

**ENTRE CONTRATOS, TERMOS E AFORAMENTOS:
DESAFIOS E EXPERIÊNCIAS NA REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA DA FAZENDA NACIONAL DE SANTA CRUZ NO
MUNICÍPIO DE PARACAMBI**

*Between contracts, terms and leases: challenges and
experiences in the land regularization of the National Farm of
Santa Cruz in the municipality of Paracambi*

Victor Hugo Fernandes

Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Colégio Técnico da UFRRJ
victorhugo@ufrj.br

Mirella Ferreira Marques

Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Instituto de Tecnologia
rmarques.mirella@gmail.com

Indiara Bruna Costa Moura Moraes

Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Colégio Técnico da UFRRJ
indiaramoraes@ufrj.br

Guilherme Timoteo Motonio

Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Instituto de Ciências Humanas e Sociais
motonio18@ufrj.br

Francieli Santos da Cruz

Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Instituto de Tecnologia
fransnts18@gmail.com

Resumo:

A Fazenda de Nacional Santa Cruz é uma propriedade histórica e de extrema importância para o estado do Rio de Janeiro e para o Brasil. Ao longo de sua história foi palco de diversas disputas fundiárias e atualmente está passando por um projeto de regularização fundiária, fruto da parceria entre o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e a Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro (UFRRJ). O presente trabalho tem como objetivo apresentar e discutir os resultados preliminares sobre os trabalhos envolvendo os Contratos de Venda do Domínio Pleno, Termos de Venda e Cartas de Aforamento no interior do Projeto de Regularização Fundiária da

Fazenda Nacional de Santa Cruz (FNSC), em especial no município de Paracambi. A metodologia empregada consistiu na organização, análise, transcrição, vetorização e georreferenciamento de documentos produzidos pelo Estado Brasileiro ao longo do século XX referentes a diferentes terrenos no interior da FNSC. Os trabalhos, iniciados em março de 2024 e ainda em andamento, realizados pela equipe do Laboratório de Geodésia Sandra Sanchez (GeoCTUR), visam compreender a situação fundiária do município de Paracambi, como também parte de sua história no século XX. Assim, o estudo pretende ser um objeto interdisciplinar com relação ao material produzido sobre a FNSC. Contribuindo, portanto, para as mais variadas pesquisas históricas e sobre a situação fundiária da propriedade ao longo do tempo.

Palavras-chave: Fazenda de Santa Cruz; Regularização Fundiária; Contratos de Venda do Domínio Pleno; Cartas de Aforamento; Paracambi.

Abstract:

The National Farm of Santa Cruz is a historical property of extreme importance for the state of Rio de Janeiro and for Brazil. Throughout its history, it has been the scene of land disputes and is currently undergoing a land regularization project, the result of a partnership between National Institute of Colonization and Agrarian reform (INCRA) and the Federal Rural University of Rio de Janeiro (UFRRJ). The present work aims to present and discuss the preliminary results involving the Contracts of Sale of Full Domain, Terms of Sale and Letters of Charter in the land regularization project of National Farm of Santa Cruz (FNSC), especially in the city of Paracambi. The methodology used consisted in the organization, analysis, transcription, vectorization and georeferencing of documents produced by the Brazilian State throughout the twentieth century referring to different terrains within the FNSC. The works, which began in march of 2024 and is still in progress, carried out by the team Sandra Sanchez Geodesy Laboratory (GeoCTUR), aims to understand the land tenure situation in the city of Paracambi, as well as part of its history in the twentieth century. Thus, the study intends to be an interdisciplinary object in relation to the material produced about the FNSC. Contributing, therefore, to the most varied historical and land situation researches about the propriety over time.

Keywords: Santa Cruz Farm; Land Regularization; Contracts of Sale of Full Domain; Letters of Charter; Paracambi.

1 INTRODUÇÃO

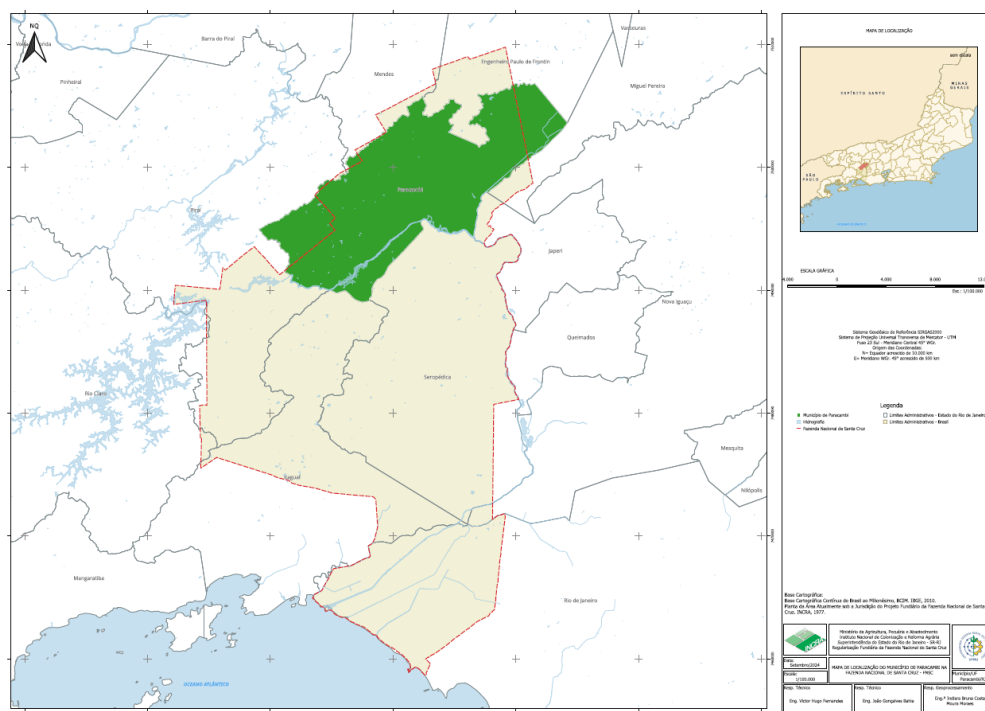
A Fazenda Nacional de Santa Cruz é uma propriedade que foi palco de diversas disputas fundiárias ao longo de sua história. Sua origem tem relação com a Sesmaria de Guaratiba, datada do período colonial brasileiro, doada em 6 de janeiro de 1557 a Cristóvão Monteiro. Em 1569, após o falecimento de Monteiro, sua viúva, Marquesa Ferreira, doou metade das terras aos padres jesuítas, sendo a posse efetivada em 1590 (Moraes, 2017). Dessa forma, a FNSC passou a ser organizada e administrada oficialmente conforme a burocracia e hierarquia da Ordem da companhia de Jesus e se tornou o maior empreendimento agropecuário e escravista dos jesuítas na América do Sul durante a gestão jesuítica (Pedroza, 2022).

Com a expulsão dos jesuítas dos domínios portugueses no ano de 1759, todas as propriedades da Companhia de Jesus, incluindo a Fazenda de Santa Cruz, passaram a pertencer à Coroa portuguesa, encerrando dois séculos de propriedade e gestão por parte dos jesuítas, transformando-se em Real Fazenda de Santa Cruz. Após a primeira metade da década de 1820, com a consolidação da independência do Brasil, a Real Fazenda torna-se Fazenda Imperial de Santa

Cruz, que viria a se transformar em Fazenda Nacional de Santa Cruz (FNSC) com a chegada do período republicano brasileiro em 1889. Durante a república, a propriedade passou a ser administrada pela União, sendo responsabilidade de diversos órgãos até a criação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), em 1970, que é atualmente a autarquia responsável pela administração e gestão dos bens e terras da Fazenda de Santa Cruz (Arquivo Nacional, 2017).

Ao longo de sua história, os limites e dimensões da FNSC sofreram diversas alterações até a sua configuração atual. Assim, atualmente a FNSC possui uma área de aproximadamente 80.000 ha e engloba 11 municípios do estado do Rio de Janeiro, apresentando diversos problemas econômicos e sociais atrelados à questão fundiária da FNSC. Nesse sentido, em 2021, foi firmado um Termo de Execução Descentralizada entre o INCRA e a Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro (UFRRJ), tem como objeto a cooperação técnica por meio de pesquisa aplicada, extensão tecnológica e realização de serviços com vistas a desenvolver ações de governança e regularização fundiária na FNSC. A figura 1 apresenta o mapa de localização do município de Paracambi – RJ na FNSC

Figura 1 – Mapa de localização Município de Paracambi – RJ na FNSC



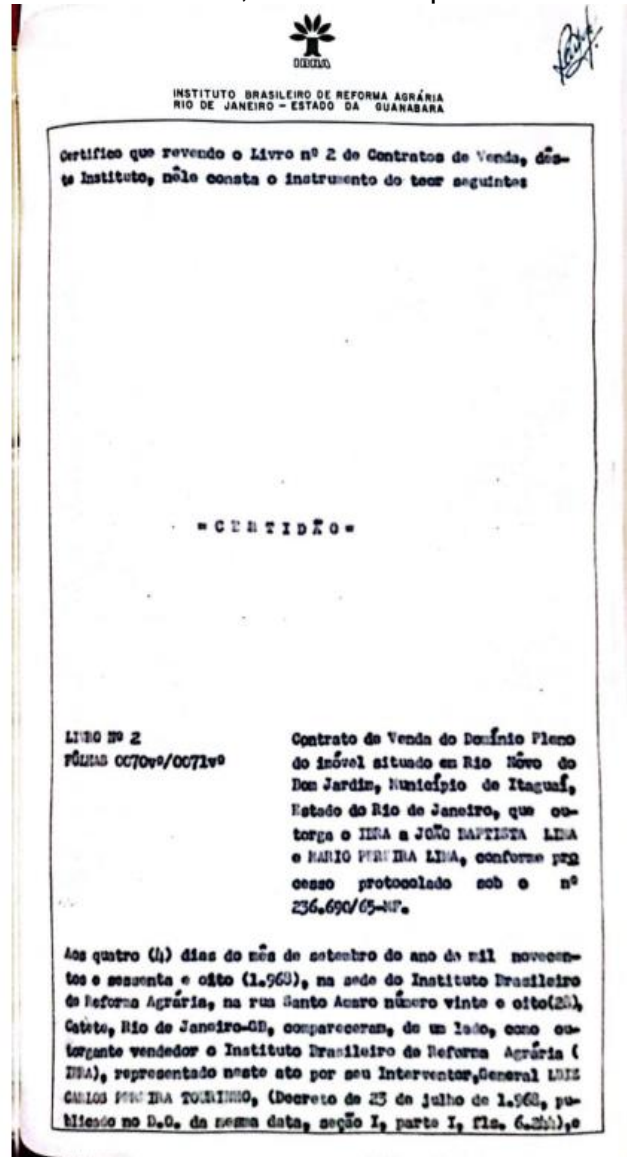
Fonte: Laboratório de Geodésia Professora Sandra Sanchez (2024).

Nesse contexto, os trabalhos envolvendo os Contratos de Venda do Domínio Pleno, Termos de Venda e Cartas de Aforamento no interior do Projeto de Regularização Fundiária da FNSC passaram a ser desenvolvidos visando auxiliar os trabalhos de identificação, levantamento e georreferenciamento de imóveis rurais em áreas no interior da mesma. Neste artigo, abordaremos as ações envolvendo a análise e avaliação desses documentos referentes ao município de Paracambi.

Os Contratos de Venda de Pleno Domínio, Termos de Venda e Cartas de

Aforamento consistem em documentos que fazem referência a terrenos nacionais que encontram-se no interior dos limites da FNSC, produzidos em diferentes momentos dos séculos XIX e XX e com características e naturezas próprias. Os documentos tratam sobre a questão fundiária em diferentes momentos da história brasileira como também da relação entre agentes diversos no interior da FNSC. A figura 2 apresenta uma imagem de um Contrato de Venda de Pleno Domínio.

Figura 2 – Contrato de Venda de Pleno Domínio referente a localidade de Rio Novo do Bom Jardim, atual município de Paracambi.



Fonte: Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (1968).

Apesar dos documentos apresentarem naturezas diferentes, os mesmos apresentam algumas semelhanças. Dentre elas, destacam-se as informações dos arrendatários e compradores e, em especial, as dimensões e limites dos terrenos, presentes nos três tipos de documentos. Possibilitando, portanto, uma reconstrução espacial dos mesmos por meio de softwares de geoprocessamento atuais.

Com isso, este trabalho tem como objetivo apresentar e discutir os

resultados preliminares envolvendo as ações com os Contratos de Venda do Domínio Pleno, Termos de Venda e Cartas de Aforamento no interior do Projeto de Regularização Fundiária da FNSC. Estas ações têm como recorte espacial o município de Paracambi e visam compreender a situação fundiária do município citado como também parte de sua história ao longo do século XX.

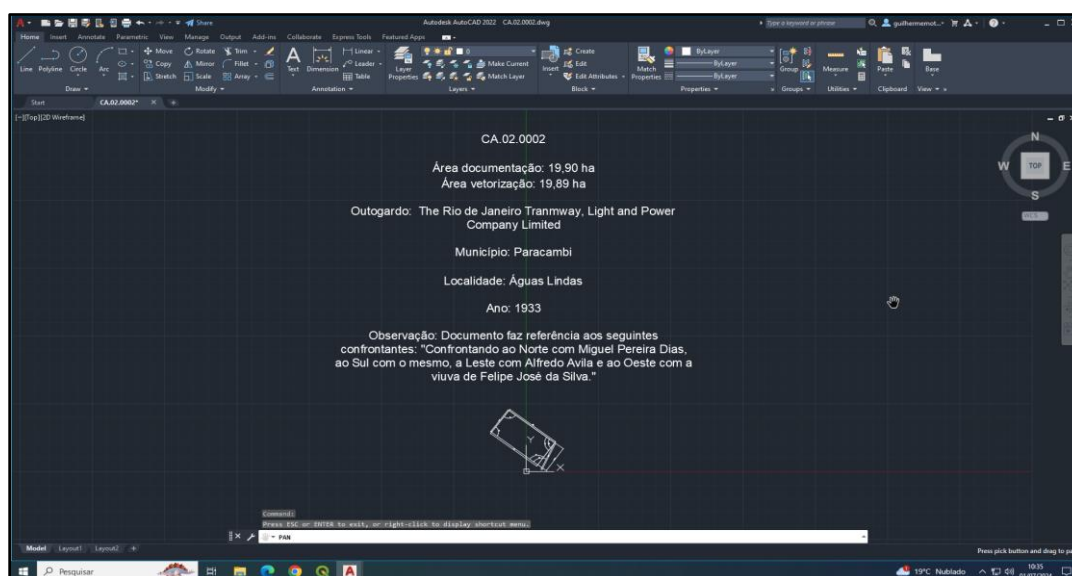
2 MATERIAL E MÉTODOS

A metodologia empregada nos trabalhos envolvendo os Contratos de Venda do Domínio Pleno, Termos de Venda e Cartas de Aforamento foi dividida em quatro grandes etapas, são elas: organização, transcrição, vetorização e espacialização. Em primeiro momento, as ações centraram-se na organização dos Contratos e Termos de Venda, onde os mesmos foram separados e catalogados, em virtude da inexistência de um padrão único de organização dos documentos. Ficando evidente, portanto, a necessidade da criação de uma metodologia de organização dos documentos que foram repassados à equipe.

Este trabalho ocorreu por meio da leitura dos documentos referentes a cada terreno e transferência das informações para planilhas eletrônicas individuais, utilizando o software LibreOffice, de cada terreno. Assim, foram inseridos nas planilhas eletrônicas informações como a natureza dos documentos, a localização ou provável localização atual dos terrenos descritos nos documentos, a localidade dos terrenos, o ano de produção, os compradores dos terrenos, o nome das propriedades, e, por fim, a área dos terrenos.

Após esse resgate de informações sobre os terrenos, com base na definição elaborada por Nero (2000). Segundo o autor, a técnica consiste no desenho dos vetores, com a utilização de mouse, sobre o objeto de estudo, como uma imagem de um mapa, por exemplo. Nesse sentido, em nosso estudo, as ações de vetorização foram realizadas no software AutoCad 2022 por meio de comandos, inserindo-se as informações espaciais dos terrenos descritas nos documentos. A figura 3 apresenta uma imagem do processo de vetorização realizado pela equipe da UFRRJ.

Figura 3 – Registro do processo de vetorização.



Fonte: Laboratório de Geodésia Professora Sandra Sanchez (2024).

Por fim, após as etapas de organização, transcrição e vetorização, serão realizados os trabalhos de georreferenciamento dos terrenos. Neste ponto, em consonância com Pereira e Augusto (2004) entendemos o ato de georreferenciar ao Sistema Geodésico Brasileiro – SGB como no de identificar o imóvel, descrevendo-o por meio de coordenadas do sistema de referência do mapeamento oficial adotado no país, neste caso o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS 2000), mais especificamente, em nossos trabalhos, utilizando o UTM-23 S, devido a localização dos nossos trabalhos de levantamento georreferenciados em campo.

Com isso, após a vetorização das informações dos documentos no software Autocad, os arquivos em formato .DWG foram convertidos para os formatos .DXF ou .KMZ, em virtude dos arquivos em .DWG não são aceitos pelo software QGIS, que será utilizado para os trabalhos de georreferenciamento. Com isso, ao final dos trabalhos, para além de um banco de dados com relação aos documentos, será possível a criação de mapas temáticos sobre os mesmos.

3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Em um primeiro momento verificou-se que a documentação disponibilizada continha documentos diversos. Não havendo uma divisão clara entre Cartas de Aforamento, Termos de Venda, Contratos de Venda do Domínio Pleno e outros documentos. Visando sistematizar e dar celeridade aos trabalhos, iniciou-se um processo de catalogação, por meio da criação de um banco de dados em planilha eletrônica em formato .ODS e análise dos documentos visando identificar algumas informações para os trabalhos de transcrição.

Outro desafio encontrado consistiu na baixa qualidade de algumas digitalizações combinadas em alguns casos com a escrita manual de época de alguns registros, em especial das primeiras décadas do século XX. Impactando, portanto, os trabalhos de transcrição dos documentos, demandando uma leitura mais atenta por parte das equipes do Laboratório de Geodésia Sandra Sanchez (GeoCTUR). Além disso, muitos documentos apresentavam distritos de municípios que foram emancipados a partir da década de 1950 (Agostinho, 2020), dificultando a identificação das localidades dos terrenos, uma vez que muitos terrenos antes identificados como parte de um município X atualmente fazem parte do município Y.

No caso específico do município de Paracambi, o município antes de ser emancipado tinha grande parte de sua área como parte do antigo Terceiro Distrito de Itaguaí - RJ. Entretanto, existem áreas do município que faziam parte do município de Vassouras - RJ (Agostinho, 2020). Outrossim, verificou-se que os registros mais antigos não apresentavam informações como coordenadas UTM ou azimutes, ou apresentavam informações frutos de técnicas majoritariamente superadas nos dias atuais como medidas em rumo ou deflexão.

Esses desafios impactaram os trabalhos de vetorização visto que, em muitos documentos, as informações retiradas demandaram a necessidade de realizar trabalhos de conversão de rumos para azimutes, por exemplo, e, principalmente, de identificação dos confrontantes de cada terreno, visando o futuro georreferenciamento dos terrenos.

Apesar dos focos dos trabalhos neste momento estarem concentrados no município de Paracambi, no montante atual de documentação estudada, foram analisados alguns documentos identificados como de outros municípios, como é o

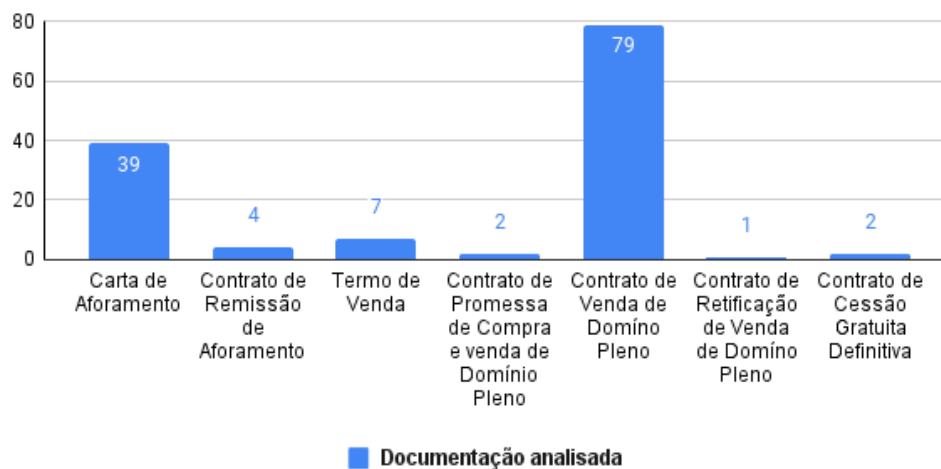
caso de Seropédica, por exemplo. A justificativa por essa escolha centrou-se em dois principais fatores: 1) Parte da documentação pode não corresponder na realidade ao município de Seropédica e sim de Paracambi uma vez que não apresentam coordenadas ou dados que forneçam, apenas pela leitura da documentação, a localização precisa e acurada dos terrenos nacionais. 2) Com base em experiências analisando outras documentações da FNESC, como plantas ou mapas, houve casos onde certas propriedades se encontravam em dois municípios diferentes. Assim, acreditamos que com os Contratos de Venda do Domínio Pleno, Termos de Venda e Cartas de Aforamento esse fenômeno também possa ocorrer, uma vez que algumas áreas, em especial próximas a limites naturais, se alteraram ao longo do tempo.

Com relação a natureza dos terrenos descritos pelos documentos, verificou-se que a área média corresponde a 50,690 ha, com a menor sendo 0,066 ha e a maior sendo 715,118 ha. Quando consideramos apenas áreas inferiores a 100 ha, obtemos uma área média de 16,589 ha uma vez que, dos 134 documentos analisados, 14 apresentam áreas superiores a 100 ha, impactando em um aumento considerável na área média dos terrenos nacionais. Ademais, 7 documentos não tiveram suas áreas identificadas devido a problemas na leitura dos documentos em virtude do estado de digitalização ou da letra de época dos mesmos.

Além disso, a maioria dos outorgados são compostos por homens e, em alguns casos, a relação de compra e venda de terrenos nacionais é firmada entre a União e empresas ou órgãos do governo. Um exemplo reside no caso da “The Rio de Janeiro Tramway, Light and Power Company”, que, no recorte documental analisado, possui 25 contratos. Outrossim, em dois casos, um de 1978, em nome da UFRJ e, um de 1979, em nome do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal, houve a celebração de Contrato de Cessão Gratuita Definitiva para essas duas instituições, que, apesar de não estarem localizadas no município de Paracambi, tem relação com a história da região.

Por fim, dos 134 documentos, 93 foram totalmente transcritos enquanto 47 foram vetorizados e estão aguardando o início dos trabalhos de georreferenciamento. Com relação aos outros 41 documentos, os mesmos estão sendo alvos de análises mais aprofundadas devido ao estado de digitalização ou da letra de época dos mesmos, que exige maiores esforços na leitura. Além disso, 59% dos documentos são Contratos de Venda de Domínio Pleno (79), 29% tratam-se de Cartas de Aforamento (39), 5% constituem-se Termos de Venda (7) e 7% referem-se a outros documentos (9). A figura 4 apresenta um gráfico com a documentação analisada pelos trabalhos.

Figura 4 – Documentação analisada nos trabalhos envolvendo os Contratos de Venda do Domínio Pleno, Termos de Venda e Cartas de Aforamento.



Fonte: Laboratório de Geodésia Professora Sandra Sanchez (2024).

Apesar da etapa de georreferenciamento não ter sido iniciada, os resultados preliminares dos processos de vetorização indicam possíveis localizações de alguns terrenos nacionais uma vez que, em cruzamento com outras documentações trabalhadas e georreferenciadas pelas equipes do GeoCTUR, alguns documentos apresentam áreas confrontantes com áreas presentes em plantas e mapas disponíveis no acervo do GeoCTUR, que funcionam como um ponto de partida de um grande “quebra cabeça” dos Contratos de Venda do Domínio Pleno, Termos de Venda e Cartas de Aforamento.

Assim, com relação ao futuro dos trabalhos, espera-se que a partir da transcrição e vetorização de novos documentos, como também do início dos esforços de georreferenciamento dos mesmos, produzir mapas temáticos sobre a região de Paracambi a partir de um banco de dados no software QGIS. Funcionando, portanto, em conjunto com outras soluções e projetos do GeoCTUR, como mais uma ferramenta para compreender a situação fundiária de Paracambi, como também a história do município e da região.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, foram trabalhados 134 documentos entre Contratos de Venda do Domínio Pleno, Termos de Venda, Cartas de Aforamento e outros casos. Essa documentação foi categorizada, transcrita e vetorizada, porém não foi georreferenciada pois será alvo de futuros trabalhos de pesquisa e análise por parte das equipes.

Longe de querer esgotar os debates e pesquisas acerca da história e da situação fundiária do município de Paracambi e da FNESC, o presente trabalho buscou compreender a situação fundiária do município de Paracambi como também parte de sua história ao longo do século XX. Apesar dos desafios encontrados ao longo da pesquisa, foi possível estabelecer algumas conclusões e considerações preliminares acerca dos trabalhos desenvolvidos. Evidenciando que tanto os Contratos de Venda do Domínio Pleno, Termos de Venda e Cartas de Aforamento quanto a situação fundiária do município de Paracambi são objetos que necessitam de maiores e mais aprofundados estudos e pesquisas.

Entretanto, apesar dos reconhecidos avanços por parte da equipe, algumas questões foram levantadas ao longo da pesquisa: Em que medida o que foi apresentado nos documentos compreendeu a realidade? Em que medida esses documentos podem ser relacionados com outras fontes históricas? Acreditamos, porém, que esses questionamentos podem ser respondidos ao longo da pesquisa como também a partir de novos trabalhos acerca da história e situação fundiária do município de Paracambi como também da Fazenda de Santa Cruz.

AGRADECIMENTOS

Os agradecimentos são destinados a Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro (UFRRJ), ao Colégio Técnico da Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro (CTUR) e ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Por fim, registra-se um agradecimento especial às equipes do Laboratório de Geodésia Sandra Sanchez (GeoCTUR) pelo apoio e suporte na execução dos trabalhos e desta pesquisa.

REFERÊNCIAS

- AGOSTINHO, Zilmar Luiz dos Reis. A estação ferroviária de Paracambi: mudanças e permanências econômicas no Extremo Oeste Metropolitano Fluminense. **Espaço e Economia. Revista brasileira de geografia econômica**, n. 19, 2020.
- ARQUIVO NACIONAL. Fundo Fazenda Nacional de Santa Cruz (EM) 1612 a 1962. 2. ed. rev. Rio de Janeiro: Arquivo Nacional, 2017. 135 p. v. 1. Disponível em: <https://www.gov.br/arquivonacional/pt-br>. Acesso em: 29 set. 2023.
- AUTODESK, 2024. **AutoCAD 2022**. Autodesk Inc. <https://www.autodesk.com/>.
- LIBREOFFICE The Document Foudantion, 2024. **LibreOffice 7.5**. LibreOffice The Document Foudantion. <https://pt-br.libreoffice.org/>.
- MORAES, Edite; ANPUH. Os donos da Fazenda de Santa Cruz: uma breve história fundiária. **Anais do XXIX Simpósio Nacional de História Brasília: Anpuh**, 2017.
- NERO, Marcelo Antonio. **Estudo comparativo de metodologias de digitalização de mapas e seu controle de qualidade geométrica**. 2000. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo.
- PEDROZA, Manoela. Governando “como se fosse própria”: história econômica vista de baixo da Real Fazenda de Santa Cruz (capitania do Rio de Janeiro, 1760-1783). **História Econômica & História de Empresas**, v. 25, n. 3, p. 724-753, 2022.
- PEREIRA, Kátia Duarte; AUGUSTO, Moema José de Carvalho. O sistema geodésico brasileiro e a lei de georreferenciamento de imóveis rurais. In: **Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário–UFSC Florianópolis**. 2004.
- QGIS Development Team, 2024. **QGIS Geographic Information System**. Open Source Geospatial Foundation Project. <http://qgis.osgeo.org>.