

**UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE
UFF**

Curso de Especialização em História do Brasil – Turma 2º/2007

LUCIA MARIS VELASCO MACHADO DE MENDONÇA

TÍTULO:

**De fazenda a bairro:
Notas para a historiografia do Engenho do Mato.**

**Niterói
2008**

UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE - UFF

Curso de Especialização em História do Brasil

LUCIA MARIS VELASCO MACHADO DE MENDONÇA

TÍTULO:

**De fazenda a bairro:
Notas para a historiografia do Engenho do Mato.**

Trabalho apresentado como pré-requisito para a conclusão do curso de Pós Graduação Lato Sensu em História do Brasil, da Universidade Federal Fluminense - UFF.

Prof.^ª. Orientadora: MARCIA MARIA MENENDES MOTTA

**Niterói
2008**

Dedico este trabalho à memória da **Sra. Irene Lopes Sodré** e à de meu pai, o **Dr. Lerni Machado de Mendonça**.

Agradeço aos entrevistados e colaboradores que me permitiram acesso a informações preciosas. Agradeço especialmente a Evandro B. Sathler, advogado socioambientalista e doutorando em geografia pela revisão deste trabalho.

Sumário

Resumo	5
Abstract.....	5
INTRODUÇÃO.....	6
CAPÍTULO 1 – ENGENHO DO MATO: A FAZENDA.....	10
CAPÍTULO 2 – ENGENHO DO MATO: A URBANIZAÇÃO.	17
CAPÍTULO 3 – ENGENHO DO MATO: AÇÃO AGRÁRIA E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL SOBRE UM TERRITÓRIO EM DISPUTA.	22
CONSIDERAÇÕES FINAIS	29
REFERÊNCIAS	32
ANEXO.....	35

Resumo

O presente trabalho focaliza o histórico da antiga Fazenda do Engenho do Mato, localizada no distrito de Itaipu, Niterói (RJ) e seu processo de urbanização na década de 1940, com a instituição de três loteamentos e a constituição da Empresa Imobiliária e Comercial Terrabraz Ltda. para representar o espólio da Sra. Irene Lopes Sodré (1897 – 1947), última proprietária da fazenda.

Abstract

The present paper approaches the history of the old Engenho do Mato farm, located in Itaipu, district of Niterói (RJ), focusing the urbanization process in the 1940s and the Empresa Imobiliária e Comercial Terrabraz Ltda., company founded to represent the assets of Mrs. Irene Lopes Sodré (1897 – 1947), last proprietor of the farm.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho focaliza o histórico da Fazenda do Engenho do Mato (FEM) e os desdobramentos ocorridos neste espaço rural, principalmente a partir da morte da Sra. Irene Lopes Sodré, em 1947, última proprietária individual da fazenda.

A FEM estava localizada em Itaipu, no município de Niterói (RJ) ¹, hoje Região Oceânica. Desde a década de 1940 a região de Itaipu e Piratininga (Região Oceânica de Niterói) vem sendo urbanizada. Primeiramente com o retalhamento das últimas fazendas em quadras e lotes de dimensões variadas, mas em média quinhentos metros quadrados. As múltiplas atividades existentes no meio rural cedem espaço aos novos tempos urbanos: o espaço rural antes organizado para a produção torna-se uma abstração de quadriculados, ruas, quadras e lotes projetados sobre pastos, morros, encostas e matas, ou mesmo sobre lagunas, rios, mangues e brejos.

O primeiro recorte da FEM ocorre por ocasião do desquite do casal Sodré, em 1939. Dividida em duas porções, a parte norte coube ao Dr. Fabio e a parte sul (com o engenho e a sede da fazenda) coube a D. Irene. Em 1946 outro recorte e em 1949 os demais.

O exame da trajetória da FEM entre o desquite e a morte de D. Irene, em 1947, é intrigante para a história do bairro. Vários questionamentos surgem neste exame e ficam sem resposta, deixando, entretanto, um leque de hipóteses a serem exploradas. A questão básica gira em torno das razões que fazem do bairro do Engenho do Mato um espaço híbrido entre o rural e o urbano. Uma ex-fazenda? Ou um loteamento pela metade? Ou ambos ao mesmo tempo. Outras questões se apresentam: uma se refere às razões do Dr. Fabio e de D. Irene, que, ao se desquitarem, preferiram dividir a fazenda. Não interessa adentrar na vida privada do casal ou mesmo questionar razões de foro íntimo, entretanto, na análise destas razões – ainda que em hipóteses – é possível

¹ Itaipu pertenceu alternadamente a São Gonçalo e Niterói. Desde 1944 pertence a Niterói.

entender o bairro e o porquê da configuração espacial atual. Teria o Dr. Fabio e D. Irene planos diferentes para a área da fazenda, razão pela qual era preferível dividi-la?

É conhecido que na década de 1940 a região estava em franca urbanização. Teria o Dr. Fabio interesse em explorar o parcelamento de solo e D. Irene interesse em explorar a fazenda como tal? O que levou D. Irene a se endividar e a hipotecar a fazenda?

O espaço rural de Itaipu é estilhaçado, fragmentado, reduzido. Terá sido a FEM a última fazenda na região a ser loteada? Teria D. Irene se rendido à onda urbanizadora com o Loteamento Chácaras Engenho do Mato, que instituiu em 1946? Ou este empreendimento foi instituído para saldar dívidas?

Estas são algumas das reflexões estimuladas no exame de documentos sobre a ex Fazenda do Engenho do Mato e sobre a Terrabraz, empresa constituída após a morte de D. Irene para lotear o que restou da fazenda. Este trabalho adentra por alguns caminhos e explora algumas hipóteses que envolvem o fim da fazenda e seu ingresso no universo urbano. Os fatos são analisados cronologicamente e dispostos com a pretensão de contribuir para a historiografia do hoje bairro do Engenho do Mato.

Entre os registros encontrados sobre a FEM os mais abundantes estão em dezenas de processos judiciais tramitando pelas diferentes varas cíveis da Comarca de Niterói, para onde foram encaminhados os conflitos envolvendo, principalmente, sitiantes e posseiros (ocupantes da ex-fazenda) em face dos novos proprietários de lotes de terreno, especialmente do loteamento Jardim Fazendinha.

O trabalho se serve dos escritos inéditos do Dr. Lermi Machado de Mendonça, intitulado “Os 500 anos da Região Oceânica (1500 – 2000) – Niterói – RJ”, um trabalho hercúleo, datilografado pelo autor folha por folha, com pouco ou nenhum rigor acadêmico, mas com informações minuciosamente apresentadas, quer em riqueza de detalhes, quer no seu ecletismo.

Os esforços de investigação são recompensados na história oral, como se observará, através das informações obtidas nas entrevistas com dois personagens-chaves: a Sra. Regina Sodré Von der Weid², filha mais velha da Sra. Irene Lopes Sodré, hoje com noventa anos, que chegou a residir na fazenda nos primeiros anos da década de 1940; e o Sr. José Sady Nobert³, hoje com setenta e oito anos, empresário que se instalou como corretor de imóveis na região em 1948, juntamente com o Loteamento Jardim Fazendinha Itaipu.

Este trabalho revisita a monografia de conclusão do curso de Licenciatura em História (TCC), desta autora, com o título “Fazenda Engenho do Mato (Niterói-RJ): breve histórico dos conflitos gerados pelo parcelamento do solo - de ontem e, de hoje, como atual bairro Engenho do Mato” (2006)⁴.

A pesquisa não se restringiu à fazenda, na medida da investigação deparamos com a personalidade de D. Irene, última proprietária da FEM, que após o desquite, toca o engenho de açúcar e aguardente, olaria e comanda um séquito de agregados e sitiantes residentes em suas terras. Educada na Inglaterra e descendente do Barão de Mauá, por parte de pai e mãe, Irene Lopes Sodré hoje é o nome da avenida que corta o bairro e que um dia se chamou Estrada do Engenho do Mato.

Os principais fatos que envolvem a FEM e que são destacados no contexto deste trabalho são apresentados em três capítulos. O primeiro deles contextualiza a fazenda enquanto um espaço rural e o primeiro parcelamento de solo ocorrido na Parte Sul da fazenda, em 1946, denominado Chácara Engenho do Mato.

O segundo capítulo trata do processo de urbanização ocorrido na FEM - Parte Sul, no final da década de 1940, e a saga da Terrabraz. O terceiro capítulo aborda a Ação Agrária do governo

² A entrevista com a Sra. Regina Sodré von der Weid ocorreu em sua residência, na cidade do Rio de Janeiro, em 05.12.08.

³ A entrevista com o Sr. José Sady Nobert ocorreu na sede da FORMIT, empreendimento de sua propriedade, instalado em terras da ex-Fazenda do Engenho do Mato, em 03.12.08

⁴ Este trabalho encontra-se disponível em www.ambiental.adv.br/luciatcc.pdf

estadual na década de 1960, como forma de sanar os problemas surgidos entre os sitiante/posseiros em face dos empreendedores do loteamento e os novos proprietários de lotes de terreno. Aborda ainda as iniciativas de preservação ambiental deflagradas pelo governo do Estado do Rio de Janeiro com a criação do Parque Estadual da Serra da Tiririca – PESET. Nas considerações finais buscamos responder alguns dos questionamentos acima, ensaiando algumas hipóteses e abrindo caminhos para outros pesquisadores.

CAPÍTULO 1 – ENGENHO DO MATO: A FAZENDA

A pesquisa bibliográfica sobre a Fazenda do Engenho do Mato apresentou uma carência de fontes. Sobre Itaipu, região onde se insere a FEM, alguns autores apresentam registros importantes, como Forte (1973), Wehrs (1984) e Casadei (1988). Toda a região de Itaipu foi um dia parte de uma sesmária pertencente a José Gonçalves Malheiros, inserida no termo da cidade do Rio de Janeiro, como Freguesia de São Sebastião de Itaipu, elevada a esta condição em 1755, e, posteriormente, em 1819, desmembrada para a Vila Real da Praia Grande (hoje Niterói), juntamente com outras três freguesias (WEHRS, 1984).

Em 1779 existiam quatro engenhos de açúcar na freguesia de São Sebastião de Itaipu e, já em meados do século XIX, eram mencionadas as fazendas do Mato e de Itaocaia (WEHRS, 1984). Analisando o posicionamento geográfico destas fazendas deduzimos que a Fazenda do Mato seria, na verdade, a Fazenda do Engenho do Mato.

Em 1890 a região de Itaipu foi incorporada ao município de São Gonçalo. Em 1943 é reincorporado de volta a Niterói como 2º distrito. Desde então Itaipu transformou-se acentuadamente, “com os loteamentos de grandes áreas, surgiram bairros inteiros da noite para o dia, estimulados pela desenfreada especulação imobiliária” (WEHRS, 1984, p. 205 e 207).

A existência de um engenho na FEM e a produção de açúcar e aguardente é fato incontestável. D. Regina mostrou uma rara foto do seu álbum de família, onde foi possível vislumbrar o prédio do engenho.



Foto do engenho existente na Fazenda do Engenho do Mato, tomada na década de 1930. O engenho estava localizado na área onde hoje existe o CIEP Rui Frazão, na Av. Irene Lopes Sodré. Acervo Regina Sodré von der Weid.

A FEM dedicava-se à produção açucareira e a região caracterizava-se como área rural, produtora de hortifrutigranjeiros e pescado para os núcleos urbanos, principalmente do Rio de Janeiro (FORTE, 1973). A FEM⁵ foi adquirida pelo casal Fábio de Azevedo Sodré e Irene Lopes Sodré em 1933, por compra realizada a Francisco de Paula Antunes e sua mulher⁶. Que adquiriu a fazenda de Lindolpho de Paula Antunes e sua mulher, em 1924⁷. Lindolpho de Paula Antunes⁸

⁵ Os limites da FEM eram com as “Terras que fazem rumo pelo lado do mar com Engenhoca e Laranjal da antiga Fazenda da Tiririca; do lado do Jacaré, com a antiga Fazenda de Piratininga, Murique e terras de Felipe Vargas pelos fundos com a Fazenda Ipihyba e Itaocaia; pelo lado de Itaipuassú, com as Fazendas de Itaocaia e São Bento; medindo do marco do Morro de Santo Antonio, que divide as terras da Fazenda com as dos herdeiros do finado Araújo em linha reta até o alto do marco da Barra de Itaocaia, 1.904 braças, e pelo lado de Piratininga, princípio do marco do caminho que vai para o jardim, terras da Fazenda até encontrar as terras da antiga Fazenda Ipihyba, 1.300 braças, inclusive as terras do Mato Grosso, de frente todas as terras que ficam entre as Serras de Jacaré e da de Itaipuassú, existindo na barra de Itaocaia junto a estrada que vai para lá, um marco de pedra nativa com a letra ‘P’, que serve para dividir as antigas Fazendas de Engenho do Mato e Itaocaia, servindo hoje para divisão fronteira a este marco em linha reta rumo do mar, apanhando um pedaço de mato virgem para só se vê daí e principalmente da Fazenda de Itaocaia, ao lado do dito marco e de dita estrada que segue para a dita fazenda, há ainda um pedaço de terreno que vai da dita estrada ao alto do morro fronteiro, aqui as vertentes fazendo rumo com a Fazenda Itaocaia”, Conforme certidão da escritura lavrada em 31.03.1953, no Livro de Escrituras nº 9, folhas 01 a 08, do Cartório do 16º Ofício de Niterói – RJ, cópia disponível no processo 1983.002.001049-4, 2ª V. Cível de Niterói - RJ.

⁶ Escritura lavrada em 24 de julho de 1933, no Cartório do 17º Ofício da Capital Federal, livro 120, folhas 72 v., transcrita no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de São Gonçalo, sob o nº de ordem 90, em 26 de julho de 1933.

⁷ Escritura lavrada em 5 de dezembro de 1924, no Cartório do 3º Ofício de Niterói, livro 62, folhas 23, transcrita no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição, livro 3-A, folhas 241, sob o nº de ordem 1433, em 27 de dezembro de 1924.

adquiriu a fazenda em comum com Arthur Frederico de Paula Antunes, em compra realizada ao Dr. Bento Maria da Costa e outros, em 1904⁹. O casal Sodré manteve o engenho com a produção de aguardente, negociada por atacado. D. Regina relata as lembranças da colheita da cana, realizada em julho, quando brincava com o irmão nos carros de boi que seguia dos campos para o engenho.

A FEM era vizinha da Fazenda Itaocaia¹⁰, ligadas pela antiga Estrada de Itaocaia, freqüentada por tropeiros e viajantes em transito entre a Vila Real da Praia Grande (hoje Niterói) e as feitorias de Cabo Frio. A estrada é conhecida por Vai-e-vem, mas seu nome oficial é Estrada São Sebastião. Em 1832 o naturalista Charles Darwin passou por esta estrada em sua viagem para a nascente do Rio Macaé, anotando em seu diário detalhes sobre a região. Não sem efeito, autoridades estaduais planejam implantar neste trecho o Projeto Caminho Darwin, em comemoração ao bicentenário de seu nascimento, em 2009¹¹.

Em 1939 o casal Sodré se desquita. Na partilha, homologada neste mesmo ano, mas registrada em 1941 no Registro Geral de Imóveis¹². A Parte Norte da FEM coube ao Dr. Sodré e a Parte Sul¹³ para D. Irene. Assim ocorre a primeira grande fragmentação territorial da fazenda e, conforme informações do Sr. Nobert, a parte do Dr. Fabio Sodré foi logo vendida ao Sr. Augusto Carneiro de Albuquerque, que empreendeu os Loteamentos Jardim Fluminense e Soter Itaipu.

⁸ Curiosamente consta que os Paulo Antunes e os Azevedo Sodré eram correligionários políticos em São Gonçalo http://pt.wikipedia.org/wiki/Prefeitura_de_S%C3%A3o_Gon%C3%A7alo: José Paulo de Azevedo Sodré e Lindolpho de Paula Antunes constam como prefeitos de São Gonçalo no ano de 1916 e depois somente Liondolpho como segundo mandato nos anos de 1922 a 1923.

⁹ Escritura de 5 de julho de 1904, no 2º Ofício de Niterói, transcrita no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição, livro 3-F, folhas 108, sob o nº 5347, em 11 de julho de 1904. A cadeia dominial informada nesta nota e nas anteriores foi extraída dos autos do processo nº 1983.002.001049-4, tramitando na 2ª Vara Cível da Comarca de Niterói.

¹⁰ Hoje Loteamento Itaocaia Valley, localizado no Distrito de Itaipuaçu, município de Marica, empreendimento que data da virada dos anos 1960/70.

¹¹ Conforme o Processo Administrativo E-07/300856/08, tramitando no Instituto Estadual de Florestas IEF.RJ

¹² Cartório da 2ª Circunscrição de São Gonçalo, livro 3, fls. 145, nº 480, em 14.03.1941

¹³ Limites da Parte Sul da FEM: “...rumo o rio da Várzea, desde o rumo da fazenda que passa pelo morro do Santo Antonio na Estrada do Jardim até o cruzamento com a estrada que vai para o Rio de Ouro, próximo ao morro chamado da Capela; segue depois a divisão por um pequeno trecho dessa estrada até apanhar o referido morro, seguindo-lhe o divisor de águas em divisão leste – oeste, e depois do que se segue, beirando o campo da Fazenda, até encontrar novamente a Estrada do Rio do Ouro, por esta, um pequeno trecho até o primeiro cordão de serra à direita, subindo-lhe o divisor de águas em direção leste-oeste, até o rumo da Fazenda, no alto da serra, deixando incluído na parte norte o chamado sítio da Lagoinha”, conforme certidão da escritura lavrada em 31.03.1953, no Livro de Escrituras nº 9, folhas 01 a 08, do Cartório do 16º Ofício de Niterói – RJ.

D. Irene manteve as atividades da fazenda e administrava os trabalhadores, alguns já residentes na fazenda antes da aquisição pelo casal Sodré (SIMON, 2003), e que produziam aguardente, açúcar, lenha, banana e horti-granjeiros (PEREIRA, 1962). Durante a entrevista D. Regina contou que sua mãe Irene era muito querida e respeitada pelos trabalhadores da fazenda. “Na época de eleições, quando perguntavam aos trabalhadores em quem eles iriam votar, a resposta geralmente era: **Eu voto com a D. Irene**” (grifo nosso).

Entre os empreendimentos intentados pelo casal na fazenda ainda em comum está a produção de rum, que chegou a ser batizado “Rum Brasil”, mas não passou de uma modesta produção, conta Dona Regina (que até pouco tempo guardava uma garrafa). Ela se recorda que o pai levou cavalos de corridas para criação na fazenda, e, que havia produção de laranjas e abacaxis.

No início da década de 1940 D. Irene descobre caulim nas terras da FEM - Parte Sul e empreende uma olaria especialmente preparada para a produção de tijolos refratários. Parte da produção destes tijolos foi destinada à Cia. Siderúrgica Nacional – CSN, em virtude de uma oportunidade oferecida pelo amigo¹⁴ Edmundo Macedo Soares¹⁵, encarregado da implantação da CSN. Segundo D. Regina sua mãe havia feito um contrato com uma firma francesa para venda dos tijolos. Esta firma, em 1942, enviou para a FEM – Parte Sul seu engenheiro de minas (para verificar o caulim e a fábrica), o suíço Freddy Charles Henry Gaston von der Weid, com quem D. Regina se casou em 1943¹⁶. A olaria movimentou muita gente na região do Engenho do Mato: a circulação de caminhões era intensa¹⁷.

¹⁴ Conta D. Regina que seus pais participaram da Revolução de 1922 e ajudaram a resgatar de barco (o barqueiro era um cabo eleitoral do Dr.Fabio) e abrigar (em sua residência no Catete) o jovem tenente Edmundo Macedo Soares. As informações apresentadas no sítio www.resenet.com.br/edmundomacedo.htm, visitado em 30/12/08, coincidem com a narrativa da entrevistada.

¹⁵ Fato mencionado nos relatos de Machado de Mendonça (2000) e na entrevista com a Sra. Regina Sodré von der Weid – realizada em 05.12.2008.

¹⁶ Aqui começa a saga dos von der Weid no Brasil. Fruto dessa união, o agrônomo Jean Marc von der Weid, foi líder estudantil e exilado político (<http://www.gabeira.com.br/noticias/noticia.asp?id=410>) mas isso já é outra História.

¹⁷ De acordo com Machado de Mendonça (2000) e confirmado pelo Sr. Nobert na entrevista de 03.12.2008.



Imagem do Google Earth (25.12.08) situando as ruínas do casarão e as supostas áreas do engenho (CIEP) e da olaria (FUNDAÇÃO LEÃO XIII).

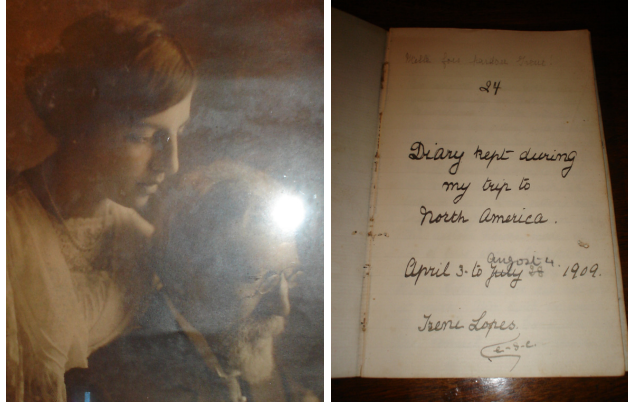
Como indicado, no começo da década de 1940, D. Irene se endividou. Em documento subscrito pelos herdeiros de D. Irene consta um rol de credores hipotecários da Fazenda do Engenho do Mato, entre os quais o Banco Português do Brasil S.A., Banco União Mercantil S.A., e o Banco Sul Americano do Brasil S.A., além de uma lista de vários credores (pessoas físicas e jurídicas). Não há informações que indiquem a origem da dívida ou sobre a hipoteca, principalmente se a dívida foi contraída em função de atividade mal sucedida na fazenda, como, por exemplo, a olaria, ou se era acúmulo de dificuldades sucessivas ao longo dos anos, desde o desquite. Ou ainda se tais recursos se destinavam a regularizar a situação dos sitiantes e posseiros previamente aos loteamentos. Seja qual for a hipótese, os tempos eram de II Guerra Mundial e, por mais talentosa que tivesse sido a D. Irene com os negócios, dificuldades financeiras eram possíveis para quem empreendia naquele momento.

Já havia uma tendência urbanizadora em curso neste contexto histórico e várias áreas foram loteadas na região de Itaipu e Piratininga, correspondendo ao período da “Ideologia do Planejamento” (1930 até 1990), proposto por Villaça (1999)¹⁸. É possível que D. Irene tenha sido forçada pelas circunstâncias econômicas da época a também empreender no ramo imobiliário, pois, em fevereiro de 1946, ela protocolou junto à Prefeitura Municipal de Niterói (PMN) um requerimento para inscrição de loteamento, referente à gleba “A”, denominado “Chácaras Engenho do Mato”, que em 1949 foi re-denominado Loteamento Vale Feliz¹⁹.

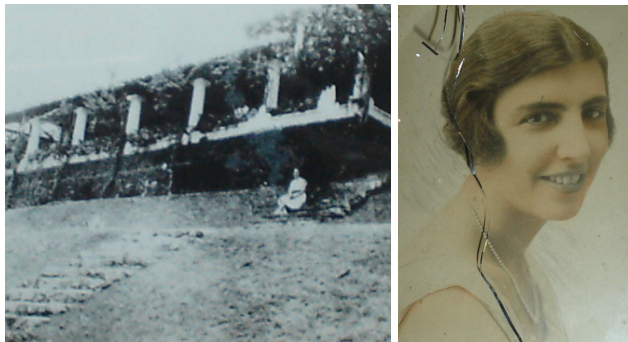
D. Irene faleceu em 1947 de câncer no sistema linfático, aos 50 anos de idade. Finalizando com sua morte as atividades produtivas enquanto fazenda e iniciando um longo processo de urbanização que persiste com inúmeros conflitos até os dias atuais.

¹⁸ Villaça divide a história do urbanismo no Brasil em três momentos: de 1875 a 1930 como a fase do melhoramento e embelezamento; de 1930 a 1990 a fase da ideologia do planejamento; por fim, entre 1990 e hoje a fase que se instala é uma reação à fase precedente.

¹⁹ Em 10/05/1946 foi aprovado o projeto de loteamento da gleba A pela PMN, denominado Chácaras Engenho do Mato, de acordo com a petição nº 1587, fls. 323, livro 14 – certificado por 16º ofício em 16/05/1983 (autenticado).



D. Irene e o tio J. C. Rodrigues (E) e o diário mantido na viagem de D. Irene aos EUA em 1909 (D)



D. Irene sentada em frente ao casarão da FEM (E) e ainda jovem (D)



D. Irene pouco tempo antes de falecer (1897 – 1947)

CAPÍTULO 2 – ENGENHO DO MATO: A URBANIZAÇÃO.

Em 1946 foi instituído o loteamento denominado Chácaras Engenho do Mato, que, em 1949, foi re-denominado como Loteamento Vale Feliz. Este empreendimento apresenta-se como o primeiro negócio imobiliário ocorrido na FEM - Parte Sul. Quanto à parte norte da FEM, que coube ao Dr. Fábio Sodré, informações apontam para a existência de empreendimentos imobiliários anteriores à iniciativa de D. Irene. Esta informação reforça a hipótese de que a FEM - Parte Sul foi a última grande porção de terra, originária de uma fazenda na região de Itaipu, a ceder para onda urbanizadora em curso na região e em outros lugares do país, ao que Villaça denominou “Ideologia do Planejamento” (1999).

Falecida D. Irene, em 1947, os três herdeiros²⁰ procederam no inventário até sua conclusão, em 1952. Vale ressaltar que havia uma série de credores e que a FEM – Parte Sul encontrava-se hipotecada. Ao que tudo indica os herdeiros não tinham intenção de manter a fazenda com suas atividades tradicionais. Em 31 de dezembro de 1948, com autorização dos credores hipotecários, os herdeiros contrataram uma empreitada com o Dr. Fernando Suarez de Mendoza, consistente em “executar o loteamento da ‘Fazenda Engenho do Mato’ (...) excluídas do loteamento a área demarcada sob a denominação ‘Área já loteada’ na planta”²¹.

Referindo-se ao histórico da FEM – Parte Sul, Pereira indica que “...foram feitos dois loteamentos, o primeiro com o nome de ‘Jardim Fazendinha de Itaipu’ e o segundo com o nome de

²⁰ A filha mais velha, a Sra. Regina Sodré von der Weid, casada com Fred Charles Henry Gaston von der Weid, foi a inventariante, no processo que tramitou na 4ª Vara de Órfãos e Sucessões da Comarca da Capital, sob o nº 3.650, partilha homologada em 1952. Os outros irmãos eram o Sr. Antonio Augusto de Azevedo Sodré (em 1949 aparecem registros de que se casara com Maria Tereza de Azevedo Sodré) e o filho mais novo, Domingos Alvares de Azevedo Sodré, à época da morte da mãe era menor, com 16 ou 17 anos de idade.

²¹ Conforme cópia da certidão de Escritura de contrato de empreitada (livro 730, folhas 82, nº de ordem 7.171, Cartório do Quarto Ofício de Notas, Rio de Janeiro – RJ), obtida no processo 1983.002.001049-4, 2ª Vara Cível de Niterói. Pelo contrato o empreiteiro se obriga a executar o loteamento da “Fazenda Engenho do Mato”, assumindo todos os encargos decorrentes da empreitada, reservando para si 60% do valor bruto recebido na venda dos lotes, cabendo os restantes 40% para os proprietários.

“Parque da Colina” (1962, p. 8). Não se compreende por que este autor deixou de mencionar o Loteamento da Gleba A, denominado Chácara Engenho do Mato, empreendido em 1946. O certo é que o Dr. Mendonza se tornou procurador dos interesses do espólio de D. Irene relativos à FEM – Parte Sul. Logo em seguida ao contrato de empreitada em tela, o Dr. Mendonza organizou uma empresa juntamente com sua mulher, Cecília de Aguillar Suarez de Mendonza, denominada “Empreza de Terras Brasileiras Terrabraz Ltda. O industrial francês, Henry Gueyraud, também integrou a sociedade²². A Terrabraz, como era conhecida, passou a ser denominada Empresa Imobiliária e Comercial Terrabraz Ltda., por aditivo ao contrato, registrado em 30 de março de 1949, ou seja, apenas nove dias após seu registro inicial. Sob a denominação Terrabraz, a sociedade tinha por finalidade a exploração do negócio de imóveis em todas as suas modalidades. O Dr. Mendonza era o gerente investido dos mais amplos poderes para esse fim, inclusive para vender ou onerar bens imóveis da sociedade.

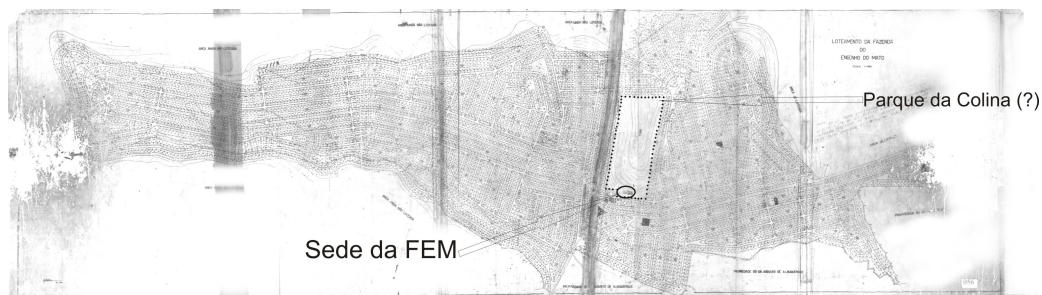
Em fevereiro de 1949 a Prefeitura de Niterói aprova o loteamento da parte sul da fazenda “ENGENHO DO MATO”, conforme Termo de Acordo, lavrado às folhas 106-7, do livro nº 06, de Registros de Termos e Contratos²³. O referido Termo de Acordo não menciona o nome do loteamento. Esta omissão vem causando grande confusão jurídica, pois não se sabe ao certo a qual loteamento se está referindo. A omissão, em realidade, pode ter sido causada pela própria Terrabraz, que, ao requerer a inscrição do Memorial Descritivo do Loteamento, em 1949, não o denomina como Loteamento Jardim Fazendinha. Entretanto, em certidão acerca do parecer dado pela prefeitura, em 30.05.1983, subscrito pelo Engº. Rogério Celso Nahoum Curi, assistente do Secretário Municipal de Obras - SMO, consta que “apesar de nos arquivos da SMO não constar o

²² Cópia de um contrato de sociedade, datado de 21 de março de 1949, constando a D. Cecília com 85% das cotas, o Dr. Mendonza com 10%, e Hery Gueyraud com 5%.

²³ Consta também de uma certidão expedida pelo 16º Ofício de Niterói, juntada ao processo 1983.002.001049-4, que “foi projetado e se acha devidamente inscrito no Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição de Niterói, no livro 8, fls. 4 e 458, sob os números de ordem 2 e 18 o loteamento de mais duas áreas de terras da parte Sul da Fazenda do Engenho do Mato, contendo 4.254 lotes, incluindo-se os lotes cedidos a Prefeitura Municipal de Niterói”. Consta no artigo 1º do Decreto nº 7.577, que desapropria partes da ex-FEM – Parte Sul, publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, em 03 de agosto de 1961, a menção do “Loteamento Engenho do Mato”. Entretanto, um parecer da Prefeitura Municipal de Niterói, datado de 30.05.1983, subscrito pelo Engº

projeto de loteamento com o nome de Jardim Fazendinha Itaipu, sabe-se que a correspondente planta aprovada se encontra perdida ao longo do tempo. (...) Nos fichários constantes neste serviço, consta cadastrado o Loteamento Jardim Fazendinha Itaipu nas inscrições número 87.837 a 91.818”.

Abaixo apresentamos a planta do Loteamento Jardim Fazendinha Itaipu:



Planta do loteamento Jardim Fazendinha Itaipu disponível no sítio da Secretaria Municipal de Urbanismo de Niterói, em www.urbanismo.niteroi.rj.gov.br/, sob o GEOCODE RO1004, baixado em 29.12.08. Planta editada pela autora.

Em maio de 1949 os herdeiros de D. Irene ratificam os poderes outorgados ao Dr. Mendonza por procuração, estendendo-os para representar o espólio junto à Prefeitura de Niterói e repartições estaduais ou na repartição municipal, registro de imóveis, assinar contrato de compra e venda²⁴ e tudo o mais necessário.

Em julho de 1949 a Prefeitura de Niterói aprova o requerimento de D. Regina (inventariante do espólio de D. Irene) para que a denominação do loteamento “Chácaras Engenho do Mato”, instituído por sua falecida mãe, passasse a ser denominado Loteamento “Vale Feliz”²⁵. Tampouco não se sabe as razões para a mudança de nome.

A Terrabraz segue comercializando os lotes de terreno dos loteamentos empreendidos, até que em agosto de 1952 é homologada a partilha dos bens deixados por D. Irene, conforme se consta na sentença do processo nº 3.650, que tramitou na 4ª vara de Órfãos e Sucessões da Comarca da Capital (RJ). Os herdeiros Regina, Antonio Augusto e Domingos passam a ser os proprietários da

²⁴ Mencionado em certidão do 16º Ofício de Niterói, processo 1983.002.001049-4.

²⁵ Conforme cópia de certidão expedida em 14.05.93, pelo Cartório do 16º Ofício de Registro de Imóveis (Ney Mendes Vidinha).

FEM – Parte Sul, portanto habilitados a passar escrituras definitivas aos compradores de lotes, ou negociar a fazenda, como o fizeram em março de 1953, através da escritura lavrada no 16º Ofício do Registro de Imóveis de Niterói, livro 09, fls. 01 a 08, escritura esta em que os herdeiros transferem todos os direitos sobre a FEM – Parte Sul para a Terrabraz, representada pelo Dr. Mendonza, que assume a totalidade dos haveres e das dívidas hipotecárias, tornando-se a Terrabraz proprietária absoluta da FEM – Parte Sul e todos os empreendimentos imobiliários nela existentes, desligando-se a família Lopes Sodré por definitivo da Fazenda do Engenho do Mato - Parte Sul.

O período entre 1957 e 1960 foi emblemático para a Terrabraz. Em 1957, é criada a Associação pró-melhoramento do bairro Jardim Fazendinha Itaipu – JAFAZITA²⁶, e nesse mesmo ano, a Terrabraz pede Concordata²⁷, indicando que os negócios não iam bem. Consta ainda transações imobiliárias de grandes porções de terra na FEM – Parte Sul²⁸. Entre essas transações surgem os nomes do Sr. José Sady Nobert e o do Sr. Hirson Bezerra Fernandes, que, conforme afirmado pelos próprios²⁹, eles eram corretores da Terrabraz. É possível supor que Sr. Nobert e o Sr. Bezerra receberam tais terras como pagamento por serviços ou comissões pendentes.

Em 09.05.1961 o Dr. Fernando Suarez de Mendonza e sua mulher, Sra. Cecília de Aguiar Suarez de Mendonza, sócios majoritários e criadores da Terrabraz, dão procuração com amplos

²⁶ Jornal Correio Oceânico Niterói, julho de 2003, pp. 4 e 5.

²⁷ Pedido em 27.07.1957 e que tramitou na 18ª Vara Civil do Rio de Janeiro, conforme consta no Processo nº 14.870 da Ação de Reintegração de Posse, onde é autor o Sr. Mário M. Pecego e réu o Sr. José Fernando T. R. Esteves.

²⁸ (i) venda de área de 76.400m² para José Sady Nobert por escritura lavrada em 12.07.1957; (ii) venda de área de 66.370 m² para Hirson Bezerra Fernandes, por escritura lavrada em 30.07.1957; (iii) venda de área de 28.330 m² para Carlos de Oliveira Garriço, por escritura lavrada em 30.07.1957; (iv) venda da sede da fazenda mais o terreno que circunda (20.180 m²) a Sebastião Lyra Gomes Pedrosa, por força de escritura lavrada em 18.03.1959; (v) venda de área de 233.000 m² para Alípio Gonçalves, por escritural lavrada em 15.07.1959; (vi) venda de área de 54.600 m² para o Centro Espírita Oxalá Esperança e Caridade, por escritura lavrada em 19.09.1960. Informações constantes no Decreto nº 7.577, que desapropria partes da ex-FEM – Parte Sul, publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, em 03 de agosto de 1961.

²⁹ Sr. José Sady Nobert em entrevista concedida em 03.12.2008 e o Sr. Hirson Bezerra Fernandes em matéria publicada no Jornal Correio Ecoceânico Niterói, pág. 4, julho de 2003.

poderes ao Dr. Dulberto Soares Catunda³⁰, saindo da cena o casal Suarez de Mendonza, que por mais de 10 anos estiveram presentes no processo de loteamento e na história da Terrabraz.

O Sr. Nobert, conforme relatou em entrevista, relembra do começo da Terrabraz que

“D. Cecília estudou em Paris, era amiga da D. Irene (...) Dr. Fernando Suarez de Mendonza era uma pessoa sofisticada, pessoa de sociedade e conheceu a dona Cecília em Paris. Ele veio na inauguração (na primeira vez quando lançaram o loteamento Terrabraz e veio a diretoria da Terrabraz) e um monte de fregueses, e tratou o transporte com a Viação Fortaleza, que era a única na época, e esse ônibus trouxe todo mundo aqui na casa da fazenda e deixou todo mundo e marcou de buscar às cinco horas, mas não voltou. Deu cinco, seis, sete horas, foi ficando tudo escuro. Ai o pessoal entrou em pânico, como iria voltar? um monte de gente, um fiasco, uma decepção da empresa que começou muito mal. E o Augusto, o capataz, conseguiu um caminhão, e todo mundo foi em pé, caindo um em cima do outro e comendo poeira, foi horrível”.

Oito meses após a procuração que marcou a saída do casal Mendonza do cenário, é decretada a falência da Terrabraz, em 18.01.1962³¹.

³⁰ Procuração lavrada no 3º Ofício do Rio de Janeiro – Livro 1991 – Fl. 5 e 6. Conforme consta no Processo nº 14.870 da Ação de Reintegração de Posse de autoria do Sr. Mário M. Pecego contra o Réu José Fernando T. R. Esteves.

³¹ De acordo com o que consta no Processo nº 14.870 da Ação de Reintegração de Posse de autoria do Sr. Mário M. Pecego contra o Réu José Fernando T. R. Esteves.

CAPÍTULO 3 – ENGENHO DO MATO: AÇÃO AGRÁRIA E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL SOBRE UM TERRITÓRIO EM DISPUTA.

É conhecido o rol de credores e valores devidos por D. Irene (ou pela FEM – Parte Sul), em 1946, conforme escritura já mencionada³². Não são claras, entretanto, as razões deste endividamento: se teria ou não relação com a FEM – Parte Sul. O que parece claro é que D. Irene lutou para manter a fazenda enquanto espaço rural, e, mesmo tendo se rendido à urbanização com o Loteamento Chácaras Engenho do Mato, este disponibilizava áreas com dimensões bem maiores (chácaras com 5.000 m²) que os lotes correntes na faixa de 500 m². Teria sido este loteamento uma tentativa para saldar dívidas? Talvez sim, talvez não, mas o certo é que D. Irene comprometeu a renda deste Loteamento para cobrir a dívida hipotecária. A escritura de confissão de dívida indica que a área deste loteamento não foi hipotecada, por já estar comprometida enquanto empreendimento imobiliário disponível no mercado.

Após a morte de D. Irene os herdeiros trataram de lotear o restante da fazenda, pelos caminhos já narrados no segundo capítulo. A saga da FEM – Parte Sul foi transferida para a Terrabraz, em 1949, e o desligamento final dos herdeiros ocorreu em 1953. Neste ano a FEM - Parte Sul já se encontra em pleno processo de urbanização, contando com pelo menos três loteamentos.

³² Banco Português do Brasil S.A. (promissórias = CR\$770.000,00); Banco União Mercantil S.A. (promissórias = CR\$30.000,00); Stanley E. Hime (promissórias = CR\$902.000,00); João Eulálio de Carvalho Cesário Alvim (conta corrente = CR\$42.251,70); Grillo Paz & Cia. (promissórias e duplicatas = CR\$125.340,10); Cia. Fabio Bastos Comercio e Industria (duplicatas = CR\$3.326,00); Olga Berthes Albrecht (conta corrente = 51.000,00); Edgard de Castro Barros (duplicatas = CR\$8.290,00); Borges, Costa & Cia. Ltda. (duplicatas = CR\$42.251,00); Banco Sul Americano do Brasil S.A. (promissórias = CR\$80.000,00); Luzia Salles de Azevedo Sodré (mãe de D. Irene, conta corrente = CR\$40.000,00); Maria Thereza de Azevedo Sodré (nora de D. Irene, casada com o filho Antonio Augusto, conta corrente = CR\$150.000,00); Freddy Charles Henri Gaston von der Weid (genro de D. Irene, casado com D. Regina, conta corrente = CR\$35.000,00); Antonio Augusto de Azevedo Sodré (filho de D. Irene, conta corrente = 287.016,30). (Os nomes sublinhados indicam parentes e pessoas próximas).

Ainda assim haviam áreas não loteadas, localizadas principalmente nas encostas de mata, pasto e cultivos de banana da Serra da Tiririca e no contraforte do Morro da Lagoinha.

Como indicado, a década de 1950 transforma a área do que foi a FEM – Parte Sul. O histórico desta transformação repercute aos dias de hoje (vide TCC da autora)³³. Consta que, na medida em que o loteamento abria ruas e demarcava quadras e lotes, deparava-se com sítios e chácaras ocupados por agricultores sitiantes³⁴ da fazenda, alguns há vários anos ou mesmo antes da aquisição da fazenda pelo casal Sodré, como já foi informado (SIMON, 2003). O Sr. José Thomaz da Cruz, pai do Sr. “João Quero-quero”, entrevistado no TCC mencionado, era uma espécie de carpinteiro encarregado do conserto das casas dos “alforeiros”³⁵ (sic) e trabalhava na fazenda desde os tempos do Sr. Lindolpho (proprietário entre 1904 a 1924), portanto antes do casal Sodré, cuja aquisição se deu em 1933.

Não se sabe ao certo os acordos que D. Irene possuía com os sitiantes agricultores e demais agregados que ocupavam áreas na fazenda, mas D. Regina nos informou que seu pai (Dr. Fabio) reconhecia que as benfeitorias existentes nos sítios pertenciam aos sitiantes, mas não a terra.

O Dr. Mendonza é contratado pelos herdeiros para proceder no loteamento da FEM – Parte Sul, que, então, institui a Terrabraz. No instrumento de contrato não há qualquer menção sobre ocupantes na fazenda, sejam sitiantes, agricultores, posseiros ou qualquer outro personagem ligado à terra. Assim, o Dr. Mendonza parecia não estar obrigado (por força desse contrato) a reconhecer direitos de ocupantes agricultores ou mesmo respeitar suas benfeitorias³⁶.

³³ Que fez um breve histórico dos conflitos fundiários, existente na região da FEM – Parte Sul, sob uma plataforma histórica da sobreposição de ocupações. Disponível em www.ambiental.adv.br/luciatcc.pdf

³⁴ “que se arrendou ou cedeu a moradores ou lavradores de um engenho de açúcar, mediante prestação de serviços ou partilha dos frutos”, segundo o dicionarista Aurélio Buarque de Holanda Ferreira.

³⁵ O entrevistado refere-se como *alforeiros* os colonos da fazenda, pois, na qualidade de foreiros, estavam obrigados a pagar um foro ao proprietário da fazenda, fosse com trabalho, fosse com produtos produzidos nas áreas ocupadas pelos colonos.

³⁶ sitiantes, enquanto denominação agrária; ou posseiros, enquanto denominação do direito civil.

Sitiantes ou posseiros, até então sujeitos invisíveis em todo e qualquer documento examinado, surge agora no contexto da lei (Código Civil de 1916), que lhes reconhece direitos. Destaque ainda para o fato que na década de 1940 os trabalhadores urbanos conquistam direitos trabalhistas, que não alcançaram os trabalhadores rurais. A inversão³⁷ de concentração de população rural para urbana acarreta problemas que acabam por repercutir nos espaços rurais em processo de urbanização, na medida em que um se sobrepõe ao outro. O que se observa é uma fazenda se transformando em bairro, com toda uma população e cultura rural ainda enraizada. Este fenômeno é oficialmente reconhecido, tanto que no Estado do Rio de Janeiro, a Lei 3.951, de 24 de junho de 1959, subscrita pelo governador Roberto Silveira, já previa a defesa de agricultores despejados das áreas ocupadas, sem entrar no mérito e nas razões do despejo. Ou seja, aqueles agricultores, despertam sujeitos de direito, ocupantes de uma ex-fazenda, cuja terra não lhes pertencia, é certo, mas o que nela se encontrava “plantado”, leia-se as benfeitorias materiais e as culturas perenes e rotativas, lhes pertenciam. Aqui o direito previsto no código civil de 1916 chega ao socorro dos sitiantes/posseiros, independentemente de contrato verbal ou escrito. Direito semelhante existia aos compradores de lotes, conforme o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispôs sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. A posse mansa e pacífica, prolongada no tempo e sem oposição era o trunfo nas mãos de sitiantes/posseiros nas demandas em face dos novos proprietários de lote. E não era tudo, pois certo é que os sitiantes/posseiros possuíam laços culturais, pois se reconheciam iguais na resistência articulada ante a possibilidade de uma expulsão da terra sem a devida indenização pelas benfeitorias. O inimigo comum era um empreendimento imobiliário e os novos proprietários de lotes.

Neste sentido é certa a existência de conflitos envolvendo estes sitiantes/posseiros, como foi apresentado no trabalho intitulado “Plano de Ação Agrária: estudo sobre a fazenda Engenho do Mato”, de Irênio de Mattos Pereira (1962). Os conflitos existiram e tiveram diferentes contornos,

³⁷ Segundo Oliven (1980, p. 69), em 1940, a população urbana girava em torno de 31%; em 1950 era de 36%; em 1960 era de 45%; em 1970 era de 56%; e em 1980 era de 65%.

conforme o caso: localização do sítio em relação ao avanço do empreendimento na abertura das ruas e demarcação de quadras e lotes. Negociação deve ter havido e soluções entabuladas aqui e ali. O conflito, no entanto, não se restringia à Terrabraz e aos sitiantes/posseiros e as áreas que ocupavam com as mais variadas dimensões. Com a situação falimentar da Terrabraz entram em cena outros atores, que passam a ocupar áreas na ex-fazenda/loteamento, dando início a uma nova formatação de ocupantes, dividida em dois grupos:

(A) SUCESSÕES DE ÁREAS OCUPADAS POR SITIANTES/POSSEIROS: áreas inteiras são repassadas a parentes ou terceiros ou são recortadas para dividir entre filhos e parentes, num primeiro momento, depois entre estes e terceiros sem qualquer ligação com os ocupantes tradicionais;

(B) ÁREAS DE LOTES DE TERRENOS: alguns lotes de terreno inseridos em sítios ocupados por sitiantes/posseiros, comercializados e não ocupados por compradores de boa fé, geram litígios para a Terrabraz. Lotes comercializados e ocupados por terceiros diferentes dos compradores legítimos, caracterizando o que foi identificado por invasão ou grilagem.

Entre dúvidas, confusão e muitos conflitos, tudo indica que a Terrabraz teve dificuldades em consolidar o Loteamento Jardim Fazendinha. Com suas 131 quadras e 4.135 lotes de terrenos, com mais ou menos 500 m² de área cada, era quase impossível retraçar o loteamento para acomodar os interesses de sitiantes/posseiros. Fatalmente a Terrabraz enfrentou dificuldades extras para honrar seus compromissos, especialmente com os credores hipotecários. Em concordata desde 1957, a Terrabraz tem sua falência decretada em 1962.

Resumindo, é possível que houve ocupação de áreas por gente sem qualquer relação com os ocupantes tradicionais da fazenda, ou com os legítimos compradores de lotes de terreno, atraídos para a região sob a suposta oferta de terras gratuitas ou por conta da situação falimentar da Terrabraz.

Os conflitos pela terra desruralizada (ou urbanizada) sem o equacionamento com as populações ocupantes não era exclusividade na Região de Itaipu. O problema era recorrente em outros pontos do Estado do Rio de Janeiro (GRYNSZPAN, 1998). A década da industrialização (1950s) atraiu mão de obra do campo para as cidades, que incham. Neste inchaço adentram áreas periféricas rurais, pois há necessidade de acomodar esta mão de obra em locais de baixo custo. A solução natural eram as áreas periféricas, com menor valor econômico.

A existência de conflitos pela terra na ex-fazenda/loteamento é inegável. Para minimizar o conflito o Estado do Rio de Janeiro desapropriou para fins de Ação agrária³⁸ as partes não loteadas da FEM – Parte Sul, localizada na vertente da serra da Tiririca e contraforte do Morro da Lagoinha. A idéia do governo era a formação do primeiro Grupo de Trabalho Agrícola no Estado³⁹, idealizada através do “Plano de Ação Agrária: estudo sobre a Fazenda Engenho do Mato” (PEREIRA, 1962). Este plano acabou não implementado, talvez em virtude da mudança de governo ocorrido com o golpe de 1964, mas deixou registrada a lista dos sitiantes/posseiros da FEM – Parte Sul, indicando as áreas da ex-fazenda/loteamento que ocupavam.

O Sr. Nobert afirma que naquela época (1961) efetivamente as ocupações eram de posseiros radicados no lugar há muito tempo, inclusive, agregados da fazenda. E que não entende por que o Plano de Ação Agrária do governo não deu certo. Ele especula se foi por falta de financiamento ou de transporte para escoar a produção as razões para o desânimo dos sitiantes/agricultores. Ele afirma que muitos venderam as glebas que receberam.

O longo processo judicial de desapropriação foi concluído e houve a indenização em 1998, conforme divulgado pelo Sr. Hirson Bezerra Fernandes, ex-corretor de imóveis da Terrabraz (Jornal Oceânico, Niterói, Julho de 2003, pp. 4 e 5).

³⁸ conforme os Decretos Estaduais n° 7.281, de 4-01-1961; n° 7.577, de 3-08-1961; e n° 7.836, de 19-01-1962. Este Plano de Ação Agrária tinha características de uma reforma agrária ainda latente no país, mas em sintonia com os planos do governo João Goulart.

³⁹ Conforme um dos “CONSIDERANDOS” que fundamentam a edição do Decreto n. 7.836, de 18 de Janeiro de 1962, do governador Celso Peçanha (Estado do Rio de Janeiro).

Independentemente do insucesso da Ação Agrária, e os problemas enfrentados pelo Loteamento Jardim Fazendinha Itaipu, consolidado apenas em parte, como assim se encontra nos dias de hoje, a Terrabraz seguiu sua sina. Após a falência decretada em 1962 desaparece a figura do Dr. Mendonza, e surge o Sr. Hirson Bezerra Fernandez, chefe de vendas da Terrabraz, que arrematou a massa falida (Jornal Correio Oceânico, 2003).

Desde que foi instituído em 1949, o Loteamento Jardim Fazendinha acumula uma grande quantidade de processos na justiça, especialmente demandas possessórias. Com a expansão imobiliária, particularmente na década de 1970, muitos ocupantes de áreas das diferentes sucessões de sitiantes/posseiros no Loteamento Jardim Fazendinha acabam cedendo à pressão da especulação imobiliária, transmitindo suas posses a pessoas com maior poder aquisitivo. O mercado de posse no Engenho do Mato é conhecido e respeitado⁴⁰.

Mesmo com um processo de urbanização irreversível, a tradição rural na ex-fazenda/loteamento não se desfez. A moda *country* dos anos 1980 e o estilo sertanejo se fixa no Engenho do Mato - meio urbano, meio área rural – representado por uma grande quantidade de cavalos, instalados nas diversas baias dos haras construídos tanto em sítios/lotes quanto em sítios/posses. Curiosamente o casal Sodré - ao adquirir a fazenda em 1933 – trouxe cavalos de corrida, que foram instalados em baias próximas à sede, como relatou D. Regina. A atividade eqüestre instalada no bairro/ex-fazenda alargou a demanda por mão-de-obra típica rural. Com isto ocupou a mão de obra local, além de atrair ferreiros, seleiros e outros artesãos. O bairro resiste na vocação rural, agora elitizada nos animais de raça.

Finalmente, mas não por último, o governo do Estado do Rio de Janeiro, no ano de 1991, decreta o Parque Estadual da Serra da Tiririca - PESET, que, entre outros aspectos, abrange áreas da ex-fazenda/loteamento: (i) áreas não loteadas, mas ocupadas por sitiantes tradicionais; (ii) áreas

⁴⁰ Posse no sentido de área possuída, que coincide ou não com a área de um lote do Loteamento Jardim Fazendinha, mas que, pelas características, possui valor de mercado.

loteadas e já desapropriadas; (iii) além de áreas de lotes não desapropriados em porções do loteamento ainda não consolidados.

Em verdade, toda a luta pela criação deste parque está ligada à resistência em face da especulação imobiliária. Na virada para os anos 1990 ambientalistas promovem uma campanha para instituir um parque na Serra da Tiririca, para proteger remanescentes de Mata Atlântica ameaçados pela urbanização (SIMON, 2003). Criado por lei sem limites definitivos, o PESET é administrado por vários anos com base em limites de estudo previstos pelo Decreto 18.598/93. Apenas em 2007 o PESET ganha limites definitivos, através da Lei RJ 5.079. Os procedimentos de votação desta lei não foram pacíficos: emendas ao projeto de lei foram submetidas, suprimindo algumas áreas nobres, entre as quais cerca de cem lotes do Loteamento Jardim Fazendinha Itaipu.

O PESET tem relevância no contexto deste trabalho, tendo em vista configurar uma das quatro sobreposições territoriais sobre o mesmo espaço físico da FEM – Parte Sul: (i) uma fazenda (ou ex-fazenda) que sobrevive através das ocupações de sitiantes/posseiros e seus sucessores; (ii) um loteamento não consolidado por inteiro; (iii) um plano de Ação Agrária abandonado em virtude do golpe militar de 1964; (iv) e um parque, abrangendo um pouco de cada uma dos territórios precedentes.

O certo é que o drama territorial da ex-fazenda do Engenho do Mato – Parte Sul ainda está longe de ser pacificado. Segundo o Sr. Nobert, além das áreas não loteadas da FEM – Parte Sul, também foram desapropriados muitos lotes do Jardim Fazendinha Itaipu, para dar acesso às áreas de encosta. O Sr. Nobert enfatiza que o Estado do Rio de Janeiro desapropriou, tendo concluído todo o processo, mas não registrou em nome do Estado tais áreas ou mesmo tomou posse do que foi desapropriado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como foi possível observar, o bairro do Engenho possui características urbanas não instaladas por completo e características rurais que não se desfizeram por inteiro. Qualquer que seja a perspectiva o hoje bairro do Engenho do Mato carece de identidade, ao mesmo tempo em que esbanja múltiplas facetas de uma rica história, que, para ser entendida, é necessário conhecer as pessoas e os eventos a ela ligados.

O primeiro destes eventos é o desquite do casal Sodré. Este momento marca o histórico de fragmentação da FEM e que se instalou mais ou menos rápido, desde 1939, primeiramente na Parte Norte (Dr. Fábio) e posteriormente, na Parte Sul (D. Irene). Esta fragmentação ou este processo de urbanização pode ter sido mais lento ou tardio na Parte Sul não por razões circunstanciais, mas, acredita-se, porque assim desejou D. Irene: ela parecia ter mais interesse em fazer produzir a terra (vide o empreendimento da olaria) do que propriamente lucrar com empreendimentos imobiliários, pensamento na contramão dos tempos naquela região. Neste caso a hipótese é que D. Irene resistiu o quanto pode. A dimensão dos lotes (chácaras com 5.000 m²) no Loteamento Chácaras Engenho do Mato, bem como o fato da FEM – Parte Sul ter sido um dos últimos espaços de grandes dimensões a ser parcelado na Região de Itaipu dão consistência a esta hipótese.

A morte de D. Irene, em 1947, é outro evento de extrema importância neste histórico, pois é ele que efetivamente marca o começo da urbanização da FEM – Parte Sul nos padrões correntes. É a partir deste momento que os interesses referentes à fazenda ficam nas mãos dos herdeiros, que os repassam para um empreendedor, que por sua vez institui a Terrabraz para materializar o parcelamento do solo das principais áreas da fazenda. Ainda assim o ritmo foi lento e possivelmente tardio, mas as razões, desta vez, não passam pela vontade, mas pelas circunstâncias

que envolveram os sitiantes/posseiros. A hipótese que sustenta os problemas e as dificuldades enfrentadas pela Terrabraz e o Loteamento Jardim Fazendinha pode estar na falta de reconhecimento destes atores e seus direitos sobre a terra. Não se discutia o direito de propriedade, mas o uso e a posse da terra por mecanismos correntes no meio rural. Também não havia como negar os direitos de compradores de boa fé dos lotes de terrenos.

Este imbróglio histórico-jurídico se estende aos dias de hoje. Mesmo a Ação Agrária planejada pelo governo estadual no início dos anos 1960 não deu conta de solucionar os problemas. Sequer foi implantado, embora as terras tenham sido formalmente desapropriadas. Em verdade a desapropriação toma outra dimensão e acaba por agravar o problema envolvendo sitiantes/posseiros e compradores de lotes, na medida em que o Estado do Rio de Janeiro deixa de registrar em seu nome as terras que foram desapropriadas. O resultado é uma grande incerteza imobiliária, sem considerar, ainda, o interesse do próprio Estado e da sociedade na preservação dos remanescentes de mata atlântica encontrados na Serra da Tiririca nas porções loteadas e não loteadas da ex-FEM – Parte Sul, ocupadas ou não.

Outro aspecto que merece atenção pela sua gravidade e que eleva o problema para dimensões quase inimagináveis é o fato de que lotes desapropriados continuam a ser negociados, como indicado pelo Sr. Nobert. As conseqüências desta omissão ainda estão por explodir, ilustrando como mais um caso concreto o artigo de James Holston, intitulado “Legalizando o ilegal: propriedade e usurpação no Brasil”⁴¹, onde explora as formas como a propriedade é usurpada e legalizada. Desta forma, quando o Estado do Rio de Janeiro registrar as terras que desapropriou e o Parque Estadual da Serra da Tiririca tomar posse da maior parte desta área terá que enfrentar um sem número de ações judiciais, pois, lá estão os sitiantes/posseiros e seus sucessores, bem como alguns dos usurpadores, deixados tanto na sombra de um Plano de Ação

⁴¹ Disponível em www.anpocs.org.br/portal/publicacoes/rbcs_00_21/rbcs21_07.htm.br

Agrária que foi iniciado com a desapropriação, mas que não reassentou um agricultor sequer, como por um fenômeno de ocupação irregular verificado com a situação falimentar da Terrabraz.

REFERÊNCIAS

- ABELÉM, Auriléa Gomes. *Urbanização e remoção: por que e para quem?* Belém: Coleção Igarapé, 1989.
- ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. *A função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária*. Rio de Janeiro, Lumen Jures, 2002.
- Autos da Ação de Usucapião nº 1983.002.001049-4 – 2ª Vara Cível da Comarca de Niterói;
- Autos da Ação de Usucapião, processo nº 1.487-79 – Quarta Vara Cível da Comarca de Niterói;
- Autos da Ação Civil Pública nº 2001.002.021527-8 – 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói;
- Autos da Ação Civil Pública nº 2002.002.003411-0 – 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói;
- BACKHEUSER, Everardo. *Minha terra e minha vida. Niterói há cinquenta anos*. Rio de Janeiro: IBGE. 1942
- BRASIL. Constituição Federal, promulgada em 05 de Outubro de 1988.
- BRASIL. Decreto Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.
- BRASIL. Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938. Regulamenta o Decreto Lei nº 58, de 10 de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.
- BRASIL. Lei 10.257, de 10 de Julho de 2001. Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.
- CADERNOS 3: Documentos Históricos de Niterói. Niterói: DINIGRAF, 1998.
- CAMPOS, Maristela Chicharo de. *Riscando o solo: o primeiro plano de edificação para a Vila Real da Praia Grande*. Niterói: Niterói Livros, 1998.
- CASADEI, Thalita de Oliveira. *A imperial cidade de Nictheroy*. Niterói: Serviço Gráfico Impar, 1988.
- DIÁRIO OFICIAL – Estado do Rio de Janeiro – nº 8.356 – 25/06/1959
- DIÁRIO OFICIAL – Estado do Rio de Janeiro – nº 8.814 – 04/01/1961
- DIÁRIO OFICIAL – Estado do Rio de Janeiro – nº 8.985 – 03/08/1961
- DIÁRIO OFICIAL – Estado do Rio de Janeiro – nº 9.121 – 19/01/1962
- FORTE, José Mattoso Maia. *Notas para a história de Niterói*. Niterói: Instituto Niteroiense de Desenvolvimento Cultural, 1973, 2ª Edição.
- GRYNSZPAN, M. *Luta pela terra e identidades sociais*. História, Ciências, Saúde — Manguinhos, vol. V (suplemento), 255-272, julho 1998.
- GRZYBOWSKI, Cândido. *Caminhos e Descaminhos dos Movimentos Sociais no Campo*. Petrópolis: VOZES, 1987.
- HOLSTON, James. *Legalizando o Ilegal: Propriedade e usurpação no Brasil*. Disponível em <www.anpocs.org.br/portal/publicacoes/rbcs_00_21/rbcs21_07.htm> Acesso em 14/11/2008.
- JORNAL O FLUMINENSE. Aprovado novo plano urbanístico. Niterói, edição de 04/04/2002.
- JORNAL O FLUMINENSE. Tiririca: o parque invisível. Niterói, edição de 02/05/05.
- KNAUSS, Paulo. *Sorriso da cidade. Niterói*: Niterói livros, 2003, 216 p.
- LIMA, Roberto Kant de.; PEREIRA, Luciana Freitas. *Pescadores de Itaipu: meio ambiente, conflito e ritual no litoral do Estado do Rio de Janeiro*. Niterói: EDUFF, 1997.
- LUTTERBACH, Edmo Rodrigues. *Niteroienses Ilustres do século XIX*. Rio de Janeiro: Editora Cátedra, 1988.
- OLIVEN, Ruben George. *Urbanização e mudança social no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 1980.

MACEDO SOARES, Emmanuel de Bragança. *José Clemente e a Vila Real da Praia Grande* (Série Memória da Cidade 2). Niterói: Fundação Atividades Culturais de Niterói, 1980.

MACHADO DE MENDONÇA, Lermi. *Os 500 anos da Região Oceânica (1500-2000)*. Niterói: mimeo, 2000.

MARTINS, Ismênia de Lima; KNAUSS, Paulo (Orgs). *Cidade múltipla. Temas de história de Niterói*. Niterói: Niterói Livros, 1997.

MARTINS, José de Souza. *O cativo da terra*. São Paulo: LECH, 1981, 2ª edição.

MEDEIROS, Leonilde Servolo de. *Reforma agrária no Brasil: História e atualidade da luta pela terra*. São Paulo: Ed. Fundação Perceel Abramo, 2003.

MEIHY, José Carlos Sebe B.; HOLANDA, Fabíola. *Historia oral: como fazer, como pensar*. São Paulo: Contexto, 2007.

MINC, Carlos. *A Reconquista da terra: Estatuto da terra, lutas no campo e reforma agrária*. Rio de Janeiro: Zahar, 1985.

MOTTA, Márcia. *Nas fronteiras do poder. Conflitos de terra e direito agrário no Brasil de meados do século XIX*. Campinas: UNICAMP, Tese de Doutorado, 1996.

_____. (Org.) *Dicionário da terra*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2005.

NITERÓI. Lei n.º 1.157 de 28 de Dezembro de 1992. Institui o Plano Diretor da Política Urbana do Município de Niterói.

NITERÓI. *Niterói perfil de uma cidade*. Prefeitura Municipal de Niterói (secretaria municipal de ciência e tecnologia), 1999, 336 p.

NITERÓI: Processo n.º 14.563/78 – 4ª Vara – 10º Ofício – Reintegração de posse

NITERÓI: Processo n.º 14.870/79 – 4ª Vara – 10º Ofício – Reintegração de posse

NITERÓI: Processo n.º 14.676/79 – 4ª Vara – 10º Ofício – Reintegração de posse

NITERÓI: Processo n.º 21.322/79 – 4ª Vara – 12º Ofício – Reintegração de posse

NITERÓI: Processo n.º 3.703/85 – 8ª Vara – 10º Ofício – Reintegração de posse

OLIVER, Ruben George. *Urbanização e mudança social no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 1980.

PEREIRA, Irênio de Mattos. *Plano de Ação Agrária: Estudo sobre a fazenda do Engenho do Mato, Itaipu*, Município de Niterói. Niterói: Governo do Estado do Rio de Janeiro/IBGE, 1962.

PORTO, José Costa. *O Sistema Sesmarial no Brasil*. Coleção Temas Brasileiros. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1979.

REVOLTA no bucólico Jardim Fazendinha: Linha Verde traçada para organizar a Serra da Tiririca é alvo de suspeita de proprietários de beneficiar grileiros. *Jornal Correio Ecoceânico*, Niterói, ano III, p. 4 e 5, Julho de 2003.

RIO DE JANEIRO. Lei 3.951, de 24 de julho de 1959.

RIO DE JANEIRO. Decreto 7.281, de 3 de janeiro de 1961.

RIO DE JANEIRO. Decreto 7.577, de 2 de agosto de 1961.

RIO DE JANEIRO. Lei 1.901, de 29 de novembro de 1991. Dispõe sobre a criação do Parque Estadual da Serra da Tiririca.

RIO DE JANEIRO. Decreto 18.598, de 19 de abril de 1993. Dispõe sobre o limite da área de estudo do Parque Estadual da Serra da Tiririca.

RIO DE JANEIRO. Lei 5.079, de 03 de setembro de 2007. Dispõe sobre o limite definitivo do Parque Estadual da Serra da Tiririca.

SILVA, Salvador Mata e.; MOLINA, Evadyr. *São Gonçalo no século XVII*. Rio de Janeiro, Edições Muiraquitã, 1998.

SIMON, Alba Valéria Santos. *Conflitos na conservação da natureza: o caso do Parque Estadual da Serra da Tiririca*. Alba Valéria Santos Simon: Dissertação de Mestrado. Niterói, UFF/Pós Graduação em Ciência Ambiental, Niterói, 2003.

- STEDILE, João Pedro (Org.). *A questão agrária no Brasil: programa de reforma agrária – 1946-2003*. São Paulo: Expressão Popular, 2005.
- VALENÇA, Márcio Moraes (org). *Cidade (i)legal*. Rio de Janeiro. Mauad X, 2008.
- VALVERDE, Luis Fernando. *O papel da estrutura fundiária das normativas urbanas e dos paradigmas urbanísticos na configuração espacial da Região Oceânica de Niterói*, RJ. Dissertação de Mestrado. Rio de Janeiro: UFRJ/PROURB, 2001.
- VILLAÇA, Flávio. *Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil*. In: O processo de urbanização no Brasil. Csaba Deah e Sueli Ramos Schiffer (orgs). São Paulo: Edusp, 1999, 169-245.
- WEHRS, Carlos. *Niterói cidade sorriso; história de um lugar*. Rio de Janeiro: s/ed., 1984.
- _____. *Niterói, , ontem e anteontem*. Rio de Janeiro: Erca, 1986.
- _____. *Capítulos da Memória Niteroiense*. – 2.ed. Niterói: Niterói Livros, 2002.
- www.planalto.gov.br/publi_04/COLECAO/REFAGR3.HTM, acesso em 26 de setembro de 2006

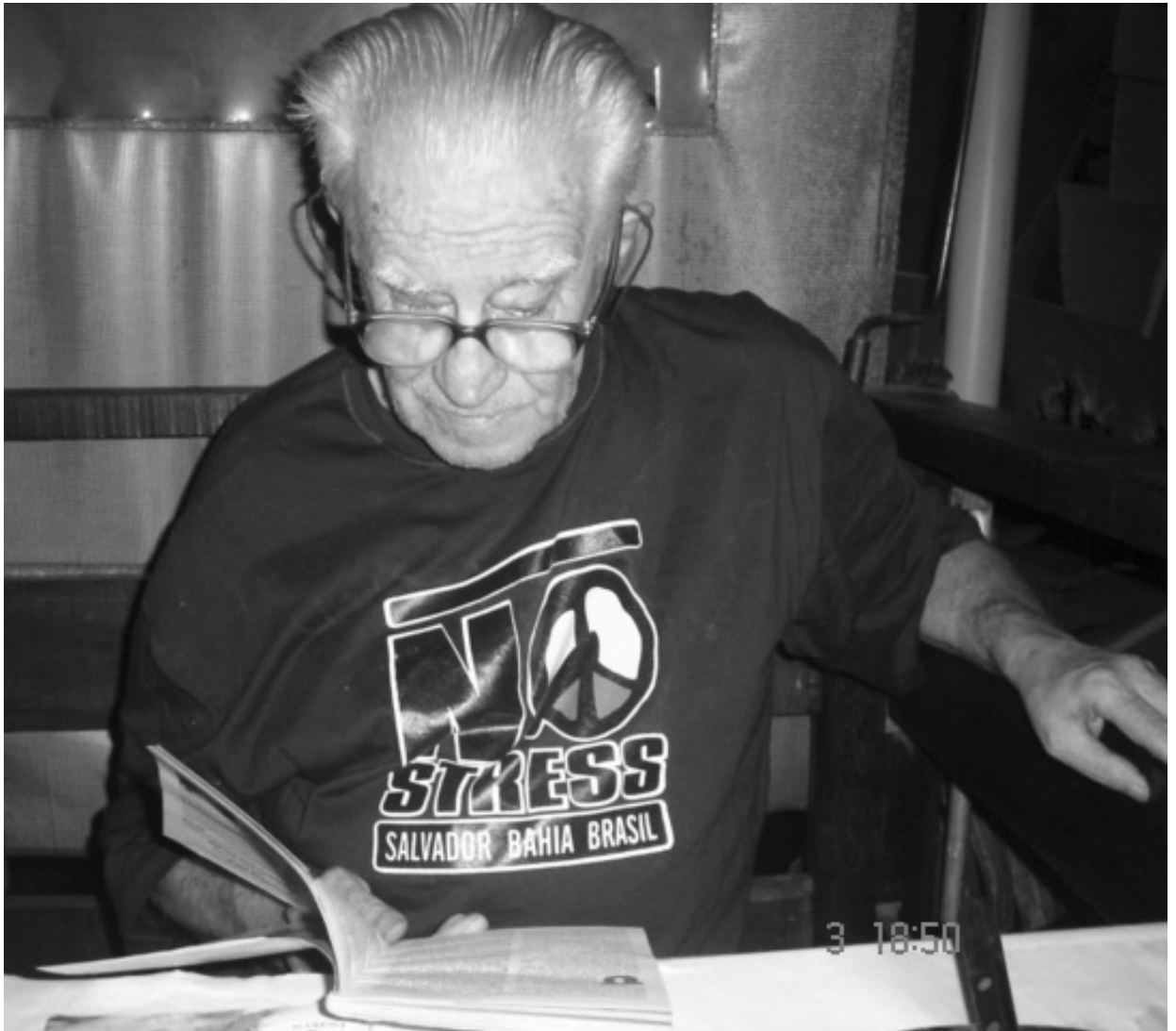
ANEXO



Sra. Regina Sodré von der Weid, 90 anos, filha de D. Irene Lopes Sodré e Fábio de Azevedo Sodré. Entrevistada 05.12.2008, em sua residência no Rio de Janeiro.



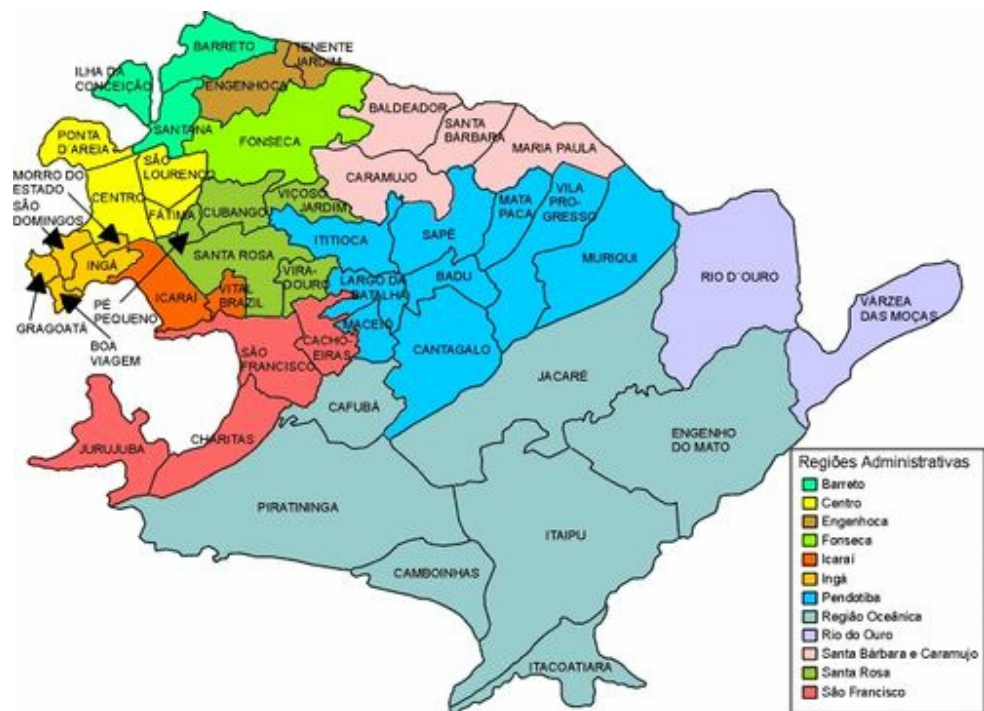
Sr. José Sady Norbert. 78 anos, empresário, presente na Região Oceânica desde 1948. Foi corretor de imóveis na Terrabraz.



Dr. Lerner Machado de Mendonça (Machado), 80 anos, pesquisador independente, autor do trabalho inédito intitulado: “Os 500 anos da Região Oceânica (1500 – 2000)”.



Sr. João Thomaz da Cruz (Seu João Quero-quero), 98 anos, sitiante nascido e criado na Fazenda Engenho do Mato. Entrevistado em 11.12.2006, em seu sítio no bairro Engenho do Mato.



Mapa de bairros da cidade de Niterói.⁴²

⁴² Retirado em 14/05/2009, sem autorização, no sitio: http://www.webbusca.com.br/pagam/niteroi/mapa_niteroi.jpg