

# Levantamento fundiário do Maciço Gericinó-Mendanha para a área da Cidade de Nova Iguaçu, RJ.

Geógrafo Gustavo Amancio <sup>1</sup>  
Eng. Sandro Eduardo Marschhausen Pereira <sup>2</sup>

<sup>1</sup> PCNI – Superintendência de Cadastro  
CEP: 26210-190 Nova Iguaçu RJ  
gustavoamancio@bol.com.br

<sup>2</sup> UERJ – Mestrando em Geomática  
CEP: 20550-000 Rio de Janeiro RJ  
spereira@eng.uerj.br

**Resumo:** O projeto trata de levantamento fundiário do Maciço Gericinó-Mendanha com o objetivo de apontar os elementos que deram suporte à atual estrutura fundiária, possibilitando a elaboração de um cadastro organizado, compreensível e racional. Como resultado deste estudo espera-se a confecção do mosaico que dê suporte às ações de identificação de potenciais e pontos críticos da região. O Maciço do Gericinó localiza-se no Estado do Rio de Janeiro e compõe parte das cidades de Mesquita, Nova Iguaçu e do Rio de Janeiro, além de apresentar remanescentes de Mata Atlântica e nascentes de diversos rios.

**Palavras chaves:** Pesquisa fundiária, Cidade de Nova Iguaçu, Maciço do Gericinó-Mendanha, Cadastro.

**Abstract:** This project approach of the one territory research of group mountainous Gericinó /Mendanha with the objective of the elements that gave support to the current appearing territory structures, making possible the elaboration of a register organized, comprehensible and rational. As a result of this study the making of the mosaic is expected that gives support to the actions of identification of potentials and critical points of the area. The group mountainous of Gericinó / Mendanha is located in the State of Rio de Janeiro and it composes part of the cities of Mesquita, Nova Iguaçu and of Rio de Janeiro, besides presenting remainders of Atlantic forest and nascent of several rivers.

**Keywords:** Territory research, Nova Iguaçu Citie, Group mountainous Gericinó /Mendanha, Register.

## 1 Introdução

A região de enfoque deste estudo é o Maciço Gericinó / Mendanha que se localiza no Estado do Rio de Janeiro, conforme a **Figura 1**, nas divisas das cidades de Mesquita, Nilópolis, Nova Iguaçu e do Rio de Janeiro (RJ), de acordo com a **Figura 2**.

Na **Figura 1**, abaixo, tem-se em destaque as cidades:

- Mesquita, com a sigla MQ;
- Nilópolis, com a sigla NL;
- Nova Iguaçu, com a sigla NI;
- Rio de Janeiro, com a sigla RJ;
- o Maciço Gericinó / Mendanha na divisa das cidades destacadas e
- o Morro do Marapicu à esquerda do Maciço.

Obs.: as siglas adotadas para os municípios foram arbitradas pelos autores.

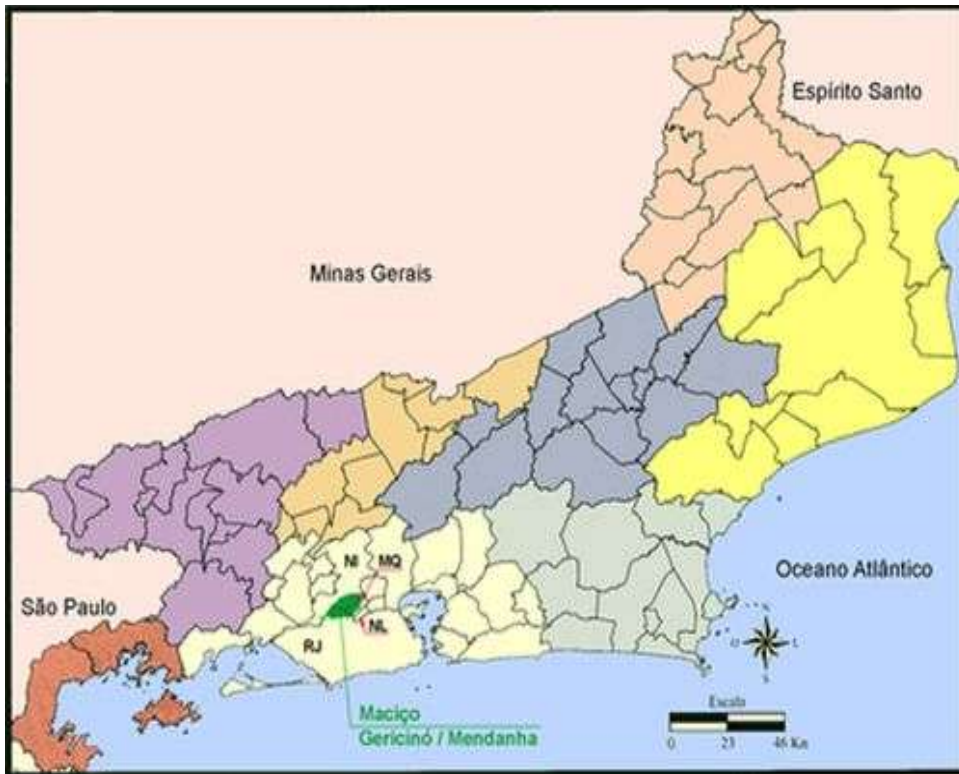


figura 1: Localização do Maciço Gericínio / Mendanha no Estado do Rio de Janeiro.

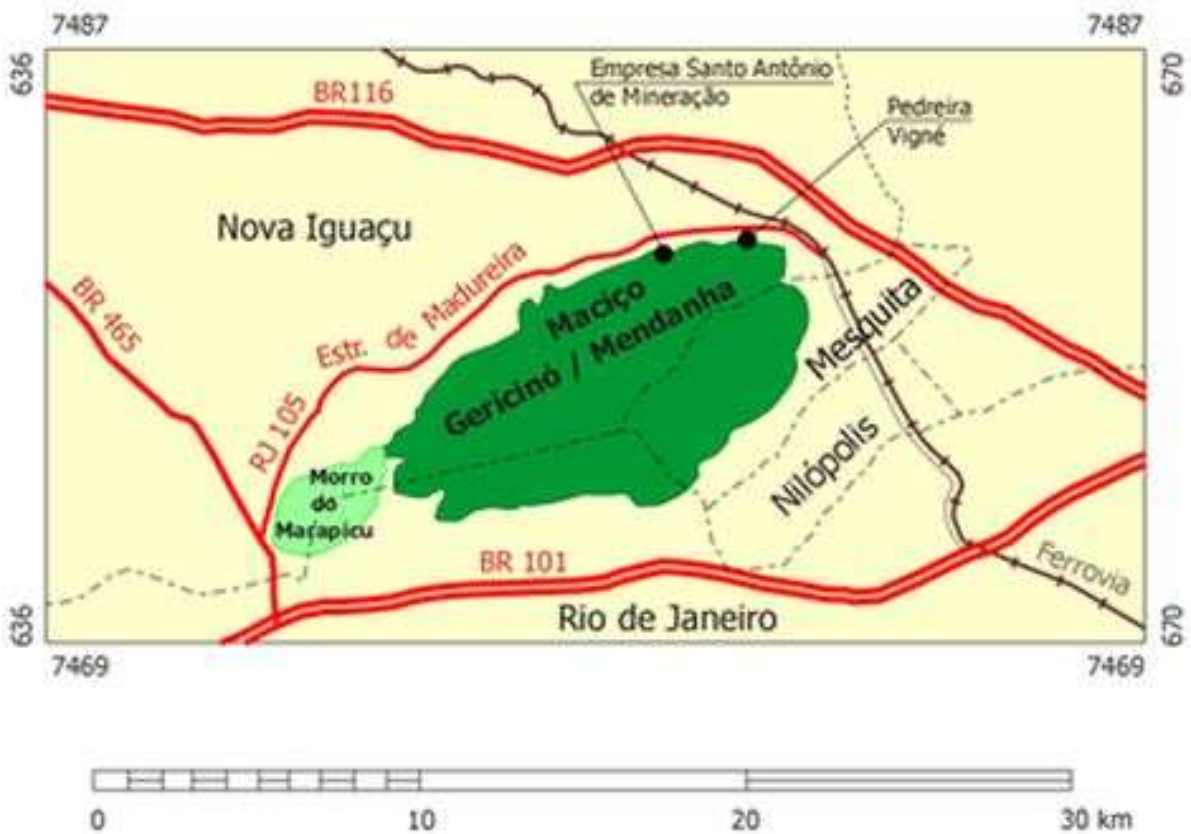


figura 2: Mais zoom no maciço. Fonte: FAPERJ (1982).

A porção Sul da Cidade de Nova Iguaçu engloba parte do Maciço do Gericinó / Mendanha, que guarda riquezas naturais, ambientes próprios para preservação, recreação, lazer e turismo, tendo várias nascentes de rios da cidade. O maciço foi dividido em grandes áreas originais que datam do século XVIII com a passagem do caminho do ouro pelo município através da Estrada do Ipiranga, hoje Estrada de Madureira, e implantação das fazendas de cana-de-açúcar ao longo da citada estrada.

A região do maciço passou pelos ciclos econômicos do feijão, da cana-de-açúcar, do café, da laranja e por ações paralelas como extração de madeira para a Estrada de Ferro Central do Brasil, segundo Pereira (2004). Com o fim do ciclo da laranja a especulação imobiliária subdividiu as áreas iniciais fazendo com que as áreas de baixada próximas ao maciço e ao atual bairro Centro da cidade fossem densamente ocupadas, hoje essa expansão estende-se até a cota 100, devido à Área de Proteção Ambiental (APA) Gericinó – Mendanha (Criada pela Lei Estadual nº 1.331 de 12 de julho de 1988) e algumas ocupações irregulares estão instalando-se acima dessa cota.

Falta um cadastro organizado, compreensível e racional das propriedades do maciço. Fora esses, tem-se plantas dispersas de loteamentos e glebas “soltas” e “isoladas” em que se observa a não existência dos Registros de Imóveis (RIs).

Os RIs e as plantas existentes não estão organizados de forma racional que permita uma perfeita composição do mosaico fundiário.

Partindo do princípio que *“A informação se constitui atualmente na matéria-prima mais importante para subsidiar planos, projetos e tomadas de decisão, ações estas fundamentais no processo de desenvolvimento”* (AZEVEDO, 2003) este trabalho apresenta como objetivo geral apontar os primeiros elementos que dão suporte à atual estrutura fundiária do Maciço.

Far-se-á um levantamento com determinação dos limites, implicando em identificar os proprietários e posseiros.

Assim, busca-se desenvolver um cadastro das áreas e proprietários para viabilizar tomadas de decisão na área do maciço, onde conste plantas e RIs. Esse levantamento dará suporte, por exemplo, às atividades de reflorestamento do maciço e de regularização de ocupações.

A idéia é fazer um resgate das grandes áreas para saber como agir. A maioria tem loteamentos aprovados, sendo parte implantada, em que alguns obedeceram o parcelamento aprovado e outros não, e parte da ocupação dá-se fora das áreas loteadas, particularmente nas encostas que apresenta como principal característica estarem na parte mais íngreme do maciço.

## 2 Metodologia

Para a efetivação do estudo elaborou-se o roteiro:

- definição da base cartográfica e escala de trabalho;
- aquisição dos RIs;
- aquisição de plantas;
- plotagem dos dados;
- validação dos documentos gerados;
- digitalização;
- destaque das áreas críticas.

### 2.1 Definição da base cartográfica e escala

No levantamento das bases existentes constatou-se a existência de:

- folhas cartográficas em meio digital na escala 1:10.000 de 1996 da Fundação Centro de Informações e Dados do Estado do Rio de Janeiro (CIDE) para metade do maciço;
- folhas cartográficas em meio analógico na escala 1:10.000 de 1976 da Fundação para Desenvolvimento da Região Metropolitana (FUNDREM), extinta no final da década de 80;
- folhas cartográficas do Instituto Pereira Passos (IPP), antigo Instituto de Planejamento da Cidade do Rio de Janeiro (IPLANRIO);
- folhas cartográficas em 1:2.000 de 1996 da CIDE que cobrem o centro do Município de Nova Iguaçu.

## 2.2 Aquisição dos RIs

Como primeiro passo para aquisição dos RIs arrecadou-se os documentos existentes no cadastro da PCNI, para, então, identificar os documentos a serem solicitados. As fontes disponíveis para pesquisa são:

- Superintendência de Cadastro Técnico (SICT) da PCNI;
- proprietários dos imóveis;
- sucessores e intermediários;
- cartório do 2º ofício (Nova Iguaçu) e
- cartório do 5º ofício (Nova Iguaçu).

## 2.3 Aquisição de plantas

Inventariou-se junto ao Arquivo de Plantas quais os Projetos Aprovados de Lotamentos (PALs) que constam em seu acervo, cujo estado de conservação é precário. É possível encontrar-se na SICT algumas cópias de plantas não aprovadas, adquiridas diretamente dos proprietários ou intermediários. As outras fontes são elencadas a seguir:

- cartórios;
- empresas;
- instituições;
- proprietários particulares.

## 2.4 Plotagem dos dados

Para reconhecimento das áreas sem abrangência e dos conflitos oriundos de superposição espacial, de posse dos RIs, das plantas e documentos históricos pertinentes executou-se o processo de:

- leitura;
- análise;
- plotagem.

Nesse instante a principal preocupação é frisar a compatibilização das informações; por ser uma abordagem de reconhecimento tem-se a precisão cartográfica em nível secundário.

## 2.5 Validação dos documentos gerados

Consta de uma validação das informações de áreas e proprietários, depreendida das plantas e RIs para se obter um cadastro organizado, compreensível e racional do maciço, que permita a elaboração de um mosaico para dirimir eventuais não conformidades dos limites.

Esta etapa Exige análise dos documentos das propriedades das cidades de Mesquita, Nova Iguaçu e do Rio de Janeiro que se situam no Maciço. Observa-se que mesmo que os imóveis sejam em cidades distintas isso não impede que haja não conformidade dos documentos no que se refira ao espaço físico da Cidade de Nova Iguaçu, outra particularidade da região é que as cidades de Mesquita é recém emancipada da Cidade de Nova Iguaçu

## 2.6 Digitalização

Em um segundo momento digitaliza-se as cartas que se encontram em meio analógico e em *raster* para alimentação do sistema de cadastro em meio digital.

## 3 Resultados alcançados

Teve-se como áreas iniciais as levantadas em Pereira (2004), para as quais se procurou obter os RIs e as plantas necessárias. No **Quadro 1**, abaixo, tem-se o estágio atual da pesquisa e aquisição de documentos.

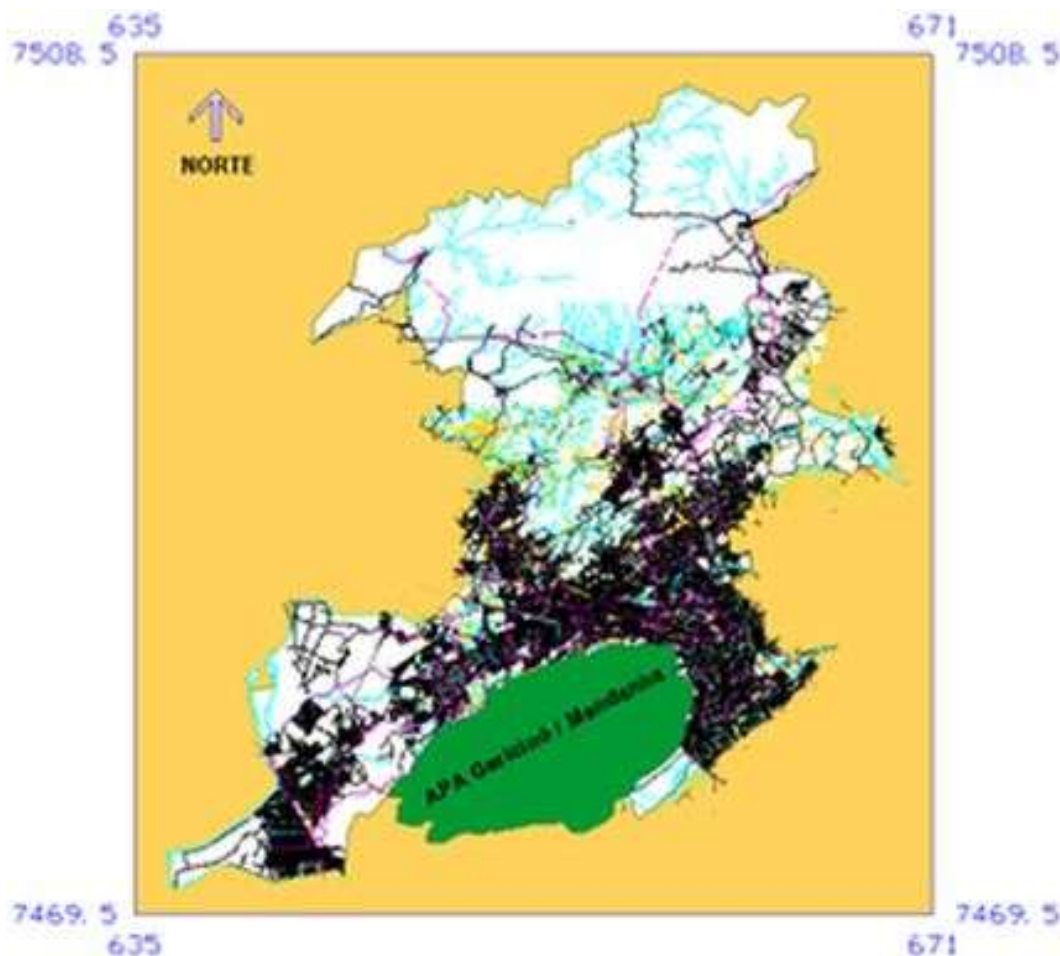
**Quadro1: Imóveis já identificados no Maciço do Gericinó-Mendanha.**

Item	RI	Planta	Imóvel	Cidades
1		X	Santa Casa	Nova Iguaçu
2	X	X	Fazendas Reunidas Normandia	Nova Iguaçu e Mesquita
3	X	X	Fazenda Cabuçu	Nova Iguaçu
4	X		Gleba Modesto Leal, que originou o Parque Municipal Natural de Nova Iguaçu (PMNNI)	Nova Iguaçu e Mesquita
5			Campo do Gericinó	Rio de Janeiro, Mesquita e Nilópolis
6			Remanescentes Horácio Lemos	Nova Iguaçu e Mesquita
7			Remanescentes atribuídos a Gaspar Soares	Nova Iguaçu
8		X	Centro de Nova Iguaçu	Nova Iguaçu
9		X	Parque Municipal Natural do Mendanha	Rio de Janeiro
10	X	X	Conceção de Lavras	Nova Iguaçu

Os RIs dos itens 1, 6 e 7 foram solicitados no cartório do 5º ofício de Nova. Os dados do item 5 necessitam de consulta novas consultas a órgãos federais. O item 9 tem um mapa em *.pdf* necessitando de pesquisa junto à Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Para os imóveis pertinentes ao item 8 foram obtidas PALs na PCNI, necessitando de RIs.

Destacou-se como característica principal de ocupação do maciço que as porções entre a linha de cumeada do maciço e a Estrada de Madureira foram divididas em grandes áreas e essas não foram loteadas, devido, provavelmente à declividade apresentada. Foram loteadas as grandes áreas que têm frente para a estrada e dessa para o norte do Município.

A malha urbana da Cidade de Nova Iguaçu, **Figura 3**, expande-se pela área de baixada próxima ao Maciço Gericinó / Mendanha e a Zona Urbana de Nova Iguaçu, de acordo com o Zoneamento Ambiental da Cidade (**Figura 4**) destina as porções de terra próximas ao Maciço para expansão urbana da Cidade.

**figura 3: Malha urbana da Cidade de Nova Iguaçu.**



**Figura 4:** Zoneamento Ambiental de Nova Iguaçu. Fonte: Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu (2003)

A vertente do maciço voltada para estrada de Madureira, ilustrada na **Figura 2**, apresenta a pedreira Vigné e a pedreira Santo Antônio. As encostas até o Bairro Cabuçu encontram-se em estado de degradação com cobertura predominante de capim colônio, devido à ação indiscriminada de pecuaristas locais que desprezam a linha de cota 100 metros da APA Gericinó Mendanha. As encostas entre o bairro Cabuçu e o Morro do Marapicu encontram-se parcialmente preservadas, apresentando trechos de vegetação secundária.

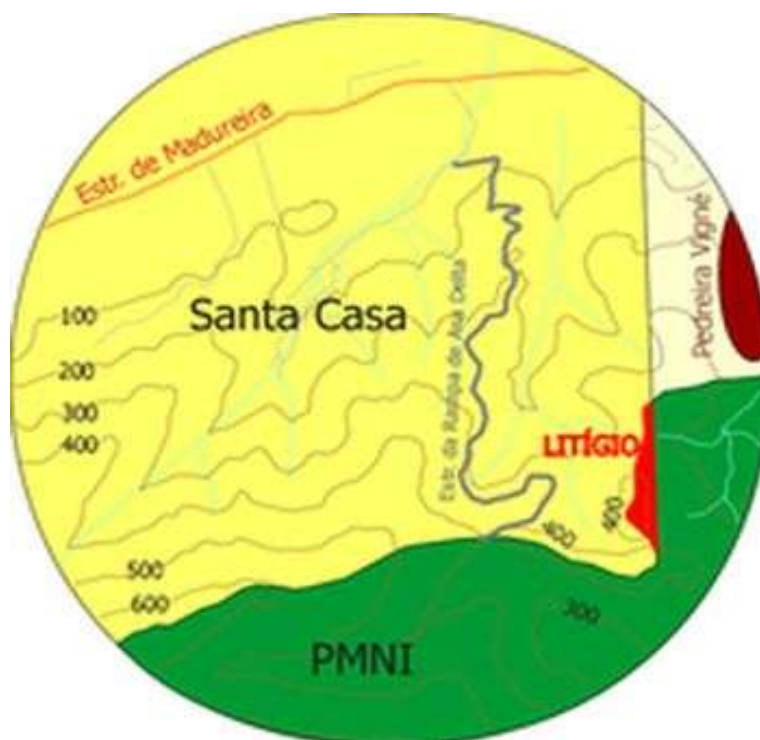
Como particularidade tem-se 2 linhas de alta tensão que cruzam a área da Fazenda Cabuçu, que apresenta 2/3 de sua área preservada.

Na plotagem dos imóveis, baseando-se nos RIs e nas plantas obtidas, ocorreram áreas de superposição e áreas não contempladas pelos documentos oficiais. Isso ocorreu devido a descrições imprecisas e, muitas das vezes, subjetivas. Como:

- referências a personalidades – “limitando-se com as [...] terras de Moraes, [...] de Alfredo Soares [...]” (RI da Companhia Fazendas Reunidas Normandia);
- pontos conhecidos à época do documento – “incluindo, nesse trajeto o ponto denominado Saposal, [...]” (RI do PMNNI);
- medidas aproximadas – “medindo seiscentos e quarenta e dois metros e cinquenta centímetros, aproximadamente de frente” (RI da Fazenda Cabuçu, friso do autor);
- rumos imprecisos – “à esquerda em dois lances, um de cento e sete (107) metros e outro de cento e oitenta (180) metros, até encontrar a linha dos fundos” (RI da Pedreira Vigné).

As áreas que apresentam superposição, até o presente, são no limite entre o PMNI e áreas da Santa Casa, em torno da cota 400 metros conforme a **Figura 5**. Apresenta-se definido o limite do PMNNI, à exceção do litígio supracitado, devido à necessidade de implantação de um sistema de informações georreferenciadas, abordado em Pereira (2004).

Outro ponto a destacar quanto aos imóveis estudados é que as áreas dos imóveis mencionadas nos devidos Ris, quando comparados com as áreas obtidas através de *softwares* de desenho assistido por computador (CAD – Computer Aided Design), aproximam-se em ordem de grandeza, não ocorrendo casos de coincidência de valores.



*Figura 5: Superposição de áreas entre Santa Casa e PMNI.*

#### 4 Conclusões

A confecção do mosaico que se pretende elaborar no estudo é complexa e devido às dificuldades de obtenção das informações que se encontram dispersas em vários setores das instituições públicas e privadas. A obtenção das informações e documentos nessas instituições muitas das vezes são prejudicadas pela burocracia ou por se tratar através de terceiros (empregados ou intermediários). O estado de conservação do material levantado desperta a necessidade de recuperação dos originais existentes por parte dos grandes proprietários ou dos detentores desse material, desde que seguindo orientações técnicas por parte do poder público.

Do material obtido destaca-se a necessidade de aferição e validação cartográfica devido à imprecisão na descrição.

Para cerca de 50% do maciço o projeto identificou as propriedades com seus devidos limites e proprietários. A perspectiva é o levantamento completo dos imóveis pertinentes às Cidades de Nilópolis, Mesquita e Nova Iguaçu, quanto aos imóveis situados nas Cidade do Rio de Janeiro dependerão de prioridades futuras.

A efetivação desse projeto somente se tornará possível com atuação intermunicipal, pois dependerá de uma ação conjunta entre as diversas entidades governamentais e não-governamentais envolvidas na gestão do Maciço Gericinó-Mendanha. Por se tratar de área intermunicipal, a região pede uma atenção de órgão estaduais.

A importância deste trabalho é realçada como a base de qualquer ação a ser implementada na região, que tem grande potencial turístico e de lazer, para tanto, necessita-se de trabalho de intervenções de infraestrutura, como contenções de encosta, implementação de vias de acesso, educação ambiental e que se combata o desmatamento e ocupações irregulares com projetos de reflorestamento e ações de reassentamento.

A identificação das áreas de risco em alguns casos, com a execução de contenção de encostas. Ao termo das ações permitidas pelos dados fornecidos no estudo espera-se a recomposição da paisagem natural do maciço e uma redução das temperaturas médias, anuais, dos centros das cidades de Nilópolis, Mesquita e Nova Iguaçu.

## 5 Referências Bibliográficas

**Azevedo, L.H.A de..** *Informação e conhecimento: as bases do desenvolvimento*. Revista Intelligentsia, Rio de Janeiro, RJ, ano 1, n 2, pp. 7 - 9, 2003.

**CIDE (Rio de Janeiro, RJ).** *Carta 259B*, 1999. Escala 1:10.000.

\_\_\_\_\_. *Carta 259D*, 1999. Escala 1:10.000.

\_\_\_\_\_. *Carta 260A*, 1999. Escala 1:10.000.

\_\_\_\_\_. *Carta 260C*, 1999. Escala 1:10.000.

\_\_\_\_\_. *Carta 260D*, 1999. Escala 1:10.000.

**FAPERJ (Rio de Janeiro, RJ).** *Estado Rio de Janeiro. Referências Gerais, Folha I – 4*, 1982. 1 atlas. Escala 1:300.000

**Pereira, S.E.M.** *Modelagem de banco de dados para sistema de informações georreferenciadas de apoio à gestão de unidades de conservação - aplicação ao Parque Municipal Natural de Nova Iguaçu, RJ*. Monografia de Graduação. - Rio de Janeiro, 2004, UERJ.