

# Títulos de compras e vendas de terras antes da Lei de Terras de 1850:

posse ou propriedade?<sup>1</sup>

**Carlos Eduardo Rovaron**

*doutor em História Econômica pela USP*

*carlosrovaron9@yahoo.com.br*

## Resumo

O presente artigo propõe um novo ponto de vista sobre a propriedade da terra no Brasil. Diversas interpretações sobre a questão da propriedade da terra tiveram início com a publicação da Lei Nº 601, a Lei de Terras, de 18 de setembro de 1850, após quase 30 anos de debates e propostas parlamentares. Do século XIX, com Augusto Teixeira de Freitas, com sua obra de 1882, denominada Terra e Colonização.... até nossos dias há produção acadêmica sistemática sobre a Lei de Terras e as questões de propriedade, percorrendo os caminhos e atalhos jurídicos, as discussões teóricas sobre o significado e a abrangência da legislação, as possibilidades de aplicação, as exceções a sua aplicabilidade e os estudos de casos locais em quase todos os estados brasileiros. Não é nosso objetivo analisar a historiografia sobre a Lei de Terras, ou as posições teórico-metodológicas existentes sobre o assunto, pois embora estejamos apresentando um texto sobre propriedade rural, escolhemos explorar o período que antecedeu a vigência da lei, para demonstrar como em situações empíricas pessoas comuns resolveram questões sobre as quais ainda não havia legislação estabelecida e que a noção de propriedade privada já estrava sedimentada na prática social neste período de vazio normativo sobre o tema.

## Abstract

This article proposes a new view on land ownership in Brazil. Various interpretations on the question of land ownership began with the publication of Law No. 601, the Land Law, of September 18, 1850, after almost 30 years of debates and parliamentary proposals. From the nineteenth century, with Augusto Teixeira de Freitas' work of 1882, called Land and Colonization, .... until today there has been systematic academic discussion regarding the Land Law and property issues, traversing the legal paths and shortcuts, the theoretical discussions about the meaning and scope of the legislation, the possibilities of its application, the exceptions to its applicability, and local case studies in almost all Brazilian states. It is not our objective to analyze the historiography about the Land Law, or the existing theoretical-methodological positions on the subject, because although we are presenting a text on rural property, we chose to explore the period that preceded the law, to demonstrate how common people solved property issues prior to the legislation. We shall show that the notion of private property was already established in social practice in this period of a normative vacuum on the subject.

*1 Agradeço a Prof. Dr. Raquel Glezer pela leitura atenta e contribuição valiosa, sem as quais este texto não teria a mesma profundidade.*

## Introdução

**E**ste artigo é sobre um tema um tanto quanto fora de moda nas pesquisas históricas da atualidade: a propriedade da terra no Brasil. Tema que parece repetitivo, gasto, mesmo sem sentido com a crise dos partidos e movimentos de esquerdas no país, que olha perplexo para um além em que não consegue divisar nada diferente de uma realidade capitalista dura, concreta, presente, onipresente e onipotente. Enquanto os partidos e movimentos de esquerda tiveram vigor, os seus intelectuais discutiram e analisaram a propriedade como riqueza a ser redistribuída – defendendo uma democracia contrária ao neoliberalismo – ou para atacá-la como fonte de injustiças e desigualdades. Neste momento, a realidade capitalista no país se apresenta tão triunfante, tão dada e tão certa, que nem parece mais necessário discutir o tema, mas o fato é que no Brasil a propriedade da terra é, ainda em nossos dias, uma das questões não resolvidas, quer teoricamente, quer literalmente. Essa não resolução teórica ainda transborda para a literalidade: em muitas regiões do país continuam disputas sobre a propriedade das terras que se tornam casos policiais, envolvendo crimes de morte e grilagem sistemática, que são noticiadas regularmente nos meios de comunicação de massa, trazendo para o contemporâneo problemas que se supunham resolvidos, solucionados e ultrapassados. Por este motivo achamos que vale a pena assumir este desafio – o de discutir um tema fora de moda – apresentando questões acerca da propriedade da terra com que nos deparamos no processo de elaboração de uma tese de doutorado defendida em 2014, cujo o foco não foi a propriedade da terra em si, mas a sua circulação comercial no Brasil (Rovaron, 2015).

Propriedade privada hoje – tecnicamente domínio pleno privado – é uma ideia que se

calca numa definição jurídica contemporânea. Já de início esclarecemos que não ignoramos a importância que a posse – como contrato de gaveta ou simples ocupação mansa e pacífica, que pode ser comprovada de inúmeras formas – assume ainda na atualidade como direito real sobre a terra, que pode levar ao direito de propriedade privada sobre ela via usucapião, anulando a validade legal de um título de propriedade. Também não ignoramos que o inverso também ocorre nas ações de reintegração de posse que por vezes vemos na TV, o que mostra que o título de propriedade privada – formal, cartorial, registrado e matriculado no Cartório de Registro de Imóveis – também é uma realidade que tem sua força conforme a jurisprudência utilizada, a formação, a orientação político-ideológica e a visão de mundo do juiz. Também somos conscientes que desde a Constituição de 1988 a posse assumiu um caráter de função social, que acabou sendo instrumentalizada por movimentos defensores da reforma agrária nos anos de 1980 e 1990<sup>2</sup>. Fato é que o jogo complexo entre posse e propriedade – embate posseiros versus proprietários – é uma realidade contemporânea por vezes ainda violenta e com raízes antigas e que, justamente por isso, continua chamando a atenção dos historiadores<sup>3</sup>.

Diversas interpretações sobre a questão da propriedade da terra tiveram início com a publicação da Lei N<sup>o</sup> 601, a Lei de Terras, de 18 de setembro de 1850, após quase 30 anos de debates e propostas parlamentares. Do século XIX,

<sup>2</sup> O caráter social ligado a reforma agrária pode ser percebido na Lei 8.629, promulgada pelo Congresso Nacional em 1993, que regulamenta as disposições relativas à reforma agrária, previstas na Constituição Federal de 1988 (Artigos 184 a 191). Entre as regras estabelecidas, estão os critérios para seleção de famílias a serem assentadas e os que medem a produtividade dos imóveis rurais.

<sup>3</sup> Essa contemporaneidade pode ser observada no novo artigo sobre o usucapião (Art.2.16-A), que em 2015 fez parte das reformas que o Poder Executivo realizou nas normas processuais civis. A intenção foi eliminar a necessidade de processo judicial para o possessor conseguir o título de propriedade no caso de pleno acordo de todas as partes ou não oponibilidade ao possessor, e o título poder ser conseguido pelo sistema cartorial imobiliário existente: “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado ...” - Lei 13105/15 | Lei n<sup>o</sup> 13.105, de 16 de Março de 2015: Art. 1.071 - O Capítulo III do Título V da Lei n.6.015 de 31 de dezembro de 1873 (Lei de Registros Públicos, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 2.16-A), (Vigência).

com Augusto Teixeira de Freitas, com sua obra de 1882, denominada Terra e Colonização.... até nossos dias há produção acadêmica sistemática sobre a Lei de Terras e as questões de propriedade, percorrendo os caminhos e atalhos jurídicos, as discussões teóricas sobre o significado e a abrangência da legislação, as possibilidades de aplicação, as exceções a sua aplicabilidade e os estudos de casos locais em quase todos os estados brasileiros. Não é objetivo de nosso texto analisar a historiografia sobre a Lei de Terras, ou as posições teórico-metodológicas existentes sobre o assunto, pois embora estejamos apresentando um texto sobre propriedade rural, escolhemos explorar o período que antecedeu a vigência da lei, para demonstrar como em situações empíricas pessoas comuns resolveram questões sobre as quais ainda não havia legislação estabelecida.

Nesse artigo, o nosso objetivo é tentar demonstrar a presença da ideia de direito/jus/domínio pleno e privado da terra - propriedade privada - em pessoas simples e pobres antes de 1850, antes de ter assumido os primeiros contornos legais que tem hoje; em outras palavras, antes de inúmeras atividades legislativas que se deram ao longo do século XIX e começo do século XX que a expressaram clara e formalmente como a conhecemos e entendemos no nosso cotidiano. Para isso utilizaremos uma série documental de escrituras particulares de compra e venda de terras que foram feitas entre a promulgação da Resolução 76 de 17 de julho de 1822 - que extinguiu o sistema de sesmarias como forma de propriedade do solo - e a Lei de Terras - texto legal que pela primeira vez tentou discriminar o domínio público da terra do domínio privado. Pretendemos demonstrar que essa ideia já estava anteriormente sedimentada na prática social. Faremos isso durante a análise da referida documentação, na qual exploraremos e problematizaremos melhor as definições de posse e

propriedade privada, traçando um paralelo entre as expressões e conceitos presentes nos textos dessas escrituras particulares e os conceitos presentes na legislação atual. Também levaremos em conta a realidade social e econômica em que a documentação foi produzida. Começaremos apresentando a documentação e o contexto social e econômico, para depois passar à análise textual.

Indicamos alguns textos referentes a questões de propriedade da terra que são consensuais como dos mais relevantes, leituras iniciais em nossos dias para os pesquisadores e que também foram os nossos, em sequência cronológica<sup>4</sup>. Em nossos dias, mais que o debate sobre capitalismo ou pré-capitalismo, predominam os estudos de caso indicativos das limitações da legislação.

## **A documentação: o baú de papéis de Francisco de Paula Tolledo e seus descendentes**

Encontrar uma série de títulos particulares de compra e venda de posses de terras entre 1822 e 1850 foi verdadeira sorte. Na procura por acervos de documentação particular encontramos José Luiz Gonçalves, que nos cedeu a cópia da documentação de um baú da família Tolledo, com a qual tem vínculos de parentesco, e que está sob a guarda de seu primo Sebastião Israel Primo em Ibitiura de Minas-MG. As 48 escrituras de terra do baú referem-se a Fazenda Bom Retiro, e dessa forma elas cumprem dois requisitos fundamentais para nossos objetivos: a) - constituem uma série documental de uma mesma área; b) - os documentos foram produzidos entre os anos de 1827 e 1894 e permitem observar, num caso específico, a realidade das escrituras particulares antes da Lei de Terras de 1850.

4 Ver: Cirne Lima (1954); Costa (1977); Martins (1979); Gadelha (1989); Silva (1996); Motta (1998 e 2009).

Estes papéis são um típico acervo documental particular de teor diverso: cartas pessoais, receitas de remédio, despesas com velório e missas de defuntos, bilhetes de crédito, orações e etc. Entre eles, os 48 documentos que utilizaremos como exemplos para esboçar a realidade dos títulos de posse de terra e de suas transações de compra e venda feitas por escrituras particulares. Por não estarem disponíveis em arquivo público para a consulta, a solução encontrada para citá-los foi organizá-los, catalogá-los e reproduzi-los digitalmente. Por ser de mais amplo acesso, as citações aqui serão feitas com base nas referências do anexo disponibilizado na Biblioteca Digital USP, da seguinte forma: 2015\_CarlosEduardoRovaron\_ANEXOS.pdf, Anexo 7, Doc. 1. Sendo o arquivo Doc. e seu número sequencial a referência do manuscrito digitalizado<sup>5</sup>.

A amostra documental utilizada nas análises divide-se em: 29 escrituras particulares e 19 documentos relacionados a elas, que complementam os dados e as contextualizam. A base documental principal das 29 escrituras subdivide-se em: 24 contratos de compra e venda, 3 doações, 1 desistência de herança e 1 troca. Das 24 escrituras de compra e venda, 2 que foram lavradas em 1856 tratam de mais de uma operação, perfazendo o total de 26 operações. Além delas há um talão de sisa de 1859, avulso, sem escritura particular correlacionada, que informa a taxa sobre uma compra e venda de terras em 80\$000 réis, assim estas elevam-se para 27. Todas essas transações são de transmissão de direitos reais sobre imóveis, a título oneroso (compra e venda) e gratuito (doação, desistência de herança). Ressaltamos que todas essas escrituras foram produzidas fora do sistema cartorial e que, mesmo antes da promulgação de qualquer lei a respeito, é possível encontrar alguns elementos que constituem o que hoje chamamos domínio

pleno e privado do solo ou a propriedade privada. Porém, antes de entrarmos nessa discussão, descreveremos e contextualizaremos a documentação, o espaço e a economia a que se liga.

### **Contexto social e econômico: transações, personagens, terras, negócios, dimensões, preços e outras especificidades**

A maior parte das terras da Fazenda Bom Retiro situavam-se no planalto de campos - fundo da Caldeira Vulcânica de Poços de Caldas - próxima a Vila de Caldas/MG. A região chamada Bocaina, na primeira metade do século XIX aparece como lugar, ou sítio, situado dentro da Fazenda Bom Retiro, mas em 1859 é citada como Fazenda da Bocaina, mostrando o processo de desmembramento da unidade primária através destas escrituras particulares. Uma escritura também indica que a Fazenda se estendia além dos planaltos de campos, para as terras férteis e de matos próximas a Serra do Jaguari, provavelmente no vale além desta Serra, fora da referida Caldeira, que enclausura em seu interior os planaltos de campos. É sobre estas terras que as transações das 29 escrituras mencionadas foram feitas.

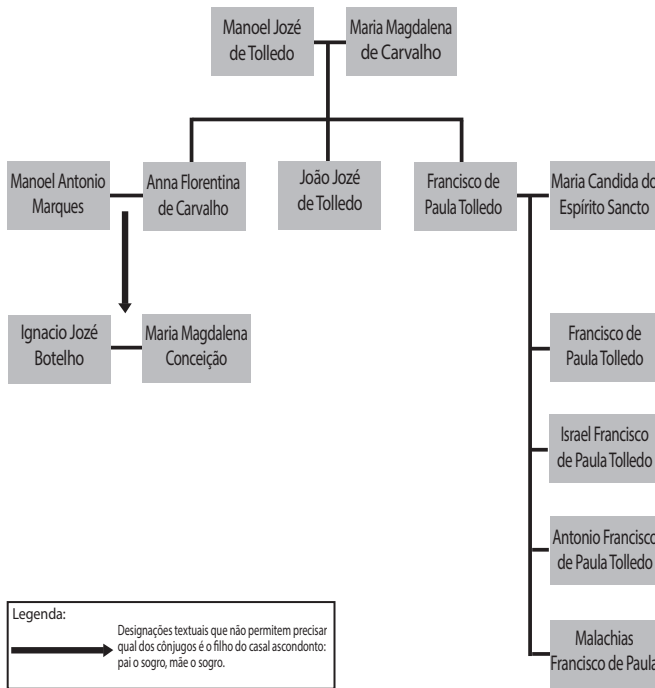
Na maioria dos documentos as terras transacionadas são qualificadas como sendo de “campos e matos”. Numa escritura de troca, que cita a Serra do Jaguari, um alqueire de terras de matos é trocado por dois de campos, mostrando que de início houve maior valorização das áreas próprias para criação de gado. A denominação “terras de cultura”, para diferenciá-las das áreas de campos, aparece apenas em um recibo de pagamento de 2 alqueires de terras de 1850: “...terras de corturas, campos e mattos...”. A produção na Fazenda Bom Retiro parece ter sido diversificada, nos anos de 1830 parte dela produzia: milho, feijão, centeio e gado bovino e cava-

<sup>5</sup> Todos os dados citados neste artigo constam no anexo 7, que pode ser encontrado no endereço eletrônico indicado na nota 1.

lar, sendo os gados a menor produção, porém a mais rendosa.

Quanto aos negócios de terras, a maior parte trata-se de compras e vendas e o resto de doações e trocas. Sua peculiaridade mais notória é que foram feitos principalmente entre parentes e depois entre pessoas cuja presença ou ausência de vínculos de parentesco não foi possível detectar. A simples leitura sequencial das 29 escrituras e dos 11 talões de sisa correlacionados permitiu a remontagem de uma árvore genealógica<sup>6</sup>:

Ilustração 1 - Árvore genealógica de Francisco de Paula Tolledo



O personagem central nas compras foi o que destacamos em vermelho nessa árvore, Francisco de Paula Tolledo, o dono do baú de papéis. No total ele fez quatorze transações de

<sup>6</sup> Montagem da árvore feita com base principalmente nos seguintes documentos: 2015\_CarlosEduardoRovarom\_ANEXOS.pdf, Anexo 7: Doc.1, Doc.3, Doc.5, Doc.7, Doc.9, Doc.27 e Doc.28.

terras com escrituras particulares, das quais treze são compras e vendas em que ele é o comprador e uma é a única transação de troca da amostra que mencionamos acima: um alqueire de campos por dois de matos próximos a Serra do Jaguarí. Não há escritura alguma no baú em que Francisco de Paula Tolledo figure como vendedor, suas compras principiaram em 1847 e pararam em 1859, as posteriores são de seus herdeiros. Essa ausência de vendas explica-se provavelmente pelo seguinte motivo: nesta amostra é sempre o vendedor que manda lavrar o título para entrega-lo ao comprador e é sempre o comprador que fica encarregado de pagar a sisa

de bens de raiz, o imposto da transmissão de 'propriedade' da época. De qualquer forma, o contexto da documentação indica que não era costume produzir duas vias do documento para que uma fosse entregue ao adquirente e a outra ficasse com o transmitente, como acontecia nos cartórios. Algumas dificuldades que a produção de uma segunda via envolvia podem explicar esta ausência: como estas escrituras foram feitas fora dos cartórios, parte de sua validade estava nas assinaturas e para produzir dois títulos iguais, além

da cópia, seria necessário fazer os contratantes e as testemunhas assinarem duas vezes. Além disso, no geral a caligrafia e a ortografia mostram que quem as escreveu escrevia com dificuldades, uma cópia seria demorada. Por estes motivos não

podemos afirmar que Francisco de Paula Tolledo não fez nenhuma venda só porque não existem em seu baú escrituras em que ele é o vendedor. Se vendeu terras provavelmente entregou ao comprador o título de venda que mandou lavrar.

Se 14 escrituras são de negócios que envolvem Francisco de Paula Tolledo, quem são os personagens das 15 restantes? Eles são parentes e conhecidos, a maior parte dos negócios das 29 escrituras envolveu os personagens da árvore genealógica acima e podemos esboçar o começo da história que contam da seguinte forma: o casal Manoel José de Tolledo e Maria Magdalena de Carvalho, se não foi o pioneiro possuidor e fundador da Fazenda Bom Retiro, foi ao menos herdeiro de parte dela. Em 1827 Manoel José de Tolledo já havia morrido, uma vez que sua filha Anna Florentina de Carvalho com o marido, Manoel Antônio Marques, desistiram de parte da herança do “falecido pai e sogro” em favor da viúva “mãe e sogra”. Em 1847 este mesmo casal de herdeiros do finado vendeu 6 alqueires de terras da Fazenda Bom Retiro para o cunhado e irmão José Francisco de Tolledo, que por sua vez os revendeu para o irmão Francisco de Paula Tolledo em 1848 (5 alq.<sup>res</sup>) e 1849 (1 alq.<sup>re</sup>). Chegamos assim ao personagem central desta história. Levando em conta que, em 1847, Francisco de Paula Tolledo já havia comprado 15 alqueires de Candido Marcondes de Quadro na mesma fazenda. Em 1849 estas três primeiras aquisições reconcertavam 21 alqueires. Além destas terras compradas, é muito provável que ele também contasse com terras anteriormente herdadas, já que entre 1833 e 1834 pagou o imposto de dízimos sobre pequenas produções agrícolas e pecuárias.

Os documentos observados em conjunto, e sequencialmente, revelam que além da lavratura da escritura particular no momento da compra e venda, era prática o vendedor entregar ao

comprador o título ou títulos anteriores de aquisições do imóvel que possuía e que estava alienando, já que eles estão também guardados no baú de Francisco de Paula Tolledo e seus descendentes. Por exemplo, no baú há a escritura da compra de 6 alqueires de terras que João José de Tolledo fez ao cunhado Manoel Francisco Marques e a irmã Anna Florentina de Carvalho em 1846 e também há duas escrituras em que ele vendeu esses mesmos 6 alqueires em duas etapas para o seu irmão Francisco de Paula Tolledo<sup>7</sup>. Ou seja, há três títulos sobre a mesma área, o mais antigo de João José de Tolledo e dois mais novos de Francisco de Paula Tolledo. Outro exemplo: a escritura da compra de 2 alqueires na Bocaina que Adão Feliz da Cruz fez a José Francisco Dias em 1850 e a escritura de venda destes mesmos 2 alqueires a Francisco de Paula Tolledo em 1855<sup>8</sup>. Isso significa que João José de Tolledo e Adão Feliz da Cruz entregaram os seus títulos anteriores de aquisição das terras ao comprador Francisco de Paula Tolledo. Dessa forma, esse comprador tinha em seu baú o histórico e prova da efetiva ocupação e posse antiga e pacífica da área que lhe foi transmitida por alienação, o que valeu a seu favor num processo judicial em que brigou com um dos cunhados por uma pequena parte de terras<sup>9</sup>. Portanto, esses títulos foram capazes de gerar o efeito de segurança jurídica antes de 1850. Essa prática explica a existência, em seu baú de documentos, das 15 escrituras em que ele não é citado como adquirente ou transmitente. Os títulos anteriores as compras por ele feitas lhes foram entregues pelos vendedores, serviam como prova de posse continuada em caso de contestação, daí o cuida-

7 2015\_CarlosEduardoRovaron\_ANEXOS.pdf, Anexo 7: Doc.3, Doc.5 e Doc.9.

8 2015\_CarlosEduardoRovaron\_ANEXOS.pdf, Anexo 7: Doc.14 e Doc.17. Com relação à escritura particular Doc.17 é preciso pontuar que, apesar de estar bastante danificada, sabemos tratar-se de dois alqueires na Bocaina porque na escritura é possível ler “preço e quantia de 165000 réis” e no talão de siza da compra e venda por ela feita é averbado dois alqueires de terras vendidos por 325000 réis. Ou seja, os 165000 réis legíveis na escritura referem-se ao preço de cada alqueire.

9 Um processo judicial, que conta a briga por terras entre Francisco de Paula Tolledo e o seu cunhado Manoel Antônio Marques, também faz parte dos documentos do baú que foram analisados. Sua análise encontra-se na parte da tese intitulada Da segurança jurídica dos negócios: títulos particulares e efeitos jurídicos antes de 1850 – páginas 319-323.

do em guardá-los. Graças a essa prática foi possível fazer até aqui a recomposição fragmentária de uma cadeia dominial que não seria encontrada nos cartórios.

O desenrolar da história dos negócios desse personagem, que é possível recompor aqui, girou em torno do esforço de reconcentração, por compra, de parte da Fazenda Bom Retiro fragmentada entre herdeiros e vizinhos. Como vendedores repetem-se alguns personagens acima mencionados e aparecem outros membros da família, como o seu sobrinho Ignacio José Botelho, e pessoas cuja existência ou não de parentesco não foi possível detectar, como é o caso do citado Candido Marcondes de Quadro. Em 1855 Francisco de Paula Toledo já havia juntado 32 alqueires de terras. Neste ano ele foi até a presença de Francisco de Paula Trindade<sup>10</sup>, vigário da Paróquia de Caldas, cumprir o Regulamento da Lei de Terras decretado em 1854: averbar a área possuída nos registros paroquiais.

N.88 - Eu abaixo assinado sou senhor, possuidor de uma Fazenda de Campo, e Matos sita nesta Vila, tem mais ou menos 31 alqueires, divide-se primeiro com José Antônio de Lima, com Ignacio José Botelho, com Marciano Antônio da Costa, com Thomé Antônio Ferraz, Com Candido Felipe de Souza. Vila de Caldas, 18 de 10br.o de 1855.

N.89 – Eu abaixo assinado sou senhor e possuidor de 2 alqueires de campos, sitos na Fazenda do Bom Retiro, divide-se primeiro com Bonifácio Jose Monteiro, com Custodio Antônio de Oliveira, Com Francisco Antônio de Godois, com Moises Candido, com Thomé Antônio Ferraz, com Antônio Jose de Lima, com Jose Luciano da Costa. Vila de Caldas, 18 de 10br.o de 1855.

10 Sabemos tratar-se do vigário Francisco de Paula Trindade porque a assinatura do comprovante e segunda via dos dois registros paroquiais dados a Francisco de Paula Tolledo é a mesma que as do dito vigário nas escrituras que lavrou no Cartório do 1º. Ofício de Caldas-MG: Quitação – L.2, fl.3 – 1846; Carta de Liberdade – L.4, fl.75 – 1865; Venda – L.5, fl.26 – 1872 e ect.

Entre os confrontantes, além do sobrinho Ignacio José Botelho, consta Thomé Antônio Ferraz, que foi um dos poucos vizinhos alfabetizados que redigiu algumas das escrituras desta amostra. Há outros confrontantes que aparecem como testemunhas. Como é possível perceber, os negócios foram feitos em escala local, onde todos se conheciam e com os pares fazendo às vezes de escrivães e testemunhas. Provavelmente muitos dos nomes das escrituras que não constam na árvore genealógica acima apresentavam laços de parentesco com o nosso personagem em algum grau, é preciso levar em conta que este era um contexto de povoamento rural rarefeito em que casamentos endogâmicos eram comuns.

Em 1878 Francisco de Paula Tolledo Já havia morrido e seu filho homônimo vendia ao irmão Israel Francisco de Paula Tolledo a herança que havia recebido do “finado pai”. A sequência das escrituras indica que foi Israel de Paula Tolledo que buscou reconcentrar a terra fragmentada entre os herdeiros.

Encerramos aqui exposição dos negócios feitos com as terras da Fazenda Bom Retiro e, embora as fontes permitam ampliá-lo, o que foi exposto é o suficiente para contextualizá-los. Mas algumas análises finais são necessárias para este encerramento:

As compras de terras feitas por Francisco de Paula Tolledo, listadas na tabela um, indicam que eram pequenas as áreas transacionadas nestas escrituras, a maiores aquisições que ele fez foram de 15 alqueires e as menores de 1 alqueire. De fato, outros exemplos da amostra revelam que nela os negócios que envolviam pequenas áreas eram o padrão. Das 29 escrituras 17 estão com as áreas medidas ou com dados que, juntamente com os talões de sisa, permitem recompor a área:

**Tabela 1 - Amostra das proporções das áreas compradas e vendidas nas escrituras particulares de Francisco de Paula Tolledo.**

Área	Tipo de Escritura	Número de Casos
15 alqueires	Compra e venda	4
6 alqueires	Compra e venda	2
5 alqueires	Compra e venda	1
3 alqueires	Compra e venda	2
2 alqueires	Compra e venda	3
1 alqueire	Compra e venda	2
1 alqueire por 2 alqueires	Permuta	1
½ quarta – (cerca de 3.000 m <sup>2</sup> )	Doação	2
<b>TOTAL</b>		<b>17</b>

O número 17 corresponde a 58,62% do total da amostra, boa representatividade para as escrituras de terras do século XIX, que dificilmente averbam medidas ou apresentam dados que permitem recompô-las. Mesmo nos casos das escrituras cartoriais a imprecisão é a regra. As pequenas dimensões destas áreas mostram que na região de Caldas também havia uma estrutura fundiária de pequenas unidades produtivas que fugiam do contexto latifundiário. Neste caso o que vemos é o contrário: um latifúndio (a Fazenda Bom Retiro) fraturando-se em unidades menores.

Quanto aos preços do alqueire, são 16 as escrituras que os averbam, ou que permitem deduzi-los quando analisadas em conjunto com os talões de Sisa. Nelas o alqueire varia entre 15\$000 e 20\$000 réis entre 1846 e 1859, depois deste ano as escrituras não permitem avaliar o preço. Uma das escrituras de doação informa que ½ quarta de terras doada (cerca de 3.000 m<sup>2</sup>) valia 2\$000 réis em 1850<sup>11</sup>. As maiores compras de terra custaram 300\$000 e as menores 15\$000, portanto estas transações, além de se distanciarem do latifúndio, também se distanciam do mundo dos grandes negócios. Reforça essa afirmação o fato de que em nenhuma das escrituras

a terra é vendida com escravos. Outra peculiaridade importante a ser destacada, é que depois de 1855 não houve escrituras particulares transacionando valores iguais ou maiores que dois mil réis. Relembrando, a Lei Orçamentária de 1855 determinava que todos os contratos de terras iguais ou superiores a duzentos mil

réis deveriam ser feitos nos Cartórios de Notas para serem considerados legalmente válidos, isso significa que os negócios de compra e venda de terras da Fazenda Bom Retiro posteriores a 1855 que foram feitos por escrituras particulares estavam dentro desta Lei, poderiam ser feitos por escrituras particulares porque transacionaram valores menores que duzentos mil réis.

O último ponto que falta abordar para fechar a discussão das especificidades destes negócios é a ausência de hipotecas e quitações de hipotecas na amostra. Rafael Freitas Santos, em uma de suas publicações, mostra que no século XVIII as operações de crédito com pequenas somas eram feitas com moeda escritural, os mesmos bilhetes de crédito que repetem a fórmula “devo que pagarei” que abundam no baú de Francisco de Paula Tolledo<sup>12</sup>. Segundo o autor as operações de maiores somas eram feitas por hipotecas e as de menores por estes bilhetes<sup>13</sup>. Pelas cifras das sucessivas compras de terras feitas por Francisco de Paula Tolledo, é possível perceber que ele não dispunha de grande quantidade de capital: as maiores compras foram de 300\$000 e a menor de 17\$500. Dízimos por ele

<sup>12</sup> SANTOS, Rafael Freitas. *O ouro e a palavra: endividamento e práticas creditícias na economia mineira setecentista*. In: CARRARA, Ângelo Alves (org.). *A vista ou a prazo: comércio e crédito nas Minas Setecentistas*. Juiz de Fora: Ed. UFJF, 2010 – pp.71-89.

<sup>13</sup> *Idem*, *ibidem*.

112015\_CarlosEduardoRovaron\_ANEXOS.pdf, Anexo 7: Doc.13.



**Tabela 2 - pagamentos de dízimo de Francisco de Paula Tolledo – produção rural**

Ano	Tipo de Escritura	Número de Casos	Tipo de Escritura	Número de Casos
1833	Milho	100 alq.res	400 réis o alq.re	40\$000
	Feijão	4 alq.res	500 réis o alq.re	2\$000
	Centeio	4 alq.res	4\$000 réis o alq.re	16\$000
	Bezerro	1 cabeça	20\$000 réis	20\$000
<b>Total</b>				<b>78\$000</b>
1834	Milho	50 alq.res	200 réis o alq.re	10\$000
	Feijão	2 alq.res	800 réis o alq.re	1\$600
	Gado bovino	2 cabeças	4\$000	8\$000
	Cavalo	1 cabeça	25\$000	25\$000
<b>Total</b>				<b>44\$600</b>

pagos em 1833 e 1834 reforçam essa suspeita, a princípio ele não foi um grande produtor de gado e as atividades rurais que desenvolveu não lhe permitiam grandes ganhos, como podemos observar na tabela 2. Também não há nenhum título de propriedade de escravos no baú.

As aquisições de terras que ele fez certamente foram para ampliar as possibilidades destes ganhos e os valores mostram que cavalos e gado bovino rendiam mais. Em todas as suas compras de terras da Fazenda Bom Retiro ele gastou 1:677\$000 réis. Também não encontramos nos cartórios do 1º e 2º ofício de Caldas qualquer tipo de título em seu nome, o que mostra que todas as suas transações foram feitas por escrituras particulares. Tudo indica que Francisco de Paula Tolledo ficou restrito as concessões e aquisições de pequenas somas de dinheiro para o que os bilhetes de crédito “devo que pagarei” bastavam e faziam as vezes do dinheiro numa economia em que a falta de moeda cunhada circulante era crônica. Para exemplo dessa falta de recursos monetários individuais e da desmonetização dessa economia, basta observar recibo do pagamento da compra de 2 alqueires e meio de terras que segue:

Adão Feliz da Cruz recebeu um capado por 9\$500, um par de ferraduras por 640, um cavalo por 30\$000 a pagamento de dois alqueires e meio de culturas, campos e matos que Francisco de Paula Tolledo deu a pagamento para o dito Adão sobre estas terras a preço de dezesseis mil réis o alqueire – 4 de Agosto de 1850. Recebeu tudo quanto o acima dito pelas terras sem dúvida alguma, passava os papéis estando de tudo pago, restando nesta conta 140.

Nesta transação de 1850, os valores em réis dos bens dados em pagamento de 2 alqueires em meio somam 40\$140, pouca coisa a menos do que ele ganhou com toda a produção rural do ano de 1834. Se o preço do alqueire da terra era 16\$000 réis, então os 2 alqueires e meio custaram 40\$000 réis e os 140 réis que restaram na conta do recibo acima são os que Adão Feliz da Cruz recebeu a mais e que teria que devolver. Até de 140 réis se fazia conta neste pequeno universo rural de parentes e conhecidos, hipotecas provavelmente não faziam parte da realidade de nosso personagem, que certamente não poderia custear os juros. É neste contexto fundiário, econômico e social que se inserem as escrituras particulares analisadas.

## Das escrituras particulares: sua produção e suas características próprias

Em termos da produção física da escritura particular os ‘vizinhos escrivães’ são o ponto chave, por esse motivo foram também uma peça fundamental na realização dos negócios feitos com elas, em quase todas as escrituras os vendedores pedem a eles para escreverem o título de venda e para assinassem a seu rogo porque não sabiam ler e nem escrever. Como caso ilustrativo destes ‘escrivães’, retomemos o exemplo já citado de Thomé Antônio Ferraz, que é averbado como vizinho confrontante das terras de Francisco de Paula Tolledo nos registros paroquiais de 1855: no final da escritura da venda feita em 1845 por Adão Feliz da Cruz e sua mulher Maria Angelica de Jesus lê-se: “pedimos e rogamos a Thomé Antnio Ferraz que por nós passasse [a escritura] e a meu rogo assinasse”. Outro exemplo é Thomas Antônio de Almeida, na escritura de venda feita por Ignacio José Botelho e sua mulher em 1848 lê-se: “e por não sabermos ler nem escrever pedimos a Thomas Antônio de Almeida que este por nós passasse e a meu rogo assinasse”. Em 1856 este mesmo ‘vizinho escrivão’ redigiu e assinou uma escritura de compra e venda a rogo de seu próprio pai.

Mencionados os aspectos mais gerais da produção da documentação, passemos as peculiaridades do texto. Uma das características das escrituras produzidas pelos ‘escrivães vizinhos’ é que ao mesmo tempo em que procuraram reproduzir um aspecto formal nos contratos, deixaram escapar na ortografia e na estrutura das frases um português coloquial e regional: possuir e possuidor são grafados como “peçuir” e “peçuidor”, quarenta como “corenta” ou “carenta”, título como “tito”, cláusula como “claza” ou “clauza”, Israel como “Irahe” e etc. A concordância nominal e verbal também revelam uma fala

bastante cotidiana. Tudo isso junto da caligrafia e da ausência de pontos finais e vírgulas tornam os textos de difícil leitura e compreensão. A clareza do texto e normatização dentro do que poderia ser chamado o ‘português culto do século XIX’ aumentam nas escrituras cartoriais e mesmo nelas encontramos regionalismos linguísticos<sup>14</sup>.

Além destas, há outras diferenças com relação às escrituras públicas. As particulares possuem uma formalidade própria nem sempre padronizada e o exercício de identificá-la mostrou-se útil para o delineamento do processo de formalização legal das transações de terras que se ligou a produção de escrituras em cartório. Mas, apesar de haver várias minúcias e nuances diferentes entre os títulos particulares e públicos que podem ser discutidos, para não nos perdermos nos detalhes nos reteremos apenas na principal das diferenças, o sujeito da fala. De quem é a voz nas escrituras particulares e de quem é a voz nas escrituras públicas? Esta pergunta é respondida logo pelas primeiras linhas dos documentos, que se repetem com poucas variações, o que poderíamos chamar de uma ritualística textual. Apresentaremos primeiro o caso da escritura pública para depois comparar com ele a particular.

Nas escrituras públicas a voz é institucional, quem fala é o tabelião, primeiro em nome do Estado burocrático que representa e depois em nome das partes contratantes. Embora o nosso foco seja a terra, apresentaremos o caso de uma das primeiras escrituras do Cartório do 1º. Ofício de Caldas, ano de 1840, que trata da permuta de escravos, o seu uso como exemplo justifica-se porque a estrutura da fórmula inicial é a mesma para todos os tipos de escrituras cartoriais, seja o objeto transacionado terras ou escravos e, apesar de existirem pequenas variações segundo o tipo de contrato e a época, o cerne

<sup>14</sup> As escrituras dos Cartórios de Notas do 1º e 2º Ofício de Caldas foram analisadas na tese *Xadrez Imobiliário...*, Op. cit.

institucional da fórmula de abertura evocando o Estado se mantém:

Saibam quantos o presente Instrumento de Escritura de breganha (sic.) de escravos virem, ou como em Direito melhor nome e lugar haja virem, que no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil oitocentos e quarenta, decimo nono da Independência e do Império do Brasil, nesta Vila de Caldas, Minas, Comarca do Sapucaí, aos dezesesseis dias do mês de Julho do dito ano, em meu Cartório compareceram presentes Antônio Coutinho da Nobrega e Manoel José Martins, reconhecidos pelos próprios de mim Tabelião e das testemunhas abaixo assinadas. E por eles me foi dito que pela presente escritura fixaram, como de fato fixado tem, o seguinte trato: [...] <sup>15</sup> – 1840.

Na sequência o tabelião passa para a parte em que os bens transacionados são descritos, seja de forma vaga ou não. Neste trecho a grafia de alguns substantivos com letra maiúscula e de outros com minúscula revela uma clara hierarquização do que era escalonado como mais importante: a religião cristã (nesse caso católica), o Império do Brasil (o Estado Brasileiro), o cartório e autoridade dele tabelião, com T maiúsculo. É ele tabelião que toma a voz e fala em nome dos contratantes como representante do Estado Imperial e da instituição Cartório, é ele o intermediário. Essa fórmula “Saibam quantos o presente Instrumento de Escritura de (...) virem, ou como em Direito melhor nome e lugar haja virem”, também mostra como nos anos de 1840 nem mesmo o Estado tinha clareza das definições e tipos de títulos e contratos, não havia ainda uma categorização deles para uma padronização, o que gerava dúvidas remediadas com a frase “ou como em Direito melhor nome e lugar haja virem”, que seguia a definição do contrato.

Nas escrituras particulares de compra e venda de posses dos Tolledo a fórmula inicial

<sup>15</sup> Arquivo do Cartório do 1º Ofício de Caldas-MG: escritura de Troca, L.1, fl.11. Grifos nossos.

também se repete quase de forma idêntica para todos os tipos de contratos encontrados na amostra, nela a voz é a do vendedor, do doador ou do permutante, ou seja, do particular, não há intermediário. Vejamos dois casos de compra e venda de terras dos anos de 1840:

Digo eu Adão Feliz da Cruz e minha mulher Maria Angelica de Jesus, que sendo nós senhores e possuidores deste título de dois mil réis de um lugar de morada com suas benfeitorias no espigão do jacarandá, nas mesmas terras, [...] <sup>16</sup> – 1845.

Digo eu Manoel Antônio Marques e minha mulher Anna Florentina de Carvalho, entre os mais bens que somos senhores e possuidores livres e desembargados e bem assim meia parte de terras e o mais que possuí nesta Fazenda do Bom Retiro de meia terras [...] <sup>17</sup> – 1846.

Nestes casos de título particular de compra e venda a voz é individual e particular, é a do vendedor, que evoca a autoridade de ser “senhor e possuidor” do bem para aliená-lo. Outra fórmula que frequentemente se repete é a declaração de que o bem está “livre e desembargado”, ou seja, sem dívidas ou outro ônus legal qualquer que impeça a sua alienação, diminua o seu preço ou que provoque prejuízos para o comprador, com isso o vendedor procura reforçar a sua autoridade para dispor do bem através da declaração de que está agindo de boa-fé. Porém observa-se que não há uma padronização rígida do texto, em algumas a fórmula “livres e desembargados” aparece e em outras é omitida. Isso também acontece com relação à outras fórmulas e partes da escritura. A declaração de que os bens estão livres e desembargados é determinada como obrigatória para as hipotecas de bens de raiz no Código Comercial de 1850, porém nele nada se fala sobre as transações de alienação. Nas escrituras particulares de compra e venda da Fazenda Bom

<sup>16</sup> 2015\_CarlosEduardoRovaron\_ANEXOS.pdf, Anexo 7: Doc.2 – de 1845. Grifo nosso.

<sup>17</sup> 2015\_CarlosEduardoRovaron\_ANEXOS.pdf, Anexo 7: Doc.3 – 1845. Grifo nosso.

Retiro ela já figurava como uma prática habitual nos exemplos dos anos de 1840 citados acima e mesmo em casos anteriores.

Voltando o foco para as escrituras particulares, a sequência textual trata do tipo de transação realizada, cuja concretização é feita de forma escrita através de fórmulas verbais que expressam o ato feito com a terra/objeto e que hoje são juridicamente chamadas de cláusula constitui<sup>18</sup>: “vendemos como de fato vendido temos.”, “damos como de fato dado temos” e etc. A essa fórmula pode ser adicionada ou não a complementação da descrição da terra vendida, dada ou trocada, com área e limites. Trata-se de uma declaração que segue a determinação das Ordenações Filipinas de que a tradição - entrega do bem – é a formalidade legal central nas alienações de terras<sup>19</sup>. Nessas escrituras a entrega do bem é feita de forma verbalmente escrita, tipo de tradição do bem chamada por Manoel Antônio Coelho da Rocha de ficta<sup>20</sup>, feita pela já mencionada cláusula constitui. Após isso são declarados os valores: “...pelo preço e quantia de...”. Nestes exemplos de títulos particulares inseridos dentro do que no Brasil é chamado de ‘fase do posseiro’, percebe-se que a descrição do objeto transacionado começa logo no início, quando os vendedores declaram qual é o bem de que são “senhores e possuidores” e esta expressão

18 “CLÁUSULA ‘CONSTITUTI’. Pela derivação de ‘constitutum’, do latim ‘constituire’ (dispor, obrigar-se, convencionar), bem se depreende que tal cláusula forma uma obrigação, um pacto ou uma ‘convenção’, que se acrescenta ao contrato ajustado entre as partes, no intuito de ‘modificar’ ou ‘alterar’ a natureza do ajuste que se estabelece. Desse modo, a cláusula ‘constituti’, instituída num contrato, tem a propriedade de considerar promovida a tradição da coisa, que lhe serve de objeto, embora continue a ser ‘detida pelo antigo possuidor’. Nesta razão também é chamada de ‘cláusula precária’, visto que o ‘possuidor da coisa’ por ela reconhece que continua em seu poder, mas não tem sobre ela mais que o direito de uso, a título de ‘constituito’ ou precariamente. Com isso não se quer dizer que ‘constituito’ e ‘precário’ sejam sinônimos: somente assim se expressa para indicar que a posse a ‘título constituito’ é ‘precária’, embora outras existam precárias, tal como a do rendeiro, que não é a título constituito. Chamam-na, também, de ‘constituito possessório’”. – (Silva, 2012, 295).

19 Título VII do Livro IV das Ordenações Filipinas.

20 Ver: ROCHA, Manoel Antônio Coelho. *Instituições do Direito Civil Português*. 2ª ed. Rio de Janeiro: H Garnier, 1907. – pg.31. Além da naturalite e da facta, o autor também descreve outras formas de tradição: a symbolice: a entrega das chaves da casa, por exemplo, ou de algo que represente a terra; longamanu: (tradição da coisa ao alcance da mão), acontece quando ninguém detinha a coisa cuja posse era transmitida, uma das formas de a fazer era o vendedor mesclar a coisa para o comprador com a intenção de a transmitir e esse deve olha-la com a intenção de possuir; traditio brevi manu (com mão curta): aquele que possuía em nome alheio, passa a possuir em nome próprio (por exemplo é o caso do locatário, que adquire a propriedade da coisa locada), isso era feito através da declaração do vendedor (antigo possuidor) ao comprador (locatário que ocupava o imóvel em nome do antigo possuidor) que lhe transmitia a posse.

provoca dúvidas quanto as seguintes questões: como a terra estava sendo encarado por estes particulares antes da Lei de Terras de 1850? Como posse ou como propriedade? E se como propriedade, que tipo de propriedade? Ou ainda em outras palavras: como posse, como propriedade plena, como propriedade limitada, como domínio relativo e privado, como domínio pleno e privado, ou como uma mescla confusa destas categorias?

Esta discussão é fundamental, porque ajuda a problematizar o que está sendo transacionado - a terra - e como está sendo transacionado (posse ou propriedade). Por enquanto não estamos afirmando ou refutando aqui a validade dessas categorias de domínio sobre a terra para o Estado Imperial, mas para esses pequenos agricultores, que estavam alienando, doando ou trocando seus pequenos pedaços de chão por meio desses títulos particulares, escritos por eles mesmos ou a rogo de seus vizinhos e contando com os membros de sua comunidade como testemunhas legitimadoras das transações – e isso em rincões e querências longes do centro de poder político e estatal. A exploração destes dois conceitos presentes nos títulos de posse, o de senhor e o de possuidor, é bastante útil para esse fim, já que eles aparecem no início de todas as escrituras particulares deste período em que não existem mais sesmarias e em que a propriedade privada era algo que ainda estava sendo legalmente pensada na Corte para solidificar as transações hipotecárias<sup>21</sup>, dentre outras motivações, como as das teorias econômicas de “linhagem wakefieldiana” que Roberto Borges Martins estudou<sup>22</sup>. Além disso, continua aparecendo depois e também aparece nas escrituras públicas<sup>23</sup>:

21 Essa discussão permeia toda a tese *Xadrez Imobiliário...*, Op. cit.

22 BORGES MARTINS, Roberto. “Se Deus quiser, semana que vem...ou na outra” – Terra, trabalho e liberdade. In: *Anais eletrônicos do XI Congresso de História Econômica & 12ª Conferência Internacional de História de Empresas*. Vitória - ES: Universidade Federal do Espírito Santo-UFES, 2015. Disponível em: <<https://drive.google.com/drive/folders/0B2qy1stqQ5xEjmfV0XZQaEkyTW1SNWmb3F5ZjNkYzV2dF90Tjg2d21PelhvZW5TTQzckk>> . Acesso em 02/11/2015.

23 Segue uma síntese referente aos conceitos de senhor e possuidor, sua ligação com posse

A palavra senhor deriva da latina sênior, que significa o mais antigo, mais velho, ou maior. Em nosso vocabulário jurídico ela é usada como sinônimo de proprietário ou dono. A palavra dono, por sua vez, deriva de domino, que em latim significa aquele que tem o domínio. O domínio é traduzido como o direito de propriedade sobre algo, que também pode ser expresso como poder sobre algo. A ideia de direito como poder em latim equivale à palavra jus no sentido de facultas agendi, faculdade de agir, deste conceito derivam, por exemplo, jus abutendi, direito de abusar, e jus agendi, direito de agir. Portanto, o domínio é composto por um conjunto de jus, direitos, ou facultas agendi, faculdades de agir, que o domino tem sobre a res, coisa. E domino em português é traduzido como senhor que, como vimos, juridicamente equivale a dono e proprietário. Toda essa volta etimológica visa mostrar a equivalência entre senhor e proprietário e a relação entre a propriedade e o domínio, composto pelos direitos que dão poderes para agir sobre a coisa.

A propriedade do senhor pode ser plena ou limitada. A Propriedade plena, também chamada perfeita, é aquela em que todos os direitos relativos à coisa se reúnem nas mãos de uma única pessoa e essa concentração de direitos é chamada de domínio pleno: os direitos de usar, de gozar, dispor (da coisa como bem entender) e reaver a coisa (reavê-la de quem injustamente a possui), no entendimento jurídico de hoje esses são os quatro elementos constitutivos do domínio pleno que, quando privado, também é chamado propriedade plena privada, caso em que o indivíduo é o titular de direitos<sup>24</sup>. Hoje simplificamos domínio pleno privado como proprie-

*e propriedade e suas implicações. Ela foi feita com base em: Silva (2012). Baseamo-nos nas definições e explicações dos seguintes verbetes: senhor, posse, propriedade, propriedade plena, propriedade privada, propriedade pública, jus, domínio, domínio pleno e direito real. Todos estes verbetes estão intimamente interligados.*

<sup>24</sup> BRASIL. Código Civil, Constituição Federal, Legislação Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013 – No Código Civil desse compêndio: “Art. 1228: O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”.

dade privada. Mas, o domínio pleno também pode ser público, nesse caso o Estado é o titular dos direitos em nome de todos e também pode ser chamado de propriedade plena pública. Em sentido amplo o “domínio pleno é “a ausência de qualquer restrição ou limitação do domínio, pela ausência de qualquer gravação, ônus ou vínculo, que venha a diminuir a ação do senhorio no uso, gozo e disposição da coisa”<sup>25</sup>.

A Propriedade limitada, também chamada imperfeita, é quando o domínio pleno foi desmembrado ou fracionado em direitos sobre a coisa, dados a pessoas diferentes, por exemplo: quando é desmembrado o domínio direto do útil, ou quando uma operação contratual qualquer tenha imposto limitações no seu uso, gozo ou disposição (servidão, usufruto e etc.). Neste sentido a sesmaria, mesmo que tenha sido na prática tratada como domínio pleno sobre a terra, em termos jurídicos era uma propriedade limitada, já que as condições da obrigatoriedade do cultivo e medição para manter o domínio sobre ela ditavam ao sesmeiro o seu uso integral, teoricamente ele não tinha a opção de deixá-las incultas se assim o quisesse. Além disso, o Estado era o real proprietário da terra, poderia retomá-la a qualquer momento sem indenização. Ao sesmeiro era dado uma espécie de direito de uso e gozo privado e condicionado da terra, algo que se assemelha ao usufruto e era esse direito – na realidade ficção jurídica - que era negociado.

Essa discussão objetiva mostrar que quando os transmitentes das escrituras particulares de posse se declaram senhores significa que se declararam proprietários, titulares de direitos sobre a coisa, seja esta propriedade plena e privada ou limitada e privada. Quando se fala em compra, venda ou na hipoteca de propriedades, o que está sendo vendido, comprado ou hipotecado é esse conjunto de abstrações conceituais que

<sup>25</sup> Verbetes domínio (Silva, 2012)

dão poder pleno ou relativo sobre o imóvel, e a forma de transmiti-lo em nossa cultura ocidental é através da escrita, que fixa no tempo o acordo, a transmissão de direitos, enquanto durar a prova material, o suporte em papel da escrita. Poderíamos mesmo dizer que a escritura é esse conjunto de abstrações que dão poder, ela é a materialização do poder sobre a coisa negociado. Por esse motivo é significativo observar que pessoas simples e analfabetas da Fazenda Bom Retiro não só se auto proclamavam senhores das terras que ocupavam, como faziam questão de produzir suas próprias escrituras de transmissão de 'propriedade' com a ajuda dos poucos vizinhos alfabetizados. Isto é uma verdadeira burocracia extraoficial na tradução literal de burocracia, o poder do papel: "e por assim ser verdade pedimos e rogamos a Antônio Ferraz de Vasc.<sup>los</sup> que esse [título] por nós fizesse como visto e assinasse. Hoje, Fazenda do Bom retiro de Caldas, 15 de Março de 1827"<sup>26</sup>. Nesse trecho a escrita equivale à verdade do ato feito (a existência de uma herança, de poderes sobre algo herdados, em favor de outra pessoa). Passemos agora à discussão do outro conceito que aparece logo na sequência da auto declaração de senhor: possuidor.

Possuidor é aquele que detêm a posse de algo. Em latim Posse deriva do substantivo possessio e do verbo possidere, ambos os vocábulos são compostos por posse, que significa ter o poder de, e por sedere, que significa estar assentado ou fincado. A junção de posse/possessio e sedere na palavra posse produz o significado de detenção física e material ou da ocupação efetiva de uma coisa, no nosso caso as terras da Fazenda Bom Retiro. Em termos gerais, a posse no Direito revela uma situação de fato que se diferencia de uma situação de direito: o fato de um indivíduo estar ocupando e utilizando uma área

de terras não significa que tenha direitos sobre ela (propriedade).

Há dois teóricos jurídicos europeus que foram muito lidos no século XIX pela elite política brasileira para pensar a posse da terra no país: Ihering<sup>27</sup>, com sua teoria objetiva, e Savigny<sup>28</sup>, com sua teoria subjetiva. A teoria objetiva sustenta que a posse funda-se apenas na situação de fato, em que a pessoa tem a coisa em suas mãos e a sua disposição, "exercitando sobre ela os direitos que lhe competem, comportando-se como verdadeiro titular dos mesmos"<sup>29</sup>. A teoria subjetiva sustenta que a posse só existe quando há conjugados o corpus, o poder físico sobre a coisa, e o animus domini, que é a vontade de tê-la e ocupá-la como dono, como proprietário. Seja conforme a teoria objetiva ou conforme a subjetiva posse e propriedade trazem sentidos bem definidos: "a posse é o poder de fato; a propriedade, o poder de direito"<sup>30</sup>. Quando os transmitentes de nossas escrituras particulares se auto apresentam como senhores e possuidores de partes das terras da Fazenda Bom Retiro, mesmo que o ignorem, estão se intitulado proprietários delas, titulares de direitos de domínio, e ao mesmo tempo estão afirmando que as estão efetivamente ocupando e utilizando como suas. Segundo a teoria subjetiva de Savigny também poderíamos interpretar o senhor antecedendo o possuidor como animus domini, a vontade de possuir a terra como dono, configurando a posse como perfeita e existente. Quando a posse é considerada jurídica, ou justa (mansa, pacífica, sem turbação alheia e sem má-fé) ela é juridicamente protegida e pode tornar-se propriedade através da prescrição aquisitiva (usucapião) porque, mesmo sendo uma situação de fato e não de direito, exterioriza os direitos de propriedade: os atos de gozo, uso e disposição. Falta junto

27 Rudolf Von Ihering, jurista alemão (1818-1902).

28 Friederich Carl Von Savigny, jurista alemão (1779-1861).

29 SILVA, De Plácido e, 2012. Op. cit. – verbete posse.

30 SILVA, De Plácido e, 2012. Op. cit. – verbete posse.

26 2015\_CarlosEduardoRovaran\_ANEXOS.pdf, Anexo 7: Doc.1. Observação entre colchetes e grifo nossos.

desse três direitos o direito de reaver a coisa, que pode ser enxergado no próprio pedido de usucapião ou fazer-se presente no uso da força particular para proteger a posse mansa e pacífica em caso de turbação alheia ou esbulho.

O fato é que o modelo destas escrituras particulares foi inspirado em algum lugar e a qualificação dos bens como “livres e desembargados” nos títulos da década de 1840, somados à expressão “senhor e possuidor”, denota que estas pessoas estavam encarando as suas ocupações de terras como algo mais do que uma simples posse ou que um domínio relativo da terra, e tal qualificação dá a ela a dimensão de domínio pleno e privado sobre o bem, ainda que um regime legal as regulamentando só fosse começar a surgir a partir dos anos de 1850. A expressão “livres e desembargados” indica que não há nenhum gravame ou ônus limitando o uso, gozo e disposição plenos do bem, portanto teoricamente o domínio e a propriedade seriam plenos e privados<sup>31</sup>. Isso nos permite interpretar a Lei de Terras como o início da regulamentação de uma situação que já se dava na prática. Porém, é necessária esclarecer que a parte textual em que é declarada a transmissão do bem não é padronizada e apresenta variações. No caso da transmissão de uma pretensa propriedade plena e privada, esta é indicada pelos termos domínio, jus e ação. Vejamos alguns casos:

1845: [...] ao qual passo passamos (sic.) pertencendo dando-lhe toda a posse e domínio que nelas temos, que nem nós nem nossos herdeiros poderemos chamar a posse, antes a fazer boa quando alguma dúvida haja [...].

31 Por ônus entende-se qualquer restrição de poder sobre o imóvel, cuja origem está em um direito que um terceiro tenha sobre ele, que pode ser: direito de gozo e uso sobre coisa alheia (usufruto), ou o direito real de garantia de uma dívida (hipoteca). No primeiro caso a restrição recai sobre os direitos de uso, fruição e disposição da coisa (elementos do direito de propriedade plena), no segundo caso a restrição constitui-se no fato de uma dívida acompanhar o imóvel, sendo transferida para qualquer um que adquira o direito de propriedade sobre ele, quer por compra, herança ou doação. Ambos os casos apresentam o princípio de sequência: o ônus segue o bem. No caso desses títulos de compra e venda, doação ou troca de posses de terras da primeira metade do século XIX, eles eram lavrados fora dos cartórios com a legitimação da coletividade, a transparência das transações restringia-se à palavra das testemunhas, não havia qualquer instituição como um cartório para informar-se a terra já havia sido vendida ou se havia algum ônus ou gravame como hipoteca ou usufruto seguindo o imóvel.

1848: [...] e na pessoa dito meu irmão cedo e traspasso toda a posse, domínio, juz, ação que nos ditos cinco alqueires de campo tinha, como seu que fica sendo de hoje para todo o sempre sem que eu jamais me (sic.) possa chamar a posse dele [...].

1849: [...] na pessoa do dito nosso irmão e cunhado cedemos e traspassamos toda a posse, domínio, juz e ação que nos ditos dois alqueires de terras tínhamos e como suas que ficam sendo de hoje para todo o sempre os poderá possuir e nos obrigamos a fazer esta venda boa firme e valiosa [...].

1884: [...] ficando o comprador com todo o direito de domínio na dita parte de terra [...].

Ao declararem transferir toda a posse, eles declaravam transferir toda a detenção física, todo o domínio de fato ou todo o direito de posse mansa pacífica e continuada. Ao declararem transferir todo o domínio estão declarando transferir todo o direito de propriedade sobre algo, também entendido como poder sobre algo, o qual, como vimos, é composto por um conjunto de jus, vocábulo latino que pode indicar direito ou poder. Quando o alienante declara transferir todo jus para outro, significa que está transferindo todos os direitos ou poderes sobre a coisa: “jus utendi, jus fruendi et jus abutendi”, quer dizer, direito de usar, gozar e abusar, sendo que a tradução abusar muitas vezes é substituída por dispor<sup>32</sup>. Já o direito de reaver a coisa está embutido na palavra ação, que pode tanto se referir ao seu direito de defesa particular contra quem está esbulhando ou turbando sua propriedade, como ao direito de reaver a coisa via ação judicial<sup>33</sup>. Dessa forma, a expressão “toda

32 “Dominium est ius utendi, fruendi et abutendi re sua, quatenus iuris patitur”: a propriedade é o direito de usar, gozar e dispor da coisa própria até onde a razão do direito permite – Direito Canônico.

33 Ainda é necessário levantar quais as ações ditadas pela Lei da época para reaver a coisa. Porém, no Código Civil Brasileiro em vigor – Lei N.10.406, de 10 de Janeiro de 2002 – o elemento da propriedade direito de reaver a coisa, pode ser observado, por exemplo, no Livro III – Do Direito das Coisas – Título I – Da Posse – Capítulo III – Dos efeitos da Posse: “Art.1.2010 – O possuidor tem o direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado”. O direito de ação pode ser mais claramente percebido nos parágrafos 1º e 2º desse artigo: “§1º O possuidor turbado ou esbulhado, poderá manter-se ou restituí-lo por sua própria

a posse, jus, domínio e ação” - e suas variações - englobam em si, de forma condensada, todos os elementos constitutivos do domínio pleno: propriedade privada. Em outros casos – na minoria - apesar da autoproclamação inicial do transmitente como senhor e possuidor, apenas a transmissão da posse é declarada:

1846: [...] ao qual poderá possuir como suas que ficam sendo de hoje para todo o sempre, ficando obrigado a pagar a Sisa [...].

1856: [...] e poderá a dita compradora possuir por si e seus herdeiros, que nem eu, nem meus herdeiros nunca mais poderemos chamar a posse deles, antes sim obrigado a fazer esta venda boa, firme e valiosa a todo o tempo que se mova qualquer dúvida, porque vendo muito de minha livre vontade sem constrangimento de pessoa alguma, ficando o comprador obrigado a competente Sisa [...].

1894: [...] poderá o dito comprador possuir por si e seus herdeiros, que nem nós e nem nossos herdeiros nunca mais poderemos chamar a nosso poder, antes sim somos obrigados a fazer esta venda boa, firme e valiosa todo o tempo que se mover qualquer dúvida, porque vendemos muito de nossa livre vontade, sem constrangimento de pessoa alguma [...].

Também há escrituras em que a transmissão de posse ou domínio é simplesmente ignorada, averbando-se somente a venda da terra, como exemplo há duas de 1878. Essas oscilações ao longo do tempo não significam que a questão do que estava sendo transmitido (posse ou propriedade) era confusa para estas pessoas que estavam transacionado terras fora do sistema cartorial. Os ‘vizinhos escrivães’ não eram bacharéis em direito e isso explica em parte

*força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de esforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse”; “§2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade ou de outro direito sobre a coisa”. O Art. 1.212 também é elucidativo: “O possuidor pode tentar a ação de esbulho, ou a indenização, contra o terceiro, que recebeu a coisa esbulhada sabendo que o era”. Essas formas de reaver a coisa também se aplicam a propriedade, porque a posse é adquirida “desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade” – Art.1.204. Complementando, sobre a propriedade o Art.1.228 diz: “O proprietário tem a faculdade de usar gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou detenha”.*

as oscilações. Fato é que tanto eles quanto os contratantes em geral tratavam as ocupações de terras como propriedade privada e preocupavam-se em fundamentar essa pretensão evocando as formalidades da Lei vigente que poderiam ter escapado do texto da escritura, a fórmula a seguir mostra isso, ela se repete com pequenas variações ao final de quase todas as escrituras: “e se neste papel faltar alguma clareza ou cláusula, pedimos aí por expressa como se fizesse especial menção”.

Outra fórmula digna de nota é referente ao pagamento da Sisa que aparece em várias das escrituras: “...ficando o comprador obrigado a pagar a competente Sisa...”. Ela permite reflexões a respeito da legitimidade do título particular: a Sisa era o imposto de transmissão de bens de raiz criado pelo Alvará de 3 de Junho de 1809 e que incidia sobre as operações de compra e venda, a taxa foi reiterada pela Lei 514 de 28 de Outubro de 1848 e era paga nas coletorias municipais. Se as transações eram feitas fora dos cartórios este imposto poderia facilmente ser burlado, mas a regra nas escrituras da amostra é o seu pagamento. Em 1854, ano do Regulamento da Lei de Terras, foi acrescentado a estes recibos as leis que determinavam a taxa. Neles também foi incluída a fórmula “Para clareza se lhe dá o presente Conhecimento”, isso explica porque estes recibos eram comumente chamados de clareza ou conhecimento no texto das escrituras cartoriais. Outra peculiaridade é que o registro do pagamento no canhoto dos talões/cadernos de notas da receita, que ficavam na coletoria, era chamado de distribuição, por isso às vezes os recibos também recebiam o nome de distribuição.

Das 14 operações feitas por Francisco de Paula Tolledo que deixaram registro escrito em seu baú, 13 são compras e vendas: 12 informadas por escrituras e uma por conhecimento de Sisa sem escritura correlata, provavelmente



perdida. Dessas 12 escrituras 7 apresentam em anexo os conhecimentos de Sisa das compras feitas e para as 5 restantes eles encontram-se ausentes. Duas destas escrituras sem Sisa encontram-se bastante danificadas, principalmente na parte que permite a datação exata. Muitos documentos praticamente não sobreviveram à deterioração, por esse motivo é muito provável que os talões de Sisa destas 5 escrituras sejam muitos dos papéis que reduziram-se a quase pó no baú. Das escrituras em que o nome de Francisco de Paula Tolledo não é citado, há 3 que também apresentam o talão de Sisa anexo, ou seja, com o talão de Sisa avulso o número destes documentos sobe para 11 na amostra.

Essa situação gera a seguinte questão: - por que ele teve o zelo de guardar não só os títulos de terras anteriores dos vendedores, como também os conhecimentos do pagamento das sisas referentes aos títulos de várias compras que fez? Este zelo soa como algo parecido com: - o meu título é válido porque eu paguei o imposto de Sisa de bens de raiz ao Estado, tenho como provar, e por isso o Estado tem que o reconhecer como legítimo e protegê-lo. Isso indica que, pelo menos entre a década de 40 e 1859, para essas pessoas a legitimidade das compras e vendas passava antes pela Coletoria do que pelo cartório: embora as escrituras não tenham sido lavradas em cartório eles faziam questão de pagar a Sisa, que, como dissemos, poderia bem ser burlada. Em geral a Sisa era paga de alguns meses e até um pouco mais de um ano depois do título lavrado, sendo raros os casos em que era paga antes. O fato de a Coletoria aceitar o pagamento da transação feita por escritura particular também mostra que a aceitava como legítima. Se a documentação das Coletorias municipais houvesse sobrevivido ao tempo seria possível conhecer muitas das transações particulares que ficaram sem registro nos Cartórios.

Apesar dessa resistência de Francisco de Paula Tolledo e outros personagens desta amostra em registrar seus contratos em cartório, percebemos o ganho de importância das escrituras públicas e o eco da presença do Estado no texto de algumas delas já nos na década de 1840 que, lembrando, é a década do início das reformas cartoriais e da instalação do Registro Geral de Hipotecas (instituído em 1843): “e se nesta escritura faltar alguma clareza ou cláusula em direito necessário, aqui as damos por expressa e declarada como se fora escritura pública” – ano de 1847. O trecho em negrito indica que as pessoas que produziram esta escritura particular viam maior legitimidade legal nas escrituras produzidas em cartório e com esta fórmula buscaram elevá-la a condição de pública. Outros dois casos idênticos se repetem em 1848 e 1850. Em 1856, depois do Regulamento da Lei de Terras, a preocupação com o reconhecimento da legitimidade dos títulos particulares pelo Estado aparece de forma ainda mais clara em dois casos, segue um como exemplo: “e se neste título faltar alguma clareza ou cláusula em direito necessário peço a Justiça deste Império lhe dê inteiro vigor como de escritura pública”. Apesar de não fazer parte da amostra do baú da família Tolledo, outra escritura particular que merece ser citada é uma de terras do Vale do Rio Jaguari Mirim - lavrada em São Sebastião do Jaguari em 1869 – porque ela encaixa-se perfeitamente com esses exemplos, nela a “Justiça deste Império” é personalizada na figura de Sua Majestade o Imperador: “...e se neste papel faltar alguma clareza ou cláusula constituinte, pedimos a Justiça de S.M.J (sic.) [Sua Majestade] que lhes dê todo e inteiro vigor como se fosse pública”<sup>34</sup>. Sejam calcados no costume ou nos textos legais produzidos ao longo do tempo, as inúmeras palavras e seus significados usados para produzir

34 Arquivo da Biblioteca Municipal de Andradas-MG: Escritura de Compra e Venda da Fazenda Lagoa Dourada, na parte do Vale do Rio Jaguari Mirim – ano de 1869. Informação entre colchetes nossa. Grifo nosso.

os conceitos de posse e propriedade em todas as suas variações são produtos culturais específicos, abstrações. Por isso se fala de posse e propriedade também como ficções jurídicas: existem só porque em algum momento foram criadas e porque todos acreditam e concordam que existem.

Finalizamos defendendo, pelo o que foi analisado e exposto, que os pequenos agricultores da Fazenda Bom Retiro tinham uma noção bem clara e definida do que hoje chamamos propriedade privada da terra ao produzirem seus títulos particulares de compra e venda, mesmo antes da Lei de 1850. A legitimidade de seus títulos estava, para além das cláusulas, no pagamento da sisa e na assinatura das testemunhas. Eles consideravam suas escrituras legítimos títulos de propriedade privada, guardando os dos vendedores - seus antecessores como proprietários da terra - junto dos seus. E pudemos mesmo observar que serviram para mover ações judiciais no Juízo de Paz antes de 1850 (NOTA). Dessa forma, as atividades legislativas posteriores parecem seguir o costume, uma prática social pré-existente, apenas formalizando em leis o que já se dava na mente e na prática das pessoas.

## **DOCUMENTAÇÃO MANUSCRITA UTILIZADA:**

Disponível na Biblioteca Digital USP: Teses e Dissertações: << <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8137/tde-02062015-165843/pt-br.php> >>. Digitalizações dos manuscritos em pdf disponíveis no arquivo intitulado 2015\_CarlosEduardoRovaron\_ANEXOS.pdf, Mais especificamente no Anexo 7 – Baú da Família Toledo: << file:///C:/Users/Win7/Downloads/2015\_CarlosEduardoRovaron\_ANEXOS%20(3).pdf >>.

LEGISLAÇÃO – LEIS E DECRETOS  
POR ORDEM CRONOLÓGICA:

Alvará de 3 de Junho de 1809 – determinava a cobrança do imposto de sisa de bens de raiz sobre as operações de compra e venda.

Resolução 76 de 17 de julho de 1822.

Lei 514 de 28 de Outubro de 1848 - reitere o que foi determinado sobre a sisa pelo Alvará de 3 de Junho de 1809.

Lei No. 601 de 18 de setembro de 1850.

Lei Orçamentária de 1855 - determinava que todos os contratos de terras iguais ou superiores a duzentos mil réis deveriam ser feitos nos Cartórios de Notas para serem considerados legalmente válidos.

Lei N.10.406, de 10 de Janeiro de 2002 – Novo Código Civil de 10 de Janeiro de 2002.

Lei nº 13.105, de 16 de Março de 2015 – promove alterações no Art. 1.071, Capítulo III do Título V da Lei n.6.015 de 31 de dezembro de 1873 (Lei de Registros Públicos, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 2.16-A)

Lei 8.629, promulgada pelo Congresso Nacional em 1993, regulamentou as disposições relativas à reforma agrária, previstas na Constituição Federal de 1988 (arts. 184 a 191).

## BIBLIOGRAFIA

BORGES MARTINS, Roberto. “Se Deus quiser, semana que vem...ou na outra” – Terra, trabalho e liberdade. In: Anais eletrônicos do XI Congresso de História Econômica & 12ª Conferência Internacional de História de Empresas. Vitória - ES: Universidade Federal do Espírito Santo–UFES, 2015. Disponível em: <<<https://drive.google.com/drive/folders/0B2qy1stqQSxEfmFVOXZQaEkyTW1SNWxmb3FsZjNkY2V2dF9OTjg2d21PelhvZW5iTTQzc0k>>>. Acesso em 02/11/2015.

ROCHA Manuel Antônio Coelho. Instituições do Direito Civil Português. 2ª ed. Rio de Janeiro: H Garnier, 1907.

ROVARON, Carlos Eduardo. Xadrez imobiliário: as peças humanas, o tabuleiro de terras e as novas regras do jogo em Caldas-MG (Séc. XIX). São Paulo, 2015. Tese (Doutorado em História Econômica), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

SANTOS, Rafael Freitas. O ouro e a palavra: endividamento e práticas creditícias na economia mineira setecentista. In: CARRARA, Ângelo Alves (org.). A vista ou a prazo: comércio e crédito nas Minas Setecentistas. Juiz de Fora: Ed. UFJF, 2010.

SILVA, Oscar Joseph de Plácido e. Vocabulário Jurídico. 29ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

