

## **Espaços Públicos versus Espaços Privados: Usos diversificados de Espaços Públicos**

*Luiz Manoel Gazzaneo<sup>1</sup>*

### **RESUMO**

Ao apresentarmos aspectos da Cidade e da Região Metropolitana do Rio de Janeiro e do seu entorno imediato verificamos a existência de usos diversificados de espaços públicos na contextualização de espaços públicos versus espaços privados. Nessa abordagem exemplificamos aspectos diversificados em áreas da zona sul e das mais valorizadas na Cidade do Rio de Janeiro onde encontramos espaços públicos que foram privatizados pelo fechamento de ruas, as quais passaram a serem controladas pelos seus moradores em detrimento da população em geral, a Rua Capuri em São Conrado. Temos no entorno próximo a essas, áreas públicas que passaram a serem ocupadas indevidamente descaracterizando a própria cidade nas suas matas, florestas e montanhas, as Favelas da Rocinha e do Vidigal.

Por outro lado, temos no entorno próximo a Região Metropolitana, a Cidade de Petrópolis de características bem peculiares, onde espaços privados foram desmembrados, tornados públicos modificando a contextualização original da cidade, como é o caso dos espaços do antigo Palácio Imperial, uma propriedade privada, que é desmembrada em diversos espaços públicos e privados. Vemos no Município de Petrópolis o mesmo contexto encontrado em São Conrado – a ocupação indevida de morros em vista do processo de favelização.

Mencionamos neste artigo trabalhos outros onde salientamos a necessidade de se estruturar os centros interioranos fluminenses, sobretudo os definidos no trabalho do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE, *Regiões de Influência das Cidades*.

Finalmente mencionamos que na redefinição de espaços urbanos da Cidade e Região Metropolitana do Rio de Janeiro e de cidades interioranas, num pensar maior, poderemos encontrar uma redefinição do conceito de espaços públicos e espaços privados, de espaços semi-públicos, espaços semi-privados.

---

<sup>1</sup> Doutor, Professor Associado II da UFRJ=FAU

**Palavras chaves:** público e privado, ordenamento, estruturação.

## **ABSTRACT**

By presenting aspects of Rio de Janeiro, its Metropolitan Region and its immediate surroundings, we have verified a diversity of uses of public spaces in the context of public spaces versus private spaces. In this approach, we have exemplified a diversity of aspects in the south area, and the most valued in the City of Rio de Janeiro, where we found public spaces that were privatized by the street closure, which came to be controlled by their residents, in detriment of the general population, like the Capure Street, in São Conrado. In the near surroundings of these areas, public spaces started to be occupied unduly, depriving the city itself of its jungles, forests and mountains, like the slums of Rocinha and Vidigal.

On the other hand, in the Metropolitan Area surroundings, the city of Petropolis presents very peculiar characteristics, where private spaces were dismembered, made public by modifying the original context of the city. An example is the case of the former Imperial Palace, a private property which was split into various public and private spaces. It is observed, in the city of Petropolis, the same context found in São Conrado - the improper occupation of hills due to the process of slums formation.

Other works are mentioned in this article, where we stress the need to structure Fluminense's interior centers, especially those focused by the Brazilian Institute of Geography and Statistics's (IBGE) work entitled Cities' Areas of Influence.

Finally, we mention that Rio de Janeiro's, its Metropolitan area and its inland towns, urban spaces redefinition, with a broader thinking process, can lead to new definitions of public spaces and private spaces, as of semi-public spaces and semi-private spaces.

**Key Words:** Public and private, organization, structure process.

---

---

## **Introdução**

O desenvolvimento urbano tem possibilitado a apropriação indevida e diversificada de espaços públicos. A necessidade de termos equipamentos urbanos em áreas e espaços onde esses não foram previstos, e se impõem em vista do crescimento da população - seja pelo aumento da densidade de áreas que outrora tiveram planejamento outro, seja pelo adensamento irregular de espaços públicos ou privados, tem modificado espaços planejados anteriores em prol da população, porém, em alguns casos em prejuízo da boa qualidade de usos e funções previstas para esses espaços, conseqüentemente em prejuízo do usuário.

Ao analisarmos espaços na Zona Sul da Cidade do Rio de Janeiro verificamos que esses fatos ocorrem em Copacabana, comunidades de Botafogo, São Conrado, e em espaços de adensamentos recentes como é o caso da Barra da Tijuca, Receio dos Bandeirantes e de novos loteamentos de Jacarepaguá. Percebemos esses mesmos fatos em cidades outros fluminenses, sobretudo nos centros urbanos da Região Metropolitana e do seu entorno próximo.

Existem espaços públicos que foram transformados em espaços privados em vários pontos da Cidade do Rio de Janeiro, por razões diversas, ruas abertas em loteamentos, partes de loteamentos ou até mesmo o loteamento em sua totalidade - espaços públicos, foram transformados em “condomínios” - espaços privados. Existem também espaços públicos que vem sendo o foco de adensamentos irregulares em vista do processo de favelização. Temos ainda espaços privados que foram desmembrados e passaram a ter funções outras diversificadas das anteriores, como é o caso do Antigo Palácio Imperial de Petrópolis - residência particular e de verão do Imperador D. Pedro II cujo jardins e espaços externos foram desmembrados no início do século XX em diversos espaços públicos e privados.

O nosso propósito é apresentar alguns desses casos na Cidade e região do Rio de Janeiro e do seu entorno próximo tendo por ótica uma reflexão no ordenamento do espaço urbano e do território.



## **Espaços da Cidade e da Região Metropolitana do Rio de Janeiro**

O crescimento demográfico e o processo de urbanização brasileiro acentuaram o poder de atração da metrópole fluminense, a qual passa a receber importantes contingentes populacionais possibilitando a abertura de novos espaços formais e aumentando os assentamentos informais na Cidade, na Conurbação, na Região Metropolitana e seu entorno. Esse processo tem como repercussão na Cidade e na Região Metropolitana a apropriação indevida de espaços públicos.

A Cidade do Rio de Janeiro estruturada em vista de grandes modificações políticas do século XIX – sede do Governo Português, do Império Brasileiro, da República do Brasil, remodelada no início século XX, pela reforma Passos, vem passando desde as décadas seguintes a essa reforma (1902-1906), por várias intervenções de reestruturação urbana e por vários processos de adensamentos irregulares. Esses processos delinearão uma morfologia outra, bastante diferenciada daquela prevista por aquelas reformas. O Rio de Janeiro e sua conurbação é hoje uma metrópole caracterizada por enormes distorções sócio-econômicas, culturais, espaciais.

Essas distorções passaram a ter desdobramentos diversos e diversificados, entre os quais, o aumento dos índices de violência e de segurança do cidadão. Esses índices passaram a ter repercussões no comportamento e na maneira de viver da população e na estruturação e morfologia urbana da metrópole fluminense. A população passa a procurar um outro modo de vida que assegure a sua segurança e o seu bem estar. No início da década de setenta do século XX surgem os grupamentos de residências unifamiliares - os condomínios. Essa nova modalidade do habitar possibilita o retorno e as conveniências da residência unifamiliar, agora preservada das conseqüências do atual processo de desenvolvimento urbano, cujos efeitos negativos foram acima delineados.

Esses condomínios passam a garantir o bem estar, a liberdade e a independência da residência unifamiliar em relação à multifamiliar resultante do desenvolvimento urbano das décadas anteriores - a supervalorização de espaços das zonas sul e norte da antiga capital da república e a transformação de áreas unifamiliares em multifamiliares.



Essas distorções permitiram um pensar outro sobre os espaços públicos e privados, existindo hoje vias públicas que “se tornaram espaços privados” pelo fechamento das mesmas ao livre acesso da população fluminense. Por outro lado, vários espaços públicos passaram a ser utilizados como privado pela apropriação de usuários diversos.

Em vista da insegurança do habitar em residências unifamiliares loteamentos em áreas nobres e em áreas de características outras passaram a solicitar e a ter a permissão de transformarem vias públicas em áreas de controle restrito, como é o caso da Rua Capuri, em São Conrado. Dentro de um outro contexto temos no mesmo bairro um outro espaço público – a Floresta da Tijuca, Mata Atlântica preservada dentro da metrópole fluminense – a maior floresta urbana do mundo, sendo ocupada por adensamento irregular – a Rosinha desde a década de cinquenta do século XX. Tendo em vista o próprio processo de urbanização e de implantação de adensamentos irregulares, e as novas diretrizes da política de regularização e ocupação do solo urbano, a Rosinha (parte) está em processo de regularização, mesmo indo em contra as leis vigentes: acima da cota 100 só se pode ocupar 10,00 % (dez por cento) do terreno, em áreas com mais de 30.000 m<sup>2</sup> para parcelamento o loteador é obrigatório a doar 35,00 % do total da área para implantação de infra-estrutura urbana – sistema viários e espaços abertos - praças e parques e equipamentos sociais. A Lei está indo ao encontro da Lei.

Figura 1 – Rua Capuri – São Conrado  
Fonte : Google Earth

Figura 2 – Favela da Rosinha – São Conrado  
Fonte : Google Earth



Figura 3 – Duas realidades bem distintas em São Conrado o assentamento de classe média alta – a Rua Capuri, e as Favelas da Rosinha e Vidigal.  
Fonte : Google Earth

As figuras 1, 2 e 3 retratam duas realidades bem diversas sobre o mesmo assunto - a apropriação indevida de espaços públicos. Um loteamento de alto luxo, em uma das áreas mais valorizadas da Cidade do Rio de Janeiro ao lado de um adensamento irregular dos mais conhecidos - as favelas da Rosinha e do Vidigal. O primeiro caso, o loteamento em torno da Rua Capuri, estruturado de acordo com a legislação vigente, se apropria, com o aval da prefeitura, de uma área pública, a própria rua, transformando em um espaço semi-privado, administrado por um controle restrito aos moradores da rua. O outro, a Mata Atlântica - uma floresta recomposta pertencente às áreas públicas do município, sendo ocupada, desde a segunda metade do século XX, por população necessitada de alojar-se em vista da própria

sobrevivência – habitar na antiga Capital da República a procura de novas oportunidades de trabalho e de uma melhor condição de vida.

Temos situações conflitantes e a multiplicidade de usos diversificados de Espaços Públicos.

A distorção espacial na Região Metropolitana do Rio de Janeiro é visível e vem se alastrando por municípios outros do seu entorno. Em nossos trabalhos temos insistido na necessidade de ordenamento do território fluminense dentro da ótica da valorização de espaços interioranos. O desenvolvimento de centros urbanos do interior do Estado, em especial, os definidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, e explicitado no trabalho *Região de Influência das Cidades*, revisto em 2007, poderá impulsionar o desenvolvimento do Estado do Rio de Janeiro em uma outra direção e, em um futuro remoto, possibilitar a recomposição desses espaços da Região Metropolitana.

## **O entorno da Região Metropolitana**

O desenvolvimento da Província e do Estado do Rio de Janeiro nos séculos XIX e XX e no início do XXI possibilitou a estruturação de várias cidades interioranas fluminenses em centros urbanos prestadores de serviços aos municípios por eles polarizados. O IBGE no trabalho acima mencionado *Regiões de Influência das Cidades* define 30 (trinta) cidades fluminenses como centros urbanos, a capital e 29 (vinte e nove) interioranos dos quais seis estão localizados na Região Metropolitana: Niterói, São Gonçalo, Nova Iguaçu, Duque de Caxias, Itaboraí e Itaguaí.

Os vinte e três centros interioranos outros são: na Região Noroeste Fluminense - Bom Jesus de Itabapoana, Itaperuna, Miracema, Laje de Muriaé e Itaocara; na Norte Fluminense - Campos dos Goytacazes e Macaé; na Serrana - Petrópolis, Teresópolis, Nova Friburgo, na das Baixadas Litorâneas - Araruama, Cabo Frio, Rio Bonito e São Pedro da Aldeia; na do Médio Paraíba - Barra Mansa, Volta Redonda, Valença, Barra de Piraí, Resende, Vassouras e Miguel Pereira; na do Centro-Sul Fluminense - Três Rios; e na da Baía da Ilha Grande - Angra dos Reis.

Dos centros interioranos do entorno próximo a Região Metropolitana os de Petrópolis e Teresópolis na Região Serrana e o de Miguel Pereira na Região do Médio

Paraíba se localizam no seu entorno imediato. Nesses, verificamos as mesmas distorções sócio-econômicas, espaciais e culturais verificadas na Região Metropolitana - a ocupação indevida de espaços públicos, o processo de favelização avançando pelos morros desses municípios, a aberturas de condomínios unifamiliares urbanos e rurais.

O Município de Petrópolis apresenta uma situação diferenciada dos demais, nascido como um aglomerado urbano em torno do Palácio Imperial de verão de D. Pedro II - nas terras da Fazenda do Córrego Seco. A fazenda é arrendada ao major Julio Frederico Koeler em março de 1843 e em 1846 o major apresenta ao Imperador um projeto para implantação de um aglomerado urbano. O projeto tem por característica principal a implantação das ruas ao longo das margens dos rios Quitandinha, Palatinato e Piabanha e três espaços são pré-definidos conforme determinação de D. Pedro II: os terrenos destinados ao Palácio Imperial, a Catedral São Pedro de Alcântara e o cemitério. Os terrenos da fazenda a serem loteados não são vendidos, mas sim aforados, a foro eterno, exceto os três acima mencionados. O foro eterno é do proprietário da Fazenda do Córrego Seco, depois Fazenda Imperial e hoje Companhia Imobiliária de Petrópolis.

Os imóveis do 1º Distrito de Petrópolis têm característica diferenciada dos imóveis dos demais distritos de Petrópolis. Os proprietários devem pagar não apenas os respectivos impostos territoriais e prediais, ou apenas territoriais, segundo a situação do imóvel a Prefeitura, mas também o laudêmio a Companhia Imobiliária de Petrópolis. Por outro lado, existem certas áreas no Município de Petrópolis que estão sob o mesmo regime de enfiteuse, como é o caso da Rosinha no 4º Distrito – Pedro do Rio.

A Cidade de Petrópolis é estruturada na segunda metade do século XIX tendo recebido por quarenta verões o Imperador D. Pedro II e sua comitiva. Durante cerca de seis meses por ano Petrópolis era a sede da Corte Brasileira. Após o 15 de novembro de 1889 a Família Imperial é deposta, exilada, e os antigos espaços que alojavam o Imperador ficaram vazios até passarem a ter outros usos a partir de 1892. O antigo Palácio Imperial alojou dois educandários – Colégio Notre Dame de Sion até 1907, em seguida a ordem religiosa de São Vicente de Paula até 1938, quando começou o processo para aquisição do que tinha permanecido espaços do antigo

Palácio pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro. O Governo Fluminense após a aquisição entregou o imóvel ao Governo Federal, sendo inaugurado o Museu Imperial em 1943 por ocasião do centenário de fundação da Cidade de Petrópolis.

Entretanto, o que foi adquirido da Família Imperial pelo Governo do Estado não foi o Terreno do Palácio Imperial (original) em sua totalidade. O terreno do Palácio (antigo) Imperial não tem o foro eterno e foi desmembrado no início do século XX, tendo parte dos seus jardins e espaços internos sido loteados, vendidos e doados por D. Isabel, (os terrenos do prédio dos Correios e do Educandário D. Pedro II) no início do século XX. Foram abertas ruas no terreno do antigo palácio, áreas hoje estruturadas em praças - a D. Pedro II e Bosque do Imperador - e em construções em torno das ruas Nilo Peçanha, Barço de Tefé, Dr. Joaquim Moreira e das Avenidas Dom Pedro I e Epitácio Pessoa onde está localizado o Palácio do Grão Pará, anteriormente dependências do Palácio Imperial destinada a hospedar os acompanhantes da Família Imperial, conforme mencionado e hoje residência da Família Imperial. Não sabemos se os espaços desmembrados do antigo Palácio Imperial estão liberados desse foro.

Tivera os fatos ocorridos diferentemente poderíamos ter hoje no centro da Cidade de Petrópolis o Museu Imperial com os jardins como na época do D. Pedro II, chegando até a Rua do Imperador, e o Palácio do Grão-Pará aos fundos do Museu e dos terrenos doados por D. Isabel para a construção dos Correios de Petrópolis e do Educandário D. Pedro II.

Teríamos uma grande propriedade privada transformada em espaços públicos, o Museu Imperial, os Correios e o Educandário D. Pedro II, guardando características privadas em uma parte dela, o Palácio do Grão-Pará.

Figura 4 – Bosque do Imperador e fachada posterior do Museu Imperial Foto do Autor	Figura 5 – Bosque do Imperador e Palácio do Grão-Pará Foto do Autor
Figura 6 – Correios de Petrópolis Foto do Autor	Figura 7 – Educandário D. Pedro II Foto do Autor



Figura 8 – A Cidade de Petrópolis ao longo dos Rios Quitandinha, Palatinato e Piabanha.  
Fonte: Google Earth

Figura 9 – O Museu Imperial e seu entorno ao longo da Rua do Imperador, Bosque do Imperador, Avenidas Epitácio Pessoa e D. Pedro I.  
Fonte: Google Earth

Figura 10 – O Terreno do Antigo Palácio Imperial  
Fonte: Google Earth

Na área central do 1º Distrito de Petrópolis não percebemos espaços com ocupação irregular. O centro da cidade é bem estruturado, as avenidas e ruas conservam as características do plano original, sendo os rios preservados, não existindo o descaso de espaços outros onde o lixo é jogado ao longo dos leitos de rios, córregos e espelhos de água.

Figura 11 – Rua do Imperador Foto do Autor	Figura 12 – Rua da Imperatriz Foto do Autor

Na região do Quitandinha assim como ao longo da Estrada União e Indústria já no 2º Distrito – Cascatinha, encontramos adensamentos irregulares e a ocupação indevida dos morros. Temos o mesmo contexto da Cidade do Rio de Janeiro onde os assentamentos irregulares ocuparam morros e várzeas durante o processo de estruturação urbana do século XX. A cidade é estruturada e se expande ordenadamente ao lado de ocupações irregulares que a desestruturam e a desfigura.

Na realidade o processo de favelização vem se expandindo de maneira incontrolável uma vez que a possibilidade de estruturação de novos espaços urbanos é menor do que as necessidades das populações menos favorecidas de habitar. Dentro deste contexto voltamos ao já comentado anteriormente, a necessidade de se estruturar os centros urbanos interioranos, possibilitando o adensamento planejado de novas áreas, visando a reestruturação dos atuais espaços degradados. É conveniente encontrarmos soluções para realocar a população dessas áreas de assentamentos impróprios e recuperar os espaços públicos e privados que estão sendo degradados pelo processo de favelização.

Figura 13 – Estrada União e Indústria Foto do Autor	Figura 14 – Estrada União e Indústria Foto do Autor
Figura 15 – Estrada União e Indústria Foto do Autor	Figura 16 – Estrada União e Indústria Foto do Autor
Figura 17 – Estrada União e Indústria Foto do Autor	Figura 18 – Estrada União e Indústria Foto do Autor

### **Considerações Finais**

Ao citarmos usos diversificados de espaços públicos na contextualização de espaços públicos versus espaços privados percebemos que essa contextualização está presente não apenas na Cidade e na Região Metropolitana do Rio de Janeiro mas também no seu entorno imediato. A expansão do processo de favelização por áreas próximas Região Metropolitana demanda ações diversas no sentido de resgatarmos espaços dos Municípios de Duque de Caxias, Petrópolis, Teresópolis que estão sendo deteriorados e descaracterizados por esse processo.

É conveniente e imprescindível que pensamos em outros modelos de ocupação de áreas novas, a serem incorporadas ao tecido urbano de maneira ordenada e planejada. Para tanto, é imprescindível a estruturação de centros urbanos interioranos, sobretudo aos do entorno próximo à Região Metropolitana, e em um pensar maior o ordenamento do território fluminense em sua totalidade.



Neste pensar maior, poderemos encontrar uma redefinição do conceito de espaços públicos e espaços privados, de espaços semi-públicos, espaços semi-privados.

### **Referências Bibliográficas**

BESSERMAN, Sérgio. **Por um Rio Sem Favelas** in Revista VEJA, 21 de abril de 2010, Rio de Janeiro, Editora Abril, edição 2161 – ano 43 – nº 16, pp 17-21.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE. **Divisão do Brasil em Regiões Funcionais Urbanas**, Rio de Janeiro, 1972.

\_\_\_\_\_. **Regiões de Influência das Cidades**. Revisão atualizada do estudo Divisão do Brasil em Regiões Funcionais Urbanas, Rio de Janeiro 1987.

GAZZANEO, Luiz Manoel. **Do Município do Rio de Janeiro ao Município do Rio de Janeiro – Parte II – A Região Metropolitana e a Estruturação de Espaços Interioranos do Estado do Rio de Janeiro** in GAZZANEO, Luiz Manoel (org), *200 Anos da Chegada da Família Real Portuguesa ao Brasil*, Rio de Janeiro, Four Print Editora Ltda., 2007, pp. 135-152.

\_\_\_\_\_. **Espaços, Paisagem e Sustentabilidade. Espaços do entorno da Baía de Guanabara; uma abordagem sobre o ordenamento do território fluminense** in GAZZANEO, Luiz Manoel (org), *Dois séculos de Brasilidade: da transferência da Corte aos países lusófonos e hispânicos – Arquitetura, Patrimônio e Paisagem*, Rio de Janeiro, COP Gráfica e Editora, 2008, pp. 279-287

\_\_\_\_\_. **Desordem no que foi Ordem em Vista de Ordenamento** in GAZZANEO, Luiz Manoel, AMORA, Ana Albano (org), *Ordem, Desordem Ordenamento – Cidade, História e Patrimônio*, Rio de Janeiro, Oficina de Livros, 2009, pp. 166-178.

\_\_\_\_\_. **Pólos de desenvolvimento interioranos necessários para ao ordenamento e ao equilíbrio do território fluminense** in GAZZANEO, Luiz Manoel, AMORA, Ana Albano (org), *Ordem, Desordem Ordenamento – Urbanismo e Paisagismo*, Rio de Janeiro, Oficina de Livros, 2009, pp. 360-374.



LEITÃO, Gerônimo. **O Mercado Imobiliário Informal nas Páginas da Imprensa Carioca: Vinte Anos de Registros** in GAZZANEO, Luiz Manoel, AMORA, Ana Albano (org), *Ordem, Desordem Ordenamento – Cidade, História e Patrimônio*, Rio de Janeiro, Oficina de Livros, 2009, pp. 179-195.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral. **Evolução da Ocupação Urbana do Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, 1982.

SILVEIRA, Ione e GAZZANEO, Luiz Manoel. **Os Espaços Degradados e seu Desenvolvimento no Município do Rio de Janeiro** in GAZZANEO, Luiz Manoel (org), *200 Anos da Chegada da Família Real Portuguesa ao Brasil*, Rio de Janeiro: Four Print Editora Ltda., 2007, pp. 153-173.

TRIGUEIROS, Conceição. **Uma Utopia Moderna** in GAZZANEO, Luiz Manoel, AMORA, Ana Albano (org), *Ordem, Desordem Ordenamento – Cidade, História e Patrimônio*, Rio de Janeiro, Oficina de Livros, 2009, pp. 209-218.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística IBGE – **Regiões de Influência das Cidades** – REGIC 1998 CD-ROM

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística IBGE – **Regiões de Influência das Cidades** – REGIC 2007 CD-ROM