

o/ Fami

*A
Marisa Pimenta*

*A
Marisa Pimenta*

Monografia em
Planejamento e Uso do Solo Urbano

Normas e Usos das Áreas Agrícolas da
Zona Oeste do Município do Rio de Janeiro

Marisa Valente dos Santos Pimenta

UFRJ - Universidade Federal do Rio de Janeiro

IPPUR - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional

Rio de Janeiro, novembro de 2004

Normas e Usos das Áreas Agrícolas
da Zona Oeste do Município do Rio de Janeiro

Marisa Valente dos Santos Pimenta

Dissertação apresentada ao Curso de
Especialização do Instituto de Pesquisa e
Planejamento Urbano e Regional da
Universidade Federal do Rio de Janeiro
como parte dos requisitos necessários à
obtenção do título de especialista em
Planejamento Urbano e Regional

Orientadora: Prof^a Luciana Correa do Lago
Doutora em Planejamento Urbano

Rio de Janeiro, novembro de 2004

Normas e Usos das Áreas Agrícolas
da Zona Oeste do Município do Rio de Janeiro

Marisa Valente dos Santos Pimenta

Dissertação submetida ao corpo docente
do Instituto de Pesquisa e Planejamento
Urbano e Regional da Universidade
Federal do Rio de Janeiro como parte dos
requisitos necessários à obtenção do título
de especialista em Planejamento Urbano
e Regional

Aprovada por:

Prof^a Luciana Lago - orientadora

Doutora em Planejamento Urbano

Rio de Janeiro, novembro de 2004

SUMÁRIO

Resumo

Introdução

Capítulo 1

Histórico

1.1 A importância da atividade agrícola na Zona Oeste do Município do Rio de Janeiro

1.2 As sesmarias e as grandes propriedades

1.3 O processo de parcelamento das regiões de Santa Cruz, Campo Grande e Bangu .

Capítulo 2

A expansão da cidade e a conversão da área rural em urbana

2.1– “O Higienismo” - A política de remoção de favelas

2.2 - O Plano Agache

2.3 O Decreto 6000 de 1937

Capítulo 3 – A Legislação urbana como legitimadora da expansão da moradia popular em áreas agrícolas

3.1 A política habitacional – Os conjuntos da CEHAB

3.2 Os decretos de exceção que viabilizaram a implantação dos conjuntos habitacionais

3.3 Dec. 3800/70

3.4 Dec. 322/76

Capítulo 4 - Legislação de proteção às Áreas Agrícolas

4.1 - Dec. 5648/85

4.2 - Lei Orgânica

4.3 Plano Diretor

Capítulo 5 – Instrumentos de revisão de limites e definição de parâmetros para as Áreas de Interesse Agrícola estabelecidas pelo Decreto 5648/85

5.1 PEU Bangu

5.2 PEU Campo Grande

5.3 PLC 31/2001

Conclusão

Referencias Bibliográficas

Anexo APlanta do Núcleo Colonial Agrícola de Santa Cruz - INCRA

Anexo BPlanta da CEHAB com indicação dos Conjuntos Habitacionais no MRJ

Anexo C.....Mapas das 7 Áreas Agrícolas estabelecidas pelo Decreto 5648/85

Anexo D.....Planta das terras da Fábrica Bangu

RESUMO

O objetivo deste trabalho é demonstrar o processo, pelo qual, ao longo do tempo, as Áreas Agrícolas da Zona Oeste do Rio de Janeiro tiveram seu uso alterado, devido principalmente à ação do poder público, seja através de políticas públicas que nortearam a elaboração de leis e decretos de uso e ocupação do solo, ou através de ações fáticas como a implantação de aterros sanitários e conjuntos habitacionais junto a essas áreas .

Para tanto, são apresentados os instrumentos legais (mais significativos) cujos efeitos contribuíram para a preservação ou para a alteração do uso dessas áreas, apontando os conflitos e contradições neles contidos e o papel que o Estado assumiu diante desse processo.

INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como objetivo ressaltar como o Estado, através de ações diretas ou indiretas, induziu a mudança de uso das áreas agrícolas da Zona Oeste do Município do Rio de Janeiro.

A maioria dos trabalhos sobre esse tema aponta para a irregularidade, seja dos loteamentos ou ocupações ditas informais ou para o mercado como os principais agentes desse processo. O que se pretende aqui é explicitar como a legislação, espelhando as intenções das classes dominantes levou a este fim. A irregularidade, sem dúvida, teve o seu papel, mas veio a reboque.

No primeiro capítulo, busca-se mostrar a importância do setor agrícola na economia da cidade do século XVII ao século XX, o processo histórico de formação das propriedades na Zona Oeste e as especificidades que caracterizaram a fragmentação dessas propriedades nas regiões estudadas: Bangu, Campo Grande, Santa Cruz e Guaratiba.

No segundo capítulo, demonstra-se como ocorreu a conversão da área rural em urbana, dando enfoque à política de segregação social que prevaleceu na década de 30, as ações públicas decorrentes desse modelo e os impactos dessas ações sobre as áreas agrícolas. Com esse propósito são abordados alguns aspectos do período em que o higienismo foi uma idéia dominante, a política de remoção de favelas, o Plano Agache e o Decreto 6000/37.

No terceiro capítulo apresenta-se a política habitacional da CEHAB, os decretos de exceção que legitimaram a implantação desses conjuntos , a legislação de uso e ocupação do solo na década de 70, fazendo uma abordagem sobre o Decreto 3800/70 e o Decreto 322/76.

O capítulo 4 apresenta a origem do Dec. 5648/85, que delimitou as áreas agrícolas do Município e as leis municipais que contêm em seu texto instrumentos de proteção para essas áreas: o Plano Diretor e a Lei Orgânica, ressaltando as suas contradições

O capítulo 5 contém uma abordagem sobre os atuais limites legais dados a essas áreas através dos PEUs e as propostas mais recentes do executivo encaminhadas à Câmara de Vereadores . Nesse sentido são apresentados os PEUs Bangu e Campo Grande e o Projeto de Lei Complementar 31/2001.

No capítulo 6 pretende-se demonstrar como se encontram essas áreas hoje em relação ao efetivo uso agrícola.Finalmente, na conclusão, uma avaliação de todo o processo questionando quanto aos possíveis caminhos para manutenção dessas áreas.

CAPITULO I - Histórico

1.1 A importância da atividade agrícola na Zona Oeste do Município do Rio de Janeiro

Até a década de 30, se estendendo até 1960, a Zona Oeste do Rio era considerada a principal área agrícola de abastecimento da cidade, apesar de não atender à totalidade da demanda.¹

Até finais do século XVIII, esteve ligada à produção de cana de açúcar e seus derivados, produção esta baseada no regime da grande propriedade e do trabalho escravo. Com a decadência da produção açucareira na virada do século, em função da concorrência da produção canavieira realizada em outros países, um grande número de fazendas e engenhos foram desativados e interrompida a articulação da Zona Rural Carioca² com as correntes de mercado internacional. Este fato fez com que os engenhos e fazendas se voltassem para si mesmos, transformando-se numa economia de auto subsistência e às vezes, de abastecimento do mercado da cidade do Rio.³

¹ PECHMAN, Robert Moses. Formação Histórica da Estrutura Fundiária na Barra da Tijuca e Zona Oeste do Rio de Janeiro. Produção Imobiliária e Uso do Solo Urbano – Estudo das Relações entre Capital e Propriedade. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1987. 210p. Citação: p.73

² Em 1918, na administração Amaro Cavalcanti, foram estabelecidos, ainda que de forma imprecisa, os limites da Zona Rural. Através do Decreto 1185 de 5 de janeiro de 1918 foi definido o zoneamento do Distrito Federal, com a criação de 3 zonas: urbana, suburbana e rural.

³ Op cit, p.17.

O vínculo entre a agricultura colonial e o mercado externo é refeito com a produção cafeeira que, na Zona Oeste, teve pouca importância se comparada à produção açucareira.

Conforme constatado por Pechman (1987), através da análise de inventários de proprietários de terras na região⁴, em meados do século XIX (1855) era intensa a atividade agropastoril. Nesses inventários constavam registradas quantidades significativas de escravos e bois além da existência de cafezais, canaviais, arvoredos frutíferos, laranjais e etc..⁵

[...] Segundo o Censo de 1920 encontrava-se na zona oeste o maior número de cabeças de gado, era que mais produzia arroz, a segunda produtora de milho, a primeira produtora de feijão, de batata inglesa, a segunda de mandioca, a única produtora de algodão e mamona, a maior produtora de cana e a segunda produtora de café da cidade do Rio de Janeiro.

Da área total dos estabelecimentos recenseados em 1920, a zona oeste apresentava a maior área cultivada, caracterizando-se, junto com Guaratiba, como a maior (dentro dos distritos do município) fonte de abastecimento alimentar do Rio. (PECHMAN, 1987, p.74)

A partir dos anos 30 a zona oeste passou a viver a febre da laranja. Paralelamente à cultura cítrica desenvolveu-se a cultura da banana. Essa cultura se disseminou sobretudo nas altas encostas e vertentes, deixadas de lado pelo cultivo da laranja.⁶

Campo Grande terá sido, junto com a Baixada Fluminense, o maior exportador de laranja do país. Mesmo com a drástica redução da produção durante a 2ª Guerra Mundial seu cultivo se manteve até o final dos anos 50, agora voltado para o mercado interno.

A crise da laranja acarretou na necessidade de diversificação no aproveitamento da terra, levando à expansão da cultura mista. Conforme dados da revista brasileira de

4 Arquivo Nacional – inventários, móvel 15 – gaveta 1 a 7, inventário de António José Coelho da Silva e sua mulher. (in PECHMAN, 1987 p.73)

5 Op cit, p.74.

6 Op cit, p.77

geografia⁷, referentes à região do Mendanha, nessas lavouras figuravam o chuchu, a mandioca, a batata, a berinjela, o quiabo e o jiló. Também contribuiu para a expansão da cultura mista, o crescimento do mercado consumidor do Rio de Janeiro, ou, mais diretamente, da sua zona suburbana, garantindo colocação certa a preços compensadores para os produtos da pequena lavoura.

[...] Foi durante a guerra que, segundo Musumeci⁸, um grande número de lavradores portugueses imigraram para se instalar em Realengo, Bangu, Jacarepaguá, Rio da prata, Mendanha e Guaratiba, onde teriam contribuído para disseminar o cultivo de olerícolas e de algumas técnicas produtivas.”

(Pechman, 1987, p. 78)

Essa intensa atividade agrícola processada nas fazendas e chácaras e sítios atravessará o século XIX e só se arrefecerá no final da primeira metade do século XX, frente à expansão da malha urbana.

⁷ SILVA, Hilda da. Uma Zona Agrícola do Distrito Federal – O Mendanha - Revista Brasileira de Geografia – Ano XX – Outubro a Dezembro de 1958 – Nº 4 – p.102

⁸ Musumeci, Leonarda – Pequena produção e modernização da agricultura: o caso dos hortigranjeiros no Estado do Rio de Janeiro, RJ, IPEA/INPES, 1987. In: PECHMAN, Robert Moses. Formação Histórica da Estrutura Fundiária na Barra da Tijuca e Zona Oeste do Rio de Janeiro. Produção Imobiliária e Uso do Solo Urbano – Estudo das Relações entre Capital e Propriedade. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1987. 210p . p.78

1.2 As sesmarias e as grandes propriedades

A apropriação da terra brasileira pelos portugueses no século XVI reportou-se à tradição medieval de sesmarias através de donatarias e capitanias hereditárias .

O solo era distribuído gratuitamente àqueles que possuíssem condições de aproveitá-lo e de pagar o dízimo: as ordens religiosas, os amigos do Rei e funcionários da Câmara (Fridman, Fania 1999).

Para aquisição de uma sesmaria era necessário, antes de tudo, ter posses e condições para ocupá-las. Desse processo seletivo de distribuição da terra se originam o grande proprietário e o latifúndio, ambos calcados no trabalho escravo.

[...] Subordinados inteiramente às necessidades da empresa mercantilista, esses três elementos constitutivos da organização agrária no Brasil Colonial, se combinam e se completam num sistema típico, a grande exploração rural, que constitui a célula fundamental da economia agrária brasileira e a base em que se assenta toda a estrutura do país, econômica e social.⁹

Diferente do ocorrido em Portugal no século XVI, onde, segundo Costa Porto¹⁰ , a prática do sesmarialismo gerou em regra a pequena propriedade, abrindo espaço para a presença do lavrador. A versão brasileira dessa prática daria exatamente no seu oposto, foi a causa principal do latifúndio.

Essa diferença se deve ao fato de que em Portugal tratava-se de colocar em uso, terras que remanesciam de grandes propriedades improdutivas. Foi a tentativa de repartição e de doação de terras no intuito de produzir para cobrir a carência

⁹ PRADO JUNIOR, Caio – Formação do Brasil Contemporâneo, Ed. Brasiliense, São Paulo, 9ª ed., 1969, p. 122/123. In PECHMAN, Robert Moses. Formação Histórica da Estrutura Fundiária na Barra da Tijuca e Zona Oeste do Rio de Janeiro. Produção Imobiliária e Uso do Solo Urbano – Estudo das Relações entre Capital e Propriedade. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1987. 210p, p.1.

alimentar da população. No Brasil, a repartição de terras teve como intuito também a produção, mas não para alimentar o povo, e sim para gerar um excedente cada vez maior para engordar a rica bolsa dos mercadores lusitanos. (Pechman, 1987)

Não é o trabalhador, o simples povoador que irá colonizar as terras de além mar, mas o explorador, o empresário de um grande negócio¹¹ .

É através do regime das sesmarias que no século XVI, a zona rural é dividida em grandes fazendas que se dedicam ao cultivo da cana de açúcar. Esse tipo de cultivo baseado na monocultura do açúcar, implantado pelo sistema mercantil português, que consistia na produção em grande escala de gêneros tropicais com aceitação no Mercado Europeu, definiu a estrutura fundiária que seria característica do sertão carioca: o latifúndio.(Pechman, 1987, p. 14)

O sesmarialismo tinha como contrapartida que as concessões feitas permanecessem como patrimônio do soberano . Eram regidas por princípios e obrigações que, se descumpridas voltava a terra à coroa como devoluta.A partir da concessão de sesmarias a terra foi se desmembrando e passando para as mãos dos nobres, das ordens religiosas e daqueles que detinham capital.

À nação pertenciam todas as terras devolutas. Até o advento da república, ao governo imperial competira a outorga de concessões de tais terras.Com a república foram atribuídos aos Estados as terras devolutas situadas nos seus respectivos territórios.

No século XIX significativas mudanças ocorreram nas áreas agrícolas do ponto de vista territorial:

¹⁰ Porto, Walter Costa – O Sistema Sesmarial no Brasil, Ed. Da Unb, Brasília, s/d, pg. 21. (citado in PECHMAN, Robert Moses, ibid. p 2)

¹¹ PRADO JUNIOR , Caio – In PECHMAN, Robert Moses - Op cit, p1

Em 1822 é decretado o fim do regime de sesmarias. A aquisição de terras devolutas pela posse com cultura efetiva voltou a ser verdadeiro regime jurídico. Parcelas das grandes propriedades não utilizadas eram aforadas ou arrendadas a terceiros.

A Lei das Terras de 1850 colocou fim as formas tradicionais de adquirir terras através de posse e através de doações da coroa. A ocupação de terras devolutas ficava proibida. A Lei e o seu regulamento de 1854, consolidaram legalmente a propriedade privada e formaram um mercado capitalista de terras. Novas doações foram mais uma vez proibidas e as terras devolutas seriam vendidas.

“A partir da Lei, com a obrigação de registro da propriedade nos Registros Paroquiais, fica melhor definida a divisão da propriedade da terra entre domínio particular e domínio do Estado” (Pechman, 1987, p. 7).

Com o declínio das atividades cafeeira e açucareira no século XIX, não mais se justificava a existência de grandes latifúndios. Transformações de ordem econômica permitiram a atual zona oeste intensificar suas relações com o centro, tornando-se ao final do oitocentos, parte integrante da periferia da cidade. A consequência imediata dessas transformações foi o parcelamento das antigas fazendas e o seu posterior recorte em propriedades menores.

Criou-se portanto, ainda na primeira metade do século XIX, um dinâmico mercado de terras, com a subdivisão das grandes fazendas através do arrendamento ou aforamento de sítios e chácaras.

(.....)“Além do chacareiro, que na sua situação de pequeno e médio agricultor, contribuía para o desmembramento, ainda que parcial da fazenda, o arrendatário (um simples inquilino sem direito de domínio como o foreiro), e o foreiro, representantes característicos da pequena lavoura, também contribuem bastante para o sistema de desarticulação de grandes propriedades na medida em que, apesar de não serem os proprietários, eles pertencem a propriedade”

Além dos arrendamentos e foros, as posses resultantes das ocupações , representavam uma outra forma de acesso a terra. Embora combatida ela ocorreu de forma intensa.

Das grandes propriedades do início do século pertencentes a senhores de engenho ou frades religiosos e aforadas a terceiros, integrantes da atual zona oeste, vê-se , às vésperas do século XX, a permanência de grandes áreas que conviviam com o retalhamento de outras. Nesse novo quadro, sociedades anônimas e empresas loteadoras tornaram -se os maiores adquirentes de terras¹².

O item a seguir tem como propósito demonstrar mais detalhadamente como ocorreu a fragmentação das grandes fazendas na região objeto de estudo deste trabalho, relacionando esse processo com o uso agrícola.

¹² FRIDMAN, Fania. *Donos do rio em nome do Rei: uma história fundiária da Cidade do Rio de Janeiro*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor Ltda, Editora Garamond, 1999. p 223

1.3 Processo de parcelamento das grandes propriedades nas regiões de Santa Cruz, Campo Grande e Bangu

1.3.1 A zona de Santa Cruz

A história de Santa Cruz pode ser dividida em três períodos : O da Fazenda dos Jesuítas, o da Fazenda Real e o da Fazenda Nacional.

A fazenda de Santa cruz, que deu o nome ao local, começou com uma sesmaria doada a Cristóvão Monteiro em 1567. Após seu falecimento, sua esposa e filha doaram suas respectivas partes aos jesuítas. Os Jesuítas transformaram as terras pantanosas da baixada de santa Cruz em extensos campos de plantação e de criação de gado, pela construção de vales, diques e abertura de rios. Com os Jesuítas , Santa Cruz transformou-se no principal celeiro do Rio e o mais importante centro de criação de gado e pesca.¹³

Lentamente, através das doações dos devotos, os Jesuítas foram ampliando as suas propriedades. Grandes cultivadores , os jesuítas mantinham em suas terras um grande número de arrendatários. Em 1759 os Jesuítas são expulsos do Brasil e em 1761 a Fazenda de Santa Cruz é incorporada ao erário real e passou a pertencer à coroa portuguesa .

[...] Ao serem expulsos da colônia em 1759 os jesuítas eram senhores de uma gigantesca extensão de terras com 4 léguas de largura e 10 léguas de comprimento. Ao tempo da expulsão dos Jesuítas a Fazenda de Santa Cruz tinha duas sesmarias: a primeira com 4 léguas de comprimento e 4 léguas de largura e a segunda com 6 léguas de comprimento e 6 léguas de largura. Isto significa que os padres tinham terras que começavam em Guaratiba e iam até a cidade de

¹³ Pechman, Moses Op cit p . 42

*Vassouras, na direção sul-norte e na direção oeste, terras que chegavam até as vertentes da serra da cidade de Pirai.*¹⁴

Com a vinda da família real para o Brasil, a Fazenda de Santa Cruz inicia o seu segundo período de existência, como casa de veraneio da família imperial.

Em 1814 são tomadas as primeiras providências para urbanização do centro do povoado de Santa Cruz, com o planejamento e arruamento do local.

Por decreto de 30 de dezembro de 1833, Santa Cruz foi anexada ao Município da corte. O cuidado com a propriedade e a riqueza que ela produzia não eram os mesmos da época dos jesuítas, no entanto, os arrendatários ainda cultivavam a terra e viviam no seu interior. Na segunda metade do século XIX o número de aforamentos chegou a 700. a concessão era feita em troca de numerário e produtos.

Em 1822, os foros já eram a 1ª fonte de receita da fazenda de Santa Cruz.

Com a independência, a Fazenda de Santa Cruz passou a ser propriedade do Imperador D Pedro I; em função disto, este determinou uma nova delimitação. Procedida no período 1824/27, ela suscitou numerosos protestos por parte dos particulares. Com isso, D Pedro I baixa resolução em 1830, declarando que a fazenda de Santa Cruz compreendia somente os terrenos de cuja posse o imperador detinha em 1824. Todavia, era necessário aos que ali estivessem ocupando parcelas que comprovassem seus direitos. Desta forma, várias sesmarias da fazenda de Santa Cruz acabaram sendo reconhecidas como de domínio particular.¹⁵

Em 1881 foram inaugurados o Matadouro e a Estação de trem, estimulando uma economia que gravitou em torno do matadouro. Foram construídas muitas casas de

¹⁴ Op Cit p . 42/43

¹⁵ Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, Departamento Geral de Patrimônio Cultural – DGPC – Projeto Santa Cruz. Rio de Janeiro – 1992 . p.27

dois andares, chalés, palacetes e sobrados para abrigar as pessoas que traziam o gado de minas Gerais que ficava de quarentena nos currais próximos ao matadouro. O terceiro período de existência da Fazenda de Santa Cruz veio a seguir a derrubada do império , com a fazenda passando a chamar-se Fazenda Nacional e sendo integrada às propriedades do Estado Brasileiro.

[...] Com a libertação dos escravos em 1888, os serviços de manutenção dos diques e das valas ficaram sem assistência. Como efeito sanitário imediato, houve o incremento da malária e a tendência ao despovoamento da região.

Mesmo o arrendamento dos campos a particulares não soluciona os graves problemas ali existentes. Os diques haviam se rompido , e eram encontrados muitos brejos – com até 1,50 m d e água.

Somente após 1918, o governo passa a encarar os problemas da região. Para isso, são criadas várias comissões com a tarefa de fazer os levantamentos necessários aos trabalhos de dragagem, limpeza e retificações do canais e rios; construção de pontes , aterros e canalizações, etc...

Todavia, esse processo foi descontínuo, entre 1920 e 1931, foram criadas diferentes comissões que eram sucessivamente desfeitas e substituídas por outras com a mesma finalidade.¹⁶

É a partir dos anos 30, no Governo Getúlio Vargas que foram iniciados os trabalhos de fundação do Centro Agrícola e intensificada a questão do saneamento.

A primeira comissão instituída com esta finalidade , chefiada pelo Engenheiro Gentil Norberto, iniciou os trabalhos com a construção de 45 casas para colonos e levantamentos topográficos . Essa comissão foi extinta em 31 de dezembro 1930 e em seguida nova comissão é organizada . O relato do Engenheiro Civil Henrique

¹⁶ Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, Departamento Geral de Patrimônio Cultural – DGPC – Projeto Santa Cruz. Rio de Janeiro – 1992 . p 29

Dietrich, transcrito da Poliantéa de Santa Cruz¹⁷, revela o propósito dessa comissão:

[...] Chegado o período revolucionário, e vitoriosa a Revolução de Outubro, não descurou o Governo Provisório do problema já encetado, e por isso foi organizada nova comissão para prosseguir os trabalhos de colonização das terras abandonadas.

Chefiando esta comissão, o Eng^o Civil Henrique Dietrich iniciou o inventário dos bens pertencentes á união, fez ocupar as casas, já construídas por famílias nacionais e estrangeiras e organizou o programa que encerra:

- 1) – reivindicação de terras da União, abandonadas , largadas em sua maior extensão na baixada e improdutivas;*
- 2) – regularização de sua legislação, resolvendo antigas questões das terras de Santa Cruz;*
- 3) - saneamento da baixada , reduzindo o índice de malária;*
- 4) - aproveitamento agrícola de terras férteis, pondo em circulação os pequenos capitais;*
- 5) - formação do futuro celeiro da capital;*
- 6) - socialização das terras , extinguindo os latifúndios parasitários;*
- 7) - formação de um campo de trabalho, onde a união ampare diretamente centenas de famílias de operários e proporcione os meios de resolver, indiretamente, a crise dos “sem trabalho” da Capital, cumpridas as exigências de cultivo da área mínima (50% da concedida).*

Este programa foi imediatamente posto em execução com saneamento- foi construído o canais do São Fancisco, Guandu e Itá

Assim é que iniciados em outubro de 1931, por esta Comissão, os trabalhos de saneamento, libertando dos pântanos grandes áreas fertilíssimas e próprias á

¹⁷ Poliantéa de Santa Cruz, Publicação comemorativa do 1º centenário da anexação de Santa Cruz ao Distrito Federal – Capital da República do Distrito Federal – 30/12/1933. paginação não numerada

policultura, vimos o índice malárico baixar de 38,8% que era em 1931, para 4,2% em 1932 e isto ainda devido a um surto de impaludismo....

Intensificados os trabalhos de dessecamento dos solos, organizado o serviço de policiamento de focos, em toda a zona rural, a cargo do centro Agrícola, conseguiu-se chegar ao índice zero para o impaludismo agudo,

Além dos serviços de saneamento a prefeitura instalou uma escola na sede do centro agrícola, que começou a funcionar em fins de agosto de 1932, atingindo a matrícula de 62 alunos e um posto médico além de melhoramentos e conservação de estradas e caminhos (poliantea de Santa Cruz)

O centro agrícola de Santa Cruz era formado por lotes de 100000m², cujo preço era de \$030 reis o m² após a execução do saneamento a união taxou em \$100 (cem reis).em 1933 o número de colonos era de 169, formado em 70% de brasileiros e 30% de estrangeiros (alemães, japoneses, espanhóis e portugueses).

Em 1938 o Governo federal expediu o Decreto Lei Nº 893 que regulava o aforamento, a desapropriação , a venda e a exploração agrícola da fazenda nacional de Santa Cruz, que compreendia então uma área de 223.315.202 m² , abrangendo território do Distrito Federal e do estado do Rio.O decreto tinha como objetivo desenvolver pequena propriedade, pela venda de lotes e terrenos, abandonando o regime pouco proveitoso de aforamento e arrendamento.p28 RP

Além da intensificação do saneamento, vários outros fatores exerceram atração a ocupação do local: a eletrificação da central do Brasil a partir de 1935; a instituição da tarifa ferroviária única e a abertura da Av. Brasil. rP29

O INCRA¹⁸ tornou-se herdeiro da Fazenda Nacional de Santa Cruz e o responsável por sua gestão. No sentido de dar uma solução aos conflitos de terras em área da Fazenda Nacional, o INCRA criou o Projeto Fundiário da Fazenda Nacional de Santa Cruz que tinha como propósito legalizar a situação das terras da união, na maioria ocupadas por posseiros, que não possuíam o título de propriedade.

A planta anexa, demonstra as glebas parceladas pelo INCRA e o limite do Curato de Santa Cruz, núcleo central da fazenda onde se desenvolveu o comércio.

Nos anos 60, tiveram início as implantações dos primeiros conjuntos habitacionais da CEHAB no Núcleo Agrícola de Santa Cruz, nos terrenos parcelados pelo INCRA. Mesmo assim, é ainda lá que até hoje subsiste, a Colônia Agrícola dos Japoneses, extraíndo caixas de aipim e coco, conforme informação do Sr. S. Hozi Tiba, integrante do Sindicato Rural e agricultor da Colônia entrevista.

1.3.2 - A Zona de Campo Grande

No século XVI foi criada a Sesmaria de Campo Grande, parte integrante da freguesia de Irajá. Em 1673, esta região foi desmembrada e fundou-se a Freguesia de Nossa senhora do Desterro de Campo Grande, em Pedra de Guaratiba

Como herança da economia açucareira ficaram as grandes propriedades que equivaliam às fazendas e engenhos de cultivo e industrialização da cana, que na área de campo grande somavam entre 10 e 15 unidades.

Parece ser que com a diminuição dos ganhos oriundos do açúcar os proprietários das grandes fazendas optaram por aforá-las e arrendá-las, pelo menos parte delas,

¹⁸ Antes do INCRA, o Serviço de Patrimônio da União do Ministério da Fazenda e o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (IBRA) foram os responsáveis pela gestão das terras de Santa Cruz.

transformando essas áreas em chácaras e sítios. Temos assim, que as 10 ou 15 propriedades existentes na Freguesia de Campo Grande de que temos notícia no século XVIII, aparecem como 38 por volta de 1857 (33).

Percebe-se desta forma que a estratégia usada pelos grandes proprietários para evitar a desvalorização de suas terras e ainda obter ganhos com foros e rendas, foi reparti-las. Mantendo a propriedade e cedendo a posse, os senhores deram início a transformação da estrutura fundiária daquela zona, transformação relativa, pois continuavam tendo a propriedade da terra.

Em Campo Grande, as grandes extensões existentes na última década do século XIX pertenciam às ordens religiosas e a alguns particulares

O processo de especulação das terras, para fins de loteamentos, provoca uma primeira transformação antes de atingirem o estágio final de urbanização: Como o loteamento não se processa imediatamente à compra do terreno, aparecem os vazios aguardando a alta de preços das terras para serem, então vendidos e loteados. Por essa razão não permitem os seus donos o estabelecimento de culturas permanentes, pois isso implicaria o pagamento de indenizações quando da venda ou loteamento dos terrenos. Assim, por vezes , grandes glebas permaneciam abandonadas. Esse processo propiciou o aparecimento da atividade pecuária, destacando-se da atividade predominantemente agrícola. O ocorrido com duas grandes fazendas da região exemplifica bem esta prática: A antiga fazenda do pedregoso, que foi durante a época da laranja a maior chácara da região, com cerca de 40000 laranjeiras tinha sua produção diretamente enviada para o mercado inglês. A queda da laranja acarretando o abandono da produção provocou a venda da propriedade. A Companhia de Terras melhoramentos comprou, então, o trecho

situado ao sul da fazenda. Enquanto não se processava o loteamento, as terras foram arrendadas para a criação de gado leiteiro e transformadas em pasto.

A fazenda dos sete riachos foi vendida à Companhia Nossa Senhora das graças , também para fins de loteamento urbano. Em virtude porém de ser a região considerada zona rural a Companhia resolveu fazer lotes maiores para sítios e chácaras e granjas (lotes de 12x30 metros), o que não apresentou interesse para os lavradores. Os ocupantes da área que aí estabelecidos desde 1913, arrendatários das áreas cujas preços variavam de Cr\$ 500,00 a Cr\$ 1000,00, conforme a área e extensão do terreno, negaram-se a sair daí¹⁹

A agricultura em campo Grande se mantém até os dias de hoje em duas regiões: No vale do mendanha e no Vale do Rio da Prata, sendo neste último menos expressiva

1.3.3 A zona de Bangu

A história da ocupação de Bangu é bastante antiga, datando de 1673, quando Manuel Barcelos Domingues ali se instalou fundando a Fazenda Bangu, que vivia da exploração da cana de açúcar.

Ao longo do tempo a fazenda passa por diversos proprietários, tem seus limites acrescidos por incorporação de áreas de outras fazendas, até que em 1870 passa às mãos de Manoel Miguel Martins, o Barão de Itacurussá. No ano de 1889 o Barão vende a fazenda para a Cia Progresso Industrial do Brasil (CPIB). Nessa época, Bangu ainda não existia como uma localidade, nem mesmo havia estação ferroviária; era apenas o nome dado a uma das fazendas do lugar.

¹⁹ SILVA, Hilda da. Uma Zona Agrícola do Distrito Federal – O Mendanha - Revista Brasileira de Geografia – Ano XX – Outubro a Dezembro de 1958 – Nº 4 – p.108

[...] *Enfim a fábrica começa a funcionar, incorporando-se efetivamente ao lugar e ao mesmo tempo, e dialeticamente, incorporando-o ao seu sistema fabril. Aquela paisagem bucólica constituída de antigas fazendas jamais voltaria a ser a mesma, mas nem por isso deixaria de influir no novo arranjo espacial que brotaria no lugar. Aos antigos moradores, escravos recém libertos, que trabalhavam na lavoura e engenhos de cana da região, se somariam novas vidas, homens, mulheres e crianças que viriam dos mais longínquos lugares do Brasil e do exterior. Sem dúvida estava nascendo ali Bangu, não aquilo que dava nome à antiga fazenda do lugar, mas Bangu o núcleo urbano fabril, com sua fábrica e sua vila operária.*²⁰

Além da Fazenda do Bangu, A Cia Progresso adquiriu na Freguesia de Campo Grande, a Fazenda do Retiro, Sítio do Agostinho do Amaral e Sítio dos Amaraes, sendo que esses dois últimos faziam parte da Fazenda do Guandu do Sena. Essas propriedades reunidas representavam cerca de uma légua quadrada (36000000 m²). A opção locacional se deu, principalmente, por haver nessas terras mananciais que podiam fornecer a quantidade de água suficiente para todos os trabalhos da fábrica e a proximidade da linha férrea.

A implantação da fábrica, não implicou, num primeiro momento, na redução da atividade agrícola. Visando manter a força de trabalho cativa, a fábrica constrói a vila operária e se utiliza da atividade rural para maior controle dos meios de produção e reprodução do trabalhador. Assim, longe de termos a substituição por completo de um espaço de estrutura rural por outro de estrutura fabril e urbana, teríamos sim, inicialmente, a conjugação de ambos. (Oliveira, 1991)²¹.

A crise no abastecimento de água levaram a Companhia a expandir as suas propriedades territoriais. Foi assim que nos anos de 1904 a 1909 foram adquiridas

²⁰ OLIVEIRA, Márcio de, *Bangu: De Fábrica-fazenda e cidade – fábrica a mais uma fábrica da cidade*. Rio de Janeiro: Dissertação de Mestrado – Universidade Federal do Rio de Janeiro/PPGG, 1991, p 91.

terras na Serra do Rio da Prata, junto à nascente do Rio de mesmo nome, e no Viegas e a seguir no período de 1914 a 1915 adquiriu mais alguns terrenos no Rio da Prata. Este período correspondeu a última fase de expansão territorial da Companhia.

A resolução do problema da água a partir da formação de uma vasta propriedade territorial, e não através de uma modificação nas bases de produção, acabou gerando outros tipos de problema para a Companhia, tais como :Dar destinação econômica ao estoque de terras adquirido de forma a gerar uma renda que cobrisse os gastos com a sua manutenção; conciliar o processo de urbanização decorrente do desenvolvimento da atividade fabril, com a forte concentração de terras.²²

A partir de 1904 a diretoria da CPIB liberar suas terras para aqueles que quisessem morar em Bangu, autorizando a construção de casas de alvenaria e a disseminação de ranchos ou sítios mediante o pagamento de taxas de aluguel. As terras seriam arrendadas para aqueles que nela quisessem cultivar, e a produção do engenho seria toda em parceria com esses rendeiros²³.

No período de 1904 a 1912, o número de operários da fábrica mais do que duplicou, passando de 1286 em 1904 para 2574 em 1912. O crescimento do número de operários da Companhia também geraria, indiretamente, uma procura maior de terras para atividades rurais , em função do aumento da demanda de produtos agrícolas. Ocorre desta forma a expansão da atividade rural, com o aumento de sítios arrendados.

[...]Neste sentido, ao contrário de termos um arranjo espacial de cidade fábrica a decadência da atividade rural, teríamos sim a sua expansão ao redor do núcleo urbano-

²¹ Ibidem, p 21

²² OLIVEIRA , Marcio de. *Bangu: De Fábrica-fazenda e cidade –fábrica a mais uma fábrica da cidade/ Marcio de Oliveira*. Rio de janeiro: Dissertação de mestrado-Universidade Federal do Rio de janeiro/UFRJ/PPGG, 1991 p73

²³ Ibidem p 121

fabril, com uma produção alimentar voltada inicialmente para o mercado local, mas que extravasaria este limite e atingiria o seu auge na década de 30 com a cultura da laranja²⁴.

No ano de 1918 a população de “Vila Bangu” era de cerca de 12000 habitantes, dos quais 2733 eram operários da fábrica. Observa-se, desta forma, que a grande maioria da população não trabalhava para a CPIB, mas estava incorporada à estrutura do território fabril através da terra, visto que ocupava os terrenos pertencentes à Companhia²⁵.

Em 1934, tem início o processo de alienação patrimonial da Companhia, com o retalhamento de sua propriedade territorial através de loteamentos, iniciando-se assim, a incorporação do seu território à dinâmica urbana do Rio de Janeiro.

Em 1936 seriam aprovados os primeiros loteamentos pela prefeitura, em número de 3. Ao todo foram 33 loteamentos feitos ainda nessa década. O Decreto lei 58, de 10 de dezembro de 1937, veio de encontro aos objetivos da CPIB, pois dispunha sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamentos em prestações.

Nos primeiros loteamentos a atividade rural ainda floresceu, atingindo seu ápice em 1939. Neste ano foram produzidas em Bangu mais de 150000 caixas de laranjas pêra para exportação. Além disso, Bangu abastecia diariamente de hortaliças o mercado do Rio de Janeiro. Essas culturas eram feitas em terras arrendadas²⁶.

A presença expressiva da atividade rural fez com que a CPIB reservasse algumas áreas mais afastadas do núcleo urbano-fabril para a realização de loteamentos sob a forma de sítios. Estes loteamentos foram feitos em terras ainda não ocupadas pela cultura da laranja, principalmente em cotas mais elevadas próximas as serras²⁷.

²⁴ Ibidem, p 137/138

²⁵ Ibidem, p 187

²⁶ Ibidem, p232/233

²⁷ Ibidem, p. 234

A partir de 1940, a atividade rural entra em declínio, com o retalhamento das terras da companhia sob a forma de lotes urbanos. Em 1945 é construído o primeiro conjunto habitacional de Bangu, pelo Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários (IAPI), situado ao norte da estrada de ferro.

Em 1960 Bangu encontrava-se plenamente incorporado à dinâmica urbana da Cidade do Rio de Janeiro e sua população elevava-se a mais de 100.000 habitantes²⁸. Nessa época, uma parte dos terrenos da CPIB, ainda não loteados, foi vendida para a CEHAB, que empreendeu a construção dos conjuntos Vila Aliança (1962), Vila Kennedy (1964) e D. Jaime Câmara (1968). No total, estes conjuntos representaram um acréscimo de 14237 novas unidades habitacionais.

O processo de urbanização irradiado a partir da fábrica empurrou a atividade agrícola para a encosta da serra, entre a Serra do Mendanha e do Quitungo, onde ela ainda insiste em subsistir até os dias de hoje.

No ano de 1989 a Fábrica Bangu ofereceu à Prefeitura do Rio vinte áreas de sua propriedade que encontravam-se hipotecadas ao Banco do Brasil. Grande parte dessas áreas integravam os limites das Zonas Agrícolas estabelecidas pelo PEU Bangu (Decreto 7914/88) e encontravam-se ocupadas por arrendatários agrícolas. O estudo de avaliação dessas áreas, compilado em relatório²⁹, apontou diversas medidas visando resguardar a atividade agrícola, no entanto, nenhuma das recomendações foi levada a cabo pela Prefeitura.

Anda no ano de 1989, uma dessas áreas (lote 84 do PAL28254 e sítios 115 e 135 do PAL 12536) teria sido objeto de contrato de cessão de uso entre a Fábrica

²⁸ Ibidem, p.250

²⁹ PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Estudo de Avaliação das Áreas da Fábrica Bangu -1989

Bangu e a Comlurb para expansão do aterro sanitário, lá existente até os dias de hoje³⁰.

CAPITULO 2

A expansão da cidade e a conversão da área rural em urbana

2.1– “O Higienismo” - A política de remoção de favelas – O Plano Agache

No final do Século XVIII e início do Séc. XIX, a cidade começa a adaptar-se para permitir as novas formas de reprodução do capital. No ano de 1870 a Estr. de Ferro D. Pedro II aumenta o número de seus trens suburbanos. As indústrias começam a se expandir em direção aos subúrbios.

[...] O final do século XIX não se caracterizou apenas pela multiplicação de fábricas no Rio de Janeiro. Outra face da mesma moeda coincidiu também com o esgotamento do sistema escravista, com o conseqüente declínio da atividade cafeeira na província do Rio de Janeiro e com o grande afluxo de imigrantes estrangeiros. Resultou daí um processo de crescimento habitacional acelerado via migração, que agravou consideravelmente o problema habitacional da cidade, pois levou o adensamento ainda maior dos cortiços e ao recrudescimento das epidemias de febre amarela que assolavam a cidade periodicamente³¹.

Era então preciso “tratar” a cidade (na forma de ver dos higienistas, pensamento dominante na época), removendo cortiços e impedindo a sua proliferação, porém garantindo a reprodução da força de trabalho.

³⁰ PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Estudo de Avaliação das Áreas da Fábrica Bangu p 29 1989

³¹ ABREU, Mauricio de Almeida. *A Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. 2ª ed. Rio de Janeiro: IPLANRIO/ZAHAR, 1988, p57

Influenciadas pelo higienismo, foram realizadas as primeiras intervenções e produzidas as leis de uso e ocupação do solo para a cidade.

“A questão sanitária tornou-se, portanto, prioritária para o governo, justificando seu controle sobre o espaço urbano e a moradia dos trabalhadores”(Bonduki, 1998, p.30).

No período de 1926 a 1930 foi elaborado o primeiro plano diretor para a Cidade do Rio de Janeiro, contratado pelo prefeito Prado Junior em 1917. Este período foi marcado por grandes transformações políticas, econômicas e sociais no Brasil.

“A exclusão das classes médias e populares no processo político é uma das características marcantes do regime que dura até 1930, não existindo processos de eleições que pudessem ser considerados democráticos”(Rezende, 1982)

[...].....O Estado, neste momento, embora represente mais a força do latifúndio, já é sensível aos interesses da burguesia³² Como coloca Vera Rezende, dentro desses interesses estão os urbanos ligados ao espaço e necessários à adequação da cidade à existência de um setor industrial razoável, demandando infra-estrutura viária e de saneamento, bem como o embelezamento e remodelação em função dos valores estéticos dessa mesma burguesia urbana³³.

O Plano Agache reflete a ideologia da burguesia urbana da época, cujo modelo de cidade era o europeu, especificamente o francês.

Nesse sentido, Bronstein (1979) coloca que “Agache visualiza um plano para a cidade cujas soluções espaciais, além de excessivamente rígidas em termos de estratificação espacial, não consideravam os recursos do poder público (para a remoção imediata das favelas por exemplo) (in JLBF p18)

³² SODRÉ, Nelsom Werneck, História da burguesia brasileira, p 269 citado em REZENDE, Vera 1982 p 39.

³³ REZENDE, Vera. *Planejamento urbano e ideologia: Quatro Planos para a Cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1982, p39

Conforme caracteriza Vera Rezende, o Plano Agache é um típico Plano Diretor, quando produz um retrato das condições da cidade e o compara com a cidade ideal, que será obtida através de suas proposições. Como plano diretor coloca nas mudanças físicas a possibilidade de se atingir mudanças sociais. Prevê, também a supressão de comportamentos marginais de uma parcela da população através da remodelação física da cidade e da existência de saneamento e habitação para todos.³⁴

[...] O conjunto de objetivos do Plano Agache acha-se consoante com as características observadas no seu desenvolvimento. É evidenciada a sua intenção de ordenamento da cidade, através de atuação a nível físico, usando para isso e especialmente o zoneamento (*zoning*) e também a legislação urbanística³⁵

Todo esse processo estabeleceu um modelo urbano baseado na segregação espacial, garantindo às elites a apropriação das áreas melhor dotadas de infraestrutura e livres da deterioração, modelo este que vai marcar, daí em diante, as políticas de intervenção na cidade e a conseqüente ocupação da periferia. A partir dessa época fica definido o lugar dos pobres na cidade.

[...]...a intervenção direta do estado sobre o urbano levou a transformação acelerada da forma da cidade, tanto em termos da aparência (morfologia urbana) como de conteúdo (separação de usos e de classes sociais no espaço) privilegiando os bairros burgueses o estado acelerou o processo de estratificação espacial.³⁶

³⁴ Ibid., p.42/43

³⁵ Ibid., p. 43

³⁶ ABREU, Mauricio de Almeida. *A Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. 2ª ed. Rio de Janeiro: IPLANRIO/ZAHAR, 1988, p72

A partir desse momento as políticas públicas, adotando como guia as concepções higienistas, convergem para um ponto comum: afastar a população pobre para a periferia.

A esse pensamento soma-se a necessidade de barateamento da construção, visando fomentar uma demanda cada vez maior por habitações populares. Para este fim, uma das ferramentas usadas foi a legislação urbanística que passou a estimular a construção de moradias populares na Zona Rural, conforme será demonstrado no capítulo seguinte.

[...]...Urgia, então, conceber outros meios que possibilitassem aos trabalhadores obter suas casas, o que passava por algum expediente de redução do custo da moradia. Duas possibilidades de barateamento se destacaram: uma alternativa técnica – para reduzir os custos da construção, do terreno e da urbanização – e uma alternativa de “localização urbana” – viabilizar a ocupação da chamada zona rural, com o rebaixamento das condições urbanas³⁷.

Uma das estratégias adotadas para convencer os trabalhadores de que a casa própria individual na periferia, mesmo precária, inacabada e desprovida de infraestrutura, era melhor que o cortiço promiscuo na área central foi a promoção de campanhas educativas.

[...] ..O problema do cortiço é mais um problema educativo do que financeiro e como tal deve ser encarado, para os meios profiláticos tentados na sua extirpação alcançarem os resultados esperados [...]). Certo comodismo quanto ao morador do cortiço, o qual aliado à ignorância, cria uma mentalidade específica que deve ser combatida por todos os meios possíveis. O mais eficiente desses meios é a educação em sentido lato, a educação sob todos os aspectos possíveis - filmes, rádio, palestras escolhidas em lugares apropriados – capazes de demonstrar que só há vantagens

³⁷ BONDUKI, Nabil Georges *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação liberdade : FAPESP, 1998, p.89

*medíveis, presentes e futuras, na troca do pátio da habitação coletiva pelo quintalzinho na zona rural, onde uma horta e um galinheiro poderão erigir-se em renda para a família*³⁸

2.2 - O Decreto 6000 de 1937

O decreto 6000 , de 1 de julho 1937 que estabelece o novo código de obras do Estado da Guanabara é a expressão clara dos princípios do higienismo, materializados no Plano Agache:

No capítulo XV, trata da extinção das habitações anti-higiênicas, proibindo a formação de favelas e de cortiços.

Seção I - Cortiços

Art. 348 – A construção ou a formação de cortiços ou estalagens e absolutamente proibida, qualquer que seja a zona

Seção II - Favelas

Art. 349 – A formação de favelas, isto e, de conglomerados de dois ou mais casebres regularmente dispostos ou em desordem, construídos com materiais improvisados e em desacordo com as disposições desse decreto, não será absolutamente permitida.

§9º A prefeitura providenciara como estabelece o Título IV do Capítulo XIV deste decreto para a extinção das favelas e a formação para substituí-las , de núcleos de habitação de tipo mínimo.

³⁸ ARAÚJO, O. Egídio. “O papel da habitação no nível de vida da família operária”, in Revista do Arquivo Municipal 82, 1942b, 65-6. Citado in: BONDUKI, Nabil Georges *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação liberdade : FAPESP, 1998,p.88.

No capítulo XIV estimula as construções de tipo especial, assim chamadas as habitações proletárias de tipo econômico nas zonas agrícolas e rural, permite a instalação do uso industrial em área agrícola e no capítulo XXII, estabelece condições especiais de parcelamento nessas áreas , permitindo lotes menores.

Habitações proletárias de tipo econômico

Art. 346 A construção de pequenas casas destinadas à habitação para as classes proletárias, localizadas em ZR3 e ZA, constituídas de um único pavimento, de área não superior a sessenta metros quadrados (60,00m²), fica sujeita a apenas um alvará simples de trinta mil reais (30\$000) e isenta de quaisquer emolumentos e taxas.

Zona Rural e agrícola – ZA

Art 43. As construções em ZA de um modo geral deverão ser destinadas para fins agrícola e de habitação. Parágrafo único – A juízo do diretor de engenharia será permitida a construção de edifícios destinados a : indústrias pesadas, depósitos de inflamáveis e explosivos, comércio, depósitos , hospitais , casas de saúde, estabelecimentos de ensino e esportivos, hangares estúdios e similares.

Loteamento

Art 583 §1º No loteamento de terrenos resultantes de novos arruamentos e dos terrenos localizados nos logradouros públicos existentes, os lotes deverão apresentar a testada mínima de doze metros (12,00m) e a área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados (360,00m²) salvo em se tratando de terrenos situados em ZA, para os quais esses mínimos serão de quinze metros (15,00m) para a testada e quinhentos e vinte e cinco metros quadrados (525,00m²) para a área de cada lote.

§11 No loteamento de áreas situadas em ZR3 e ZA quando os lotes se destinarem a receber exclusivamente a receber a construção de casas de habitação proletária do tipo estabelecido pelo artigo 346 e seus parágrafos serão admitidos os mínimos de nove metros (9,00m) de testada e duzentos e vinte e cinco metros quadrados (225.00m²) de área.

Entenda-se que, de acordo com o Dec. 6000, o Distrito Federal ficou subdividido nas seguintes Zonas: Zona Central - ZC (região do centro); Zona Portuária – ZP (Praça Mauá, Caju e adjacências), Zona Industrial - ZI (São Cristóvão, Caju , Manguinhos e adjacências), Zona Residencial – ZR (parte litorânea ou zona sul, parte norte e as Ilhas de Paquetá e Governador, além dos núcleos populosos da Zona Rural e Agrícola –ZA). Os limites da Zona Agrícola não foram claramente definidos, compreendia o que não estava incluído nas demais zonas.

Título II Delimitação da Zonas

Seção v – Zona Rural e Agrícola – ZA

Art. 8º - a Zona Rural e Agrícola – ZA é constituída por toda área não compreendida nas demais zonas.

[...] O código de obras de 1937, que vigorou ate a promulgação do Dec 3800/70 definia um padrão urbanístico para a cidade baseado na eliminação das favelas. Essa política, por outro lado, a política de liberalização, leia-se omissão – com relação ao controle publico das áreas rurais, garantiu a dinamização do mercado fundiário e a incorporação de novas terras à malha urbana dentro de padrões

*urbanísticos estimulantes para os empreendedores. São duas faces de um processo que consolidaram o lugar do pobre na cidade*³⁹.

Esse texto legal não se apoiou num plano de desenvolvimento. A longa vigência desse decreto deu origem a inúmeras leis modificadoras e regulamentos, que a legislação posterior, em grande parte viria consolidar.

No que se refere às áreas agrícolas merece destaque o Decreto Nº 8386 de 14 de dezembro de 1945, que dispõe sobre o parcelamento de lotes agrícolas.

Foi sob a égide do Dec.6000/37 que nas décadas de 50 e 60, grandes glebas tiveram seus parcelamentos aprovados nas primitivas zonas rurais, ocupando áreas dispersas, desprovidas de infra-estrutura e de equipamentos básicos, e quase sempre sem a previsão de integração viária com o tecido urbano próximo.

Dentre os quais merecem destaque os seguintes loteamentos aprovados na zona rural :

Jardim Maravilha, em Guaratiba, aprovado em 30/12/1951, através do PAL 16818, com 11754 lotes; Jardim Nossa Senhora das Graças, em Santíssimo, aprovado em 1968, área loteada igual a 2936645,65 m², com 3535 lotes; Vila Mar de Guaratiba, em Guaratiba, aprovado em 30/09/53 através do PAL 18529, área loteada igual a 5.777.012,40 m², com 11699 lotes; Jardim Garrido, em Guaratiba, aprovado através do PAL 19600, com área loteada igual a 1.566.848,00 m², 1497 lotes e Jardim Piaí, PAL19375, área loteada igual a 2.140.333,23m², com 3532 lotes.

As áreas correspondentes a esses grandes loteamentos foram, posteriormente, caracterizadas como ZR2 (Zona Residencial 2) e ZR5 (Zona residencial 5) pelo regulamento de zoneamento do Dec. 322/76.

³⁹ LAGO, Luciana Correa do . *O movimento de loteamentos do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1990.100f p.48

CAPÍTULO 3 – A LEGISLAÇÃO URBANA COMO LEGITIMADORA DA EXPANSÃO DA MORADIA POPULAR EM ÁREAS AGRÍCOLAS

3.1 - “Os Conjuntos Habitacionais da CEHAB e o impacto para a atividade agrícola

A visão segregacionista mencionada no capítulo anterior, foi a base da política habitacional adotada pela CEHAB a partir dos anos 60, conforme veremos no a seguir.

Através das CEHABs, o BNH implementou uma política de construção de conjuntos habitacionais em larga escala para a população de baixa renda, o que daria suporte à política de remoção de favelas. Com a chegada desses conjuntos, acentua-se o processo de transformação da Zona Rural.

O processo começou por Bangu, onde na década de 60 foram construídos, em etapas, os conjuntos de Vila Aliança e Vila Kennedy, o primeiro com 2183 unidades residenciais e o segundo com 5054.

Na área da AP 5 foram implantados 39 conjuntos habitacionais de baixa renda administrados pela CEHAB, o que representa 52,7% do total implantado em todo o Município do Rio, por área de planejamento (AP), conforme tabela abaixo:

AP	Nº de conjuntos	%
1	3	4,1
2	6	8,1
3	20	27,0
4	6	8,1
5	39	52,7
TOTAL	74	100

Fonte: SETH/CEHAB – 1985 e IPLANRIO /DTE/DIF - 1986

A CEHAB tinha como objetivo reduzir ao máximo o custo de cada unidade e, para tanto, buscava adquirir terrenos baratos que eram ofertados por particulares. Eram terrenos em áreas pouco valorizadas, na maioria das vezes impróprias à ocupação, para os quais não havia melhor oferta do setor privado. Este foi um dos fatores que fez surgir um grande número de ofertas em Santa Cruz, uma vez que para Campo Grande e Bangu havia maior concorrência do setor privado.

Foi assim que os terrenos integrantes do Núcleo Colonial Agrícola de Santa Cruz, situados, principalmente ao longo da AV João XXII (via de acesso ao Distrito Industrial de Santa Cruz), foram aos poucos sendo adquiridos pela CEHAB. A saber: Av João XXIII lotes 48,50,52,220,221, 222, 230,231; Estr. Reta do Rio Grande 261 ; Estrada de São Fernando, lotes 243 e 244; Estrada do Guandú , lote 217 e Estrada da Boa Esperança s/nº .

Este quadro não se deve apenas ao Estado, o Governo Municipal através da Empresa Municipal de Urbanização-RIO URBE, implantou dois conjuntos no Núcleo Colonial, nos lotes 818 e 819 da Estrada do Guandú (ver planta do Núcleo Colonial de Santa Cruz com os lotes assinalados, em anexo).

Esse critério de escolha, que levou em conta apenas o baixo valor da terra, não considerou o alto custo social a que ficaram submetidos os seus moradores ; a sobrecarga para o poder público, responsável pela implantação de infra-estrutura e equipamentos; os impactos para a atividade agrícola ali desenvolvida; as questões geológicas e ambientais da região.

Para os agricultores, além de desvalorizarem o seu patrimônio, se tornaram uma ameaça para a atividade, uma vez que a população trazida para esses conjuntos era na sua maioria muito pobre, vinda de locais onde estavam adaptadas. Essas

peças tiveram dificuldade de encontrar emprego na região e também não se identificavam com o local para onde foram levadas.

Na verdade, esses imóveis integrantes do Núcleo Colonial já possuíam baixo valor de mercado para fins imobiliários devido às restrições impostas pela legislação urbanística. A possibilidade de explorar essas terras para fins habitacionais sempre foi um privilégio dos órgãos públicos, adquirido através de leis e decretos de exceção, apoiados no emblema do “relevante interesse social”, como veremos nos capítulos que se seguem. Para os demais, prevalece o que determina a legislação em vigor, que permite o parcelamento em lotes de 10000 m², para uma única unidade residencial (Dec. 322/76 - em vigor para o local até os dias atuais).

Com o decorrer do tempo, as dificuldades enfrentadas pelos agricultores devido à falta de uma política de desenvolvimento agrícola que lhes apoiasse, especialmente nos períodos de enchentes, muito comuns na região, fizeram com que vários proprietários ofertassem as suas terras para os loteadores irregulares ou se tornaram eles próprios os autores desses parcelamentos.

[...] Na segunda metade da década de 70 teve início a crise na produção de alternativas habitacionais para a população de baixa renda. O processo inflacionário, acompanhado do enorme achatamento salarial, inviabilizava a produção de loteamentos populares e, posteriormente de conjuntos habitacionais, frente a incapacidade dos segmentos de baixa renda assumirem prestações reajustadas. A crise afetou diretamente os adquirentes da casa própria e do lote urbano, levando-os a atrasar o pagamento de suas prestações.

A zona Oeste, por ser o lugar dos loteamentos e dos conjuntos, tornou-se o palco central dos conflitos que começavam a emergir em função da crise. Ações de despejo, abandono das obras de urbanização nos loteamentos e a intensificação das ocupações eram práticas que geravam conflitos por toda a região⁴⁰.

⁴⁰ LAGO, Luciana Correa do. *O movimento de loteamentos do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1990. p 13

Recentemente, presencia-se a repetição da prática de implantação de conjuntos habitacionais em áreas agrícolas pelo Governo Estadual, através da CEHAB, com a implantação dos empreendimentos Sepetiba I e II, que, em suas propostas iniciais, previam, a implantação de 10000 (dez mil) unidades residenciais, em área situada parcialmente nos bairros de Sepetiba, Santa Cruz e Guaratiba, classificada como Zona Agrícola pelo Dec. 5648/85, cujas características ambientais de alguns trechos permitem classificá-los como área de preservação permanente, categoria estabelecida pelo Plano Diretor Decenal.

3.2 Decretos e leis referentes à implantação de empreendimentos de interesse social

Os conjuntos habitacionais foram aprovados através de decretos de exceção, uma vez que não existiam regulamentações específicas quanto às condições de edificação. As aprovações, a princípio, eram feitas diretamente pelo então Governador do Estado da Guanabara.

O Decreto “E” Nº 3737, de 11 de março de 1970 considerando que cabe a Secretaria de Agricultura⁴¹ a competência para julgar a conveniência de parcelamentos ou remembramentos de terras na Zona Rural determina em seu artigo primeiro : “Os licenciamentos para parcelamentos ou remembramentos de terras, destinados a grupamento de edificações, residenciais, privadas ou coletivas, unifamiliares ou multifamiliares, transitórias ou permanentes, nas áreas em que se

⁴¹ A Secretaria de Agricultura foi criada através do Decreto-Lei nº 82, de 29 de julho de 1969.

exercem atividades agropecuárias ou que possam ser aproveitadas para esse fim, nas XVI, XVII, XVIII e XIX Regiões Administrativas, só serão permitidos após concessão do Termo de Concordância lavrado pela Secretaria de Agricultura”.

No artigo segundo, ficam ressalvadas da exigência estabelecida neste decreto as áreas destinadas à implantação de Zonas Industriais e à construção de conjuntos residenciais pela Companhia de Habitação Popular do Estado da Guanabara.

Em 1974 é aprovado o **Decreto E nº 7467**, que estabelece normas especiais para urbanização e grupamento de edificações de interesse social, no âmbito da COHAB-GB e das Cooperativas Habitacionais assessoradas pelo INOCOOP-GB, em áreas situadas nas XVI, XVII, XVIII e XIX Regiões Administrativas. Este Decreto foi revogado em 1977 pelo **Decreto 1321 de 25 de novembro de 1977**, que passou a reger as condições de urbanização e de edificação aplicáveis a empreendimentos de interesse social.

O decreto 1321 remete em seu artigo 22, à legislação em vigor para quaisquer situações nela não previstas, é o caso das questões relativas a parcelamento da terra, que não obedecem às regulamentações contidas no Regulamento de Parcelamento da Terra do Decreto E 3800, municipal, e à Lei Federal 6766/79, e das questões que se referem à localização dos usos não residenciais, regidas pelo Dec.322/76, municipal.

Em 10 de fevereiro de 1981 foi aprovado o **Decreto 2982**, que em seu artigo primeiro, estabelece que os empreendimentos de interesse social destinados à população de baixa renda, promovidos pela Companhia Estadual de Habitação (CEHAB – RJ), constituem situações especiais, e deverão estar consubstanciados em projetos de urbanização, incluindo parcelamento da terra, plano de massa específico e condições urbanísticas próprias para cada gleba ou grupamento de

edificações , a serem submetidos ao exame da Comissão do Plano da Cidade (P/COPLAN), que recomendará ou não a sua aprovação.

Estes dispositivos prevaleceram até 1990, quando é aprovada a LEI Orgânica Municipal do Rio de Janeiro, que em seu artigo 16, das disposições transitórias, extingue a COPLAN e proíbe o licenciamento de Projetos Especiais ou em desacordo com a legislação vigente

Em 20 de junho de 1999 foi aprovada a Lei Complementar nº 40, que estabelece normas relativas a empreendimentos habitacionais de interesse social incluídos em programas vinculados à política habitacional, nas esferas Municipal, Estadual e Federal, estabelecendo normas relativas a edificações e grupamento de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social destinados à população de baixa renda . Através do Projeto de Lei Complementar Nº14/2001, foram propostas modificações à Lei Complementar 40 visando, dentre outras medidas, ampliar a incidência da Lei 40, de forma a possibilitar a implantação de empreendimentos habitacionais em partes da Zona Residencial 6 e da Zona Agrícola de Bangu. Essas modificações têm como justificativa o fato de que os parâmetros de parcelamento estabelecidos para essas áreas, através do Decreto 322/76 e do Decreto 7914/88, estabelecem lotes mínimos de 10000 m² e que a tendência tem sido a ocupação irregular e clandestina dessas grandes glebas. A inclusão destas zonas na Lei 40 incentivará a disponibilização desses terrenos para o mercado imobiliário.

3.3 Dec. E - 3800/70

O regulamento de zoneamento aprovado através do Dec. E 3800, não mantém as Zonas com nomenclatura de Rural e Agrícola, antes estabelecidas pelo Dec.6000/37.

São as seguintes as Zonas estabelecidas pelo Dec. E 3800/70 no seu Regulamento de Zoneamento:

Título único - Seção única - Da divisão em zonas

Art.3º e parágrafos - Para efeitos de aplicação do presente regulamento, fica o Estado da Guanabara dividido nas seguintes zonas: Área central – AC; (AC1 e AC2);Zona Portuária ZP; Centros de bairro CB (CB1, CB2 e CB3);Zona Industrial ZI (ZI 1 e ZI 2); Zona Turística – ZT (ZT1 e ZT 2); Zona Residencial - ZR (ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5 e ZR6);Zona Especial –ZE.

As Zonas Especiais classificadas no §7º são as seguintes:

ZE1 – Zona de Reserva Florestal; ZE2 – Ilha de Paquetá; ZE3 – Santa Tereza; ZE4 - Áreas sob jurisdição exclusiva da Superintendência Executiva de Projetos Especiais (SEPE); ZE 5 - Baixada de Jacarepaguá.

Estas Zonas não tiveram seus limites descritos, foram delimitadas em mapas, elaborados na escala 1:20000, reduzidos para o formato A4, que acompanhavam o Decreto E 3800/70. As dúvidas suscitadas em função da imprecisão dos limites dessas Zonas contribuíram para a brevidade do mesmo que vigorou até 1976.Em anexo, mapas reduzidos em tamanho A4 com o Zoneamento do Dec E 3800/70.

3.4 - Dec. 322/76

O Decreto 322/76 revogou o Regulamento de Zoneamento do Dec. E 3800/70, definindo novo zoneamento para a cidade, modalidades e intensidade de uso do solo.

Em termos de intensidade, diversidade de usos e parcelamento, a Zona Residencial 5 - ZR5 é a mais permissiva das zonas residenciais, (permite o uso residencial com atividades econômicas, inclusive indústrias e parcelamentos em lotes de 120,00m² - 7ª categoria ⁴², seguida da Zona Residencial ZR4 (permite o uso residencial com atividades econômicas e lote mínimo 225,00m² - 6ª categoria). A ZR6 é a mais restritiva, sendo os usos basicamente relacionados com atividades rurais, extrativistas ou serviços de âmbito local, inclusive indústria caseira, instalados principalmente em edificações de uso exclusivo e casas

Por este decreto, grande parte das áreas impróprias à ocupação ou desprovidas de infra-estrutura urbana, aí incluídas as áreas usadas para fins agrícolas, foram classificadas como Zona Residencial 6. Nesta zona não é permitido o grupamento residencial, o parcelamento só pode se dar em lotes de 10000m², com uma única unidade residencial no lote. Na AP5, este decreto encontra-se em vigor, para a XIXRA – Santa Cruz, XXVI RA Guaratiba e XXXIII RA – Realengo.

Este zoneamento mais restritivo impediu o parcelamento (“regular”) de grande parte das áreas agrícolas.

¹ Embora o Decreto 322/76 tenha estabelecido o lote mínimo de 120,00m², é adotado o lote mínimo de 125,00m², definido pela Lei Federal 6766/79.

Capítulo 4 - Legislação de proteção às Áreas Agrícolas

O avanço desordenado da urbanização ocorrido na Zona oeste a partir da década de 50, provocou uma drástica redução nas áreas agricultáveis. Esse processo de transformação pode ser confirmado pelo comportamento demográfico, demonstrado na tabela abaixo:

Crescimento populacional da AP 5 por RA – 1960/1980

Área de Planejamento 5	População Residente/décadas		
	1960	1970	1980
Regiões Administrativas			
XVII Bangu	219.585	372.433	529.433
XVIII Campo Grande	107.956	199.230	292.715
XIX Santa Cruz	55.119	92.927	147.630
XXVI Guaratiba	27.120	29.322	45.817
Total	409.780	693.912	1.015.595

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Censos demográficos, 1960, 1970, 1980
 Cálculos feitos pela Empresa Municipal de Informática e Planejamento S.A. – IplanRIO/N.I.G., 1995
 Anuário Estatístico da Cidade do Rio de Janeiro 93/94

Os dados acima revelam que em 1980, na AP5, havia 1.015.195 habitantes, o incremento entre 1970 e 1980 foi de 321.683 pessoas, ou seja, 46%. Este incremento foi absorvido na sua maioria pelos loteamentos populares e conjuntos habitacionais.

Possivelmente, como reflexo dessa pressão, registra-se uma experiência cuja iniciativa não parte do executivo, sim dos agricultores, através do Sindicato Rural: a instituição de um grupo de trabalho visando incentivo e proteção da atividade agrícola.

4.1– Decreto 5648/85

Em 14 de junho de 1985 foi criada através da Resolução Nº 258 da então Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral, a Câmara Técnica sobre Atividades Agropecuárias, presidida pela Superintendência de Planejamento Urbano dessa mesma Secretaria e com um representante de cada uma das seguintes entidades : Sindicato dos Engenheiros do Rio de Janeiro, Sindicato Rural do Município do Rio de Janeiro, Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural - EMATER, Empresa de Pesquisa Agropecuária do Estado do Rio de Janeiro – PESAGRO e Banco do Estado do Rio de Janeiro – BANERJ .

As Câmaras Técnicas eram constituídas por representantes da esfera pública e da sociedade civil. Significaram, um fórum de discussão com a sociedade, em uma época em que as normas de uso e ocupação eram aprovadas por Decreto.

No relatório conclusivo, a Câmara Técnica destacou vários entraves ao desenvolvimento da produção agrícola no município, apresentando importantes recomendações para dinamizar o setor. Dentre os problemas apontados foram destacados:

- ✓ Carência de informação dos agricultores;
- ✓ Dificuldades de obtenção de insumos básicos e de crédito;
- ✓ Desorganização do sistema de comercialização;
- ✓ Falta de zoneamento compatível com a realidade municipal;
- ✓ Deficiência dos órgãos de assistência técnica ao produtor;
- ✓ A falta de preços justos e alta renda dos atravessadores como principais motivos de abandono das atividades agrícolas e migração do agricultor para os centros urbanos.

Como objetivo primordial de uma política agrícola a Câmara Técnica propõe o estímulo à produção agrícola em bases racionais, visando minimizar a dependência do município da importação de alimentos básicos como forma de proporcionar o desenvolvimento sócio econômico do meio rural, fixando a família à terra, o que resultaria numa estrutura de preços mais condizentes com a realidade social da população.

Para atingir esses objetivos recomendam:

1. Que seja realizado o zoneamento agrícola do município, considerando as variações climáticas, hídricas, pedológicas e mercadológicas;
2. Que o sistema de Extensão Rural seja melhor estimulado através dos órgãos governamentais, pelo fornecimento de recursos financeiros, materiais e técnicos, visando a transferência de tecnologias apropriadas para os proprietários rurais (...);E, para tanto, seria necessário fazer gestões junto aos governos federal e estadual no sentido de estabelecer programas de treinamento e capacitação de pessoal na área de assistência técnica e extensão rural; ampliar o quadro funcional da Emater-Rio com engenheiros agrônomos, médicos veterinários e técnicos agrícolas; promover o reaparelhamento do escritório da Emater-Rio (...) e buscar o entrosamento dos serviços da Secretaria de agricultura do Estado do Rio de Janeiro com a Emater-Rio e outros órgãos ligados ao setor agrícola;
3. Que os agentes financeiros responsáveis pelo desenvolvimento de programas sociais, tais como o Banco do Brasil e Banco do Estado do Rio de Janeiro, venham a participar mais efetivamente do fornecimento de recursos aos produtores rurais (...);

4. Que seja promovida a criação do Grupo de Apoio Rural (patrulha mecanizada), a fim de dar maior agilidade aos serviços de apoio ao produtor, sobretudo aos mini e pequenos produtores, no que tange ao preparo do solo, execução de obras de drenagem, dragagem de rios e canais e conservação de estradas vicinais da Zona Rural;
5. Que seja providenciada a construção pela Prefeitura do Mercado do Produtor em Campo Grande, medida essa de alto alcance social, já que os produtores rurais do Município não dispõem de um meio satisfatório e eficaz para a comercialização de seus produtos (...);
6. Criação de postos de comercialização, uma ação conjunta da prefeitura com o Sindicato Rural. Por esse programa seriam selecionadas praças públicas onde o sindicato estabeleceria, com isenção de impostos e taxas, barracas permanentes (...) para esse fim.

Além dessas recomendações, a Câmara Técnica apresentou ao então Prefeito Marcello Alencar, uma Minuta de Decreto que demarcava sete Áreas de Interesse Agrícola, com a intenção de buscar condições mais favoráveis à preservação dessa atividade.

Verifica-se que as soluções buscadas para o problema da agricultura apontam para iniciativas que dependem das três esferas governamentais. O município apresentou, de imediato, uma resposta de caráter normativo com a edição de um decreto. Porém, a falta de uma política agrícola de fato, dentro do município, tornou essa medida inócua, como se pretende mostrar nos itens que se seguem:

Em 30 de Dezembro de 1985 foi assinado o Decreto nº 5648 que delimitou no Município do Rio de Janeiro sete Áreas de Interesse Agrícola para fins de proteção, cuja descrição apresento abaixo:

Área de Interesse Agrícola 1 - Núcleo Colonial de Santa Cruz, Jesuítas e Palmares

Essa área, com 2713 ha de extensão, fica localizada na Região Administrativa de Santa Cruz, ao norte e a noroeste da Av Brasil e da Estr. dos Palmares. Abrange o Núcleo Colonial de Santa Cruz e as localidades de Jesuítas e Palmares.

Área de Interesse Agrícola 2 - Mendanha e Bangu

Área com 1512 ha, localizada nas Regiões Administrativas de Campo Grande e Bangu, ao norte da Av Brasil, e com um trecho em Santíssimo, ao sul da Av. Brasil.

É limitada ao norte pela encosta sul da Serra do Mendanha; estende-se pelo vale do Rio Guandu do Sena ou Rio da Prata do Mendanha com seus afluentes, do Rio Guandu do Sape e do Rio dos Cachorros; o limite sul é dado pela serra do Quitungo e pelos pequenos morros que se situam na várzea até o encontro com o Rio Guandu.

Esta já foi uma das mais produtivas do município no cultivo de hortículas e frutas.

Os trechos desta área incluídos na Região Administrativa de Bangu, com a elaboração do PEU Bangu (DEC 7914/88) tiveram seus limites modificados e regulamentados, inclusive com o estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo, passando a ser definidos como Zonas Agrícolas. Assim como os trechos integrantes da R.A. de Campo Grande tiveram também seus limites revistos e parâmetros definidos através do PEU Campo Grande, aprovado através da Lei Complementar 72 de 27 de julho de 2004 . Esses dois instrumentos serão melhor abordados no capítulo 5.

Área de Interesse Agrícola 3 - Paciência

Área situada entre a Estrada do Furado e a Serra da Paciência, na Região Administrativa de Santa Cruz. Com 276 ha é a que apresenta a menor dimensão.

Quase 2/3 de sua extensão são ocupados pela Fazenda Santa Rosa. Esta fazenda hoje, está sendo objeto de licitação para implantação do Centro de Tratamento de Resíduos – (aterro sanitário), uma parceria da Prefeitura do Rio com a iniciativa privada, sob grande protesto da comunidade de entorno.

Área de Interesse Agrícola 4 - Santa Cruz e Sepetiba

Essa área com 2959 ha, abrange parte dos bairros de Santa Cruz, Sepetiba e Guaratiba, ficando encravada entre duas zonas urbanas. Apresenta grandes porções de áreas alagadiças. Estão localizados nesta área os empreendimentos da CEHAB Sepetiba I e II, já mencionados anteriormente.

Área de Interesse Agrícola 5 - Rio da Prata

Área com 665 ha, localizada em Campo Grande , a leste da Estrada da Cachamorra, no vale do Rio da Prata do Cabuçu. Apresenta, ainda, certa expressividade no cultivo agrícola, porém vem sofrendo grande pressão do mercado imobiliário . Estão sendo construídos no local inúmeros condomínios padrão médio e alto.

Área de Interesse Agrícola 6 – Ilha de Guaratiba

Esta área está localizada à noroeste da região administrativa de Guaratiba, a cerca de 45 Km do centro do Rio. Encontra-se encravada entre duas áreas de preservação ambiental: a leste e ao norte , com as encostas do Maciço da Pedra Branca e ao sul, a reserva biológica e arqueológica de Guaratiba, com seus manguezais. Tal

particularidade a torna uma espécie de bolsão agrícola da região. Estão localizados nesta área diversos haras e sítios de recreio. A floricultura prevalece nesta região. Sua distancia aos principais eixos de transportes, inicialmente a Estrada de Ferro, posteriormente a Av. Brasil, a resguardaram da proliferação de loteamentos e conjuntos habitacionais que se deu em toda a Zona Oeste a partir de 1960. A região de Guaratiba é hoje vista pelos empresários da construção civil, como possível extensão do Recreio dos Bandeirantes. A notícia de construção do túnel da grota funda fez crescer o interesse imobiliário pelo local, provocando uma alta no preço do m² dos imóveis da região.

Área de Interesse Agrícola 7 – Vargem Grande e Vargem Pequena

Vargem Grande e Vargem Pequena

Esta área, a única situada na Área de Planejamento 4 , não será tratada neste trabalho, cuja abrangência limita-se à AP5⁴³.

O Decreto 5648/85 delimitou essas 7 áreas e não estabeleceu parâmetros de uso e ocupação . Definiu que caberia aos Projetos de Estruturação Urbana – PEUs fazê-lo. Devido a impossibilidade de elaborar todo os Projetos de Estruturação Urbana da Zona Oeste em tempo hábil, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, a princípio, optou por redefinir os limites dessas áreas agrícolas.

Tais modificações visavam adequar os limites estabelecidos, face o tempo decorrido, às transformações observadas na ocupação do solo na região, bem como às incorreções encontradas nas delimitações do Dec. 5648/85, que incluiu trechos já urbanizados e deixou de incluir áreas com efetivo uso agropecuário.

⁴³ O Plano Urbanístico do Rio – PUB RIO (SECPLAN – 1977) divide a cidade em áreas de planejamento APs, sendo a Área de Planejamento 5 – Zona Oeste, formada hoje pelas Regiões Administrativas de Realengo, Bangu, Campo Grande ,Guaratiba e Santa Cruz.

Os erros acima deram margem à justificativa de inviabilidade do decreto e apontaram pela urgência de sua retificação.

Não se pode afirmar se a inclusão dessas áreas urbanizadas foi uma falha da Câmara Técnica ou uma intenção com o propósito de conter a expansão dos conjuntos habitacionais e o adensamento dos loteamentos que em muito causaram indignação à população na época.

Essa nova delimitação foi considerada necessária para agilização de processos de construção e parcelamento, uma vez que as áreas afetadas ao Dec. 5648/85, ficaram por um tempo “congeladas”, ou seja, nada era licenciado no local. A revisão do Decreto iria viabilizar, para os imóveis localizados nas áreas excluídas, o licenciamento com os parâmetros da legislação anterior ao Dec 5648/85.

Para a revisão dessas áreas foram realizados estudos, compilados em dois relatórios: O primeiro, denominado Guaratiba - Estudo de uma Área Agrícola, concluído em maio de 1990; o segundo, denominado Zona Oeste – Áreas de Interesse Agrícola, concluído em maio de 1992. Esses relatórios apontaram o que segue nas suas conclusões:

- ✓ Que a redefinição dos limites das AIAs e, posteriormente, a regulamentação de seus parâmetros de uso e ocupação são fundamentais para resguardá-las de parcelamentos e utilizações que possam vir a prejudicar sua vocação agrícola;
- ✓ Além de ser um fator de subsistência e modo de vida de diversas famílias e colaborar no abastecimento da cidade, essa utilização também impede que se comprometa prematuramente com usos urbanos, áreas desvinculadas da área urbana ou até impróprias a urbanização;

- ✓ Que apesar da importância dessa delimitação na manutenção e reserva de terrenos para fins agropecuários e como instrumento da expansão urbana indiscriminada, o trabalho tem uma dimensão apenas físico territorial;
- ✓ A falta de uma política bem como ações de apoio e incentivo ao desenvolvimento dessa atividade, exercida na sua maioria por pequenos e médios produtores, poderá trazer consequências negativas irreversíveis;
- ✓ A legislação deveria ser acompanhada de outras medidas efetivas por parte do governo visando a fixação desses produtores.

Destacaram medidas de caráter executivo, como: dragagem e limpeza dos cursos d'água que cortam terras cultivadas ou próprias para o cultivo, como necessárias à melhoria das condições de abastecimento d'água para uso da lavoura; a melhoria das estradas de acesso; a implantação de locais adequados para comercialização e guarda de equipamentos; a ampliação do serviço de cessão de uso de máquinas agrícolas; o financiamento para compra de equipamentos e insumos, a assistência técnica adequada, a regularização fundiária e a reativação das escolas agrícolas.

Finalizam, apontando que falta no governo um setor que se empenhe em conseguir os recursos necessários em outras esferas e até em entidades internacionais, assim como acontece com os projetos em áreas urbanas.”

Em 28/10/94, foi aprovado o decreto Nº 13354/94 que considera ineficaz o Decreto Nº 5648/85, e diz que em 90 dias será proposto projeto de lei que trate da matéria, o que de fato não ocorreu.

Em 21 de novembro de 1994 foi aprovado o decreto Nº13391⁴⁴ que, considerando que o Artigo 48 do PDD, ao dispor sobre as macrozonas de restrição à ocupação urbana remeteu à lei ordinária a sua regulamentação e ainda que, o referido diploma apenas tratou de delimitações, diz em seu artigo primeiro que a SMU em 180 dias proporá em projeto de lei a regulamentação das macrozonas de restrição à ocupação urbana, o que também não ocorreu.

Este decreto, em seu artigo segundo, considera ineficaz o Artigo 48 do PDD, e diz que até que a Câmara Municipal delibere sobre a matéria, a SMU decidirá sobre licenças com base na legislação vigente.

“Art 1º - A Secretaria Municipal de Urbanismo , em 180dias proporá projeto de lei regulamentando o artigo 48 da lei Complementar nº 16 de 04 de junho de 1992.

Art.2º -Ttendo em vista ineficácia do dispositivo citado no artigo anterior deste decreto, até que a Câmara municipal delibere sobre a matéria , a Secretaria Municipal de Urbanismo decidirá sobre licenças com base na legislação vigente.

Art3º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

A partir dessa seqüência de dispositivos legais, foi decidido que as condições de parcelamento, uso e ocupação das sete áreas agrícolas seriam dadas pela legislação que vigorava anteriormente à aprovação do Dec. Nº 5648/85, com exceção do trecho da AIA 2, abrangido pelo PEU Bangu, o que vem ocorrendo até os dias de hoje para as áreas de Santa Cruz e Guaratiba, onde ainda vigora o Decreto 322/76 . Para Campo Grande se aplica o PEU recém aprovado, que engloba parte da AIA 2 e toda a AIA 5 – Rio da Prata .

As questões acima indicam que a edição do Dec. 5648/85 não passou de uma mera formalidade para atender a uma pressão momentânea, que não foi interpretada com seriedade pelos governos posteriores. Durante o tempo decorrido da edição do decreto até a elaboração dos PEUs, as áreas agrícolas vêm sendo paulatinamente

⁴⁴ Publicado no Diário Oficial do Município- de 22/11/94 e republicado no D.O.M. de 09/12/2004

ocupadas, sem que se verifique qualquer medida efetiva de proteção às mesmas. As questões referentes à implementação de uma política agrícola sugeridas no relatório da Câmara Técnica e nos relatórios técnicos sobre áreas agrícolas que lhe sucederam, ou não foram implementadas ou o foram de forma insipiente, pois não levaram ao resultado esperado. Concomitantemente aos PEUs, outras normas foram aprovadas levando à descaracterização dessas áreas, mostrando a ambigüidade das decisões políticas referentes às áreas agrícolas .

4.2 - Lei Orgânica

A Lei orgânica do Município, de 05 de abril de 1990 apresenta na seção IV - da agricultura, da Criação Animal e da Pesca, as políticas municipais para o setor agropecuário.

Nos artigos 297 ao 307, define as bases para a criação de política pública para a agricultura. Por essas bases o município admite, dentre outras coisas:

- 1. A inexistência de espaços para a produção de grande porte (bovinos, eqüinos, p. ex) – exigindo a adoção da criação de pequenos animais e a implantação de indústrias de carnes , incluindo abatedouros ;*
- 2. Prioridade a pequena produção e ao abastecimento alimentar, favorecendo o comércio direto produtor-consumidor-eliminando intermediários;*
- 3. Regularização, para uso agrícola, de imóveis municipais por parte de particulares;*
- 4.*
- 5. A necessidade de aliar produção agrícola com preservação ambiental (Art. 300, IV – art. 302, I,II,IV,VI, VII, VIII – Art 303, Art 305, Art 306);*
- 6. Proteger áreas agrícolas próximas as áreas urbanas (Art 299, VII).*

4.3 Plano Diretor

O Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro, aprovado em 1992, teve seu período de elaboração durante os preparativos e realização da Conferência Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento (ECO 92). Teve participação popular significativa e suas diretrizes foram marcadas pela preocupação com as questões ambientais, principalmente com a expansão da cidade em direção à Zona Oeste, visando garantir maior equilíbrio entre preservação e uso do solo.

De acordo com o Plano Diretor, o território Municipal fica dividido em macrozonas urbanas, macrozonas de expansão urbana e macrozonas de restrição à ocupação urbana, sendo essas últimas classificadas em quatro espécies, consoante disposto no artigo 41§3º:

Art. 41

§3º- As macrozonas de restrição á ocupação urbana são:

I – as com condições físicas adversas á ocupação;

II – as destinadas à ocupação agrícola;

III – as sujeitas à proteção ambiental;

IV – as impróprias à urbanização.

As propostas referentes às áreas agrícolas estão expressas nos artigos abaixo:

“Artigo 48 – as Macrozonas de restrição a ocupação urbana , constituídas pelas Áreas Agrícolas , áreas com condições físicas adversas a ocupação, áreas impróprias a urbanização e áreas destinadas a proteção do meio ambiente, terão seus critérios de ocupação definidos segundo suas restrições específicas.

“Artigo 49 – As Áreas agrícolas serão delimitadas com vistas à manutenção da atividade agropecuária e compreenderão áreas com vocação agrícola e outras

impróprias à urbanização , recuperáveis para o uso agrícola ou necessárias a manutenção do equilíbrio ambiental.”

§ 1º - as Áreas agrícolas poderão comportar usos residenciais com baixa densidade, atividades de comércio e serviços complementares ao uso agrícola residencial, agroindústrias e atividades turísticas, recreativas e culturais, em sítios e fazendas.

§ 2º - O uso e a ocupação das áreas agrícolas obedecerão as seguintes diretrizes:

- I. Proibição do parcelamento em lotes de pequenas dimensões pelo estabelecimento de lotes agrícolas mínimos, em função das características de cada área;*
- II. Proibição de ocupação por conjuntos habitacionais e pelo uso residencial de alta densidade;***
- III. Estabelecimento de parâmetros de ocupação para proteção do uso agrícola nas faixas de transição entre as áreas agrícolas e as macrozonas urbanas ou de expansão urbana.”*

A subseção III - Art 210 – dispõe sobre o programa de estímulo às atividades agrícolas e pesqueiras. Nas disposições transitórias - Art. 221, fica instituída na Zona Oeste do Município, a Zona Econômica Exclusiva – ZEE, destinada à implantação de empreendimentos industriais, sendo nela admitidos empreendimentos de comércio e serviços para atendimento às empresas que nela se instalem e à população radicada na vizinhança. Grande parte da ZEE engloba trechos das Áreas de Interesse Agrícola 1 e 2 estabelecidas pelo Dec. 5648/85.

A inclusão do artigo 221 no PDD, se deu em decorrência de um movimento junto à Câmara de Vereadores, promovido pelo proprietário da Fazenda Nova Índia, que em 23 de dezembro de 1993, recebeu Moção da Câmara pelo feito,

conforme cópia às folhas seguintes. Este fato retrata que mesmo nos momentos de abertura democrática, os interesses das classes dominantes se fazem prevalecer.

Embora esta zona tenha sido delimitada, não foram estabelecidas condições de uso, edificação e parcelamento para a mesma, prevalecendo assim o zoneamento do Dec. 322/76, segundo o qual a Fazenda Nova Índia encontra-se inserida na Zona Residencial 6. Recentemente, a área da Fazenda foi oferecida em licitação para implantação do aterro sanitário do Município, perdendo para a fazenda Santa Rosa, que corresponde à quase totalidade da Área de Interesse Agrícola 3, conforme já mencionado anteriormente.

Capítulo 5

5.1 PEU Bangu – Dec 7914/88

De acordo com o PEU Bangu, a Zona Agrícola é definida como zona de preservação e intensificação do uso agro-pecuário.

Ao trecho da Área de Interesse Agrícola 2 Mendanha e Bangu definida pelo Decreto 5648/85 integrante na RA de Bangu foram incluídos dois trechos e excluídos outros três, dentre os quais a área correspondente ao Complexo Penitenciário de Bangu.

Foram permitidos para esta zona o uso residencial unifamiliar e atividades de apoio ao uso agrícola e a instalação de indústrias tipicamente caseiras e artesanais. O gabarito máximo permitido é de dois pavimentos com altura máxima de 7,5. O lote mínimo permitido é de 20000m², com taxa de ocupação de 10%.

As áreas limítrofes às áreas agrícolas localizadas acima da curva de nível 100 foram classificadas como Zona Especial 1- ZE1, considerada como de reserva florestal, onde são proibidos loteamentos e arruamentos. É tolerado o desmembramento em

casos especiais e permitida apenas a construção de uma edificação unifamiliar por lote já existente, com gabarito máximo de dois pavimentos e altura .

A ZA do Dec. 7914/88 teve seus limites alterados através da Lei Complementar 49 de 27 de dezembro de 2000. Esta lei, dentre outras medidas, excluiu dois trechos da Zona Agrícola: o trecho de Senador Camará e o trecho correspondente ao aterro sanitário de Gericinó, incorporando-os às zonas de entorno imediato; alterou a área mínima de parcelamento em ZA de 20000,00 m² para 10000,00 m² , liberou a área total construída para instalação dos usos industriais já permitidos em ZA.

Posteriormente, as áreas correspondentes ao aterro sanitário foram declaradas de interesse público para fins de desapropriação através do Dec.20357 de 07 de agosto de 2001. Tal desapropriação não se efetivou até os dias atuais.

A revisão dos limites viabilizou a implantação ou legalização de empreendimentos de interesse social aprovados através da Lei 40, no trecho excluído de ZA.

Estes dados demonstram que não houve qualquer mudança na política adotada pelo poder público desde os anos 60 em relação ao assentamento de habitação de interesse social em áreas agrícolas.

5.2 Lei complementar Nº 72 de 27 de julho de 2004 - PEU Campo Grande

A regulamentação das Áreas de Interesse Agrícola 2 (trecho inserido na Região Administrativa de Campo Grande) e 5 do Dec 5648/85, se concretizou através do PEU Campo Grande da seguinte forma:

Foram estabelecidas 3 Zonas Agrícolas, classificadas hierarquicamente e delimitadas conforme o grau de comprometimento com o uso urbano, o tipo de

parcelamento da terra já existente, as condicionantes ambientais e o efetivo uso agrícola, à saber :

Zona Agrícola 1 – ZA 1, a mais restritiva, onde o lote mínimo permitido é o de 10000m², o gabarito máximo 2 pavimentos , a taxa de ocupação 20% e a taxa de permeabilidade 75%; parâmetros bastante restritivos, visando coibir a ocupação urbana.

Zona Agrícola 2 – ZA 2, onde o lote mínimo permitido é o de 5000m², o gabarito máximo 2 pavimentos, a taxa de ocupação 20% e a taxa de permeabilidade 50%.

Zona Agrícola 3 - ZA 3, onde o lote mínimo permitido é o de 1000m², o gabarito máximo 3 pavimentos e 11,00 m, a taxa de ocupação 20% e a taxa de permeabilidade 20%; parâmetros.

Das área inicialmente delimitadas como Área de Interesse Agrícola 2 (AIA 2) – Mendanha – Bangu, foi classificado como Zona Agrícola 1 - ZA -1, o trecho compreendido entre a adutora do guandu e a curva de nível 100, onde faz limite com a Zona de Conservação Ambiental, que se estende até o limite do Município; o trecho compreendido entre a Estrada do Guandu do Sena e o Rio de mesmo nome,foi classificado com ZA – 2. A área inserida no loteamento Nossa Senhora das Graças, classificada como Zona Residencial 5 pelo Decreto 322/76, foi excluída da condição de agrícola e classificada como Zona Residencial 2 até a curva de nível 50, a partir desta curva, foi classificada como Zona de Conservação Ambiental - ZCA.

O trecho integrante da ZEE do Plano Diretor foi também excluído da condição de agrícola e classificado como Zona de Uso Predominantemente Industrial- ZUPI .

Em relação ao limite da Área de Interesse Agrícola 5 – Rio da Prata do Decreto 5648/85 , o PEU Campo Grande inclui mais dois trechos que classifica como zona Agrícola 2 – ZA2:

O primeiro, um pequeno fundo de vale na encosta do Caminho Cândida Rosa, onde funcionam alguns sítios com cultura ou de recreio, classificado como ZR-6 pelo Decreto 322/76

O segundo, o fundo de vale a leste e a norte da Rua Soldado Antônio da Silveira, entre esta e a cota 100 metros da Serra do Rio da Prata, foi classificado como Zona Agrícola 2 – ZA 2.

As áreas excluídas, cujo zoneamento pelo Decreto 322 é ZR-6, são também em número de duas. A primeira fica localizada entre a Estrada do Moinho e o Rio dos Caboclos e é ocupada em grande parte com loteamentos e conjuntos habitacionais uni e multifamiliares.

A segunda, situada ao longo da Estrada da Cachamorra, entre esta e a cota 100 metros da Serra do Cabuçu, contém alguns trechos bem ocupados com loteamentos irregulares de baixa renda, próximos à Fábrica Michellin e outros com ocupação rarefeita ao longo das vias de penetração.

5.3 O PLC 31/2001

Em 1997, a Secretaria Municipal de Urbanismo, através da então Coordenadoria de Planejamento – U/CUB/CPA, em conjunto com a Coordenadoria de Agricultura do Município (hoje extinta), desenvolveu estudos com vistas à definição de ações necessárias à revitalização do setor agropecuário do município do Rio de Janeiro. Entre essas ações, duas tiveram uma de caráter normativo, que foram a elaboração de dois projetos de lei:

Um deles propôs especificamente a revisão do PEU Bangu, que foi aprovado através da Lei Complementar Nº 49 de 27 de dezembro de 2000, já mencionada, o outro, propondo a revisão das demais áreas agrícolas do município estabelecidas pelo Dec. 5648/85, encaminhado à Câmara de Vereadores através do Projeto de Lei Complementar 31/2001, onde encontra-se em tramitação até o momento.

O princípio que norteou a elaboração do PLC 31/2001, foi resguardar as áreas ainda com efetivo uso agrícola, ou atividades afins e ainda, resguardar aquelas que devido as suas condições ambientais, sejam impróprias à urbanização.

As áreas que não se enquadraram ou não demonstraram qualquer vocação agrícola nos 16 anos que se sucedera a aprovação do Decreto 5648/85, e aquelas comprometidas com uso urbano, foram classificadas em zonas , denominadas de acordo com o estabelecido no PDD em seu artigo 106.

CONCLUSÃO

A Zona Oeste terá sido até meados do século XX o “celeiro do Rio” .Teve seu ápice nos anos 30 com a produção da laranja, entrando em declínio nos anos 50 com o avanço da expansão urbana.

Através de arrendamento, aforamentos e ocupações, a terra é fracionada e a agricultura passa das mãos dos grandes fazendeiros para o pequeno agricultor. Este, sem representatividade no cenário político do país, vai ficando cada vez mais marginalizado.

Na bibliografia consultada, destacam-se dois momentos em que houve investimento público no desenvolvimento agrícola: O primeiro, no período em que se desenvolveu a 1ª guerra mundial (1914 a 1918), quando preocupada com a crise de abastecimento do então Distrito Federal, decorrente da diminuição drástica das importações e da redução das navegações, a administração municipal investe recursos na zona rural, melhorando as condições das.Estradas vicinais, que ligavam as áreas tipicamente rurais às estações ferroviárias; o segundo, na Década de 30,

com a criação do Núcleo Agrícola da Fazenda de Santa Cruz. Os dois foram passageiros e não consolidaram uma política agrícola para o município.

A partir da década de 20 são lançadas as bases ideológicas da ocupação da cidade baseada na segregação social e espacial nas quais se sustentaram os programas de erradicação de favelas e transferência da população pobre para a periferia da cidade. Esta política se materializou no espaço urbano por meio da legislação urbanística, mais especificamente através do Dec 6000/37 que, ao mesmo tempo em que proibia a construção de favelas e cortiços nas áreas centrais, estimulava a construção de moradia barata para a população de baixa renda na área rural.

Os parcelamentos ocorridos nas décadas de 50 e 60, sob a égide do Decreto 6000/37, imprimiram feições urbanas à grandes glebas, antes rurais, que posteriormente foram caracterizadas como zonas residenciais pelos regulamentos de zoneamento aprovados da década de 70.

Através do Decreto 322/76, ficou estabelecida a Zona Residencial 6, com parâmetros bastante restritivos, abrangendo, basicamente, as áreas frágeis de encosta e baixada e as áreas desprovidas de infra-estrutura, aí incluídas, em sua maior porção, as áreas agricultáveis do município. Este zoneamento impediu o parcelamento regular dessas áreas por particulares. No entanto, através de decretos de exceção, foram criadas facilidades para implantação de conjuntos habitacionais pelo poder público, beneficiando o capital imobiliário através da política habitacional. O impacto dos conjuntos habitacionais somado à falta de proteção ao setor agrícola por parte das três esferas governamentais contribuíram significativamente para a redução das áreas agricultáveis do Município .

Nos anos 80 é aprovado o Decreto 5648/85 dando um limite 'legal' a essas áreas para fins de proteção. Em seguida , a Lei Orgânica e o Plano Diretor Decenal,

incorporam em seu texto instrumentos de proteção a essas áreas. No entanto, esses instrumentos não são aplicados, o Decreto 5648/85 é considerado inócuo, prevalecendo para as áreas agrícolas a política de implantação de moradia popular. Política esta que se consolidou em parte através de leis de interesse social e em parte através da omissão do poder público quanto à expansão da irregularidade. Através dos PEUs as áreas agrícolas estabelecidas pelo Decreto 5648/85 tiveram seus limites revistos e foram classificadas como Zonas Agrícolas, para as quais foram estabelecidos parâmetros de uso e ocupação, definidos conforme o grau de comprometimento com o uso urbano, condicionantes ambientais e efetivo uso agrícola.

No entanto, dando continuidade à mesma prática da década de 70, o poder público busca, através de leis paralelas, permitir a implantação de moradia popular nas áreas agrícolas.

Algumas considerações finais podem ser tiradas:

Por mais que as orientações técnicas apontassem a importância da atividade agrícola para a economia da cidade e como meio de vida daqueles que tiram dela o seu sustento, as áreas agrícolas sempre foram encaradas como vazios urbanos, disponíveis para habitação popular e para implantação de atividades e serviços indesejáveis às áreas mais valorizadas da cidade como os aterros sanitários e indústrias poluentes. Ou ainda, um estoque de terras a ser utilizado no momento mais adequado à reprodução do capital.

Referencias Bibliográficas

ABREU, Mauricio de Almeida. *A Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. 2ª ed. Rio de Janeiro: IPLANRIO/ZAHAR, 1988.147P. IL. , mapas.

BONDUKI, Nabil Georges *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação liberdade : FAPESP, 1998

FRIDMAN, Fania. *Donos do rio em nome do Rei:uma história fundiária da Cidade do Rio de Janeiro*. 2ª ed. Rio de Janeiro:Jorge Zahar Editor Ltda, Editora Garamond, 1999.304p

LAGO, Luciana Correa do . *O movimento de loteamentos do Rio de Janeiro*.Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1990.100f

OLIVEIRA , Marcio de. *Bangu:De Fábrica-fazenda e cidade –fábrica a mais uma fábrica da cidade/ Marcio de Oliveira*.Rio de Janeiro: Dissertação de mestrado- Universidade Federal do Rio de Janeiro UFRJ/PPGG, 2 vol, 312p,1991

PECHMAN, Robert Moses. *Formação Histórica da Estrutura Fundiária na Barra da Tijuca e Zona Oeste do Rio de Janeiro. Produção Imobiliária e Uso do Solo Urbano – Estudo das Relações entre Capital e Propriedade*.Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1987.210p

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral - CAMARA TECNICA SOBRE ATIVIDADES AGROPECUARIAS (Resolução SMP Nº 258 de 14 de junho de 1985) – Relatório Final . Rio de Janeiro dezembro 1985 - 43 p - anexos

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente- Superintendência de Planos Locais – Guaratiba – Estudo da Área Agrícola – maio de 1990

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente- Superintendência de Planos Locais – Zona Oeste – Áreas de interesse Agrícola 1 a 6 – abril de 1992

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Instituto de planejamento municipal - IPLAN RIO – PEU BANGU – outubro de 1985 (confirmar dados)

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral – Plano Urbanístico Básico da Cidade do Rio de Janeiro – PUB RIO- Junho 1977

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente- Superintendência de Planos Locais – Avaliação das Áreas da Fábrica Bangu – novembro 1989

REZENDE, Vera. *Planejamento urbano e ideologia: Quatro Planos para a Cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1982

Diario Oficial do Estado do Rio de Janeiro – 7 de março de 1983 ANO X . N.º 44 .

PARTE I (copia XEROX)

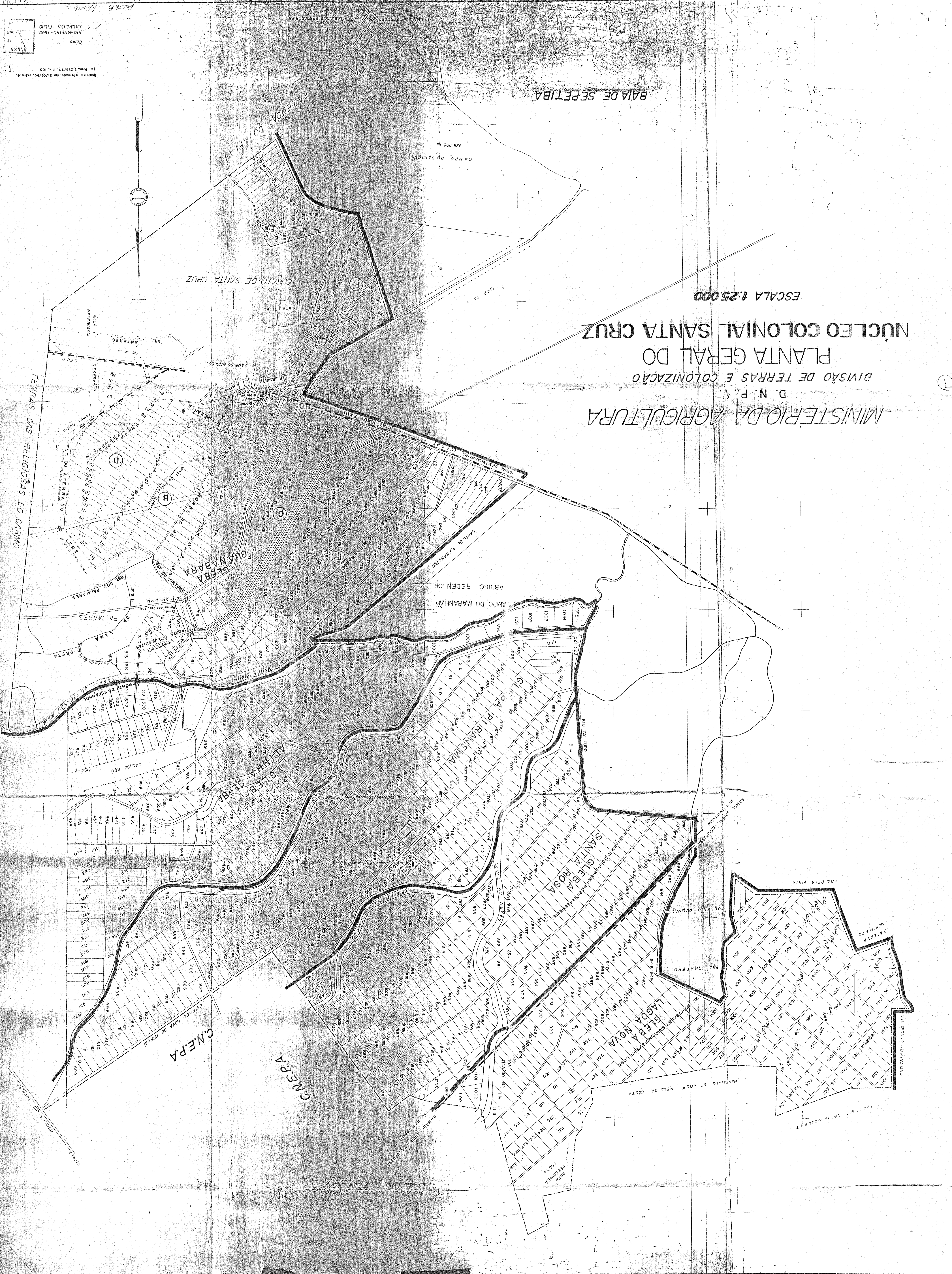
Governo do Estado da Guanabara - Secretaria de administração Departamento geral de documentação, Divisão de legislação Rio de Janeiro – 1973 - LEGISLAÇÃO DO Estado da Guanabara – 8º volume- Decretos “E” - 1970- Tomo II

POLIANTEA DE SANTA CRUZ, *publicação comemorativa do 1º centenário de anexação de Santa Cruz ao Distrito Federal* –Publicada pela Sociedade Musical Francisco Braga em 30 de dezembro de 1933.

Revista Brasileira de Geografia – Ano XX – Outubro a Dezembro de 1958 – Nº4
Texto Uma Zona Agrícola do Distrito Federal - O Mendanha – Hilda da Silva

ANEXOS

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA
D. N. P. V.
DIVISÃO DE TERRAS E COLONIZAÇÃO
PLANTA GERAL DO
NÚCLEO COLONIAL SANTA CRUZ
ESCALA 1:25.000



Mapa - Folha 1
Alameda Filio
1962
Proj. 2.28/77, 1:100
Reserva Especialíssima em 21/03/50, Arquivo

MURIC NOVA IGUAÇU

MORHO DA
BAIXEIRA
ESTR. RIO
SAO PAULO
FANTIGAS

RIO DO CAMPINHO

ESTR. DA
LAMA PRETA

PALMARES

ANABRASIL

RIO GUANDUMIRIM

ESTRADA

AR

ESTRADA DO MORRO DO

CANAL CAJOA VERMELHO

RIO GUANAGU

CANAL DO GUAU

CANAL DO ITA

ITAGUAI

RIO

MURIC, ITAGUAI

CANAL DO SAO FRANCISCO

RIO SANTOS

AKVOJO XXIII

RFFSA



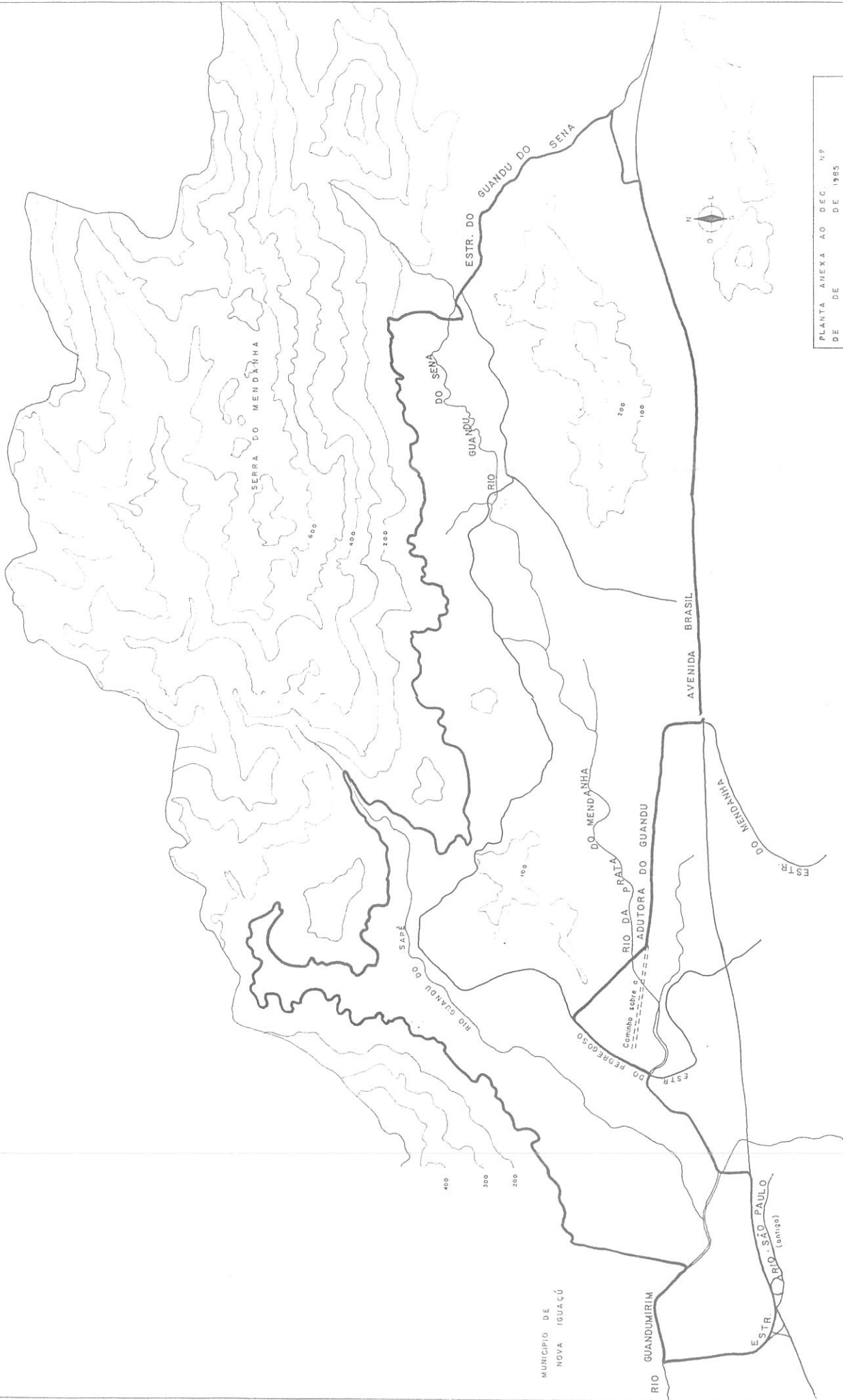
PLANTA ANEXA AO DEC. Nº
DE DE DE 1985

MARCELLO NUNES DE ALFACER
PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

ARNALDO DE ASSIS MOURTHZ
SECRETARIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E
COORDENADOR GERAL E PRESIDENTE P/ COPLAN

AREA I - NÚCLEO COLONIAL DE SANTA CRUZ,
JESUITAS E PALMARES

ESCALA 1:25000
ESCALA GRÁFICA 0 500 1000



PLANTA ANEXA AO DEC. Nº
DE DE DE 1985

MARCELLO BUZES DE ALENCAR
PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

ARNALDO DE ASSIS MOURIM
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E
CONTROLE URBANO E PRESIDENTE DO COPPLAN

ÁREA 2 - MENDANHA, BANGU

ESCALA: 1:25.000

ESCALA GRÁFICA: 0 500 1000



ÁREA 3 - PACIÊNCIA

ESCALA 1:25000

ESCALA GRÁFICA 0 500 1000

PLANTA ANEXA AO DEC. Nº DE DE 1985

MARCELO HUNES DE ALENCAR
PROFESSOR DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

ARNALDO DE ASSIS NORONHA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E
COORD. GERAL E PRESIDENTE DO COPLAN



PLANTA ANEXA AO DEC Nº
 DE DE DE 1985

MARCELO MANSINI DE CARVALHO
 PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

ARMANDO DE ASSIS "DORTINI"
 SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E
 COORDENADOR GERAL E PRESIDENTE FZCOLAN

ÁREA 4 - SANTA CRUZ E SEPETIBA

ESCALA 1:25000
 ESCALA GRÁFICA 0 500 1000

REFESA

MEGAS

ESTR. DO PEQUENO

ESTR. DO LAMENHO

ESTR. DO CABUCU

ESTR. DO OKHION

RIO DA PRATA

RIO CABUCU

CACHAMORRA

ESTRADA DA

ESTR. DO CARUCU

RIO CABUCU

MORRO DO CABUCU



PLANTA ANEXA AO DEC. Nº DE DE DE 1985.

MANOEL DE LACERDA
MANGELLO NUNES DE ALENCAR
PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

ANTONIO DE LACERDA
SECRETARIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CODIGO GERAL E PRESENTE P/COPLAN

ÁREA 5 - RIO DA PRATA

ESCALA 1:25000 0 500 1000

ESCALA GRAFICA

MORRO DO CAP INACIO

PLANTA ANEXA AO DEC. Nº DE DE 1985.

MARCELO NUNES DE ALENCAR
PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

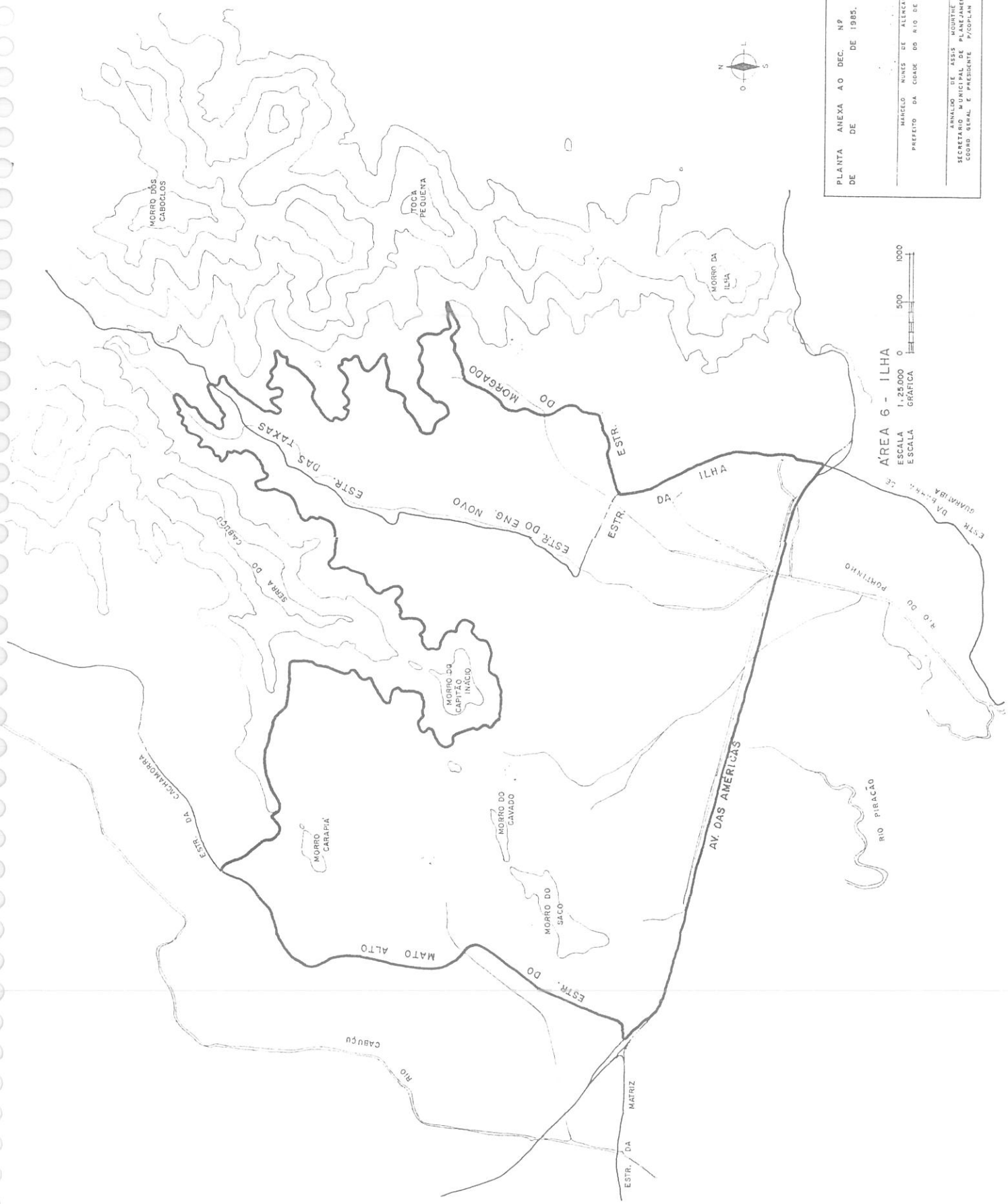
ANÁLISE DE ASSIS MOURTHÉ
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E COORDEN. GERAL E PRESIDENTE PROSPERIN

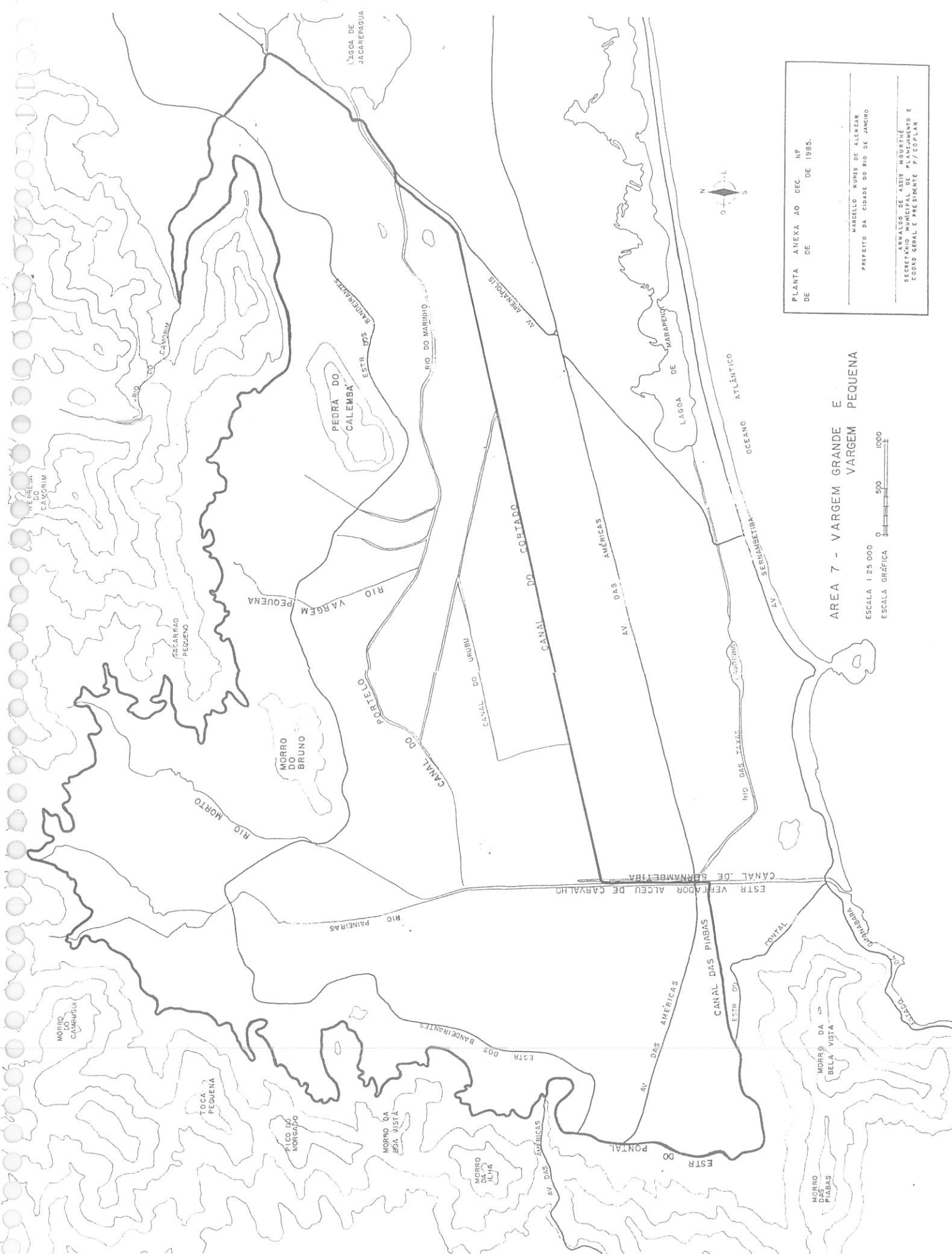


ÁREA 6 - ILHA

ESCALA 1:25.000

ESCALA GRÁFICA





PLANTA ANEXA AO DEC Nº DE DE DE 1985.

MARCELLO NUNES DE ALENCAR
PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

ANUALDO DE ASSIS MOURTIE
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E COORDENADOR GERAL E PRESIDENTE P/COPLAN



AREA 7 - VARGEM GRANDE E VARGEM PEQUENA

ESCALA 1:25 000
ESCALA GRÁFICA 0 500 1000

MAPA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO COM A LOCALIZAÇÃO DAS OBRAS DA CEHAB RJ

COMPANHIA ESTADUAL DE HABITADAÇÃO DO RIO DE JANEIRO
DIRETORIA DE PLANEJAMENTO E PRODUÇÃO

DIVISÃO DE PROJETOS

ESPEC. Q.	NÚMERO	SUBSTITUIÇÃO DES. N.	SUBSTITUIÇÃO PELA DES. N.	DATA
	25/07/68			

QUALIZADO (M) 12/07/68

ESCALA	DESENHISTA	VISTO	APROVO
1:100.000	ELIUDOR		

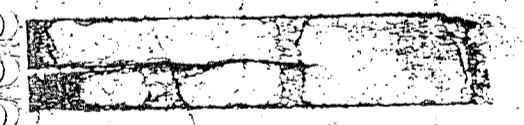
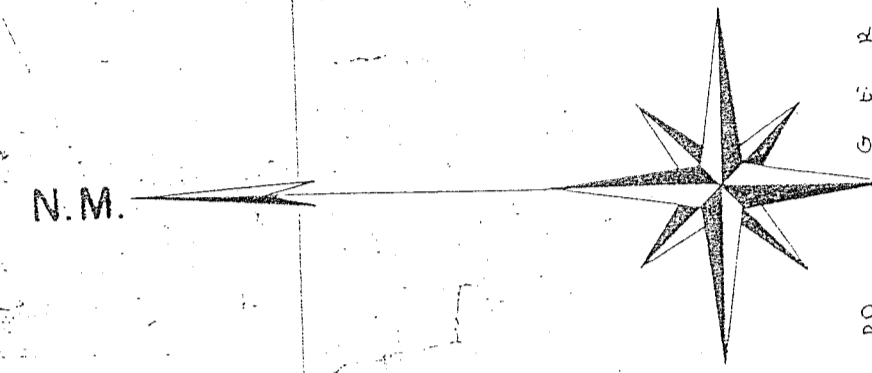


CONVENÇÕES

- NÚCLEOS CONSTRUÍDOS
- NÚCLEOS EM CONSTRUÇÃO
- NÚCLEOS A CONSTRUIR
- HOSPITAL
- Km
- REGIÕES ADMINISTRATIVAS
- ESTAÇÕES
- DISTRITOS INDUSTRIAIS
- CADA FAMÍLIA UM LOTE

GRUPO BANGU
 BANGU
 19
 ESCALA 1:20.000

- 2 AGOSTINHO RODRIGUES QUINHÕES
 3 PORPHIRIA LUIZA DA SILVA AMARAL
 5 ELESBÃO GARCIA FERREIRA
 6 PADRE TELEMACO DE SOUZA VELHO
 7 JOAQUIM JOSÉ DA SILVA MORAES
 8 MARIA IZABEL DA CONCEIÇÃO
 9 MANOEL JOSÉ DA SILVA MORAES
- GUANDU DO SENNA
- FAZENDA DO BANGU 4 BARÕES DE ITACURUSSÁ
 SERRA DO RIO DA PRATA DO CABUÇU 10 FRANCISCA ANGELICA RIBEIRO e outros
- RIO DA PRATA DO CABUÇU 15 AGOSTINHO LUIZ DO ROSÁRIO e outros
- VIÉGAS
 11 ANTONIO RODRIGUES DE FREITAS
 12 VIRGINIA FONTOURA DA CRUZ
 13 FRANCISCO COELHO BORGES
 14 EMMA JOSEPHINA STOCKLER DA SILVEIRA e outros



- LEGENDA
- ÁREA VENDIDA
 - ENCANAMENTO DA C.P.I.B.
 - RUMO DA C.P.I.B.

