

## 4.3 MEIO SOCIOECONÔMICO

### 4.3.1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho diagnostica a situação socioeconômica da área de influência do empreendimento de Golfe, Residência e Hotelaria a ser instalado na região de Secretário, Quarto Distrito de Pedro do Rio no Município de Petrópolis. O estudo de impactos ambientais tem como objetivo a concretização do princípio ambiental de precaução em que o importante é conciliar as exigências do desenvolvimento econômico com a necessidade de proteger o ambiente e a sociedade. As posturas mitigadoras de impactos devem ser visualizadas pelo empreendedor como possibilidades de aumento do valor agregado do projeto. O empreendimento beneficiará de um espaço territorial socialmente equilibrado e um ambiente preservado e sustentável. A Região de Secretário ainda carece de infraestrutura urbana para oferecer uma qualidade de vida digna. Assim, as estratégias de ocupação devem ser acompanhadas de políticas públicas que ampliem a sua capacidade de atendimento com padrão de qualidade capaz de proporcionar sustentabilidade ambiental e social aos seus cidadãos.

O ordenamento do uso e ocupação do solo representa instrumento de vital importância tanto para o planejamento quanto para a adequada gestão do território, favorecendo a utilização sustentável dos atributos naturais locais, evitando a sua degradação, além de contribuir para a melhoria da qualidade de vida das comunidades inseridas. A avaliação da legislação ambiental e de sua relação com o grau de interferência advindo da implantação do empreendimento constitui-se em importante instrumento no processo de tomada de decisões, com base na Legislação ambiental pertinente e na Lei 6773 e 6783/2010 em **ANEXO 11**.

Os estudos pretendem aprimorar o nível de informações sobre a área de influência do empreendimento, prever possíveis impactos diretos e indiretos e propor medidas de mitigação e compensação. O estudo socioeconômico tem como objetivo contribuir com a sugestão de políticas e com o planejamento e o desenvolvimento de ações que visam a melhoria da qualidade de vida da população direta e indiretamente afetada pelo empreendimento e a sustentabilidade ambiental. A dinâmica paisagística e topográfica da Região de Secretário é um grande atrativo para investimentos de turismo, veraneio e

esportes. Alguns cuidados, entretanto, são extremamente necessários. Deve-se levar em consideração em qualquer estudo de impactos ambientais os espaços territoriais protegidos por Lei como as Áreas de Proteção Permanente, as Reservas Legais e as Unidades de Conservação e seus Planos de Manejo. Fatores importantes também para os estudos socioeconômicos, de acordo com o princípio do uso social das propriedades ser prioridade, assim como o princípio de precaução que estabelece que impactos negativos para a população devam ser analisados e mitigados ao máximo.

#### **Consideramos neste diagnóstico:**

**Área de Influência Indireta (AII):** Município de Petrópolis. Não podemos excluir influências para a economia de toda a Região Serrana e para a própria capital.

**Quadro 1- Distâncias**

<b>Distâncias de Secretário:</b>	<b>Km</b>
Pedro do Rio	5,43
Rio de Janeiro	54,4
Paraíba do Sul	17,44
Três Rios	21,48
Itaipava	14,29
Centro de Petrópolis	19,85
<b>Fonte: Google Earth</b>	

Secretário tem tudo para ser um excelente polo de turismo devido a aproximação da capital e do Aeroporto Internacional (localizado justamente na saída do Rio em direção a Petrópolis), do Centro de Petrópolis e de Itaipava que já são atrativos turísticos importantes.

**Área de Influência Direta (AID):** corresponde à área que sofrerá os impactos diretos do empreendimento durante as fases de implantação e operação.

Este trabalho considera, no âmbito socioeconômico os distritos de Pedro do Rio e Itaipava em Petrópolis e a Vila de Sardoal, no Distrito de Werneck em Paraíba do Sul como a área de influencia direta do empreendimento.

O Distrito de Pedro do Rio tem sua sede a 27 km do Centro Histórico de Petrópolis e abrange as vilas e os povoados de Secretário e Fagundes, localizados em nossa área de abrangência. O Distrito tem 18 Km<sup>2</sup> e população de 14.079 habitantes (IBGE, 2010), com mais da metade concentrados na sede, em Pedro do Rio.

Na Área de Influência Direta será ressaltado o território da bacia hidrográfica do rio Piabanha, especificamente ao território das sub-bacias hidrográficas dos rios Fagundes e Maria Comprida e ao território político das vilas e povoados de Secretário, Fagundes, Carneiros, Anápolis, Rocinha e Gambá no Distrito de Pedro do Rio em Petrópolis e Sardoal no Distrito de Werneck em Paraíba do Sul. Pode-se considerar que alguma influencia direta também acontecerá para toda a margem da rodovia RJ 123 entre Pedro do Rio em Petrópolis e Avelar em Paty de Alferes, com destaque para as áreas com concentração rururbana. Anápolis tem uma parte em Petrópolis e outra em Paraíba do Sul. Em Paraíba do Sul o Distrito de influência direta para o empreendimento é o de Werneck (quarto Distrito), a 19,5 Km do Centro. O Distrito possui apenas 3.775 habitantes. Com exceção de Secretário e Anápolis, pouco mais urbanizadas, as demais vilas e povoados da área de influência do empreendimento são praticamente rurais, mas como já apresentam algum tipo de comércio, serviços públicos muito básicos e uma tendência de chegada de mais empreendimentos, foram consideradas rururbanas.

**Área Diretamente Afetada (ADA):** corresponde à área destinada à implantação do empreendimento propriamente dito e seu entorno imediato que inclui as Fazendas Aroeira, Maquiné, Secretário, São José, São Carlos e Água Santa.

### **4.3.2 METODOLOGIA**

O presente estudo utiliza uma abordagem interdisciplinar e multidisciplinar com base numa análise científica. Todas as informações foram obtidas por meio de dados secundários de material já existente de instituições como IBGE, Prefeitura, Estado, imagens de satélite que foram atualizados pela equipe e, principalmente, por meio de pesquisas locais realizadas com observações de campo e entrevistas junto à população influenciada diretamente e indiretamente pelo empreendimento e com outros atores considerados relevantes para a análise. No final será apresentada uma conclusão que levará em consideração a minimização dos impactos sociais negativos, apontará os ganhos sociais relevantes e apontará as condicionantes mais essenciais para a implantação e o funcionamento do empreendimento. A conclusão partirá de elementos científicos e teóricos que serão confrontados e conjuntamente analisados com os nossos resultados das pesquisas de campo e de laboratório.

Todo empreendimento gera efeitos positivos e negativos. Os efeitos positivos e negativos do empreendimento foram cuidadosamente considerados e analisados junto à população regional e de acordo com os dados pesquisados. Os efeitos positivos devem ser compreendidos primordialmente como potenciais para o aquecimento da economia local e a melhoria da qualidade de vida da população. Os efeitos negativos devem ser apontados e intervenções de compensação e mitigação estão sendo apresentadas com o objetivo de promover o máximo de benefícios para a sociedade e o meio ambiente da região.

### **4.3.3 BASE HISTÓRICA**

#### **4.3.3.1 PETRÓPOLIS**

A história de Petrópolis está muito relacionada com o Caminho do Ouro que ligava o Rio de Janeiro a Minas Gerais e justamente cruza a nossa área de influência e fez surgir a cidade de Paraíba do Sul e as vilas e os povoados de Secretário, Fagundes, Rocinha,

Sebolas e Matosinhos. Em 1743 o português Manuel Correia da Silva adquiriu terras entre Paraíba do Sul, na vertente do vale do rio Paraíba, e a Serra da Estrela, na vertente da baía de Guanabara. Manuel Correa participava da abertura das estradas até Goiás onde encontrou minérios. Em 1784 sua propriedade foi desmembrada e distribuída entre os filhos, um deles o Padre Correa que construiu a fazenda do Caminho Novo. D. Pedro I percorria a estrada para Minas Gerais e se hospedava na fazenda do Padre Correa, atual Cascatinha. O Imperador acabou adquirindo a fazenda Córrego Seco onde hoje se localiza o Centro Histórico de Petrópolis. Em 1843 D. Pedro II decide construir uma cidade no local, fugindo dos pântanos e do clima quente do Rio de Janeiro, com auxílio do administrador Paulo Barbosa e do major alemão Júlio Frederico Koeller. Cidade que negava o Brasil colonial e introduziu a arquitetura neoclássica, inspirada na França. Nesse empreendimento surgiu e as primeiras indústrias e a primeira cidade planejada do país. A riqueza do café financiou essa empreitada. Em 1854 o Barão de Mauá investe na região e constrói a primeira ferrovia do Brasil que em 1883 sobe a serra até Petrópolis. Em 1861 é construída a primeira estrada de rodagem do país, a União e Indústria ligando Petrópolis a Juiz de Fora. Estrada que cruza o Distrito de Pedro do Rio e vai influenciar diretamente toda a ocupação de nossa região de interesse.

#### **4.3.3.2 REGIÃO DE SECRETÁRIO**

A paisagem e a realidade socioeconômica da região de Secretário estão muito relacionadas com o Ciclo do Café no Vale do Paraíba – sua ascendência e decadência. As condições geográficas e o clima com chuvas regulares atraíram o cultivo do café para a região. O Vale do Paraíba também apresentava na época condições muito favoráveis para o escoamento do produto, devido aos caminhos abertos no ciclo da mineração anterior. De 1830 a 1880 o café do Vale do Paraíba exportado para a Europa estabilizou a economia do Império e financiou a modernização do país. Em 1860 a província do Rio de Janeiro exportou 81,6% da produção de café do Brasil, equivalente a 61,5% da produção mundial. Em 1852 o Vale do Paraíba produziu mais de 7 milhões de arrobas de café. Entretanto, devido à exploração predatória a fertilidade do solo se esgotou e o produto passou a ser produzido em outros locais do planeta. Isso provocou a decadência do café e as terras foram abandonadas e em substituição veio o gado extensivo e improdutivo. Fato que provocou um aceleração do processo erosivo e uma transformação radical da paisagem. Os funcionários das fazendas, principalmente

escravos, também foram abandonados e a maioria migrou para as cidades. Os que permaneceram tinham como única alternativa a agricultura de subsistência e a pobreza. Entre as consequências sociais do ciclo do café devemos destacar o patriarcado, o uso do escravo negro e o poder da religião católica. Fatos que criaram uma sociedade conservadora que veio moldar muito do que ainda presenciamos no cotidiano rural e dos pequenos povoados de nossa área de influência. Esse conservadorismo e a pobreza criada pela decadência do ciclo do café começam a ser rompidos no século XX apenas, com a chegada das escolas públicas, os sistemas de comunicação – principalmente a televisão - a melhoria dos serviços de transporte – proporcionado a conectividade com a urbanidade – e a própria chegada dos veranistas e turistas da cidade grande.

Os principais acontecimentos históricos da região de Secretário são a abertura do Caminho Novo, que durante grande parte do século XVIII foi a mais importante ligação entre o Rio de Janeiro e Minas Gerais e o período auge do café em que a região produziu grãos de muita qualidade devido aos investimentos técnicos da época e a qualidade reconhecida do café produzido na serra devido ao clima e ao solo. A Vila de Secretário tem o seu nome em homenagem ao secretário do governo do Rio de Janeiro no início do século XVIII, José Ferreira da Fonte. Ele recebeu terras na região em 1703. Ali surgiu a fazenda Alto do Pegado, pertencente a Antonio Pegado de Carvalho com terrenos que ocupavam terras desde Secretário, próximo do morro Maria Comprida, até a margem esquerda do rio Piabanha em Pedro do Rio. A partir do final do século XVIII as sesmarias foram sendo fragmentadas e o mesmo aconteceu na região de Secretário. Mapa da Capitania do Rio de Janeiro da época aponta três grandes fazendas na área: Pampulha, Rocinha e Boa Vista. A estrada que liga Pedro do Rio a Paraíba do Sul, Paty de Alferes e Vassouras pertencia ao “Caminho Novo” e foi de extrema importância no transporte de mercadorias do Rio de Janeiro para as cidades de Minas Gerais. Todo o material básico para as construções, o conforto e a própria alimentação das pessoas envolvidas na economia da mineração em Minas Gerais dependia do Rio de Janeiro. Minas tinha todas as suas atividades voltadas exclusivamente para a mineração. Vários pousos e ranchos surgiram ao longo do caminho para abrigar os tropeiros e descansar os animais. O Inconfidente Tiradentes percorria esse caminho como condutor de tropas. Ele prestava serviços aos moradores da região e ficou famoso por retirar os dentes doentes das pessoas com extrema eficiência e substituí-los por dentes novos produzidos de ossos. Deste tipo de atividade surgiu o nome de Tiradentes. No “Caminho Novo” possuía uma amante em Seboldas, bem próximo de Secretário, que era a fazendeira Dona Ana Mariana.



No período auge do Café no vale do rio Paraíba do Sul destacou-se a fazenda Bom Jesus de Matozinhos, uma das pioneiras da produção altamente técnica do café que na época representava o que havia de mais avançado em tecnologia. Na Rocinha tivemos o famoso fazendeiro Theóphilo de Carvalho, dono da propriedade “Fagundes Novo”, hoje conhecida como Nossa Senhora de Fátima. Foi também chamada de Fazenda Rocinha e é um dos mais importantes monumentos históricos da região.

Em alguns trechos é possível encontrar o Marco da Estrada Real, que apresenta grande importância histórica para região, conforme Figura 1.



**Figura1:** O Marco da Estrada Real, encontrado em alguns trechos.

Fonte: José Carlos Marques

Em Paraíba do Sul, distrito de Werneck, merece ênfase a vila de Bom Jesus de Matozinhos. A igreja famosa pela festa popular foi construída em 1959, mas existia no local um cruzeiro de madeira em devoção ao Senhor Jesus de Matosinho desde o século XVIII, muito frequentado pelos viajantes. Dizem que a imagem de Jesus presente na igreja é de autoria de Aleijadinho.

Com a decadência do café as terras foram sendo ocupadas com pastos de gado extensivo – não produtivo - e processo erosivo avançado. A população ficou com poucas alternativas e muitos migraram, como é possível perceber na Figura 2.



**Figura 2:** Pastos de gado e processo erosivo avançado.

Fonte: José Carlos Marques

#### **4.3.4 ANÁLISE QUANTITATIVA PARA ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII)**

Nessa primeira análise serão enfatizadas as formas de ocupação e uso do solo na área de influência indireta do projeto, considerando o município de Petrópolis, com destaque para o distrito de Pedro do Rio.

O rio Piabanha possui cerca de 80 km de extensão e é o principal canal fluvial de Petrópolis. A região toda faz parte da bacia hidrográfica do rio Paraíba do Sul. O Vale do Paraíba possui 57 mil Km<sup>2</sup>, sendo 39% no Estado do Rio de Janeiro. Nossa região de atuação faz parte da Região Hidrográfica IV com 4.484 Km<sup>2</sup> e cerca de 700 mil habitantes, área de atuação do Comitê Piabanha. A região hidrográfica do Piabanha tem os melhores percentuais de cobertura florestal de toda a bacia do rio Paraíba do Sul, principalmente devido ao relevo a altitude que dificultam a ocupação antrópica. A região é



responsável pela cabeceira que abastece com afluentes importantes a bacia do rio Paraíba do Sul.

A Região Serrana está se tornando um polo para a produção de cervejas artesanais, doces e antepastos e queijos e frios sofisticados. É importante a visão do conjunto com a agregação de valor econômico em que um setor abastece o outro e o conjunto lucra. O crescimento anual da população de Petrópolis é bem baixo em relação a outras regiões do país, de apenas 0,33%. A taxa de desemprego de Petrópolis é alta com 15, 37 % (FGV, 2000).

Petrópolis possui alguns dos melhores índices de desenvolvimento social e econômico do Estado do Rio de Janeiro, mas tem ainda muito que melhorar principalmente na geração de renda e emprego e na região rururbana. A atual população do município é de 297.192 habitantes (IBGE, estimativa 2012).

Todas as características de Petrópolis indicam que um mercado possível e altamente potencial é o relacionado ao turismo e veraneio com ênfase na hotelaria, gastronomia e nos condomínios. Vemos também um potencial para as atividades agroindustriais e a indústria de alimentos e bebidas que abastecem o próprio mercado gastronômico e hoteleiro.

Petrópolis possui uma ocupação do solo muito diversificada. A parte histórica central da cidade é composta por mansões do século XIX pertencentes a elite do Rio de Janeiro e da economia do café no Vale do Paraíba. A paisagem central é traçada de forma planejada em que as vias principais acompanham os canais fluviais. As construções residenciais, algumas de grande estrutura como o próprio Palácio Imperial, e outras institucionais e monumentais como a Catedral, o Palácio de Cristal e o Palácio Rio Negro promovem uma grandiosidade arquitetônica neoclássica importante para a história do Brasil. A cidade foi berço da industrialização do país, fato que deixou marcas profundas na organização do território. As primeiras indústrias têxteis do Brasil instaladas no final do século XIX na Serra da Estrela e na região de Cascatinha, próximo do Centro de Petrópolis trouxeram para a Região imigrantes urbanos da Alemanha e da Itália que se abrigavam em vilas operárias propriamente construídas para essa mão-de-obra. As vilas operárias compõem a paisagem do bairro de Cascatinha e de algumas partes de outros bairros como Mosela, Bingen e Alto da Serra, onde também foram instaladas indústrias têxteis a partir do século XX. No início do século XX chegaram também os veranistas e os turistas temporários e hotéis de luxo, imitando construções europeias, como o

Quitandinha, surgiram. A região do entorno do Centro também foi ocupada por mansões e sítios. Petrópolis com todo esse processo se torna nos meados do século XX forte centro de atração de mão-de-obra, principalmente proveniente do interior de Minas Gerais – região pobre e sem oportunidades. Fator que vai influenciar negativamente na composição do espaço territorial com a formação de bairros populares que ocupam áreas de risco como as encostas e as margens de rios. A industrialização e a própria estrutura de veraneio e turismo não é suficiente para absorver essa mão-de-obra e a pobreza e a favelização passam a marcar profundamente o território. Hoje Petrópolis possui um território confuso em que se misturam construções de luxo com ocupações populares.

Outro empreendimento marcante na estrutura territorial de Petrópolis foi a ferrovia. Primeiro subindo a Serra da Estrela e provocando o surgimento de pequenas aglomerações como o Meio da Serra em que se concentravam operários da indústria têxtil e funcionários da ferrovia. Vilas de funcionários da Estrada de Ferro também são instaladas em Cascatinha, Corrêas, Nogueira e Pedro do Rio. Com a desativação da ferrovia e o incremento do transporte rodoviário essas mesmas áreas hoje são ocupadas de forma desvinculada à ferrovia e ocupações irregulares surgem em todo o entorno imediato de onde passava trens e hoje passa o transporte rodoviário. As indústrias continuam sendo formas importantes no território. No entanto, houve uma queda da indústria têxtil e muitas fábricas foram abandonadas e suas vilas operárias transformadas em residências comuns sem qualquer vinculação com as fábricas. No entanto, chegam no território novas indústrias de alta tecnologia como a GE CELMA que realiza a manutenção de turbinas de avião para a Boeing e a EMBRAER, diversas instalações especializadas em software e de material pesado como a AALBORG especializada em caldeiras. Na periferia destaca-se a indústria de bebidas de grande porte, como a Cervejaria Petrópolis, instalada em Pedro do Rio, justamente em nossa área de influência mais próxima.

A região Norte do município teve um processo histórico diferente do Centro e dos Distritos mais no entorno. Essa região teve como marca os caminhos do Ouro, destacados no resumo histórico acima e o ciclo do café. A ferrovia que ligava a capital a Minas Gerais também cortou o território trazendo algumas aglomerações de apoio que foi a origem, por exemplo, de Pedro do Rio. No entanto, merece destaque maior a Estrada União e Indústria que ligava Petrópolis a Juiz de Fora – dois polos industriais importantes. Ao longo da União e Indústria surgem aglomerações mais populares, atraídas pelas oportunidades de mão-de-obra na indústria local e nos serviços para veranistas. Surgem também os sítios de veraneio de maior porte do que os do entorno imediato do Centro

Histórico. O processo de expansão da indústria imobiliária alcança agora toda a Região Norte do município, visando principalmente a construção de condomínios de luxo onde se encontravam as antigas fazendas de café, abandonadas no final do século XIX e transformadas em áreas de pasto.

#### **4.3.5 ANÁLISE QUANTITATIVA PARA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID)**

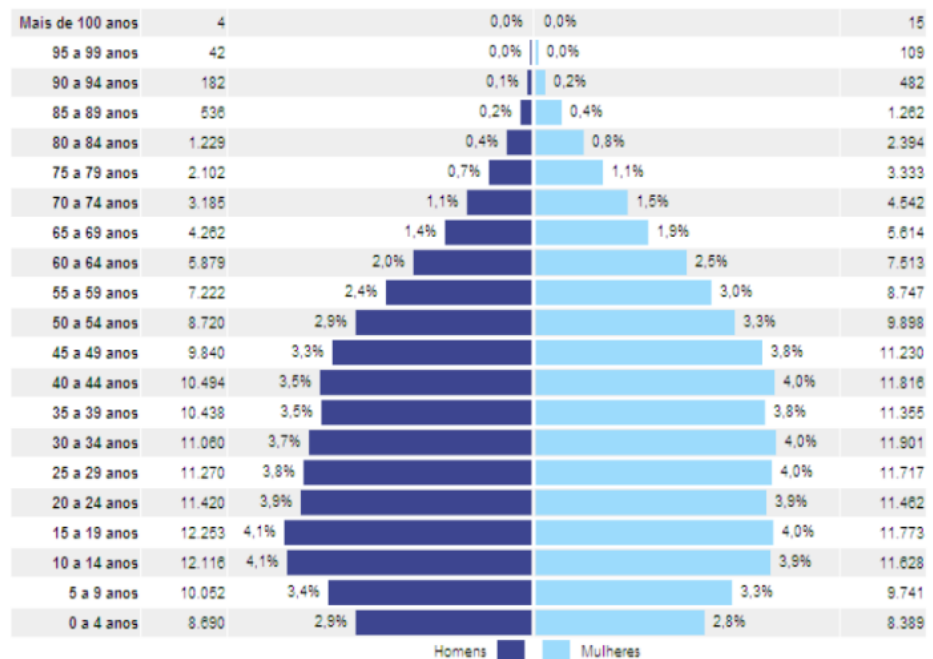
Nesse estudo será abordada a bacia hidrográfica do rio Fagundes e a sub-bacia do rio Maria Comprida. O rio Fagundes é um dos principais afluentes de rio Piabanha. A região iniciou uma mudança da paisagem ecológica nos anos 1970 quando começaram a se instalar os sítios de veranistas provenientes do Rio de Janeiro. Sítios criados devido a repartição de antigas fazendas e o crescimento da especulação imobiliária. Processo que se acelerou após a década de 1980, com o crescimento de Itaipava que se tornou referência para a elite do Rio de Janeiro em busca de lazer sofisticado na Região Serrana.

Não há dados detalhados da região de influência Direta que é principalmente a zona rural do Distrito de Pedro do Rio. Será analisado dados municipais em conjunto com as conclusões de campo na área de Influência Direta.

##### **4.3.5.1 DINÂMICA DA POPULAÇÃO**

Petrópolis tem uma pirâmide etária que demonstra uma predominância da população com idade entre 10 a 50 anos. Existem, portanto, muitos adolescentes em fase de entrada no mercado de trabalho e muitos jovens adultos também em fase produtiva excelente. Para evitar o êxodo dessa importante camada da população economicamente ativa devemos investir na geração de emprego, fato que exige a qualificação técnica que ainda é muito carente. (Figura 3)

Gráfico 2: Pirâmide etária – Município de Petrópolis - 2010



**Figura 3-** Pirâmide populacional do município de Petrópolis.

Fonte: Estudos Socioeconômicos dos Municípios do Estado do Rio de Janeiro – Petrópolis (2011).

Observamos na pirâmide que há uma concentração de adolescentes e jovens adultos no município, população ativa para o trabalho ou iniciando no mercado.

#### 4.3.5.2 ESCOLARIDADE

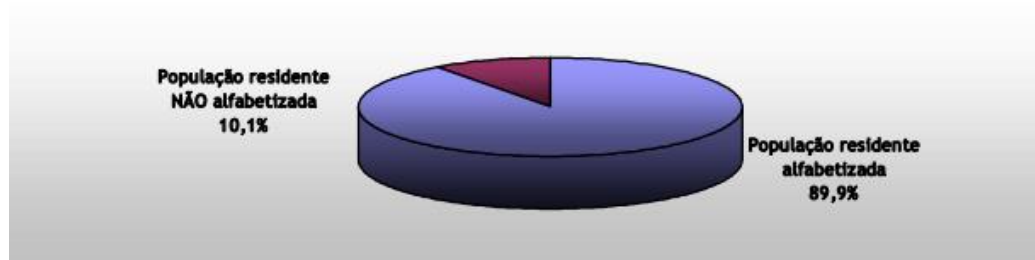
O índice de escolaridade dos habitantes de Petrópolis está acima da média nacional, mas ainda tem muito que melhorar. 89,9% da população alfabetizada (266.036 habitantes, IBGE, 2010) e 10,1 % não alfabetizada (29.881 habitantes). Seguindo a tendência mundial, sabemos que a grande maioria dos não alfabetizados não é jovem e moram na região menos urbanizada. Cerca de 35 mil frequentam o ensino fundamental público e cerca de 10 mil o ensino médio público no município. Em nossa região de influência, observa-se o predomínio do poder público municipal no atendimento dos serviços de educação básica e fundamental e o Estado no Ensino Médio. É o caso da Escola

Municipal Theóphilo de Carvalho na Rocinha na região rural que só atende da primeira a quinta série. A principal escola da região é a de Secretário, Dr. Fernando Barros Franco, que atende a maioria das crianças da região. O ensino Médio só é oferecido em Pedro do Rio no Colégio Estadual Embaixador José Bonifácio. No Distrito de Pedro do Rio temos seis estabelecimentos de ensino municipais com 1875 alunos. Duas dessas escolas encontram-se na vila de Secretário (Secretaria Municipal de Educação, 2013). Devido à realidade estrutural que encontramos nas escolas municipais, bem precárias, grande parte da socialização psicológica e econômica das crianças se dá ainda com a família, onde o estudante tem contato direto com o universo de trabalho e de relacionamentos. Os jovens se aproximam das atividades rurais, principalmente relacionadas com a criação de gado e com serviços para sítios de veraneio e casas de condomínios exercidas pelos pais. Muitos continuam nessas atividades com a chegada dos novos investimentos imobiliários e nem se interessam no Ensino Médio. No entanto, muitos seguem para o Ensino Médio, em Pedro do Rio, onde o jovem passa ter contato maior com a realidade urbana e até com os próprios centros urbanos de Itaipava e Petrópolis que apresentam realidade muito distinta das encontradas na região “rururbana” onde vivem. Fato que acaba contribuindo para o êxodo da região de Secretário e o jovem é atraído para emprego no comércio de Itaipava e Petrópolis ou para trabalho na indústria em Pedro do Rio (como a Cervejaria do Grupo Petrópolis), em Petrópolis ou Três Rios. A remuneração no comércio e na indústria é bem mais atraente do que na zona rururbana de Secretário, assim como as atrações sociais.

A única creche existente na região fica em Pedro do Rio e é particular.

O serviço de transporte escolar é bem eficiente tanto para os alunos do ensino básico e fundamental quanto para os alunos do ensino médio em Pedro do Rio. A política de educação recente do município optou por desativar grande parte das escolas rurais e aprimorar o serviço de transporte para alunos, política executada com o governo do Estado, para estudarem nos centros urbanos. A escola de Secretário acabou concentrando grande parte dos alunos, tanto da área rural quanto das vilas e povoados.

A figura 4 demonstra a quantidade de não alfabetizados em torno dos 10% da população, no entanto, no ano 2000, ficou constado que 7% da população tem analfabetismo funcional.



**Figura 4-** População não alfabetizada no município.

Fonte: Guia do Investidor – Secretaria de Ciência e Tecnologia, Desenvolvimento Econômico e Agricultura (Prefeitura Municipal de Petrópolis). Janeiro de 2012.

A Figura 5 demonstra que crianças e jovens de Petrópolis estudam em estabelecimentos públicos e que a maioria completa o ensino básico e fundamental. Muitos abandonam o Ensino Médio, mas também muitos completam – nos dois casos estão prontos para ingressar no mercado de trabalho.



**Figura 5-** Habitantes que freqüentam instituição de ensino pública e privada.

Fonte: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/apps/mapa/>



#### **4.3.5.3 ANÁLISE DE TRABALHO E RENDA: MERCADO FORMAL SEGUNDO A RELAÇÃO ANUAL DE INFORMAÇÕES SOCIAIS (RAIS); INFORMAL E TAXA DE DESEMPREGO E OCUPAÇÃO.**

Na parte rural da região de Secretário predomina o gado extensivo e a pastagem em terrenos abandonados após a decadência do período cafeeiro. O processo erosivo é intenso e predomina o capim rasteiro. O gado não representa ganho econômico para maioria das propriedades. Existem poucas lavouras que ocupam partes das fazendas e são cultivadas por famílias que trabalham nas próprias propriedades, muitos através de contratos de meigagem. Nos povoados e nas vilas “rururbanas” predomina o comércio. As atividades comerciais predominantes estão direcionadas à construção civil (devido ao crescimento imobiliário e à própria necessidade de manutenção das casas de veraneio), produtos rurais e animais e alimentação – minimercados, restaurantes de comida caseira, padarias, pizzarias e uma *delikatessen* em Secretário. Para um empreendimento de grande porte o comércio ainda é extremamente precário e direcionado às necessidade muito locais.

Recentemente, nos últimos 15 anos, a Região de Secretário vem apresentando mudanças na utilização da terra, especialmente a terra rural, que tem sido alvo de especulação imobiliária para transformar-se em área urbanizada. As terras rurais passaram por intensa valorização, a fim de atender as demandas por segunda moradia e o desejo de residir nas proximidades da natureza.

Na parte rural e nas proximidades dos povoados encontramos condomínios para veranistas. Existem duas classes de condomínios na região. Os de grandes sítios com terrenos acima de 20 mil m<sup>2</sup> e os mais próximos da área urbana com casas muito próximas e menor parcelamento. Nos condomínios de terrenos maiores predominam sítiantes moradores do Rio de Janeiro que passam fins de semana e feriados em suas propriedades. Em muitos destes terrenos maiores o proprietário constrói Haras e cultiva pomares. Um exemplo de condomínio de grandes terrenos para veranistas do Rio de Janeiro é o Membeka – pertencente à empresa de empreendimentos ecológicos Kambô que está em fase de expansão e anunciando um novo condomínio. Nos condomínios de terrenos menores também predominam veranistas do Rio de Janeiro, mas também encontramos moradores de Petrópolis. Exemplo é o condomínio de Anápolis, onde as casas são muito próximas e existe uma área de lazer comunitária. Algumas casas desobedecem a legislação ambiental e se aproximam demais do canal fluvial. Muitos

proprietários de sítios na região de Itaipava estão procurando sítios na região de Secretário devido ao processo de urbanização de Itaipava, onde já são frequentes o trânsito e o cenário não lembra mais o campo. É necessário observarmos que na região encontramos veranistas de diferentes classes sociais, alguns de classe muito alta e outros de classe média alta e baixa. Há uma tendência de sofisticação da área, mas há um perigo de decadência se predominar a ocupação tipo urbana e a destruição das matas restantes.

Embora tenha sido destacado que as pousadas e restaurantes ainda são muito poucas e com mínimo impacto na economia local. Existe um empreendimento que necessita ser ressaltado, que é o Hotel Terracota, estabelecimento tradicional na estrada entre Secretário e Pedro do Rio. As pequenas pousadas localizadas na estrada da Rocinha: Laguna Chalés, Pousada das Águas e Pousada do Guilherme encontram-se desativadas.

#### 4.3.5.4 EMPREGOS DIRETOS (COM QUALIFICAÇÃO) E INDIRETOS A SEREM GERADOS PELO EMPREENDIMENTO CONFORME CADA ATIVIDADE ECONÔMICA A SER DESENVOLVIDA

**Quadro 2**-Número de emprego estimados a cada ano.

1ªETAPA	2ªETAPA	3ªETAPA	4ªETAPA	5ªETAPA
2013 / 2016	2017 / 2019	2020 / 2024	2024 / 2026	2027 / 2050

Engº	5	14	20	17	19
Mestre de Obras	5	14	20	17	19
Encarregados	15	42	60	51	56

Administrativos	<b>40</b>	140	190	160	183
Profissionais	<b>175</b>	597	815	687	783
Ajudantes	<b>320</b>	1.087	1.485	1.252	1.425
<b>TOTAL</b>	<b>560</b>	<b>1.895</b>	<b>2.590</b>	<b>2.184</b>	<b>2.484</b>

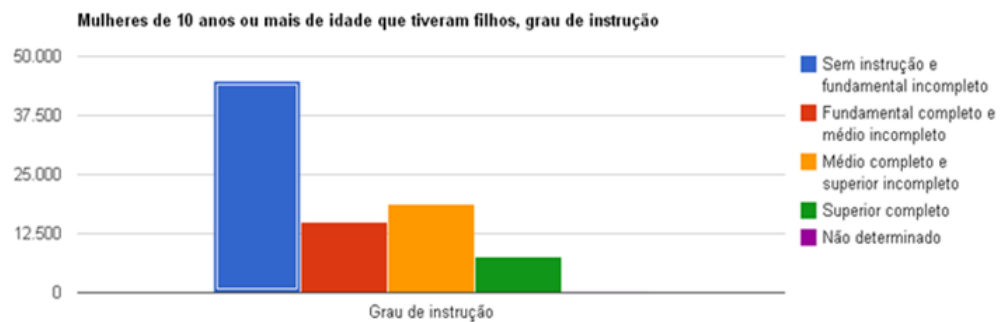
Fonte: JCN

As informações do Quadro2 foram apresentadas pelo empreendedor e demonstram os empregos diretos estimados para a realização do projeto.

#### **4.3.5.5 INDICADORES DE SAÚDE: NÚMERO DE LEITOS POR MIL HABITANTES; NÚMERO DE MÉDICOS SEGUNDO ESPECIALIDADES POR HABITANTES; TAXA DE MORBIDADE**

Verifica-se um déficit na infraestrutura de saúde tanto na quantidade de unidades de atendimento quanto na qualidade. A população depende principalmente do Hospital Alcides Carneiro em Correias e o hospital Federal de Paraíba do Sul. Os únicos postos de saúde ficam localizados nos povoados urbanos e ficam muito distantes para a população rural. O posto de saúde principal é o de Secretário que possui estrutura muito básica e não há ambulância para transportar os doentes mais graves – não possui leitos, tem dois médicos e 13 funcionários com atendimento ambulatorial básico (Data SUS, 2012). Serviços de Socorro e Emergência são providenciados pelo serviço estadual do Corpo de Bombeiros Militares, instalado em Itaipava. Temos uma agente comunitária de saúde que atende a região de Fagundes.

Através da Figura 6 podemos traçar um estreito relacionamento entre o grau de instrução e a maternidade – jovens com menos instrução têm a tendência de ter filhos mais jovens.



**Figura 6-**Mulheres de 10 anos de idade ou mais que tiveram filhos e o grau de instrução.

Fonte: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/apps/mapa/>

Apesar de carências importantes no sistema de saúde na zona rural do Distrito de Pedro do Rio, as taxas de mortalidade infantil são semelhantes às áreas urbanas:

#### **Pedro do Rio:**

2007: nº de nascidos vivos: 122- nº de óbitos: 1- mortalidade infantil: 8,2

2008: nº de nascidos vivos: 118- nº de óbitos: 2- mortalidade infantil: 16,95

2009: nº de nascidos vivos: 122- nº de óbitos: 3- mortalidade infantil: 24,95

2010: nº de nascidos vivos: 129- nº de óbitos: 1- mortalidade infantil: 7,75

2011: nº de nascidos vivos: 122- nº de óbitos: 1- mortalidade infantil: 8,2

#### **Petrópolis:**

2007: mortalidade infantil: 19,25

2008: mortalidade infantil: 15,55

2009: mortalidade infantil: 16,45

2010: mortalidade infantil: 19,03

2011: mortalidade infantil: 16,91

Não temos dados de notificação de quais doenças existem mais na região de Pedro do Rio.

A Tabela 1 demonstra que grande parte das internações no município acontecem devido a doenças circulatórias e respiratórias, o índice de internações por acidentes (causas externas) também é alto assim como a internação de jovens grávidas para o parto.

**Tabela 1-** Distribuição percentual das internações por grupo de causas e faixa etária, por local de residência.

Distribuição Percentual das Internações por Grupo de Causas e Faixa Etária - CID10 (por local de residência) 2009										
Capítulo CID	Menor 1	1 a 4	5 a 9	10 a 14	15 a 19	20 a 49	50 a 64	65 e mais	60 e mais	Total
I. Algumas doenças infecciosas e parasitárias	18,7	11,9	7,4	7,5	1,3	3,0	4,5	5,7	5,3	4,8
II. Neoplasias (tumores)	0,2	0,2	4,7	3,3	0,8	3,6	7,2	5,8	6,3	4,2
III. Doenças sangue órgãos hemat e transt imunitár	0,9	2,1	1,1	2,7	0,5	0,5	0,7	0,6	0,6	0,7
IV. Doenças endócrinas nutricionais e metabólicas	0,8	0,2	1,6	1,8	0,5	1,3	4,6	4,4	4,6	2,3
V. Transtornos mentais e comportamentais	-	-	-	0,3	0,7	9,8	4,0	1,5	1,6	5,7
VI. Doenças do sistema nervoso	1,6	3,5	7,4	2,4	4,7	6,4	10,2	16,7	15,5	8,3
VII. Doenças do olho e anexos	0,2	0,2	-	0,6	-	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
VIII. Doenças do ouvido e da apófise mastóide	0,2	1,6	0,3	0,3	0,1	0,0	0,1	-	0,0	0,1
IX. Doenças do aparelho circulatório	0,8	-	0,5	2,7	0,7	9,4	31,8	30,0	30,9	15,4
X. Doenças do aparelho respiratório	19,2	26,9	11,1	5,4	2,9	3,4	7,1	10,3	9,7	6,8
XI. Doenças do aparelho digestivo	4,7	11,7	13,4	13,5	4,0	7,9	9,6	6,4	6,8	8,0
XII. Doenças da pele e do tecido subcutâneo	2,7	8,4	10,8	9,3	1,6	1,9	1,5	1,1	1,0	2,3
XIII. Doenças sist osteomuscular e tec conjuntivo	0,2	1,2	0,3	2,7	0,8	3,5	3,2	2,5	2,6	2,8
XIV. Doenças do aparelho geniturinário	1,6	11,9	13,9	7,8	5,3	5,2	4,9	5,2	5,2	5,5
XV. Gravidez parto e puerpério	-	-	-	2,1	54,9	26,9	-	-	-	16,0
XVI. Algumas afec originadas no período perinatal	43,6	-	-	-	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	2,0
XVII. Malf cong deformid e anomalias cromossômicas	2,8	7,0	4,5	5,4	0,4	0,2	0,2	-	0,1	0,7
XVIII. Sint sinais e achad anorm ex clín e laborat	0,2	0,7	0,3	0,9	-	1,3	3,1	2,8	2,7	1,7
XIX. Lesões enven e alg out conseq causas externas	1,3	10,8	20,8	29,6	19,5	14,0	7,0	6,5	6,4	11,7
XX. Causas externas de morbidade e mortalidade	-	-	-	0,3	-	0,0	-	-	-	0,0
XXI. Contatos com serviços de saúde	0,6	1,4	2,1	1,5	1,1	1,2	0,3	0,4	0,4	0,9
CID 10: Revisão não disponível ou não preenchido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: SIH/SUS. Situação da base de dados nacional em 03/05/2010.

#### 4.3.5.6 INDICADORES DE INFRAESTRUTURA: MEIOS DE TRANSPORTE, VIAS DE ACESSO, ESGOTAMENTO, SANITÁRIO, ABASTECIMENTO DE ÁGUA, REDE ELÉTRICA E COLETA DE LIXO

##### 4.3.5.6.1 COLETA DE LIXO

A coleta de lixo é precária em parte da região com serviço apenas a cada 15 dias (Figura 7). Na parte mais urbana é realizada três vezes por semana. Todo empreendimento imobiliário de maior porte trás imediatamente a preocupação com os resíduos sólidos. Um programa de tratamento (Reciclagem e Reuso) e de diminuição (Redução) da

produção dos resíduos sólidos certamente será necessário, principalmente diante da carência do serviço de coleta diagnosticado na região e em função de fatores de logística de transporte característicos da área: distância, más condições das vias e necessidade de veículos pesados e grandes. Os aterros sanitários estão sobrecarregados e soluções alternativas se tornam urgentes.



**Figura 7-**Coleta de lixo regular só em Secretário, na região rural só a cada 15 dias.

Fonte: José Carlos Marques

#### 4.3.5.6.2 ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Como na maioria da zona rural de Petrópolis, na Região de Secretário não existe sistema coletivo de esgotamento sanitário com estação de tratamento, não havendo, portanto, lagoas de estabilização, filtros biológicos ou outras soluções sanitárias. Para minimizar o problema são utilizadas fossas sépticas, ou ainda o lançamento de dejetos diretamente nos canais fluviais como o rio Fagundes e o rio Maria Comprida, contribuindo para a contaminação das águas, com rebatimentos sobre a qualidade de vida da população.



Pode-se fazer uso de Biossistemas Integrados, considerados alternativas eficientes para pequenas aglomerações rurais e para pousadas. Sistema recomendado e em uso em diversas localidades pela própria concessionária local “Águas do Imperador” que deverá assumir o compromisso de manutenção dessas estações. O empreendimento poderá ser beneficiado com a produção de nutrientes orgânicos e biogás.

#### **4.3.5.6.3 VIAS DE ACESSO E TRANSPORTE**

Quanto às infraestruturas envolvidas para a instalação e operação do empreendimento vai ser necessária a otimização de alguns setores. Durante o período de obras o sistema viário deverá apresentar problemas e exige alguns investimentos. O sistema viário já apresenta congestionamentos devido ao estreitamento da pista e a falta de estacionamento em diversos trechos como o centro de Secretário, principalmente nos finais de semana. Em muitos locais não é possível a passagem de mais do que um veículo. A qualidade da estrada também não é boa em vários pontos. Grande parte da população rural não tem acesso a serviço de ônibus ou dependem de serviço intermunicipal como o ônibus da linha Petrópolis-Miguel Pereira que passa pela região rural apenas quatro vezes por dia. O principal serviço de ônibus liga o Terminal Itaipava ao centro de Secretário e a Fagundes. Existe promessa do Governo Estadual de asfaltamento da estrada de Secretário até Avelar no município de Paty de Alferes.

#### **4.3.5.6.4 REDE ELÉTRICA E ABASTECIMENTO DE ÁGUA**

Serão necessários investimentos também nos serviços de energia e abastecimento de água com a implantação do empreendimento. A falta de eletricidade é comum, principalmente nas tempestades de verão. A luz costuma enfraquecer à noite na área rural. Segundo documento fornecido pelo empreendedor “a energia elétrica definitiva poderá ser fornecida pela Concessionária Ampla, através da instalação de duas ou mais subestações específicas para o empreendimento, com possibilidade de cogeração a gás, ou seja, a energia totalmente limpa. Serão construídas centrais para os equipamentos para fornecimento de água quente, climatização dos ambientes, energia elétrica e telefonia. Todos os cabos das vias poderão ser enterrados, inclusive os de iluminação, nos passeios postes com luminárias”.

O abastecimento de água poderá ficar deficiente com a chegada de mais pessoas para a região, embora não haja falta de produção de água devido a enorme quantidade de nascentes, mas de encanamentos e reservatórios adequados para o crescimento da demanda, embora a região de Secretário possua abundância desse recurso.

Muitas residências utilizam poços artesianos e as águas subterrâneas devem ser consideradas como alternativa de abastecimento. Segundo informação em documento fornecido pelo empreendedor “o abastecimento de água para consumo humano será realizado pela concessionária local Águas do Imperador” que já declarou oficialmente a disponibilidade de fornecimento (DPA) e fornecerá com uma vazão suficiente para atender a todos os lotes, hotéis e casas com a sua totalidade de construção e população residente. Com relação à rede definitiva para consumo humano a concessionária Águas do Imperador fará a adutora externa ao empreendimento com a água previamente tratada. A água poderá ser conduzida por tubos hidráulicos previamente dimensionados para cada ramal e conduzidos também a cada lote para posteriormente serem instalados com medidores de consumo”.

#### 4.3.5.7 ESTIMATIVA DA QUANTIFICAÇÃO DOS IMPOSTOS A SEREM GERADOS (FEDERAIS, ESTADUAIS E MUNICIPAIS) COM A IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.

**Tabela 2** - Estimativa dos impostos a serem gerados no projeto

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
IR PIs Cofins		376.557	953.334	7.734.825	2.431.944	16.845.646	17.583.457	1.871.557	18.265.439	782.251	128.514	889.733	899.258	468.219	1.621.643
Total IPTU + Coleta Lixo		0	0	69.940	247.008	1.683.640	2.135.338	5.264.173	8.530.045	8.877.660	12.270.200	12.415.492	12.439.362	12.604.617	12.771.641
Total ISS		58.190	147.320	1.195.278	375.813	2.603.190	2.717.206	289.215	2.822.594	120.883	19.860	137.492	138.964	72.355	250.596
Total ICMS		0	0	20.480	47.786	0	47.786	40.959	0	40.959	40.959	0	44.373	58.026	0
Total ITBI	1.476.260	0	0	111.904	283.309	2.298.611	722.717	5.006.135	5.225.396	556.183	5.428.065	232.467	38.192	264.408	267.239
<b>TOTAL GERAL IMPOSTOS</b>	<b>1.476.260</b>	<b>434.747</b>	<b>1.100.654</b>	<b>9.132.426</b>	<b>3.385.859</b>	<b>23.431.087</b>	<b>23.206.504</b>	<b>12.472.040</b>	<b>34.843.474</b>	<b>10.377.937</b>	<b>17.887.599</b>	<b>13.675.184</b>	<b>13.560.148</b>	<b>13.467.625</b>	<b>14.911.119</b>

ESTIMATIVA DOS IMPOSTOS A SEREM GERADOS NO PROJETO "COMPLEXO IMOBILIARIO HOTELEIRO ESPORTIVO" NO MUNICIPIO DE PETROPOLIS

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
IR Pis Cofins	6.803.016	2.360.362	10.823.876	17.571.868	4.836.643	24.007.523	26.783.975	5.734.973	28.505.171	31.752.313	4.871.996	30.129.402	5.207.196	7.830.130	3.406.053
Total IPTU + Coleta Lixo	12.858.606	13.159.803	14.423.364	14.861.768	16.872.146	20.135.865	21.034.202	25.493.252	30.467.987	31.533.175	36.827.598	42.725.130	43.630.032	49.226.132	50.193.294
Total ISS	1.051.283	364.751	1.672.635	2.715.415	747.416	3.709.929	4.138.980	886.237	4.404.960	4.906.747	752.879	4.655.955	804.678	1.210.005	526.344
Total ICMS	13.653	20.480	0	34.133	47.786	0	51.199	54.613	0	58.026	61.439	0	13.380	20.070	0
Total ITBI	139.144	481.915	2.021.699	701.445	3.216.605	5.221.952	1.437.338	7.134.479	7.969.577	1.704.301	8.471.076	9.436.051	1.447.844	8.953.760	1.547.458
TOTAL GERAL IMPOSTOS	20.865.702	16.387.311	28.941.573	35.884.628	25.720.596	53.075.270	53.445.695	39.303.553	71.337.694	69.954.561	50.984.988	86.946.538	51.103.131	67.240.097	55.673.149

COMPLEXO IMOBILIÁRIO HOTELEIRO ESPORTIVO - PETRÓPOLIS

**ESTIMATIVA DOS IMPOSTOS A SEREM GERADOS NO PROJETO "COMPLEXO IMOBILIARIO HOTELEIRO ESPORTIVO" NO MUNICIPIO DE PETROPOLIS**

	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	TOTAL
IR Pis Cofins	12.901.357	18.154.215	4.828.363	19.153.032	21.570.645	5.679.705	21.500.749	23.125.354	0			408.390.296
Total IPTU + Coleta Lixo	51.647.627	52.280.252	54.676.492	58.048.374	58.945.173	62.502.571	66.509.006	67.563.929	71.557.382	75.852.581	75.852.581	1.208.187.435
Total ISS	1.993.672	2.805.406	746.136	2.959.755	3.333.354	877.696	3.322.553	3.573.606	0			63.109.347
Total ICMS	33.450	46.830	0	50.175	53.520	0	56.865	60.210	0			1.017.158
Total ITBI	2.326.933	1.012.200	3.833.984	5.395.012	1.434.878	5.691.837	6.410.296	1.687.877	6.389.524	6.872.319		122.840.390
TOTAL GERAL IMPOSTOS	68.903.038	74.298.903	64.084.976	85.606.349	85.337.570	74.751.809	97.799.468	96.010.975	77.946.906	82.724.900	75.852.581	1.803.544.626

**COMPLEXO IMOBILIÁRIO HOTELEIRO ESPORTIVO - PETRÓPOLIS**

#### **4.3.6 ANÁLISE QUALITATIVA (TRABALHO DE CAMPO) PARA A ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID)**

##### **4.3.6.1 IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA DIRETA**

###### **4.3.6.1.1 INÍCIO DA RJ 123 – ALTO DO PEGADO**

No Alto do Pegado, ainda em Pedro do Rio, nas proximidades das instalações da Cervejaria Petrópolis – primeira fábrica do Grupo Petrópolis, encontramos uma vila predominantemente residencial, onde as casas estão distribuídas ao longo da estrada e na beira do rio. A estrada é asfaltada e possui iluminação pública, porém não há calçada para os pedestres. A vila possui pequenos comércios, como bares, padarias e mercearias de nível popular. Este aglomerado urbano é passagem obrigatória para Secretário para quem vem de Petrópolis e Rio de Janeiro e início da Rodovia RJ 123. A estrada é estreita e as construções desordenadas. A maior parte da população que habita esse aglomerado está diretamente ou indiretamente envolvida com a Cervejaria. Entre o povoado e Secretário, existe um condomínio da classe alta e uma pousada que atendem veranistas e visitantes de fora, principalmente do Rio de Janeiro.

###### **4.3.6.1.2 SARDOAL – PARAÍBA DO SUL (WERNECK)**

Observou-se ao longo da estrada entre Gambá e Sardoa, plantações de hortaliças de pequenos produtores familiares que não são proprietários das terras e realizam suas plantações em pequenos trechos das grandes fazendas de gado extensivo. Predomina para eles o sistema de meeiro.

A Vila de Sardoa encontra-se na planície de inundação da região alta da bacia do rio Fagundes e conta com aproximadamente 500 habitantes. A via principal da vila é asfaltada e lá, encontramos uma escola municipal, um posto de saúde da família contando com uma ambulância (segundo moradores da localidade), um campo de futebol, lojas de material de construção e mercearias. Há grandes propriedades de gado



de corte e pequenas de gado leiteiro familiar no entorno da Vila. No lugar, existe o rio Pardo, que é afluente do Fagundes.

#### **4.3.6.1.3 SEBOLAS / INCONFIDÊNCIA**

A região de Sebolos conta com aproximadamente 800 habitantes. Lá está localizado o Museu de Tiradentes, no entanto o valor histórico do local é subaproveitado. Não há hotéis ou restaurantes e o precário comércio local encontrava-se fechado no sábado. No centro, é possível observar uma estátua de Tiradentes que lembra Jesus Cristo. Fato que demonstra a o forte apelo religioso católico e de reverência a figura de Tiradentes. Foi observada uma Igreja, a Escola Municipal Antônio Ignácio Coelho e predominantemente, casas residenciais bem simples, mas sem pobreza. O lugar mais sofisticado chama-se Green Man Bar, que recebe turistas de cavalgadas e só funciona nos finais de semana.

#### **4.3.6.1.4 POSSE DOS COQUEIROS**

A Posse dos Coqueiros possui aproximadamente 100 casas populares, sendo o restante ocupado por condomínios e sítios de veraneios de classe média com terrenos médios e casas próximas. A maioria das casas possui fossa. Há uma linha de ônibus que vai do Terminal Itaipava para Fagundes de 40 em 40 minutos que faz um desvio até o povoado.

#### **4.3.6.1.5 PONTE DE ARAME DE SÃO LOURENÇO**

Localiza-se no Município de Areal e possui em torno de 15 casas populares. Observou-se o início da piscicultura, cultivo de abóboras e predominância de pastos com gado extensivo. São Lourenço fica próximo de uma saída para a BR 040 – próximo de Areal. Com muito investimento poderia se tornar um acesso secundário, mas de apoio útil para a região. A estrada é estreita e muito precária, mas permite alargamentos. Apesar de São

### **COMPLEXO IMOBILIÁRIO HOTELEIRO ESPORTIVO - PETRÓPOLIS**

Lourenço estar mais próximo de Areal do que de Secretário, a maioria dos moradores trabalha em Secretário e Petrópolis. Isso ocorre porque Areal tem um fraco potencial no mercado de trabalho. Foram entrevistadas duas pessoas na localidade, que acreditam que o empreendimento será positivo, mas ressaltam a importância de cursos técnicos nas áreas hoteleira e de jardinagem.

#### **4.3.6.2 PRINCIPAIS DEMANDAS SOCIAIS, DESTACANDO MERCADO DE TRABALHO, TIPO DE QUALIFICAÇÃO E PREOCUPAÇÃO AMBIENTAL**

A escolha da área para construir o empreendimento foi estabelecida a partir da disponibilidade de terrenos localizados em fazendas próximas. A implantação do empreendimento irá contribuir para que haja uma ampliação da infraestrutura da região de forma contínua, e consequentemente da malha urbana, beneficiando as áreas de seu entorno que serão valorizadas, com o incentivo para sua ocupação com infraestrutura adequada. O meio ambiente também será beneficiado com as recuperações de áreas hoje degradadas pela presença de pastos, e pela implantação da gestão ambiental no empreendimento como um todo.

#### **4.3.6.3 LEVANTAMENTO DE POPULAÇÕES TRADICIONAIS E SUAS DEMANDAS**

Nessa região não foram encontradas populações tradicionais estabelecidas. Segundo o Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome (MDS) povos tradicionais são: “grupos que ocupam e usam, de forma permanente ou temporária, territórios tradicionais e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica. Para isso, são utilizados conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição. Entre os Povos de Culturas Tradicionais do Brasil, estão os povos indígenas, os quilombolas, as comunidades de terreiro, os extrativistas, os ribeirinhos, os caboclos, os pescadores artesanais, os pomeranos, dentre outros. Os índios nômades que frequentavam a Região Serrana do Vale do Paraíba eram os Coroados que habitavam os vales dos rios Paraíba, Pomba e Preto. Eram excelentes

caçadores e no século XVII serviam as expedições dos colonizadores para garantir alimentação aos exploradores durante as viagens pelas florestas. Utilizavam as florestas da Serra do Mar para caça até o século XIX, mas nunca se instalaram em aldeias. Fato que é comprovado por achados como machados e outros utensílios de caça e também pelo depoimento dos europeus que subiram a Serra dos Órgãos. A população de origem africana, por sua vez, foi trazida para a região nos ciclos do ouro e do café. No ciclo do ouro trabalhavam como escravos dando apoio ao transporte de material e gente entre a capital e Minas Gerais. No ciclo do café foram trazidos em grande quantidade para as fazendas como principal mão-de-obra. Quilombos foram formados na Região próxima, mas não em nossa área de influência direta. Escravos fugitivos das fazendas de café no Vale do Paraíba formaram quilombo importante na região em que hoje pertence à Reserva do Tinguá, próximo de Miguel Pereira. Quilombo que foi destruído por tropas comandadas por Duque de Caxias e o líder Manuel Congo foi enforcado em praça pública em Vassouras. Outro Quilombo importante, próximo, mas também fora de nossa área de influência, é o da Tapera, localizado em Jacó na estrada que liga Itaipava a Teresópolis (BR 495). Foi recentemente reconhecido pela Fundação Palmares e está em processo de regularização e organização. A população tradicional afrodescendente da Região de Secretário em sua enorme maioria foi expulsa com a decadência do café e migrou para o Centro de Petrópolis e para a Baixada Fluminense e a Capital. Os que ficaram na região se tornaram meeiros de pequeno porte ou funcionários das fazendas para cuidar do gado extensivo. Não cabe, portanto, em nossa área de influência direta reconhecermos populações tradicionais.

#### **4.3.6.4 EXPECTATIVA COM RELAÇÃO AO EMPREENDIMENTO**

Através das diversas entrevistas realizadas nos trabalhos de campo da equipe, chegou-se a conclusão que a população local de moradores, veranistas e visitantes visualiza o empreendimento de forma positiva. O argumento principal a favor do empreendimento é a geração de empregos para a região e a melhoria da qualidade da infraestrutura. Defendem a geração de emprego principalmente na fase de construção civil, mas muitos apontaram interesse em trabalhar na área de hotelaria, manutenção de condomínios e no manejo dos campos de golfe e jardins. Os habitantes demonstraram interesse em cursos

técnicos nas áreas de hotelaria, jardinagem, mecânica e culinária, além do curso de línguas estrangeiras. Segundo eles, a maioria dos moradores possui somente o ensino fundamental e muitas vezes, nem isso. Todos apontaram como problemática a chegada de trabalhadores em excesso de fora, fato que pode gerar o êxodo da população local e a favelização que provocaria a desvalorização da própria região.

No centro de Secretário, foram visitados diversos locais, o Bar do Brinquinho, a Villa do Vinho, a Padaria do Mario e em um açougue, onde foram entrevistadas 14 pessoas. Todos veem o empreendimento de forma positiva, visando à geração de empregos na região. As principais preocupações foram em relação ao trânsito que será gerado na região com a vinda do empreendimento, devendo-se pensar, então, em vias alternativas, como as saídas para Paraíba do Sul por Sebold e Sardoal; e com a preservação das matas. As principais reivindicações dos entrevistados foram a necessidade de saneamento para a região, cursos de capacitação em construção civil, hotelaria e línguas, melhorias no Posto de Saúde, ponto de táxi, casa lotérica com serviços para pagamentos de contas, agências bancárias. Uma moradora ressaltou a importância de melhorias na estrada da Rocinha e o desenvolvimento do turismo histórico, gastronômico, ecológico.

Em Gambá, foram entrevistadas cinco pessoas, que expressaram suas opiniões a respeito do empreendimento do golfe. Segundo eles, o empreendimento é positivo, pois vai gerar empregos para a região, principalmente na fase de construção civil. Os habitantes demonstraram interesse em cursos técnicos nas áreas de hotelaria, jardinagem, mecânica e culinária, além do curso de línguas estrangeiras. Segundo eles, a maioria dos moradores possui somente o ensino fundamental e muitas vezes, nem isso.

Entrevistou-se sete pessoas na Rocinha. Para eles, o empreendimento pode ser positivo. No entanto, os entrevistados acham que os benefícios podem não chegar até a Rocinha e se concentrarem em Secretário e na região do Gambá. Eles acham importante manter as florestas preservadas e ressaltam que as principais demandas da região são creches, cursos de capacitação nas áreas de construção civil, hoteleira, línguas e de informática. Alguns moradores locais possuem firmas de apoio à construção civil, como, por exemplo, a Empreiteira Crawl, que trabalha com terraplenagem. Eles enxergaram a possibilidade do fornecimento de alimentação produzidas por vários moradores locais para o empreendimento, como, por exemplo, as quentinhas da Estela que poderiam ser utilizados para a alimentação dos trabalhadores da construção civil. As pousadas da

#### **COMPLEXO IMOBILIÁRIO HOTELEIRO ESPORTIVO - PETRÓPOLIS**

Rocinha estão todas desativadas, o que gera o enfraquecimento da economia e turismo da região.

































Entrevistou-se uma moradora de Seboldas, que vê o empreendimento de forma positiva, pois geraria empregos e atrairia turistas. Ela acha importante a criação de cursos técnicos, primordialmente na área hoteleira. Enfatizou a subutilização do valor turístico da região que é, segundo ela, a única verdadeira condição de emprego e renda que pode manter a população no local. Ela afirmou que a grande maioria da população de Seboldas trabalha no comércio em Paraíba do Sul, a meia hora de distância de ônibus.

Em Sardal, foram entrevistadas cinco pessoas. Os habitantes veem o empreendimento de forma positiva, pois acham que gerará renda para o município e para os próprios moradores da região. A maioria dos moradores de Sardal trabalha no próprio local em construções e lavouras. A principal demanda para eles são os cursos técnicos, principalmente na área de hotelaria.

Uma pessoa foi entrevistada em Posse dos Coqueiros, que vê o empreendimento de forma positiva, pois acha que o número de empregos vai aumentar. Defendeu que há pessoas aptas para trabalhar na área hoteleira e de construção civil já que atuam nestes setores em Itaipava e que com o aumento dos empreendimentos deste tipo na própria região não precisariam mais se deslocar.

A caminho de Paraíba do Sul, foram entrevistados três veranistas, dois de Petrópolis e um do Rio de Janeiro, que frequentam a região para a realização de cavalgadas de dia inteiro de duração, outro grande potencial de toda a região. Eles se manifestaram sobre o empreendimento que acham positivo por levar à região mais empregos, porém ressaltaram a importância da preservação ambiental. Os veranistas acham necessárias a criação de cursos técnicos nas áreas de construção civil e hotelaria para os moradores da região e temem muito a chegada de trabalhadores de fora. Segundo eles, a tendência da região é a construção de mais condomínios e de fazendas. Reclamaram da falta de bons restaurantes e paradas para quem realiza cavalgada. Ver Quadro 3.

**Quadro 3-** Dados das entrevistas realizadas.

LOCALIDADE	MUNICÍPIO	POPULAÇÃO (aproximada)	COMÉRCIO	ESTRUTURAS	EXPETATIVAS / DEMANDAS COM O EMPREENDIMENTO	PREOCUPAÇÃO AMBIENTAL	PAISAGEM DO ENTORNO
Alto do Pegado	Petrópolis	-				-	
Condomínio Anápolis	Petrópolis	200				-	Pequenos jardins
Fagundes	Petrópolis	800				Preservação das regiões florestais	Sítios
Gambá	Petrópolis	50				-	Casas populares / Mata
Maquiné	Petrópolis	-				-	Sítios / Mata
Ponte de Arame de São Lourenço	Areal	60				-	Sítios / Pastos
Posse dos Coqueiros	Petrópolis	400				-	Casas populares
Rocinha	Petrópolis	-				Preservação das regiões florestais	Sítios / Mata
Sardoal	Petrópolis	500				-	Sítios
Sebolas / Inconfidência	Paraíba do Sul	1000				-	Casas populares
Centro de Secretário	Petrópolis	-				Preservação das regiões florestais	Casas populares

## COMPLEXO IMOBILIÁRIO HOTELEIRO ESPORTIVO - PETRÓPOLIS



sendo:

 Padaria	 Estradas asfaltadas	 Positivo
 Bar – Mercearia	 Iluminação pública	 Negativo
 Farmácia	 Saneamento	 Curso técnico em hotelaria
 Imobiliária	 Fossas	 Curso técnico em construção civil
 Loja de material de construção	 Calçadas	 Cursos de línguas estrangeiras
 Restaurante		 Curso de informática
 Antiquário		 Saneamento
 Venda de vinhos		 Melhorias no Posto de Saúde
 Loja de eletrônicos		 Loteria
 Mercadinho		 Agências bancárias
		 Ponto de táxi

## COMPLEXO IMOBILIÁRIO HOTELEIRO ESPORTIVO - PETRÓPOLIS

#### 4.3.6.5 ATIVIDADES E EQUIPAMENTOS CULTURAIS

Há uma grande carência de espaços públicos – praças, parques, quadras de esporte – para promover atividades de lazer para a população local. A principal Praça de Secretário encontra-se abandonada e é subutilizada. As principais atividades de lazer gratuitas são os campos de futebol (que beneficiam principalmente a população masculina) e as festas promovidas pelas igrejas regionais como a de Matozinhos que atrai gente de toda a região e até de municípios mais distantes. Essa festa é um dos grandes acontecimentos culturais anuais da região e acontece em agosto. É considerada a maior festa religiosa do Estado do Rio de Janeiro. Fato que deve ser investido como atrativo cultural da região.

Existem alguns “pesca e pagues” na região. O principal fica nas proximidades de Fagundes e possui um lago, um bar e restaurante e um campo de futebol. No entanto, este empreendimento é mais frequentado por gente de fora nos finais de semana, principalmente de Petrópolis, Paraíba do Sul e do Rio de Janeiro.

O Centro de Secretário possui comércio básico, insuficiente para a demanda do empreendimento, como pode ser observado na Figura 8.



**Figura 8:** Centro de Secretário

#### **4.3.6.6 PRINCIPAIS ORGANIZAÇÕES SOCIAIS E SUA REDE DE ATUAÇÃO**

Na localidade existe a Fazenda Projeto Água que possui 210 mil m<sup>2</sup> de extensão, sendo que desta área, 110 mil m<sup>2</sup> são destinados exclusivamente ao reflorestamento. A Fazenda possui ainda, 32 nascentes de águas catalogadas; quatro lagos artificiais e um lago natural; área de lazer, uma horta orgânica e uma estufa; estando em fase de acabamento Centro de Estudos com biblioteca, sala de leitura e sala de apresentações; alojamentos; área de apoio; laboratórios – voltados para pesquisa e estudo na área ambiental. O objetivo do projeto é promover a conscientização e a instrução da sociedade sobre a importância de preservar, economizar e recuperar os recursos hídricos, revertendo a situação de degradação do meio-ambiente para garantir a boa qualidade de vida e o desenvolvimento sustentável da região (Projeto água).

##### **4.3.6.6.1 ORGANIZAÇÃO SOCIAL CONDOMÍNIO ANÁPOLIS**

Na localidade de Anápolis, há a Associação de Moradores de Anápolis que atende tanto o condomínio quanto a população do entorno imediato em que a grande maioria presta serviços ao próprio condomínio.

##### **4.3.6.7 ESTRUTURA FUNDIÁRIA**

Ao longo do Vale do Paraíba foram encontrados diferentes níveis de desenvolvimento da economia. O trecho Norte do município de Petrópolis possui características típicas do Vale do Paraíba, muito diferente do Sul do município. Nas regiões mais próximas da rodovia BR 040: Itaipava e Pedro do Rio verificou-se um conjunto de novos empreendimentos comerciais, imobiliários e industriais em amplo e acelerado desenvolvimento. No entanto, no interior, como a Região de Secretário, permanece vinculado ao setor primário da economia e só recentemente esse cenário se modifica com a intensificação da expansão dos empreendimentos imobiliários. Fato que provoca

também mudança importante no ordenamento das vilas e povoados com o desenvolvimento de novas atividades comerciais. Com todo esse processo as grandes fazendas de café passaram a ser retalhadas pelos familiares herdeiros e transformadas em sítios para veranistas e agora em complexos turísticos também. Processo que vem se acelerando nos últimos 10 anos, devido à rápida valorização das terras, muito próximas do Rio de Janeiro e devido também à saturação de Itaipava. Consta-se que o que mais afeta a estrutura fundiária hoje na Região de Secretário é o turismo em que proprietários das antigas fazendas de café – já repartidas ou não, tendem a investir no setor de veraneio, hotelaria e gastronomia. Muitas sedes de antigas fazendas devem ser transformadas em pousadas e restaurantes e o território do entorno em sítios e condomínios. Outro fator relevante, até como atrativo principal, é que a região ainda possui importantes remanescentes de Mata Atlântica bem preservada, principalmente nas partes mais altas.

#### **4.3.7 ANÁLISE QUALITATIVA (TRABALHO DE CAMPO) PARA A ÁREA DIRETAMENTE AFETADA (ADA)**

##### **4.3.7.1 IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS**

###### **4.3.7.1.1 ESTRADA SECRETÁRIO - GAMBÁ**

Trata-se de uma estrada de terra com pequenas casas e predomínio de gado extensivo não produtivo. Ao longo da estrada, forma avistados dois novos empreendimentos imobiliários com lotes grandes, visando o mercado veranista de cidades próximas, como o Rio de Janeiro. Um desses condomínios possui um Haras e um Centro Hípico. Os lotes são de no mínimo 20 mil m<sup>2</sup>, demonstrando a predominância de terreno não construído e o alto padrão dos atuais e futuros proprietários.

#### **4.3.7.1.2 GAMBÁ**

Gambá conta com aproximadamente 150 habitantes, em que a maioria trabalha em sítios e condomínios nas proximidades. O posto de saúde mais próximo do local, encontra-se em Secretário. Ao longo do caminho, foram observadas diversas placas anunciando a venda de imóveis. Nas proximidades da Fazenda Itajubá, observou-se um aumento de área florestada.

#### **4.3.7.1.3 ESTRADA SARDOAL – FAGUNDES**

Foram visualizadas fazendas de gado leiteiro e predominância de sítios de veraneio. Próximo à Fagundes observou-se uma maior concentração de áreas florestadas.

#### **4.3.7.1.4 CONDOMÍNIO ANÁPOLIS**

O Condomínio Anápolis possui casas de classe média, próximas entre si e com pequenos jardins. O condomínio conta com aproximadamente 70 casas, sendo somente três com moradores fixos, as outras são casas de temporada pertencentes a moradores da capital.

Dois trabalhadores da localidade foram entrevistados, que consideraram o empreendimento como positivo, visto que vai gerar empregos. Eles ressaltaram a necessidade de cursos técnicos, principalmente na área de hotelaria, pois acreditam que existem pessoas da região aptas a trabalhar na construção civil.

#### **4.3.7.1.5 FAGUNDES - PARAÍBA DO SUL**

A localidade de Fagundes conta com aproximadamente 200 casas, possui somente um comércio, que funciona como mercearia e venda de materiais de construção.

Três trabalhadores da mercearia foram entrevistados. Para eles, o empreendimento é positivo, pois vai gerar empregos. Segundo eles, há pessoas da região qualificadas para trabalhar nas áreas de construção civil e jardinagem, porém acham necessário um curso de capacitação na área hoteleira. Muitos moradores da localidade trabalham na cervejaria em Pedro do Rio e em hotéis e comércio em Itaipava. Os entrevistados observaram que as casas da localidade possuem fossas, filtros e sumidouros e apenas algumas instalações comerciais e residenciais despejam os dejetos nos canais fluviais.

Na estrada para Paraíba do Sul, observou-se um baixo número de placas a respeito do Caminho Real, também conhecido como Caminho Novo e chegamos a conclusão de que o turismo da região é subaproveitado. A estrada é marcada por uma grande quantidade de sítios e existe um haras, chamado Fazenda das Ruínas, onde existem restos de antiga fazenda de café. Parte do trecho, chegando em Sebolos, é asfaltado e constatamos a presença de muito lixo no caminho. Cabe investir no turismo desse trecho em especial, onde é marcante a história dos tropeiros, do próprio Tiradentes e do período cafeeiro. Potencial para o turismo histórico, rural e gastronômico que pode se tornar um circuito com sinalização e infraestrutura adequadas.

#### **4.3.7.1.6 FAGUNDES – PETRÓPOLIS**

A via principal da estrada é asfaltada, não há sítios e apresenta o Restaurante Panela Velha e Fagundes de comida caseira popular.

Na venda de queijos e doces da Dona Nika, uma moradora foi entrevistada— filha da comerciante. Segundo ela, 90% dos clientes da venda são do Rio de Janeiro. Ela tem uma preocupação com a preservação das matas e com o trânsito da região, caso o empreendimento obtenha a licença de instalação. Afirmou que as estradas da região não

estão preparadas para o aumento do tráfego pesado de caminhões. A moradora não acha que as pessoas da região estejam preparadas para trabalhar no empreendimento hoteleiro e de condomínios e ressalta a importância de cursos técnicos nas áreas de hotelaria, construção civil e de línguas. Ela observou também, que a tendência da região é a substituição do pasto de gado extensivo por empreendimentos imobiliários. Ela vê potencial da venda da Dona Nika estar fornecendo doces e queijos para o empreendimento do golfe. Reclamou da poluição encontrada nos canais fluviais que cruzam as áreas mais urbanizadas.

#### **4.3.7.1.7 ESTRADA SECRETÁRIO – ROCINHA**

A região possui casas grandes e sítios. É uma área em expansão acelerada de investimentos imobiliários. Foram Observados pastos extensivos sobre planícies de inundação e não somente nas encostas como nas demais áreas da região. Na Rocinha está localizado a Pedra Maria Comprida (símbolo da região que pode ser transformado em Monumento Natural) e o rio Maria Comprida.

Foram avistados um Haras (Ricardo), a Fazenda Antiga da Rocinha (construção amarela de valor histórico importante, mas que necessita de recuperação e pode se tornar local de visitação pública), a Escola Municipal Major Theófilo de Carvalho, a Estação de Tratamento Águas do Imperador, a ONG Amigos da Mata, além de uma cachoeira muito frequentada.

Na Rocinha há um condomínio de apartamento de campo com 200 unidades. O condomínio de alto luxo fornece todos os serviços de apoio e possui estrutura de lazer como piscinas, quadras de tênis e futebol, áreas para passeios e segurança. Uma tendência crescente em toda a Região Serrana é esse tipo de condomínio que assemelha casas, mas é composto de apartamentos de campo. Os apartamentos têm extensas varandas, lareiras, acesso direto aos jardins. O fator segurança e a não preocupação com caseiros ou manutenção é o principal atrativo desse tipo de empreendimento.



#### **4.3.7.1.8 ESTRADA DO MAQUINÉ**

Estrada localizada na margem direita do rio Fagundes. Ao longo da estrada, observou-se a predominância de casas e sítios de veranistas, um curral na planície de inundação, diversos anúncios de empreendimentos imobiliários, um conjunto de casas populares na margem do rio, um pequeno centro hípico, o Haras São Lucas e o Breeders' – estabelecimento gastronômico sofisticado que se encontra inativo. Na localidade há o Condomínio Maquiné e a Associação de Moradores AMAM.

#### **4.3.7.1.9 CENTRO DE SECRETÁRIO**

O Centro de Secretário é nossa aglomeração urbana principal e que mais será influenciada diretamente pelo empreendimento. Embora sua estrutura seja mínima, será o principal ponto de apoio urbano com comércio e serviços essenciais para todas as fases do empreendimento.

No centro de Secretário avistou-se casas populares, que ocupam a beira do rio. Observamos também, uma delikatessen especializada em vinhos, um antiquário, bares, três imobiliárias, duas lojas de materiais de construção, farmácia, padaria e uma loja de eletrônicos e móveis. Não há hotéis ou pousadas na localidade. Foi criada uma praça há pouco tempo para incentivar os idosos a se exercitarem, porém a praça não conta com iluminação, água ou banheiros.

A maioria dos moradores trabalha em sítios como jardineiros ou caseiros, condomínios e haras. Outros trabalham na cervejaria de Pedro do Rio e em estabelecimentos comerciais de Itaipava e Petrópolis. Uma minoria permanece no próprio centro de Secretário. A padaria local, por exemplo, emprega nove moradores.

#### **4.3.7.2 CARACTERIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL DO PATRIMÔNIO ARQUEOLÓGICO DA ÁREA DE ESTUDO, CONFORME DETERMINA A PORTARIA Nº 230, DE 17/12/2002 DO IPHAN**

Destacou-se a inexistência de populações tradicionais em nossa região. No entanto, ressalta-se a existência de algumas fazendas históricas como a da Rocinha e de algumas construções como a Escola Municipal de Secretário. A vila de Sebolos é a que mantém na região maior valorização de patrimônio histórico com a existência de um museu em homenagem a Tiradentes. Algumas instalações antigas se encontram ao longo das vias, mas em condições de ruína ou modificadas de sua estrutura original. O turismo histórico é um potencial da região, mas exige alguns investimentos com a sinalização e a explicação dos ciclos do ouro e do café e a recuperação de alguns prédios históricos que não são monumentos oficiais reconhecidos pelo IPHAN, mas podem se tornar atrativos comerciais para pequenos bares e restaurantes.

#### **4.3.7.3 ESTRUTURA FUNDIÁRIA**

A Tendência é que antigas propriedades rurais na Região Norte do município de Petrópolis, hoje terras ociosas que estão justamente aguardando o processo de valorização, sejam transformadas em condomínios e empreendimentos turísticos. Trata-se do ordenamento urbano de terras rurais, mas com o interesse de se manter o cenário rural como atrativo. Cria-se então infraestruturas urbanas mantendo-se jardins e florestas. Para compreendermos a estrutura fundiária da Região de Secretário e suas rápidas transformações devemos levar em consideração os aspectos históricos e o processo de urbanização do país, principalmente do Estado do Rio de Janeiro, que promove uma nova disputa pelo uso do solo. Com o crescimento das cidades, existe uma pressão pela anexação de áreas, antes rurais, para uso urbano. Cria-se, portanto, um novo mercado de terras. Nas bordas das áreas urbanas coexistem atividades rurais e a expectativa de ganho dos proprietários e dos incorporadores imobiliários. Novos empreendimentos imobiliários como loteamentos e campos de golfe com resorts e centros comerciais proporcionam hoje no espaço de nossa região de análise uma significativa transformação

da estrutura fundiária. Acontecem dois tipos de loteamentos na periferia de Petrópolis: os irregulares que devemos evitar e os regulares e formais como o que estamos analisando.

A elite escravocrata a partir da decadência do café no final do século XIX e início do século XX promoveu o retalhamento da propriedade de terras. Processo intensificado com a introdução do trabalho livre substituindo a escravidão. A garantia da terra era visualizada pela elite como capital importante a ser mantido, mas a decadência do café e o fim da escravidão exigiam novas medidas. Numa fase inicial os proprietários optaram por manter a grande propriedade e ceder parcelas para outros produzirem, em muitos casos imigrantes europeus. Assim o grande fazendeiro continuava a ser proprietário e recebia pela utilização de sua terra. O arrendamento foi a opção. Ou seja, a crise do café e da mão-de-obra na lavoura do café não foi solucionada com a modificação da estrutura fundiária no primeiro momento histórico. Fato que só veio a ocorrer nos últimos 50 anos com o interesse dos muitos herdeiros – urbanos – em repartilhar as propriedades e acumular capital.