

# AS PROPRIEDADES DA TERRA URBANA EM DESTERRO NO SÉCULO XIX

Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo  
Gustavo Rodrigo Faccin Araujo de Souza



Pintura da capa por Eduardo Dias (c. 1910)  
Extraída de Gerlach (2015, p. 277).

GUSTAVO RODRIGO FACCIN ARAUJO DE SOUZA

**AS PROPRIEDADES DA TERRA URBANA EM  
DESTERRO NO SÉCULO XIX**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo, Centro Tecnológico, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Santa Catarina.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Marina Toneli Siqueira

FLORIANÓPOLIS  
2021

*Como o capitalismo (ou seja, o “mercado”) recriou a natureza humana e as necessidades humanas, a econômica política e seu antagonista revolucionário passaram a supor que esse homem econômico fosse eterno. Vivemos o fim de um século em que essa ideia precisa ser posta em dúvida. Nunca retornaremos à natureza humana pré-capitalista; mas lembrar como eram seus códigos, expectativas e necessidades alternativas pode renovar nossa percepção da gama de possibilidades implícita ao ser humano.*

Edward Palmer Thompson, 1991.



## Resumo

Por considerar as transformações nas formas de partilha, distribuição e domínio sobre a terra urbanizada como essenciais para o entendimento do processo de urbanização, este trabalho pretende-se um estudo das práticas de propriedade da terra urbana no Brasil do século XIX. Tem por objetivo reconhecer as práticas de propriedade da terra urbana existentes no período anterior à hegemônica da propriedade individual, titulada e absoluta, bem como compreender os processos que levaram à transformação dessas práticas. Para tanto, foi realizada uma fundamentação teórica e histórica sobre o tema e definida a cidade de Desterro como estudo de caso. Através de consulta aos arquivos e correspondências trocados entre a Câmara Municipal de Desterro e a Presidência da Província de Santa Catarina ao longo de todo o século XIX, além de outras fontes e conjuntos documentais, foi realizada uma análise histórica de 6 categorias estabelecidas a partir da revisão bibliográfica e da documentação utilizada: Patrimônio da Câmara, Logradouros Públicos, Terras de Marinha, Bens de Mão-morta, Terras Comuns e Lotes Urbanos Particulares. Os resultados possibilitam compreender algumas dinâmicas históricas específicas sobre cada uma dessas propriedades em Desterro, contrapondo-as com processos a nível nacional, bem como discutir o impacto da Lei de Terras na transformação da propriedade da terra urbana e o papel da Câmara Municipal de Desterro no processo de urbanização local.

**Palavras-chave:** Terra urbana; Propriedade; Lei de Terras; Desterro; Florianópolis

# Sumário

<b>Apresentação .....</b>	<b>10</b>
<b>Introdução .....</b>	<b>12</b>
<b>1. Como entender a propriedade da terra</b>	
1.1 Propriedade, direito natural e personalidade.....	18
1.2 Pluralidade proprietária e os problemas da historiografia .....	21
1.3 Propriedade da terra e espaço urbano.....	25
<b>2. Breve histórico da propriedade da terra rural e urbana no Brasil</b>	
2.1 Colonização e sistema sesmarial .....	32
2.2 O período de apossamento e a construção da Lei de Terras de 1850 .....	35
2.3 Regulamentações pós 1850 e o sistema de registros .....	41
2.4 Propriedade da terra urbana nos séculos XVI e XVII.....	45
2.5 Propriedade da terra urbana nos séculos XVIII e XIX. ....	52
<b>3. Fazer história da propriedade da terra urbana</b>	
3.1. As dificuldades da pesquisa histórica sobre a propriedade da terra urbana.....	62
3.2. Etapas do processo de pesquisa .....	66
3.3. Sobre a representatividade dos conjuntos documentais utilizados .....	69
3.4. Geoprocessamento e cartografia histórica.....	70

## **4. Panorâma das práticas de propriedade da terra urbana em Desterro no século XIX.**

4.1. Breve histórico da formação de Desterro .....	73
4.2. As propriedades analisadas.....	80
4.3 Patrimônio da Câmara .....	85
4.4 Logradouros Públicos.....	101
4.5 Terras de Marinha.....	111
4.6 Bens de mão-morta .....	119
4.7 Terras Comunais.....	125
4.8 Lotes Urbanos Particulares.....	133
<b>4. Considerações Finais .....</b>	<b>140</b>
<b>ANEXO I.....</b>	<b>144</b>
<b>ANEXO II.....</b>	<b>148</b>
<b>Fontes Primárias.....</b>	<b>150</b>
<b>Bibliografia.....</b>	<b>152</b>

# Lista de Figuras

Figura 1: A visão tradicional da Propriedade. Linearidade e estatismo.....	23
Figura 2: As condições de realização da propriedade. Os direitos de ..... propriedade como relação social.....	25
Figura 3: Propriedades diferentes constituem territorialidades diferentes .....	27
Figura 4: A propriedade da terra como expressão de formas jurídicas e territoriais.....	28
Figura 5: Distribuição das vilas e cidades até o fim do século XVII.....	46
Figura 6: Distribuição das vilas e cidades até o fim do século XVII.....	54
Figura 7: Volumes dos conjuntos documentais pesquisados na APESC.....	65
Figura 8: Processo de georreferenciamento e vetorização da cartografia histórica.....	71
Figura 9: Pintura “Vista de Florianópolis” de Eduardo Dias (s/d).....	84
Figura 10: Localização da Rua da Pedreira (1876).....	89
Figura 11. Estimativa do Patrimônio da Câmara medido em 1823.....	92
Figura 12: Pintura “Netos do Diabo” de Eduardo Dias (s/d).....	102
Figura 13: Transformações na representação dos logradouros públicos.....	103
Figura 14: Projeto de embelezamento da Praça Barão de Laguna. ....	106
Figura 15: Pintura mostrando as terras de marinha, de Eduardo Dias (1914).....	110
Figura 16: Faixa de terras de marinha em relação à Planta Topográfica de 1876.....	112
Figura 17: Pintura mostrando o Colégio dos Jesuítas no Mato Grosso, de Eduardo Dias (c. 1920).....	118

Figura 18: Pintura “Hospital de Caridade”, de Eduardo Dias (s/d) .....	120
Figura 19. Área que restou a Ordem Terceira no Campo do Manejo .....	123
Figura 20: Pintura de Eduardo Dias (c. 1920) .....	126
Figura 21. Mapa das terras comunais na Ilha de Santa Catarina.....	127
Figura 22: Pintura de Eduardo Dias (c. 1910) .....	132
Figura 23: Divisão de lotes na Colônia Dona Francisca .....	136
Figura 24: Anúncio de lotes de terras na Colônias Grão-Pará .....	137

## **Lista de Tabelas**

Tabela 1: Cartas de Aforamento.....	97
-------------------------------------	----

## **Siglas**

AHMF - Arquivo Histórico do Município de Florianópolis

ALP - Assembléia Legislativa Provincial

APESC - Arquivo Público do Estado de Santa Catarina

BPE - Biblioteca Pública Estadual

CMD - Câmara Municipal de Desterro

PP - Presidente da Província

GC - Governador da Capitania

# Apresentação

Em meados de 2019, ao longo das caminhadas feitas na volta do estágio, discutíamos eu e minha namorada sobre o que havia acontecido com o parcelamento do solo em Florianópolis. Debate pouco comum entre estudantes de arquitetura, essa discussão acontecia porque, à época, nós dois trabalhávamos justamente com este tema dentro do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), onde estagiávamos. Em meio a questões como a irregularidade fundiária generalizada e as fragilidades nos processos de aprovação de loteamentos e condomínios, me perguntava se não havia algum tema mais básico, capaz de explicar o aparente descontrole sobre a terra urbana existente na cidade onde moro.

Após algumas leituras e conversas, já um tanto frustrado com os debates mais pragmáticos do campo do planejamento urbano, concluí que, se fosse estudar algum tema mais a fundo para o meu TCC, estudaria a propriedade da terra urbana. Isso porque ser proprietário de um pedaço de terra titulado no registro de imóveis e ter sobre ele certos direitos para parcelamento ou edificação são fatos que, para mim, colocam uma série de problemas sociais, urbanísticos, jurídicos, filosóficos, políticos e econômicos para a produção da cidade.

Quando comecei meus estudos, só consegui “sair do lugar” depois de encontrar alguns autores que, já nesse primeiro momento, me conduziram ao campo da história. O pequeno texto de Lima (2002), encontrado num minúsculo sebo no centro de Salvador, e que descobri ser um dos textos seminais para a história agrária no Brasil, deu esse caminho inicial para conseguir problematizar a propriedade da terra a partir da história brasileira. A inspiração mais profícua veio, no entanto, quando conheci o trabalho de Murillo Marx, que em dois ensaios publicados na década de 90 conseguiu fazer uma síntese importantíssima sobre as transformações na propriedade da terra urbana no Brasil. De “posse” dessas primeiras referências, fui conduzindo meus estudos até definir, em meados de 2020, que faria um trabalho sobre as propriedades da terra, agora entendidas no plural, tendo como estudo de caso a Florianópolis do século XIX, chamada Desterro.

Transformei este estudo em uma pesquisa histórica documental sobre a propriedade da terra urbana, encarando as novidades e dificuldades que isso representava. Assim, me reconheci como um futuro profissional do planejamento urbano que almeja ser também um pesquisador de história da urbanização brasileira voltado às questões fundiárias, às transformações nas formas de ser proprietário e nos direitos envolvidos. Por conta disso, considero que esta monografia conclui um período (bastante longo) de formação pessoal e profissional como arquiteto e urbanista, onde acredito ter encontrado os assuntos e problemáticas que poderão me orientar numa possível agenda de pesquisa ao longo dos próximos anos.

Agradeço especialmente à minha orientadora, Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Marina Toneli Siqueira, pela orientação atenciosa e pela disposição de me acompanhar em todas as escolhas de pesquisa, sempre muito difíceis por conta da pandemia que estamos atravessando, além da compreensão com minha vontade de apressar a entrega do trabalho.

Aos membros da pré-banca de TCC, Prof. Dr. Samuel Steiner dos Santos e Prof. Dr. Rodrigo Almeida Bastos, pelas sugestões e pelo debate produtivo.

Aos funcionários da Gerência de Recuperação Documental (GERED) do Arquivo Público do Estado de Santa Catarina (APESC), pelo acompanhamento atencioso nos dias de pesquisa presencial e por terem criado um protocolo específico para os pesquisadores na pandemia.

Ao funcionário Luís Fernandes do Arquivo Histórico Municipal de Florianópolis (AHMF).

Aos funcionários da Biblioteca Pública Estadual de Santa Catarina (BPE).

Aos meus familiares e colegas de graduação, com quem pude compartilhar sobre o trabalho, em especial à minha companheira Camila Alba, pelas longas conversas sobre teoria, história e a crítica no campo da arquitetura e do urbanismo.

# Introdução

O estudo da propriedade privada como categoria dinâmica e central do sistema capitalista aponta para uma possível agenda de pesquisa que subverta o seu lugar de instituição entronizada e canônica (UNGARETTI e al, 2019). Para os processos de urbanização, os regimes de propriedade da terra estão na raiz dos problemas urbanos justamente por se encontrarem no centro da dificuldade em se fazer com que a produção do espaço atenda às necessidades da maioria. Os vazios urbanos, os enclaves fortificados, a péssima localização e/ou a escassez de áreas públicas, a baixa conectividade do sistema viário, a segregação socioespacial, são algumas das problemáticas estreitamente vinculadas ao reconhecimento da propriedade da terra urbana e à capacidade do Estado e da sociedade civil em impor controles e exigências à apropriação e utilização do espaço urbanizado.

Ao mesmo tempo, a imposição de um modelo proprietário baseado no título absoluto registrado individualmente, visto como universal, escamoteia outras formas de se lidar com a apropriação da terra e almeja transformar quaisquer valores de uso em mercadoria. A aparente universalidade desse modelo funciona também como uma ideologia: uma forma de esconder a história das formas proprietárias e seus processos de transformação ao longo do tempo e do espaço.

Interpretar esse quadro de problemáticas, tomando a propriedade como categoria central, abre caminho, apenas um entre tantos outros, para um estudo da propriedade da terra urbana através da história da urbanização brasileira. Um caminho ainda pouco traçado e que teve em MARX (1991,1999) um dos seus principais precursores. Para o autor:

A questão da terra, de sua partilha, distribuição e domínio, pode fornecer a chave para o conhecimento de nossa formação, conformação e transformação urbanas (MARX, 1991, p. 14).

A propriedade da terra, que já conta no Brasil com amplos estudos no campo da história agrária e da história do direito (MOTTA, 2012; VALERA, 2005),



ainda carece de uma historiografia que se dedique ao problema dentro do campo da história da urbanização. Alguns trabalhos consultados para esta monografia, realizados para cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Natal e Belém, evidenciam as potencialidades desse estudo para a construção do conhecimento sobre o espaço urbano no Brasil.

Assim, foi definido como objetivo mais geral para este trabalho realizar *um estudo de história da propriedade da terra urbana no Brasil, buscando reconhecer as práticas proprietárias existentes no período anterior à hegemonização da propriedade individual, titulada e absoluta, além de compreender os processos que levaram à transformação dessas práticas*. Para tanto, foi definida a cidade de Desterro como estudo de caso e o século XIX como recorte temporal. Este século, vale dizer, foi escolhido por conta das transformações intensas ocorridas em relação às formas proprietárias, as quais já foram evidenciadas em inúmeros outros trabalhos: fim do regime sesmarial, Lei de Terras, e criação do primeiro registro de imóveis, entre outras. Já em relação ao caso de estudo, é necessário considerar que a atual cidade de Florianópolis, fundada em fins do século XVII, passou por amplas transformações nas formas de propriedade ao longo de sua história, da mesma forma que outras cidades criadas no período colonial. Esse fato, aliado à possibilidade de ter acesso aos conjuntos documentais disponíveis nos arquivos municipal e estadual, foram decisivos para a escolha da mesma como objeto de estudo.

Além disso, o estudo da historiografia já realizada sobre a urbanização de Florianópolis demonstra haver algumas lacunas no conhecimento sobre a formação da cidade. Boa parte dos trabalhos analisados destacam as transformações na paisagem ou na evolução do conjunto urbano, tendo mais ênfase para o visível, especialmente em relação às arquiteturas, às infraestruturas urbanas e aos aspectos morfológicos do parcelamento do solo. Diante disso, buscou-se conhecer a propriedade da terra urbana como relação social, tendo como foco menos a espacialização de propriedades e identificação dos proprietários, e mais o entendimento sobre quais eram as condições de realização das práticas proprietárias em jogo, quais os direitos envolvidos e que processos atravessavam essas mesmas práticas. Nesse sentido, a pesquisa foi também motivada pela leitura do livro de Nazareno José de Campos Terras Comunais na Ilha de Santa Catarina, publicado em 1991. O pioneirismo do autor em relação ao tema e o mérito de ter

percebido a riqueza das práticas comunais na Ilha tornam esse texto imprescindível para o estudo das práticas proprietárias em Florianópolis.

### *Hipóteses estruturantes da Pesquisa*

Algumas hipóteses estruturantes para a pesquisa foram sendo formuladas ao longo dos primeiros estudos. Para ficar claro: não se pretende que o presente desenho de pesquisa confirme ou refute essas hipóteses. Pelo contrário, elas foram se delineando ao longo do trabalho como uma agenda ampla de pesquisa na qual se inserem os presentes resultados. Em especial, essas hipóteses estruturantes partiram de inquietações em relação à como a propriedade da terra é tratada nas discussões sobre a exclusão do acesso à terra urbana no Brasil. Em Whitaker (2004), por exemplo, percebe-se a tentativa de explicar esse processo a partir da Lei de Terras e de como esse marco legal teria implicado na exclusão dos pobres à terra urbanizada e no privilégio das classes dominantes.

(...) é importante frisar que a Lei das Terras teve também forte influência nas dinâmicas de apropriação da terra urbana. Ermínia Maricato lembra que a lei 'distingue, pela primeira vez na história do país, o que é solo público e o que é solo privado' (Maricato, 1997:23). Assim, torna-se possível, inclusive, regulamentar o acesso à terra urbana, definindo padrões de uso e ocupação, que como veremos, também iriam servir para garantir, ao longo do tempo, o privilégio das classes dominantes. Ou seja, nas cidades como no campo, a estrutura institucional e política de regulamentação do acesso à terra foi sempre implementada no sentido de não alterar a absoluta hegemonia das elites (WHITAKER, 2004, p. 4).

Algumas das leituras realizadas possibilitaram colocar em dúvida essa afirmação. A partir de trabalhos que serão debatidos ao longo da monografia, foi possível considerar que, na urbanização dos séculos XVIII e XIX, os processos de mercantilização da terra urbana e absolutização dos direitos de propriedade podem não ter sido nem tão unívocos e nem resultados diretos da lei de 1850. Além disso, foi possível compreender como as contradições na ação em diferentes níveis do Estado refletem disputas em relação à elaboração e à aplicação das leis que ordenam o espaço urbano. Outrossim, a partir de trabalhos no campo da história do direito, foi possível considerar o modo pelo qual as práticas

proprietárias, em cada período histórico, podem assumir uma grande diversidade de formas jurídicas e expressões territoriais.

Diante disso, as hipóteses que conduziram a pesquisa foram:

1. As propriedades da terra urbana configuram uma complexa rede de práticas sociais em permanente disputa, seja por dentro ou por fora do Estado.
2. A Lei de Terras de 1850 não afetou automaticamente as práticas proprietárias em terras urbanas. A propriedade plena e a ideia do “lote de terras” apareceram nas cidades de maneira progressiva, como resultado também de diversos outros fatores.
3. As câmaras municipais tiveram um papel contraditório na transformação das práticas proprietárias ao longo do século XIX.

### *Estrutura do Trabalho*

Este trabalho foi organizado de forma a permitir uma ampla fundamentação teórica e histórica sobre a propriedade da terra antes de se dedicar à análise da pesquisa realizada para a cidade de Desterro.

No primeiro capítulo, é apresentada uma forma de entendimento para propriedade da terra a partir da perspectiva histórica. Esse capítulo, eminentemente teórico, foi estruturado a partir de três dimensões: a crítica da filosofia política da propriedade, o conceito de pluralidade proprietária de Paolo Grossi associado à crítica da historiografia da propriedade elaborada pela historiadora Rosa Congost, e a proposição de um esboço teórico que busca compreender a noção de propriedade da terra como indissociável da noção de espaço.

No segundo capítulo, é realizada uma fundamentação histórica da propriedade da terra rural e urbana no Brasil desde a colonização até o início do século XX. A proposta utilizada foi de sistematizar importantes conteúdos que tratam sobre a propriedade rural, como o regime de sesmarias e a consolidação do latifúndio, e relacioná-los com a literatura disponível sobre a propriedade da terra urbana, buscando estabelecer pontos de contato e diferenciação.

O terceiro capítulo é dedicado a explicar a metodologia utilizada na pesquisa historiográfica, buscando também relatar o processo pessoal de elaboração da mesma. Como trabalhos de historiografia são ainda pouco exercitados dentro do curso de arquitetura e urbanismo, a proposta de realizá-lo para a elaboração deste TCC envolveu uma série de desafios. Entre eles, foi necessário conhecer os arquivos existentes, os conjuntos documentais e aprender a fazer a leitura de documentos antigos.

O quarto capítulo do trabalho apresenta os principais resultados da pesquisa realizada. Primeiramente, é feito um breve histórico da cidade de Desterro, caracterizando os principais processos que fizeram parte da formação da cidade. Na sequência, são apresentadas as práticas proprietárias encontradas ao longo da pesquisa documental. Por fim, é feita uma interpretação panorâmica dessas práticas para o século XIX, relacionando os conteúdos estudados e as evidências encontradas.

O último capítulo é dedicado às considerações finais da pesquisa. Nessa parte, é explorado como as evidências encontradas auxiliam na discussão das hipóteses aventadas para o caso de Desterro no século XIX. Além disso, são discutidas quais novas problemáticas sobre a propriedade da terra e sobre a história da urbanização de Desterro são abertas e que possibilidades elas indicam para trabalhos futuros.

# 1. Como entender a propriedade da terra

O campo do direito urbanístico, de consolidação relativamente recente no Brasil, reflete já há algumas décadas sobre problemáticas que atualizam a importância da discussão acerca dos direitos de propriedade da terra. Estudos elaborados por Fernandes (2008a, 2008b, 2008c, 2019) questionam a tradição do *legalismo-liberal* e do *paradigma civilista*<sup>1</sup> no direito brasileiro, e apontam a necessidade de aproximação entre os estudos urbanos e jurídicos para pensar a propriedade da terra urbana. A própria efetivação de uma reforma urbana depende, para o autor, de uma reforma jurídica que consiga enfrentar a “questão central dos direitos de propriedade imobiliária” (FERNANDES, 2008a, p. 134).

Partindo desse ponto, pode-se questionar se essa é uma discussão apenas acerca das leis que definem e garantem a propriedade ou que atravessa as diversas disciplinas das ciências sociais, incluindo a arquitetura. Deveria a discussão sobre a propriedade da terra partir das formas jurídicas? Da história das cidades? Do seu significado econômico da para a economia política? Ou ser realizada isoladamente no campo da filosofia? Parece necessário, na verdade, que todos esses campos do conhecimento sejam mobilizados para elucidar não só as questões jurídicas, mas um conjunto grande de dimensões filosóficas, históricas e administrativas, fugindo ao debate excessivamente especializado e possibilitando encarar essa propriedade como um objeto multidisciplinar (UNGARETTI et al, 2019).

Se formos começar por alguma definição, penso ser importante encarar esse objeto de estudo inicialmente de forma geral. Segundo Munzer (1990), a palavra “propriedade” pode ser entendida de duas formas: *a coisa* sobre a qual se é proprietário ou *a relação*, a partir da qual se obtêm direitos sobre algo. A propriedade como coisa, presente no senso comum, se diferencia da propriedade

---

1 Segundo Fernandes (2008c, p. 66) “A típica visão civilista é a absolutização da forma específica da propriedade individual plena, em detrimento de outras formas restritas e/ou coletivas de reconhecimento de direitos reais (...)”. Já por legalismo liberal, o autor entende uma visão do direito como “sistema objetivo, neutro e a-histórico, e que vê a lei tão-somente como um mecanismo de resolução de conflitos” (p. 68), agindo a partir de uma ordem jurídica que privilegia as liberdades individuais afeitas ao sistema capitalista.

como *relação entre pessoas com respeito a algo no mundo*, organizada através de um arranjo jurídico que evolui com o tempo (DARDOT e LAVAL, 2015). Esse entendimento possibilita inferir que aquilo que normalmente se entende como propriedade privada e pública nas sociedades ocidentais desde o século XIX, fundamentada em uma noção de monopólio que tem como princípio básico a exclusão do outro, nada mais é do que uma concepção estreitamente vinculada a formações sociais de um determinado período histórico.

Nesse sentido, ao pensar a propriedade como um fenômeno que se desenvolve na história, partindo da premissa de que os arranjos jurídicos se vinculam a debates no campo da filosofia política e que, no caso da propriedade da terra, tem sérias implicações na produção do espaço, buscou-se estabelecer neste capítulo um quadro de entendimento a partir de três eixos. No primeiro, será feita uma breve crítica a dois argumentos clássicos da filosofia política da propriedade que por muito tempo embasaram, e ainda o fazem em certa medida, o conjunto normativo que trata sobre os direitos reais. Na sequência, no segundo eixo, serão tratados dois paradigmas relativamente recentes que revisam a historiografia e o conceito de propriedade, propostos pelos historiadores Paolo Grossi e Rosa Congost. Por fim, será feita uma proposta teórica que busque relacionar os conceitos de propriedades da terra e espaço.

## **1.1 Propriedade, direito natural e personalidade**

Do processo de absolutização da propriedade<sup>2</sup> através do qual uma concepção universal e “perfeita” desses direitos passa a ser utilizada nos códigos dos Estados Nacionais, tornando-se instrumento para a garantia dos direitos dos grandes proprietários, destacam-se dois argumentos que remontam a obras clássicas da filosofia política. O primeiro deles foi elaborado por John Locke na obra Segundo Tratado sobre o Governo Civil, de 1689. O segundo foi desenvolvido por Georg. W. F. Hegel na obra Princípios da Filosofia do Direito, publicada em 1821

---

2 A ideia de uma absolutização da propriedade pode ser melhor entendida a partir da obra de Varela (2005). Segundo a autora: “Seja qual for a matriz doutrinária que mais intensamente incide, o certo é, porém, que a caracterização do direito de propriedade em seu vínculo com o poder da vontade, como um direito absoluto, é traço comum nas obras jurídicas do século XIX” (VARELA, 2005, p. 229).

e que será comentado aqui a partir da interpretação do antropólogo americano James Holston.

Em Locke, a propriedade é um direito natural que se constitui a partir do trabalho. Isso acontece porque, essencialmente, todos os seres humanos são proprietários do próprio corpo. Ao trabalhar, o que para o autor significa atuar como o corpo para retirar coisas que estariam em um estado natural e utilizá-las para seu próprio uso, o ser humano transforma aquilo que existe no mundo em sua propriedade.

Cada homem tem uma propriedade em sua própria pessoa (...) O trabalho de seu corpo e a obra de suas mãos, pode-se dizer, são propriamente dele (LOCKE, 2002, p. 38).

Pode não parecer a princípio, mas esse argumento contém uma inventividade especialmente necessária para justificar relações sociais que foram se constituindo desde o século XVI. Se o mundo havia sido dado por Deus à toda humanidade em comum, como justificar a própria existência da propriedade? Ou ainda, como justificar que certos proprietários constituíssem um número maior de propriedades do que eram capazes de utilizar para si? Vale mencionar que Locke se dispôs a explicar todas essas questões e ainda relacioná-las com a existência do Governo Civil, que inaugura um Estado de Sociedade, onde então os cidadãos que o constituem podem ceder parte de seu arbítrio individual para garantir que as propriedades de todos sejam preservadas.

Mas, mesmo no Estado de Natureza, antes de ser formado o Governo Civil, as propriedades existiam e eram distribuídas de forma desigual. Isso se justifica por dois motivos. O primeiro deles é que a produtividade em si, para o autor, é essencialmente boa. Assim, se um ser humano pode utilizar suas propriedades produtivamente, não há mal que as acumule em quantidade muito maior que as outras pessoas. Mesmo assim, porque produzir tanto a mais que sua própria necessidade? Segundo Locke, isso acontece porque, num acordo tácito e voluntário, a humanidade criou um material que armazena o valor produzido, um metal precioso ou o próprio dinheiro. Assim, mesmo antes de entrar em um Estado de Sociedade, ela naturalmente se dividia entre grandes proprietários e aqueles que são proprietários apenas de seus próprios corpos.

Retomando a questão do Governo Civil, poderíamos nos perguntar como podem ser todos iguais cidadãos se, ao entrar no Estado de Sociedade, as

propriedades, ou seja, o fruto do trabalho, já estão divididas de maneira extremamente desigual. Macpherson (1979) responde essa questão ao apontar que, em Locke, a cidadania da parcela social que é apenas proprietária de si nunca poderá ser uma cidadania plena.

Todos, tendo ou não propriedade, no sentido comum, estão incluídos [no governo civil], como interessados na preservação das suas próprias vidas e liberdades. Ao mesmo tempo, apenas os que têm "fortuna" podem ter plena cidadania, por duas razões: apenas esses tem pleno interesse na preservação da propriedade, e apenas esses são integralmente capazes de vida racional - aquele compromisso voluntário para a lei da razão - que é a base necessária para a plena participação na sociedade civil. A classe operária, não tendo fortuna está submetida à sociedade civil, mas dela não faz parte (MACPHERSON, 1979, p. 259-260).

Dessa forma, conclui o autor, Locke não apenas justifica a propriedade mas "fornece uma base moral positiva para a sociedade capitalista" (MACPHERSON, 1979, p. 233). Para finalizar, podemos resumir que a teoria da propriedade em Locke se fundamenta em alguns pontos principais. É um direito natural, é fruto do trabalho e é universal. Não varia no tempo ou no espaço e tem seu conteúdo fixado pela própria natureza. O trabalho é seu único legitimador e portanto, toda a propriedade existente se constitui como mérito do proprietário.

Guardemos esses pontos por enquanto, para analisar um outro argumento importante sobre a propriedade. Ao interpretar a obra de Hegel, Holston (2013) chama atenção para ideia de que, nesse autor, a propriedade já não é mais um atributo da natureza e sim um "ato subjetivo de apropriação, uma extensão da vontade do indivíduo sobre a natureza" (p.158). O direito de propriedade sobre alguma coisa se realizaria como um ato de posse, uma realização da personalidade. É uma propriedade que se constitui não de forma pragmática pelo trabalho, mas a partir de um ato subjetivo, de uma vontade expressa pelo sujeito e da externalização de sua subjetividade no mundo objetivo por meio da apropriação de coisas materiais. A partir da posse, é possível efetivar o uso, o trabalho e o direito de colher os frutos do trabalho. Finalmente, é necessário o reconhecimento da propriedade como uma relação intersubjetiva, ou seja, pública e que assim garante a possibilidade de transformação em mercadoria para troca. Nesse ponto, chama atenção a vinculação entre uma ideia de personalidade, que poderíamos entender como uma diferença subjetiva entre sujeitos capaz possibilitar



reconhecimento, e a propriedade. Uma propriedade que é, assim, garantia para que os seres humanos se reconheçam no mundo.

Na justificativa de Hegel, a propriedade também garante a própria possibilidade de desenvolver os plenos potenciais de uma pessoa. Os indivíduos avançam, de si mesmos em direção ao mundo externo da natureza e da sociedade, por meio de atores de reivindicação de propriedade sobre as coisas (HOLSTON, 2013, p. 158).

Como mostra James Holston, tanto na teoria Lockeana quanto na Hegeliana, existe um ponto em comum que considera a propriedade como garantidora da liberdade dos indivíduos. Ser livre é, nesse sentido, não depender dos outros.

Como dessa forma a liberdade é uma função da propriedade, um governo responsável pela liberdade de seus cidadãos deve garantir a propriedade como uma de suas principais obrigações. (HOLSTON, 2013, p.159)

Diante disso, pode-se avançar para a principal conclusão desta seção do trabalho. A propriedade como um direito natural universal, como um requisito para a personalidade, como garantidora da liberdade e como direito basililar a ser defendido pelo Estado. E mesmo que as concepções de Estado de Locke e Hegel sejam diferentes, suas ideias acerca da propriedade fundamentam um entendimento, ainda hoje presente no debate público, de que os proprietários (os grandes proprietários) são cidadãos mais capazes de governar os outros, mais livres e portadores de uma cidadania mais plena. Ainda que por vezes esse quadro de ideias fique obscurecido, são premissas que continuam a fundamentar a proposta de uma sociedade liberal. Na sequência, será apresentada uma outra forma de entender a propriedade, partindo da historiografia, e que se contrapõe à perspectiva até aqui apresentada.

## **1.2 Pluralidade proprietária e os problemas da historiografia**

No texto “A Propriedade e As Propriedades na Oficina do Historiador”, o historiador italiano do direito Paolo Grossi constrói uma concepção sobre propriedade diferente daquela abstrata e unitária elaborada ao longo do século XIX. Grossi (2006) trata de uma virada paradigmática na doutrina do direito italiano ocorrida a partir de 1930 e que conseguiu relativizar a propriedade sacralizada e genérica presente no paradigma absolutista.

Ali havia brotado a intuição elementar de que era hora de olhar a relação entre homem e coisas não mais do alto do sujeito, mas sim pondo-se ao nível das coisas e observando de baixo tal relação, sem preconceitos individualistas e com uma disponibilidade total para ler as coisas sem lentes deformantes. E as coisas haviam revelado serem estruturas não genéricas mas específicas, com disposições específicas e diversificadas que exigiam diversas e peculiares construções jurídicas (...) (GROSSI, 2006, p.4).

No entanto, mesmo considerando essa grande diversidade das formas jurídicas que tratam da propriedade, o autor ensaia uma definição ao focar o estudo da propriedade através da história.

“(...) para ele [O historiador] ‘propriedade deve ser somente um artifício verbal para indicar a solução histórica que um ordenamento dá ao problema da relação jurídica mais intensa entre um sujeito e um bem, ou, em outras palavras, a resposta à questão central sobre a consistência mínima do ‘meu’ jurídico; soluções e respostas que são duplamente múltiplas (...)” (GROSSI, 2006, p.5)

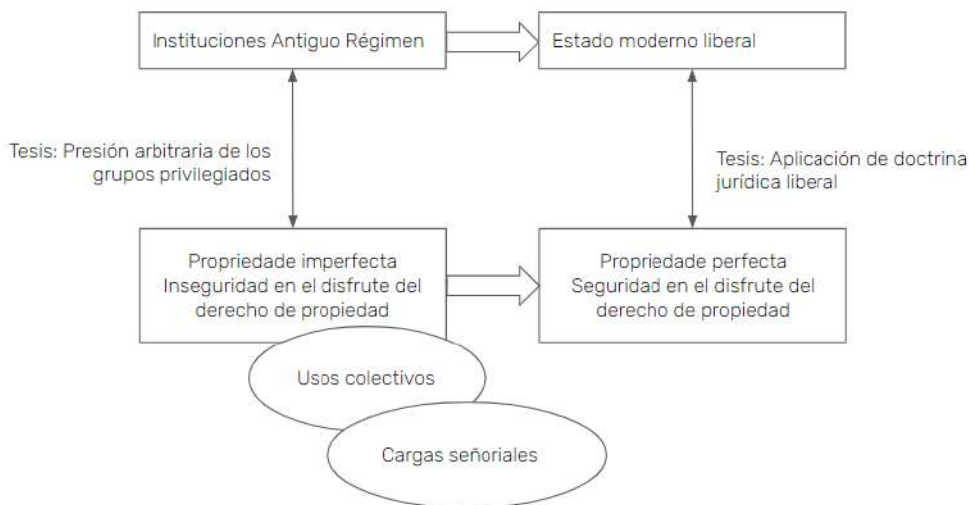
E mesmo a ideia do “meu”, capaz de ser sintetizada pela noção de pertencimento, poderia ainda ser repensada se estivermos tratando, como fala Grossi, de “mundos jurídicos” diferentes daqueles que derivam da Europa Ocidental, onde não são nem tanto as coisas que pertencem ao homem, mas antes o homem às coisas (GROSSI, 2006).

Dessa forma, e alcançando agora nosso objeto de estudo, a potencialidade de uma historiografia da propriedade da terra reside justamente em poder desvelar tanto os outros “mundos jurídicos” quanto às múltiplas soluções e estruturas específicas que resolvem o problema do pertencimento e fazem parte do mundo ocidental. Uma tarefa que se mostra frutífera tanto para a interpretação do processo histórico, das transformações nessas estruturas, quanto para a análise da diversidade das propriedades da terra existentes. Relativizar a propriedade, na forma como ainda hoje é entendida, também abre espaço para interpretações sobre as terras comunais ou as propriedades coletivas que não as enquadrem como fenômenos anômalos ou imperfeitos.

Ao considerar as possibilidades dessa historiografia, a historiadora catalã Rosa Congost aborda no livro “Tierras, Leyes, Historia” os principais problemas na maneira como a propriedade da terra foi historicizada ao longo dos séculos XIX e XX. Segundo ela, existem duas problemáticas centrais: uma visão

excessivamente linear das transformações proprietárias e uma perspectiva de explicação jurídicista, também chamada de estatista. Do primeiro problema, resulta a compreensão de que a propriedade individual perfeita, titulada e delimitada, aparece quando da superação das cargas feudais do Antigo Regime<sup>3</sup> (Figura 1). É assim uma história linear, onde uma suposta modernização teria o mérito de superar as imperfeições das estruturas do feudalismo, encaradas como atrasadas (CONGOST, 2007).

Figura 1: A visão tradicional da Propriedade. Linearidade e estatismo



Fonte: Congost, 2007, p. 16

Quanto ao segundo problema, este resulta de se entender a propriedade como um resultado direto dos marcos legais. Congost (2007) insiste que não são apenas as condições legais que determinam as práticas proprietárias, mas uma série de outros fatores capazes de impactar na forma como os direitos de propriedade são desfrutados, e que determinam também formas diferentes de ser proprietário. Dessa forma, a autora propõe que se analise o que chama de

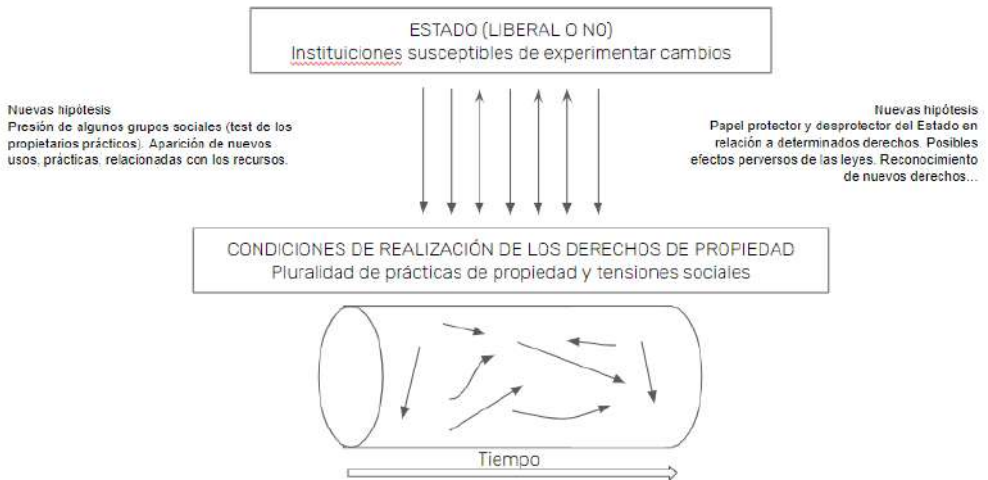
3 Por Antigo Regime, entende-se aqui um conjunto de características das sociedades europeias entre o século XV e o fim do século XVIII, que acabaria, em tese, com a Revolução Francesa.

*propriedad-realidad*, ao invés da propriedade em abstrato, relacionada apenas a uma forma legal. A tese central do livro está sintetizada no trecho abaixo:

(...) la proposición que las relaciones de propiedad, al ser relaciones sociales, deben ser observadas desde una pluralidad de ángulos y que su estudio debe estar basado en la hipótesis de su mutabilidad, más allá de los principios legales y de los marcos institucionales. Para realizar este tipo de análisis, debemos librarnos de las concepciones nominales de la propiedad, demasiado abstractas e rígidas, y examinar, tan abiertamente como sea posible, las condiciones reales que determinan en cada sociedad, la conformación y materialización de los derechos de propiedad. (CONGOST, 2007, p. 40).

Subvertendo o diagrama apresentado anteriormente, Congost parte então de algumas hipóteses novas sobre a relação entre o Estado e o que ela chama de *condições de realização da propriedade*. Primeiramente, considera que a aparente incoerência das ações dos grupos proprietários para influir nas instituições do Estado ao longo da história, quando não defendiam reformas efetivamente liberais, não seria resultado de uma anomalia, ou incoerência real, mas do fato de que seu modo de ação é pragmático, prático, ao invés de idealista e abstrato. Já a segunda hipótese parte da premissa de que o Estado age, ao mesmo tempo, protegendo certos direitos de propriedade e desprotegendo outros, contrariando assim a percepção de que seria invariavelmente um protetor desses direitos. Dessa forma, a autora produz a uma nova compreensão do processo de transformação das práticas de propriedade pautada agora numa pluralidade de condições, às quais estão sempre em intensa disputa pelos grupos sociais envolvidos.

Figura 2: As condições de realização da propriedade. Os direitos de propriedade como relação social.



Fonte: Congost, 2007, p. 20.

Na esteira do que propõe os dois autores apresentados, o entendimento de propriedade utilizado nesta pesquisa considera: a) que as relações de propriedade são relações sociais, b) que são relações plurais, sempre em intensas transformações e disputadas por diversos grupos sociais, c) que se materializam a partir de práticas, entendidas a partir da expressão “práticas proprietárias”, e, por fim, d) que essas relações não resultam apenas de um conjunto de direitos prescritos na legislação, sendo necessário sempre compreender as diversas condições materiais que impactam na realização desses direitos.

### 1.3 Propriedade da terra e espaço urbano

Até aqui, foram apresentados alguns argumentos oriundos da filosofia política da propriedade que deram base para a construção de uma ideia de propriedade abstrata e universal. Na sequência, foi demonstrada a possibilidade de uma outra interpretação, capaz de entender a propriedade como uma relação social, plural e mutável. Considerando as teorias de Grossi e Congost, podemos inferir

que aquelas ideias presentes no pensamento de John Locke constituíram, na verdade, uma *ideologia da propriedade*, no sentido de uma falsa consciência do fenômeno e que foi imprescindível para a construção do Estado em moldes liberais.

Na tentativa de avançar nesse quadro interpretativo, será apresentada aqui uma pequena contribuição teórica que foi desenvolvida ao longo do processo de pesquisa. Como arquiteto em formação, a ideia de tentar relacionar as noções de propriedade da terra e espaço me parecia interessante desde o início destes estudos. Partiu de um incômodo como a separação radical entre o conhecimento sobre o regime jurídico e aquele sobre a produção do espaço urbano, que fica patente quando pensamos na dissociação entre o cadastro territorial e o registro de imóveis (BATTAGLIA, 1997). A inspiração para o argumento que será apresentado veio através da leitura do texto exposto por Milton Santos no I Seminário de História Urbana. Santos (1990) fazia um comentário geral sobre os trabalhos apresentados e então disse sobre o texto escrito por Friedman e Ramos (1990), chamado “A História da Propriedade da Terra no Brasil”: “essa ideia da importância das formas jurídicas, que são paralelamente formas territoriais” (SANTOS, 1990, p.1).

Partindo desse comentário, a proposta defendida é de que é possível entender a propriedade da terra como uma prática social que resulta da interação de duas formas, no sentido de *formas-conteúdo*<sup>4</sup>, como fala SANTOS(2008). A primeira é justamente uma forma jurídica, um conjunto de direitos que normatizam e legitimam o exercício do pertencimento em relação a um determinado grupo social. A forma jurídica pode ou não ser expressão do Estado, sendo, no caso positivo, organizada na forma de lei (regra). Pode também ser um produto do costume, se organizando a partir da tradição, como no caso de comunidades tradicionais e das práticas comunais de uso da terra com normas construídas sem a intervenção do Estado. Mas, mesmo como forma jurídica expressa na lei, a propriedade da terra pode ter inúmeras diferenciações. Imaginemos, por exemplo, o conjunto de direitos envolvidos na propriedade de um lote particular, que difere daqueles vinculados à propriedade de um apartamento em condomínio, e

---

4 No texto “Espaço e Método”, Santos (2008) define as formas-conteúdo como configurações que moldam o conteúdo social, mas que, por também conterem partes deste conteúdo, são também transformadas na medida em que esse social entra em movimento: “Pode-se dizer que a forma, em sua qualidade de forma-conteúdo, está sendo permanentemente alterada e que o conteúdo ganha uma nova dimensão ao encaixar-se na forma” (p.13)

que difere também dos direitos da propriedade de um lote produzido ilegalmente, ou ainda daqueles que resultam de uma ocupação. As diversas formas jurídicas possíveis para a propriedade da terra podem ser mais ou menos exclusivas, e podem se sobrepor e entrar em contradição, quando então são fatores decisivos para a produção de conflitos sociais.

E na linha do que observou Santos, a propriedade é também forma territorial, no sentido de uma forma espacial marcada por relações de poder. Por conta disso, a concentração de propriedades diferentes agregadas em determinadas parcelas do espaço implica também em territorialidades diferentes, como fica exemplificado na figura abaixo.

Figura 3: Propriedades diferentes constituem territorialidades diferentes



Fonte: o autor.

Esse argumento nos leva ao diagrama apresentado na próxima figura e possibilita algumas reflexões sobre questões contemporâneas da política



fundiária urbana. Diante de uma dualidade que contrapõe uma suposta cidade legal versus uma cidade ilegal, o debate normalmente trazido em termos de propriedade da terra diz respeito à regularização de imóveis ocupados ou comprados a partir de parcelamentos do solo irregulares. A regularização seria capaz de fazer avançar na qualificação urbanística dessas áreas, assim como dotar os proprietários de plenos direitos de propriedade, que corresponderiam a um ampliação da cidadania.

Figura 4: A propriedade da terra como expressão de formas jurídicas e territoriais.



Fonte: o autor.

Não é o objetivo deste artigo fazer uma discussão aprofundada sobre política fundiária urbana contemporânea e as contradições da legislação atual de regularização fundiária. No entanto, cabe comentar, utilizando as linhas teóricas apresentadas, que as soluções que apontam uma massiva titulação individual como saída para os problemas das irregularidades legais na propriedade da terra talvez careçam de uma leitura histórica do problema, uma leitura que considere inclusive a mutabilidade e complexidade dos direitos de propriedade, e a possibilidade de serem pensadas novas formas jurídicas, capazes também de expressarem formas territoriais mais justas. Nesse sentido o trabalho de Ribeiro (2020), que trata dos Termos Territoriais Coletivos<sup>5</sup>, consegue apresentar uma saída diferente para a questão, discutindo uma solução já utilizada nos EUA,

---

5 O TTCs, uma tradução da expressão em inglês “Community Land Trust”, podem ser definidos, de acordo com a autora, “como um modelo de gestão coletiva do território caracterizado pela



desde os anos 60, para proteger as terras das comunidades negras marginalizadas. Fernandes (2019), que há muitos anos critica as políticas liberais de regularização fundiária, aponta para como o fetiche na propriedade individual plena acaba por obscurecer esse e outros arranjos possíveis.

O fetiche em torno da propriedade individual plena pode ser percebido de vários lados. O mais evidente é o interesse dos proprietários, empreiteiras, bancos, construtoras, fundos de investimento e governos que veem no instituto da propriedade individual uma maior segurança jurídica. Há uma ênfase no sentido da homogeneização dos sistemas jurídicos para acabar com as variedades de formas, a pluralidade de arranjos de posse e moradia, para apostar tudo na opção única da propriedade individual (FERNANDES, 2019, p. 136).

Ao aliar essas críticas com a proposta de que as propriedades da terra constituem uma multiplicidade de formas jurídicas e territoriais, conclui-se que a discussão e reflexão sobre essas práticas são tarefas também dos profissionais que tradicionalmente lidam com o espaço, e não apenas dos juristas. Indo além, seria possível pensar novas propriedades justamente a partir de suas expressões espaciais. Isso, inclusive, não é nada de inédito. A proposta de Lucio Costa para Brasília, por exemplo, apresenta esse tipo de possibilidade justamente ao separar a propriedade da superquadra, como chão público, da propriedade dos condomínios verticais, já na concepção do plano piloto (WINGE, 2007).

Espera-se que o quadro teórico apresentado a partir das três seções deste capítulo tenham conseguido introduzir, como diz o título, uma forma de entender a propriedade partindo de alguns autores e recortes temáticos em perspectiva multidisciplinar. Não cogitava-se esgotar ou mesmo fazer uma análise realmente aprofundada de um objeto teórico tão vasto, e que ao mesmo tempo é jurídico, filosófico, geográfico, político e urbanístico, avançando ainda por outros inúmeros campos do conhecimento. Considera-se ter estabelecido um mínimo quadro capaz de demonstrar que, em se tratando da propriedade da terra urbana, sua problematização demanda uma reflexão capaz de 1) relacionar propriedade da terra e espaço urbano a partir de uma compreensão plural e mutável dos direitos

---

separação entre a propriedade do solo e a propriedade das construções". Assim, "a terra pertence à coletividade e as casas/construções pertencem aos indivíduos que as ocupam" (RIBEIRO, 2020, p. 7). Com esse arranjo, os TTCs conseguem impedir a mercantilização da terra e manter um padrão de ocupação que auxilia na manutenção dos grupos mais pobres.

de propriedade e 2) construir uma história da propriedade da terra urbana, sendo esta entendida não como uma mera reconstrução das formas passadas de propriedade, mas como uma história para o tempo presente, capaz de potencializar a formulação de outros regimes possíveis para o acesso à terra urbanizada.

## **2. Breve histórico da propriedade da terra rural e urbana no Brasil**

Não há como falar sobre a propriedade da terra urbana no Brasil sem falar da propriedade da terra rural. Não existe Brasil sem a história do latifúndio e da escravidão, e não há como entender a cidade brasileira sem compreender o impacto desses dois processos. Se tratamos da expansão das periferias irregulares como traço característico da metrópole brasileira, estamos falando também da inacessibilidade da terra no campo e da condição pauperizada do trabalhador livre (MARICATO, 1999).

No entanto, é necessário também separar essas duas propriedades, tanto por razões conceituais quanto históricas. Enquanto a da terra rural é, ao mesmo tempo, meio de produção e reprodução da força de trabalho, como no caso de um pequeno agricultor, nas cidades ela é predominantemente meio de reprodução da força de trabalho, seja na forma de equipamentos urbanos, comunitários e serviços, seja na forma de moradia. Além disso, nas cidades uma parte dos direitos de propriedade sobre a terra são concessões do Estado, especialmente quando falamos nos direitos de edificação e nos parâmetros codificados para utilização da terra. Se diferenças conceituais como essas já são debatidas nos estudos urbanos e jurídicos, as diferenças históricas ainda são consideravelmente nebulosas. Como foi apontado entre as hipóteses estruturantes deste trabalho, ainda hoje pensamos que a propriedade da terra urbana teve um impacto direto da Lei de Terras, uma reforma normativa que tem seus efeitos realmente conhecidos no caso da propriedade rural, o que demonstra as possibilidades que a pesquisa histórica sobre a propriedade da terra urbana apresenta para a história da propriedade da terra no Brasil.

Diante disso, na sequência será realizada uma breve reconstrução do processo histórico no Brasil para essas duas propriedades desde o início da colonização até o início do século XX, tendo como limites a aprovação do primeiro código civil da República em 1917 e o início da produção de loteamentos, que começa, em termos gerais, no último quartel do século XIX.

## 2.1 Colonização e sistema sesmarial

Pode-se dizer que uma aproximação da concepção ocidental de propriedade só veio a aparecer em terras brasileiras a partir da criação da colônia pelo Império Português. Não porque viesse junto aos primeiros navegadores, mas porque o descobrimento em si continha uma premissa de propriedade, já que o simples “achamento” transformava a terra em patrimônio pessoal do Rei, poderia-se dizer, com várias ressalvas: em uma grande propriedade pública. Como disse o historiador Ruy Cirne Lima, a ocupação de nosso solo “transportou, inteira, como num vôo de águias, a propriedade de todo o nosso imensurável território para além-mar - para o alto senhorio do rei e para a jurisdição da Ordem de Cristo” (LIMA, 2002, p. 13).

Essa noção de propriedade que veio da Europa tem na base do seu desenvolvimento o regime de sesmarias: instituto territorial feudal criado em 1375 por Dom Fernando I e utilizado em Portugal como forma de ordenar a escassez de terras em virtude do crescimento populacional, num primeiro momento, e combater o despovoamento já no período das grandes navegações (LIMA, 2002). Conforme afirma Holston (2013), eram concessões não hereditárias dos direitos de usufruto, delimitadas em lei conforme tamanho, capacidade do candidato e duração da concessão, além de exigirem um sexto da produção anual como imposto. Sua propriedade continuava com a coroa, que poderia distribuí-las caso não estivessem sendo devidamente utilizadas.

Em análise detalhada sobre o significado desse instituto para o direito português, Varela (2005) descreve como o sistema sesmarial se fundamentava no princípio da obrigatoriedade do cultivo e fora criado como uma formalização de costumes já praticados na sociedade lusa. No contexto do feudalismo, esse regime refletia um modelo proprietário pluralista, hierarquizado (baseado nas “honras”) e com pouca mobilidade para o patrimônio fundiário, que se tornava inalienável na forma dos morgadios.

Daí iluminar-se o apontado fundamento, qual seja, o princípio da obrigatoriedade do cultivo, eloquente expressão da ‘mentalidade possessória’, do reino da efetividade, traço que, nas palavras de Paolo Grossi, define o ordenamento medieval no que tange às relações jurídicas *in re*. Modelo antropológico que parte das coisas, ao invés do sujeito, numa perspectiva não-individualista, parte de uma

concepção teleológica da natureza. Nessa mentalidade de plúrimas propriedades ou formas de apropriação dos bens, pragmática é a figura do domínio útil, verdadeiro dominador comum a pluralidade das formas. (...) Atesta o reino da efetividade e a impossibilidade de uma forma abstrata, de um vínculo 'puro' de relações entre homens e coisas (ROSSI apud VARELA, 2005, p. 33).

Na *Terra Brasilis*, a proposta de repartir sesmarias chegou através de uma das cartas portadas por Martim Afonso de Souza em expedição de 1530. Em 1532, foram instituídas as capitanias hereditárias, forma de administração e estímulo à ocupação do território na qual o donatário responsável deveria distribuir sesmarias a quem pudesse aproveitar. Do modelo sesmarial implantado na colônia, mostra-se importante, segundo Lima (2002, p. 40), a mudança trazida por Tomé de Souza em regimento de 1548 que colocava como princípio para a concessão das sesmarias “a construção de engenhos de açúcar e estabelecimentos semelhantes”, onde caberia aos pretendentes ter “posses bastantes para fazê-lo e ainda elevar as torres e fortificações necessárias à defesa contra o gentio”. Para Varela (2005), seria o caso de uma significativa adaptação do sistema territorial do império em acordo com a proposta que se tinha para a colônia, “o fundamento do cultivo ganha, destarte, os moldes da monocultura para exportação” (p. 81).

A implementação desse princípio teria marcado a distribuição de grandes latifúndios apenas para os senhores mais ricos de Portugal, que tornavam-se concessionários de terras “a perder de vista”, enquanto aos colonos mais pobres restava se “assenhorrar de um pedaço de terra e cultivá-lo”, sob o “arbítrio e a conveniência individual” (LIMA, 1954, p.42). O traço mais importante aqui é o que Cirne Lima chama de influência dominialista, onde a sesmaria não servia, como nas terras portuguesas, para uma “distribuição compulsória em benefício da agricultura” ou do povoamento, mas sim como uma “verdadeira doação de domínios régios, a que só a generosidade dos doadores serve de regra” (LIMA, 1954, p. 42). Já para Faoro (1958), que entende a concessão de sesmarias nos primeiros anos da colônia ainda como um sistema de concessão administrativa para o povoamento, a mudança no sentido da propriedade territorial iniciou somente a partir da estruturação, de fato, de uma economia exportadora e voltada para a monocultura.

Sobretudo, a mudança de rumo, mudança que o contexto comercial da economia acelerou, refletiu sobre o sentido da propriedade

territorial, que se afasta da concessão administrativa para ganhar conteúdo dominial. O pretendente a sesmaria deveria provar ser homem de posses, capaz de ajustar o destino da terra aos produtos exportáveis” (FAORO, 1958, p. 151-152).

De 1665 até o seu fim em 1822, o sistema sesmarial sofreu transformações que envolveram tanto a necessidade de se pagar um foro pela terra, quanto uma série de normas específicas que regulamentaram o processo de aquisição e limitaram os pretendentes. De maneira geral, essas medidas reduziram o controle do Estado sobre a efetiva utilização e transformaram o sistema em uma mera forma de concessão fundiária com encargos financeiros, o que auxiliou na manutenção dos traços essenciais do sistema de latifúndios que já havia se consolidado (LIMA, 2002).

Comparando nordeste e sul do Brasil, Battaglia(1997) afirma que esse sistema conformou diferentes níveis de concentração de terra a partir dos tipos de exploração econômica. Nesse sentido, onde as condições para a economia de exportação eram melhores, no caso da região nordeste, predominavam propriedades ainda maiores. Para a colônia portuguesa dos primeiros séculos não seria, entretanto, ser senhor de muitas terras o caráter decisivo para a realização desse potencial produtivo. Como afirma a autora, ser um latifundiário implicava em “previamente ser senhor de escravos” (BATTAGLIA, 1997, p. 85). O resultado prático disso dava-se tanto no caráter predatório da utilização do solo, fazendo uso de queimadas e derrubadas de florestas, quando na indefinição dos limites das propriedades, que chegavam a tamanhos absurdos<sup>6</sup> e eram mal demarcadas.

O quadro descrito até aqui dá conta de ao menos imaginarmos os mecanismos do regime territorial que reforçaram a concentração da terra, conectada a um sistema de grandes empreendimentos comerciais voltados à exportação, seja no ciclo da cana, do ouro ou do café. Vale apontar ainda que, a parte desses grandes empreendimentos, crescia uma população livre dedicada ou à economia de subsistência ou à necessidade de produtos internos à colônia. Para esses trabalhadores, o acesso à uma sesmaria era praticamente inviável, levando-os a residir

---

<sup>6</sup> Exemplo interessante sobre o tamanho que chegavam as sesmarias no Brasil foi o morgado dos Garcia d'Ávila, onde ficava a chamada Casa da Torre. Bastante estudado na historiografia agrária brasileira como um exemplo ímpar, esse latifúndio chegava a 800 mil Km<sup>2</sup>, aproximadamente 3 vezes o Estado de Santa Catarina (MOTTA, 2011).

como posseiros, em regime ilegal de apropriação em terras devolutas ou em acordo com grandes proprietários, geralmente dando como contrapartida algum serviço. Se para Lima (2002) a posse simples e pura se firma como possibilidade ao lavrador mais pobre, Silva (1996) afirma que as terras de posse, nos casos em que seriam apenas para expandir a monocultura, seguiam o mesmo espírito latifundiário da sesmaria.

No entanto, após quase dois séculos de concessão de sesmarias e crescimento dos posseiros, num contexto de confusão legislativa sobre o tema e falta de registros confiáveis das cartas de doação, se intensificaram os conflitos fundiários e a consequente necessidade de uma reforma no regime de propriedade. Entre 1772 a 1821, uma série de documentos emitidos pela Coroa buscou remediar a situação: exigindo o devido registro e demarcação das sesmarias e buscando reconhecer e regulamentar a situação dos posseiros. Sem sucesso, a situação se estendeu até que, em julho de 1822, o sistema sesmarial foi extinto.

Silva (1996) avalia que a coincidência de ano entre o fim do regime sesmarial e a emancipação da colônia não podem ser casuais. O papel importante dos senhores de terras na composição de forças que apoiaram a Independência tem razão, em parte, tanto na situação caótica do regime de terras, quanto nas limitações que o próprio regime de sesmarias, por ser um regime de concessão, implicava para os proprietários. Inaugurou-se então um “período de apossamento”, onde a posse efetiva era a única maneira de constituir domínio, sem que as sesmarias concedidas anteriormente fossem contestadas. Para os senhores de terras, tal situação não era exatamente ruim, ainda que estivesse faltando a garantia jurídica do monopólio da terra. A consolidação de um novo regime de propriedade viria ao longo do século XIX com a progressiva construção de um Estado Nacional (SILVA, 1996).

## **2.2 O período de apossamento e a construção da Lei de Terras de 1850**

O período que se estende da articulação para a Independência até a promulgação da Lei de Terras em 1850 foi marcado por uma grande complexidade de novos atores na sociedade brasileira. Partindo da vinda da família real portuguesa em 1808, viu-se a consolidação de forças políticas nacionais inicialmente

em torno de um “partido brasileiro”, que reunia as diversas tendências dos proprietários rurais e burocratas do governo, articulados em torno da permanência do príncipe e das propostas para a organização de um novo Estado. Ainda que estivessem mobilizados para a construção da nação, não havia, segundo Boris Fausto (2012), um projeto político claro. Pelas divergências entre o Imperador e as tendências eleitas para a primeira Assembléia Constituinte, D. Pedro I decidiu dissolver a assembleia e, em 1824, outorgar uma constituição. (FAUSTO, 2012)

As propostas que predominaram no primeiro texto constitucional do Brasil demonstram a vitória de concepções conservadoras e liberais moderadas. Criou-se um governo monárquico, hereditário e constitucional, único a não se tornar uma república na América do Sul. Fixou-se um molde para uma cidadania exclusiva através do voto indireto e censitário (HOLSTON, 2013). Dividiu-se o parlamento em duas câmaras e o território em províncias. Na lista dos direitos civis e políticos invioláveis do cidadão, o direito de propriedade apareceu já em toda a sua plenitude, exigindo indenização prévia no caso de desapropriação (BATTAGLIA, 1997).

Em meio a transformações no sistema de governo e nas relações entre a sociedade e o Estado, o problema do regime de terras ficou suspenso. Holston (2013) mostra como José Bonifácio, talvez o personagem mais influente do período, havia feito propostas para a reforma do sistema sesmarial nas assembleias anteriores à Independência. Mesmo sendo um liberal bastante moderado, Bonifácio parece se inspirar nos ideais do processo de independência estadunidense para o sistema de terras: constituir a sociedade civil como uma massa de pequenos proprietários.

Um dos capítulos propunha uma reforma radical do sistema de sesmarias. Argumentava que a confusão e o uso ilícito desse sistema de posse da terra retardavam ‘a povoação progressiva e unida’, restringia a agricultura, isolava aldeias e fazia com que o povo vivesse como ‘feras no meio de brenhas e matos, com sumo prejuízo da administração da justiça e civilização do país’. (Bonifácio, 2002:130). As instruções pediam o retorno de todas as posses e sesmarias não cultivadas ao patrimônio nacional para serem redistribuídas. A reforma se torna radical ao propor o fim da livre distribuição de terras para os abastados. Em vez disso, recomenda que todas as terras consideradas devolutas e despovoadas, sejam vendidas em tamanhos moderados por preços relativamente acessíveis, e estabelece com precisão



que os lotes nunca excedessem cerca de 4,4 acres (uma considerável redução na prática comum) (HOLSTON, 2013, p. 170-171).

No entanto, para o Império Brasileiro recém-criado, essas ideias não frutificaram. As questões que dominaram o debate político se reduziam ao tamanho do poder do Imperador e ao conflito entre propostas de centralização ou descentralização na organização do Estado. Quanto ao problema territorial, as atenções se voltaram menos ao regime de terras e mais à manutenção da unidade territorial da nação, minada pelas revoltas provinciais e pelos ideais republicanos que explodiram nos cantos do Brasil e foram duramente reprimidos pelas forças do Império. Desse quadro, vale ressaltar que a elite dos proprietários de terra no Brasil aceitou manter o período de apossamento principalmente para manter intactas as condições de produção existentes (latifúndio e escravidão) até que fosse formado consenso quanto ao novo regime de terras a ser adotado. Tornar a posse a única forma de constituir propriedade, nesse período da história brasileira, não significava permitir a livre ocupação de um recurso abundante, onde existia espaço tanto para os senhores de escravos, quanto para a economia de subsistência dos trabalhadores livres. Com o aumento da população e a intensificação dos conflitos por posses, protelar a definição de um regime de terras significou deixar que as mesmas fossem disputadas na força, numa guerra bastante sanguinária para o lado mais fraco.

Na história que segue a Independência e o fim do regime sesmarial, com a abdicação de D. Pedro I e o início da regência em 1831, se iniciou um período de descentralização do Estado, com predominância das tendências liberais. Fica conhecido o ato adicional de 1834, que suspendeu o Poder Moderador e o Conselho de Estado, e quando foram criadas as assembleias provinciais. Silva (1996) destaca duas disposições legais deste período que afetaram, em menor grau, o regime de terras: o fim da obrigatoriedade de foros para as sesmarias e a extinção dos morgadios<sup>7</sup>. Ambas tratavam de questões que não eram centrais e que também não tiveram grande impacto nas práticas da época, mas representaram simbolicamente o afastamento da possibilidade de um regime de terras como

---

7 Os foros eram taxas anuais pagas pelos sesmeiros à Coroa Portuguesa, que no início das concessões não eram cobradas e passaram a ser em 1695 (LIMA, 2002). Já os morgadios eram uma prática de propriedade originada em Portugal no século XIII, “cujo princípio mantinha os domínios senhoriais inalienáveis, indivisíveis e insuscetíveis de partilha por parte do titular, sendo

concessão do Estado ou como linhagem hereditária absoluta, princípios característicos da versão lusa das sesmarias.

No início da década de 1840, após a sequência de revoltas provinciais que movimentaram a década anterior, retomou-se a centralização através da declaração da maioria e da instituição de D. Pedro II como novo Imperador. Essa retomada no controle centralizado levou os burocratas do governo ao ímpeto de avançarem na construção das instituições e na expansão da autoridade imperial. Isso somado ao interesse de parte dos produtores de café que se sentiam inseguros com os conflitos de posses, provocou a retomada no processo de regulamentação da propriedade da terra (SILVA, 1996).

Ainda nessa década, outra mudança torna o problema de terras uma questão ainda mais iminente: a decadência do tráfico de escravos. Em 1845, quando a Inglaterra autorizou suas forças militares a capturar qualquer navio que estivesse transportando escravos, os produtores brasileiros começaram a perceber a possibilidade de mudanças mais estruturais no modo de produção existente. Estavam dadas algumas condições econômicas e políticas no sentido de se reformar o regime de terras no Brasil, com vistas também ao fim do trabalho escravo.

Institucionalização, propriedade garantida pelo Estado e um novo sistema de trabalho: esses aspectos se ligavam num amplo projeto de reforma a ser discutido pelas elites políticas do Império, divididas nos partidos liberal e conservador, conhecidos por terem posições mais próximas do que antagônicas. Para Holston (2013), essas elites estavam “de acordo quanto à necessidade de transformar as terras da Coroa numa mercadoria que pudesse ser vendida publicamente para financiar a imigração” (p. 173). A questão que ficava era como associar os trabalhadores imigrantes com a disponibilidade de terras: trabalhavam nas fazendas ou se tornariam pequenos proprietários?

Os desdobramentos dessa problemática na Lei de Terras de 1850 já apresentam amplas investigações tanto na historiografia quanto na economia política (SILVA, 1996; SMITH, 1990). Proponho aqui destacar alguns pontos principais em relação ao contexto da criação da lei. Primeiramente, vale a pena analisar as propostas principais do primeiro projeto de Lei de Terras em 1842 e suas relações com a teoria da colonização de Wakefield. O projeto estabelecia, em três

---

instituída a transmissão de domínio nas mesmas condições ao descendente varão primogênito.” (ALVEAL, 2005, p. 319).

frentes, as condições para a regularização de boa parte das sesmarias existentes, as atribuições do Estado quanto a tributação territorial, a venda das terras devolutas e a proibição das posses, e ainda as condições para o financiamento da política de imigração. Dessas frentes, a mais relevante para a presente discussão diz respeito às características do sistema de venda das terras públicas e à proibição das posses, medidas influenciadas, mesmo que de maneira difusa, pelo conceito de “preço suficiente”.

Edward G. Wakefield foi um economista inglês que participou na Inglaterra do debate, no início do século XIX, em torno das estratégias de colonização em relação à disponibilidade de terras. Da doação massiva de terras aos colonos, para formar uma nação de pequenos proprietários, resultaria a escassez de mão-de-obra e a conseqüente elevação dos salários. “Pior ainda”, em alguns casos, os colonos trazidos para trabalhar nas lavouras das colônias inglesas poderiam se tornar concorrentes dos grandes proprietários de terras. Um quase “excesso de liberalismo” que levou Wakefield a desenvolver a ideia de que deveria existir algum preço da terra suficiente para manter o colono como assalariado por um período e ainda fazer com que a compra das terras financiasse a imigração.

A associação dessa teoria com o primeiro projeto de Lei de Terras aparece na menção de que a venda das terras devolutas deveria acontecer por um “preço justo”. Ademais, Wakefield foi nominalmente mencionado nos debates em torno da matéria. Mesmo assim, Silva (1996) sugere que a teoria foi apenas incorporada às discussões de maneira difusa, primeiro porque a ideia de forçar os colonos imigrantes a trabalhar nas fazendas não era nova e, segundo, porque a grande maioria dos proprietários de terra não estaria tão disposta assim a largar o regime escravocrata. De qualquer modo, o que de fato aconteceu foi que a proposta de 1942 ficou engavetada no Senado e a discussão só reapareceu sete anos mais tarde.

Em 1850, a Lei nº601 foi aprovada duas semanas depois da Lei Eusébio de Queiroz, que extinguiu o tráfico de escravos no Brasil. Apesar das diferenças com relação ao primeiro projeto, as questões essenciais de regulamentar a propriedade da terra como mercadoria e associá-la ao problema da imigração estavam presentes. No seu artigo primeiro, proibiu a aquisição das terras devolutas “por outro título que não seja o de compra”. Eram devolutas todas as terras que não tivessem título, posse legítima, e não houvessem sido concedidas de sesmaria,

cabendo serem demarcadas, registradas e vendidas por um novo órgão chamado de Repartição Geral das Terras Públicas. Ainda, promoveu uma reavaliação das sesmarias existentes e uma legitimação das posses “mansas e pacíficas”. Para esses casos, também era necessária a medição, sob pena de não obter um título de propriedade e nem poder hipotecar ou alienar a terra.

Holston (2013) afirma categoricamente que, no sentido de formar um mercado de terras públicas e incentivar a imigração, a Lei de Terras foi um grande fracasso. Baseado em estudo feito em 1876 pelo deputado Tavares Bastos, o autor aponta que 1) o custo da medição e do registro era muito alto e 2) o preço das terras tornava o Brasil pouco competitivo para atrair imigrantes. O “sucesso” da Lei de Terras teria sido, segundo Holston, a capacidade de impedir que trabalhadores livres adquirissem legalmente um pedaço de terra rural, reforçando assim a estrutura do latifúndio e concentrando a massa de despossuídos nas cidades litorâneas. Além disso, teria sido cúmplice de uma institucionalização da fraude fundiária, vinculada ao processo de grilagem e a formulação do registro no Brasil, que serão tratados mais a frente.

Ainda assim, é necessário pontuar que a Lei de Terras realizou mais do que meramente transformar a terra rural em mercadoria. A compra e venda da terra, inclusive, já existia muito antes de 1850. O que a sujeição da propriedade territorial ao mercado significou a partir daquele momento foi uma nova forma de estabelecer uma outra ordem de direitos nas relações sociais que concernem a interação entre os homens e as coisas, uma ordem mais afeita ao sistema capitalista. Significou uma transição entre o significado da propriedade residindo no uso, que ainda tinha raízes na obrigatoriedade do cultivo e na utilização, com bases no direito dos costumes, para um significado residindo na posse de determinados direitos garantidos pelo Estado através de um título individual e segurado com base no direito positivo (HOLSTON, 2013). Uma transição necessária para fortalecer o sistema capitalista em sua fase de expansão mais intensa e para assegurar a transição republicana para os “sujeitos de direito”, agora não mais plurais, mas compradores e vendedores.

## 2.3 Regulamentações pós 1850 e o sistema de registros

É impossível compreender os desdobramentos da Lei de Terras sem analisar a criação do registro de propriedade no Brasil. Poderíamos inclusive começar essa reflexão nos perguntando: o que é um registro? Ou ainda, no que um registro de terras se diferencia de um mero cadastro de imóveis manejado pelo poder público? Essas perguntas tornam-se necessárias porque, apesar de parecerem simples, têm respostas complexas, tão complexas quanto o “nó” que, entre alguns autores, expressa o problema da propriedade da terra no Brasil.

Conhecer um conjunto de propriedades ou estabelecer um reconhecimento formal entre elas e seus proprietários são tarefas que diferenciam, genericamente, os cadastros e os registros. Como explica Battaglia (1997), diferente dos outros registros organizados pelo Estado, o registro de propriedade não deve ser encarado como mera burocracia porque não é externo ao fato reconhecido, sendo, portanto, decisivo para a própria existência da propriedade.

O registro de uma propriedade não é apenas um ato burocrático, externo ao objeto registrado, como o é, o registro de um nascimento ou de um óbito. Neste caso não é o fato de registrar que faz com que alguém nasça ou morra, enquanto que no caso da propriedade é sim o registro (ou qualquer outro ato equivalente) que confere existência a propriedade como tal. (BATTAGLIA, 1997, p.162).

Segundo a autora, no início os registros de propriedade eram, na verdade, registros de hipotecas sobre a propriedade. Foram introduzidos timidamente na legislação brasileira apenas em 1843 e regulamentados em 1846 (BATALHA, 1977 apud BATTAGLIA, 1997). Após a Lei de 1850 consolidar a exigência de um registro, um título para terras públicas e privadas, com exceção das terras urbanas<sup>8</sup>, a regulamentação dos mesmos aconteceu no Decreto 1318 de 1854.

Silva (1996) descreve como esse Decreto montou a primeira organização institucional de um registro nacional de terras, determinando mecanismos para a medição e demarcação de terras públicas e particulares. Para as primeiras, foi definido que cada província teria uma repartição especial subordinada ao presidente da mesma e dirigida por um diretor geral das terras públicas. As províncias seriam divididas em distritos e cada distrito teria um inspetor, que conduziria os trabalhos. Já para as propriedades particulares, os presidentes das províncias

---

8 Esse fato, importantíssimo para o tema desta monografia, será tratado nas próximas seções.

buscariam inicialmente levantar onde estavam as posses “mansas e pacíficas” ou sesmarias sujeitas à revalidação. Depois, mandariam *juízes comissários de medição*, que ficariam responsáveis pela medição e demarcação para cada um dos respectivos municípios onde estavam essas propriedades. O decreto ainda autorizou que as posses particulares demarcadas fossem legitimadas por um título passado pela Repartição Geral das Terras Públicas.

Além dessa estrutura, é necessário comentar sobre outro instituto legal relacionado com o registro e que aparece no último capítulo da Lei de 1850. Com o objetivo de montar basicamente um cadastro das terras possuídas, o Império decidiu criar um registro de posses através de declarações, as quais seriam entregues aos vigários de cada uma das freguesias. Esses registros das declarações chegariam até o diretor-geral das terras públicas de cada província para que tivesse conhecimento do estado das posses no território. Na prática, o registro do vigário começou a ter entre a sociedade valor de reconhecimento formal da propriedade, como um título legítimo. Por resultado, se tornou um instrumento de grilagem, utilizado propositadamente para confundir e atestar falsamente a propriedade da terra.

E embora a lei fosse clara no sentido de negar-lhe validade como título porque ‘seria sobremodo estranho que ao particular se conferisse a liberdade de criar seu próprio domínio sobre determinada porção do território pátrio’, o Registro do Vigário teve uma importância que talvez nenhum outro dispositivo da Lei de Terras igualou. (SILVA, 1996, p.175).

Foi necessário ainda um terceiro marco institucional para fechar a proposta para o registro de terras: a lei hipotecária de 1864. Essa lei construiu as bases modernas para que os imóveis fossem colocados como garantias, criando um registro que ia além das hipotecas e determinava a “transcrição dos títulos de transmissão dos imóveis susceptíveis a hyphoteca e a instituição dos onus reaes” (BRASIL, 1864). A transcrição, instrumento indispensável para garantir *publicidade* ao direito de propriedade, tornou-se, na doutrina do direito brasileiro, uma forma de não dar validade legal para os contratos de compra e venda apenas lavrados nas repartições públicas. Nos dizeres de Varela (2005), tornou-se “elemento indispensável para que os títulos translativos de domínios tenham efeito perante terceiros” (p. 185).

De 1854 até o fim da monarquia, mesmo com a organização institucional e legislativa do novo regime de terras, a ineficácia ficou patente. Sua operação era bastante lenta e pouco eficiente para alcançar os objetivos de conhecer (para poder vender) as terras públicas e, por consequência, as terras privadas. O desenho institucional fora refeito algumas vezes, criando e extinguindo órgãos. A aquisição das terras devolutas por meio de posses, proibidas no artigo primeiro da Lei de Terras, continuava a ser legitimada através de indenizações (SILVA, 1996).

Enquanto durou o trabalho escravo, os movimentos iniciais para um mercado de terras no Brasil, criados pela Lei de 1850 e pelas leis subsequentes, ainda que tenham fixados novas bases filosóficas e normativas, não se tornaram realidade. A partir de 1889, com a constituição de uma República no Brasil, o Estado guiou a política de terras definitivamente para os padrões do sistema capitalista. Além da criação de um novo sistema de registro, o Torrens em 1890, com a primeira Constituição da República as terras devolutas passaram aos Estados e a propriedade imobiliária rural pode ser, pela primeira vez, realmente tributada (BATTAGLIA, 1997).

O primeiro Código Civil brasileiro, de 1916, marcou uma modernização acentuada nos direitos de propriedade. Utilizava os conceitos jurídicos moldados no Iluminismo, entendendo como o direito de propriedade “usar, abusar e fruir” da *coisa*, como oposição à *pessoa*. Definiu, dessa forma, também a noção de domínio como realização absoluta desse direito, “exclusivo e ilimitado até que se prove em contrário” (art. 527). Esse Código ainda instituiu os registros públicos de forma mais ampla e determinou que “os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por ato entre vivos só se adquirem depois da transcrição ou da inscrição, no registro de imóveis, dos referidos títulos” (art. 676). Essa vinculação brasileira ao padrão de registro germânico, baseado na transcrição como forma de garantir o direito, ressaltou o caráter positivista dos legisladores e consolidou esse registro como a forma efetiva de aquisição da propriedade. Esse positivismo é justamente apontado por Holston (2013) na fala do jurista Clóvis Beviláqua, principal autor desse conjunto normativo, que manifesta adesão aos ideais liberais de propriedade apontados no primeiro capítulo:

Com a cultura das terras, foi se acentuando o sentimento da propriedade individual, porque o trabalho produtivo, criando, regularmente, utilidades correspondentes ao esforço empregado, estabilizou o

homem e, prendendo-o mais fortemente ao solo dadivoso, deu-lhe personalidade diferenciada. E, com o estabelecimento do Estado, os direitos individuais adquiriram mais nitidez e segurança (BEVILÁQUA apud HOLSTON, 2013, p.160).

Assim, o Código Civil de 1916 consolidou um processo de longo de transformação e estruturou uma “ponte” formada por novas “pedras” que, nas palavras de Varela (2005), passou a organizar o direito brasileiro em uma nova ordem jurídico-proprietária:

(...) a proibição das ocupações, definição legal das terras devolutas e seu correlato afastamento do fundamento do cultivo - exigência da distinção entre domínio público e o particular - criação dos sistemas hipotecário e registral, fundados sobre uma certa concepção da transcrição como *modus acquirendi*. (VARELA, 2005, p.192).

Da Lei de Terras ao primeiro Código Civil, a formação da propriedade capitalista da terra no Brasil, ao mesmo tempo que seguiu um roteiro conhecido, teve seus próprios contornos. O paradoxo da falência ou sucesso da Lei de 1850, além da demora para construção de um regime de terras efetivo ao longo de todo século XIX, mostram que aqui os movimentos das elites políticas não foram claros no sentido de uma modernização nacional e andaram de mãos dadas com uma certa ambiguidade. Mesmo que as relações de trabalho tenham sido transformadas e a propriedade tornando-se absoluta, os interesses dos proprietários preponderavam no sentido da manutenção do latifúndio improdutivo e da impossibilidade de uma distribuição massiva da terra rural.

Décadas depois, essa exclusão do acesso à terra rural foi desaguar nas cidades. Ao tornar a posse e a pequena propriedade inviáveis, as políticas de Estado acabaram por orientar um processo onde a deterioração da vida no campo tornou-se motivo para as cidades receberem milhares de imigrantes. Só que o urbano, progressivamente começou a ser regido por esse mesmo modelo proprietário. Na próxima seção, objetiva-se, a partir da formalização da propriedade capitalista da terra no arcabouço legal do Estado, aproximar a análise para a propriedade terra urbana e discutir sobre como ela refletiu essas transformações.



## 2.4 Propriedade da terra urbana nos séculos XVI e XVII.

Portugal transportou para além-mar a sua maneira de construir e administrar os núcleos urbanos. Aspectos do urbanismo e da administração lusos foram adaptados e implantados na colônia, tal como aconteceu com o regime das sesmarias. A Coroa Portuguesa assumiu, assim, posição oposta à dominação hispânica na América, que estabeleceu na colônia as “novas cidades para um novo mundo”, com traçado e estrutura bastante diferentes das cidades da metrópole.

Segundo interpretação cunhada por Reis Filho (1968), após anos de “grosseira” ocupação que seguem a chegada dos primeiros portugueses, a partir de 1532, com a fundação da primeira vila, Portugal adotou uma política urbanizadora vinculada ao sistema social que estava se formando, a saber, escravocrata, latifundiário e monocultor. Essa política se manifestou na divisão do território em capitâncias hereditárias administradas por donatários responsáveis por criar vilas, indicativo de uma estratégia descentralizada de urbanização. Uma terceirização que foi responsável por oficializar 16 núcleos urbanos até 1549 quando, já numa tendência inicial de centralização, a coroa iniciou a implantação das cidades, ou cidades-reais, a partir da sede do governo-geral Salvador, seguida de Rio de Janeiro, São Luís e Belém. As cidades-reais, que somente poderiam ser fundadas pela Coroa, eram associadas às cidades-estado da tradição romana e tinham como exigência serem fundadas em terras alodiais, não vinculadas a nenhum donatário (FLEIUSS apud AZEVEDO, 1956).

Num dos primeiros estudos sobre a fundação das vilas e cidades no Brasil, Azevedo (1956) mostra como a distribuição desses núcleos nos dois primeiros séculos reforça a ocupação litorânea, próxima aos pontos de contato com as rotas marítimas (Figura 5). No século XVI, foram fundadas 14 vilas e 3 cidades, com maior concentração nas proximidades de São Vicente e do litoral pernambucano. Já no XVII, o número de vilas chegou a 51 e o de cidades apenas a 8.

Ainda, segundo a interpretação de Reis Filho (1958), o primeiro momento da criação de vilas e cidades se caracterizou pela dispersão. Por conta do estabelecimento de uma economia quase exclusivamente agroexportadora, os núcleos urbanos tiveram dificuldade em consolidar uma dinâmica econômica relevante e constituir um grupo social característico, o que se mostrou possível apenas nas cidades maiores. Dessa forma, segundo o autor, cresceram de maneira dispersa

Figura 5: Distribuição das vilas e cidades até o fim do século XVII



Fonte: Azevedo, 1956, p. 30

e ficaram subordinados aos mandos e desmandos dos senhores de escravos. Ao longo do século XVII, com a queda no preço do açúcar, a decadência de um modelo de expansão quantitativa da produção e o crescimento da economia interna da colônia, a política urbanizadora passou a ter um caráter cada vez mais centralizador. A partir daí, a organização espacial das vilas e cidades passou a ser assunto importante para a Coroa, que investiu na contratação de engenheiros militares, responsáveis por ordenar o traçado e a paisagem citadina (REIS FILHO, 1968).

Antes de tratar sobre a organização administrativa e as formas de apropriação territorial nessas vilas e cidades, além de diferenciar os tipos de núcleos urbanos, cabe percorrer, ainda que brevemente, o debate sobre a regularidade dessas vilas e cidades coloniais. O já bastante citado pensamento de Holanda (1955), que critica a irregularidade do urbanismo português, chamado de desleixado, desordenado em comparação ao espanhol, é posto em cheque a partir das reflexões de Santos (1968) e Bastos (2007), apenas para citar alguns autores desse campo. Enquanto o primeiro busca restabelecer a valorização dessas cidades como capazes de compor uma “unidade”, de forma não desordenada, o segundo critica a própria formação do argumento que, ao negar a desordem, reforça a interpretação da cidade colonial a partir do parâmetro da ortogonalidade ou não do traçado, anacrônico para o contexto da fundação desses núcleos. A tentativa de repensar o significado do urbanismo luso-brasileiro, sem utilizar termos como “orgânico”, “espontâneo” ou classificá-los de maneira depreciativa, insere-se em objetivos de revisão da historiografia especialmente focados na reflexão estética, mas que subsidiam também o estudo de outros âmbitos da história da urbanização em termos éticos e políticos<sup>9</sup>.

Dito isso, parte-se do fato, já bastante comentado, de que as disposições urbanísticas contidas nas ordenações portuguesas, especialmente manuelinas e filipinas, foram muito menos prescritivas para a conformação do espaço urbano do que a lei das índias de Felipe II, que orientou o urbanismo hispânico nas américas. Parece claro que isso se relaciona com a característica de autonomia na

---

9 Para BASTOS(2012), o costume português de criar povoações baseava-se em um “preceito secular das artes, da ética e da arquitetura”: o decoro. Esse preceito constituía uma doutrina não apenas para a implantação, mas para todo o cuidado necessário a manutenção da comodidade, buscando tornar convenientes tanto os elementos materiais desses povoados (sítio, edificações e vazios urbanos), quanto os hábitos e costumes dos moradores.

organização espacial e administrativa dos núcleos urbanos coloniais criados nos dois primeiros séculos. Como aponta Marx (1991), as ordenações especificaram para o urbano normas ou muito vagas, carregadas de princípios e diretrizes, ou muito específicas e insuficientes. Glezer (2007) compartilha de percepção parecida:

Na leitura das Ordenações fica claro o aspecto tópico e casuístico da legislação metropolitana, buscando solucionar casos específicos: definindo funções, modos e normas para tudo e para todos, mas deixando em aberto outras possibilidades de atuação, sem esclarecer qual a finalidade e o objeto da ação legal e da norma (GLEZER, 2007, p. 116).

Em termos administrativos, tanto em vilas quanto em cidades, o poder municipal era exercido por uma alcaidaria e um conselho<sup>10</sup> (REIS FILHO, 1968, p. 35). Os alcaides eram responsáveis por algumas tarefas executivas e pela cobrança de impostos, subordinados aos donatários através do capitão da vila. Já os conselhos, ou câmaras, eram os verdadeiros responsáveis por administrar de fato: aprovar as posturas, determinar impostos e fiscalizar os ofícios municipais. Junto aos juízes, que presidiam o conselho e eram responsáveis pela aplicação da lei (SALGADO, 1985), os assessores da câmara e os procuradores, que representam o conselho, os vereadores formavam o conjunto dos “edis” (MARX, 1999). Assim, caracterizavam uma estrutura administrativa autônoma e capaz de realizar atividades legislativas, executivas e judiciárias em um único corpo de funcionários.

As vilas eram erigidas através de um foral, ou carta de foral, que determinava as primeiras regras de convivência, direitos individuais e impostos a serem cobrados pelo poder local. De início, ficava instituída uma administração provisória, até que um primeiro conselho fosse eleito. Os homens “bons”, capazes de eleger e serem eleitos como vereadores eram os senhores de terra, usualmente donos de uma segunda casa dentro dos núcleos urbanos. Disso resultou que, apesar da autonomia, os conselhos estivessem mais interessados nos assuntos da agricultura do que nos problemas urbanos. Diante disso, Friedman (1999), em

10 Vale lembrar que a origem das câmaras remonta ao período da reconquista e formação da monarquia portuguesa. Da necessidade de povoação (GLEZER, 2007) e diminuição dos poderes da nobreza (SALGADO, 1985), o poder local saiu fortalecido nas figuras dos “vizinhos” ou “homens bons” que, integrando os concelhos, também recebiam terras e mantinham contato direto com o Rei.

estudo para a história do Rio de Janeiro, mostra como as organizações religiosas, ordens terceiras e irmandades, nesses dois primeiros séculos, acabavam se dedicando muito mais ao trato com o espaço urbano do que o próprio conselho.

Nos séculos XVI e XVII, apenas os nobres e os religiosos, os homens bons, tomavam assento no Senado da Câmara. A Câmara não se dedicava aos melhoramentos urbanos, cabendo à população, isto é, aos foreiros, os moradores ou instituições religiosas a responsabilidade pela produção de grande parte dos serviços públicos. Abriam rua, secavam pântanos, escavavam valas para escoar águas e levantaram o cais. (FRIDMAN, 1999, p. 20).

A importância das instituições religiosas no trato do espaço urbano e na organização dos núcleos é uma questão tratada também por Marx (1991). Diferente dos outros autores, ele insere a categoria de freguesia como um nível a mais, ainda que paralelo<sup>11</sup>, na hierarquização dos núcleos urbanos, nesse caso pela Igreja, num período onde a mesma tinha grande importância para o regimento da vida social. Para o autor, pode-se considerar que, no mais comum dos casos, um arraial ou póvoa começava a se enunciar por entre as “brechas” do sistema sesmarial, um ponto de aglomeração de pequenos agricultores, posseiros e oficiais mecânicos que se dispunham no entorno de uma pequena igreja, uma capela ou ermida. “Terra para o santo”, doada por um ou mais senhores de terra que estabeleciam condições para as cerimônias como contrapartida, “como rezar missa para o doador e sua família, periodicamente e após a morte” (MARX, 1991, p. 26).

A transformação da povoação em freguesia, com a elevação da capela ao status de paróquia, fornecia aos moradores não só o reconhecimento da assistência religiosa, mas a possibilidade de terem acesso às formas de registro civil. Para a Igreja e o Estado, servia para ampliação do poder e domínio sobre o território ainda leigo. Segundo Marx, a partilha da terra iniciava-se já nesse momento com a “cessão de parcelas para eventuais interessados em morar junto ao templo, reunidos para tratar da subsistência comum” (1991, p. 40). Da terra doada, cedida pelo latifundiário, começavam novos aforamentos aos fiéis. Na sua espacialidade, a freguesia se definia pela paróquia e seu adro correspondente, que

---

11 Considera-se o nível de freguesia como paralelo em relação à hierarquização dos núcleos urbanos que segue a ordem: lugar, arraial, vila e cidade.

situava-se próximos às pequenas parcelas e casas da povoação e cuja disposição se orientava pelas constituições sinodais.

Do arraial à ereção da vila, com a instituição da câmara e do símbolo fundador, o pelourinho, ampliava-se essa espacialidade original, podendo compor-se de um largo a mais, aquele nas proximidades da Casa de Câmara e Cadeia. Com o termo, instituído nos foral de criação da vila, era oficializado um território para o município, usualmente abrangendo 6 léguas em todas as direções a partir do pelourinho. Território bastante indefinido, que poderia percorrer diversos arraiais (MARX, 1991) e conflitava com as mal demarcadas sesmarias (GLEZER, 2007). O conselho também recebia uma terra para si, conhecida como rossio, sesmaria do conselho, bens do conselho ou patrimônio da câmara. Silva (2012, p. 53) divide em três as funções dessa parcela: distribuição aos moradores, campos de uso comum ou logradouros públicos, e incremento das rendas municipais. Na partilha das terras, ficaram conhecidas as datas, dadas ou chãos de terra, cedidas gratuitamente ou sob o pagamento de foros. Quanto à função dos campos de uso comum ou logradouros públicos, Marx (1999) ressalta o papel de servir tanto para o cultivo comunitário de parte dos moradores quanto para expansão da vila. Eram também áreas de “lograr ou fruir” que, ao modo da época, engendravam o espaço público e o privado e representavam assim essa noção de espaço comum que ainda persistia no mundo antes da absolutização da propriedade, como os *ejidos* espanhóis e os *commons* ingleses. O rossio servia também para prover rendimentos ao conselho, nos casos das terras aforadas, através do pagamento de foros e laudêmios.

A partilha do rossio através das datas de chão vem sendo estudada por alguns autores no sentido da sua caracterização e diferenciação do sistema de sesmarias. Para Glezer (2007), as diferenças estavam no caráter da sesmaria que, como latifúndio orientado para a monocultura, apesar de não exigir o pagamento de foro até o século XVIII, exigia que os proprietários tivessem posses para se tornarem candidatos. Além disso, essas eram concedidas pelo rei ou pelos donatários. Já as datas de chão, podendo exigir foro ou não, eram bem menores que as sesmarias e eram concedidas apenas pelas câmaras, sendo inclusive medidas em braças ao invés de léguas. Para a autora, a concessão de datas de terra “baseava-se na necessidade, no morar na vila, na troca de serviços com a câmara” (ibid., p. 58). Faltam, no entanto, estudos mais sistemáticos que corroborem essa

ideia, especialmente para os dois primeiros séculos. Considerando a teoria do patrimonialismo<sup>12</sup>, amplamente utilizada para caracterizar a política no Brasil, parece ser um estudo de grande potencial à investigação sobre o que motivava as concessões de terra pelas câmaras municipais no Brasil. Esse trabalho, inclusive, foi realizado por Silva (2012) e Ribeiro (2017) para a história da cidade de São Paulo. Para períodos diferentes da história da cidade, esses autores chegaram a conclusões distintas<sup>13</sup>.

Apesar das diferenças, pode-se compreender tanto o modelo das sesmarias como o das datas de terra urbanas como derivados do instituto grego-romano da enfiteuse: concessão perpétua, ou de tempo indeterminado, do direito útil sobre a coisa, feita sobre a condição de um pagamento anual, o foro, e um imposto sobre qualquer transferência do bem, o laudêmio. A enfiteuse se difere do arrendamento, já praticado à época, por apresentar uma forma de domínio *dividido* (útil e direto), enquanto este apenas representa um contrato de cessão de uso em troca de um valor e por tempo determinado, muito próximo da noção de aluguel. Nas palavras de Abreu (2014):

A enfiteuse (ou aforamento) é um contrato de alienação territorial que divide a propriedade de um imóvel em dois tipos de domínio: o domínio eminente, ou direto, e o domínio útil, ou indireto. Ao utilizar um contrato enfiteutico, o proprietário de pleno direito de um bem não o transfere integralmente a terceiros. Apenas cede o seu domínio útil, isto é, o direito de utilizar o imóvel e de nele fazer benfeitorias, retendo entretanto para si o domínio direto, a propriedade em última instância. (ABREU, 2014, p.268)

Essa derivação existe porque, mesmo quando não obrigados ao foro, os modelos de concessão das datas de terra e das sesmarias estabeleciam determinadas condições que, quando não cumpridas, fariam retornar a terra ao Estado.

---

12 O conceito de patrimonialismo, tal qual apresentado por Campante (2003) a partir das teoria de Raymundo Faoro e Max Weber, entende que a dominação exercida pelo estado patrimonialista acontece a partir de uma camada social fixa, um estamento, que utiliza o poder de forma personalista, formando uma classe administrativa pouco racional, corrupta e ineficiente.

13 Ribeiro(2010) analisou as cartas de datas de São Paulo entre 1560 e 1765 e concluiu que os oficiais da Câmara privilegiavam seus familiares nas concessões, existindo, assim, uma “concepção patrimonialista”(p.21) que orientava a ação dos mesmos. Já Silva(2012), ao analisar as cartas de datas entre 1850 e 1890, conclui que os “requerentes eram dos mais variados grupos sociais”(p.254), o que desmistifica um favorecimento na distribuição das datas.



Como comentado na subseção anterior, no caso das sesmarias essa condição girava em torno da obrigatoriedade do cultivo, que se fez presente ao menos legalmente. Já para as datas de terra, utilizando como referência o estudo elaborado por Silva (2012), é provável que as câmaras usualmente exigissem a necessidade de cercamento e edificação que, quando não efetivados, fariam as datas cair em comisso, uma situação que tornava essas terras devolutas.

Sobre os dois primeiros séculos de colonização, vale destacar ainda alguns processos mais gerais que dizem respeito à relação entre a metrópole e os núcleos urbanos. A partir da segunda metade do século XVII, Portugal, recém-saído da União Ibérica, adotou uma política de maior controle sobre suas colônias que implicou também em maior controle sobre as vilas e cidades. Dois órgãos importantes dessa fase, o Conselho Ultramarino (1642) e a Companhia Geral do Comércio (1647) expressaram um processo de reestruturação do papel da Coroa. Para a administração citadina, Faoro (1958) diz que, ao perder autonomia, pelo “fiscalismo” e a crescente cobrança de tributos, as câmaras se amesquinham, “convertidas em órgãos auxiliares do governador” (p.179). Apesar disso, com o crescimento das vilas existentes e a criação de novas, especialmente resultados do bandeirismo do final do século, pode-se dizer que a vida e o espaço urbanos ganharam complexidade. Para o poder local, marginalizado das decisões mais importantes da economia colonial, os modos de partilhar a terra, organizar a burocracia municipal e “cuidar” da cidade tornaram-se mais relevantes. Assim, no século XVIII e XIX, por conta das mudanças na dinâmica econômica e das novas relações com metrópole, o modelo proprietário foi ganhando alterações paulatinas, determinantes para a configuração da cidade e para a distribuição do poder.

## **2.5 Propriedade da terra urbana nos séculos XVIII e XIX.**

Queda no preço do açúcar, centralização administrativa, bandeiras e entradas pelo interior da colônia à procura de indígenas ou metais preciosos: tais eventos iniciaram transformações que tomaram fôlego ao longo do século XVIII. O auge da economia do ouro, na primeira metade do século, serviu de estímulo para a ampliação do número de arraiais e, dadas as características dessa economia, para a construção de um mercado interno mais dinâmico, com aumento das



camadas médias. Ainda que o ouro tenha entrado em decadência a partir de 1760, o povoamento continuou a ser estimulado a partir da agropecuária e do comércio nas décadas seguintes (FONSECA, 2012). Segundo Azevedo (1956), a interiorização do povoamento, criando também as chamadas “bocas de sertão”, núcleos urbanos pioneiros no interior, foi responsável pela criação de 118 vilas nesse século, com 3 sendo elevadas à categoria de cidade (Figura 6).

Nesse contexto, importante estudo elaborado por Fonseca (2012) atesta a importância do controle imperial na implantação das vilas e cidades ao longo do século XVIII. A autora investiga a contradição entre o aumento do número de arraiais na região das minas, que chega a 89 até o fim do período colonial, e a titulação de apenas 16 vilas e uma cidade (Mariana), apesar de muitos povoados solicitarem esse processo como forma de ter acesso à justiça e às administrações superiores.

A concessão do título de vila a determinados arraiais constituía uma das principais medidas a serem tomadas para acalmar os ânimos da população e para cobrar os impostos devidos ao rei. Com a criação de câmaras nas povoações mais importantes, estas dispunham de juízes para administrar a justiça em primeira instância, e algumas delas poderiam ter ouvidores para as apelações (as vilas sedes de comarca). Por outro lado, a distribuição equitativa dos ofícios judiciários e administrativos entre os poderosos locais poderia contribuir para o fim das disputas entre as diferentes facções de mineiros. Além disso, se situadas estrategicamente, tais vilas poderiam desempenhar outros papéis: centros de coleta do quinto, alfândegas, praças de armas e “presídios” (postos militares avançados). Os dois últimos eram particularmente importantes: na visão dos conselheiros, além dos contrabandistas, os sertões das minas poderiam constituir refúgio para outros inimigos da Coroa: os insurretos e os quilombolas (...) (FONSECA, 2012, p. 86).

Esse tipo de posicionamento da Coroa é interpretado pela autora como uma *estratégia geopolítica* de tratar o sistema de vilas e cidades. De fato, a ampliação do papel imperial na ereção de vilas no setecentismo foi acompanhada de uma estratégia para garantir e dominar certas partes do território. O trabalho de Araújo (2012), por exemplo, para o caso da Amazônia e Mato Grosso, descreve a ação coordenada de implantar vilas como um processo de ímpeto civilizatório, tomado especialmente na segunda metade do século, após o Tratado de Madri (1750). Foram urbanizações determinadas em planos elaborados por

Figura 6: Distribuição das vilas e cidades até o fim do século XVII



Fonte: Azevedo, 1956, p. 38

engenheiros militares, baseadas num ideal de cidade “coerente e bem desenhada” (ibid., p. 53). Analisando também aquele século, Bastos (2012) atenta para a urbanização em Minas Gerais, a partir da fundação de Vila Rica (1711), como uma expressão também de um aumento na regulação fiscal e do espaço urbano.

Outro argumento colabora com essa hipótese do lançamento de um movimento regulador não apenas fiscal, mas, por assim dizer, também urbanístico a partir de 1711. Reside na presença mais constante, em Minas Gerais, de oficiais, técnicos e engenheiros militares enviados pela coroa. E suas atuações não se restringiam aos núcleos das vilas elevadas, operando também nos arraiais de seus termos e nos “novos descobrimentos”; superintendendo na administração e na “repartição” de datas de terra, e, sobretudo, numa requerida “acomodação” dos moradores (BASTOS, 2012, p. 220).

Entretanto, o autor questiona o conceito de regularidade que vinha sendo tratado por outros historiadores e busca uma noção mais abrangente, formulada através de termos coevos. Entende como *urbanismo conveniente* o conjunto de medidas adotadas no período, especialmente pelas câmaras de vereadores, como dedicadas a tornar as povoações *decorosas: dignas, cômodas e adequadas* aos seus habitantes, onde importava também a *utilidade e aparência* das edificações, implantadas da maneira mais adequada à forma da cidade. Seriam, ainda segundo o autor, preceitos seculares, que, principalmente a partir do século XVIII, orientaram a estrutura urbana na colônia.

No âmbito desse estudo, entende-se como parte do conjunto de medidas que começam a aparecer com mais força no século XVIII, na linha do apresentado por esses autores, os processos de *alinhamento e demarcação*. Enquanto o primeiro separa, não ainda o público e o privado, mas o comum e o concedido, o segundo define com exatidão e in loco os limites dos aforamentos. Se, por um lado, podem ser tratados como uma continuidade *retórica e ética* de antigas práticas para com o urbano, são também processos de ruptura para com o trato inicialmente mais comum do solo urbano colonial. Além disso, pelo momento histórico no qual se inserem, indicam um controle mais rigoroso sobre a propriedade e uma separação que viria a ser entre o público e o privado nos moldes liberais do século XIX. Um exemplo dessa questão está na própria demarcação do rossio, que em São Paulo acontece apenas no século XVIII, em 1724, pouco

mais de sessenta anos após a criação do termo (GLEZER, 2006, p.96-97). Até aquele momento, pelo que conta Raquel Glezer, os aforamentos aconteciam em meio a pouca definição entre o termo e o rossio, contando inclusive com pouca distinção entre os dois pelos vereadores.

O incremento no trato das propriedades fez parte ainda de um processo de deterioração das funções políticas das câmaras, que passaram a cuidar mais de questões administrativas ou de zelo com o espaço, o que incluía a limpeza dos logradouros, a concessão de datas e os alinhamentos (SALGADO, 1985). Exemplo disso é a introdução do primeiro Juiz de Fora, em Salvador (1696), que substituiu os juizes locais responsáveis por presidir a câmara e aplicar a lei. Na prática, a perda da competência de eleger seus juizes locais foi apenas uma “ante sala” da destituição completa da função judiciária que acometeu os municípios já no Império. O marco legal pelo qual ficou conhecida a perda de poder camerário foi a Lei de 1º de outubro de 1828, que no artigo artigo 24 as define como “corporações meramente administrativas”. Desse modo, as câmaras tornaram-se, ao longo do século XIX, cada vez mais dependentes das províncias, como descrever Glezer (2007):

Os Conselhos, ao serem transformados em Câmaras Municipais, perderam funções, autonomia política e financeira: passaram a ser dependentes dos presidentes de província, nomeados pelo poder central. E depois do Ato Adicional de 1834, das Assembléias provinciais para: orçamento, autorização para a contratação de empregados e determinação do valor dos salários, autorização para aplicação das posturas municipais, autorização para venda ou doação de seu patrimônio, recursos para construção de estradas, igrejas, prédios públicos, cemitérios (GLEZER, 2007, p. 2005).

Outra questão bastante relevante sobre a propriedade nas vilas e cidades do século XVIII e XIX diz respeito à ampliação dos bens de mão-morta. Como mostra Friedman (1999), para a cidade do Rio de Janeiro, tornada capital da colônia em 1763, as confrarias, irmandades e ordens terceiras eram instituições que, responsáveis por diversas atividades urbanas, acumulavam grandes glebas na cidade e construíram boa parte do patrimônio imobiliário edificado. Atuavam na educação, através dos seminários, na saúde, através dos hospitais e hospícios, e tornavam-se locais para a difusão de informações e a proteção de fugitivos. Segundo a autora, chegavam a construir casas e arrendá-las, tornando possível a moradia por aluguel nos contextos de valorização do mercado imobiliário. Assim,

exerciam excepcional controle ideológico e político no espaço urbano. Seus bens eram, entretanto, intransferíveis, o que gerava “tensão e expectativa diante do jogo imobiliário de compra e venda”, especialmente a partir do século XIX (MARX, 1999, p.63).

No período pombalino (1750 - 1777), além de se implantar um conjunto de reformas, entre elas o fim do regime de capitanias e a transferência da capital, em 1759 foi decretada a expulsão dos jesuítas da colônia. Uma retomada do poder da Coroa, anunciando a separação entre Igreja e Estado defendida no Iluminismo. Mudança que apontou à desamortização dos bens de mão-morta, para que fossem transferidos ao direito comum e assim pudessem circular no mercado. Apesar dessa tendência, Glezer (2007) defende que esses bens só seriam efetivamente desamortizados no século XX e que teriam atravessado todo século XIX ainda nas mãos das igrejas.

Se por um lado a tentativa de regular o espaço e controlar bens eclesiásticos, juntamente com os marcos legais dos séculos XVIII e XIX, apontam para um processo modernizador nas práticas de propriedade, por outro a permanência de práticas do Antigo Regime, entre elas enfiteuse e a sesmaria do conselho, chama atenção para uma transformação muito mais complexa e progressiva da propriedade em mercadoria do que a possível aplicação “automática” da Lei de 1850. Segundo Glezer (2006), uma mudança substancial no trato da propriedade da terra urbana começou a ocorrer já em 1808, quando foi criada a décima urbana, imposto sobre os prédios com o objetivo de aumentar as rendas municipais e ainda montar um cadastro sobre as edificações das vilas. A autora associa a criação desse imposto ao questionamento, nos anos seguintes, da legitimidade das câmaras de continuarem aforando terras dentro do rossio, em função da bitributação que isso acarretaria. Ressalta também as tentativas de anular os aforamentos existentes e conceder títulos livres de foros aos atuais posseiros das terras. Esse argumento sugere um processo de transformação das propriedades que ocorre “por dentro” das práticas anteriores.

Da mesma forma, na já referida lei de 1828, percebe-se uma tentativa de ampliar o controle sobre o patrimônio da câmara, submetendo suas concessões à esfera provincial.

Art. 42. Não poderão vender, aforar, ou trocar bens immoveis do Conselho sem autoridade do Presidente da Provincia em Conselho, emquanto se não installarem os Conselhos Geraes, e na Côte sem a

do Ministro do Imperio, exprimindo os motivos, e vantagens da alienação, aforamento, ou troca, com a descripção topograptiica, e avaliação por peritos dos bens que se pretendem alienar, aforar, ou trocar.

Art. 43. Obtida a faculdade, as vendas se farão sempre em leilão publico, e a quem mais der, excluidos os Officiaes que servirem então nas Camaras, e aquelles que tiverem feito a proposta, e exigindo-se fianças idoneas, quando se fizerem a pagamentos, por se não poderem realizar logo a dinheiro, pena de responsabilidade pelo prejuizo d'ahi resultante.

Art. 44. Da mesma fôrma, e com as mesmas cautelas, e responsabilidade prescriptas no artigo antecedente, se farão os arrendamentos dos bens dos Conselhos; mas estes contractos poderão as Camaras celebrar por deliberação sua, e serão confirmados pelos Presidentes das Provincias em Conselho, e na Côrte pelo Ministro do Imperio” (BRASIL, 1828).

Na menção às vendas, nota-se a abertura já ampla para que a Câmara Municipal alienasse seu patrimônio. Ao exigir a demarcação, inclinava-se já nesse momento para que as Câmaras pudessem exercer uma separação do espaço público e privado não apenas vinculada à aparência e comodidade urbanas, mas possivelmente associada à utilização hipotecária. Outras mudanças apareceram em leis de 1831 e 1833, as quais exigiam, respectivamente, o registro de bens nacionais e a perpetuidade dos aforamentos. Alguns artigos do decreto de 1854, que regulamentaram a Lei de Terras, também caminhavam nesse sentido, determinando dimensões para os lotes das futuras povoações e exigindo a distribuição sob aforamento perpétuo (FRIEDMAN et RAMOS, 1991).

Mesmo assim, Glezer (2006) defende que a terra urbana teria sido preservada pela Lei de 1850, já que os campos de uso comum e as datas foram mantidos, além de ficarem isentos do registro as propriedades circunscritas na Décima Urbana. A autora ressalta que, com o tempo, a décima tornou-se a própria delimitação do perímetro urbano, preservada, ao menos nesse momento do século XIX, da transformação da terra em mercadoria e da extinção dos campos comuns. Outros autores, porém, tratam da mudança progressiva da terra urbana a partir da segunda metade do século XIX, especialmente em relação à demarcação mais precisa das parcelas e à capacidade dos proprietários de fato, aqueles antes sesmeiros ou posseiros e agora potencialmente titulares, de repartirem suas propriedades e vendê-las sem maiores constrangimentos (MARX, 1991). Naquelas

propriedades tituladas próximas ao centro urbano, por exemplo, já seria possível repartir e arruvar novos bairros inteiros, na forma de loteamentos, figuras que começaram a aparecer nas principais cidades apenas nas últimas décadas dos oitocentos.

As pesquisas realizadas por Abreu et al (2018) e Silva (2012) vão no sentido de ampliar o entendimento sobre a política fundiária adotada pelas câmaras nesse período. No primeiro estudo, enfatiza-se o papel adotado pelo Conselho Municipal da Cidade de Belém na concessão sistemática de terras em forma de loteamento, ainda no sistema enfiteutico, e na regularização fundiária de áreas ocupadas dentro da sesmaria da câmara, utilizando preceitos da Lei de Terras. Os autores concluem que a absolutização da propriedade atravessou o próprio regime de aforamentos, sendo que a Câmara utilizava o contrato enfiteutico para parcelar o rossio na forma de lotes. Faziam isso buscando induzir a expansão da cidade em determinados eixos que inclusive antecederam projetos modernizadores de reestruturação urbana ocorridos no século XX. No segundo estudo, para a cidade de São Paulo, nota-se também a relação entre as concessões das datas de terra e os “rumos das reformas urbanísticas” (SILVA, 2012, p.254), inclusive financiadas com os recursos advindos dos aforamentos. A autora conclui, entretanto, não ter havido favorecimentos claros ou concessão de grandes glebas, o que é questionável já que a mesma afirma que os aforamentos e arruamentos realizados anteciparam loteamentos privados feitos em propriedades próximas.

Abreu et al (2012) ainda reflete sobre algo de suma importância para este trabalho. Se as concessões da Câmara, mesmo em forma de loteamento, ainda eram realizadas sob regime enfiteutico, como teria acontecido a passagem para o regime de propriedade plena? A resposta é que os ideais proprietários nascentes, ao transformarem “por dentro” o regime de aforamento, garantiram cada vez mais autonomia ao enfiteuta para o manejo do domínio útil. Esse processo atingiu o limite com a “extinção do domínio relativo”, característico do contrato enfiteutico, e a integração da propriedade plena nas mãos do particular a partir da desincorporação. Com o Código Civil de 1916, mencionado no capítulo anterior, introduz-se “o direito de resgate das enfiteuses constituídas há mais de trinta anos, favorecendo o enfiteuta com o direito de tornar-se proprietário pleno da terra que ocupava” (Abreu et al, 2012, p. 39)



No início do século XX, com a obrigatoriedade do registros de imóveis, o aumento do parcelamento privado do solo, a redução de concessões de terras pelas câmaras municipais e o processo de desincorporação do rústico, um novo quadro fundiário urbano foi montado em acordo com as características da urbanização que se seguiu. Que a Lei de Terras fez parte de uma mudança de mentalidade em função de um modelo proprietário absoluto, “natural” e essencialmente burguês, não resta dúvida. Fica no entanto a pergunta sobre o que realmente foi perdido nesse processo. Entende-se aqui que são duas as principais perdas:

1. A degradação de um sentido comum da produção do urbano, existente não só nos campos comuns de fato, mas no trato da cidade pelo poder municipal e na necessidade como fator possível de acesso à terra.
2. A perda da possibilidade de organizar o espaço urbano através de formas de domínio relativo, capazes de estabelecer pactos coletivos de utilização da terra onde, entre os condicionamentos constitutivos da propriedade, está própria necessidade de utilização.

A quase completa extinção destas possibilidades atravessou ainda dois processos ao longo do século XX. O primeiro constitui a privatização do parcelamento do solo, acompanhada de uma mudança na postura das prefeituras - as novas câmaras municipais, agora com a separação entre executivo e legislativo - em relação à partilha da terra, assumindo caráter cada vez mais administrativo. Ao invés do recebimento de pedidos e da emissão de concessões, as prefeituras passaram a regulamentar os loteamentos, a partir de procedimentos burocráticos. Como mostra Leonelli (2010), mesmo que nas primeiras décadas alguns municípios tenham tentado colocar limitações aos loteadores, a partir do Decreto-lei nº58 de 1937 ficou claro como os parcelamentos teriam pouca ou nenhuma limitação urbanística para se implantarem nas cidades, pois bastava que garantissem condições justas aos compradores de lotes. O segundo processo diz respeito à consolidação do caráter privado e vitalício dos registros de imóveis. Pelo Código Civil de 1916, essas instituições se afirmaram como totalmente isoladas da gestão municipal e do cadastro fiscal mantido pelo município (BATTAGLIA, 1997).



Assim, no século de urbanização mais intensa, a partilha do solo urbano no Brasil foi forjada num modelo de descontrolo bastante conveniente à industrialização com baixos salários e à manutenção de um Estado aparentemente incompetente em tratar a terra. Os loteadores, eventualmente comprometidos em registrar as parcelas, produziram cidades cuja infraestrutura oferecida dependia da disponibilidade financeira do comprador. Ficaram livres para manter as parcelas vazias até que as mesmas atingissem o valor esperado. Os trabalhadores, especialmente depois da crise do mercado de aluguel nos anos 1940<sup>14</sup>, ficaram com renda apenas para pagar os piores lotes disponíveis, ou ocuparam terras nas áreas de preservação ambiental, muito distantes e/ou insalubres. As administrações municipais, ocasionalmente equipadas com algumas levas de planeadores, não souberam minimamente o tamanho e as características da cidade real. Se mantiveram ocupadas em desenhar as formas pelas quais os lotes bem delimitados irão se valorizar, se por uma nova via ou novo equipamento público. Mais importante, têm seus cadastros, sempre fiscais, elaborados a despeito de um conhecimento sobre as dinâmicas locais de posse, propriedade, valor e uso da terra. Por fim, os registros de imóveis continuaram isolados da administração municipal, como ainda estão até o momento, cinicamente descomprometidos com uma cidade mais justa.

---

14 Bonduki (1998) explica como a lei do inquilinato de Vargas, que congelava o preço dos aluguéis, ao tornar a construção para aluguel pouco rentável, estimulou o mercado de construção de unidades para a venda, especialmente direcionados para as classes de média e alta renda.

## **3. Fazer história da propriedade da terra urbana**

Antes de chegarmos à cidade de Desterro no século XIX, é necessário comentar o processo metodológico desta pesquisa. Não apenas para que fique claro como se chegou aos resultados, mas para contar um pouco sobre o processo de aprendizado deste graduando em arquitetura e urbanismo que decidiu se aventurar como historiador.

No curso de arquitetura e urbanismo da UFSC, o currículo atual possui 5 disciplinas nomeadas com a palavra “História”. Outras 3 ou 4 têm conteúdo estritamente historiográfico, seja dentro da história da arquitetura ou da história da cidade. Minha surpresa ao longo deste TCC foi perceber que, passadas todas essas disciplinas, mesmo conhecendo alguma coisa sobre a historiografia de alguns temas, eu desconhecía completamente como fazer história, no sentido de um método de trabalho comprometido com a construção do conhecimento historiográfico. Por conta disso, a escolha do tema e do processo de trabalho seguiu também um desejo de aprender a ser um pouco historiador, mesmo que dentro dos limites da minha formação como arquiteto e urbanista.

Assim, além de ler alguns textos básicos da área, como o livro de Bloch (2001), me esforcei pra conhecer um pouco sobre os arquivos, as fontes, os tipos de documentos, a iconografia, a cartografia histórica, entre outros objetos e temáticas que fazem parte do cotidiano da pesquisa histórica. O resultado é o que segue, e espera-se que carregue alguma contribuição para os que se interessam pela produção do urbano e sua história.

### **3.1. As dificuldades da pesquisa histórica sobre a propriedade da terra urbana**

Primeiramente, gostaria de comentar sobre algumas particularidades do objeto de pesquisa que se tornaram também dificuldades ao longo do trabalho. Em qualquer época, pesquisar a propriedade da terra é uma tarefa complexa e cheia de obstáculos. Se esta pesquisa fosse sobre os últimos 30 anos, por

exemplo, já seria um “nó” saber, para um determinado recorte espacial, quais são os proprietários, quais direitos envolvidos, quais os limites das propriedades, em suma, quais práticas de propriedade atravessam uma determinada parcela de um território. Isso acontece por vários fatores, que vão desde a complexidade da legislação existente até a imprecisão do sistema de registro dos imóveis, formando um quadro já sintetizado por Holston (2015) como *confuso, indeciso e disfuncional*. Se tratarmos do século XIX, essa obscuridade se torna ainda maior porque a profusão de regimes de propriedade conflitantes, resultados de um conjunto de transformações parciais<sup>15</sup>, e mal definidos, por conta das dificuldades de medição e demarcação, são características marcantes do período.

Em outras pesquisas que tratam da propriedade da terra urbana no século XIX, percebe-se que são utilizados conjuntos documentais bastante específicos. Bueno (2005), por exemplo, utilizou a base da décima urbana e conseguiu fazer um estudo voltado para a formação do mercado imobiliário. Já Silva (2012) e Ribeiro (2017) utilizaram o mesmo conjunto de cartas de datas, tendo suas pesquisas voltadas para a concessão de terras pela câmara municipal de São Paulo. Abreu et al (2018) utilizaram os “termos de alinhamento e arrumação” e os “termos de aforamento” para o estudo das ações da câmara municipal de Belém. Com base nesse tipo de documento, estes autores conseguiram reconstruir as práticas administrativas de divisão e concessão da terra, mas não chegaram a espacializar todas as propriedades ou ainda construir uma cadeia de domínio, identificando todos os proprietários de um mesmo terreno ao longo do tempo. Ademais, as descrições das propriedades da terra ao longo do século XIX eram bastante frágeis para a espacialização. É comum, por exemplo, que os documentos mencionem o tamanho da testada, em braças ou léguas, apenas nomeando os confrontantes e que sejam bem genéricos quanto aos fundos dos terrenos.

Inspirado por esses trabalhos, acreditei que a pesquisa poderia seguir um rumo parecido. Planejei conhecer os conjuntos documentais da cidade de Deserto para então definir algum que pudesse me ajudar nestas questões. Infelizmente, isso acabou não acontecendo por dois motivos que se relacionam. O primeiro deles foi que o arquivo com documentos sobre a história de Florianópolis que possibilitou a maior parte da pesquisa, o Arquivo Público do Estado de Santa

15 Me refiro aqui às transformações que ocorrem nos regimes de propriedade introduzindo novas práticas sem, no entanto, extinguir as práticas mais antigas, criando um cenário de direitos de propriedade sobrepostos e contraditórios.

Catarina (APESC), não possui um conjunto documental específico sobre a concessão de terras urbanas. O segundo foi que o arquivo que provavelmente teria esse tipo de conjunto ou algum documento relacionado, o Arquivo Histórico do Município de Florianópolis (AHMF), devido à pandemia de COVID-19, apenas possibilitou a consulta ao seu acervo no início de dezembro de 2020, e de forma relativamente limitada. Por conta disso, e percebendo a riqueza do acervo e dos instrumentos de pesquisa<sup>16</sup> da APESC, decidi por orientar o trabalho de uma outra forma, tentando partir dos conjuntos documentais lá encontrados para a definição dos recortes e do caráter da pesquisa. Pela restrições impostas para a consulta presencial, busquei também utilizar outras fontes para complementação, as quais serão descritas mais à frente.

Importante reforçar que o ano de 2020 foi um período bastante difícil para muitos processos de pesquisa que exigiam bibliografias mais raras, coleta de dados em campo ou consultas em acervos públicos. Além dos arquivos terem ficado fechados por vários meses devido à pandemia de COVID-19, a Biblioteca Universitária da UFSC permaneceu pouco acessível aos estudantes de graduação mesmo após a retomada das atividades de forma remota. E frente à incerteza da pandemia, a adaptação dos métodos não era uma decisão fácil, já que se tornou muito complexo prever a duração das restrições diante da quantidade de informações confusas que vinham a público a cada momento.

No caso deste trabalho, cogitou-se em alguns momentos trabalhar apenas com a documentação primária encontrada em formato digital. Nesse sentido, foram feitos contatos com outros pesquisadores para pedir o compartilhamento de documentos e outros dados. Ressalto aqui a colaboração do Prof. Henrique Espada, do curso de História da UFSC, que chegou a compartilhar um conjunto grande de documentos dos cartórios de Florianópolis do século XIX. Estes documentos, entretanto, não se relacionam diretamente aos objetivos desta pesquisa e demandam um esforço de leitura e sistematização que pouco contribuiriam para os resultados deste TCC. Certamente, poderão ser utilizados em pesquisas futuras para o mesmo tema.

Enfim, por sorte, fui “salvo” pelo APESC quando a direção deste arquivo estabeleceu um protocolo para o retorno das pesquisas presenciais no início de

16 Os instrumentos de pesquisa são sistematizações, listas e inventários feitos a partir dos conjuntos documentais maiores. Tornam possível a pesquisa por palavras-chave na busca de alguns documentos.

outubro. A partir daí, pude fazer 6 visitas presenciais para conhecer o arquivo, fotografar e ler os documentos, sempre com amplo auxílio dos instrumentos de pesquisa e dos funcionários da Gerência de Recuperação Documental (GERED). Já em dezembro, o historiador responsável pelo AHMF também possibilitou que eu consultasse alguns documentos, o que ampliou ainda mais o acesso à dados primários. Eu destaco neste processo, que foi de intenso aprendizado, a dificuldade na leitura de documentos manuscritos tão antigos. Sem ter a menor noção de paleografia, tive que me esforçar para fazer a leitura daquilo que estava mais claro e, de certa forma, me adaptar à escrita dos documentos oficiais.

Figura 7: Volumes dos conjuntos documentais pesquisados na APESC



Fonte: o autor.

Talvez a prática de “sujar as mãos”<sup>17</sup>, parafraseando Motta (1998), para compreender a história a partir de documentos tão antigos, tenha sido a experiência mais enriquecedora da elaboração deste TCC. Diante de todas as

---

17 O sujar as mãos é uma referência não só ao uso das fontes primárias, mas ao amarelo que fica impregnado nas luvas usadas para manusear os conjuntos documentais.

dificuldades mencionadas, levo um saldo muito positivo na minha formação por conta da pesquisa documental realizada tanto nos acervos digitais quanto físicos.

### **3.2. Etapas do processo de pesquisa**

A metodologia utilizada para organização da documentação primária e montagem das análises sobre as práticas de propriedade em Desterro no século XIX, pode ser estruturada em 7 etapas. Esse encadeamento do trabalho tem relação com a proposta de análise adotada, na medida em que foi sendo conhecido o conjunto documental de maior relevância e disponibilidade. A opção foi a de um estudo panorâmico em relação ao século XIX, abordagem definida por considerar que a documentação não era suficiente para detalhar um recorte espacial ou temporal mais específico dentro deste século, sem que fossem perdidos os objetivos principais do trabalho. Assim, uma abordagem panorâmica pareceu ser mais frutífera em relação aos dados primários de maior relevância e aos objetivos do estudo.

1. A primeira etapa foi de revisão da bibliografia disponível sobre a história da urbanização de Desterro até o início do século XX. Foram estudados os trabalhos de Várzea (1900), Piazza (1975), Cabral (1950, 1979), Peluso Jr. (1991), Campos (1991), Veiga (2010) e Reis (2012). Alguns artigos com recortes mais específicos do século XIX também foram estudados, como Mamigonian (1999) e Popinigis (2019). A revisão confirmou a impressão inicial de que não existem estudos mais aprofundados sobre as práticas proprietárias urbanas de Desterro no século XIX.
2. Na segunda etapa, foi realizada uma procura pela documentação primária. Foram buscadas principalmente as fontes já utilizadas nas bibliografias revisadas, que apontam para os livros de Oswaldo Rodrigues Cabral, os conjuntos documentais do APESC e do AHMF, além dos jornais da época. Dessas fontes, destacaram-se, à primeira vista, o APESC, que pelos instrumentos de pesquisa possibilita um

conhecimento preliminar do que existe na documentação, e a Hemeroteca da Biblioteca Nacional. Essas fontes foram importantes para uma primeira aproximação, pois possibilitaram a busca por palavras-chave. Assim, era possível investigar a documentação a partir de alguns termos relacionados às práticas proprietárias do século XIX, como “aforamentos” ou “patrimônio da câmara” e encontrar rapidamente os resultados.

3. Na terceira etapa, foi realizada uma seleção dos documentos mais relevantes para a pesquisa. No caso da Hemeroteca e de outras fontes complementares, como o Arquivo Histórico Ultramarino (AHU) e o portal Fortalezas.Org, foi realizada apenas uma organização de documentos relevantes encontrados livremente, que tratavam sobre terras em Desterro ou na Ilha de Santa Catarina. Já quanto ao APESC, foi definido trabalhar de maneira mais rigorosa com um grande conjunto documental composto por 82 volumes dos ofícios emitidos pelas Câmaras Municipais para o Presidente da Província de Santa Catarina (PP), que percorrem pelo menos de 1830 até 1889, e também os registros de correspondências emitidas pelo PP para as Câmaras Municipais que vão de 1835 a 1993. Também do APESC foram utilizados dois cadastros de proprietários, do Campo do Manejo<sup>18</sup> e da Rua da Pedreira, feitos em 1817 por conta da medição do patrimônio da câmara, o Código de Posturas de 1889 e o Conjunto das Leis do Município de Florianópolis de 1896 a 1901. Com a consulta realizada no AHMF, foi possível ter acesso a mais alguns conjuntos interessantes: os termos de aforamento no campos baldios (1852-1861), os registros de desapropriações da Câmara Municipal de Desterro (CMD) para logradouro público (1852-1885), duas cartas de aforamento feitas pela Câmara em 1880 e 1881, e ainda os registros das sizas dos bens-de-raiz<sup>19</sup> para os anos de 1810

---

18 No caso dos cadastros de proprietários, destaca-se que o cadastro do Campo do Manejo já havia sido objeto de uma transcrição paleográfica, enquanto que o cadastro da Rua da Pedreira teve de ser lido no próprio manuscrito, o que amplia consideravelmente as dificuldades de entendimento.

19 A siza dos bens de raiz era um imposto cobrado sobre a comercialização de bens imóveis, um imposto muito próximo ao que hoje se conhece como Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

e 1820. Por fim, na Biblioteca Pública Estadual (BPE) foram encontrados os códigos de posturas de Florianópolis de 1896 e 1898.

4. Na quarta etapa, foi feito um estudo preliminar com os documentos selecionados. Nesta parte, os documentos foram lidos de maneira mais livre, sem realizar nenhuma catalogação ou organização prévia. A proposta era conhecer os conteúdos possíveis e pensar nas formas de análise.
5. Na quinta etapa, foram definidas algumas categorias de análise para a posterior catalogação dos documentos. Essas categorias são justamente as práticas proprietárias encontradas, que serão melhor detalhadas e explicadas no próximo capítulo. Por razões que também serão abordadas mais à frente, a pesquisa não analisou todas as práticas identificadas nos documentos.
6. Na sexta etapa, foram catalogados os documentos presentes nos conjuntos documentais da APESC a partir dos inventários analíticos, no caso dos ofícios e correspondências entre Câmaras Municipais e Presidente da Província, de acordo com as categorias de análise encontradas. Ao todo, foram catalogados pouco mais de 200 documentos, os quais atravessam todas as décadas entre 1830 e 1890. Após, foi realizada pesquisa presencial para fotografar esses documentos e assim ter acesso ao seu conteúdo integral.
7. Por fim, na sétima etapa, os documentos foram lidos, sistematizados e codificados de forma a montar as análises das práticas proprietárias, utilizando tanto os documentos catalogados da APESC quanto as outras fontes consultadas. Nesse processo, fez-se necessária a transcrição de alguns documentos manuscritos ou a utilização de transcrições paleográficas já realizadas pelo APESC. No primeiro caso, a ortografia foi adaptada ao português contemporâneo. Já no segundo, foi copiada a transcrição feita pelo APESC, inclusive mantendo os símbolos “/” para mudança de linha e “//” para mudança de parágrafo. Também ao longo

---

(ITBI), que contribuiu com a receita dos municípios.



da montagem das análises foram utilizadas pinturas do artista desterrense Eduardo Dias (1872 - 1945) como forma ilustrar a paisagem da época e a expressão das práticas de propriedade.

### **3.3. Sobre a representatividade dos conjuntos documentais utilizados**

Conforme abordado na subseção anterior, foram utilizadas fontes diversas no decorrer da pesquisa. Algumas, como o AHU, o portal Fortalezas.Org e o arquivo compartilhado pelo Prof. Henrique Espada, tiveram contribuições mais pontuais para o trabalho. De maneira geral, as principais fontes foram os conjuntos documentais do APESC e do AHMF, além dos artigos e notícias retirados da Hemeroteca Digital da Biblioteca Nacional.

Diante disso, gostaria de problematizar a representatividade desses documentos para o estudo das práticas proprietárias urbanas. Pelo lado positivo, tanto o APESC quanto a Hemeroteca dispõe de documentos que abrangem praticamente todo o século XIX. Em relação aos ofícios e correspondências entre CMD e PP, considera-se que são representativos pela recorrência com que o tema das terras urbanas e rurais é trazido para a pauta nas discussões entre esses dois órgãos. Isso acontece porque, como foi apresentado anteriormente, a partir de 1828, o governo da Província e a Assembléia Legislativa Provincial (ALP) passam a ter considerável ingerência sobre o controle das terras urbanas. Além disso, por ser Santa Catarina uma Província que, por várias décadas, enquanto Capitania, tinha território restrito basicamente à própria Ilha de Santa Catarina, era comum que seus presidentes e membros da Assembleia, além de morarem em Desterro, tivessem interesse em interferir nos assuntos municipais.

Por outro lado, nota-se que a parcialidade e a fragmentação das evidências coletadas ao longo do século XIX não contribuiu para produzir um retrato mais detalhado das práticas de propriedade. Nesse aspecto, ficam faltando, por exemplo, documentos que poderiam vir do AHMF, como listas de foreiros ou dados sobre os bens da Câmara. Por isso mesmo, essa dificuldade tornou-se justificativa para a abordagem panorâmica e a oportunidade de analisar com mais atenção o discurso desses dois órgãos, Câmara e Presidência da Província, e as relações que

mantinham, compreendendo assim as *mentalidades proprietárias* (GROSSI, 2006) em transformação.

### 3.4. Geoprocessamento e cartografia histórica

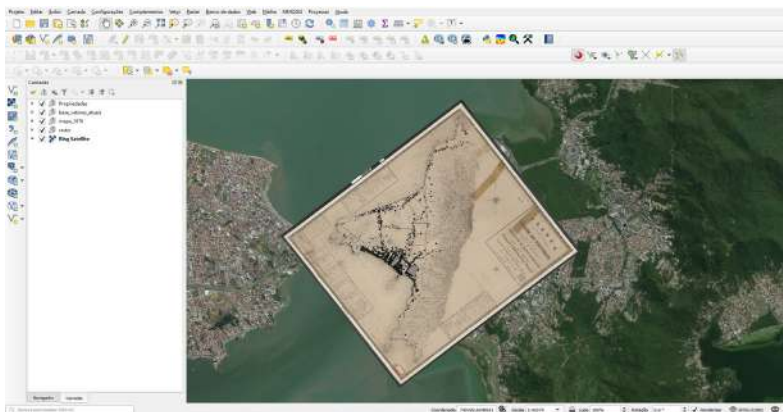
Como último ponto desta seção metodológica, será abordada brevemente uma técnica de análise histórica que utiliza geoprocessamento e a cartografia elaborada no século XIX, a qual foi utilizada ao longo deste trabalho como forma de entender o território da época e espacializar alguns dados obtidos. Geoprocessamento, por definição, é um campo de estudos e técnicas que combina cartografia digital e processamento de dados. Na prática do geoprocessamento, são utilizados softwares que trabalham com o Sistema de Informações Geográficas (SIG), os quais possibilitam a visualização e manipulação de dados espaciais e alfanuméricos, e que contém os algoritmos para o processamento desses dados. De forma resumida, no geoprocessamento os dados espaciais podem ser matriciais, como as chamadas “imagens raster”, e vetoriais, que são as camadas de pontos, linhas e polígonos.

Na busca por cartografias da Ilha de Santa Catarina que fossem anteriores ao século XX, foram encontrados<sup>20</sup> tipos variados de mapas, desde cartas que tratam de todo o litoral do sul do Brasil até aquelas feitas apenas para a cidade de Desterro. Dessas últimas, algumas apresentam distorções significativas entre as áreas ou na conformação das vias e quadras, o que diminui a possibilidade de serem utilizadas em um software de SIG. Uma delas, entretanto, se destacou justamente pela precisão das áreas, do cadastro das áreas edificadas e dos detalhes representados no desenho da orla. Esta cartografia é a Planta Topographica da Cidade do Desterro de 1876, elaborada por ordem da Presidência da Província pelos engenheiros Major Dr. Antônio Florêncio Pereira do Lago e Carlos Othom Schlappal. Como foi obtida em alta resolução através do site da Biblioteca Nacional, decidiu-se partir dela para realizar um processo de georreferenciamento e vetorização utilizando o software QGIS e com isso elaborar um mapa base para o século XIX.

---

20 Nesse processo, as principais fontes de pesquisa foram o site da Biblioteca Nacional, o portal Fortalezas.ORG e o trabalho de Veiga(2010) que contém seleção e interpretação de alguns mapas históricos.

Figura 8: Processo de georreferenciamento e vetorização da cartografia histórica



Fonte: o autor.

Os resultados deste trabalho serão apresentados no capítulo seguinte. Ainda assim, por considerar essa técnica de análise pouco explorada entre historiadores, arquitetos e geógrafos, vale argumentar sobre os benefícios que pode trazer para o estudo da história urbana. Ao georreferenciar a cartografia histórica, utilizando para isso 4 ou 5 pontos do território que tenham se mantido ao longo do tempo, possibilita-se a leitura do mapa juntamente com outras camadas de informação: camadas que apontam a transformação desse território, como imagens aéreas mais recentes, ou aquelas que mostram com mais precisão características relativamente estáticas, como os modelos digitais de elevação<sup>21</sup> ou os dados de hidrografia. Além disso, ao realizar a vetorização dos elementos da cartografia histórica, é possível fazer uma nova representação do conteúdo do mapa que possibilite a interação com outros elementos e também construa relações novas entre os próprios elementos da cartografia.

Com relação ao estudo da propriedade da terra e ao estudo da propriedade imobiliária em geral, essa técnica apresenta um potencial significativo. Os trabalhos pioneiros de Bueno(2005, 2016), que combinaram o cadastro da décima urbana de São Paulo e o mapa cadastral da cidade elaborado entre 1844-1847, mostram como a associação entre a cartografia histórica e outros dados

21 Os MDE's ou modelos digitais de elevação são dados matriciais (imagens) que contém informação do relevo.

alfanuméricos, através do SIG, são capazes de desvelar novas relações espaciais de períodos sobre os quais, a priori, a interpretação do espaço urbano tende a ser bastante difícil. Portanto, considera-se que essa metodologia pode ser explorada de forma mais aprofundada em futuros desdobramentos deste trabalho.

# 4. Panorâma das práticas de propriedade da terra urbana em Desterro no século XIX.

## 4.1. Breve histórico da formação de Desterro

Para darmos conta de compreender a formação da cidade de Desterro, desde meados do século XVII até o início do século XX, precisaremos percorrer, pelo menos, 3 períodos mais importantes. No primeiro<sup>22</sup>, considera-se a povoação criada pelo bandeirante Francisco Dias Velho e o contexto da Ilha de Santa Catarina quando da escolha do sítio para a nova vila. No segundo, trata-se de um conjunto de acontecimentos e processos que evidenciam o interesse geopolítico da Coroa portuguesa na povoação, o qual se expressa no estabelecimento de uma capitania na Ilha, na institucionalização da vila, na construção das fortalezas e na implantação das freguesias com os imigrantes açorianos. Por fim, o terceiro período retrata a consolidação da cidade de Desterro em importante praça comercial do Império, processo que se expressa também no aumento da população, nos melhoramentos urbanos e no fortalecimento das instituições locais. Mais do que adicionar detalhes aos eventos conhecidos dessa história, como já faz a extensa bibliografia sobre a cidade, o objetivo dessa seção é discorrer brevemente sobre a formação da cidade a partir desta periodização, para que este quadro sirva de base ao entendimento das propriedades que serão analisadas mais a frente.

Até a chegada de Dias Velho, a Ilha de Santa Catarina fazia parte da Capitania de Santo Amaro, cujo donatário era Pero Lopes de Souza, irmão de Martim Afonso. O bandeirante vicentista chegou no início da segunda metade do século XVII com um grupo que incluía, além das famílias sua e de um agregado, dois padres da Companhia de Jesus e “500 índios domesticados” (VÁRZEA, 1900, p. 4). Segundo Pauli (apud VEIGA, 2010), a empreitada veio com o fim de tomar posse, para depois tentar regularizar a ocupação a partir de um requerimento de

---

22 Antes da chegada de Dias Velho já existiam na Ilha de Santa Catarina tribos da nação Carijó que, segundo relato de dois expedicionários em 1514, chamavam-na de Meimbipe e eram considerados pacíficos pelos colonizadores (CABRAL, 1970). Segundo Várzea(1984), tinham já “alguma indústria” e já realizavam um “pequeno comércio marítimo com os habitantes de Santos”(p.4).

sesmaria feito em 1678<sup>23</sup>. Em 1673, Dias Velho foi responsável por escolher o sítio<sup>24</sup>, uma colina defronte ao mar e próxima ao estreito entre a ilha e o continente, e edificar as primeiras casas e choupanas, além de uma ermida como devoção a Nossa Senhora do Desterro. Veiga (2010) descreve que, por conta da morte do bandeirante em 1692 e da retirada de sua família para Laguna e São Paulo, o povoado foi deixado ao “abandono”, sujeito a uma “ocupação lenta e instável” (p. 36).

Ainda naquele século, de acordo com Várzea (1984), o donatário da capitania seguiu concedendo sesmarias na Ilha e no continente que promoveram um aumento gradativo dos povoadores.

No mesmo ano [1666], o capitão-mor da praça de Santos, Agostinho de Figueiredo, por ordem do referido Marquês [Marquês de Cascaes, donatária da capitania], deu carta de sesmarias para a Ilha e terra firma a Miguel Antunes Pronto e treze camaradas. Após estes apareceram outros, com idênticas concessões, por mandado de Gabriel de Lara e seu substituto Domingos Francisco (VÁRZEA, 1984, p. 6).

Após 1709, quando o Marquês de Cascaes vendeu a capitania de volta para a Coroa, o Capitão General da recém-criada Capitania de S. Paulo recebeu autoridade para conceder novas sesmarias na Ilha de Santa Catarina. Segundo Brito (1816), essas sesmarias foram dadas a vários moradores da Capitania de S. Paulo que então se estabeleceram na “sobredita Ilha e terra firme” (p. 19). Citando o viajante Frezier, Brito informa que, em 1712, habitariam 147 pessoas brancas nessas terras, além de “alguns índicos, e negros libertos estabelecidos pela beira-mar” (p. 19).

Diante do que foi exposto, sugere-se deste primeiro período que, a despeito da parca população e do precário desenvolvimento do povoado, parte expressiva do território da Ilha de Santa Catarina já havia sido concedido de sesmaria a alguns povoadores até as primeiras décadas do século XVIII. Essas

---

23 Ainda segundo o autor, em 1879 o Governador da Capitania (GC) concedeu 2 léguas em quadro no distrito da Ilha de Santa Catarina.

24 Segundo VEIGA(2010, p.35), a definição do sítio seguiu uma linha de continuidade com a ação de outros povoadores que já haviam feito as primeiras derrubadas da mata na primeira metade do século XVII.

concessões, se seguiam as dimensões costumeiras das primeiras sesmarias da colônia, facilmente poderiam cobrir o território da Ilha<sup>25</sup>.

De acordo com Peluso Jr (1991), para explicar o início do segundo período de formação da cidade de Desterro, com a criação da vila e da capitania, é necessário considerar não só a posição geográficas e as vantagens físicas da Ilha, com suas inerentes qualidades portuárias, mas principalmente os conflitos políticos entre Portugal e Espanha em torno da Colônia de Sacramento. De fins do século XVII até as primeiras décadas do século XVIII, as disputas entre os dois reinos pelo controle da Colônia, que implicava acesso direto ao comércio pelo Rio da Prata, tornaram necessário que Portugal ampliasse suas defesas em outras áreas próximas. Por conta disso, em 1738 foi criada a Capitania da Ilha de Santa Catarina, tendo o brigadeiro José da Silva Paes como seu primeiro governador. Doze anos antes, a inexpressiva Desterro foi tornada vila e separada do termo da vila de Laguna.

As razões estratégicas para a oficialização do povoado implicaram em algumas especificidades. A primeira delas é que Desterro só se torna freguesia 4 anos depois de já possuir câmara e pelourinho (PAULI apud VEIGA, 2010). A segunda é que, dado o pequeno número de habitantes em toda a Ilha, a única dinâmica econômica possível, num primeiro momento, foi aquela oriunda dos soldos dos oficiais do governo e militares. O aparato militar, inclusive, alcançou rápido desenvolvimento já nos dois anos após a chegada de Silva Paes, período em que foram criadas quatro fortalezas.

Seguindo o raciocínio de Veiga (2010), é possível que esse afluxo de oficiais tenha implicado em novas concessões de sesmarias, embora não existam registros dessas concessões. De qualquer forma, o ímpeto de Portugal em consolidar essa posse estratégica na Ilha levou à vinda de imigrantes açorianos a partir de 1848. A provisão de 9 de agosto de 1747 formalizou os interesses da Coroa quanto aos moldes do processo de imigração.

O dito Brigadeiro [Silva Paes] porá todo o cuidado em que estes novos Colonos sejam bem tratados, e agasalhados; e assim que lhe chegar esta ordem, procurará escolher assim na mesma Ilha como na terra firma adjacente desde o Rio de S. Francisco do Sul até ao Serro de S. Miguel, e no sertão correspondente a este districto (...) os sítios

---

25 Sobre o uso efetivo dessas terras ou a fiscalização da Coroa pela obrigatoriedade do cultivo, nada foi encontrado na documentação.

mais proprios para fundarem Lugares, em cada hum dos quaes se estabelecção, porco mais ou menos, sessenta Casaes dos que forem chegando, e no contorno de cada lugar, nas terras que ainda não estiverem dadas de Sesmaria, assignalará hum quarto de legoa em quadro a cada hum dos cabeças de Casal (...). Para o assento de Logradouros publicos de cada uhm destinará meia lego em quadro, e as demarcações destas porções de terras se farão por onde melhor o mostrar e permitir a commodidade do terreno, não importando que fique em quadro, com tanto que a quantidade de terra seja a que fica dito. No sitio destinado para o Lugar assignalará hum quadro para praça, de quintos palmos de face, e em hum dos lados se porá a Igreja, a rua ou ruas se demarcarão ao cordel com largura de ao menos quarenta palmos; por ellas, e nos lados da Praça se porão as moradas em boa ordem, deixando entre humas e outras, e para traz lugar sufficiente e repartido para Quintaes (Cópia da provisão de 1747, transcrita em BRITO, 1816).

O edital publicado na Ilha dos Açores, que faz menção a essa provisão, contém ainda outra informação importante.

(...) onde se dará a cada Casal hum quarto de lego em quadro para principiar a sua cultura, sem que se lhes levem Direitos, nem salario algum por esta sesmaria: e quado pelo tempo adiante tenham familia com que possão cultivar mais terras, as poderão pedir ao Governador do Districto, que lhas concederá na forma das Ordens que tem nesta materia (Cópia do edital publicado na Ilha dos Açores, transcrito por BRITO, 1816).

Ao analisar o texto da provisão e do edital, algumas questões chamam atenção. Primeiro, a ideia de fundar lugares: pequenas povoações com igreja e logradouros públicos, as quais se tornariam freguesias no caso desta igreja ser reconhecida como paróquia. Outra questão é a concessão de um quarto de légua em quadro, que daria, aproximadamente, 270 hectares. Se considerarmos toda a área da Ilha de Santa Catarina, estaríamos falando em um máximo de 157 concessões, que não seriam suficientes para os 6000 açorianos trazidos e provavelmente produziriam conflitos com as concessões feitas anteriormente. Se levarmos em conta ainda a prática de dispor as propriedades no entorno do Lugar, vê-se que era improvável que as concessões realmente seguissem a medida estipulada na provisão. É isso que conclui Piazza (1975) ao analisar o primeiro livro de sesmarias da capitania e evidenciar que a distribuição dos açorianos seguiu um regime de minifúndios “anti-econômicos”. Por fim, os textos ainda mostram que as



sesmarias foram concedidas sem exigência de foro, prática comum, como já demonstrado, nas primeiras sesmarias concedidas na colônia.

Os diversos autores que tratam da concessão de sesmarias reforçam que o pequeno tamanho das concessões e seu sobre parcelamento foi determinante para a estagnação da agricultura (PIAZZA, 1975; CAMPOS, 1991; REIS, 2012). Em relação às propriedades urbanas, é importante constatar que essas sesmarias foram também concedidas dentro da Vila de Nossa Senhora do Desterro, a começar pelo setor leste da praça XV, segundo Veiga (2010). Esse fato será retomado quando tratarmos do patrimônio da Câmara.

Ainda neste período de povoação estratégica da Ilha, a segunda metade do século XVIII compreendeu o adensamento gradativo do núcleo urbano principal e a consolidação das principais instituições da vila. Segundo VEIGA(2010), os edifícios mais marcantes no entorno da praça XV foram construídos nessa época: a nova igreja matriz (1753-1773), a nova Casa do Governo da Capitania e a nova Casa de Câmara e Cadeia, construída entre 1771 e 1780. Essas edificações substituíam as instalações improvisadas no início daquele século. Além disso, algumas irmandades foram criadas e edificaram outros marcos importantes na paisagem, como o Imperial Hospital de Caridade (1782), a Igreja de Nossa Senhora do Rosário e São Benedito (1787) e a Igreja de São Francisco (1802). Até fins do século XVIII, os principais logradouros desse núcleo principal já estavam definidos e apenas uma obra de infraestrutura foi realizada para viabilizar a expansão da vila, a qual envolvia o aterro de um charco a leste da Igreja Matriz (VEIGA, 2010).

O movimento econômico continuava dependente do soldo dos oficiais, mas nas últimas décadas dos setecentos já esboçava sua vocação para o comércio, conforme aponta Peluso Jr. (1991) a partir dos relatos dos viajantes Pernetty, La Perose e Krustein. Essa consolidação da vila vai até as primeiras décadas do séc. XIX. Em 1808, segundo o viajante Golovnin, Desterro contava com cerca de 400 ou 500 casas, já de alvenaria e variando entre térreas e sobrados (PAULI apud VEIGA, 2010). Chegando em 1809, as três principais freguesias da Ilha já tinham suas paróquias reconhecidas: Lagoa da Conceição, Lapa do Ribeirão e Santo Antônio de Lisboa.

Já o que chamo de um terceiro período na formação de Desterro, que na prática vai até meados do século XX, foi caracterizado pelo fortalecimento de uma dinâmica econômica baseada no comércio e pelos processos de melhoramento e

embelezamento urbano, que começaram por volta da terceira década do século XIX. As justificativas para essas transformações passam por alguns fatores: a independência do Brasil, a elevação da Vila à categoria de Cidade em 1823 e, principalmente, a constituição das colônias de imigrantes europeus no interior da Província a partir de 1850, que ampliou a demanda dos comerciantes desterrenses. Peluso Jr. (1991) dá uma descrição sobre a transformação ocasionada por esses dois primeiros fatores na importância da cidade e na complexidade da administração pública.

A independência teve grande importância na estrutura de desterro. A administração pública tornou-se mais complexa, pois o Império cuidou, com mais zelo, de alguns setores que a metrópole descuidara. Assim, por exemplo, em 1841, a instrução pública em Desterro tinha um professor de retórica, aulas de aritmética, álgebra e geometria, gramática latina e diversas aulas de instrução elementar. A Província dispunha de Força Policial, serviços de justiça, socorros e saúde pública, funcionando na capital a Assembléia Provincial. (PELUSO Jr., 1991, p.326)

Nesse processo, Desterro foi ganhando também alguma complexidade político-partidária. Popinigis (2019) mostra, por exemplo, como o embate em torno da mudança no mercado na década de 1840 forjou os partidos liberal e conservador dentro da cidade e estabeleceu um tensionamento com o Presidente da Província.

Assim, a questão sobre o melhor local para a construção do prédio do mercado ganharia importância, e os grupos que se definiram a partir dela configuraram o “partido judeu” e o “partido cristão” na capital da Província (POPINIGIS, 2019, p. 83).

Quanto aos melhoramentos e embelezamentos urbanos, o trabalho de Veiga (2010) descreve algumas medidas tomadas a partir da década de 1840 que manifestaram esse tom de “progresso” para a cidade. A primeira delas é a mudança do cemitério para um ponto mais alto próximo ao estreito, distanciando-se da área mais central e densificada, uma medida já com alguma conotação sanitária. Os cais e aterros realizados no período também entram nesse conjunto de medidas. Em 1863 esse tipo de obra foi realizada na rua do Príncipe, em 1880 na praia do Menino Deus e em 1887 na Capitania dos Portos. Outras medidas dizem respeito ao saneamento e canalização de alguns córregos, como o da Fonte Grande, também conhecido como Rio da Bulha, que teve suas obras iniciadas em

fins do século XIX. Por fim, considera-se ainda a construção ou reforma de algumas edificações importantes para a cidade, como a Alfândega e o Teatro Santa Isabel, hoje conhecido como Álvaro de Carvalho. A autora ainda menciona o aumento da normatização do espaço edificado, a qual começa a se apresentar nas posturas municipais, no mínimo, desde 1849. Em 1889, foi publicado o primeiro código de posturas do município, aprovado na ALP em 1888, que orientava desde a regularidade das ruas até o tamanho e altura das janelas das edificações.

O artigo de Mamigonian (1999) expõe ainda uma proposta de embelezamento para a linha do mar, apresentada em 1846 pelo mesmo Presidente da Província que entrou em conflito com a Câmara sobre a mudança do mercado, o sr. Antero Ferreira de Brito. Apesar de não ter sido executada, essa proposta mostra como os ideais de reforma pautados na reordenação de determinadas áreas da cidade, orientados pelas noções de embelezamento e regularidade, já se faziam presentes no debate público e eram trazidos justamente pelas figuras mais importantes do cenário político.

Para finalizar esta seção, pretende-se ainda ressaltar algumas características do crescimento populacional para o núcleo principal de Desterro ao longo do século XIX. Peluso Jr. (1991), utilizando a estimativa feita por Laytano (1951) para 1797, de 3757 habitantes<sup>26</sup>, e os dados do presidente da província em 1866, que estimaram 6474 habitantes, afirma ter havido um crescimento mais lento nessa primeira metade do século XIX. Já comparando os dados do censo de 1890 e 1900, sabe-se que as taxas de aumento populacional nas últimas três décadas dos oitocentos foram mais intensas (PELUSO JR, 1991).

Esse crescimento não resultou, entretanto, em significativa expansão do núcleo urbano principal. Se compararmos os mapas de Desterro de 1819, 1876 e 1919, presentes no trabalho de Veiga (2010), pode-se considerar que o número de quadras existentes se manteve e a abertura de novas vias seguiu um caráter mais pontual, na maioria dos casos. Por conta disso, conclui-se que o aumento das residências foi absorvido por um adensamento construtivo, um sobre-parcelamento das quadras com a construção de novas edificações muito próximas. Além disso, percebe-se que a cidade manteve-se, ao longo de todo o século,

---

26 O autor destaca o nível de incerteza dessa estimativa e não deixa claro se era uma estimativa para todo o termo da Vila ou apenas para a freguesia de Desterro. De qualquer forma, considerando que são 70 anos dentro do século XIX, a lentidão do crescimento fica evidente.

dividida entre o núcleo urbano fundacional, bastante adensado, e as chácaras dos arrabaldes da Praia de Fora, que custaram a ser parceladas.

Dos livros de Cabral (1971), nota-se ainda a caracterização de uma sociedade bastante dividida, com um grupo mais abastado, seletivo e fechado, formado pelos altos funcionários do governo e pelos proprietários das casas comerciais. Para a maioria da população, mais pobre, restava o trabalho informal na praia do mercado ou prestar algum serviço para os indivíduos de maiores posses. Dessa forma, é possível que, enquanto essa sociedade seleta residia em meio ao clima bucólico das chácaras dos arrabaldes ou nos principais sobrados do centro da cidade, a camada mais pobre se localizava nos barracos e cortiços das quadras mais adensadas.

Até as primeiras décadas do século XX, as obras de embelezamento e expansão urbana continuaram com a abertura e urbanização de algumas ruas<sup>27</sup>. A produção de lotes urbanos, no entanto, permaneceu tímida, assim como o crescimento da população no município, que atingiu apenas 25 mil habitantes em 1940 (PELUSO Jr., 1991). Florianópolis, novo nome dado para a cidade de Deserto em 1894, teve a partir da metade do século XX um outro ritmo de crescimento pautado no desenvolvimento urbano-turístico (REIS, 2012), que provocou uma intensa reestruturação da cidade. Ainda assim, a urbanização implantada no século XIX, que se insinua nos vestígios da paisagem contemporânea, mantém-se como um prestigiado objeto de investigação e um patrimônio vivo no cotidiano dos moradores.

## **4.2. As propriedades analisadas**

Como já descrito, além de buscar uma análise panorâmica das práticas de propriedade da terra urbana no século XIX, no processo de pesquisa foram definidas algumas categorias de análise como forma de poder separar os documentos e estudá-los a partir de determinados conjuntos. A proposta consistia também em conseguir reconhecer quais eram as práticas existentes e tentar analisá-las uma de cada vez, buscando ressaltar suas características e seus processos de transformação ao longo do período estudado. Como orientação geral

---

<sup>27</sup> Segundo Veiga (2010), são exemplos desse período a urbanização da Av. Hercílio Luz e adjacências, entre 1887 e 1922 e a abertura da Avenida Rio Branco, entre 1900 e 1950.

para o que se considera como “terra urbana”, foi definido como recorte espacial o limite da décima urbana do mapa de 1876, que pode ser entendido como o primeiro “perímetro urbano” da cidade.

Apesar desses objetivos, a análise dessas práticas se mostrou mais difícil do que inicialmente se imaginava, por um lado por conta de um certo entrelaçamento de propriedades<sup>28</sup>, e por outro, pela falta de dados para algumas categorias. Principalmente por conta deste último fator, considera-se que quatro propriedades que faziam parte das áreas urbanas neste período ficaram de fora deste estudo. A primeira é a própria sesmaria. Como a concessão parou de ser realizada, de forma geral, a partir de 1822<sup>29</sup>, não foi possível investigar essa forma de propriedade a partir da principal fonte de dados utilizada, a saber, os ofícios e correspondências trocados entre a CMD e o PP. Sabe-se pelo estudo de Piazza (1976) e pela interpretação feita por Reis(2012) que, além das concessões serem bastante diminutas, poucas foram as sesmarias devidamente demarcadas e registradas no livro da capitania, já que esse processo demandava a capacidade financeira de contratar um demarcador. Dessa forma, considera-se provável que, no caso dos açorianos que receberam pequenas concessões dentro ou muito próximas da área urbana, a grande maioria não tenha registrado essas terras.

Isso nos leva a segunda prática de propriedade que não pode ser alcançada por essa pesquisa: as posses<sup>30</sup>. Seja no caso de açorianos que receberam concessões não registradas, ou de simples posseiros, as posses dentro das áreas urbanas, considerando que estivessem dentro do patrimônio da câmara, em acordo com o decreto que regulamentou a Lei de Terras<sup>31</sup>, deveriam ser regularizadas como aforamento perpétuo. Poderíamos dizer, na verdade, que esse processo de

---

28 Isso acontece quando, ao menos aparentemente, existem dois regimes de propriedade incidindo sobre a mesma área.

29 Piazza (1976) afirma que as sesmarias continuaram a ser concedidas por conta da resolução de 21 de novembro de 1823, que mandou conceder sesmarias na província de Santa Catarina. Ainda assim, pela temática não aparecer na maior parte da documentação utilizada para o século XIX, considera-se que o número de concessões deve ter diminuído consideravelmente nas décadas seguintes, ao menos para a Ilha de Santa Catarina.

30 Considera-se aqui “posse” como um poder de fato sobre a coisa que tem legitimidade jurídica para se transformar em poder de direito (propriedade), como no caso das posses “mansas e de boa-fé”. Essa interpretação parte do verbete “posse” presente no trabalho de Motta (2005).

31 Decreto Nº 1318, de 30 de janeiro de 1854.

regularização foi até encontrado nos documentos, de forma mais genérica<sup>32</sup>. Ainda assim, uma história das posses nas terras urbanas, que poderia considerar inclusive as ocupações dos morros da cidade pelas populações de ex-escravos, ainda demanda outra pesquisa mais aprofundada.

A terceira e quarta propriedades não analisadas foram os próprios provinciais e imperiais. Neste caso, a escolha de não incluir entre as categorias de análise partiu, por um lado, da escassez de informações nos documentos utilizados e, por outro, da dificuldade de se estabelecer os processos que atingiram essas propriedades ao longo do século XIX. Isso porque, para cada pedaço de terra pertencente à Província ou ao Império dentro do espaço urbano, existem caminhos bastante particulares de parcelamento, distribuição ou venda ao longo do período, tornando difícil uma análise conjunta.

Esclarecidas essas limitações, serão caracterizadas as propriedades efetivamente estudadas a partir da documentação. A escolha dessas categorias foi feita, num primeiro momento, a partir da revisão bibliográfica, tendo em mente que eram também temáticas decisivas para a história da urbanização brasileira e, depois, completadas a partir de um estudo preliminar da documentação primária. Estão caracterizadas conforme a lista abaixo:

1. **Patrimônio da Câmara:** áreas cultiváveis ou edificáveis pertencentes à câmara municipal e que poderiam ser aforadas a particulares. Era também conhecido como rossio.
2. **Logradouros Públicos:** áreas de propriedade comum formadas por caminhos, largos, praças, adros e outros espaços abertos para comodidade da população. Não considero nesta categoria as terras comunais, apesar de, nos documentos, estas serem também nomeadas como logradouros públicos. A divisão se justifica aqui porque as terras comunais, diferente das ruas, praças e largos, tem como uso principal a subsistência dos pequenos agricultores. Por serem tão diferentes em termos de usos, faz sentido que sejam tomadas como propriedades distintas.

---

32 As considerações sobre os posseiros e a regularização dos aforamentos estão na seção sobre o patrimônio da câmara.

3. **Terras de marinha:** áreas de propriedade da Coroa Portuguesa e, após a Independência, do Império, que constituem uma faixa de 15 braças, ou 33 metros contadas a partir da Linha Preamar Média do ano de 1831. Eram áreas estratégicas para a defesa da costa e, no caso de Deserto especificamente, tiveram um impacto considerável na ocupação das terras urbanas.
4. **Bens de mão-morta:** propriedades das instituições religiosas ligadas à Igreja Católica. Se caracterizavam por, usualmente, terem grandes dimensões, não pagarem impostos e abrigarem equipamentos importantes para as cidades.
5. **Terras comunais:** áreas de propriedade comum utilizadas como complementação para os pequenos agricultores, “seja aproveitando a pastagem para criação de gado, seja retirando lenha, seja usando-as como área de plantação” (CAMPOS, 1991, p.69). Ainda que não sejam, de fato, propriedades urbanas, optou-se por tratar das terras comunais neste trabalho por ser temática constante nos ofícios da CMD, além de estarem presentes, segundo mapeamento de Campos (1991), dentro do perímetro urbano de 1876.
6. **Lotes Urbanos Particulares:** são as áreas de propriedade privada por excelência. Tem sua existência vinculada à ideia de um direito absoluto e a constituição de um mercado de lotes.

Vale ressaltar que a representatividade da quarta e da sexta categorias foram menores na documentação. Ainda assim, considerou-se importante analisá-las, a partir daquilo que foi obtido entre fontes primárias e secundárias diversas, pela importância que tem para o estudo da dinâmica fundiária urbana no século XIX.



Figura 9: Pintura “Vista de Florianópolis” de Eduardo Dias (s/d)



Fonte: Acervo Online do Museu de Arte de Santa Catarina (MASC)



### 4.3 Patrimônio da Câmara

#### *Medir, demarcar e tombar o patrimônio da vila*

Nas últimas décadas do século XVIII, a intelectualidade portuguesa debatia a necessidade de reformas na política e na economia do Império como forma de reverter um processo de decadência generalizada, que atingia também a agricultura (MOTTA, 2012). O conjunto reformista consistia, entre outros, da importância em se regulamentar o regime de sesmarias, garantindo demarcação, legitimação e títulos aos que recebiam as concessões.

Os memorialistas, assim como os juristas, ansiavam por um ordenamento jurídico claro que liberasse a terra - e não os trabalhadores - de seus entraves jurídicos. Os reclamos mais contundentes do memorialista Bernardo Lemos e do autor anônimo era a expressão radical possível dos que advogavam a defesa da recuperação da agricultura portuguesa, a partir de pressupostos racionais e individualizantes em relação ao direito à terra. (MOTTA, 2012, p.75, grifo do autor)

Nesse contexto, a ordenação das terras dos concelhos, que também era conhecida como sesmaria da câmara, apareceu no alvará de 23 de julho de 1766<sup>33</sup>, que segue integralmente:

Hei por bem ordenar:

1. Primeiramente suscitando e ampliando o alvará de 6 de dezembro de 1603, mando que nenhum vereador ou outro qualquer official de camara e da justiça, nem as pessoas, que costuma andar na governança das cidades, villas e lugares possuão ou por interpostas pessoas cultivar terras pertencentes aos conselhos, nem retel-as ou possuil-as a titulo de arrendamento ou empra-zamentos, declarando logo nullos uns e outros sem embargo de qualquer alvará ou provisões, com que se achem autorizadas as ditas camaras para as dividirem entre si os officiais dellas as ditas terras por arrendamentos; as quaes como contrarias e

---

33 Este alvará, retirado do “Código Civil Brasileiro ou Leis Civis do Brazil”, organizado pelo desembargado Tristão de Alencar Araripe em 1885, regulamenta a utilização do patrimônio das câmaras em todas as vilas ou cidades. Em outros documentos consultados, foi encontrada menção acerca de um possível outro alvará de 23 de julho de 1766, que concederia essas terras para a Câmara de Desterro. No entanto, esse outro alvará não foi encontrado e acredita-se que possa ser um mal entendido sobre o conteúdo real do alvará de 1766, que é o transcrito neste trabalho.

nocivas ao bem commum dos povos declaro abrepticias sem vigor e efeito algum.

2. Item. Para de uma vez cessarem os abusos, que se tem feito dos sobreditos aforamentos, declarando a Ord. liv. 1 tit. 66 § 17, mando que nos cazos em que pareça conveniente aforarem algumas porções dos referidos baldios a pessoas que não sejam as contempladas, nunca possão ser expedidas pelas respectivas camaras, mas só em requerimentos dirigidos a mesa do dezembargo do paço, a qual commeterá as informações aos provedores ou corregedores das comarcadas, ouvindo as camaras e os povos respectivos; ordenando-lhes que com as medições, confrontações e valores dos baldios que se pretenderem aforar e importancia dos foros, que se offerecerem depois de andarem em prégão os dias do estylo interponhão o seo arbitro sobre as utilidades ou prejuizos que de taes aforamentos se podem seguir do progresso e augmento da lavoura, á multiplicação dos lavradores e seareiros e a criação dos gados e arvoredos.

E aqueles em que se verificarem as sobreditas utilidades serão expedidos pela dita mesa, não excedendo a quantia de 400\$500 réis e os que excederem subirão por consulta a minha real pessoa.

E todos os aforamentos que por outroa forma se expedirem serão nullos e de nenhum effeito; e os ditos provedores farão incorporar nos conselhos as terras assim nullamente aforadas. (ARARIPE, 1885, p.219-220)

Destaca-se no texto a proibição de outros contratos que não sejam de aforamento, além da necessidade de que esses sejam passados por diversas outras instâncias, sendo também medidos e demarcados. Ademais, a expressão “para de uma vez cessarem os abusos” deixa evidente o ímpeto de reforma e a consciência de que os bens dos concelhos estavam sendo apropriados de maneira desordenada até aquele momento.

Como aplicação do alvará de 1766, a Meza do Dezembargo do Paço publicou a provisão de dois de março de 1815, na qual ordena a medição, demarcação e tombo<sup>34</sup> da meia légua quadrada de patrimônio da Câmara de Desterro. Esse

---

34 Para deixar claro o significado da expressão “medição, demarcação e tombo”: segundo Bleteau (1789), medir é “examinar, averiguar qualquer grandeza, ou quantidade por meio de alguma medida” (p. 68), demarcar é “assinar, determinar, e por marcos, balizas nos limites, e porções de terra dos senhores confinantes”(p.273), e tombar significa registrar no livro Tombo da Câmara, documento que contém “inventário autentico dos bens, e terras de alguém com suas confrontações rendas, direitos, encargos, demarcações, (...)”(p.465)

documento é apresentado integralmente na sequência, na transcrição paleográfica realizada pelo APESC a partir de uma cópia feita pelo escrivão Joaquim José de Souza Medeiros em 1817, que constava em um dos cadastros de proprietários realizados.

Traslado da Provizão do Dezembar- / go do Paço para a medição demar- / cação e Tombo da meia Legoa de / terra quadrada que foi estabele- / cida e designada para Rocio e Pa / trimonio da Camara como a / baixo se declara = Dom João por / Graça de Deos Principe Regente / de Portugal e dos Algarves d'aquem / e d'alem Mar em Africa de Gui- / né [rubrica] Faço Saber a vos Juis de / Fora da Ilha de Santa Catharina / Que sendo vista a vossa reprezen / tação de vinte dois de Julho do / anno passado; e o que sobre ella / com informação do Governador / dessa Ilha respondeo o Dezem / bargador Procurador da Minha / Real Coroa e Fazenda Sou ser / vido ordenar como por estavos / ordeno que na forma do Alva / rá de vinte tres de Julho de mil / sete centos e secenta e seis procedeis / sem demora a medição demar- / cação e Tombo da meia Legoa / de terra quadrada que foi esta / belecida e designada para Rocio e Patrimonio da Villa criada / nessa Ilha sem por ora expul- / çar aos que Se axarem entru- zos / nella e remetereis a Meza do / Meu Dezembargo do Paço huã / relação circunstanciada de to / dos os possuidores de quais quer / porçoens de terreno da dita / meia Legoa quadrada com ex // [fl.03v] com especificação dos titulos emo- / tivos porque se achão na mencio / nada posse, ouvindo para esse / fim a cada hum delles por escri / to. Aqui tudo vos Hei por muito / recomendado. O Principe Re / gente Nosso Senhor o Man / dou pelos Ministros abaixo a / ssignados do seu Conselho e seus / Dezembargadores do Paço. João / Pedro Mainard de Affonceca / e Sá a fes no Rio de Janeiro a / seis de Abril de mil oito centos e / quinze = Bernardo Joze de Sou / za Lobato a fes escrever = Monse / nhor Miranda = Joze de Oliveira / Pinto Botelho e Mosqueira = / Por despaxo da Meza do De- / zembargo do Paço de dois de / Março de mil oito centos e quin / ze = Cumprasse e se passem as / necessarias ordens para esse fim / = Ovídio Saraiva = E não secontinha / mais couza alguma e ma dita / Provizão que bem fielmente / fiz trasladar da própria a que me / reporto que Vai por mim sobs- / crito e assignado nesta Villa do Des / terro da Ilha de Santa Catharina / aos seis dias do mes de Ou / tubro de mil oito Centos / dezasete annos, Joaquim / Joze de Souza Medeiros / o Subscrevi e asignei // Joaquim José de Souza Medeiros.  
(Transcrição feita pelo APESC, 2017, p. 5-6, grifo do autor)

Cabral (1950), citando uma representação feita pela câmara em 30 de junho de 1815 ao Príncipe Regente, descreve que, segundo os vereadores, o presidente da câmara à época teria articulado para que o tomo dos bens do concelho, que estavam em estado de “confusão e desaproveitamento”(p.51), fossem medidos sem a expulsão dos intrusos. De fato, assim aparece na provisão de 1815, que além de não exigir essa expulsão “por ora”, ainda pede uma “relação circunstanciada de todos os possuidores”.

Por conta desses documentos, sabe-se que no início do século XIX chegou em Desterro a orientação de reordenar o patrimônio da Câmara e os aforamentos realizados nessas terras, ainda que garantindo os direitos dos posseiros que já haviam se instalado, de modo a evitar conflitos com os moradores da vila. Essas posses poderiam ser fruto de sesmarias não registradas, simples apossamentos ou ainda aforamentos realizados anteriormente de forma irregular. A Câmara, de acordo com Cabral(1950), teria tido pouca ou nenhuma capacidade técnica e administrativa de conhecer seus próprios bens ou ainda compreender os direitos de propriedade envolvidos e a necessidade de registrar as concessões realizadas até aquele momento<sup>35</sup>.

### *O cadastro de proprietários de 1817 na Rua da Pedreira*

O levantamento dos possuidores dentro do patrimônio da Câmara foi iniciado em 1816 pelo segundo Juiz de Fora da Vila de Nossa Senhora do Desterro, o Dr. Ovídio Saraiva de Carvalho e Silva, nomeado para o cargo neste mesmo ano. Bacharel formado em Coimbra, ele veio para Desterro após ter sido juiz de fora na cidade de Mariana (CABRAL, 1950). Além do Dr. Ovídio, trabalharam nesse cadastramento o escrivão da câmara Joaquim José de Souza Medeiros, o piloto José Maria Pinto e o ajudante de corda Joaquim Francisco de Fraga.

Pelo que conta Cabral (1950), o cadastro foi realizado para diversas ruas da cidade e seus documentos constavam no AHMF. O próprio autor, entretanto, afirma que teriam sido extraviados. Ao longo desta pesquisa, foram encontrados dois conjuntos pertencentes a esse levantamento, sendo um para o Campo do Manejo e outro para a Rua da Pedreira. Como o Campo do Manejo tem relações

---

35 Cabral (1950) ainda relata que desde de 1752, por conta da distribuição de terras aos açorianos, o GC solicitou à Câmara a medição do rossiço, mas que não foi atendido.

com as propriedades da Ordem Terceira, trataremos nesta seção do segundo conjunto.

Figura 10: Localização da Rua da Pedreira (1876)



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de Veiga(2010) e da Planta Topográfica de 1876 (LAGO e SCHLAPPAL,1876).

Algumas informações básicas sobre a Rua da Pedreira: hoje conhecida como Victor Meirelles, ela pertence ao conjunto mais antigo do centro fundacional, a leste da praça, sendo provavelmente mais recente que as ruas Augusta (atual João Pinto) e da Cadeia (atual Tiradentes), já que ainda não aparece nas cartografias feitas no século XVIII. Era chamada assim pois conduzia a uma formação rochosa nas proximidades do Rio da Bulha: a Pedreira que acabou se tornando o nome de um “bairro” conhecido por abrigar as camadas mais pobres da população no século XIX (VEIGA, 2010).

Dito isso, antes de passarmos às declarações dos proprietários, vale apontar como se estruturava o cadastro de proprietários. Iniciava com um apresentação do juiz responsável e do serviço que seria feito, a provisão de 1815 era então

transladada e seguia um exame de demarcação, que apontava as dimensões do terreno e seus confrontantes. Por fim, fazia-se uma conclusão formal do serviço e se registrava a declaração do proprietário quanto ao título que o mesmo tinha em relação ao terreno. Quando havia algum tipo de registro, como um contrato de venda, por exemplo, esse era anexado junto ao cadastro.

As informações contidas no cadastro foram sistematizadas na tabela presente no ANEXO I. Como eram todos documentos manuscritos, onde nem sempre era o escrivão que escrevia, a leitura foi bastante difícil. Os dados obtidos, entretanto, já são interessantes e mostram como uma nova leitura mais atenta e capaz de decifrar melhor alguns trechos, pode chegar em análises ainda mais esclarecedoras.

Foram 16 proprietários cadastrados e, de início, chama atenção que nenhum deles tenha apresentado um registro de foreiro à Câmara da Vila. Apenas um, o Tenente Coronel José aLuis do Livramento, encaminhou como anexo um ofício da Provedoria da Fazenda Real confirmando que havia recebido as terras de outro foreiro à mesma Provedoria, que por isso as terras deveriam ser transpassadas<sup>36</sup>. Neste caso, entretanto, era possivelmente irregular já que as terras na rua da Pedreira não se tratavam de terras de marinha. Quanto aos outros cadastrados, seis não anexaram nenhum documento e apenas mencionaram na declaração que ou não tinham títulos, ou haviam recebido por herança, ou ainda que haviam comprado as terras e perdido a escritura. Um deles inclusive mencionou que, mesmo não tendo os títulos, havia recebido as terras de seus falecidos pais, “uns dos primeiros povoadores desta Ilha”.

Fato interessante é que metade dos cadastrados apresentou escritura pública de venda fixa como forma de comprovar a propriedade. Como é ainda hoje, que os contratos de compra e venda sirvam de “registros de propriedade” para muitos posseiros, à época os tabeliães da vila, existentes pelo menos desde 1799 em Desterro, registravam as transações imobiliárias como forma de garantir as propriedades. Nas escrituras, registrava-se inclusive o pagamento da Siza, uma espécie de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), aos cofres municipais.

Ao analisar os nomes dos proprietários e confrontantes, nota-se um número considerável de militares, sendo um brigadeiro, três capitães, um tenente

---

36 O transpasse era a transferência de parte ou de toda a propriedade para um novo proprietário.

e um alferes, algo representativo acerca da importância dos militares na construção da cidade. Quanto às dimensões dos terrenos, variam desde nove braças (19,2 metros), no caso do tenente-coronel, até duas (4,4 metros) ou uma braça e um quarto de braça (2,75 metros). Tendo as propriedades chegado a um tamanho de testada tão pequeno, esse dado sugere uma grande intensidade de subparcelamento que, se por um lado tem a ver com o desmembramento ocasionado pela divisão de heranças, por outro pode sugerir a existência de famílias bastante pauperizadas no centro e um crescente preço do solo.

Nessa amostra das propriedades urbanas de Desterro, fica patente a ausência de registros de propriedade e a tal “confusão” relatada pelo Presidente da Câmara em relação ao patrimônio desta instituição. Fica evidente também que, mesmo sem os devidos títulos, as propriedades já eram comercializadas desde, pelo menos, fins do século XVIII.

### *O patrimônio medido em 1823*

Apesar do cadastro das propriedades ter sido iniciado em 1816, o patrimônio de vila de Desterro só foi efetivamente medido e demarcado em 1823, e por um novo Juiz de Fora. Esses dois procedimentos eram necessários para, com o tempo, a câmara realizar o tombamento das terras, regularizando as posses a partir de aforamentos e conseguindo, assim, saber quando cada concessão havia sido feita e sob quais cláusulas. Duas descrições dessa medição foram encontradas: em Cabral (1950)<sup>37</sup> e numa mensagem apresentada ao conselho municipal em 1920 pelo superintendente municipal João Pedro de Oliveira Carvalho, a qual ainda será abordada ao longo deste trabalho. Por ora, buscaremos apenas apresentar alguns dados sobre a medição, baseados nessas duas fontes, e uma tentativa de espacialização dessa área.

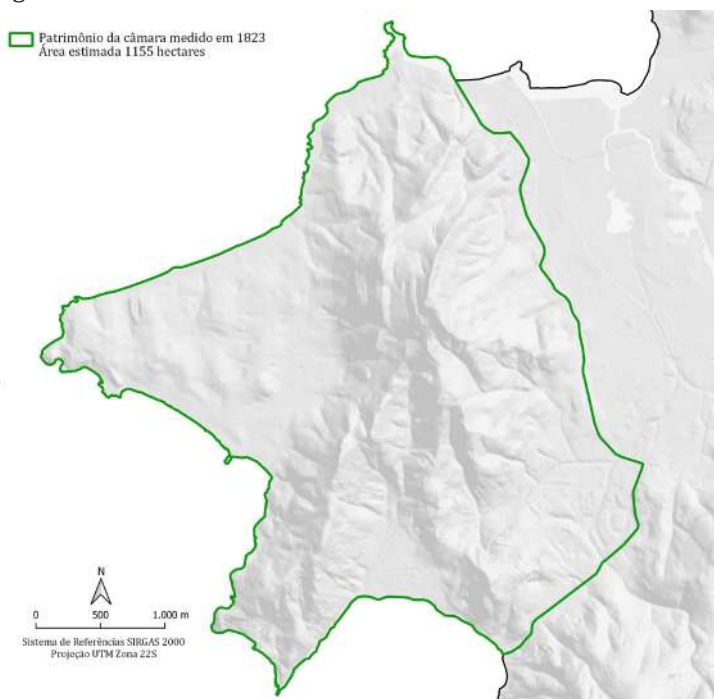
Os responsáveis pela medição foram o terceiro Juiz de Fora de Desterro Francisco José Nunes, o piloto Tenente José Coelho Peniche e o ajudante de corda Alexandre José Varela. Segundo Cabral (1950), o processo iniciou em 23 de maio de 1822 indo até agosto deste mesmo ano, quando foi suspenso. Retomado em outubro de 1823, foi finalizado em novembro daquele ano. Ao longo da medição,

<sup>37</sup> O autor menciona como fonte uma publicação de 1903 feita a partir do livro do tombo. Os arquivos originais se encontrariam, em tese, no arquivo da Prefeitura, mas não foram encontrados no processo desta pesquisa, principalmente por conta das dificuldades já mencionadas.

eram registrados os azimutes e a distância percorrida em braças. No final, foram colocados quatro marcos em pedra em alguns pontos, para garantir a demarcação.

Mesmo sem acesso aos documentos originais de medição, buscou-se fazer uma estimativa da área demarcada a partir das duas descrições encontradas. Meia légua em quadro correspondia a aproximadamente 1089 hectares, uma área consideravelmente maior do que se conhece hoje por “triângulo sede” em Florianópolis. Dessa forma, esperava-se compreender melhor até onde iria, em tese, os bens da Câmara Municipal naquele momento. Para realizar o traçado representado na Figura 11, foram consideradas principalmente as distâncias realizadas e os pontos de referência que constam nas descrições do processo de medição já referidas.

Figura 11. Estimativa do Patrimônio da Câmara medido em 1823.



Fonte: o autor.



Pela medição, fica claro que os bens do concelho iam muito além da área urbanizada da vila e de seus arrabaldes mais próximos, alcançando todo o maciço central e algumas áreas por “trás do morro”, bairros hoje conhecidos como Trindade e Saco dos Limões. No entanto, aquilo que consideramos efetivamente como propriedade do conselho, que poderia ser aforado a particulares, era menor que essa área total, já que precisamos descontar os logradouros públicos, as terras comunais, os próprios provinciais e imperiais, as propriedades das instituições religiosas e, a princípio, os terrenos de marinha<sup>38</sup>.

### *Posses e Aforamentos do patrimônio da Câmara no século XIX*

Tendo conhecido as dimensões do Rossio e seu processo de medição e cadastramento de ocupantes, que muito diz sobre uma certa postura da Câmara em relação aos posseiros existentes, buscaremos agora analisar os aforamentos desse patrimônio ao longo do século XIX. Como já mencionado, de modo geral, conceder títulos de aforamento era uma forma de regularizar as posses e garantir o pagamento do foro e do laudêmio, receitas importantes para os cofres municipais. Era também através desses títulos que a Câmara poderia saber em que momento cada proprietário havia recebido terras e assim poder distinguir quando algum terreno havia caído em comisso e ficado devoluto, principalmente por falta de utilização. Conhecendo aqueles devolutos, era possível saber quais ainda podiam ser concedidos ou transformados em logradouros públicos.

Como vimos, a situação dos aforamentos em Desterro no início do século XIX era bastante caótica. Não só porque diversos posseiros haviam recebido concessões não registradas à época da vinda dos açorianos, mas porque alguns governadores da capitania, em especial Xavier Curado, o primeiro dos anos oitocentos, haviam concedido terrenos dentro do patrimônio da Câmara em nome da Coroa, como se fossem terrenos de marinha (CABRAL, 1950). Essas concessões, quando pagavam foro, o faziam à Provedoria da Fazenda Real, implicando em prejuízo para a receita da CMD. Em março de 1838, num ofício enviado pelo PP à CMD, percebe-se como o não pagamento dos foros seguia sendo um problema mesmo após a medição de 1823. E o problema parece se arrastar, já que em outro

---

38 Como veremos mais à frente, em fins do século XIX houve um imbróglio quanto às terras de marinha, se pertenciam ao patrimônio municipal ou não.

ofício, de 8 de outubro de 1852, a PP volta a solicitar informações para o mesmo problema.

Para satisfazer o que exige a Assembléia Legislativa Provincial em ofício de hoje, cumpre que Vossas Mercês me informem com urgência: 1º por que causa o título dos terrenos ocupados pertencentes ao patrimônio dessa Câmara, sobre os quais entram Vossas Mercês em dívida no cumprimento do art. 11 da Lei Nº 5 do ano passado, não tem pago os respectivos foros, 2º se tal motivo procede unicamente por não haver-se promovido em tempo algum a sua arrecadação (...). (Of. do PP para a CMD de 27 de março de 1838).

(...) que varias pessoas estão de posse de terrenos pertencentes ao patrimônio da Câmara, sem pagarem [?], nem darem obediência a Câmara, dispoendo deles como se fossem próprios (...) (Of. do PP para a CMD de 8 de outubro de 1852)

A falta de receita proveniente dos foros e o baixo controle sobre as posses existentes demandou esforços da Câmara em dois sentidos: por um lado, era necessário fazer um novo tombamento, medindo as posses e oficializando os aforamento, por outros, era preciso começar a fazer as concessões da forma correta. A partir de 1828, por conta da lei de 1º de outubro, essa forma correta era passar todos os aforamentos pela ALP, sendo também demarcados. Os ofícios de 13 e 15 de julho de 1837 trocados entre o PP e a CMD sugerem ao menos a tentativa das duas instituições em seguir esse procedimento para as novas concessões. Outras requisições ainda mostram como a CMD tinha a responsabilidade de informar a PP se determinados pedidos eram possíveis, se conflitavam com outro título existente ou mesmo com logradouro público. Em 1843, por exemplo, a ALP solicita que a Câmara preste informações sobre um terreno “no alto da praça”, nas proximidades do largo do palácio (atual Praça XV de Novembro), e em resposta a CMD informa não existir “título algum do referido terreno, o qual contudo está encravado na meia legoa de terra do seu patrimônio”<sup>39</sup>.

Quanto às tentativas de regularização das posses, a primeira após a medição de 1823 possivelmente foi realizada em meados da década de 1840. Um ofício do juiz municipal enviado ao presidente da Câmara<sup>40</sup>, no início desse período, atestou para as complexidades e custos de se fazer um novo tombamento. O mesmo juiz ainda argumentou que nenhum dos regimentos existentes até aquele

---

39 Ofício da CMD para o PP de 14 de março de 1843.

40 Esse ofício está anexado em outro ofício enviado pela CMD ao PP em 9 fevereiro de 1841.

momento dava conta de orientar esse processo. Por conta disso, em 21 de abril de 1841 a ALP aprovou a lei N.154, que regulamenta como realizar o tombamento dos terrenos parte dos bens do Concelho.

Artigo 1. As Câmaras Municipais para o tombamento, e aforamento de todos os seus bens, inclusive os logradouros públicos (...) convencionaram uma quantia certa por cada dia de trabalho com o Demarcador, e ajudante de corda, os quais se obrigarão a avaliar no mesmo ato o foro que se deverá pagar pelos terrenos que não forem isentos deste ônus.

(...)

Artigo 4. Findo o tombamento, fará o Demarcador uma planta do terreno, onde se desenhará toda a sua configuração, classificando as propriedades aforadas, e não aforadas; o lugar dos marcos, e o mais que se puder figurar, a qual será junto ao processo do tomo por este trabalho terá o demarcador (...)

(Lei Provincial N. 154 de 1841)

Ainda que não tenha sido possível descobrir se esse novo tombamento fora realmente realizado, a leitura dos ofícios e correspondências enviados pela CMD e pelo PP mostra um esforço articulado de regularização fundiária e correção nos procedimentos de concessão. Em verdade, um esforço que tinha apoio da Câmara, mas que era levado por pressão da Província. Exemplo disso foram as circulares de 1856 e 1857, onde o PP ordenou a todas as câmaras municipais que informassem com urgência quais terrenos formavam seu patrimônio. Na segunda delas, pediu inclusive que mandassem “cópia dos títulos, e declarando quais os artigos de Lei Geral Provincial em que funda o direito aos terrenos”<sup>41</sup>. A CMD respondeu às duas circulares informando que “nada mais consta a semelhante respeito que constitui hoje o Patrimônio desta Camara, que o terreno compreendido dentro da meia legoa medida” em 1823, não encaminhando nenhum título de comprovação. O ofício de 1857 contém ainda uma declaração adicional bastante interessante, que sugere a tolerância da Câmara para com os posseiros: “mas ainda quando for um titulo não legal, esta camara sempre se julgaria com algum direito ao terreno pela antiguidade de sua posse (...)”<sup>42</sup>.

É provável que essas circulares, da mesma forma que o ofício do PP para a CMD de 22 de julho de 1868, tenham sido consequência do decreto que

---

41 Circular do PP as Câmaras Municipais de 27 de agosto de 1857.

42 Ofício da CMD para o PP de 10 de dezembro de 1857.

regulamentou a Lei de Terras em 1854. Como resposta a essa lei, outra circular, do Ministério da Agricultura, solicitou aos governos provinciais, em 1872:

(...) Outrossim, para que se realize o serviço de concessão de terras para patrimônio das câmaras municipaes, e se torne efectia a disposição dos artigos 77 e seguintes do *regulamento de 30 de janeiro de 1854*, convem que V. Ex<sup>a</sup>, tendo em visto o que lhe foi recomendado em aviso circular de 8 de julho de 1868, informe ate a [?] data de 31 de outubro, quais as terras ocupadas pelas Câmaras Municipais dessa Província, os lugares em que estão situados, suas qualidade, porque titulo as possuem, a renda proveniente do aforamento, e o número de aforamentos que cairão em comisso (...) (Extraída do Correio Official de GOYAZ, 1872, grifos do autor)

A CMD respondeu a esta circular enviado ao PP, em ofício de 1<sup>o</sup> de outubro de 1872, um “quadro demonstrativo dos terrenos que constituem seu patrimônio”. Deste documento, nota-se que a Câmara novamente deu apenas algumas informações sobre os limites do patrimônio, sobre a medição de 1823 mencionada na subseção anterior deste trabalho, mas deixou em branco a parte sobre os terrenos que haviam caído em comisso e não deu informações sobre os títulos existentes. De novo, fica patente o baixíssimo conhecimento da edilidade sobre a propriedade das terras urbanas.

Neste mesmo período, a CMD parecia, ao menos, se esforçar para tentar resolver a questão. Atendendo ao artigo 2 da lei provincial 319 de 1855, que solicitava às Câmaras para que passassem títulos de aforamento aos posseiros de seus patrimônios, a vereação de Desterro publicou ainda dois editais, em 1869 e 1884, tentando concluir o tombamento dos terrenos<sup>43</sup>. Fato interessante é que, em ata da CMD de agosto de 1871, ao comentarem um requerimento de dispensa do laudêmio, dizem os vereadores:


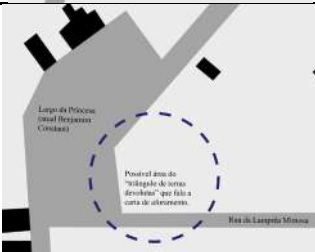
Não aproveita a suplicante a circunstância de não estarem eles tomados, porquanto esta falta é devido ao não cumprimento do edital de 15 de julho de 1869, que chamou os proprietários de terrenos de patrimônio da Camara a solicitarem os precisos titulos. Não tem lugar portanto o que requer a suplicante. (O DIA, 18 de abril de 1917, p.1)

---

43 Os editais foram publicados na edição de 24 de julho de 1869 do Jornal O Despertador e na edição de 30 de agosto de 1884 do jornal A Regeneração.

Assim, conclui-se que apesar das exigências imperiais e provinciais, o patrimônio da câmara passou boa parte do século XIX sem ser completamente regularizado a partir de títulos de aforamento ou arrendamento. Algumas concessões, de fato, parecem ter passado pelo procedimento correto, mas se mostraram casos bastante particulares. Talvez seja por isso que, ao invés de um grande conjunto documental destinado às concessões de terras<sup>44</sup>, foram encontradas apenas duas cartas de aforamento da CMD, sistematizados na Tabela 1, e uma única lei provincial de 1881<sup>45</sup> autorizando um aforamento dentro do patrimônio da câmara.

Tabela 1: Cartas de Aforamento.

Cartas de Aforamento			
Ano	Foreiro	Dimensões e Localização	Condições
1880	Manoel Joaquim da Silveira Bitancourt		<p>1ª Fica ele por si e seus herdeiros obrigado ao pagamento do foro anual de quarenta reis por braça de frente.</p> <p>2ª A sujeitar-se ele foreiro, por si e seus herdeiros a responder em juízo executivamente pelo pagamento do foro estipulado, nunca podendo invocar em seu favor qualquer prescrição, ainda que a dívida seja atrasada de mais de dez anos.</p> <p>3ª Incurrer ele e seus herdeiros na pena de comisso, perdendo o domínio útil do terreno aforado, se deixar de pagar o foro dentro do prazo e pelo modo estipulado no artigo 13 da cidade nº391.</p>
1881	Tenente Coronel Manoel Luis do Livramento		<p>1ª Fica ele foreiro, por si e seus herdeiros obrigado ao pagamento do foro anual de quinhentos reis por todo o terreno, sob a condição de conservá-lo, cercado ou edificado.</p> <p>2ª Obriga-se, por si ou seus herdeiros a responder em juízo executivamente pelo pagamento do foro estipulado, nunca podendo invocar sem seu favor qualquer prescrição, ainda que a dívida seja atrasada de mais de dez anos.</p> <p>3ª Incurrer ele e seus herdeiros na pena de comisso, perdendo o domínio útil do terreno aforado dentro do prazo e pelo modo estipulado no artigo 13 da citada lei nº391.</p>

Fonte: o autor, com dados do AHMF e Veiga (2010).

44 Como foram poucos os termos encontrados e não foi possível fazer uma pesquisa exaustiva no AHMF, considera-se ainda necessário pesquisar a fundo a existência desses termos para conseguir dimensionar o quanto da terra era efetivamente aforada por termos passados pela CMD.

45 Lei Provincial N. 932 de 5 de abril de 1881. Foram encontradas menção a mais uma lei autorizando aforamentos, mas que não foi encontrada.

A análise desses escassos materiais nos permite fazer alguns comentários sobre a prática do aforamento das terras camarárias em Desterro. O primeiro é que, a julgar pelas datas, a CMD seguiu concedendo aforamentos ao menos até a penúltima década do século XIX, o que confirma parcialmente nossa segunda hipótese estruturante. O segundo ponto é que as cartas continuavam imprecisas quanto aos fundos dos terrenos e confrontações, ainda que, pelo menos desde 1841, a CMD estivesse orientada a expedir plantas dos terrenos. Por fim, nota-se que as cartas de aforamento eram capazes de estipular condições diferentes em cada caso, quanto ao tempo de contrato<sup>46</sup>, valor do foro ou exigências de cercamento e utilização. Essas condições, vale dizer, se complementavam aquelas já previstas nas posturas municipais, que reforçavam a ideia de uma propriedade da terra condicionada, principalmente pela utilização. Nos códigos de posturas de 1888, 1896 e 1898, é possível conhecer algumas dessas condições<sup>47</sup>:

Art. 217. Nenhum terreno será concedido pela Camara para edificação sem a cláusula de ser levantado o edifício no prazo de 12 mezes, contados da data da concessão, sob pena de conceder-se a outrem o terreno. Entende-se edificado o predio logo que esteja coberto de telha e fechado na frente da rua.

(...)

Art. 219. O concessionario de terrenos pertencentes a Camara para edificação, que não cumprir qualquer das clausulas da carta de aforamento, fica sujeito a multa de 40\$000 a 30\$000 reis. Na mesma pena incorrerá aquele que vender terrenos depois de esgotado o tempo para edificação sem ter edificado, pois considera-se caduca a concessão; além da multa será annullada a venda.

Art. 220. Feita a concessão de terrenos para edificação ou para lavoura, o concessionário é obrigado a tirara carta de aforamento no prazo de doze meses e não poderá entrar no goso do terreno antes desta formalidade. Pena de ser multado em 5\$000 reis pela mora, e considerar-se caduca a concessão se o retardamento em tirar carta eceder a 6 mezes. (...)

(...)

Art. 222. O foreiro de terreno da Camara que não pagar foro até o dia 31 de de Dezembro de cada ano, será multado em 2\$000 réis, além da importância do foro. Esta multa será cobrada pelo Procurador da

---

46 Apesar do decreto imperial de 1854 orientar aforamentos perpétuos, no aforamento autorizado pela Lei Provincial 932, o tempo autorizado é de 20 anos.

47 Todos os artigos citados aparecem nos três códigos de posturas.

Camara em qualquer tempo em que se va pagar o foro, ainda que não tenha sido imposta pelo fiscal.

§ Unico. Nenhum foreiro de terrenos do patrimônio poderá transferir-los a outrem sem requerer a Camara, apresentando a planta dos mesmos, suas dimensões e confrontações; multa de 3\$000 a 6\$000 réis. (Código de Posturas da Cidade de Desterro, 1889, p. 44-45, grifos do autor)

Novos esforços do poder local para com os aforamentos podem ser observados em outra legislação já dos últimos anos do século XIX. Em 1899, após o advento da República e a separação dos poderes executivos e legislativos na administração municipal, o então superintendente do município de Florianópolis sancionou uma lei<sup>48</sup> tentando disciplinar novamente os aforamentos no patrimônio da Câmara. Mas, ao contrário dos artigos presentes nos códigos de posturas, voltados para orientar novos aforamentos, a lei N. 76 instituiu um “registro obrigatório dos terrenos”(art. 1º). Sendo que a partir daquele momento, todos os foreiros deveriam registrar suas propriedades na própria Superintendência e assim receberiam um “título de aforamento” (art. 3º), documento obrigatório para qualquer transferência das propriedades (art. 4º). A lei ainda regulamentou alguns aspectos da cobrança dos foros e laudêmios, mas não mencionou nada em relação a um aspecto importante que aparecia nas posturas: a exigência de edificação. Para os aforamentos feitos fora da meia légua quadrada, provavelmente partes das antigas terras comunais e, portanto, não urbanos, ficou condicionada a utilização através do cultivo como garantia para o direito de propriedade.

Essa escolha dos vereadores é indício de um movimento já apontado nos outros casos de estudo: ao invés de simplesmente orientar a venda do seu patrimônio, a câmara municipal buscou até o fim do século XIX disciplinar o regime de aforamentos, concedendo títulos e exigindo a demarcação das propriedades em planta. A obrigação da utilização, seja para edificação ou para agricultura, permaneceu na legislação municipal, mas é possível que tenha se tornado cada vez mais “letra morta”, diante da absolutização da propriedade.

A efetividade das posturas e leis citadas ainda precisaria ser verificada a partir de uma pesquisa mais aprofundada nos arquivos estadual e municipal. Mesmo que através delas seja possível perceber as intenções e a mentalidade da vereação, seria necessário encontrar um registro mais amplo dos aforamentos

---

48 Lei municipal N° 76 de 19 de abril de 1899.

para saber como avançou o processo de regularização, quais as condições envolvidas nessas concessões e quem eram os proprietários. Ainda assim, um trecho da mensagem do Superintendente Municipal ao Conselho Municipal de 1920, citada anteriormente, nos dá alguma pista:

Urge que autorizeis o Poder Executivo a lançar mão de providencias eficazes para o perfeito conhecimento dos imóveis que tradicionalmente venham a ser de propriedade incontestada do Município. Devido a falta, até agora, de uma verificação formal de posse dos atuais proprietários, deixam de ser reconhecidos devolutos, e incorporados ao patrimônio do Município, terrenos cujo periodo de posse não fora imediatamente conhecido.

Assim, terrenos existem edificados uns, cultivados outros, incultos vários, quiçá miudamente retalhados entre diversos e numerosos posseiros, que poderiam ser, com o intuito de evitar demoradas e dispendiosas ações judiciais, postos, por editais, a venda em concorrência pública, depois de competentemente examinados os títulos e conhecidas as posses legitimadas ou não, dos que se presumem donos, então, a Municipalidade em composição conforme o caso. (...)

(A REPUBLICA, 12 abril de 1920)

A postura do Superintendente enfatiza que as terras do município, mesmo em 1920, não haviam sido plenamente regularizadas e estavam “quiza miudamente retalhadas entre diversos e numerosos posseiros”, o que reforça a baixa eficácia das políticas de tombamento realizadas até então. Além disso, a proposta de colocar os terrenos devolutos a venda, conhecendo as posses legitimadas *ou não*, indica ainda uma posição em relação aos posseiros e ao aforamento bastante distinta daquela encontrada na vereação do século XIX, que pode representar a definitiva chegada da Lei de Terras na administração municipal. Como veremos no item 4.8, a política de venda de lotes privados se iniciava nesse período com uma forte participação dos representantes do Estado.



## 4.4 Logradouros Públicos

### *A prática do logradouro público*

Nos tempos atuais, a expressão “logradouro público” pode ter pouco significado. Chamar uma rua ou praça dessa forma parece, inclusive, um uso excessivamente formal de algo mais simples, um modo de dizer utilizado apenas em documentos técnicos ou burocráticos. Muito mais sentido tem a palavra “via”, que pode carregar um significado muito claro para os tempos contemporâneos: uma área entre as propriedades que serve, quase exclusivamente, a circulação de pessoas e acesso aos terrenos, normalmente dividida de acordo com o modo pelo qual se deslocam os indivíduos e destinada, na sua maior parte, ao veículo individual motorizado.

Do que se observou na documentação do século XIX, a preferência pelo “logradouro público”, em relação a outros termos, parece ter se dado pelo seu caráter integrador. Pela baixa especialização das áreas comuns, em relação aos dias atuais, chamar todas elas dessa forma era um jeito de reuni-las sobre um mesmo sentido, como no caso em que não se permitia conceder uma área do rossio por ser “necessária para logradouro público”, independente de qual seria o uso. Além disso, esse “chão, que se tem diante das casas” (BLETEAU, 1798, p.31), era chamado de logradouro justamente pela acepção de “lograr” como um ato de “estar possuído, gosar de alguma coisa” (ibid), o que reforça a consideração dessas áreas como propriedades comuns, onde o proprietário é justamente aquele que as está aproveitando num determinado momento, respeitando as regras da coletividade envolvida.

As transformações em relação ao conceito, uso, âmbito e trato dessas áreas comuns nas cidades brasileiras foram amplamente discutidas em Marx (2003). Este autor dá especial destaque à laicização desses espaços, à mudança do conceito baseado no cânone para a lei e da utilização baseada nas práticas religiosas para os usos mundanos. Um “recuo da festa diante dos negócios” (MARX, 2003, p.59), que representou uma diminuição da diversidade de atividades realizadas e uma ampliação do trato destinado à circulação a partir da organização do trânsito. Acrescento ainda que esse conjunto de transformações, insinuado nos séculos XVIII e XIX, e intensificado no século XX, ainda transformou o modo de

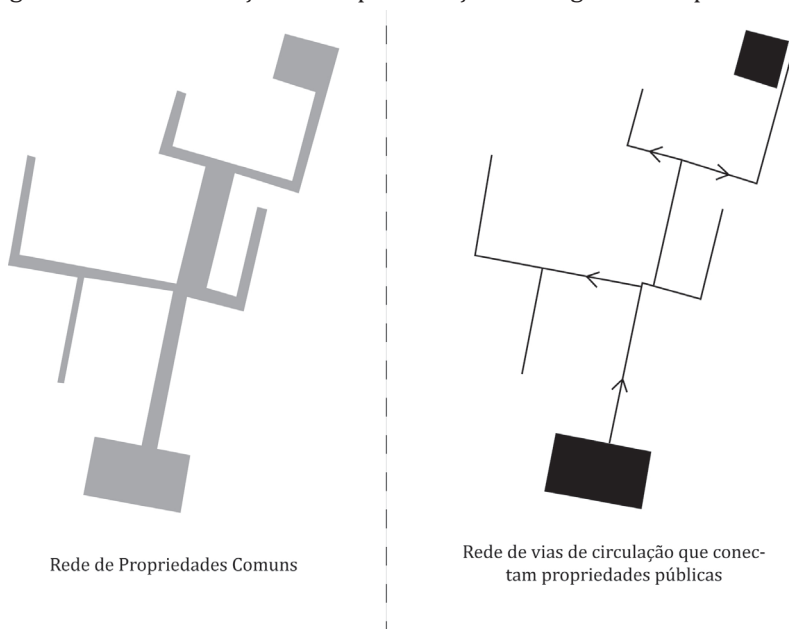
Figura 12: Pintura “Netos do Diabo” de Eduardo Dias (s/d)



Fonte: Gerlach, 2015

representar os logradouros públicos. Como mostra a Figura 13, ao invés de uma rede de propriedades comuns, integrando ruas, largos, praças, caminhos, praias, entre outras áreas diversas, os logradouros públicos passaram a ser entendidos como um conjunto formado por uma rede viária, destinada à circulação e acesso os terrenos, que conecta um certa quantidade de propriedades públicas, sendo o público aqui entendido como propriedade do Estado. Enquanto as propriedades públicas são representadas como áreas isoladas, hoje a rede viária é representada a partir dos eixos das vias, o que acaba passando a ideia de um elemento urbano sem área, sem propriedade e completamente funcionalizado.

Figura 13: Transformações na representação dos logradouros públicos.



Fonte: o autor.

Diferente dessa representação funcionalista, o uso e a gestão dos logradouros públicos eram orientados no século XIX utilizando termos ou expressões sempre muito abrangentes, já comentados no capítulo 2, como “conveniente ao bem público”, “utilidade pública”, “uso público” e “comodidade”. O alargamento

de uma rua ou a abertura de uma nova praça se faziam de forma bastante pontual e em circunstâncias bastante diversas, exigindo frequentemente que a Câmara se manifestasse sobre a necessidade de se transformar determinadas áreas em logradouros públicos, e que conhecesse e buscasse preservar os existentes. Nesse sentido, pode-se dizer que a noção predominante era a de que um logradouro somente deveria existir se fosse cômodo ou útil, proveitoso à vida daquela população. O fato de não ser mais essa a noção predominante, quando falamos no “espaço público” dos dias atuais, apenas evidencia como são práticas socialmente e historicamente construídas.

### *Aformosear e alinhar os logradouros existentes*

A partir daqui, serão comentados alguns processos que atravessaram os logradouros públicos de Desterro no século XIX, sendo, nessa primeira parte, aqueles relativos aos logradouros existentes. Segundo Marx (2003), nos núcleos urbanos brasileiros os logradouros eram sempre “muito poucos, acanhados, como sobretudo mal definidos”, que conforme iam surgindo, avançavam “aqui e ali, criando encurvamentos e quebradas” (p.132). Diante dessa indefinição, coube às Câmaras realizarem alinhamentos determinando até onde iam os logradouros e onde começavam os terrenos, possibilitando também amenizar as quebras e avanços, melhorando a circulação e dando melhor forma às ruas e travessas. Em alguns casos, o aformoseamento de um logradouro poderia ir muito além do alinhamento e contar também com reformas na pavimentação ou ajardinamento.

Nos ofícios trocados entre a CMD e o PP, uma discussão sobre o alinhamento dos prédios na Rua Augusta, atual João Pinto, mostra como nem sempre os alinhamentos demarcados pela Câmara eram de fato obedecidos pelos proprietários<sup>49</sup>, especialmente porque parte das edificações haviam sido construídas antes da demarcação. Nesse caso específico, o PP recomendou que fosse estabelecido o alinhamento “por um modo estável”<sup>50</sup>, possivelmente sugerindo que a Câmara entrasse em acordo com os proprietários. Em outro ofício, o PP exigiu esclarecimentos sobre um prazo de dois anos concedido pela Câmara para que

---

49 Ofício da CMD para o PP de 12 de novembro de 1842

50 Ofício do PP para a CMD de 16 de novembro de 1842

um dos proprietários de terrenos na rua da Praia de Fora fizesse “o recuo das cercas”, perguntando “qual o motivo desse exclusivismo”, por conta do prazo, e exigindo saber se havia sido firmado algum termo obrigando o proprietário em questão.

A esses casos, somam-se aqueles relativos aos largos e praças, onde era possível a implementação de projetos mais elaborados. Do Campo do Manejo, por exemplo, sabe-se por ofícios de 1842, que havia uma planta delimitando os alinhamentos, que essa fora usada pelo PP para examinar alguns requerimentos<sup>51</sup> e que esses alinhamentos continuaram a ser discutidos com a Câmara até, pelo menos, 1850<sup>52</sup>. Outro largo, ao fim da rua da Praia de Fora, foi ainda objeto de uma proposta de aformoseamento do próprio PP, onde em 1862 o mesmo resolveu:

(...) que se aformoseasse o largo (...) plantando-se de árvores, fazendo-se-lhe as mais obras que são necessárias para que se converta em uma espécie de passeio (...) (Ofício do PP para a CMD de 8 de fevereiro de 1862).

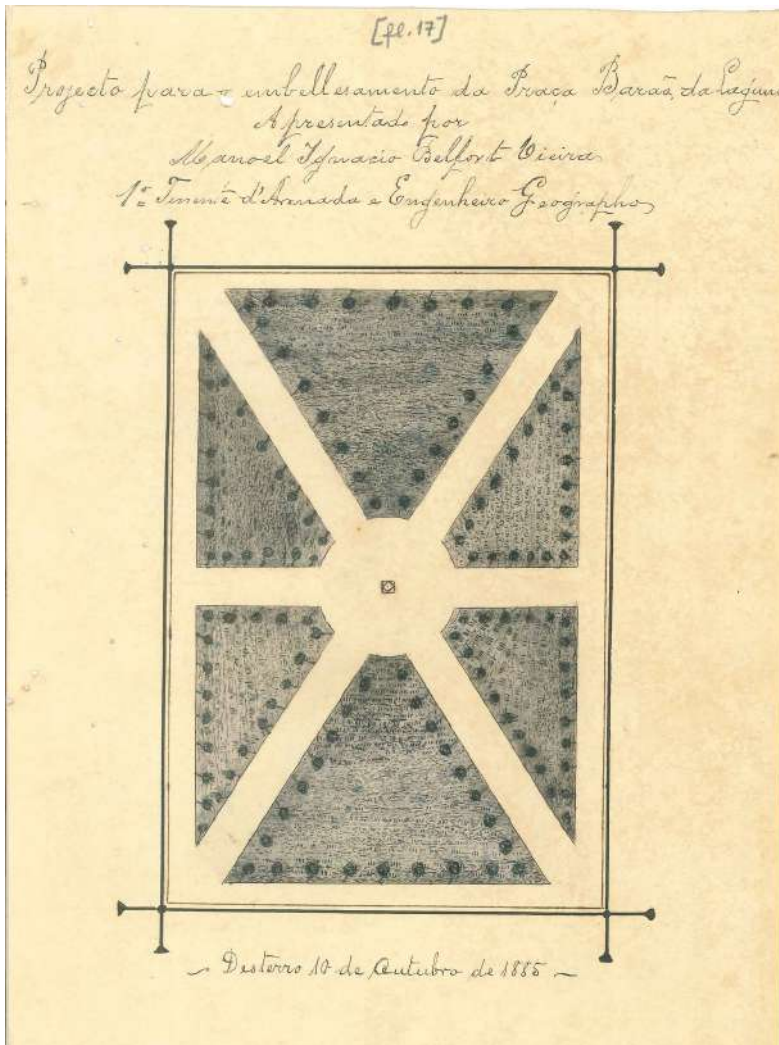
Uma proposta bastante elaborada desse tipo foi debatida, já em fins do século, em ofício de 25 de julho de 1887, quando a CMD explicou ao PP que não seria possível realizar o todo o projeto de melhoramento da praça Barão de Laguna, atual Praça XV de Novembro, o qual incluía “custosas obras de arte, terminando pelo ajardinamento da praça e colocação de um gradil em todo o seu circuito”, por não poder arcar com os custos. A Câmara diz que, “por ora” deviam-se fazer apenas “os reparos indispensáveis à conservação e fácil trânsito na praça”, que consistiam no desvio das águas, nivelamento e colocação de grama, “proibindo-se o trânsito de carros”.

---

51 Ofício de 20 de agosto de 1842 e 19 de setembro de 1842

52 Ofício de PP para a CMD de 22 de abril de 1850

Figura 14: Projeto de embelezamento da Praça Barão de Laguna.<sup>53</sup>



Fonte: APESC

53 O Projeto faz parte do Fundo Escola de Aprendizes-Marinheiros de Santa Catarina da APESC, tendo sido elaborado pelo 1º Tenente e Engenheiro Geógrafo Manoel Ignácio Belfort Vieira.



Nota-se pela descrição, e pelo próprio projeto que estava sendo discutido (Figura 14), que os processos de aformoseamento e alinhamento serviam não só para separar o “público do privado” e dar “boa forma” às áreas comuns, regulando a possível expansão dos terrenos, mas para diferenciá-las de acordo com modos de deslocamento e usos, orientando o “trânsito público” e construindo uma diferenciação funcional desses espaços.

### *Novos logradouros: aterros, doações e desapropriações*

A expansão dos logradouros públicos de Desterro aconteceu a partir de processos diversos que atendiam a múltiplas necessidades e circunstâncias. Por conta de um determinado deslocamento, por exemplo, que se intensificava entre uma área ou outra da cidade, surgia a necessidade de prolongamento de alguma rua. Em alguns casos, esse deslocamento constituía antes um regime de servidão dentro de alguma propriedade, que poderia se formar também pela simples necessidade de acesso a outro terreno. A servidão já constituída teria que ser então desapropriada pela Câmara, ou doada pelo proprietário, para transformação daquela propriedade em logradouro público. Além dos prolongamentos, os novos logradouros poderiam acontecer também para aumento de um largo, praça, para estabelecer uma conexão nova entre outros logradouros, para criação de área comum junto ao mar, ou ainda para reservar uma fonte para uso público. Fato é que tinham aqueles que se apareciam de forma mais pontual e aqueles produtos de projetos maiores orientados pelas ideias de embelezamento e saneamento, como os aterros.

Desses últimos, o mais notável ao longo do século XIX em Desterro foi o ocorrido na Praia do Menino Deus. Nesta área entre a Rua Augusta e a Capela do Menino Deus, a construção de um aterro com novas ruas e quadras aparece nas discussões entre a CMD e o PP pelo menos desde fins da década de 30, tendo como marco a lei provincial n. 170 de 1842, que autorizou a concessão para a construção do aterro e determinou que a CMD fizesse a demarcação das ruas e travessas. Em ofício de 1843, a CMD informou por onde passariam esses logradouros, acrescentando que seriam 50 palmos para as ruas (cerca de 11 metros), e 40 palmos para as travessas (cerca de 8,8 metros). Para além do que já descreve Veiga (2010), que já faz um relato bastante aprofundado dessa obra, iniciada

somente em 1880 e terminada 1889, ressalto que a mesma tinha grande importância para a CMD, como a própria afirma em ofício de 1884:

(...) a ideia de um aterro na praia do Menino Deus constituiu sempre uma justa aspiração dos povos desta Capital, por dois motivos de alta importância - o aformoseamento e saneamento daquela parte da Cidade (...) (Of. da CMD para o PP de 26 de abril de 1884).

Quanto aos casos pontuais, havia aqueles em que os proprietários cediam gratuitamente as terras para logradouros públicos, como no prolongamento da Rua do Príncipe (atual Conselheiro Mafra) em 1837<sup>54</sup>, na abertura da Rua do Cortume da Freguesia de Santo Antônio<sup>55</sup>, no prolongamento da Rua Alves de Brito<sup>56</sup>, ou ainda na ampliação do praça do Atheneu Provincial, por doação da própria Província<sup>57</sup>. Outro procedimento, menos recorrente, era que a Câmara solicitasse marinhas para logradouro público<sup>58</sup>, sendo essas medidas e demarcadas pelo Governo Provincial. O processo mais comum, entretanto, parece ser que a Câmara comprasse o domínio útil dos terrenos, domínio que, em muitos casos, ela mesma havia concedido, através de uma desapropriação. Aí então eram pagos alguns milhares de réis por apenas algumas braças de terrenos. No *Registro de Terras e outros Bens-de-raiz da Camara Municipal de Desterro*, é possível ler várias escrituras de venda fixa onde a CMD compra parte de alguns terrenos para ampliar ou aformosear logradouros públicos.

Um exemplo interessante, nesse sentido, foi a abertura de uma travessa conectando a Rua do Passeio, atual Esteves Junior, e a Rua do Mato Grosso, atual Almirante Alvim, que originou a Rua Presidente Coutinho numa das áreas ainda pouco parceladas da cidade. Consta na documentação que, no início da década de 1850, a Câmara, provavelmente pela sempre alegada “falta de meios”, abriu uma “subscrição para compra de terrenos”, conseguindo doações de 9 moradores da vila que iam de 3 até 40 mil réis. Desse novo logradouro, consta ainda que

---

54 Ofício da CMD para o PP de 01 de setembro de 1837 e do PP para a CMD de 11 de setembro de 1837.

55 Ofício da CMD para o PP de 31 de outubro de 1853.

56 Ofício da CMD para o PP de 27 de julho de 1877.

57 Ofício da CMD para o PP de 10 de janeiro de 1887.

58 Esse processo será tratado na seção sobre as terras de marinha.



outro morador se comprometeu a ceder parte do seu terreno para a abertura da rua.

Diante da falta de recursos da CMD, parece ter sido normal que se fizessem subscrições nesses casos de desapropriações ou obras de maior custo, procedimento que inclusive chegou a ser estimulado pela Província<sup>59</sup>. Ia ao encontro de fazer com o que os proprietários interessados pagassem pelas melhorias urbanas, na esteira do que propôs a Lei 1188 de 1887, que concedia isenção do imposto predial àqueles que consertassem suas calçadas ou fizessem outros melhoramentos.

A despeito desses esforços, a abertura de novos logradouros em Desterro foi pequena ao longo do século XIX se comparada à realizada no século seguinte. Não simplesmente por conta do crescimento populacional ter sido bem mais vagaroso, mas por um conjunto de fatores que, envolviam, desde um costume mais gradativo de expansão urbana, até a falta de recursos da Câmara Municipal e o baixo interesse da elite econômica local em realizar o parcelamento do solo com abertura de novas vias. A transferência dos custos de implantação da urbanização era ainda incipiente, mas já indicava um processo que iria se consolidar no século XX a partir da concessão completa dentro do mercado de loteamentos.

---

59 Ofício do PP para a CMD de 8 de fevereiro de 1862.

Figura 15: Pintura mostrando as terras de marinha, de Eduardo Dias (1914)



Fonte: Gerlach, 2015

## 4.5 Terras de Marinha

### *Conceito e regulamentações*

Assim como outras cidades brasileiras implantadas à borda do mar, Des-terro teve, entre suas várias propriedades urbanas, terras de marinha que influ-íram diretamente no processo de urbanização. Por definição, no século XIX eram consideradas “marinhas” as terras pertencentes a uma faixa de 15 braças (ou 33 metros) contadas a partir do limite com o mar<sup>60</sup>. Essa conceituação jurídica não foi, entretanto, sempre a mesma desde o início da colonização. Nas Ordenações Filipinas, as marinhas eram apenas as marinhas de sal, cuja produção deveria ser propriedade da Coroa. Foi a partir do início do século XVIII, através de algumas ordens régias enviadas ao Governador do Rio de Janeiro, que fixou-se o entendi-mento de que seriam marinhas todas as terras pertencentes à faixa de 15 braças, terras que deveriam se manter desimpedidas para serviço público<sup>61</sup>.

Segundo Tobias (2017, p.1), diante do “aumento das requisições públicas e particulares de terrenos costeiros” o Império decidiu regulamentar a ocupação dessas terras através da lei de 15 de novembro de 1831, que autorizava a conces-são de marinhas para logradouro público, através das câmaras municipais, ou para particulares, pelos presidentes das províncias ou pelo próprio ministro da fazenda.

Art. 51 § 14. Serão postos a disposição das câmaras municipais os terrenos de marinha, que estaes reclamarem do ministro da fazenda ou dos presidentes das províncias para logradouros publicos, e o mesmo ministra na côrte e nas províncias os presidentes em conse-lho poderão aforar a particulares aqueles de taes terrenos que julga-res conveniente, e segundo o maior interesse da fazenda, estipulando também, segundo fôr ajustado, o foro daqueles mesmos terrenos, onde já se tenha edificado sem concessão, ou que tendo já sido con-cedido condicionalmente, são obrigados a eles desde a época da con-cessão, no que se procederá à arrecadação. (ARARIPE, 1885, p.222)

---

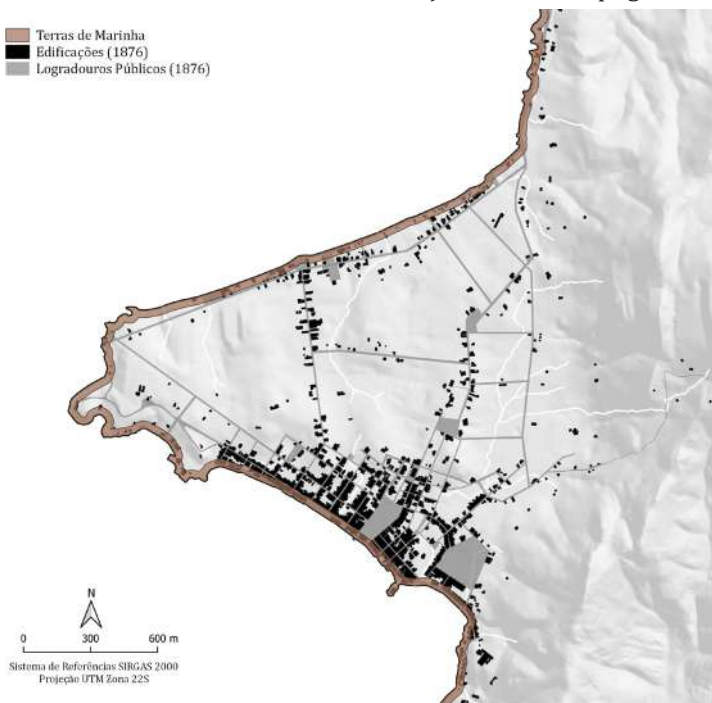
60 Por outras leis da década de 1830, esse limite ainda ficou fixado na tal Linha Preamar Média de 1831, bastante discutida juridicamente. Para a discussão realizada aqui, consideramos apenas o limite com o mar, sem entrar nessas especificidades.

61 Destaca-se a ordem régia de 10 de janeiro de 1732 (TOBIAS, 2017).

Novamente, as expressões utilizadas na lei sugerem uma proposta de regularização das ocupações ou concessões irregulares já realizadas até aquele momento. Além disso, amplia o controle da província sobre as terras urbanas das cidades litorâneas, na esteira do que já propunha a lei de 1828.

Como se vê na Figura 16, o impacto dessa faixa de terras era considerável em Desterro. As expressões “marinhas”, “terras de marinha” ou “terrenos de marinha” também apareceram diversas vezes nos ofícios trocados entre a CMD e o PP, ao tratarem sobre assuntos nem sempre relacionados. Ademais, como os primeiros caminhos urbanos ocorreram justamente nas proximidades com o mar, esses terrenos estavam entre os melhores localizados e por isso despertavam interesse tanto dos moradores quanto do poder público.

Figura 16: Faixa de terras de marinha em relação à Planta Topográfica de 1876



Fonte: Elaborado pelo autor a partir da Planta Topográfica de 1876 (LAGO e SCHLAPPAL, 1876).

## *Marinhas para logradouro público*

Para analisar os processos que atingiram as marinhas, começaremos pelo primeiro caso da Lei de 1831. De início, considera-se que a expressão “logradouro público” foi utilizada no artigo citado em seu sentido mais amplo, podendo representar desde as áreas comuns urbanas, os caminhos rurais, até as terras comunais. Ao permitir que as Câmaras reclamassem logradouros, essa lei abriu espaço tanto para a criação de novos quanto para a formalização dos existentes, especialmente aqueles que se mantinham pela prática cotidiana. Nota-se aí um traço importante: um logradouro público poderia existir enquanto tal sem que fosse formalizado pelo Estado, inclusive sendo, “a meio caminho”, uma servidão dentro de outra propriedade. A partir do momento em que era considerada um logradouro, seja por uma demarcação oficial ou pela prática de seus usuários, uma área de marinha tornava-se propriedade comum, não podendo mais ser aforada, ao menos em tese.

Pela fala do presidente da CMD em 1853, no seu ato de posse, pode-se inferir que a reivindicação de logradouros em marinhas foi um procedimento bem visto pela vereação do século XIX, e que poderia servir para diversos casos.

Mui reconhecida foi a necessidade de designação de algumas marinhas para servirem, como logradouros públicos, mormente nos lugares necessários para portos de embarque e desembocaduras de ruas, e estradas no distrito desta cidade, e afirmo-vos que também a Câmara reconhece essa precisão nas frentes das freguezias ou em todo litoral do Município. A vós, Senhores, toca sustentar as já designadas, e insistir na reclamação de outras. (Correio Catharinense, 1853, edição de 9 de fevereiro de 1855).

Entre as reivindicações encontradas na documentação, consta a menção de um pedido para logradouro público nas marinhas localizadas entre o Forte Santa Bárbara e o Menino Deus<sup>62</sup>, em 1842, onde foi solicitado se as mesmas já haviam sido medidas e demarcadas. Em outros ofícios<sup>63</sup>, também dos anos 40, foram discutidas reservas de logradouros feitas pela Câmara nas proximidades do forte São Luís e entre a Figueira e o Forte Santa Bárbara, nos anos de 1832 e 1833, respectivamente. Sobre a reserva de 1832, inclusive, consta um relato

---

62 Ofício do PP para a CMD de 23 de março de 1842.

63 Ofício do PP para a CMD de 17 de novembro de 1846 e 7 de janeiro de 1847.

interessante do PP dizendo em 1847 que, por não terem sido demarcadas e por conta da Câmara ter dito que as terras estavam devolutas em 1837, as marinhas perto do forte São Luis acabaram sendo aforadas e que, por isso, restaria para a Câmara menos do que a ela havia reivindicado inicialmente.

Esses casos ilustram uma prática de criação de logradouros públicos que não acontecia em todas as cidades, já que dependia da existência das marinhas e da boa vontade da Província. Era vantajosa para os vereadores justamente pela tal “falta de meios”, já que bastava solicitar ao PP, fazer a medição e demarcação. Em alguns casos, contraditoriamente com a ideia de serem áreas comuns, a Câmara ainda precisava pagar foros à Fazenda Real por conta dos logradouros, um valor que era, ainda assim, bem menor do que o custo da desapropriação. De qualquer forma, constituiu um procedimento bastante debatido na primeira metade do século XIX e que, por alguma razão não encontrada, deixou de ser uma temática relevante entre os ofícios trocados por CMD e PP a partir da segunda metade.

### *Marinhas para aforar*

A concessão das marinhas para particulares, como vimos em Cabral (1950), já vinha sendo realizada pelos governadores da capitania desde o século XVIII. Inclusive com certas questões mal pacificadas<sup>64</sup>, como o mesmo autor aponta a partir de ofícios trocados entre o Governador e a Provedoria da Fazenda Real (p. 55). Pela continuidade dessas práticas, o que se observou ao longo do século XIX foi a manutenção das concessões junto às praias, sendo que aos poucos o procedimento ia se tornando cada vez mais formalizado e orientado pelo Estado. CMD e PP tinham aqui papéis distintos: a primeira coletava os requerimentos e se manifestava sobre a viabilidade das concessões, enquanto que o segundo dava a palavra final.

Na discussão mais antiga encontrada sobre o aforamento de marinhas no século XIX, um requerimento para concessão de terreno e alvará de construção feito pelo Tenente João Luis Ignácio da Costa, a declaração da CMD mostra claramente os receios da vereação em relação à aos aforamentos e edificações nessas

---

64 Diz respeito à dúvida se as marinhas das praias, que não eram de sal, eram realmente terras de marinhas.

áreas, especialmente sobre aquelas já utilizadas como logradouro público e dentro da cidade.

(...) não poreste / Senado deixe de conhecer que o aumento de / le formuza o prospecto desta Villa e au- / menta a povoação; más sim por que aex- / priencia tem mostrado o quanto tem sido / sensível a estes Povos e terem se ocupado as Pra- / ças e principais Portos desta villa com idifi- / cios; o que ponderado \indo que tarde\ pello / Senhor Coronel Governador antesseçor de Vossa Senhoria, reservou / para a Servidão publica a Marinha que dista / do canto da Rua do Livramento, e caza de / Francisco de Souza Fagundes athe o Canto / da Rua do Capitam Manoel Francisco da Costa, ao / que taõ bem o Doutor Dezembagador Ouve- / dor e Corregidor desta Comarca atendendo o re- / quereamento do Povo Proveo em Audiencia ge- / ral de Correição, que parte daquela Marinha / ficaria rezervado para os Povos (...) para este senado não poder mandar passar do / dito Tenente Alvará de Licença, para edificar / a caza que pertende Levantar; (Of. da CMD para o GC de 24 de dezembro de 1806, transcrição paleográfica pelo APESC, grifos do autor).

Essa preocupação da Câmara com a preservação dos logradouros ainda aparece em outros casos encontrados<sup>65</sup>, especialmente em áreas rurais. Após algum requerimento, era comum que se fizessem diligências até a área solicitada, na quais iam o Juiz de Paz ou o subdelegado do distrito. Numa requerimento feito para uma área no Rio Vermelho em 1862, por exemplo, após o subdelegado ter informado que as concessões anteriores no local estavam “servindo de grande estorvilho aos pescadores”, a Câmara orientou ao PP: “o terreno de marinha que pede o suplicante é necessário para uso público”. Em outro caso<sup>66</sup>, de 1858, ao se manifestar sobre uma solicitação de aforamento em marinha, feita por um morador que teve seu rancho desapropriado para abertura de uma travessa, a Câmara informou:

(...) que de nem uma maneira convém semelhante aforamento, por isso mesmo que é refutado e tido aquele logradouro de muita utilidade ao público desta cidade, e outros seus munícipes, e mais pessoas que dele se servem (...) (Of. da CMD para o PP de 3 de julho de 1858).

---

65 Foram encontrados dois ofícios de 16 de maio de 1862 que tratam da mesma situação, um para o Rio Vermelho e outro para o “lugar denominado Pirajubahé”, provavelmente onde hoje é a Costeira do Pirajubáé.

66 Ofício da CMD para o PP de 3 de julho de 1858



Entretanto, no caso das terras não serem necessárias para uso público, segundo a interpretação de quem fez a diligência, isso era relatado pela Câmara para orientar a aprovação das concessões. Tal situação aconteceu em diversos requerimentos<sup>67</sup>, rurais e urbanos, em relação aos quais os vereadores respondiam, de forma geral, que “nenhuma utilidade pública” poderia resultar da posse do mesmo terreno pelo município, ou seja, da transformação em logradouro público, razão suficiente para que fossem aforados. Essas concessões aconteciam em diversas localidades, seja nos distritos do norte, sul, ou leste da Ilha, seja nos bairros dentro da cidade.

Ainda quanto aos requerimentos aprovados, ou que ao menos eram validados pela CMD, alguns aspectos chamam atenção em relação às concessões realizadas já nas últimas décadas do século. O volume de requerimentos e transferências de aforamentos em marinhas, a princípio, parece ser maior e pode ter sido influenciado pelo Decreto Imperial 4103 de 1868, que criou uma regulamentação mais precisa para a concessão dessas propriedades. As dimensões das concessões foram também razoavelmente elevadas, chegando a 48<sup>68</sup>, 50<sup>69</sup> ou até 74 braças<sup>70</sup> situadas em áreas urbanas ou próximas ao núcleo mais urbanizado. Entre os suplicantes, notou-se ainda o aparecimento de “negociantes”, solicitando uma ou mais concessões e chegando a ser identificados como pessoa jurídica, caso dos senhores “Motta & Costa”. Todos esses aspectos ainda carecem de uma investigação mais aprofundada, capaz de mapear as concessões de marinhas feitas pela província, explicar suas transformações e o real impacto delas para o processo de urbanização.

Por fim, é importante pontuar que, por terem sido as concessões das marinhas uma atribuição da Província, cabendo a CMD apenas a manifestação quanto à viabilidade (uma mera orientação), de certa forma isso tolheu a autonomia dos vereadores em relação a gestão de terras urbanas. Até mesmo porque, como as concessões eram medidas apenas pela testada, é possível que muitas das terras aforadas como marinhas se estendessem por muitas braças para dentro do

---

67 Ofícios da CMD para PP: de 19 de abril e 8 de maio de 1837, de 10 de agosto e 4 de setembro de 1871, e de 3 de junho de 1875.

68 Jornal A Regeneração, 15 de março de 1883, anno XV, num 19 (p.2).

69 Jornal A Regeneração, 22 de julho de 1877, anno IX, num 888 (p.3).

70 Jornal A Regeneração, 15 de abril de 1885, anno XVII, num 71 (p.2).



Patrimônio da Câmara, problema que pode ter acarretado considerável perda de receita para os vereadores de Desterro. Não por acaso, ao publicar o decreto já referido, o Império brasileiro resguardou, no seu artigo 10º, a autonomia da Câmara Municipal da Côrte no aforamento dos terrenos de marinha, garantindo para a Capital uma possibilidade maior de gestão em relação às outras cidades da nação.

Figura 17: Pintura mostrando o Colégio dos Jesuítas no Mato Grosso, de Eduardo Dias (c. 1920)



Fonte: Gerlach, 2010, Tomo I, p. 261.

## 4.6 Bens de mão-morta

### *Corporações religiosas e seus bens-de-raiz*

Chamavam-se por “mão-morta” os bens-de-raiz pertencentes às instituições eclesiásticas, entre os quais, não apenas as propriedades da Igreja secular, mas também das irmandades, confrarias e ordens terceiras. Mortos porque, segundo o costume, a partir do momento que passavam a essas organizações, tornavam-se imobilizados, não podendo mais ser transferidos, além de ficarem isentos dos foros e laudêmios<sup>71</sup>. Como resumiu Bluteau (1712), eram propriedades que “ficam nelas [nas Igrejas e comunidades] como sepultadas, não passando a outros herdeiros”.

Em Desterro, a criação de corporações religiosas aconteceu a partir de meados dos setecentos, sendo a Venerável Ordem Terceira de São Francisco a mais antiga delas, cujo primeiro padre chegou em 1744, a pedido da própria Câmara Municipal (CABRAL, 1971). Ainda no século XVIII, seguiu-se a fundação da Irmandade de Nossa Senhora do Rosário e São Benedito (1750), a Irmandade do Senhor dos Passos (1765) e a Irmandade do Espírito Santo (1773). Outras cinco irmandades foram criadas no século XIX e, entre fins dos oitocentos e início dos novecentos, criaram-se duas instituições religiosas importantes para a cidade, o Colégio Coração de Jesus (1989), das irmãs da divina providência, e o Ginásio Catarinense (1905), dos padres da Companhia de Jesus. Essa quantidade de instituições numa vila ainda pouco desenvolvida mostra o peso que as corporações leigas tiveram dentro da tradição católica que se firmou no Brasil, traço importante, já apontado por Marx (2003), e que teve grande impacto na quantidade e importância dos bens de mão-morta presentes nas cidades.

Do que se observou na documentação, a partir da criação local de uma ordem terceira ou irmandade, pela reunião dos seus adeptos, passava-se a buscar um proprietário ou ente do Estado que se disponibilizasse a doar um pedaço de

---

71 Na tentativa de tombamento do patrimônio da Câmara em 1869, o edital publicado no *Jornal O Despertador* em 24 de julho, aponta essas isenções: “que devem solicitar título de aforamento dos ditos terrenos de que estão de posse, sendo exceptuados os que pertencerem a fazenda nacional, provincial e municipal, ao imperial hospital de caridade e a outras corporações de mão morta, bem como os de marinhas, por serem estes isentos de foro e laudemios que a mesma camara são devidos” (p. 4).

terra à recém fundada instituição. Garantida a propriedade, doada “por esmola”, muitas vezes de um proprietário indireto, realizava-se, na medida do possível<sup>72</sup>, a construção da igreja<sup>73</sup>, do seu respectivo cemitério e, ainda em alguns casos, de outra instituição que poderia prestar serviços à comunidade local e assim angariar fundos à corporação, como um hospital ou um colégio. Por serem as terras usualmente muito maiores que esses equipamentos, as áreas que sobraram eram então aforadas<sup>74</sup> a moradores da vila, garantindo ainda outros rendimentos à corporação e conformando uma paisagem conforme a retratada por Eduardo Dias (Figura 18). Ao longo de sua existência, uma corporação ainda recebia novas doações daqueles que pretendiam fazer parte da ordem ou irmandade, imóveis que depois poderiam servir para diversos negócios.

Figura 18: Pintura “Hospital de Caridade”, de Eduardo Dias (s/d)



Fonte: Acervo online do MASC

---

72 Enquanto não fosse possível, as irmandades realizavam suas celebrações em espaços da própria Igreja Matriz.

73 Como aponta Marx (2003) a construção das igrejas ainda precisaria seguir normas do direito canônico quanto ao posicionamento em relação à Igreja Matriz, dimensões do respectivo adro, entre outros.

74 Aqui se inseria a prática da subenfiteuse, ou subaforamento, existente especialmente para o caso das propriedades de mão-morta.

Além do caso do Campo do Manejo e de outros bens da Ordem Terceira de São Francisco, que serão tratados na sequência, outros exemplos da constituição e transformação de bens de mão-morta ajudam a ilustrar essa história. Da Irmandade do Senhor dos Passos, por exemplo, sabe-se do terreno doado por volta de 1760 por Andre Vieira da Rosa à beata Joana de Gusmão, para que a mesma construísse a capela conhecida como do Menino Deus (CABRAL, 1971). Um ofício de 1788, do GC para a CMD, sugere que essas terras foram somente desapropriadas e demarcadas quase três décadas depois, passando oficialmente para a Provedoria da Fazenda Real e ficando a Irmandade como administradora dos bens. Da Irmandade de São Sebastião, fundada somente em 1856, o mesmo Cabral (1971) descreve doações feitas por alguns proprietários da Praia de Fora para a construção da Igreja e do largo hoje conhecido pelo mesmo nome do santo. Consta ainda, entre os ofícios da CMD para o PP<sup>75</sup>, pedidos das Irmandades de Nossa Senhora do Parto e de Nossa Senhora do Rosário de terrenos no novo cemitério público, criado na década de 1840<sup>76</sup>.

#### *Terras da Venerável Ordem Terceira de São Francisco da Penitência*

“A Ordem Terceira da Ilha de Santa Catarina foi uma das mais bem aquiridas em bens terrenos de quantas confrarias religiosas existiram no Desterro”, disse o próprio Oswaldo Cabral em texto elaborado em 1945, por ocasião do bicentenário da instituição, cuja pesquisa foi a fundo nos arquivos da Ordem e nos textos de José Gonçalves dos Santos Silva, que no século XIX fora secretário da corporação. Relata Cabral (1945, p.71) sobre uma propriedade de 22 braças (48,4 metros) de frente por 35 (77 metros) de fundos doada por Domingos Francisco de Araujo em 1754, o qual a tinha aforado do Patrimônio da Câmara dois anos antes. Em uma parte deste terreno foi construída a Igreja de São Francisco. Outra parte, cerca de 4 braças, foi “roubada” pela Câmara alguns anos depois. No que sobrou, a Ordem teria construído uma casa destinada ao padre e um conjunto de pequenas casas térreas, que eram alugadas aos moradores pobres.

---

75 Ofícios da CMD para o PP de 3 de julho de 1844 e 24 de abril de 1872.

76 Até a criação do novo cemitério no estreito, que ficava em um ponto alto em relação aos bairros mais urbanizados, os enterros eram feitos no mesmo terreno destinado às igrejas das corporações. A mudança ocorreu justamente para higienizar o centro da cidade.

Outras doações apuradas pelo historiador tratam de terrenos bastante extensos, dentro do rossio da vila e em outras localidades, como o caso das terras doadas em 1783 por Antonio Correia Fernandes com 56 braças de frente por 220 de fundos, que somavam 5,5 hectares. Na prática, essas áreas não ficavam “tão mortas” assim, já que além de alugadas ou subaforadas, eram, em alguns casos, vendidas para que a organização pudesse aplicar o dinheiro em reformas ou comprando apólices da dívida pública.

De todos os exemplos, o caso mais interessante é o do Campo do Manejo, do qual foram encontradas informações para além do estudo de Cabral. A área em questão foi doada em 1756 por Manoel Pacheco da Costa e sua esposa Ana da Silveira, ambos membros da Ordem, e fazia parte de um sítio que haviam comprado de Gervásio Dias, primeiro foreiro dessa terra à CMD. A gleba abrangia mais do que a área que ficou conhecida como Campo do Manejo e, depois, Praça General Osório, indo na direção sudoeste até a praia e pelo noroeste até o Rio da Fonte Grande. Em fins do século XIX, por conta das necessidades militares, o Governo da Província teria “esbulhado” à Ordem grande parte dessas terras, onde justamente construiu um quartel e deixou o largo para o manejo das tropas, ficando a corporação religiosa apenas com uma estreita faixa de terra (Figura 19) onde se localizava uma pequena rua conhecida como Beco-sujo e depois Beco do Quartel (CABRAL, 1945). Por carta de 1803, do GC ao Príncipe Regente contendo um relatório do Secretário da Ordem<sup>77</sup>, sabe-se que pertenciam à instituição neste ano apenas 56 e meia braças de terras situadas no Campo do Manejo. Quanto às terras requisitadas pelo Governador, vale comentar que o Largo acabou ficando em uma espécie de “limbo proprietário” e na década 1840<sup>78</sup>, por conta de algumas solicitações de licenças para edificar, tratou a câmara de oficializar a alinhar o que seria logradouro público. Esse enorme logradouro só não permaneceu como praça ou parque por ter a Câmara permutado com o Governo do Estado em meados do século XX<sup>79</sup>, que então implantou o edifício atual do Instituto Estadual de Educação (IEE).

---

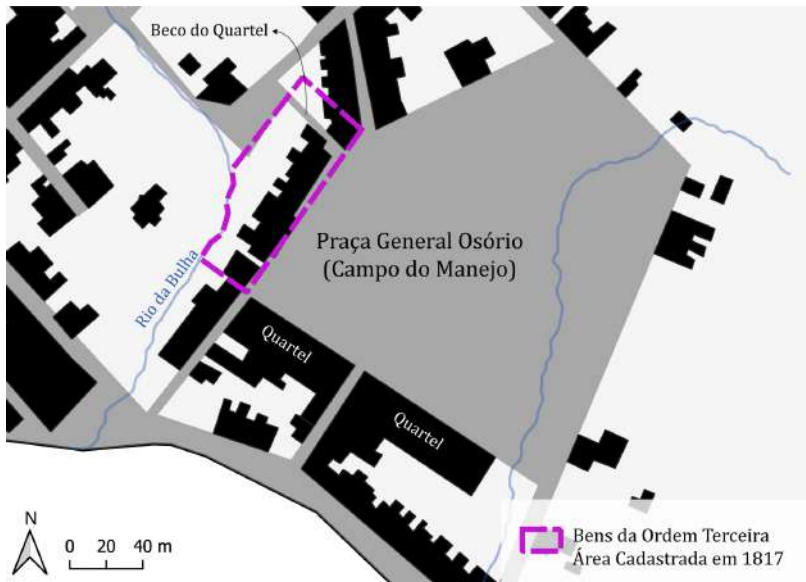
77 Documento parte do acervo online do AHU.

78 Ofícios entre a CMD e o PP trocados entre 1842 e 1850 evidenciam essas dúvidas da câmara que implicaram na demora das licenças para dois suplicantes.

79 Lei municipal 261 de 1956.



Figura 19. Área que restou a Ordem Terceira no Campo do Manejo



Fonte: o autor, a partir da Planta Topográfica de 1876 (LAGO e SCHLAPPAL,1876).

Os aforamentos nessas terras da Ordem situadas no Campo do Manejo, que segundo Cabral(1945) já eram realizados desde 1783, foram registrados no Cadastro de Proprietários feito em 1817 pelo segundo Juiz de Fora de Desterro. Os cinco cadastros preservados e transcritos pela APESC foram sistematizados no ANEXO II. Eles confirmam a existência de foreiros à Ordem Terceira, que inclusive anexaram certidões extraídas dos livros da Ordem para confirmação. Entre os cinco, entretanto, apenas dois declararam-se foreiros, enquanto os outros anexaram escrituras de venda ou doação como confirmação da propriedade. Talvez essa omissão tenha a ver com o caso dos foreiros da Ordem terem parado de pagar os foros, assim como aconteceu com o Patrimônio da Câmara, possibilidade que se aventa por conta de um comunicado da Meza da Venerável Ordem publicado em 1849 no Jornal O Conciliador, onde foi exigido o pagamento dos foros e laudêmios, sob pena de serem aplicadas as Ordenações.

A Mesa da Venerável Ordem Terceira de S. Francisco da Penitência, manda fazer publico para conhecimento dos possuidores de casas e chãos no Beco do Quartel e largo do Campo do Manejo em toda a extensão da rua que pega desde o paredão da ponte do vinagre seguindo para cima até o canto do becco do chamado Do =Corturme= que, sendo foreiro à dita Venerável Ordem desde epocha imemorial o terreno compreendido nessa extensão, e tendo muitos foreiros des-cuidado o pontual pagamento do foro, que são obrigados a fazer anualmente, devem o quanto antes satisfazer o vencido até o corrente anno, sob pena de se proceder judicialmente contra os impontuaes nos termos da Ordenação do Livro 4 Tit 39(...) Outro sim, tendo alguns dos ditos possuidores vendido seus aforamentos sem o notificar a Mesa da mesma Venerável Ordem com a declaração do preço, que por eles lhe davam para haverem a competente licença, pagarem o laudêmio, e fazer-se o necessário trespasse, como alias todos são obrigados, e isto talvez por ignorancia da disposição de direito em vigor para o cazo; a mesma Mesa manda anunciar que contra os que essa licença lhe não tiverem requerido, e se acharem de posse dos aforamentos não trespasados legalmente. Terá de promover o cumprimento da dita Ordenação do Livro 4 Tit 38 (Jornal O Conciliador, 3 de novembro de 1949, ano 1, n. 52, grifo do autor).

Apesar de serem, pelo costume, intransferíveis, a dinâmica imobiliária oriunda dos aforamentos e aluguéis evidencia uma mobilização considerável do patrimônio eclesiástico ao longo do século XIX. O acúmulo de terras, por conta do número e extensão das doações, também foi expressivo, fato que preocupava o governo imperial (SACRAMENTO, 2014). Com o advento da República, a separação entre Igreja e Estado foi responsável por trazer essas propriedades para o direito comum, *desamortizando-as* (MARX, 1999), o que, mesmo facilitando as vendas, não as impediu de permanecerem por décadas como vazios urbanos, até serem loteadas, em muitos casos, pelas próprias instituições.



## 4.7 Terras Comunais

### *As terras comunais e a pequena produção mercantil*

Antes de analisar a documentação acerca das terras comunais em Desterro, é necessário retomar a contribuição excepcional elaborada por Campos (1991) sobre essa prática de propriedade na Ilha de Santa Catarina. O autor ressalta que o uso comunal da terra chegou ao Brasil através de uma influência germânica que foi passada aos povos ibéricos, um costume de suplementação das propriedades individuais que em Portugal era conhecido como “os baldios”, onde o individual e comum existiam de forma articulada.

É justamente essa forma de utilização comunal (ager publicus como suplemento da propriedade individual) que é repassada à Península Ibérica e chega, consequentemente, via colonização e povoamento, ao litoral catarinense (CAMPOS, 1991, p. 43).

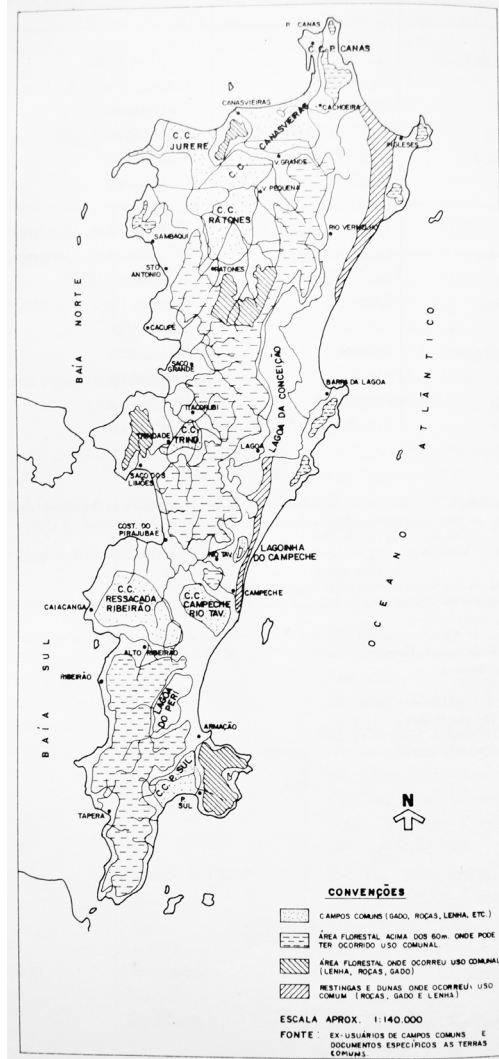
Na Ilha de Santa Catarina, a prática das terras comunais estava associada com algumas especificidades históricas. Por terem sido trazidos açorianos para povoar a ilha e a eles terem sido concedidas pequenas parcelas de terra, cuja baixa produção era ainda acentuada pelo subparcelamento, a pequena produção mercantil que se consolidou era suplementada pelos usos comunais das piores terras, aquelas geralmente no alto dos morros, nos mangues ou nas restingas, abrangendo grande parte da Ilha, como mostra o mapa da Figura 21. Assim, “toda comunidade possuía uma área comunal” (CAMPOS, 1991, p.105), ainda que não necessariamente próxima ao agrupamento de propriedades individuais.

Figura 20: Pintura de Eduardo Dias (c. 1920)



Fonte: Gerlach, 2015, Tomo I, p. 380.

Figura 21. Mapa das terras comunais na Ilha de Santa Catarina



Fonte: Campos, 1991, p. 108

Ainda, segundo o autor, os usos das terras comunais eram principalmente: pastagens para criação de gado, agricultura e corte de lenha. A coleta de outros materiais também poderia ocorrer, como no caso de cipós para elaboração de balaios ou capim para confecção de traveseiros, mas era menor frente aos outros três usos apontados. Os usuários organizavam de forma costumeira as regras de utilização de cada área, buscando garantir que um não roubasse gado ou destruísse a plantação de outro (CAMPOS, 1991).

Vale reafirmar que, por conta de serem esses usos vinculados ao trabalho e à reprodução material da vida, foi decidido analisar as terras comunais separadamente em relação aos outros logradouros públicos. Ademais, a primeira vista é contraditório falar de terras comunais em um trabalho que tem como foco as propriedades da terra urbanizada. Entretanto, considerou-se que pela frequência com que esse assunto aparece nas discussões entre CMD e PP e por estarem as terras comunais do Maciço do Morro da Cruz, utilizadas para o corte de lenha, dentro do perímetro urbano de Desterro, além de outras próximas a áreas já urbanas das freguesias, considerou-se essa era uma forma de propriedade comum relevante para a história da urbanização de Desterro.

### *Aforamentos, arrendamentos e intrusos*

As tentativas de apropriação privada das terras comunais ao longo do século XIX implicaram em uma série de tensionamentos entre aqueles que suplicavam concessões, aqueles que as ocupavam ilegalmente, os usuários e o poder público. Na prática, essas propriedades eram tratadas de forma muito parecida com as terras de marinha: quando chegava uma solicitação de aforamento ou arrendamento, a CMD requeria uma manifestação do subdelegado ou do Juiz de Paz do respectivo distrito, a partir da qual encaminhava uma orientação à Província, instância que tinha o poder de decidir sobre as concessões.

Apesar das terras comunais serem protegidas pelas Ordenações, sua gestão se tornava bastante complexa porque os limites das áreas que realmente serviam ao público eram completamente indefinidos. Por isso, a diligência realizada para autorizar ou não uma apropriação privada era bastante necessária. De todas as extensas terras usadas de forma comunal e que diziam respeito ao

Termo de Desterro, apenas o Campo de Araçatuba, localizado no continente, havia sido demarcado e tombado<sup>80</sup>, ao menos até meados dos oitocentos.

Analisando as manifestações da Câmara para a década de 1840, percebe-se que os vereadores, mesmo que se dispusessem a proteger esses logradouros, nem sempre achavam que uma concessão por aforamento ou arrendamento não pudesse ser atendida. Em ofício de 1840, por exemplo, o Juiz de Paz de Canasvieiras se manifesta dizendo que uma determinada área solicitada podia ser concedida porque “não prejudica os criadores pela razão de só abranger umas pequenas matas que não servem de utilidade alguma”<sup>81</sup>. Entretanto, na maioria dos casos encontrados, fica evidente uma orientação contrária às concessões, às vezes breve, afirmando apenas que a área solicitada “é com efeito logradouro público”<sup>82</sup> e às vezes mais eloquente, como no caso do requerimento de Francisco José Nunes, sobre o qual se manifestou o Juiz de Paz do distrito da Lagoa da Conceição:

Que tenho a informar a ilustre Câmara sobre esse objeto, o Logradouro Público é bem comum para todos os povos não só para os proprietários desta freguesia como também para outros de fora dela, e é adonde se privão de lenhas para suas safras de farinha, açúcar e aguardente, e também para gasto de suas casas.

E outrossim que se servissem para a criação de seus animais que estes mesmos servem para os trabalhos de suas lavouras (Of. da CMD para o PP de 28 de agosto de 1840).

As concessões feitas pelo PP, seja de aforamento, arrendamento ou ainda com critérios bastante vagos de “usufruto”, somadas ainda às autorizações completamente ilegais feitas por outras autoridades locais, como os subdelegados, fizeram aumentar os conflitos entre “intrusos” e usuários dos campos públicos (outra expressão utilizada para as terras comunais), ou ainda entre os intrusos e os fiscais da Câmara que exigiam a desocupação. Campos (1991) chama atenção para esses conflitos a partir do caso de Albino José da Silva, que por ter sido solicitado a se retirar de terra comunal na Lagoa da Conceição, pelo fiscal do distrito, se queixou à Província de injustiça feita pela Câmara com ele em relação aos

---

80 O Campo de Araçatuba foi medido, demarcado e tombado no mesmo ano em que se fez o cadastramentos dos proprietários do rossio (1823).

81 Ofício da CMD para o PP de 8 de outubro de 1840

82 Ofício da CMD para o PP de 20 de março de 1843.

outros posseiros<sup>83</sup>. Como consequência, em ofício de 10 de abril de 1850, a CMD apresentou uma lista dos intrusos nos campos de Canasvieiras e da Lagoa, onde enfatizava sua insatisfação com o intento dos posseiros e a negligência das outras autoridades. Como Campos (1991) já transcreveu boa parte desse documento, na sequência consta apenas uma das partes mais expressivas da introdução feita pela Câmara.

(...)pois que continuando a Câmara a encontrar obstáculos, e nem uma proteção da parte das autoridades locais, em breve se verão aqueles campos ocupados, e os indivíduos mais necessitados em estado de não os poder gozar de maneira alguma, e por isso mesmo que o logradouro público não o é somente de alguns homens, que teimosos desobedecem as ordens da Camara intimadas pelos seus Fiscais, fazendo sofrer seus concidadãos dos distritos onde se achão tais logradouros (Of. da CMD para o PP de 10 de abril de 1850).

Pela dificuldade em simplesmente expulsar todos os intrusos, a CMD buscou agir em várias frentes para tentar resolver os conflitos relacionados à ocupação das terras comunais. Continuou a “pugnar pela desocupação”<sup>84</sup> das terras ao mesmo tempo que recebeu da ALP, através da Lei n. 347 de 1852, a faculdade de conceder os campos públicos a partir de contratos de arrendamento, na razão de “40 reis por cada braça de frente até 100 de fundos”<sup>85</sup>. Além disso, solicitou em 1854 à ALP 400 mil réis para realização da medição, demarcação e tomo do campo de Canasvieiras<sup>86</sup>, procedimento que, pela que consta na documentação, foi realizado nos anos seguintes.

Um conjunto de poucos termos de arrendamento, existente no AHMF, nos ajuda a ter uma ideia de como eram realizados esses contratos. As dimensões dos terrenos iam até alguns hectares, tendo de 50 a pouco mais de 100 braças de frente e chegando até 200 braças de fundo. O período de arrendamento era de um ano, podendo ser renovado. Os 40 reis por braça de frente, cobrados pela Câmara, poderiam ir até 80 em alguns casos, considerando dimensões alternativas. Além de serem obrigados a cercar os terrenos e conceder servidões a quem

---

83 Ofício da CMD para o PP de 25 de outubro de 1849.

84 Do relatório apresentado pelo ex-presidente da CMD no ato de posse de 7 de janeiro de 1853, publicado no Jornal Correio Catarinense na edição de 25 de janeiro de 1855.

85 Idem.

86 Ofício da CMD para o PP de 23 de junho de 1854.

exigisse, os arrendatários não poderiam transpassá-los (vendê-los) e nem utilizar como parte do arrendamento aqueles terrenos que tivessem madeiras de construção, cujo corte era proibido<sup>87</sup>. Um trecho da sessão da CMD realizada em julho de 1866 sugere, entretanto, que após pouco mais de uma década os vereadores pararam de arrendar as terras. Claudino Francisco Homem, que pelos termos encontrados já arrendava terras nos campos de Canasvieiras há mais de 10 anos, foi proibido de continuar o arrendamento, dizendo-lhe a CMD que a partir de então deveria desocupá-las, restando-lhe colher “as plantas que houverem nos mesmo terrenos”<sup>88</sup>.

Com o fim dos arrendamentos formais, que ao menos poderiam manter algum controle sobre a ocupação, e o aumento dos intrusos e das autorizações ilegais, as terras comunais se mantiveram em processo de descaracterização. Percebe-se que, até o fim do século XIX, foram sendo consideradas cada vez menos como propriedades comuns, logradouros públicos no sentido amplo, e cada vez mais como próprios provinciais. Por serem mal definidas e demarcadas em poucos casos, é possível que, com o tempo, tenham sido encaradas simplesmente como terras devolutas, e assim também transferidas aos Estados como propriedade pública após a primeira constituição republicana.

---

87 Informações retiradas dos “Termos de Arrendamento de terrenos nos Campos Baldios 1852-1884”, do acervo do AHMF.

88 O Mercantil, edição de 15 de julho de 1866, página 2.



Figura 22: Pintura de Eduardo Dias (c. 1910)



Fonte: Gerlach, 2015, Tomo I, p. 377.



## 4.8 Lotes Urbanos Particulares

### *Mercado de aforamentos e mercado de lotes urbanos particulares*

Ao iniciar este processo de pesquisa, parti de um certo lugar comum quando se pensa na questão fundiária no Brasil: a Lei de Terras de 1850 transformou a terra em mercadoria. Uma frase que diz muita coisa e ao mesmo tempo deixa uma série de questões mal explicadas. Ora, se essa lei transformou a terra, essa não poderia ser uma mercadoria antes disso. Não seria mercadoria, pois, grosso modo, até 1822 a terra era concedida via sesmaria e, entre 1822 e 1850, era garantida pela posse pacífica ou disputada entre sesmeiros e posseiros. Não seria mercadoria pois não haveria um mercado de terras, porque a terra era abundante e possível de ser requerida via concessão, sendo a verdadeira mercadoria nacional o escravo. Com advento do trabalho livre, por conta do capitalismo implantado aqui, a terra foi posta em cativeiro (MARTINS, 2010), obrigando que sua aquisição se desse pela compra como forma de evitar que os trabalhadores, agora livres, se tornassem também proprietários de terras. A partir daí, teria se constituído a terra como propriedade plena, livre das taxas do sistema enfiteutico, capaz de circular livremente como mercadoria e com um valor de mercado melhor delineado.

Pela consulta em evidências primárias e por interpretações de outros autores, compreendo hoje que esse quadro explicativo tenha talvez muito mais validade para a terra rural do que para a terra urbanizada, precisando ser bastante complexificado e nuançado quando falamos da história da cidade brasileira. Um primeiro ponto de complexificação diz respeito à existência da terra como mercadoria, e de um mercado de terras urbanas, muito antes da Lei de 1850. Como mencionado anteriormente, o contrato de aforamento ou sesmaria, ou mesmo a posse legitimada por ser “imemorial”, podiam ser comercializados entre indivíduos mediante uma escritura de venda fixa formalizada em cartório. Em vários casos, muito pela inexistência de termos oficiais de aforamento, essas escrituras tornavam-se as únicas provas de que a propriedade era legítima. Além de registrarem, os compradores ainda pagavam a siza, um imposto pela transmissão de bens-de-raiz que era de 10% do valor da venda.

No Arquivo Histórico Municipal, foi possível analisar um fragmento do Livro das Sizas que cobria as primeiras décadas do século XIX. Para o ano de 1810, esse livro registrou 126 transações imobiliárias em todo o termo de Desterro. Dessas, 39 eram para a Vila e tratam de bens-de-raiz em freguesias distantes, com destaque para as freguesias de São José, Santo Antônio e Lagoa. Das vendas feitas na Vila, 19 mencionam como objeto “uma morada de casas”, sem indicar “porções de terras” ou “chãos” a mais, o que indica serem basicamente imóveis com edificações sem um possível uso para agricultura ou pasto. Os dados para o ano de 1820, mostram um panorama bastante parecido. São 221 registros, sendo desses, 33 na Vila, a grande maioria tratando apenas de casas. As Sizas deste ano, vale apontar, apresentam um registro já um pouco melhor do que aquele feito 10 anos antes. Ao invés de simplesmente descrever o imóvel e sua localização de forma muito genérica, o escrivão responsável buscou adicionar outras informações como “na rua da Pedreira” ou “casas térreas”, ou o número de braças de frente. Provável que essa mudança, muito ocasional ainda nos registros, tenha sido orientada pelo próprio Juiz de Fora, pois em ofício dirigido ao escrivão em 1819, o mesmo solicitou que passasse a declarar “se as casas são de sobrado ou térreas, e em que rua da vila são sitas”.

Os registros, de qualquer modo, não são precisos o suficiente para uma análise territorializada desse momento embrionário do mercado imobiliário de Desterro. Ainda, assim, percebe-se que o valor das propriedades chegava a níveis expressivos nessas transações. Uma morada de casas na Vila de Desterro poderia valer até 400 ou 500 mil réis em 1810. Em 1820, uma chácara com duas benfeitorias na Vila, possivelmente uma das propriedades da Praia de Fora, foi vendida a 600 mil réis<sup>89</sup>. A compra de imóveis urbanos pelos indivíduos mais abastados da sociedade desterrense possibilitava ainda um acúmulo de terras e casas que poderiam ser subaforadas ou, ainda melhor para a captação de renda, colocadas para aluguel. Exemplificando essa retenção imobiliária, já existente no início do século, diz Cabral(1950):

Luis José de Sousa tinha inúmeras propriedades espalhadas na vila, era analfabeto, assinava em cruz, como muita gente. Dona Guiomar, viúva do Capitão-mor Francisco Ferreira da Cunha (...), riquíssima,

---

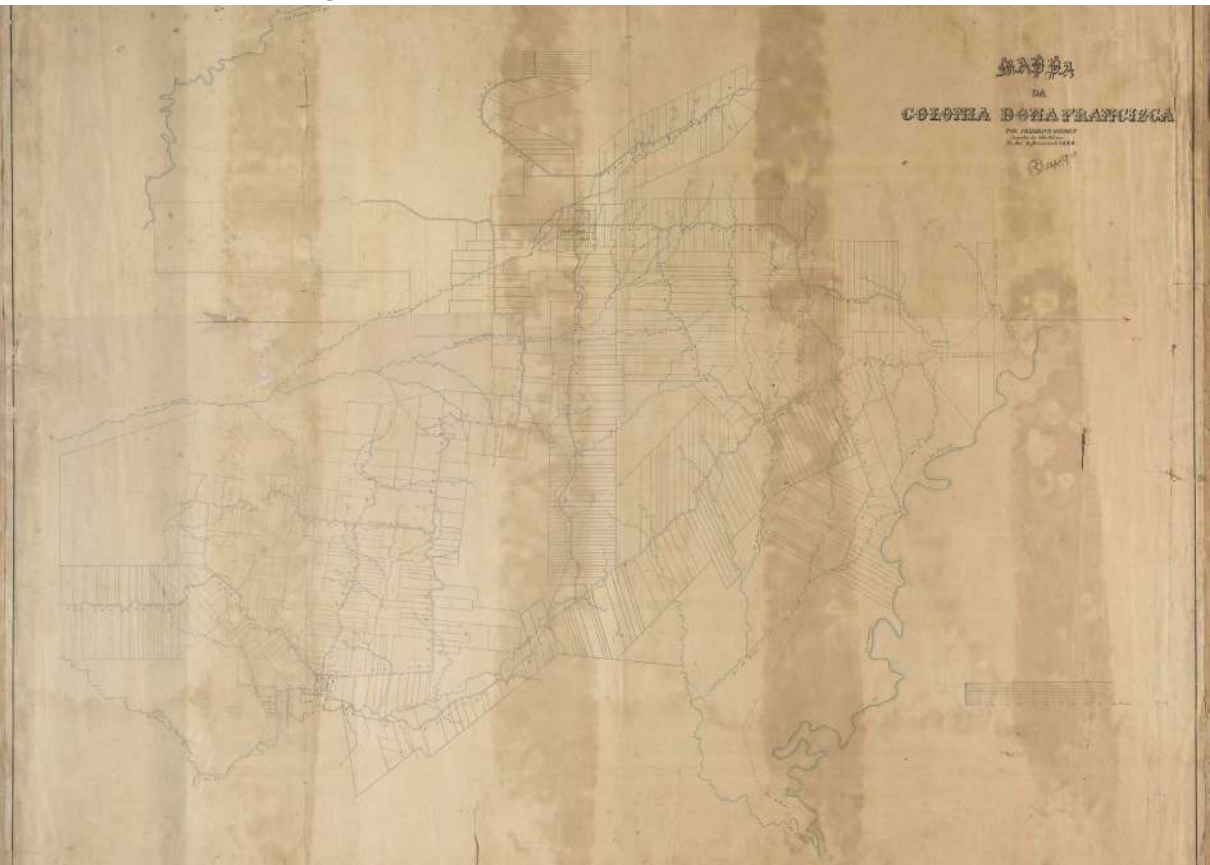
89 Ao comparar esses valores com aqueles obtidos no estudo de BUENO (2016) sobre a décima urbana em São Paulo, vê-se que eram grandes montantes aplicados na compra das propriedades.

tinha vastas propriedades bem no centro da vila, junto à Praça da Matriz. Estes e outros ricos faziam a reduzida aristocracia local, eram os senhores que iam construindo as suas casas de boa aparência e algum conforto, pelas ruas da Cadeia e Augusta, na própria Praça e nas proximidades da Matriz, e que já tinham as suas chácaras para passar o verão, no Mato Grosso e na Praia de Fora, então verdadeiros subúrbios da vila (CABRAL, 1950, p.24-25).

Percorridas as evidências de um mercado imobiliário, ainda embrionário mas existente, podemos então perguntar o que, de fato, fez a Lei de Terras ao “transformar a terra em mercadoria” e o que isso tem a ver com o lote urbano particular. Até as últimas décadas do século XIX, a despeito de existir um mercado de terras em Desterro, não existia um mercado propriamente de lotes e isso porque a ideia de “lote”, que passou a significar ao longo dos oitocentos a propriedade plena titulada, não correspondia às práticas de propriedade existentes. O lote, muito mais bem adaptado ao surgimento de um capital imobiliário, por ser uma mercadoria com mais autonomia e não estar vinculada a nenhum tipo de taxa (foro ou laudêmio), na prática teve uma implantação lenta em Desterro. Mesmo que, já em 1828, a lei que reformulou as Câmaras tenha autorizado os vereadores a venderem seu patrimônio, o que concederia aos compradores a propriedade plena dos terrenos, esse procedimento praticamente não era feito e parecia preferível continuar cobrando foros e laudêmios para manter alguns rendimentos municipais. Assim, ser proprietário de um lote de terras foi algo raro em Desterro no século XIX e, mesmo que se sentissem “senhores e possuidores” das terras, os proprietários dificilmente tinham um “título” que não fosse com contrato de compra e venda ou um termo de aforamento.

O fenômeno do parcelamento das terras em lotes para a venda só foi acontecer no caso de estudo a partir de 1880, como será visto na sequência. Antes, curiosamente, lotes de terras já eram intensamente produzidos nas colônias que vinham sendo implantadas no interior da Província. Desde de 1850, colônias como a Blumenau, Dona Francisca e Grão-Pará vendiam lotes urbanos e rurais aos colonos imigrantes. Lotes que eram bem definidos e demarcados pela empresa responsável como mostra a Figura 23, além de serem vendidos por promotores imobiliários (Figura 24).

Figura 23: Divisão de lotes na Colônia Dona Francisca



Fonte: Elaborado por Friedrich Heeren em 1860. Acervo digital da Biblioteca Luso-Brasileira

Figura 24: Anúncio de lotes de terras na Colônias Grão-Pará

**COLONIA GRÃO-PARÁ**  
**MUNICIPIO DO TUBARÃO**  
Provincia de Santa Catharina  
Escritorio da Empreza,—Séde do  
Braço do Norte.

Vendem-se lotes de terras, por titulos de  
**propriedade**  
a bons colonos, tanto nacionaes como  
estrangeiros, e por preço modico, paga-  
vel à vista ou a prazo.

Podem-se saber das muitas vantagens  
que se encontram nesta florescente co-  
lonia, pelos prospectos já distribuidos; e  
para pedir informações as seguintes pes-  
soas, conhecedoras do lugar, i é:

**NO DESTERRO**  
os Srs. Virgilio José Villela, Emilio  
Bøecker e o vice-consul de Italia;

**NA LAGUNA**  
os Srs. Alexandre Marchner Hyarup e  
Marcolino Monteiro Cabral.

Para mais explicações, dirijam-se ao  
director da colonia

C. M. S. LESLIE.

Endereço para cartas:—Posta-restante, villa do  
Tubarão, e serão logo attendidas.

Fonte: Jornal A REGENERAÇÃO, 7 de setembro de 1883, p. 2.

A comparação entre cidades fundadas nos séculos XVII e XVIII e criadas a partir dos princípios e práticas do urbanismo português, como Desterro, e aquelas implantadas a partir da segunda metade do século XIX como empreendimentos colonizadores indica uma mudança crucial não apenas no traçado urbano, que em algumas dessas colônias conformou a malha xadrez, mas nas práticas de propriedade da terra. A racionalidade implícita à gestão da Câmara Municipal sobre seu patrimônio a partir de um regime de concessões inexistente nestas cidades. O que se inaugura é um urbano completamente implantado como expressão do mercado de lotes e que talvez por isso eleja a rua mais comercial como centro da cidade, ao invés da praça da Igreja (PELUSO JR, 1991).

### *Primeiros loteamentos urbanos de Desterro*

Ainda que a CMD tenha tentado regularizar os aforamentos no seu patrimônio até o fim dos oitocentos, como visto anteriormente, o parcelamento das terras urbanas em lotes para a venda só foi proposto em dois casos, que serão comentados aqui brevemente. O primeiro deles foi o loteamento da chácara do Atheneu Província, já muito bem descrito por Veiga (2010), executado a partir de 1881. Como o nome já diz, era uma chácara da província que abrigava um colégio público primário e secundário. Foi loteada com objetivo de arrecadar fundos e custear um novo edifício para o Atheneu, além de aformosear o largo próximo, prolongar e conectar algumas ruas.

Segundo a autora, a planta indicava uma nova “rua no centro, com dez metros de largura, e, ainda, treze lotes de cada lado, tendo os dois primeiros 13,9 metros e os outros 11 metros de frente cada um e 40 metros de fundo” (VEIGA, 2010, p. 314.). Em outra descrição encontrada na Hemeroteca da Biblioteca Nacional<sup>90</sup>, foi mencionada ainda outra rua perpendicular à primeira, também com 10 metros e indo até a extremidade inferior dos terrenos. Ao invés dos 26 lotes em planta, apenas 16 foram demarcados e postos a venda em hasta pública, sem interessados a princípio. Uma parte do terreno em frente ao Atheneu foi doada ao município para logradouro público, ampliando o largo ali existente. Em

---

<sup>90</sup> Consta em carta enviado ao presidente da província de um cidadão que assina como Erasmo e foi publicada no Jornal do Comércio, na edição de 14 de novembro de 1882.

1886, uma lei provincial<sup>91</sup> autorizou o PP a vender o edifício do Atheneu e o restante do terreno em lotes, “como melhor convier aos interesses da Província”.

Outro loteamento proposto aparece em lei municipal de 1900. A lei n. 119 autorizou o superintendente a “mandar dividir em lotes a parte existente no largo 13 de maio desde a travessa loureiro até a propriedade do cidadão José Luiz” (art. 1º). Esse largo havia se conformado por conta do aterro não concluído na Praia do Menino Deus que, como visto anteriormente, se arrastou bastante pelo século XIX e tinha a Câmara como responsável pela demarcação de ruas e travessas. A proposta do loteamento era que os arrematantes fossem obrigados a edificar habitações, nos termos do Código de Posturas, em até 3 anos da data de arrematação, sob pena de pagarem 50 mil réis a cada ano seguinte. Pela imagem aérea de 1939<sup>92</sup>, nota-se que a obra não foi realizada e o largo continuou como um grande logradouro único, que somente teve seu aterro concluído em meados do século XX.

Esses dois casos foram as únicas propostas de loteamentos encontradas na documentação de Desterro até os primeiros anos dos novecentos. Diferente de cidades como São Paulo, que já a partir de 1870 teve diversas de suas chácaras loteadas por entes privados (BUENO, 2016), Desterro passou o século XIX com um parcelamento oriundo da abertura pontual de novos logradouros, sempre em circunstâncias muito específicas, e do subparcelamento dos terrenos apenas a partir das testadas. O começo da produção de lotes de terras foi capitaneado pelo Poder Público e teve como objetivo principal arrecadar fundos para outras obras. A consolidação de um mercado imobiliário privado de lotes em Florianópolis só foi acontecer após a década de 1940, provavelmente por influência do decreto-lei de 1937, que regulamentou o loteamento e a venda de lotes a nível nacional.

---

91 Lei Provincial 1129 de 1886.

92 Essa imagem aérea foi disponibilizada pela Diretoria de Cadastro e Geoprocessamento do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF)



## 4. Considerações Finais

Considero que os comentários finais deste caderno de pesquisa cabem em pelo menos três âmbitos. O primeiro reside em avaliar se os objetivos pretendidos foram cumpridos e de que maneira isso aconteceu ou não. O segundo diz respeito à discussão sobre as hipóteses que estruturam a pesquisa, a partir dos resultados alcançados. Por fim, vale comentar sobre alguns temas e problemáticas específicas encontrados ao longo da pesquisa, buscando entender como eles ajudam a formular problemas novos que podem ser trabalhados futuramente.

Estudar a história da propriedade da terra urbana acabou se tornando um trabalho muito mais complexo do que se previa inicialmente. O objetivo de se reconhecer as práticas e encontrar seus processos de transformação foi alcançado apenas parcialmente, por duas razões. Primeiro, porque discutir os processos reais acerca das práticas proprietárias exige o conhecimento amplo não apenas do arcabouço legal que orienta a forma jurídica, quanto também da disponibilidade de um conjunto grande de documentações sobre a real efetividade da forma jurídica e os diversos processos que atravessam essas propriedades: vendas, heranças, licenças, parcelamentos legais e ilegais, taxações, multas, desapropriações, entre outros. A documentação ainda precisaria dar conta de um número ao menos relevante de casos, em número e/ou qualidade, para ser representativa. Ao longo da pesquisa, a busca por esses documentos acabou sendo dificultada, por um lado, pela sua baixa disponibilidade para o caso de Desterro em relação a outros estudos de referência e, por outro, por conta das limitações impostas pela pandemia de COVID-19. A segunda razão é que as categorias de análise definidas ainda necessitam de algum refinamento para dar conta do conjunto de propriedades da terra existentes no século XIX, buscando principalmente incorporar a dinâmica das posses e dos próprios provinciais e imperiais.

Mesmo assim, a escolha das seis propriedades estudadas acabou se revelando bastante interessante para esse tipo de análise histórica panorâmica já que o enquadramento da documentação por categoria tornou possível o entendimento de processos estruturais para a urbanização do século XIX, como o tombamento do rossio ou a concessão das marinhas para logradouro público. Assim, dentro do objetivo de se reconhecer práticas e processos da propriedade da terra



que estruturam a urbanização oitocentista, considera-se que essa escolha metodológica foi bem sucedida.

A discussão sobre as hipóteses elencadas no primeiro capítulo demanda antes esclarecer que, mesmo no início deste estudo, não esperava-se poder declará-las verdadeiras ou falsas. Ainda mais por ser este um estudo exploratório e com sérias limitações de acesso à documentação. A importância das hipóteses consistiu em trazer algumas problematizações para o estudo da documentação partindo não da descrição do problema, mas de possibilidades de interpretação. O reconhecimento das práticas de propriedade corroborou a hipótese de que se tratam de um complexo de práticas sociais, que se organizam por dentro ou por fora do Estado, e cujos tensionamentos sociais nem sempre são evidentes. Nesse ponto, a prática do logradouro público como uma propriedade comum, capaz de se definir no cotidiano, e que, por conta disso, demandava uma constatação frequente por parte do poder local, empenhado muitas vezes em assegurar sua preservação, acaba sendo um exemplo bastante didático.

Quanto ao impacto da Lei de Terras em todas as práticas observadas, foi possível concluir que os efeitos diretos desse marco legal foram bastante irrisórios para as propriedades da terra urbana em Desterro ao longo do período estudado. Apenas ao considerarmos a dinâmica de posses e aforamentos no Patrimônio da Câmara, pode-se dizer que a regulamentação da Lei de Terras feita em 1854 atingiu a cidade como uma demanda por maior controle do Rossio. Esse regulamento já falava em lotes urbanos e rurais com dimensões específicas, mas não determinava a venda do patrimônio, inclusive orientando que a terra fosse concedida por aforamento perpétuo. Assim, o controle exigido à CMD consistia em simplesmente terminar o tombamento das terras, regularizando as posses, e manter a prática de concessões. Já quanto às outras propriedades, pode-se dizer que a Lei de Terras ou não influenciou ou ainda reforçou a continuidade das práticas, como é o caso dos logradouros públicos. Portanto, os processos de transformação que elas enfrentaram tiveram a ver com mudanças específicas nas suas formas jurídicas e, de forma geral, nas relações sociais que diziam respeito às mesmas. Progressivamente, podemos dizer que a discussão sobre o trabalho livre e as terras devolutas, marcada pela Lei de 1850, representou uma mudança de mentalidade em relação à propriedade da terra no Brasil, a qual atingiu as terras urbanas em Desterro apenas quando da implementação do primeiro loteamento.

Ainda assim, considera-se que se trata de um efeito indireto, apenas perceptível quando se avalia a transformação mais geral dos direitos de propriedade no Brasil.

O papel da CMD em relação à gestão das propriedades não se mostrou exatamente contraditório, como se havia pensado inicialmente. A vereação se dedicou como pode a preservar os logradouros públicos e as terras comunais, e não expulsou os intrusos do seu patrimônio. Apesar disso, com as questões de terras muito centralizadas na Província, e por conta da famigerada “falta de meios”, se resignou a não estabelecer um controle efetivo sobre as terras urbanas. Buscou cobrar uma parte dos foros e laudêmios, tentar fazer o tombamento dos terrenos aos poucos e prestar os esclarecimentos necessários ao PP. Em diversas vezes, se viu conduzida pela Província a executar melhoramentos urbanos grandiosos, obras de caráter “modernizador”, que acabavam por ficar muito tempo paradas, como o aterro na Praia do Menino Deus, ou até não sair do papel. Era, assim, uma instituição bastante pragmática, movida por ideais de comodidade pública e aformoseamento, e com uma capacidade de intervenção sobre o espaço urbano bastante limitada, seja pela frágil legitimidade política ou pelos poucos recursos financeiros de que dispunha.

Para além da discussão sobre as hipóteses apresentadas, a pesquisa possibilitou a construção de novos problemas acerca da historiografia da urbanização em Desterro. Problemas que podem ser resolvidos a partir de um estudo mais extenso e focado na documentação dos séculos XIX e XX, especialmente a partir do AHMF. Sobre o Patrimônio da Câmara, faz-se necessário conhecer em detalhes a que nível chegou o tombamento dos terrenos, quais eram os proprietários e quais as cláusulas de aforamento envolvidas. Uma análise das escrituras de compra e venda poderia auxiliar ainda a compreender em que nível chegou a concentração fundiária e como se dava a dinâmica do mercado imobiliário de aforamentos. Quanto aos logradouros públicos, ainda cabe avançar no entendimento sobre as práticas e princípios que orientaram a produção de logradouros nos oitocentos, e como essas práticas se diferenciam do modelo de produção que se estabeleceu a partir dos produção de loteamentos.

A discussão sobre as marinhas no século XIX abre um tema ainda pouco explorado na história da urbanização brasileira. Uma análise sobre as concessões feitas pela Província pode auxiliar, assim como no caso do Rossio, a compreender

o que orientava o aforamento das terras e como essas concessões influenciaram na concentração e na estrutura fundiária dos séculos XIX e XX. Sobre os bens de mão-morta, ainda falta para Desterro um estudo que reconstrua a trajetória do patrimônio das principais irmandades, tal como foi feito para o Rio de Janeiro. Aqui não interessam apenas as transformações nos comportamentos das corporações, mas também o mapeamento das terras e a análise de como elas impactaram o processo de urbanização.

Por terem as terras comunais da Ilha de Santa Catarina um estudo já bastante aprofundado, considero que delas faltam poucas complementações a serem feitas, cabendo destacar aqui a relação desses logradouros com as áreas que, ao longo do século XX, foram ocupadas irregularmente. Finalmente, a produção de lotes urbanos particulares, por meio da venda das terras municipais e provinciais ou pela extinção dos aforamentos e início do registro de imóveis, pode ser estudada com enfoque para as primeiras décadas dos noventa, antes dos loteamentos se consolidarem como alternativa ao mercado imobiliário.

Reconhecer e compreender os processos que atravessaram as propriedades da terra urbana no Brasil é um passo importante para a construção de nossa história da urbanização. Só assim será possível desvincular, quando necessário, a compreensão sobre a formação da cidade brasileira de já consagradas interpretações referentes ao mundo rural, garantindo assim a especificidade que o urbano precisa para ser apreendido corretamente. Contribui-se, dessa forma, para a história urbana e para a discussão, cada vez mais necessária, sobre a exclusão do acesso à terra urbanizada.

# ANEXO I

CADASTRO DE PROPRIETÁRIOS				
NOME	DIMENSÕES	CONFRONTANTES		
		NOROESTE	SUDESTE	
Francisco Pereira	uma braça e um quarto de frente com fundos que lhe pertencer	Manoel Gonsalves	Manoel de Souza Carvalhosa	Não podia juntar os títulos do terreno do Património da Camera desta Villa
João Francisco Duarte	tres [?] de frente com fundos que lhe pertencer	Dona Joaquina Mafra	Manoel Gonsalves	O suplicante João Francisco Duarte desta Ilha com Joanna Rosa de Jesus Martinho, marido que hera da supplica constam do Cartorio competente. Como é pobre não tem meios com que se possa pagar. De 3 de maio de 1818.
Vicente José de Assunção	duas braças e um quarto de frente com fundos que [?] lhe pertencer	Capitão [?] de Mello	Dona Joaquina Mafra	O suplicante junta em pública forma
Manoel de Souza Carvalhosa	Braça e um quarto de frente com fundos atte os Pantanos	Francisco Pereira	[?] de Abreu	A propriedade de que trata este artigo ter perdido e não ter posse juramentada como Procurador e a assigno arrolado
Leocadia Rosa	duas Braças de frente com fundos que lhe pertencer	Dona Eugenia da Natividade	Capitão [?] de Mello	A suplicante possui terreno que cedeu em esmola por ser ela pobre, no dito terreno no presente tem de responder. De
Alexandre José Lopes	quatro braças de frente com fundos [?]	José Silveira de Souza	Antonio da Silva Gomes	Em cumprimento do respeitável Edital de demarcação, dos quais pago e senalado que foi estabelecida e designada para consentir e exclamar todo e qual
Anna Maria do Sacramento	tres Braças de frente	Anna Maria	Mariano de Jesus	A casa edificada no terreno situa-se a suplicante por nome D. Antonia B. de seu Pai Sr. Subanio Lopes da Costa e do modo porque a dita sua filha quer juntar título na forma do despacho
Tenente Coronel José Luis do Livramento	nove Braças de frente	Antonio [?] Marques	Brigadeiro Antonio [?]	Ajuntou o documento [?] onde mostra [contem anexo]
Alferes José Silveira de Souza	seis braças e um quarto	"terrenos que se achão sem predio"	Alexandre José Lopes	Em virtude do despacho retro, resolveu-se a Cadeia, cujos fundos fazem frente a pertencentes os haver como henr
João José da Rosa	quatro braças de frente	os Duartes	Rua da Conceição	O suplicante [?] em publica [?] a e

NA RUA DA PEDREIRA DE 1817	
DECLARAÇÃO	CONTEÚDO DO ANEXO
terreno que faz menção o presente auto por estar perdido cujo terreno são incravados na meia legoa do	-
te presentemente se acha na Companhia do Sul em [?] Mór do Regimento de Linha desta [?], Casado sus, possui os terrenos que consta do auto da medição e arrematação que fez a 18 annos João Bernardo olicante, e compra que fez a seu Pai [?] o seu dito Marido João Francisco Duarte, cujos documentos	-
que mostre os documentos pela despesa que faz neles. É o que tem de presente de responder, [?], em	
ma o titulo por onde mostra possuir o terreno que faz menção estes autos.	Instrumento em pública forma com o teor de uma verba de pagamento legitima que o pai de Vicente fez de uma morada de casas com 6 braças no Beco da Fonte e fundos até as casas que forão do alferes Matheus Caetano de Souza, confrontando por um lado com casas do Alferes Salvador e por outro com casas de Manoel da Silva.
uto é propriamente minha por haver comprado de Manoel José [?] e a escritura delas não ajuntar por entar perante outro [?] é o que posso informar a Vossa Senhoria o que meu ora o que foi arquivado ogo [?] mulher do Suplicante	-
onsta no auto de medição por doação que lhe fez seu padrinho Sebastião Domingos de Mattos como terreno tem sua Casa, que dela paga a Décima a Real Fazenda. Não tem titulos que a presente. É o que esterro 29 de abril de 1818.	-
interlocutorio retro, junto os titulos por que possuo os terrenos declarados no auto de exame e mpre pagarão foros os meus antepassados por serem compreendidos na meia légoa de terra quadrada para Rocio e Patrimonio da Camara, e já medida e demarcada desde então: com o protesto de não quer nulidade, quando me convier.	Instrumento em pública forma com o teor de um traslado de escritura de venda fixa que Antonio da Silva Cascaes e sua mulher fazem a Alexandre José Lopes em 1800.
na rua da Pedreira desta villa constante auto de exame e demarcação a fim pertence a uma filha da bernardina da Costa que lhe foi adjudicada em pagamento de sua legítima Parterna por falecimento de a o qual havia comprado a seu Pai João Lopes da Costa. Nesta consideração vem a suplicante declarado e ainda se acha no estado de solteira e na sua Companhia esta possuindo a Casa e Terreno; e não pode o de [?] porque não tem, que se tivesse cumpriria com aquela determinação.	-
stro estar de posse das propriedades de que faz menção estes Autos. Desterro, 28 de janeiro de 1818.	Ofício da provedoria da fazenda real dizendo que José Luis do Livramento havia recebido terras de outro foreiro à provedoria, o qual iria fazer o transpasse.
spondo que os terrenos mencionados nestes autos são as terras das casas que possuo na Rua da na Rua da Pedreira, estando as ditas casas acima com estes fundos que lhes são anexos, e ança [?] dos bens do casal do falecido meu Pai o Capitão Anastacio Silveira de Souza.	-
escritura de compra do terreno que faz menção nestes autos nos quaes tem uma morada de casas.	Instrumento em pública forma de 1811 com o teor de um traslado de escritura de venda de uma porção de terrenos que fazem o Sargento Mor José Luis do Livramento e sua mulher Dona Anna Maria Francisca de Jesus a João José da Rosa.

Anna Maria	cinco braças e um quarto de frente	[?] da Costa	Dona Anna Maria do Sacramento	Em cumprimento do Despacho re meus pais uns dos primeiros pov posse sem contradição de pessoa José Marcelino Xavier que ele par
Maria de Jesus	duas braças de frente	Dona Anna Maria do Sacramento	Antonio Bernardo	Satisfaço o despacho de Vossa Sen descaminhado pela antiguidade [ falecido [?] Manoel [?] repespon
Antonio Bernardo	cinco braças de frente	Maria de Jesus	Rua da Lapa	Os títulos que nestes autos ajunto responder a Vossa Senhoria [?]
Vitorino da Costa	duas braças de frente com fundos até uma rua	Capitão José [?]	Anna Maria	O suplicante oferece a certidão da
Capitão João Cardoso	três braças de frente	Rua da Conceição	Vitorino da Costa	Em cumprimento do respeitavel d sou procurador: [?] afins haver da
Antonio Rodrigues	duas braças	José Antonio	a Pedreira	Em cumprimento do honoravel d que [?] autos fazem menção. Cont

<p>tro, declaro que estes terrenos em que estão edificadas as minhas casas, as quais forão dos falecidos padores desta Ilha, e pela morte deles me ficarão pertencendo, e sempre as tenho possuido em pacifica alguma, e os titulos ignoro onde parão. É o que tenho a declarar e por não saber nem escrever pedi a mim fizesse e de meu [?] assignou.</p>	-
<p>nhoria em responder [?] que não tenho titulos algum das minhas propriedades por se haverem [?] em que me tenho conservado a mais de trinta ou quarenta anos adquiri por herança de meu dido a Vossa Senhoria pella forma [?]</p>	-
<p>é [?] verificar dominio que tenho nos terrenos e propriedade neles declarado. É o que posso</p>	<p>Instrumento em pública forma com o teor de uma escritura de venda fixa de 1799 que faz Mario de Ferreira [?] e sua mulher Antonia Maria a Antonio Bernardo de uma morada de casas e duas braças de chãos.</p>
<p>a escritura de compra por onde mostra ser senhor e possuidor das [?] casas.</p>	<p>Documento em que o Juiz de Fora pede ao tabelião que passe por Certidão uma escritura de venda de uma morada de casas que fez Julião Francisco a Vitorino da Costa. Após, segue a certidão da escritura de 1799.</p>
<p>despacho de Vossa Senhoria junto os titulos das casas de meu genro o Capitão João Cardoso, de quem do cumprimento ao mesmo respeitavel despacho.</p>	<p>Translado da escritura de venda fixa de 1806 que faz Antonio Francisco dos Santos ao Alferes João Cardoso Vieira de uma morada de casas na rua dos quarteis velhos.</p>
<p>despacho de Vossa Senhoria junta o suplicante os titulos por onde mostra a posse que tem nas casas, de tudo, Vossa Senhoria mandar para o que for servido.</p>	<p>Instrumento em pública forma com o teor de uma escritura de venda fixa de 1806 que faz Lucianna Maria de Jesus a Antonio Rodrigues de uma morada de casas na Pedreira desta vila.</p>

[?] Incompreensão do texto manuscrito.

# ANEXO II

CADASTRO DE PROPRIETÁRIOS				
NOME	DIMENSOES (transcrito pelo APESC)	CONFRONTANTES		
		NOROESTE	SUDESTE	
Joze Souza Duarte Medeiros	seis braças / e hum quart de frente	Francisco Jozé Rabelo	Antonio Rodrigues	Os xoenz, em que o Su terreno do que o da su distroimento da Rua, / Lado entre / o Rio, fic Veneravel Ordem terço aforamento
João Homem	Sinco Bra / ças e hum quarto de / frente	Antonio Rodrigues	Antonio de Souza	Os Terrenos de que tra ordem Terceira / dest posse. E o que Posso d as minhas Cazas / a Ve de Cazas também a= /
Antonio Rodrigues	duas / Braças de frente	Joze Duarte	João Homem	Ilustríssimo Senhor De títulos por onde mostr / for servido. // A Rog
Antonio de Souza Pereira	duas Bra / ças e meia de frente	João Homem	Bernado Jozé	Satisfaço o despacho d devo de titulo as Propri
Bernardo José de Oliveira	duas Braças / de frente	Antonio de Souza Pereira	Maria Jozefa	Ilustríssimo Senhor De Títulos pelo que mostr Servido // Bernardo J



NO CAMPO DO MANEJO EM 1817	
DECLARAÇÃO (transcrito pelo APESC)	CONTEÚDO DO ANEXO
<p>Suplicante José Duarte dos Reis, / tem Conztruido a Sua propriedade de Cazas baixas não / Contem mais a frente ao largo / do Campo do Manejo, São seis brassas de frente Com- / acrecimo de hum quarto pello / Fazem Canto Com hum beco da Fonte, Seguindo o fundo / emtre a extremidade do Terreno, e pelo outro andolhe pello Sudueste a estrema das Cazas de Clara Roza de Jezus, de Cujo terreno paga / O Fóro a eira desta Villa / anoalmente mil e quatroCentos e quarenta Reis. e consta pe / la Certidão junto o Seu</p>	<p>Certidão extraída do livro que serve de lançamento dos terrenos da Ordem Terceira, onde se acham os termos assinados do terreno.</p>
<p>Quanta estes Autos, em que / se acham edificadas as minhas Cazas possuo / por aforamento que dellas fiz a Vila a quem Pago foros, e No Livro della / Se acha o Termo; e sempre as tenho possuido / na passifica eClarar / João homem Coelho // Pela Sertidam, junta mostro ter aCordado / o Terreno em q. estão edificadas Veneravel Ordem Terceira desta Vila Como / tão bem as duas Braças e meias que possuo / em outras Moradas Rendados os terrenos a dita Ordem e consta / de outro Proceço: hé o que Posso deClarar</p>	<p>Certidão extraída do livro que serve de lançamento dos terrenos da Ordem Terceira, onde se acham os termos assinados do terreno.</p>
<p>Outor Juiz de Fora // Em cumprimento do Veneravel des / pacho de Vossa Senhoria junta o Suplicado / os ra, a / poçe, que tem nas Cazas de / que estes autos fazem menção. / Com tudo Vossa Senhoria mandará o que o de Antonio Rodriguez // [assinatura]</p>	<p>Translado da escritura de doação e dádiva que fez Antonio de Rodrigues a Clara Joaquina de Jezes de uma morada de casas</p>
<p>de Vossa Senhoria com o documento que / junto em Publica forma Sellado na forma da Lei, a qual / hé que riedade de que / faz / menção estes autos // Antonio de Souza Pereira</p>	
<p>Outor Juiz de fora // Em cumprimento do Honoravel Despaxo de Vossa Senhoria / junto o Suplicante os ra Ser Le- / gitimo possuidor das Cazas de que fás este auto / menção, Vossa Senhoria mandará o que for ozé de Oliveira //</p>	<p>Translado da escritura de venda fixa que faz Joaquim Rodrigues de Oliveira e sua mulher Anna Maria do Sacramento ao Cabo Bernardo Joze de Oliveira de uma morada de cazas</p>

[?] Incompreensão do texto manuscrito.  
 / Nova Linha  
 // Novo Parágrafo

# Fontes Primárias

## **Arquivo Público do Estado de Santa Catarina**

Registro das Correspondências da Presidência da Província para as Câmaras Municipais (1835 - 1893)

Ofícios das Câmaras Municipais para o Presidente da Província (1830 - 1889)

Ofícios das Câmaras Municipais para o Governador da Capitania (1776 - 1808)

Cadastro de Proprietários na Rua da Pedreira (1817)

Cadastro de Proprietários no Campo do Manejo (1817)

Código de Posturas da Câmara Municipal da Cidade do Desterro de 1889

Coleção de Leis do Município de Florianópolis (1896 - 1901)

## **Arquivo Histórico Ultramarino**

Carta do Governador da Capitania ao Príncipe Regente enviando relação sobre a Corporação da Ordem Terceira da Penitência de São Francisco (31 de dezembro de 1803)

## **Biblioteca Pública do Estado de Santa Catarina**

Código de Posturas Municipais de Florianópolis de 1896

Código de Posturas Municipais de Florianópolis de 1898

## **Arquivo Histórico Municipal de Florianópolis**

Termos de arrendamento de terrenos nos campos baldios (1852 - 1884)

Registro de terras e outros bens-de-raiz da Câmara Municipal de Desterro (1852 - 1885)

Livro das Sizas (1809 - 1815)

Livro das Sizas (1815 - 1823)

# Bibliografia

ABREU, Maurício de Almeida. Escritos sobre espaço e história. Fania Friedman e Rogério Haesbaert (orgs.). Rio de Janeiro: Garamond, 2014.

ABREU, Paula Vanessa Luz de. LIMA, José Julio Ferreira. FICHER, Luly Rodrigues da Cunha. Aforar, arrumar e alinhar: a atuação da Câmara Municipal de Belém na configuração urbano-fundiária da cidade durante o século XIX. Anais do Museu Paulista, São Paulo, Nova Série, vol. 26, 2018, p. 1-55.

ALVEAL, Carmem. Morgadio. In: Dicionário da Terra. MOTTA, Marcia Maria Menendes (org.). Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2005.

ARARIPE, Tristão de Alencar. Código Civil Brasileiro ou as Leis Civis do Brasil. Rio de Janeiro: H. Laemmert & Cia., 1885. Biblioteca Digital do Supremo Tribunal Federal (STF). Disponível em: <https://sistemas.stf.jus.br/dspace/xmlui/handle/123456789/565>. Acesso em: 20 de outubro de 2020.

AZEVEDO, A. de. Vilas e cidades do Brasil Colonial: Ensaio de Geografia Urbana Retrospectiva. Boletim da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1956.

BASTOS, Rodrigo Almeida. O urbanismo conveniente luso-brasileiro na formação de povoações em minas gerais no século XVIII. Anais do Museu Paulista, São Paulo, v.20, n.1, p. 201-230, 2012.

\_\_\_\_\_. Regularidade e ordem nas povoações mineiras do século XVIII. Revista do ieb, n. 44, p. 27-54, 2007.

BATTAGLIA, Luisa; Cadastros e registros fundiários: a institucionalização do descontrolado sobre o espaço no Brasil. 1995. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995.

BLOCH, Marc. Apologia da História ou o ofício do historiador. Rio de Janeiro: Zahar, 2002.

BLUTEAU, Raphael S.J. Vocabulário português e latino...Coimbra, Real Collegio das Artes da Companhia de Jesus, 1712-9.

BONDUKI, Nabil. *Origens da Habitação Social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. 6 ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2013.

BUENO, Beatriz Picolloto Siqueira. *Tecido urbano e mercado imobiliário: uma metodologia de estudo com base na Décima Urbana de 1809*. *Anais do Museu Paulista*, São Paulo, v.13, n.1, p. 59-97, 2005.

\_\_\_\_\_. *Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica: São Paulo (1809-1870)*. 2ed. São Paulo: Edusp, 2016.

BRITO, Paulo Joze Miguel de. *Memória Política sobre a Capitania de Santa Catarina*. Lisboa: Na Typ. da mesma Academia [Academia Real das Sciencias]. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/182916>. Acesso em: 10 de outubro de 2020.

CABRAL, Oswaldo Rodrigues. *Nossa Senhora do Desterro: Memória*. V. 1 e 2. Florianópolis: Ed. do Autor, 1972.

\_\_\_\_\_. *Juízes de Fora: Nossa Senhora do Desterro*. Florianópolis: IOESC, 1950.

\_\_\_\_\_. *A Venerável Ordem 3ª de São Francisco de Assis da Ilha de Santa Catarina: Notas Históricas Comemorativas do 2º Centenário de sua Fundação*. Florianópolis: [s/e], 1945.

CAMPOS, Nazareno José de. *Terras Comunais na Ilha de Santa Catarina*. Florianópolis: FCC Edições, 1991.

CONGOST, Rosa. *Tierras, Leyes, Historia. Estudios sobre "la gran obra de la propiedad"*. Barcelona, Crítica, 2007

DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. *Propriedade, apropriação social e instituição do comum*. *Tempo Social*, v. 27, n. 1, p. 261-273, 2015.

FAORO, Raymundo. *Os donos do poder: formação do patronato brasileiro*. São Paulo: Globo, v. 3, 2001.

FAUSTO, Boris. *História do Brasil*. São Paulo: Edusp, 2012.

FERNANDES, Edésio. Do código civil ao estatuto da cidade: algumas notas sobre a trajetória do direito urbanístico no Brasil. In: Cidade (I)legal. VALENÇA, Marcio Moraes (Org.). Rio de Janeiro: MauadX. 2008

\_\_\_\_\_. Do código civil ao estatuto da cidade: algumas notas sobre a trajetória do direito urbanístico no Brasil. In: Cidade (I)legal. VALENÇA, Marcio Moraes (Org.). Rio de Janeiro: MauadX. 2008b

\_\_\_\_\_. Reformando a ordem jurídico urbanística no Brasil. In: Cidade (I)legal. VALENÇA, Marcio Moraes (Org.). Rio de Janeiro: MauadX. 2008c

\_\_\_\_\_. “Esse obscuro objeto do Direito”: a multiplicidade dos arranjos de propriedade, posse e moradia. In: BALTAZAR, Ana Paula e GANZ, Louise (Org.). Terra Comum [seminário]. Belo Horizonte: Jaca, 2019.

FONSECA, Claudia Damasceno. Urbs e civitas: a formação dos espaços urbanos e territórios urbanos nas Minas setecentistas. Anais do Museu Paulista, São Paulo, v. 20, n. 1, p. 77-108, 2012.

FRIDMAN, Fania. Donos do Rio em nome do rei: uma história fundiária da cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1999.

\_\_\_\_\_. RAMOS, Carlos Alexandre Fiaux. A história da propriedade da terra no Brasil. Cadernos IPPUR, ano 5, n. 1, p. 63-74, 1991.

GERLACH, Gilberto. Ilha de Santa Catarina: Florianópolis. São José: Clube de Cinema Nossa Senhora do Desterro, 2015. Tomo I e II.

GLEZER, Raquel. Chão de terra e outros ensaios sobre São Paulo. São Paulo: Alameda, 2006

\_\_\_\_\_. Persistências do Antigo Regime na legislação sobre a propriedade territorial urbana no Brasil: o caso da cidade de São Paulo (1850-1916). Revista Complutense de Historia de América, vol. 33, 197-215. 2007

GROSSI, Paolo. A propriedade e as propriedades na oficina do historiador. In: GROSSI, Paolo. A história da propriedade e outros ensaios. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

HOLANDA, Sérgio Buarque de. Raízes do Brasil. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

HOLSTON, James. Cidadania insurgente: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil. São Paulo: Companhia das Letras, 2013.

\_\_\_\_\_. Legalizando o ilegal: propriedade e usurpação no Brasil. Revista Brasileira de Ciências Sociais n.21, ano 8, fevereiro de 1993, pp. 68-89.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana. A construção da lei federal de parcelamento do solo urbano 6.766: debates e propostas do início do sec. XX a 1979. 2010. 294 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

LIMA, Ruy Cirne. Pequena história territorial do Brasil: sesmarias e terras devolutas. Goiânia: Editora UFG, 2002.

LOCKE, J. Segundo tratado sobre o governo. São Paulo: Martins Claret, (1998); 2002.

MACPHERSON, Crawford Brough. A teoria política do individualismo possessivo, de Hobbes até Locke. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

MAMIGONIAN, Beatriz Gallotti. Em nome da beleza, comodidade e benefício público: um projeto de intervenção urbana para Desterro na metade do século XIX. Geosul, Florianópolis, v.14, n.18, p.179-188, 1999.

MARICATO, Ermínia. A terra é um nó na sociedade brasileira..também nas cidades. Cultura Vozes[S.l.], v. no/dez. 1999, n. 6, p. 7-22, 1999.

MARTINS, José de Souza. O Cativo da Terra. São Paulo: Contexto, 2010.

MARX, Murillo. Cidade no Brasil: terra de quem? São Paulo: Nobel; Edusp, 1991.

\_\_\_\_\_. Cidade no Brasil: em que termos? São Paulo: Nobel, 1999.

\_\_\_\_\_. Nosso Chão: do sagrado ao profano. São Paulo: Edusp, 2003

MOTTA, Marcia Maria Menendes. Nas Fronteiras do poder: conflito de terra e direito à terra no Brasil do século XIX. Rio de Janeiro: Vício de Leitura: Arquivo Público do estado do Rio de Janeiro, 1998.

\_\_\_\_\_. Posse. In: Dicionário da Terra. MOTTA, Marcia Maria Menendes (org.). Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2005.

\_\_\_\_\_. A Casa da Torre: Latifúndio e Emblema do Feudalismo. Anais do XXVI Simpósio Nacional de História. São Paulo, 2011.

\_\_\_\_\_. Direito à terra no Brasil: A gestação do conflito:1795-1824. São Paulo: Alameda, 2012.

MUNZER, Stephen R. A theory of property. Cambridge University Press, 1990.

PELUSO JR. Victor A. Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina. Florianópolis, Ed. da UFSC, 1991.

PIAZZA, Walter. História da Propriedade Rural em Santa Catarina. Anais do VIII Simpósio Nacional dos Professores Universitários de História – ANPUH. Aracaju, 1975.

POPINIGIS, Fabiane. “Populares afeições”: a municipalidade entre a política imperial e a política das ruas na Praça do Mercado - Desterro (Florianópolis), 1840-1850. In: MAGALHAES, Marcelo de Souza; ABREU, Martha; TERRA, Paulo Cruz. Os poderes municipais e a cidade: Imperio e Republica. Rio de Janeiro: Mauad X, 1.ed., p.73-97, 2019

REIS, Almir Francisco. Ilha de Santa Catarina: permanências e transformações. Florianópolis: EdUFSC, 2012.

REIS FILHO, Nestor Goulart. Contribuição ao estudo da evolução urbana do Brasil, 1500-1720. São Paulo: Livraria Pioneira Editora, 1968.

RIBEIRO, Fernando Victor Aguiar. Os direitos de propriedade da terra urbana na América portuguesa. História (São Paulo), v.36, 2017

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. Novos olhares sobre a Lei 13.465/17: Potencialidades no Fortalecimento das Comunidades através dos Termos Territoriais Coletivos. Revista InSurgência, v.6, v.2, 2020.



SACRAMENTO, José Antônio de Ávila. Bens de mão-morta. Monografia apresentada ao Curso de Bacharel em Direito do Instituto de Ensino Superior Presidente Tancredo de Almeida Neves – IPTAN. São João del Rei, 2014.

SALGADO, Graça. Fiscais e meirinhos: a administração no Brasil colonial. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1990.

SANTOS, Milton. A cidade e o urbano como espaço-tempo. Texto-comentário. Anais do I Seminário de História Urbana. Salvador, 1990.

\_\_\_\_\_. Espaço e Método. São Paulo: Edusp, 2008.

SANTOS, Paulo F. Formação de cidades no Brasil colonial. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2001.

SILVA, Elisângela Maria da. Práticas de apropriação e produção do espaço em São Paulo: a concessão de terras municipais através das cartas de datas (1850-1890). 2012. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SILVA, Ligia Osorio. Terras devolutas e latifúndio (efeitos da Lei de 1850). Campinas: Editora da Unicamp, 1996.

SMITH, Roberto. Propriedade da Terra & Transição: estudo da formação da propriedade privada da terra e transição para o capitalismo no Brasil. São Paulo: Brasiliense, 1990.

THOMPSON, Edward Palmer. Costumes em Comum. Estudos sobre a cultura tradicional popular. São Paulo: Companhia das Letras, 1998.

UNGARETTI, Débora et al. Propriedades em transformação : abordagens multidisciplinares sobre a propriedade no Brasil. São Paulo : Blucher, 2018. 328 p.

VARELA, Laura Beck (2005). Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de história do direito brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar.

VÁRZEA, Virgílio dos Reis. Santa Catarina: a ilha, Florianópolis: IOESC, 1984.

VEIGA, Eliane Veras da. Florianópolis: Memória Urbana. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 2010.

WINGE, Erika. Notas sobre o Conceito de Propriedade e o Lote Urbano: Brasília. Dissertação de mestrado em arquitetura e urbanismo - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2007.

WHITAKER, João Sette. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. In: Publicado em Anais do Simposio "Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização", UNESP Bauru e SESC Bauru. 2005.





Pintura de Eduardo Dias (c. 1920), extraída de Gerlach (2015, p. 381)