação 3D do gabarito atual do Centro. Abaixo, representação 3D do gabarito máximo permitido pela lei urbanística atual (Lei nº 3.905/2024). Fonte: Elaboração autoral com uso do software QGIs, 2026.

tes vêm sendo ocupados por construções de maior escala, cujos embasamentos e volumetrias geralmente contrastam com o entorno imediato. Nesse contexto, espaços que contribuíram para a construção de memórias são transformados, reduzidos ou, em alguns casos, abandonados, tornando-se vazios urbanos.



Figura 13  
Edificação do século XX em estado de ruína após abandono e incêndio. Fonte: Acervo autoral.

## Considerações finais

É notável a importância do Centro como local de memória, história e rica conexão com aqueles que ali habitam, trabalham, circulam e vivenciam esse espaço urbano. Seus vestígios encontram-se presentes tanto na arquitetura quanto no tecido urbano, formando camadas que podem ser lidas, desvendadas e interpretadas como um palimpsesto urbano.

Pesavento (2004) afirma que toda cidade será a Cidade, contendo em si, como palimpsesto, outras cidades. O Centro de Niterói, com sua diversidade de camadas, estimula o desejo de experienciar aquele local, de desvendar as peças desse quebra-cabeça urbano. A leitura de seu traçado, de suas edificações e de seus espaços públicos permite observar e compreender diferentes momentos da trajetória da cidade, desde sua formação como Vila Real da Praia Grande até as transformações decorrentes da expansão urbana e da perda da capitalidade.

A vivência desse ambiente gera memórias e relações com o espaço urbano, contribuindo para a construção de identidades individuais, coletivas e da própria ci-

dade. Essas memórias não estão associadas apenas às edificações, mas também aos percursos cotidianos, aos espaços de convivência, aos usos e às experiências construídas ao longo do tempo. Nesse sentido, a preservação do Centro ultrapassa a proteção de bens isolados e envolve também a manutenção das ambiências urbanas que permitem a continuidade dessas relações.

O bairro, entretanto, atravessa um momento de conflito entre a permanência de sua história e as transformações inerentes a um local de relevância econômica e geográfica, como um centro urbano. As legislações urbanísticas atuais, entretanto, embora reconheçam parcialmente a importância do patrimônio cultural, ainda apresentam dificuldade de conciliar crescimento urbano, preservação dos vestígios históricos e manutenção das características que contribuem para a construção da memória coletiva e identidade daquele local. Fica evidente a necessidade de revisão das leis urbanísticas, com maior reflexão e cuidado com a relação entre instrumentos de planejamento urbano e preservação patrimonial, de modo que o Centro possa continuar se transformando sem perder as camadas históricas que constituem sua identidade e fazem dele um rico palimpsesto urbano.

## Referências

- ABREU, Maurício de Almeida. Sobre a memória das cidades. *Revista da Faculdade de Letras*, v. 14, p. 77–97, 1998.
- AZEVEDO, Marlice. Niterói urbano: a construção do espaço da cidade. In: MARTINS, I. L.; KNAUSS, P. (org.). *Cidade múltipla: temas da história de Niterói*. Niterói: Niterói Livros, 1997. p. 20–67.
- 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.
- CULLEN, Gordon; MACEDO, Carlos Lemonde de; CORREIA, Isabel. *Paisagem urbana*. Lisboa: Edições 70, 1983.
- KRYKHTINE, Carlos Alberto Peres. *Centro de Niterói: um olhar sobre os retalhos urbanos: prospecção sobre as potencialidades da gráfica digital e sua utilização na investigação dos planos e projetos urbanos do centro de Niterói*. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2009.
- LYNCH, Kevin. *What time is this place?* Cambridge: MIT Press, 1972.

MELLO, Natasha de Souza. *Entre o novo e o antigo: propostas para valoração da paisagem urbana do centro de Niterói*. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2021.

MELLO, Natasha de Souza. *Progresso e Patrimônio: Uma análise da trajetória urbana de preservação do Centro (histórico) de Niterói, RJ*. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2026.

PALLASMAA, Juhani. *Os olhos da pele: a arquitetura e os sentidos*. Porto Alegre: Artmed, 2009.

PANERAI, Philippe. *Análise urbana*. Brasília: Editora UnB, 2006.

PESAVENTO, Sandra Jatahy. Com os olhos no passado: a cidade como palimpsesto. *Esboços: Revista do Programa de Pós-Graduação em História, Florianópolis*, v. 11, n. 11, p. 25–30, 2004.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI. *Lei municipal n. 1.967, de 4 abr. 2002*. Dispõe sobre o plano urbanístico da Região das Praias da Baía, seu zoneamento ambiental e instrumentos de política urbana. *Diário Oficial do Município de Niterói*, 5 abr. 2002.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI. *Lei n. 3.905, de 20 maio 2024*. Dispõe sobre a Lei Urbanística de Niterói, seu zoneamento e regras gerais de licenciamento edilício.

RODRIGUES, Ferdinando de Moura. *Forma, Imagem e Significado em Estruturas Urbanas Centrais. Centro de Niterói: Projeto de Reestruturação Urbana*. Niterói: EdUFF/ ProEditores, 2005.

SANTOS, Milton. *Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico informacional*. São Paulo: Hucitec, 1994.

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

TUAN, Yi-Fu. *Espaço e lugar: a perspectiva da experiência*. Londrina: EDUEL, 2013.

ZUMTHOR, Peter. *Atmospheres*. Basel: Birkhäuser, 2008.