

# A situação fundiária do Parque Nacional da Serra dos Órgãos

---

## The land tenure situation of Serra Órgãos National Park

*Leonardo G. M. da Rocha*<sup>1</sup>

---

### Resumo

O Parque Nacional da Serra dos Órgãos, terceiro parque nacional brasileiro, criado há mais de 60 anos, possui menos de 30% de sua área regularizada. Esta pesquisa objetiva consolidar e analisar as informações levantadas sobre a situação fundiária do parque, resgatando uma parte importante de sua história e tentando explicar os motivos que levaram ao atual desenho da unidade. A conclusão sugere ações estratégicas no sentido de solução dos problemas fundiários, propondo o uso de instrumentos legais que podem ser acionados para incorporar terras ao parque e outras unidades de conservação, sem necessidade de despender recursos financeiros em desapropriações.

### Abstract

Serra dos Órgãos National Park, the third oldest Brazilian national park, created more than 60 years ago, has less than 30% of its land regulated. The aim of this research is to analyze and consolidate data on the park's land tenure situation, recovering an important part of its history and trying to explain the reasons that led to the park's actual design. The conclusion suggests strategic actions need to be taken in order to solve land ownership issues, and proposes the use of legal procedures that may incorporate lands to the park without the need to spend financial resources with land alienations.

---

<sup>1</sup> Engenheiro-Agrônomo, Mestre em Ciências Ambientais, Analista Ambiental do Ibama.





## Introdução

A Serra dos Órgãos, seção proeminente da Serra do Mar, de rara beleza pela sua flora, hidrografia e formações geológicas exuberantes como, por exemplo, o Dedo de Deus, foi destinada a abrigar o terceiro parque nacional brasileiro. Criado no ano de 1939 (Itatiaia e Iguaçu o antecederam) através do Decreto-Lei nº 1.822, o Parque Nacional da Serra dos Órgãos (Parnaso) preserva cerca de 11 mil hectares de Mata Atlântica, um dos ecossistemas mais ricos em biodiversidade e também um dos mais ameaçados do planeta.

Em sua trajetória de mais de 60 anos de existência, as sucessivas administrações do Parnaso só foram capazes de obter domínio e posse de menos de um terço de suas terras. A porção restante, mais de dois terços de sua superfície, constitui-se de áreas que apesar de estarem incluídas dentro de seus limites, definidos pelo Decreto nº 90.023, de 1984, ainda não foram incorporadas legalmente. Existem áreas que estão sob a posse do parque, mas sem documentos que comprovem a propriedade da terra; áreas sobre as quais a União adquiriu a propriedade, mas não detém a posse da terra; áreas em que o parque não tem nem a propriedade nem a posse da terra. Nessas situações irregulares encontram-se diferentes modalidades de uso do solo: explorações agropecuárias; áreas residenciais; áreas comerciais; áreas livres de exploração e ocupação direta, mas que não são oficialmente de propriedade da União, etc. Todas elas desrespeitam, em maior ou menor grau, os preceitos desta categoria de unidade de conservação, que não admite o uso direto dos recursos e exige que a propriedade das terras que a compõem seja do Estado.

Este trabalho se propõe a levantar, organizar e analisar o maior número possível de informações sobre a situação fundiária do Parnaso,

principalmente no que diz respeito aos aspectos legais (posse e propriedade das terras) e presença de ocupações humanas, e traçar um histórico de como se processou a regularização fundiária desde a sua criação. Busca também consolidar as informações e apontar possibilidades de solução de alguns desses problemas.

## Metodologia

Foi realizada pesquisa documental a partir de fontes primárias, utilizando, entre outros, os Ofícios Expedidos pelo Parnaso no período de 1941 a 1989, ou seja, toda a correspondência produzida oficialmente pelo parque durante esses 48 anos. Cobrem toda a comunicação oficial levada a termo entre o administrador do parque e outras instâncias da própria instituição, os usuários e pessoas com interesses no parque e outras instituições e empresas relacionadas.

Foi utilizado ainda um trabalho de levantamento cartorial para regularização fundiária realizado no ano de 1984 pela Cengel – Consultoria de Engenharia Ltda. e os resultados do trabalho de demarcação do Parnaso, realizado pela empresa Apoio Serviços Cartográficos Ltda. a partir de 1994. Outros documentos avulsos, mapas, plantas antigas, decretos, legislação, processos, escrituras, livros, revistas etc. foram pesquisados no próprio Parnaso, na Gerência Executiva do Ibama no Rio de Janeiro, no Departamento de Patrimônio da União (DPU) e na Biblioteca Nacional. Foram colhidos depoimentos informais de ex-servidores do parque e moradores das comunidades existentes no interior do parque (posseiros e proprietários). Essas informações permitiram reconstituir uma parte da história do Parnaso com ênfase nos aspectos fundiários, levantar sua situação fundiária e entender melhor a complexidade da questão.

## História fundiária do Parnaso

A situação fundiária do Parnaso retrata bem a predominância da grande propriedade na estrutura fundiária do país. Retrata também a persistência do homem do campo no seu esforço para se estabelecer e uma tendência de as grandes propriedades entrarem em decadência devido aos intermitentes períodos de crise enfrentados pela estrutura arcaica dos latifúndios, abrindo, assim, a possibilidade de estabelecimento de posseiros, fragmentações e desmembramentos (GUIMARÃES, 1963). O Parnaso, com uma área de cerca de 11 mil hectares, encontrava-se inicialmente sobreposto a apenas seis grandes propriedades que sofreram os processos acima mencionados, como será

constatado adiante. O Parnaso não teve nenhum antecedente de intervenção pública em sua área, como são os casos de muitas outras unidades de conservação, inclusive os dois outros parques de sua geração – Itatiaia e Iguaçu (DRUMMOND, 1997). Toda a sua extensão era formada por terras sob o domínio de particulares ou ainda não discriminadas.

Como forma de sistematizar as informações e facilitar a compreensão e visualização da situação fundiária do Parnaso, dividimos o parque em seis setores fundiários (Figura 1), utilizando principalmente as divisas dos municípios que, normalmente, passam pelas vertentes da serra e que, na maioria das vezes, também se constituem nas divisas das propriedades.



Fonte: Croqui elaborado com base em cartas do IBGE

Figura 1 - Parque Nacional da Serra dos Órgãos – Setores fundiários.

A Tabela 1 relaciona os imóveis incorporados ao parque, cujas documentações, ou fortes indícios das negociações, foram localizadas.

Tabela 1: Imóveis incorporados oficialmente ao Parnaso: área, localização, forma e data da incorporação e tramitente.

Discriminação	Área (ha)	Setor Fundiário	Forma de incorporação	Data da incorporação	Tramitente
Lote 1	2,15	Teresópolis	Doação	02/07/43	Carlos Guinle
Lote 68 e outro	597,58	Teresópolis	Doação	05/06/44	Arnaldo Guinle
Faz. Barreira	1.700,00	Barreira		15/09/44	João Junger Sobrinho
Lotes 137A,B,C	3,15	Teresópolis		10/02/54	Duque Estrada e outro
Lotes (onze)	3,37	Teresópolis		22/08/55	Carlos Guinle
Glebas A e B	69,20	Teresópolis		05/12/58	Arnaldo Guinle
Faz. Garrafão	168,19	Garrafão		12/12/58	Carlota M. Taylor
Permuta	-0,03	Teresópolis		18/02/74	Ivone G. Muniz
Faz. Jacó	488,00	Jacó		26/11/84	Pedra do Sino Agropec.
Faz. Jacó	267,00	Jacó		26/11/84	Pedra do Sino Agropec.
<b>Total</b>	3.298,1				

Fonte: Rocha, 2002.

## Setor Teresópolis

O Parnaso iniciou as suas atividades em 1940, numa área praticamente desprovida de infraestrutura. Os primeiros serviços de construção foram realizados em terrenos que só seriam doados por Carlos Guinle em 2 de julho de 1943, conforme planta localizada no parque. Dessa propriedade doada, Lote nº 1, não foi obtido qualquer outro documento além da planta original com os selos do Tesouro Nacional e assinada pelo cedente.

Em fins de 1941, o administrador pedia providências para a desapropriação do Lote 68 da Granja Guarani, conseguindo, em 1944, a lavratura de escritura de doação que incluía duas áreas pertencentes ao Sr. Arnaldo Guinle (Ofício SO-42/41 de 03/12/41): o Lote 68, com 2,26 ha, e uma outra área de 595,32 ha na Granja Guarani, totalizando 597,58 ha. Essas áreas situam-se à margem esquerda do rio Paquequer, até suas nascentes, que se estendem até as vertentes da Serra dos Órgãos, segundo a certidão. Apesar dessas áreas terem sido doadas, o Estado desembolsou Cr\$ 20.000,00 (vinte mil cruzeiros), valor irrisório tendo em vista a extensão de terra incorporada.

Em outubro de 1943, o administrador pede verbas para a “desapropriação de um lote de terreno de propriedade do Dr. Carlos Guinle, o qual é necessário, urgente e absolutamente indispensável à construção de uma casa para o tratador de animais deste Parque”(Ofício SO-137/43 de 13/10/43). Em 1945 o mesmo Carlos Guinle manifesta desejo de doar ao Parnaso “um terreno com a área de 0,2330 ha, desmembrado

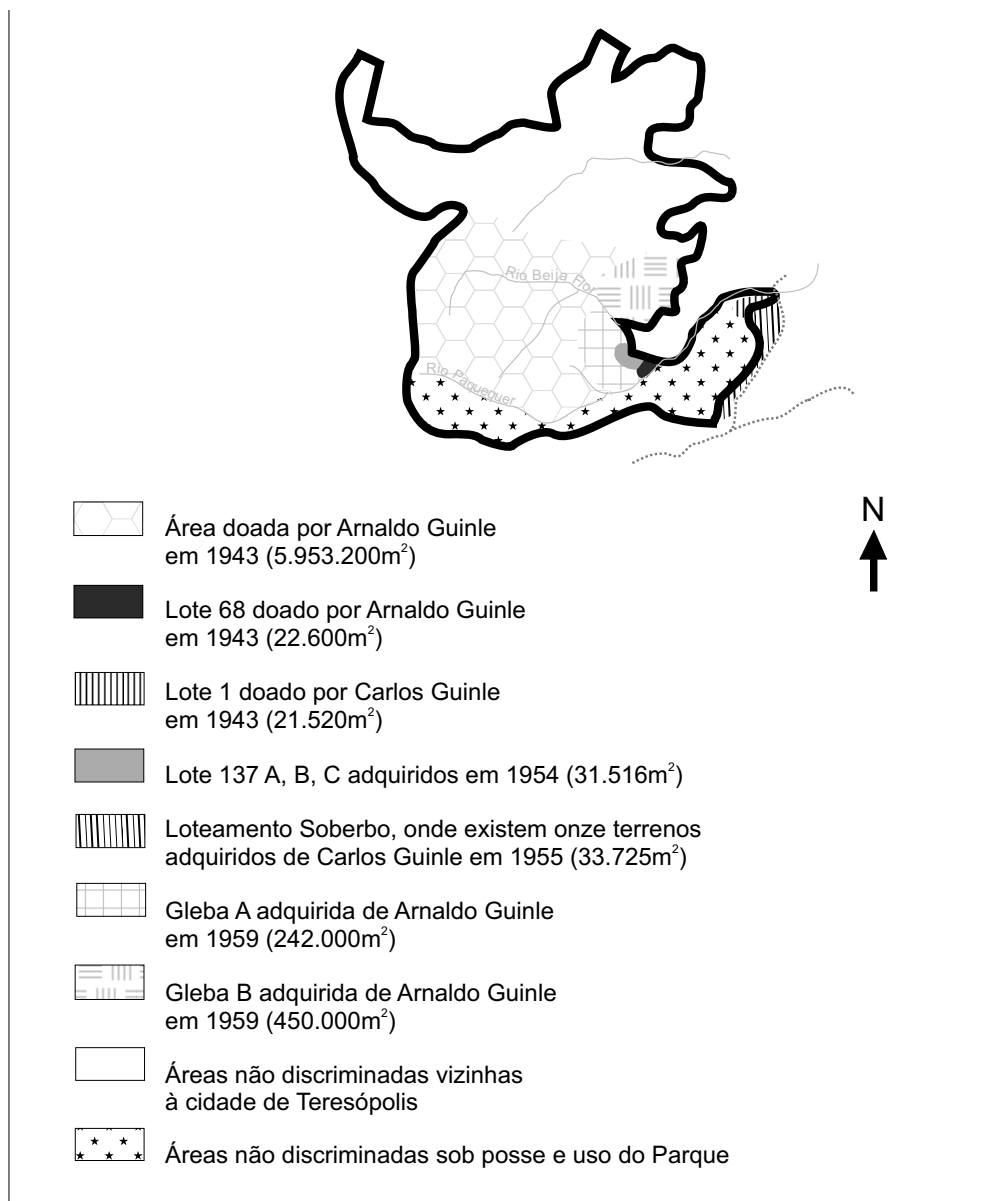
da Granja Comary” de sua propriedade, que vinha sendo utilizado pelo parque (Ofício SO-53/45, sem data). A documentação desse terreno que, provavelmente, é contíguo ao Lote nº 1 e ao Loteamento Soberbo, não foi localizada. No entanto, foi localizado o Decreto-Lei nº 8.105, de 18 de outubro de 1945, que autoriza o Departamento de Patrimônio da União “a aceitar a doação que Dr. Carlos Guinle vai fazer à União, de terreno de sua propriedade, destinado ao Parque Nacional da Serra dos Órgãos [...] com área de 2.330 m<sup>2</sup> [...] confrontando pelo lado esquerdo com o PNSO e nos demais pela Granja Comari”. Não foi possível localizar outro documento sobre esse terreno que, com toda certeza, está sob a posse e guarda do Parnaso.

No ano de 1955 foram adquiridos de Carlos Guinle 11 lotes do Loteamento Soberbo, sendo que dois apenas (lotes 1C e 1D) contíguos ao parque, divisando com o Lote 1 e os nove restantes distribuídos no interior do loteamento. Vale informar que existe uma casa de funcionário ocupando o Terreno 10B, estando os demais baldios e cobertos quase que totalmente por florestas. Os terrenos adquiridos, ao que tudo indica, para a construção de casas de funcionários, estão hoje, em sua grande maioria, impedidos de serem utilizados devido à legislação vigente que proíbe a supressão de vegetação de Mata Atlântica em estágios médio e avançado de regeneração.

No ano de 1954 foram desapropriados os lotes 137-A, 137-B e 137-C da Granja Guarani, que perfaziam um total de 3,15 ha e pertenciam ao Espólio de Francisco Gonçalves de Abreu e

Salvador Duque Estrada Batalha. No ano de 1958, foram desapropriadas, de forma amigável, as glebas A e B da Granja Guarani, pertencentes também a Arnaldo Guinle, fechando o rol de incorporações realizadas no setor Teresópolis e totalizando 675,45 ha, que representam apenas 6,14% da área de 11.000 ha do parque. Em 1974, foi concretizada uma permuta com Ivone Germaine Muniz, perdendo o parque nacional 0,0354 ha de sua área, por ter invadido área alheia quando da construção de sua sede (Ofício SO-65/69 de 05/05/69).

O setor Teresópolis apresenta grande parte de sua superfície ainda não discriminada. Essas áreas situam-se, preponderantemente, nas cotas superiores aos diferentes loteamentos implantados: Parque do Ingá, Loteamento Parque Armando Vieira (Taboinhas), Vale das Yucas, Bairro Corta Vento e Bairro do Quebra Frascos. Existem também áreas ainda não discriminadas, próximas à sede que, provavelmente, fizeram parte da propriedade de Carlos Guinle e hoje estão sob a posse do parque.



Fonte: Croqui elaborado com base em cartas do IBGE

Figura 2: Setor Teresópolis - Situação fundiária.

## Setor Barreira

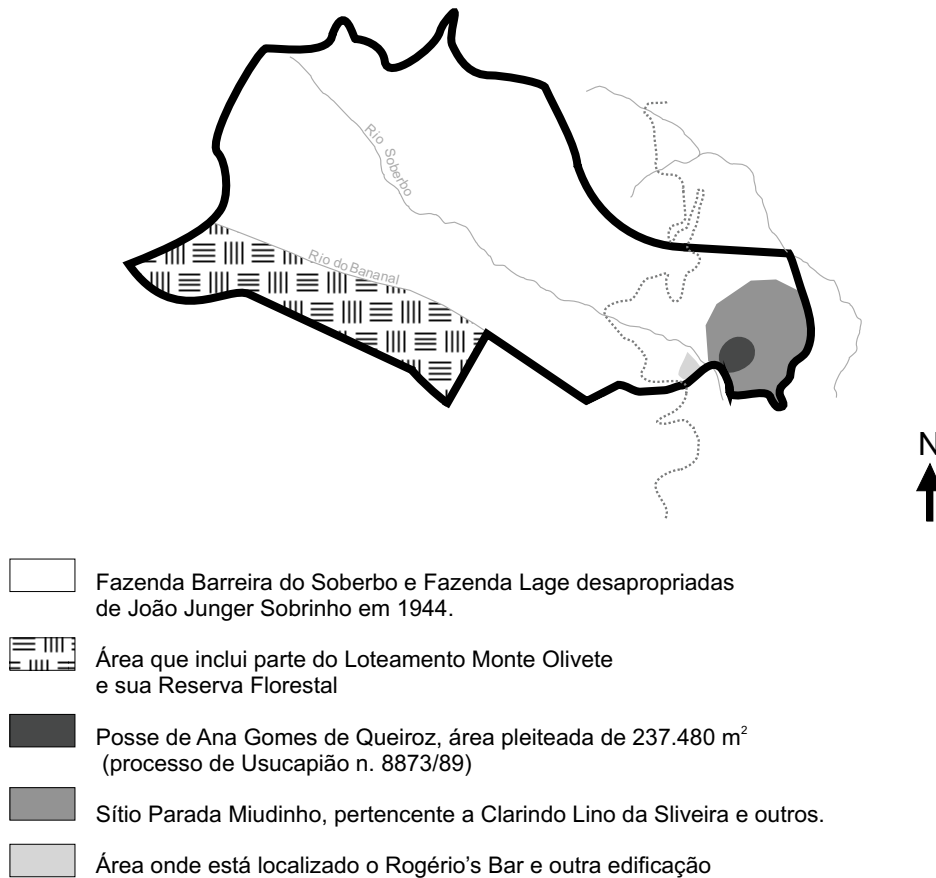
A Fazenda Barreira foi, na época do Império, propriedade de Henrique José Dias, que se dedicou ao plantio de quineiras (*Cinchona calissaia*). Esta planta era usada na produção do quinino, utilizado no combate à febre palustre, malária e outras doenças que assolavam a população (Ibama, 1980) e que teria sido de fundamental importância na vitória brasileira na Guerra do Paraguai. Consta, inclusive, que o proprietário da fazenda foi homenageado por D. Pedro I por essa iniciativa bem-sucedida. Posteriormente, a fazenda passou a ser propriedade de um renomado artista plástico espanhol, catedrático da Escola de Belas Artes, Modesto Brocos y Gomes e sua mulher, que a venderam a João Junger Sobrinho, em 1920 (Certidão do Cartório 2º Ofício de Magé), esse capixaba explorou a floresta para a produção de madeira e carvão no sistema de parceria e formou pastagens até a desapropriação em 1944.

Em 15 de setembro do mesmo ano de 1944, através do Decreto-Lei nº. 6.875, foram desapropriados, por utilidade pública, os terrenos de águas vertentes para o rio Soberbo a montante da Estrada de Ferro Central do Brasil, pertencentes à Fazenda Barreira do Soberbo e à Fazenda Lage. O Decreto nº. 8.319 de 7 de dezembro de 1945 abriu o crédito especial de Cr\$ 580.000,00 para a indenização. Foi interposto recurso por parte dos desapropriados e a indenização foi majorada para Cr\$ 6.000.000,00 (seis milhões de cruzeiros). No dia 11 de setembro de 1944, antes mesmo da concretização do ato desapropriatório, o administrador do parque compromete-se a destacar turma para a limpeza das quineiras no vale do rio Soberbo (Ofício SO-99/44, de 11/09/44), caracterizando a tomada imediata da posse por parte do parque nacional, mas deixando claro que havia outros interesses diversos dos estritamente conservacionistas. A indenização só foi disponibilizada mais de um ano depois. Os desapropriados entraram com novos recursos quanto ao valor estipulado

e até hoje não receberam qualquer quantia pelo ato desapropriatório praticado. Essa área que, na década de 1940, apresentava sérios problemas de desmatamento e poluição dos recursos hídricos, hoje está plenamente recuperada, coberta por florestas de grande porte e proporcionando água de excelente qualidade para o abastecimento de Guapimirim.

No setor Barreira, ainda existe como pendência fundiária uma faixa estreita de terra que inclui o Rogério's Bar e outras edificações; um terreno que está sendo objeto de uma Ação de Usucapião por parte de Ana Gomes Queiróz, com área de 23,74 ha, desmembrado do Sítio Parada Miudinho (Processo nº 8.873/89 do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Magé); e duas outras áreas sem ocupação humana: o próprio Sítio Parada Miudinho, transcrito em nome de Clarindo Lino da Silveira e outros, que se encontra com todos os indícios de abandono; e a área remanescente do Loteamento Monte Olivete, incluindo sua reserva florestal.

Outro problema em relação à Fazenda Barreira, que perdura até os dias de hoje, é que o parque nunca recebeu os documentos pertinentes ao processo de desapropriação. Não pode, assim, quantificar nem delimitar com precisão a área efetivamente incorporada com o ato, havendo documentos que falam em 1.400 ha e outros em 1.700 ha. Existe uma forte suspeita de que a desapropriação tenha sido feita através do Ministério da Saúde, por conta do interesse nas plantações de quineira. Os proprietários ainda não foram indenizados, estando o processo em andamento, o que impede que o imóvel seja devidamente registrado em nome da União. A Fazenda Barreira tinha boas benfeitorias que foram incorporadas ao parque: a casa-sede foi transformada no Museu von Martius hoje Centro de Visitantes von Martius e a Capela de Nossa Senhora da Conceição, datada de 1713 e tombada pelo Instituto Estadual do Patrimônio Cultural em 1989 (INEPAC, 2005) foi reformada e atende à comunidade em seus cultos e celebrações.



Fonte: Croqui elaborado com base em cartas do IBGE

Figura 3: Setor Barreira - Situação Fundiária.

## Setor Garrafão

A Fazenda Garrafão, de propriedade do embaixador Carlos Taylor, foi parcialmente desapropriada, em 1958, de sua filha Carlota Maria Taylor, que a recebeu no inventário dos bens deixados pelo embaixador. Essa propriedade também vinha sendo explorada de maneira predatória. Em 1950, o administrador, após uma inspeção na região, se diz surpreendido com adiantados trabalhos de topografia destinados ao loteamento de parte das terras pertencentes aos herdeiros do embaixador Carlos Taylor. Supõe que a medida tenha sido tomada pelos sucessores do citado proprietário, em face da valorização pela construção da estrada Teresópolis-Rio. Acrescenta que a efetivação desse loteamento vem ferir de modo irreparável o patrimônio do Parnaso, uma vez que os monumentos geológicos Escalavrado, Dedo de Nossa Senhora, Dedo de Deus,

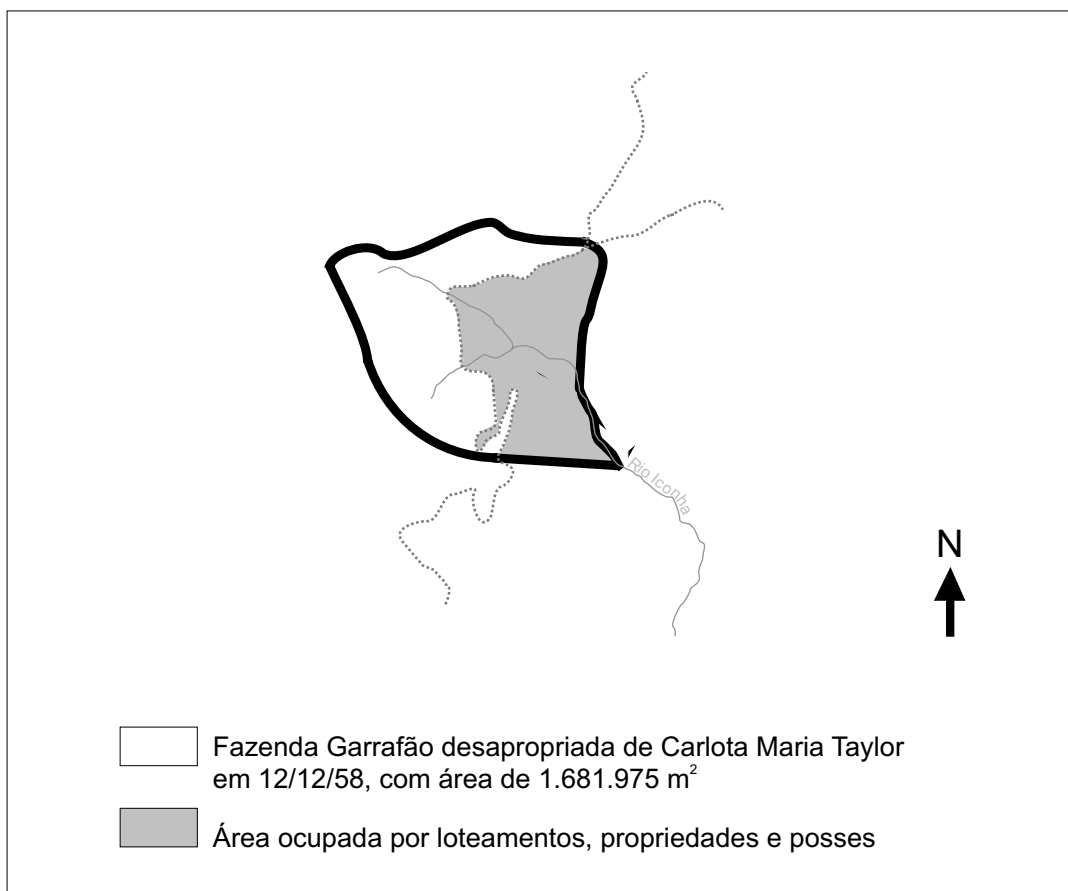
Boca do Peixe etc., que inspiraram e determinaram a criação do parque nacional, são acessados através das áreas que estão sendo loteadas. Segundo o diretor, é lastimável, pois a perda desses terrenos também trará problemas de descontinuidade, visto estarem situados entre a área desapropriada do vale do rio Soberbo e aquelas já obtidas, por doação, no município de Teresópolis, e que diminuirá em muito a área do parque, que já é pequena, se comparada com as de parques nacionais do Brasil e do mundo. Termina o documento pedindo que sejam tomadas as mais urgentes providências no sentido de serem declaradas protetoras e remanescentes todas as florestas das áreas do vale do rio Garrafão situadas a montante da Estrada de Ferro Central do Brasil (EFCB), no município de Magé.

Parte da Fazenda Garrafão, que incluía os monumentos geológicos que certamente foram os



principais responsáveis pela criação do parque, teve a sua desapropriação efetivada somente em 12 de dezembro de 1958. Dessa feita, foi agregada oficialmente ao parque uma área de 168,19 ha, pela quantia de Cr\$ 6.727.900,00. Este processo de desapropriação foi largamente divulgado nos jornais da época, retratando uma forte pressão exercida principalmente pelos clubes excursionistas, para que o Governo pagasse a indenização, cujo prazo estava prestes a vencer (*O Globo* de 17/11/58, 24/11/58, 26/11/58 e 11/12/58; *Tribuna da Imprensa* de 24/11/58). Caso isso não ocorresse, a Fazenda voltaria à propriedade particular da

herdeira do embaixador Carlos Taylor. As pressões surtiram efeito e o pagamento foi realizado no prazo devido. A outra parte da fazenda, que não foi desapropriada, encontra-se esparsamente ocupada, conservando uma cobertura florestal densa e condições ambientais relativamente bem preservadas. Estima-se em cem o número de residências ali existentes. Existem também áreas maiores, como é o caso da propriedade pertencente a Maria Angélica Martins da Silva que possui 191,54 ha (Escritura de Compra e Venda, Livro de Notas nº 269/5-P, Fl. 104/107 de 24/03/69 do Cartório do 2º Ofício de Magé).



Fonte: Croqui elaborado com base na pesquisa realizada

Figura 4: Setor Garrafão - Situação fundiária.

### Setor Jacó

Considerou-se como o setor Jacó toda a área compreendida pela Fazenda Santo Antônio, de aproximadamente 5.000 hectares, antiga sesmaria pertencente ao Sr. Argemiro Machado. A fazenda se estendia por grande extensão das margens da rodovia Teresópolis-Itaipava e alcançava as

cumeiras da serra, coincidindo, nesse trecho, com as divisas municipais de Petrópolis com Teresópolis e Magé. Esta antiga fazenda tinha na produção leiteira o seu carro-chefe e explorava algumas áreas através de “contratos verbais de arrendamento”. Com a morte do patriarca, as terras da Fazenda Santo Antônio foram divididas entre três herdeiros, dois dos quais ainda têm

áreas sobrepostas ao Parnaso e o terceiro vendeu e doou a gleba denominada de Fazenda Jacó.

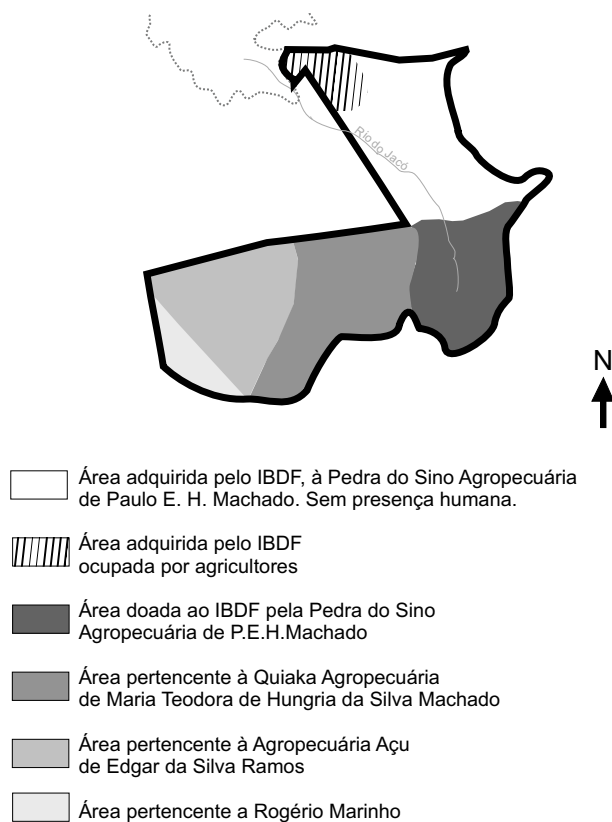
De negociações com representantes da família Machado, no início dos anos de 1980, resultou a compra de 488,00 ha e recebimento em doação de 267,00 ha da Fazenda Jacó, pertencente à Pedra do Sino Agropecuária Ltda., de Paulo Machado (Escritura de Compra e Venda e Doação da Fazenda Jacob, nº 195 do 3º Ofício de Notas, Brasília, 26/11/84).

No entanto, permaneceram na propriedade adquirida algumas famílias que ali já se encontravam explorando a terra, com vínculos contratuais pouco claros com o proprietário. No início do ano de 1985, o administrador do Parnaso dirige-se aos seus superiores, pedindo informações sobre como deverá atuar no Parnaso para ter as terras adquiridas desocupadas pelos atuais ocupantes, arrendatários do ex-proprietário. A solução recomendada foi que o administrador deveria tomar “as providências cabíveis com os antigos proprietários da área em questão, para que os mesmos sejam solicitados a se entenderem com os arrendatários, pois o IBDF não tomou para si os direitos do arrendante, assumindo a posição deste na relação jurídica proprietário/

arrendatário da terra” (Informação nº 125/86-DN, Proc. IBDF 198/85-DE/RJ ). Eram em torno de sete moradores que se negavam a sair, alegando precisarem tirar os seus sustentos da terra para alimentar as suas famílias. O IBDF não tomou as medidas legais cabíveis, os moradores não saíram e a situação criada gerou grande tensão entre os servidores do Parnaso e a pequena comunidade.

No serviço de demarcação, realizado pela empresa Apoio Serviços Cartográficos Ltda., a partir de 1994, foi feito um levantamento que cadastrou nove imóveis dentro da área da União no Vale do Jacó. Todos eram ocupados por pessoas físicas, com exceção da Escola Municipal Dr. Argemiro Machado, que leva o nome do patriarca da família ex-proprietária do imóvel. A maioria dos declarantes diz ser residente no local com tempo variando de quatro a 53 anos. As áreas declaradas variam de 0,8 a 15,0 ha e na maioria dos imóveis havia apenas uma casa, sendo que um imóvel apresentava duas e outro três.

É importante frisar que a área ocupada da Fazenda Jacó e que foi adquirida pelo IBDF, encontra-se fora dos limites oficiais do parque, apesar de se constituir em terra pública.



Fonte: Croqui elaborado com base na pesquisa realizada

Figura 5: Setor Jacó - Situação fundiária.

## Setor Bonfim

A Fazenda Bonfim ou Fazenda da Palha foi formada por diversas propriedades que foram sendo compradas, desde o final do século XIX, pelo Banco Construtor do Brasil, pertencente à família Sampaio (croquis de indicação das terras do Banco Construtor do Brasil, organizado por Alcibiades Kozlowski, 1933). Essa grande fazenda passou por uma fase pujante e foi entrando em processo de decadência. Não é sabido que tenha havido desmembramento entre os herdeiros. O que ocorreu foi um progressivo abandono das terras e um progressivo processo de ocupação e apossamento iniciado pelos próprios empregados da fazenda.

No início da década de 1940, a Fazenda Bonfim começou a apresentar sinais de decadência e foi sendo abandonada pelos proprietários que passaram a se ausentar da área por períodos cada vez mais longos. Os salários atrasaram, o “barracão” deixou de vender fiado e em pouco tempo fechou suas portas. Muitos empregados deixaram a área nessa ocasião, indo buscar trabalho em propriedades vizinhas. Outros, proletários rurais, privados do soldo mensal, passaram a explorar a terra para extrair seu sustento, constituindo-se, com o passar do tempo, em posseiros.

Os proprietários, de tempos em tempos, até os anos de 1970, tentavam retomar o controle da situação colocando guarita de controle, administradores de fora ou chamando os moradores para assinarem contratos de arrendamento. Os produtores contrataram apoio jurídico para defender os seus interesses e direitos, e conseguiram superar as pressões impostas. Em 1978, os proprietários ainda tentaram embargar a construção de moradias, por intermédio da prefeitura de Petrópolis, mas elas foram construídas. No início da década de 1980, foi fundada a primeira Associação de Moradores e Produtores, para organizar e fortalecer a luta pela manutenção da posse das terras.

No ano de 1984, uma equipe do IBDF de Brasília concentrou grande parte de suas atividades no município de Petrópolis, por ocasião de estudos e negociações para definição dos limites e da tentativa de regularização fundiária do Parnaso. Através dos documentos consultados e das entrevistas realizadas, pôde-se constatar que havia um interesse muito grande do Grupo de Diretores Lojistas e da Prefeitura Municipal de Petrópolis em desenvolver ali um complexo turístico, do qual os agricultores não faziam parte. Essas instituições acenaram com a possibilidade de facilitar ou mesmo financiar a desapropriação da área e a realocação

dos posseiros, além de outras providências. Num relatório de março de 1984, é mencionado que o presidente do Grupo de Diretores Lojistas de Petrópolis reafirmou que iria mobilizar a classe para ajudar o parque, seja no pagamento de terras, na construção do posto de fiscalização e na contratação de guardas etc. (Relatório de Viagem nº 001/84-DPN/DN de 12/03/84).

Os proprietários da Fazenda Bonfim também influenciaram na inclusão da área nos limites do Parnaso. Há registros de algumas negociações entre a equipe do IBDF e os herdeiros ou seus representantes. Em março de 1984, foi feito um contato com o Dr. Lindolfo, advogado da família Sampaio, que lhes informou estar a fazenda localizada em área urbana e, portanto, nada teria a ver com o Incra; que os ocupantes da fazenda possuem contrato de comodato com os proprietários que, a qualquer momento, podem anulá-lo, significando que os ocupantes têm autorização de uso da terra, mas não adquirem nenhum direito sobre ela; que a família não paga impostos há cinco anos, mas parte já prescreveu uma vez que a prefeitura de Petrópolis não executou a dívida; que essa prefeitura não desapropriou as áreas denominadas Caxambu Grande e Caxambu Pequeno, integrantes da Fazenda Bonfim e que, portanto, é invasora da área (Relatório de Viagem nº 001/84-DPN/DN de 12/03/84). A prefeitura, através de sua companhia municipal de abastecimento de água, utiliza ainda hoje dois reservatórios existentes nessas áreas. A informação de desapropriação havia sido dada pela equipe da Empresa de Turismo de Petrópolis – Petrotur, em reunião anterior.

Em agosto de 1984, outra reunião foi realizada, com outro advogado da família Sampaio, na qual se tratou da ocupação da área e da intenção do IBDF em adquiri-la. Foi feita visita in loco com os herdeiros, doutores Jorge de S. Sampaio e Alan Sérgio Sampaio acompanhados de um advogado. Foi feito também contato com o Incra, para o cadastramento dos moradores, e com a Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Petrópolis, definindo-se pela “transferência de parte desses ocupantes dessa Fazenda para áreas da Prefeitura”. Foi negociada também a construção de uma guarita, cuja planta foi encaminhada com a proposta de que o Grupo de Diretores Lojistas fornecesse o material e a prefeitura a mão-de-obra necessária à execução (Relatório de Viagem de 23/08/84).

Ainda no mês de agosto de 1984, o IBDF enviou documento solicitando da Fazenda Bonfim os seguintes documentos: cadeia sucessória (dominial) vintenária; recibo de quitação atualizado do INPS ou Funrural; Recibo atualizado do ITR ou

Certidão de Isenção; certidão de inexistência de ônus legal sobre o imóvel e declaração formal dos sócios da firma concordando com a venda (Ofício 962/84-DN de 30/08/84). Os proprietários devem ter tido problemas para providenciar a documentação, pois em outubro de 1984, um documento do IBDF foi taxativo em afirmar a “impossibilidade de aquisição da Fazenda Bonfim” (Carta nº 132/84-DN de 15/10/84).

Esses foram, provavelmente, os motivos que levaram o IBDF, em agosto de 1984, a incluir grande parte dessa comunidade dentro dos limites do Parnaso. Na ocasião, a região já se encontrava ocupada e explorada, não apresentando atributos naturais que justificassem a sua incorporação àquela unidade de conservação, principalmente porque trazia consigo um grande contingente de pessoas dependentes daqueles recursos. Por outro lado, havia outras áreas incorporáveis mais interessantes no que diz respeito aos aspectos ambientais, e com menos problemas sociais, que foram deixadas fora da unidade.

Moradores entrevistados relatam que, na ocasião da expedição do decreto de definição dos limites (1984), houve uma reunião na qual se aventou a possibilidade de inclusão do Bonfim nos limites do Parnaso. Imediatamente, a comunidade se mobilizou, obtendo o apoio de pelo menos uma representante do meio político que, na ocasião, comprometeu-se a intervir para que os limites ficassem 300 metros acima do último morador. É óbvio que a ainda reduzida capacidade de mobilização comunitária e o seu pouco poder político influenciaram na decisão de incluir a área dentro dos limites do Parnaso. No entanto, a falta de abertura de uma ampla discussão por parte do IBDF e a pouca visibilidade e transparência na condução da questão influenciaram muito na decisão equivocada de incluir todo o Vale do Bonfim nos limites do Parnaso.

A essa conclusão chegou também a equipe do IBDF dois meses após a emissão do decreto, provavelmente, quando ficou constatada a impossibilidade de aquisição da Fazenda Bonfim. A equipe se dirigiu novamente à área para a reavaliação do limite naquele local e decidiu propor que o novo limite do arque passasse pela cota 1.200 m, já que todas as posses estabelecidas até aquela data estavam abaixo dessa cota. De acordo com a equipe, somente na direção da subida para o Morro do Açú é que haviam alguns terrenos cultivados até essa cota, mas nenhuma edificação (Relatório de Viagem nº 004/84-DPN/DN de 29/10/84). Essa decisão nunca foi oficializada, pois para alterar o decreto de definição dos limites é necessário uma lei, o que exige a aprovação do Congresso Nacional.

É possível que nem o administrador do Parnaso nem a comunidade tenham sido informados da decisão, que era também inócua levando-se em conta a existência de um decreto presidencial. No entanto, a sua divulgação teria ajudado bastante no relacionamento e nas decisões que diziam respeito à comunidade e ao parque.

Praticamente, todas as grandes propriedades da região de Petrópolis, após a negociação do IBDF com os eminentes proprietários, tiveram as suas áreas inseridas a partir da cota de 1.500 m. Apenas no Vale do Bonfim, onde estava instalada a comunidade, a cota desceu aos 900 m. Só em 1994, com a demarcação dos limites da unidade, ficou efetivamente estabelecido o que estava dentro ou fora do Parnaso, constatando-se que grande parte da comunidade do Vale do Bonfim havia sido inserida. Deste momento em diante, a relação da administração do parque com a comunidade tornou-se mais tensa. Ocorreu um aumento significativo da insegurança por parte da população local, no que diz respeito à continuidade de seu acesso à terra, e houve um incremento das obrigações legais por parte da administração da unidade em relação à área. As restrições impostas a essa categoria de unidade de conservação obrigaram a uma intensificação da fiscalização e impuseram uma relação ambígua, difícil de ser superada. Torna-se impossível conciliar os objetivos da conservação com os da exploração intensiva ali praticada, pois elas não se coadunam.

De acordo com o relatório do trabalho de demarcação, nos 46 questionários preenchidos foram cadastradas 85 famílias com um total de 311 pessoas. Essas famílias cultivavam aproximadamente 101 ha com hortaliças e flores, principalmente. Num outro levantamento, mais recente, realizado por um morador ligado ao Sindicato de Produtores Rurais, para efeito de planejamento da entidade, foram relacionadas nominalmente 86 famílias com 304 membros. Ambos os levantamentos dizem respeito exclusivamente à área do Bonfim sobreposta ao Parnaso.

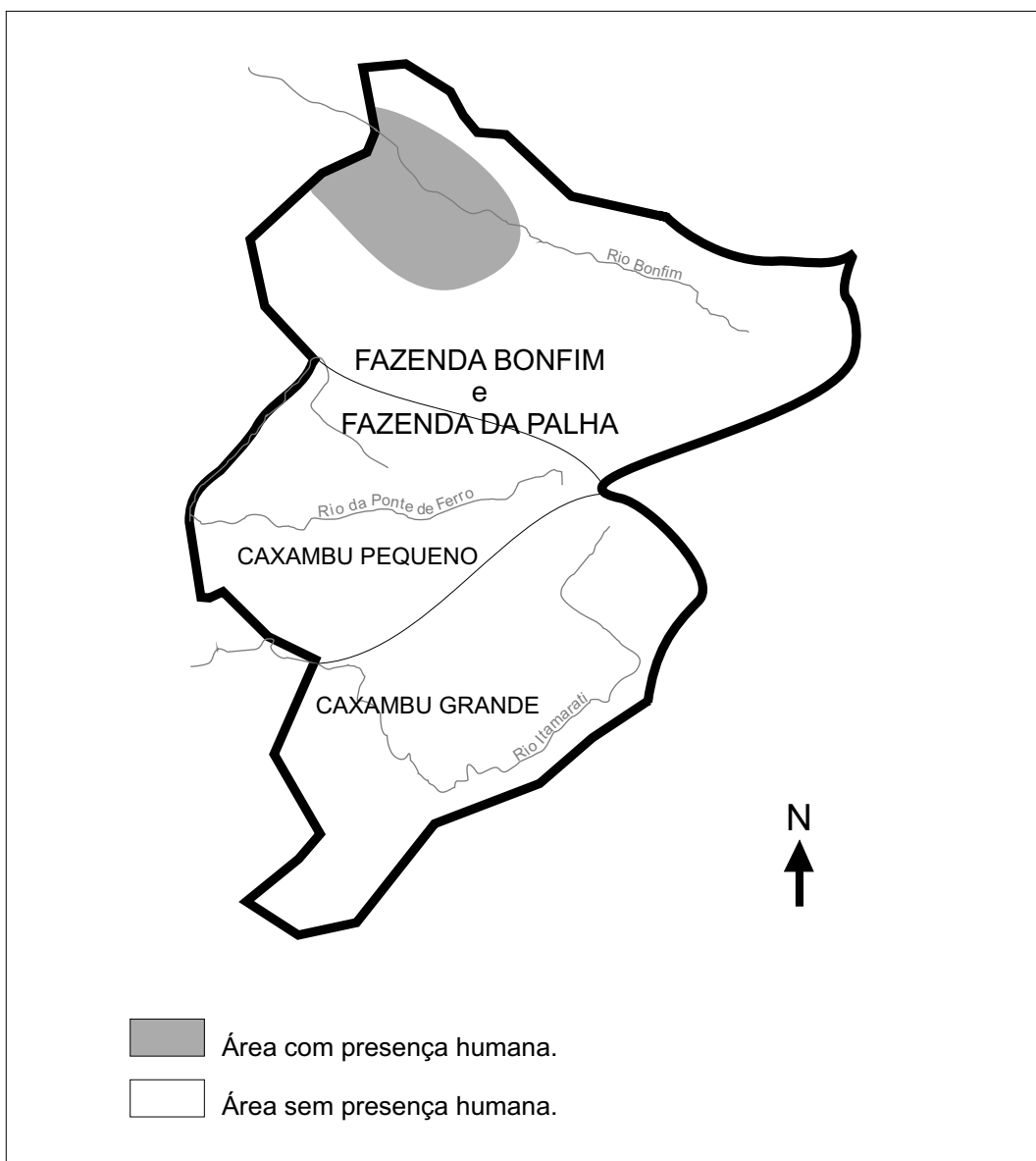
Alguns ocupantes conseguiram, através de um processo judicial de usucapião, sempre contra o Banco Construtor do Brasil (Nova Sociedade Anônima), o reconhecimento oficial de propriedade sobre as terras por eles ocupadas. Os proprietários das duas pousadas existentes – Paraíso do Açú e Cabanas do Açú – já obtiveram os títulos de propriedade referentes a 0,77 ha e 2,14 ha, respectivamente (Protocolo nº 31.349 de 25/05/98. Cartório do 11º Ofício do Registro de Imóveis, 6ª Circunscrição, Petrópolis-RJ).

A família Christ, representada por Maria Odete, Jorge, Arlindo, Carlos, Nilo César, João

Alberto etc., também registrou em seus nomes uma área de 2 ha, referente a ganho de causa em uma ação de usucapião movida contra o referido Banco (Protocolo nº 15.977 de 19/11/85. Cartório do 11º Ofício do Registro de Imóveis, 6ª Circunscrição, Petrópolis-RJ). Temos também conhecimento de que o médico-veterinário de nome Antônio Geraldo de Barros tem um processo avançado nesse sentido e que houve outro ganho de causa de uma área de 3,21 ha, confrontante com a da família Christ. A maioria dos produtores rurais, no entanto, nem sequer entrou na justiça com vistas ao reconhecimento oficial dos seus direitos à terra. Quase todos

pagam sistematicamente o Imposto Territorial Rural (ITR), que consideram um comprovante oficial de suas posses, além de ocuparem a área de forma permanente e se sustentarem a partir dos imóveis, o que acreditam também influenciar na garantia dos seus direitos.

Acima da área ocupada pela comunidade do Bonfim inicia-se a área do parque, no entendimento dos moradores e nas ações mais efetivas da administração da unidade. No entanto, essa área também não pertence oficialmente ao Parnaso e, sim, aos herdeiros da família Sampaio, antiga dona do Banco Construtor do Brasil e da Fazenda Bonfim.



Fonte: Croqui elaborado com base na pesquisa realizada.

Figura 6: Setor Bonfim - Situação fundiária.

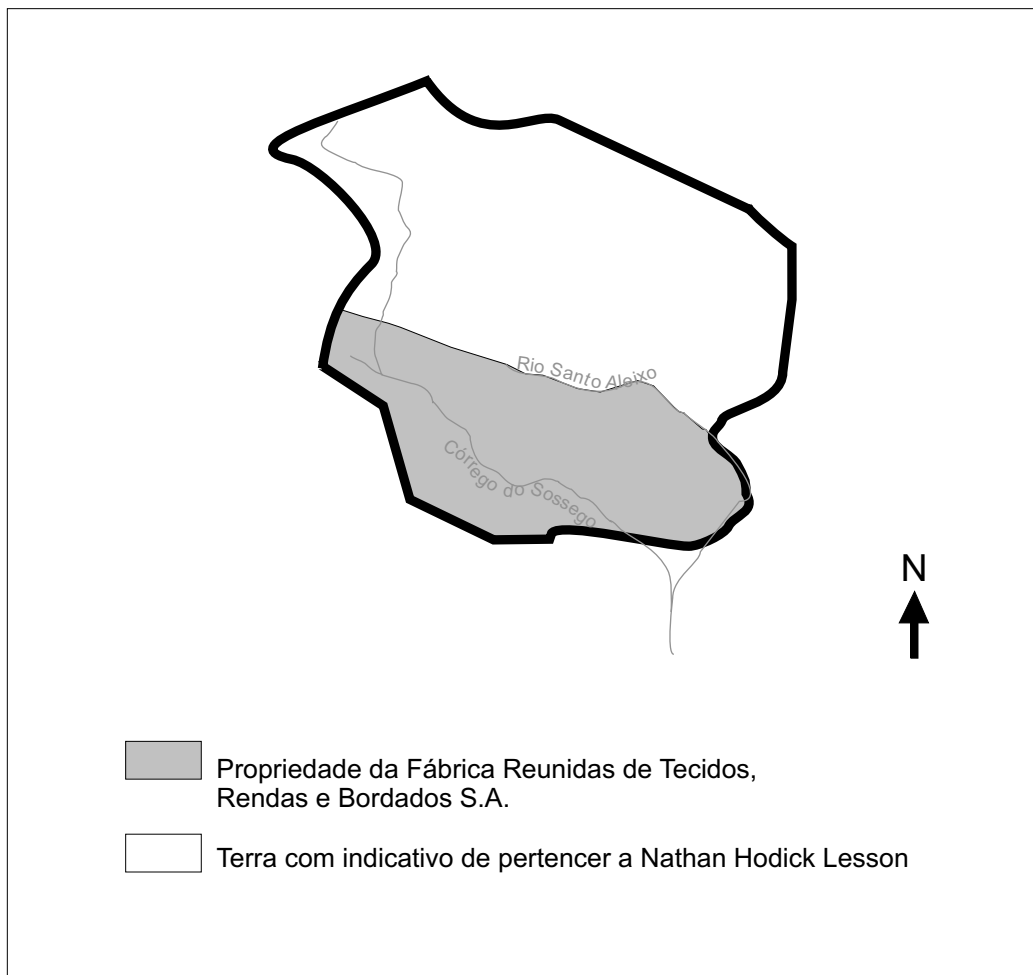
## Setor Santo Aleixo

A fazenda pertencente às Fábricas Unidas de Tecidos, Rendas e Bordados, com sede no bairro de Andorinhas, em Santo Aleixo, distrito de Magé, foi fundada em 1890 e adquirida em 1935 por um empresário alemão chamado Otto Mattheis. Este empresário era também dono de duas outras fábricas de tecidos, sendo uma no bairro da Tijuca, no Rio de Janeiro, e a outra no município de Valença. A propriedade tem uma área de 1.404,16 ha (Certidão do Cartório do 3º Ofício da Comarca de Magé).

O setor Santo Aleixo é formado pela referida fazenda da fábrica de tecidos e por outra área de dimensões ainda maiores. Esta, de acordo com documentos levantados, pertence a Nathan Hodick Lenson (Certidão do Cartório do 2º Ofício de Magé

(livro da Série 3 de transcrição de transmissões, nº 3-F, à fl. 287, sob o nº 6.135 de 25/10/34).

A administração do Parnaso já foi procurada por um preposto deste – Angelo Hodick Lenson – que afirmou serem os terrenos realmente de sua família e que ele tem interesse em preservá-los. Nessa ocasião acenou-se, inclusive, com a possibilidade de doá-los ao Parnaso. As negociações precisam ser abertas imediatamente para que não se perca essa oportunidade que se apresenta. Nenhuma das duas áreas está sendo alvo de exploração direta, a não ser para atividades turísticas e algum tipo de extrativismo e caça, exercidos também de forma clandestina por membros da comunidade ou pessoas vindas de fora. Esse setor é formado por uma extensa área coberta de densa floresta e totalmente livre de ocupações humanas.



Fonte: Croqui elaborado com base na pesquisa realizada

Figura 7: Setor Santo Aleixo - Situação fundiária.

## Conclusão

O setor Teresópolis constitui-se de terras bastante valorizadas, nas quais a pressão antrópica, proveniente da grande proximidade com a zona urbana do município é enorme. As terras ainda não discriminadas, vizinhas à cidade, devem sofrer esse processo para que as medidas subseqüentes possam ser implementadas. É necessário realizar um levantamento cartorial para definir quem são os atuais proprietários dessas áreas. Um dado importante é que não existem, até o momento, reivindicações explícitas por parte dos possíveis proprietários, provavelmente, os lançadores dos loteamentos que circundam o parque em Teresópolis.

Para o setor Barreira é necessário localizar o processo de desapropriação das fazendas Barreira e Lage e acompanhá-lo até o seu trâmite final. A área pertencente à Fazenda Parada do Miudinho pode ser objeto de um pedido de usucapião por parte do parque, com base no artigo 550 do Código Civil. Deve ser verificada se toda a área não projetada do Loteamento Monte Olivete está devidamente gravada com perpetuidade, à margem do Registro de Imóveis, e providenciar para que seja gravada também a área do loteamento que foi projetada mas não foi loteada. No caso do Monte Olivete, é perfeitamente possível e recomendável procurar entendimento com os proprietários visando à doação da área.

O setor Garrafão tem ocupações esparsas com grande parte de sua vegetação bem preservada. Essa área é de suma importância para a conectividade do Parnaso com o Parque Estadual dos Três Picos e outras áreas protegidas e preservadas, existentes nos terrenos em direção ao município de Nova Friburgo e Cachoeiras de Macacu, formando um importante corredor biológico. O Parnaso e a Prefeitura Municipal de Guapimirim não licenciam novas construções no local e é preciso realmente trabalhar no sentido de congelar a situação atual e incorporar as áreas ao Parnaso. Deve-se desapropriar, inicialmente, as áreas que ainda não foram edificadas (existe uma proposta de venda de uma área de 191 ha, pertencente à Maria Angélica Martins da Silva, que deve ser consumada com presteza); num segundo momento, decidir sobre o destino a ser dado às áreas que contenham benfeitorias. Incentivar doações e realizar permutas são outras ações recomendáveis. A área do Garrafão é cortada pelo leito da antiga estrada de ferro e por uma das estradas do ouro, com ligação às Minas Gerais, o que impõe a necessidade de uma pesquisa para saber se houve algum tipo de desapropriação motivada pela presença desses equipamentos viários.

No caso da área ocupada da antiga Fazenda Jacó, o Parnaso pode se valer da prerrogativa de ser proprietário da terra, localizada fora dos limites oficiais da unidade, para organizar e restringir a ocupação. Isso pode ser levado a termo mediante um acordo a ser firmado com a comunidade (através de cada ocupante), no qual o Parnaso deve obter benefícios palpáveis no que diz respeito ao controle e manejo daquela região, enquanto aguarda um desfecho legal para a questão. Nesse acordo, pode-se preservar o direito da comunidade ao usufruto da área de forma racional, através de atividades e técnicas de baixo impacto ambiental, em troca de cooperação na proteção do Parnaso. Deve-se definir, inequivocamente, a área ocupada por cada família, o uso a ser dado a essa área e não admitir novas ocupações ou aumento de áreas.

O setor Bonfim é o mais importante em ser regularizado, tendo em vista os conflitos existentes, as pressões crescentes e a necessidade do Parnaso de organizar a visitação pública naquela área. Pelo que se sabe, toda a extensão do Bonfim sobreposta ao Parnaso, pertencia a uma só família, mas essa documentação nunca foi analisada em sua plenitude. Hoje, é preciso realizar uma minuciosa busca documental, pois há indícios de que as áreas de captações de água podem ter sido desapropriadas por parte do Poder Público federal, estadual ou municipal para a preservação dos mananciais de Caxambu Grande e Caxambu Pequeno. Como a fazenda foi abandonada há muitos anos, devem haver grandes dívidas com tributos que podem reduzir drasticamente a indenização. Conforme dispõe o Código Civil em seu artigo 550, se o Poder Público apossar-se de bem imóvel por prazo de 20 anos, sem que antes do decurso desse tempo sofra ação do particular, o usucapião pode ser reconhecido a seu favor. A Fazenda Bonfim enquadra-se nessa situação.

Como o Parnaso está na posse de grande parte do Bonfim e do Caxambu, há mais de 20 anos, deve-se ponderar a possibilidade de abertura de uma ação de usucapião contra os proprietários. Vale lembrar que vários processos como esse, movidos por diversos ocupantes, obtiveram ganho de causa em última instância. Em relação aos novos proprietários, é necessário realizar um levantamento visando verificar se a área efetivamente ocupada confere com a área, objeto da ação de usucapião, levada a termo.

No setor Santo Aleixo deve-se envidar esforços no sentido de receber em doação a área pertencente a Nathan Hodick Lenson, que já manifestou, através de um preposto, vontade de utilizar a sua propriedade com fins preservacionistas.

## Referências bibliográficas

DRUMMOND, J. A. **O sistema brasileiro de parques nacionais**: análise de uma política ambiental. Niterói: EDUFF, 1997. (Cadernos do CEG, n.1)

GUIMARÃES, A. P. **Quatro séculos de latifúndio**. 3.ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1963.

IBAMA. **Plano de manejo do Parque Nacional da Serra dos Órgãos**. Teresópolis, 1980.

INSTITUTO ESTADUAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL (INEPAC) **Patrimônio cultural**: guia dos bens tombados pelo estado do Rio de Janeiro, 1965-2005. Rio de Janeiro: Governo do Estado do Rio de Janeiro; INEPAC, 2005.

ROCHA, L. G. M. **Os parques nacionais do Brasil e a questão fundiária**: o caso do Parque Nacional da Serra dos Órgãos. Niterói, 2002. Dissertação (Mestrado em Ciência Ambiental) – Universidade Federal Fluminense.

---