

ENTRE O PÚBLICO E O PRIVADO: INTERMEDIÇÃO DE INTERESSES NO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DA CIDADE NITERÓI/RJ

Amanda Thereza Orozco Morais de Souza

Resumo

O presente projeto de pesquisa versa sobre processo de intermediação de interesses na construção de políticas públicas urbanas. Investiga-se o caso da Revisão a Lei de Desenvolvimento Urbano que aprova o Plano Diretor (PDDU) da cidade Niterói/RJ com objetivo de delinear os possíveis canais de interposição entre o poder público e setor imobiliário.

A cidade de Niterói está situada no nó metropolitano do Rio de Janeiro, tida muitas vezes como “espelho d’água da cidade do Rio de Janeiro” as dinâmicas de transformação urbana verificadas na metrópole fluminense refletem diretamente na vizinha Niterói. Esta que já fora capital do estado e, por conseguinte, alvo de uma série de transformações no uso, ocupação e gestão de seu território apresenta uma tradição bastante longa de planos e projetos urbanísticos. A análise dos mesmos nos permite perceber uma tendência de favorecimentos por parte da municipalidade aos interesses dos agentes do setor imobiliário, especialmente a partir da década de 1940, quando se verifica o crescimento do protagonismo da iniciativa privada no processo de expansão da malha urbana na cidade, a partir da elaboração de planos – tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada – por meio dos quais se buscou orientar o crescimento urbano para as áreas de valorização. Vasta produção acadêmica fora elaborada desde então, tendo em comum diversas vezes o apontamento de uma tendência de captura do poder público municipal pela lógica de acumulação ampliada do capital, em especial no que se refere à elaboração e implementação de políticas públicas de gestão territorial. Todavia, partimos do entendimento de Godoy et al (2009) que considera que o poder público além de mediar os interesses em conflito na formulação de políticas do urbano, também possui interesses particulares, tornando-se necessário analisar os “encaixes” de interesses estatais e privados (HOYLER, 2014). A presente pesquisa caminha no sentido da consideração de interposição entre tais atores, com a finalidade ampliar o entendimento acerca da agência deste último no processo de produção e organização do espaço urbano niteroiense.

OS CAPITAIS DO URBANO NA FORMULAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS

Acreditamos que os estudos sobre política pública em geografia, de um modo geral, objetivam identificar como os padrões de interação entre diferentes atores afetam o ordenamento espacial, produzindo ou amenizando “injustiças territoriais” (LIMA, 2014). O estudo da intermediação de interesses pressupõe conhecer o que querem as partes envolvidas e como agem para alcançar suas metas (HOYLER, 2009, p.67). Considera-se que a presença desses atores e as estratégias por eles articuladas para garantir seus interesses varia conforme o tipo de política pública que está sendo tratada (GODOY et al, 2014).

Segundo Marques (2016), os capitais do urbano tendem a acumular muito poder político em função de suas conexões com a classe política. Essas conexões têm origem nos transcurtos da história econômica nacional. O autor postula a existência de “uma relação quase simbiótica” entre os setores estatais e privados como um legado da formação do capitalismo brasileiro da década de 1930, de modo que, pode-se afirmar que o Estado “produziu esses setores”, ao mesmo tempo em que esses setores viabilizaram uma grande parte da estratégia dos governos desenvolvimentistas. Assim, desde cedo os setores privados se envolveram na produção das políticas urbanas, intensificando sua participação com os novos formatos institucionais pós década 1980.

No caso brasileiro, a formação histórica do Estado e a constituição dos atores políticos e econômicos deram grandes recursos de poder às empresas privadas, ao mesmo tempo que tornavam o Estado e suas instituições o mais importante ator na produção de políticas. Em uma aparente contradição, portanto, as empresas são muito importantes, e ao mesmo tempo fracas e dependentes do protagonismo estatal. O Estado, por seu lado, está sempre presente e concentra recursos e capacidade decisória, mas depende do setor privado e nele se apóia para inúmeras de suas atividades. (MARQUES, 2016, p.24).

Com o processo de reestruturação produtiva do sistema capitalista pós década de 1970, essa participação é ampliada uma vez que a crise econômica pôs relevo às críticas ao modo de gestão fordistas-keynesianos, condenando sua suposta rigidez frente às necessidades de um sistema de circulação cada vez mais

fluído (SOUZA,2016). Nesse cenário, os capitais afluíram para o espaço urbano, essencialmente para a promoção imobiliária (LEFEBVRE, 1999), colocando a escala urbana no centro do processo de acumulação de capital (BRENNER, 2013 [2009]). Dessa forma, novos arranjos de produção de políticas se disseminaram internacionalmente com a presença cada vez maior de atores privados e do terceiro setor na formulação e implementação de políticas públicas, implicando no surgimento daquilo que Harvey (2005) denomina como “empreendedorismo urbano” para referir-se à incorporação de ferramentas de gestão do setor privado para a gestão pública. Os processos de abertura comercial, desregulamentação e privatização da década de 1990 transformaram as áreas metropolitanas em “arenas privilegiadas de rearticulação dos sistemas globais de produção e regulação, montando a cena para uma concorrência mais acirrada entre cidades” (KLINK, 2010).

Dessa forma, a regulação estatal torna-se cada vez mais alvo das agências dos capitais privados tanto no que se refere à sua formulação quanto à aplicação (MARQUES, 2016). Godoy et al (2014) salientam que para além da conjuntura política e macroeconômica do país, do tempo de circulação do capital e do volume de recursos envolvidos, as regulação municipais são fundamentais para o setor. No caso específico da incorporação imobiliária, o lucro é extraído a partir de uma equação entre preço do terreno, valor de venda do imóvel e aproveitamento máximo do solo (HOYLER, 2009). O tipo de regulação sobre a disponibilidade do solo criado, valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir, modificações no zoneamento, entre outras, “alteram as regras do jogo e obrigam os incorporadores a refazerem suas contas e projetos” (HOYLER, 2009, p.34-38).

Esses instrumentos de regulação são previstos e regulados, respectivamente, pelos Planos Diretores (PD) municipais e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (esta complementar ao PD). Tal atribuição foi instaurada pela Constituição Federal de 1988, quando na esteira do processo de redemocratização e descentralização (KLINK e DENALDI, 2011) da década de 1980 o avanço das pautas dos vários movimentos sociais resultou no aumento da participação de setores representativos da sociedade na formulação de políticas públicas. Destaca-se, no caso específico da

política urbana nacional (Cap. II da CF) a incorporação de alguns princípios do Movimento Nacional pela Reforma Urbana, como da função social da propriedade na política urbana nacional - que passa a ser definido pelo PD de cada cidade (CARDOSO, 1997; MARICATO, 2001).

Destarte, com a Constituição Federal de 1988 as políticas públicas foram reestruturadas, dotando as prefeituras de grande responsabilidade no que tange à gestão dos recursos e do planejamento urbano. Isso transferiu as disputas sobre a regulação da atividade imobiliária, por exemplo, para a escala dos municípios, de sorte que a aplicação dos instrumentos previstos no PD passa a depender do desenrolar do jogo político realizado dentro dos mesmos, o que torna necessária a análise sobre os circuitos de poder específicos que interferem no ordenamento territorial.

Cumprir destacar que nem sempre os instrumentos previstos com a finalidade de, por exemplo, controlar a especulação imobiliária, alcançam êxito, podendo, ao contrário, serem úteis ao especulador (DENALDI et al, 2014). Entretanto, isso acontece não necessariamente porque ocorre uma captura do Estado pelos interesses do setor privado (MARQUES, 2016). Mas sim porque o poder público além de mediar os interesses em conflito na formulação de políticas do urbano, também possui interesses particulares. Desse modo, nem sempre o mercado imobiliário ganha tudo. Tudo depende do “encaixe” de interesses estatais e privados (HOYLER, 2014).

Para ele o mercado imobiliário pode ser útil na medida em que além de prover infraestrutura edilícia útil ao município, também pode ser fonte de arrecadação e mercado de voto significativo (GODOY et al, 2014). Ademais, Marques (2016) endossa a relevância do setor também no financiamento de campanhas políticas:

Adicionalmente, os capitais do urbano tendem a acumular muito poder político devido a suas conexões com a classe política, considerando o seu destaque econômico. Isso ocorre através de corrupção associada a obras e outros contratos públicos, como já vastamente demonstrado em inúmeros escândalos políticos, mas também de forma oficial pelo financiamento de campanhas políticas. A escala dos capitais do urbano e as suas conexões os tornam centrais no financiamento de campanhas eleitorais locais e nacionais, o que lhes compra acesso e aumenta a capacidade de influência. (MARQUES, 2016, p.29)

Importante considerar no estudo sobre políticas públicas a existência do chamado “municipalismos de coalizão” (MARQUES, 2015), que como na escala federal, alude à composição de alianças partidárias necessárias a aprovação de projetos - uma vez que os prefeitos quase nunca conquistam maioria eleitoral - resultando num executivo forte (contrariando a hipótese da literatura internacional hegemônica) cuja força depende das negociações com os partidos (FIGUEIREDO; LIMONGI, 1999 apud MARQUES, 2016, p.192). Essa característica faz com que:

(...) o papel dos vereadores [seja] pequeno em termos de propor legislação (especialmente legislação que não faça parte da agenda do prefeito), exceto em momentos de aprovação de importantes legislações urbanas, tais como o Plano Diretor, a Lei de uso do solo, ou grandes projetos urbanos que envolvam legislação específica. Nesses momentos, os vereadores ocupam um papel-chave no processo decisório, e diferentes grupos sociais atuam intensamente, exercendo lobby sobre o legislativo. (MARQUES, 2015, p.193, grifo nosso)

O planejamento urbano em niterói no contexto do processo de reestruturação econômica

A história da urbanização da cidade denota longa tradição com o planejamento urbano, de sorte que desde 1940 tem a iniciativa privada como a principal protagonista de seu crescimento (CARVALHO et al 2009). Dessa forma, Figueiredo (2017) aponta que o setor imobiliário privado e o setor público municipal através de legislações, projetos e lançamentos imobiliários delinearão eixos/áreas de valorização. Com isso, a partir dos anos 1970 verificou-se rápida e excessiva verticalização da região das Praias da Baía (PB) e a emergência de uma nova fronteira urbana na Região Oceânica (RO)* sem que houvesse infraestrutura prévia adequada. Assim, já na década seguinte, a rápida concentração e parcelamento

* A construção da Ponte Rio-Niterói, planejada para aumentar a velocidade de ligação entre os centros das duas cidades (ARAUJO e HOLZER, 2016), intensificou os fluxos migratórios para a cidade, aquecendo a demanda por imóveis - sobretudo para a classe média que trabalhava no Rio - consolidando Niterói como uma “alternativa na região metropolitana para investimentos no mercado de habitações de padrão médio e alto” (ARAÚJO 2010, p.8).

inadequado provocaram prematuramente a saturação do sistema, requerendo obras emergenciais de adequação às grandes demandas (ARAÚJO, 2010).

Neste contexto, fortaleceram-se “os agentes políticos que incorporam ‘expectativas’ que identificam a gestão urbana como um espaço estratégico para viabilizar ‘novos’ vetores de desenvolvimento local” (BIASOTTO et al. 2011, p. 03). Desse modo, com base nos levantamentos prévios realizados em fontes jornalísticas, verificamos que o setor imobiliário atuante na cidade articulado em torno da AEMIN (Associação dos Empresários do Mercado Imobiliário de Niterói)* e da AERON (Associação dos Empresários da Região Oceânica) passou a pressionar e se envolver cada vez mais com o planejamento. Destaca-se que suas pautas de um modo geral versavam sobre (1) elaboração e revisão – no sentido da flexibilização - dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal (O FLUMINENSE, 05/06/1990, ed. 26647) e (2) aporte de infraestrutura para as regiões em expansão.

Assim, no decurso da primeira gestão de Jorge Roberto Silveira (PDT, 1988-1992) ocorreu a aprovação do primeiro Plano Diretor da cidade (Lei 1157, de 4/12/1992) – ainda vigente. O processo foi caracterizado por intensa pressão advinda de diferentes segmentos da sociedade, em especial pelos habitantes e empresários da Região Oceânica (RO) e os integrantes das associações de moradores dos assentamentos precários e das favelas (BIASOTTO et al, 2011, p,8). A participação do setor imobiliário, especificamente, se deu a partir de “fóruns privilegiados”, em canais diretos junto à Câmara Municipal e gabinetes de vereadores, evitando-se os fóruns de discussão ampliada, sobretudo junto aos movimentos sociais. O mesmo foi verificado na adequação ao Estatuto da Cidade (EC) realizada em 2004 (Lei 2123, de 04 de fevereiro de 2004) (BIASOTTO et al, 2011).

De um modo geral, considera-se que o Plano atendeu as determinações da Constituição Federal, chegando a antecipar alguns instrumentos do EC (CARVALHO et al, 2009). Entretanto, “brechas” na legislação permitiram, ao longo dos seus atuais 26 anos de vigência, vantagens ao mercado imobiliário e ao próprio setor público,

* Antecessora da atual Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI-Niterói)

que, como veremos a seguir, através de planos estratégicos e práticas de *city marketing* (FIGUEIREDO, 2017) garantiram a introdução da cidade no “novo mapa do mundo”.

Em primeiro lugar, esclarecemos o que seriam essas “brechas”. De modo geral, as bibliografias específicas sobre o planejamento urbano na cidade de Niterói atestam que as contradições dos princípios que orientam a construção do instrumento Plano Diretor começaram a aparecer conforme foram sendo elaboradas as legislações complementares, com destaque para os Planos Urbanísticos Regionais (PURs), responsáveis pela estabelecer os parâmetros de uso e ocupação do solo de cada uma das 5 regiões administrativas previstas no PD* e instituírem as Áreas de Especial Interesse Econômico, Turístico, Pesqueiro, Agrícola, Ambiental, Paisagístico e Urbanístico (FIGUEIREDO, 2017, p.56 e 57)†.

Acresce-se a observação de que a redação do PD se mostrou generalista em especial no que tange o princípio da função social da propriedade, o que dificulta a aplicação de instrumentos como Edificação Compulsória e o IPTU Progressivo no Tempo e favorece a atividade especulativa. Também é o caso da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que, apesar de prevista no PD, ainda hoje é aplicada somente no perímetro da OUC-Niterói (na área central da cidade) e em Pendotiba, pois os PURs aprovados para as demais regiões não estabelecem parâmetros para a cobrança da transformação de uso (CARVALHO et al, 2009).

Assim, nota-se que no período que vai de 1997 a 2000, ocorre um “vácuo” no tratamento sobre as Leis de Caráter Geral e Regional complementares, dando-se prioridade àquelas de Caráter Local ou às Ordinárias que em alguns casos sobrepuseram-se ao previsto no PD, como no caso da estabeleceu a criação do “Caminho Niemeyer” (Lei 1604/1997) e permitiu a edificação de condomínios

* A saber: Região Norte, Região Pendotiba, Região Leste, Região Praias da Baía e Região Oceânica,
† Somente o PUR da região Praias da Baía (Lei nº 1483/1995), considerado “restritivo” pelo mercado imobiliário foi revisto 3 vezes. Estando prevista uma quarta revisão após a conclusão do novo Plano Diretor. Importante destacar que a primeira alteração foi realizada por meio da Lei nº 1732/1999 das Operações Interligadas, alguns meses após a desativação do Conselho Municipal de Política Urbana e Meio Ambiente (CMUMA) em 1998. Em 2002, uma segunda revisão – acompanhada pela elaboração do PUR da Região Oceânica (as duas áreas de maior interesse do mercado imobiliário) - teve sua legitimidade contestada, uma vez que convinha rever o PD antes de qualquer outra alteração - conforme determinação do Estatuto da Cidade -. A terceira modificação em 2008 (Lei nº2581) alterou de maneira pontual e fragmentada o potencial construtivo de algumas áreas do Centro e da Zona Sul da cidade (BIASOTTO et al, 2011 & CARVALHO et al., 2009).

verticais de alto padrão na silhueta dos morros ao redor do museu, contrariando os artigos 21 e 98 do Plano.

Tomando como exemplo uma das áreas de interesse do mercado imobiliário, a ponta da praia das Flechas (Belvedere de Boa Viagem onde foi construído o MAC) observamos a categoria classificada, índices atribuídos e resultados urbanísticos; verifica-se um alto índice de ocupação recortando abruptamente o morro. A ocupação de alto padrão obstrui o perfil natural; vende, no entanto, uma das paisagens mais privilegiadas da cidade. Neste ponto o PUR cedeu aos interesses imobiliários não atendendo as diretrizes do Plano Diretor. (CARVALHO et al., 2009, p.108)

Intervenções urbanísticas pontuais e constantes atualizações das legislações complementares inserem-se no atual padrão de gestão e produção do espaço urbano “cuja lógica expansiva atinge seletivamente alguns fragmentos das cidades, onde são promovidos os projetos de renovação” (SANCHEZ, 2010,p.347 e 348). Esse modelo foi adotado pelo grupo político que assumiu o poder na virada da década de 1980/1990 e veio se aperfeiçoando desde então. Figueiredo (2017), analisando dados sobre a atividade imobiliária do município e as legislações e projetos urbanísticos da Prefeitura Municipal entre 2001 e 2014, verificou a existência de caminhos comuns entre os mesmos. Isto é, as estratégias de intervenções do setor imobiliário combinadas com as ações do poder público orientaram a estruturação do espaço urbano através da formação de eixos/áreas de valorização, ratificando o padrão anteriormente mencionado. Segundo a autora, esses agentes dispostos a ampliar a fronteira da incorporação atuam criando novas bases materiais e simbólicas, inventando diferenciações espaciais que lhes permitem gerar sobrelucros de localização (Id, p.7).

Portanto, a construção do Museu de Arte Contemporânea (1996) seguida pelo supracitado projeto Caminho Niemeyer (1997), bem como, mais recentemente o Niemeyer Monumental (2012^{*}), se situam nessa lógica em que a busca pela

^{*} O projeto prevê a construção de duas torres de 26 andares cada no Aterrado Norte, as margens da Baía de Guanabara, no Centro da cidade fere o Plano Diretor que estabelece para a região o gabarito máximo de 16 pavimentos. Todavia, apesar do empreendimento desrespeitar as normas urbanísticas municipais, foi licenciado sob argumento de trata-se de uma obra de Oscar Niemeyer, com base no art.2 da Lei Municipal de 2.647/2009 que cria a prerrogativa para tal. (TERRA; SOUZA, 2014). Atualmente, apesar de licenciado, o projeto está estagnado ante a crise econômica nacional.

monumentalidade e pela revitalização urbana (FIGUEIREDO, 2017) passam a ser o centro do ordenamento territorial. A condição competitiva das cidades na atualidade prescreve um receituário no qual a esfera da cultura é mobilizada como forma de legitimar os novos instrumentos e construir consensos sociais. Dessa forma, o planejamento estratégico:

é uma nova forma de governar as aglomerações urbanas, em clima de consenso; uma metodologia de mudança na cultura urbana que permite superar os velhos métodos com novas formas de antecipação do desejado e do possível; um pacto entre os agentes como sistema para a tomada de decisões, um objetivo que consiste em conceber um futuro desejável e definir os meios para alcançá-lo, um processo orientado para a ação. (CIDEU, 2000, apud SANCHEZ, 2010, p. 350, grifos da autora).

A revisão do plano diretor de Niterói – Apontamentos preliminares

O referido modelo de gestão empresarial da cidade é ratificado nas gestões de Rodrigo Neves (2012-2016; 2017-atual), que em 2013 elaborou o “Planejamento Estratégico Niterói Que Queremos 2013 – 2033” que tem como horizonte (ou marca) tornar Niterói “a melhor cidade do Brasil para se viver feliz”. Tal foi elaborado no âmbito da Secretaria de Planejamento, Modernização da Gestão e Controle (SEPLAG) em parceria estreita com o Movimento Brasil Competitivo (MBC^{*}). Em linhas gerais, o Plano vislumbra “um novo modelo de governança pública apoiado na participação plena da sociedade” (GOMES; REYS, 2015, p.2), tendo realizado uma série de consultas com a finalidade de definir as áreas de atuação prioritária para investimentos dos recursos da administração pública.

O Plano foi a forma de recolocar Niterói nos trilhos do desenvolvimento social e econômico, demonstrar à população que a Prefeitura Municipal de Niterói desempenha papel central na condução e nas decisões que dizem respeito ao planejamento e a gestão da cidade. (GOMES; REYS, 2015, p.3),

^{*} O MBC é uma organização não governamental sem fins lucrativos, liderada por alguns dos maiores empresários do Brasil, como Jorge Gerdau, seu fundador, Carlos Salles e Elcio de Lucca. A ONG tem como meta melhorar a gestão pública aumentando a capacidade de investimento por meio de ações como treinamento do corpo gerencial e colaboradores agregando métodos de gestão, técnicas de gerenciamento de receitas e despesas e a reestruturação de processos e órgãos, com apoio da iniciativa privada. (GOMES; REYS, 2015)

A construção do Plano contou com participação maciça dos empresários da cidade, representados principalmente pela Associação Conselho Empresarial e Cidadania (ACEC), que congrega empresas e entidades de classe que, juntas, representam mais de 90% do PIB do município (GOMES; REYS, 2015, p.4). Dentre o universo de projetos estratégicos previstos, destacamos a Revisão do Plano Diretor municipal, iniciada oficialmente em setembro de 2014.

O processo revisório enquadra-se na “área de resultado” “Niterói Organizada e Segura”, que elenca, além do Plano Diretor a realização de ações como a requalificação da área central – já instituída ao menos legalmente a partir da aprovação da Lei xxx que estabelece a OUC-Niterói) -, plano de Mobilidade Sustentável, dentre outros. O Plano tem como foco (1) ampliar a participação popular, (2) gestão pública profissional e (3) integração regional, isto é, transformar a cidade em um Polo Integrador do Desenvolvimento do Leste Fluminense – ambição que vem, segundo Biasotto et al (2011) desde a década de 1990 quando na elaboração do primeiro PD.

O ambicioso e complexo universo de projetos que o NQQ prevê demanda cautelosa análise dada à amplitude de impactos de ordem espacial e social que lhe são iminentes (caso torne-se de fato uma realidade). Ademais, para os fins desta pesquisa, a anunciada parceria com os setores privados interessados na produção do espaço da cidade ampliam a necessidade de se realizar investigação ampliada sobre projetos de relevância para ordenamento territorial, como é o caso da revisão do Plano Diretor municipal.

A fim de conclusão

Diante dos apontamentos realizados neste artigo/ensaio, entendemos que se torna fundamental entender quais são os interesses em disputa na elaboração do novo Plano Diretor da cidade Niterói, dada a centralidade do mesmo no processo de desenvolvimento urbano. Verificou-se que a cidade apresenta um padrão de governança urbana marcado por estreita relação com o setor privado nos processos de planejamento, tendência esta que se ratifica com o NQQ.

Uma análise preliminar do Projeto de Lei municipal 0008/2017 – a ser votado ainda este ano – permite observar a existência de um plano generalista que dá margens à remoção da população de baixa renda ou em condição de vulnerabilidade social e ambiental, bem como ao favorecimento da intensificação do processo de verticalização e adensamento urbano nas regiões Centro e Praias da Baía e da expansão do mercado imobiliário para à Região Oceânica, onde a intensificação do processo de urbanização desenfreada esbarra na existência de uma área com grande diversidade e fragilidade ambiental, sendo emblemático o caso da preservação da Lagoa de Itaipu classificada nos mapas de áreas protegidas do PL como “área livre” abrindo portas para construção de prédios em seu entorno, dentre outros.

Dessa forma, o presente ensaio ratifica a necessidade de se ampliar o estudo sobre os canais de interposição entre os setores público e privado na produção do espaço urbano.

Referências

BIASOTTO, Rosane; BARANDIER, Henrique; DOMINGUES, R.L. Rede de avaliação e capacitação para implementação dos Planos Diretores Participativos: Estudo de Caso de Niterói. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles, IPPUR/UFRJ:2011.

BOTELHO, Adriano. O Urbano em Fragmento: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2007.

BRASIL. Estatuto da Cidade: Lei 10.257/2001 que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001.

CARDOSO, Adauto Lúcio. Reforma urbana e planos diretores: avaliação da experiência recente. Cadernos IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, v.11, n.1/2, p.79-111, 1997.

CARVALHO, M.A.J.;COMARÚ, F.A.; TEIXEIRA, A.C.C. Plano Diretor de Niterói, Rio de Janeiro: desafios da construção de um sistema de planejamento e gestão urbana.In: CYMBALISTA, Renato; SANTORO, Paula Freire (Orgs). Planos diretores: processos e aprendizados. São Paulo : Instituto Pólis, 2009, p. 91-112.

GOMES, ANDREA MAYER; REYS, PEDRO DA SILVA. Niterói que Queremos: uma estratégia inovadora de planejamento. In: VIII Congresso CONSAD de Gestão Pública, 2015.

HARVEY, David. A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume, 2005.

HOYLER, Telma. Incorporação imobiliária e intermediação de interesses em São Paulo. 2014. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) - Departamento de Ciência Política, USP.

KLINK, J. J. Reestruturação, competição, e neolocalismo. Um olhar crítico sobre a produção do espaço na Grande Curitiba. Revista Paranaense de Desenvolvimento, v. 119, p. 10-34, 2010.

Planejamento, estratégia local e complexidade: uma reinterpretação do legado do Projeto Eixo Tamanduatehy (Santo André). Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, [S.l.], v. 13, n. 1, p. 119, maio 2011. ISSN 2317-1529

LIMA, I. G. A governança territorial no rastro das redes políticas. In: I Congresso Brasileiro de Geografia Política, Geopolítica e Gestão do Território, 2014, Rio de Janeiro.

LUZ, Margareth da. Políticas culturais e intervenções urbanas: o Caminho Niemeyer. In: 32º Encontro Anual da ANPOCS, 2008, Caxambu.

MARGARETH da . "Nasce uma nova Niterói": representações, conflitos e negociações em torno de um projeto de Niemeyer. Horizontes Antropológicos (UFRGS. Impresso) , v. 32, p. 273-300, 2009.

MARQUES, Eduardo. Estado, atores políticos e governança. In: FERNANDES, Ana Cristina; LACERDA, Norma; PONTUAL, Virgínia. Desenvolvimento, planejamento e governança: o debate contemporâneo. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: ANPUR, 2015

_____. De Volta aos Capitais Para Melhor Entender as Políticas Urbanas. Novos Estudos. CEBRAP, São Paulo, ed. 105, pp. 15-33, 2016.

MARICATO, Ermínia. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

MOTTA, Renata Vieira da. Museu e cidade: o impasse do MACs. 2009. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. doi:10.11606/T.16.2009.tde-16032010-101124. Acesso em: 2018-08-02.

OLIVEIRA, Marcio Piñon. Política urbana e o “Caminho Niemeyer” em Niterói-RJ: da re-significação da cidade a (re)valorização do espaço urbano In: MENDONÇA, F., LOWEN-SAHR, C.L. e SILVA, M. (Orgs.). Espaço e tempo: complexidade e desafios do pensar e do fazer geográfico. Curitiba: ADEMADAN, 2009. p. 373-386.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI. Lei nº2123, de 03 de fevereiro de 2004. Adequação da Lei 1157/1992 – Plano Diretor – ao Estatuto da Cidade. Niterói, 2004.

SALANDÍA, L. F.VALVERDE . O papel da estrutura fundiária, das normativas urbanas e dos paradigmas urbanísticos na configuração espacial da região Oceânica de Niterói. In: Anais do VIII Seminário Historia da Cidade e do Urbanismo. Niterói: Universidade Federal Fluminense, 2004.

SÁNCHEZ, Fernanda. A reinvenção das cidades para um mercado mundial. 2º ed. Chapecó: Argos, 2010.