

Sobre enfiteuses e outros termos: uma análise sobre os conceitos do universo rural

On emphyteusis and other terms: an analysis of the concepts of the rural universe

Sobre enfiteusis y otros términos: un análisis de los conceptos del universo rural

Márcia Motta*

Marina Machado**

Resumo

O objetivo do presente artigo é deslindar as distintas compreensões acerca dos termos e das concepções sobre a riqueza assentada na propriedade da terra, nas últimas décadas do século XVIII e nas duas primeiras décadas do século seguinte. Como desdobramento, analisa-se um conceito controverso: a enfiteuse (ou aforamento), objeto de discussão de um jurista, cujas obras foram as mais lidas pelos advogados do oitocentos: o português Lobão.

Palavras-chave: Arrendamento. Enfiteuse. Propriedade.

Introdução

Termos aparentemente próximos e que muitas vezes se confundem em uma primeira leitura, *arrendamentos* e *aforamentos* expressam, na verdade, concepções distintas de apropriação do território. A rigor, para além das definições jurídicas, as palavras e expressões são também histórias, valores, embates e disputas, reveladoras de um debate sobre

* Doutora pela Universidade Estadual de Campinas (Unicamp). Professora titular do Departamento de História e do Programa de Pós-Graduação em História da Universidade Federal Fluminense (PPGH-UFF). Membro fundador da Rede Proprietas. E-mail: menendesmotta9@gmail.com

** Doutora pela Universidade Federal Fluminense (UFF). Professora da Faculdade de Ciências Econômicas e do Programa de Pós-Graduação em História da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (PPGH-UERJ). Membro fundador da Rede Proprietas. E-mail: marinamachado@gmail.com

Recebido em 20/03/2017 - Aprovado em 28/04/2017

<http://dx.doi.org/10.5335/hdtv.17n.2.7492>

o passado do mundo rural, mais complexo do que imaginemos. Como bem nos lembra Pierre Bourdieu (1998), as palavras carregam a força do que pretendem explicar, ou, por que não, confundir, de modo que, nos processos de disputas pela terra, diferenciar e compreender arrendamentos e aforamentos tornam-se tarefas tão fundamentais quanto o próprio entendimento das querelas.

O objetivo do presente artigo é deslindar as distintas compreensões acerca dos termos e das concepções sobre a riqueza assentada na propriedade da terra, entre as últimas décadas do século XVIII e as duas primeiras décadas do século seguinte. Como desdobramento, analisa-se um conceito controverso: a enfiteuse (ou aforamento), objeto de discussão de um juriconsulto, cujas obras foram as mais lidas pelos advogados do oitocentos: o português Lobão.

Sobre a construção dos conceitos

Começemos pelas definições propostas por Augusto Teixeira de Freitas Senior, o mais importante juriconsulto do Brasil imperial. Responsável por realizar o primeiro Código Civil do Brasil, tarefa jamais finalizada, ele procurou definir os dois institutos, no intento de discutir sua questão central: os direitos de propriedade, nascidos com o Império:

Arrendamento: é a locação de bens imóveis por tempo certo, e renda certa: Tal é a feição própria d'este Contrato, posto que as locuções variem em nossas Leis, ora aplicando-o á locações de bens moveis, ora á locações sem preço certo [...] (SENIOR, 1882, p. 17).

Em recente definição, o *E-dicionário da Terra e do Território no Império Português* complementa que, de acordo com as Ordenações Filipinas, o arrendamento constituía-se em um contrato de exploração com duração inferior a dez anos, no qual o senhorio cedia o usufruto do imóvel ao arrendatário, recebendo, em contrapartida, uma renda previamente acordada entre as partes (RODRIGUES, E. 2015).

Um tanto mais complexa é a análise dos aforamentos, que sustentam como marca fundamental a separação em duas formas de domínio sobre o mesmo bem. Assim, há o chamado *domínio direto*, que pertencia ao senhorio, proprietário das terras, e o *domínio útil* (ou pleno), que passava a pertencer ao foreiro ou enfiteuta, após o contrato. O aforamento era de fato uma forma de apropriação marcada por contratos mais longos no tempo, geralmente perpétuos, ou em vidas (três gerações). Em outras palavras, segundo Senior:

Aforamento, ou Contrato Emphiteuticario, é exclusivamente contrato civil; pelo qual se-adquirem terrenos para edificações, ou terras incultas para trabalhos de lavoura (1882, p. 09).

Enquanto

Emfiteuse, ou Emphyteuse, é o direito real, pelo qual um ou mais imóveis, de ordinário incultos, ficam constituídos — bens de domínio útil (1882, p. 61-62).

De todo modo, os aforamentos têm uma história mais antiga, pois surgiram como opção para garantir e promover o cultivo e a ocupação típicos das relações feudais de exploração da terra. No Antigo Regime, era comum que os monarcas cedessem títulos de

propriedade como provimentos a serviços prestados. O estatuto jurídico do proprietário era de usufrutuário vitalício, detinha o domínio direto, podendo desfrutar das rendas e dos privilégios daquelas terras. Havia, no entanto, áreas muito extensas, difíceis de ser cultivadas diretamente por camponeses ligados ao rei. Um único proprietário ou mesmo um arrendatário não seria capaz de cultivar áreas demasiadamente grandes (STUMPF, 2014). Por conseguinte, a desejada estabilidade para a realização do cultivo passava por uma solução que implicasse em alguma segurança ao camponês. A disponibilidade econômica transferida ao foreiro, ou ao enfiteuta, ultrapassava os elementos que, em geral, eram negociados em um arrendamento. Na enfiteuse, trasladava-se o domínio útil da terra, podendo o enfiteuta dispor da forma como lhe conviesse, prestando-se à colonização, sendo o instrumento legal pelo qual se promovia o cultivo e o povoamento de áreas. Mantinha-se, em contrapartida, o pagamento de algumas taxas, como o foro, a razão e o laudêmio, uma trilogia que sustentava a maior parte dos contratos de arrendamento. Com o passar dos anos e das gerações que assumiam a responsabilidade sobre a área aforada, gerava-se valor patrimonial da terra até então inculca. Tal valor acabava sendo criado pelo próprio enfiteuta por meio de seu trabalho, justificando, portanto, a prática de contratos perpétuos.

A rigor, os aforamentos eram assentados em uma relação pautada essencialmente em características feudais, o detentor do domínio direto estabelecia uma relação de vassalagem para com seus enfiteutas, validando toda uma organização política própria do Antigo Regime.¹

Na segunda metade do século XVIII, porém, em várias regiões da Europa, os contratos de arrendamento e de aforamento tornaram-se objeto de intenso debate. Quais seriam as melhores alternativas para o aproveitamento das terras? Como legitimar a ocupação de um, em detrimento de outrem? Também em Portugal, o tema da propriedade territorial tornou-se uma discussão sobre os rumos do desenvolvimento agrícola. Memorialistas e juristas passaram a refletir mais diretamente sobre a terra, um bem não reproduzido pela natureza.

Inspirada na fisiocracia de origem francesa, a Coroa portuguesa pretendia reordenar o seu território, delimitar o poder senhorial e promover a agricultura. Por conseguinte, a discussão que perseguia o melhoramento da agricultura, com ênfase em soluções para o atraso econômico de Portugal, era produto das reflexões em efervescência na Europa. Na segunda metade do setecentos, o economista francês François Quesnay defendia que a cultura da terra era a verdadeira origem da riqueza e se posicionava contrariamente à mineração. O iluminista defendia que era preciso conhecer as verdadeiras fontes de riqueza e os meios para multiplicá-las. Não à toa, Portugal e Espanha se tornavam emblemáticos exemplos de nações que haviam preterido a agricultura em favor das riquezas advindas da mineração, com enormes desvantagens, se comparadas às outras potências (SANTOS, 2013, p. 137).

Ao final do setecentos, era urgente investir na agricultura. A originalidade do discurso dos memorialistas, segundo José Luís Cardoso (1989, p. 73-4), residia na crítica à perspectiva de que a riqueza e o dinheiro poderiam se

fundir em um só conceito. Em outras palavras, a riqueza não derivaria e nem poderia ser criada do ou pelo comércio, mas, sim, por meio da produção, sendo a cultura da terra seu grande potencial. Além disso, a produção tornava-se a gênese explicativa da riqueza. Era a partir do ato de produzir que se transformava o mundo natural por meio do trabalho do homem, e dele derivavam os atos que davam concretude à vida econômica – como a troca, o consumo e a repartição (CARDOSO, 1989).

Ao analisar a conjuntura, Márcia Motta (2009) destacou que o direito português agia de forma diversa e múltipla em seus questionamentos e reflexões sobre os forais que, em tese, serviam para regularizar a administração. Para a autora, a falta de clareza nos documentos régios levava a uma legislação variada, desencadeando abusos dos senhorios e incontáveis conflitos. Motta (2009, p. 95) ressalta, ainda, que os memorialistas pareciam enxergar nos camponeses a expressão da decadência agrícola que pretendiam superar.

Trata-se de um período de marcantes reflexões, posto que o iluminismo influenciava não apenas os debates, mas também as revoluções que transformariam o mundo moderno. As conquistas napoleônicas se desdobravam, assim, na influência do Código Civil Napoleônico, de 1804, tanto na definição como na propagação de uma determinada visão sobre a propriedade: individual, privada, plena e, sobretudo, não compartilhada em sobreposições de direitos. Pretensamente perfeita, a propriedade absoluta traria consigo as supostas vantagens do sistema capitalista. A proposta consagrava, de certo, a antítese do Antigo Regime, mas

se nada disso era automático, tampouco se pode afirmar que as transformações estivessem previamente dadas.

Ao refletir sobre aquele caráter sagrado e perfeito da propriedade, Rosa Congost (2000) propõe substituir o estudo de um hipotético processo de perfeccionismos da propriedade, enganosamente neutro, por uma análise de um processo real, que claramente conduz à sacralização de alguns direitos de propriedade. Assim, a autora destaca que o objetivo dos legisladores era o de proteger apenas uma parte dos direitos de propriedade. Como todas as relações sociais, diante do moderno modelo de propriedade, a repartida foi sendo identificada como imperfeita, incompleta. A propriedade absoluta contrapõe-se à pluralidade de direitos, ou a diferentes domínios, sobre uma mesma terra, percebendo-a como uma particularidade medieval, em face ao direito que seria consagrado pelas revoluções liberais.

Para José Luís Cardoso (1989), o núcleo da motivação dos autores memorialistas volta-se diretamente para a estrutura jurídica e econômica da propriedade agrícola. Pautados nos debates que envolviam o melhoramento da agricultura, eles defendiam a individualização da propriedade e sua consequente transformação em mercadoria livre (CARDOSO, 1989, p. 115-120), referendando-se assim a crença nas virtudes e nas vantagens da iniciativa econômica individual. Desse modo, sob o argumento da melhoria nas condições de produção agrícola, os memorialistas elegeram como palco a batalha pela propriedade de terras, tradicionalmente inertes ou exploradas em usufruto comum como pastagem. Para os intelectuais do período, os entraves estavam

nos pequenos agricultores e trabalhadores rurais que se veriam privados de formas ancestrais de utilização da terra, como também afirmou Motta (2009). Na prática, o aumento da mobilidade da terra, provocado pela abolição ou atenuação de restrições e encargos feudais, deu início a uma dinâmica fundiária concentracionista, cujas primeiras vítimas foram os pequenos camponeses.

Apesar da insatisfação ou resistência manifestada pelos grupos diretamente afetados, a transformação de terrenos baldios ou comunais em áreas privadas foi defendida de modo inequívoco por muitos dos que se debruçaram sobre o atraso da agricultura em Portugal, que afirmavam, em suma, que as terras voltadas ao abandono por senhores públicos ou privados consistiam em uma relíquia do direito feudal a ser superada e abolida, em nome do aumento da produção e da fixação populacional.

As propostas contidas na literatura memorialista e projetista sobre privatização e repartição de terras de larga data abandonadas ou escassamente utilizadas em comum representam uma primeira tentativa de criação de condições para o surgimento de uma estrutura agrícola capitalista, paralela e não conflitual com a estrutura baseada nas relações de tipo senhorial. A este propósito refira-se a recomendação feita por alguns memorialistas para que se procedesse à vedação das terras – fossem elas destinadas a cultura ou reservadas às pastagens criadas artificialmente – procurando desta forma garantir a segurança da propriedade privada, precaver intromissões e violações de território alheio, e retirar mobilidade e independência a setores do campesinato cuja reunida (por ausência de terra disponível) se transforma em prenúncio da sua atuação como mão-de-obra livre assalariada (CARDOSO, 1989, p 118).

Ainda segundo Cardoso (1989), os autores da época tinham consciência da profundidade de reformas que seriam necessárias, muitos deles exercendo funções superiores na administração pública ou econômica. Redobrava-se o cuidado diante da ameaça de as reformas, eventualmente, prejudicarem o equilíbrio social do regime.

Compreender a dinâmica de ocupação da terra por meio das relações que envolvem as diferentes formas de possuir, de díspares domínios, é, sem dúvida, uma tarefa delicada, pois envolve querelas, em que atores sociais desiguais se enfrentam em uma disputa que envolve desde poder político até a sobrevivência cotidiana. Margarida Sobral Neto (2013) defende que os teóricos se norteavam pela legislação, ou seja, as ordenações do Reino. Consequentemente, acabavam por ignorar a construção histórica dos direitos de propriedade, já que a enfiteuse era um acordo constituído entre as partes, resultado de relações sociais dinâmicas, que os intelectuais pretendiam orientar pela razão, desconsiderando, desse modo, a complexidade existente.

Os textos deixados por memorialistas e juriconsultos, em meio a essa conjuntura de questionamentos antissenhoriais, são, ainda que diante dos limites apontados, uma fonte valiosa para a compreensão do debate que envolvia a enfiteuse. Se a conjuntura era de questionamento aos direitos dos senhorios, havia também as interpretações em sua defesa, sobre as quais iremos nos debruçar ao perseguirmos a obra de Manuel de Almeida e Souza de Lobão. Além disso, se os arrendamentos foram se tornando uma cessão de direitos mais favorável aos senhorios e, mais

tarde, ao proprietário da terra, nem sempre era essa a percepção de todos. A flexibilidade das renovações contratuais poderia ser vista por outro viés. É o que veremos a seguir.

As reflexões de Lobão

Nascido em 1744, Manuel de Almeida e Souza Lobão formou-se em Coimbra e advogou na cidade de Lobão, topônimo que lhe rendeu a alcunha incorporada ao nome. No início do século XIX, dedicou-se fervorosamente à escrita. Estima-se que, entre 1805 e 1817, quando faleceu, tenha publicado mais de 10.000 páginas (HESPANHA, 2010, p. 112). Antônio Manuel Hespanha define Lobão como um exemplo de “jurista coletivo”, pela característica enciclopédica de sua obra.

Nem sempre os autores mais originais e criadores são os de maior impacto prático. Entre nós, temos o exemplo claro com Manuel de Almeida e Souza (Lobão), 1744-1817. Jurista pouco original, de estilo pesado e arcaizante, foi, no entanto, um dos juristas mais lidos durante todo o século XIX. O carácter enciclopédico das suas obras, quer quanto aos temas tratados, quer quanto à bibliografia citada (sobretudo a bibliografia jurídica tradicional) tornou-o num escritor de leitura obrigatória durante quase todo o século XIX. Mesmo após a publicação do Código Civil de 1867, que alterava quase toda a legislação sobre que se baseava, continua a ser citado. [...] A importância deste facto para a história jurídica portuguesa não pode ser subestimada. Lobão, e com ele toda uma série de outros autores e de obras “menores” de intenção prática, contribuíram, por vezes muito mais do que a lei, para conformar os resultados da prática jurídica em Portugal no século passado (HESPANHA, 1982, p. 22-23).

Os temas sobre os quais se dedicou foram variados, compreendendo todas as partes da jurisprudência. É de sua autoria uma das obras que mais se aproximam das discussões em torno da complexidade dos direitos de propriedade, o *Tractado práctico e crítico de todo o Direito Emphyteutico conforme a legislação e costumes d’este reino e uso actual das nações*, publicado pela Imprensa Nacional em 1857, organizado em dois tomos, com 486 e 440 páginas, respectivamente, totalizando quase mil páginas.

No primeiro volume da obra, o autor delineou e mapeou a própria origem do direito enfitêutico. Partindo do que denomina “essência dos empraçamentos com todas as suas circunstâncias” (1857, p. V), aborda as origens dos prazos, as pessoas que podem empraçar seus bens e as que são capazes de receber os bens em empraçamento, as regras e os contratos entre as partes envolvidas, as escrituras públicas e os esclarecimentos para casos de subenfiteuse. Nesse aspecto, estamos diante de um novo termo, dentre os que este artigo aborda: empraçamentos. Augusto Teixeira de Freitas Senior apresenta a definição de que “é o mesmo que aforamento, porém sem uso entre nós, nem no Juízo, nem fora d’ele” (1882, p. 62). Ele afirmava que o empraçamento estava em desuso. No Brasil, de fato, não encontramos registro de contratos de empraçamento para a realidade das colônias portuguesas na América. De acordo com os estudos de Eugênia Rodrigues (2015), no entanto, foram muito comuns para o Império Português do Oriente.

Os empraçamentos, ou simplesmente *prazos da Coroa*, como eram rotineiramente conhecidos, atendiam à necessidade impe-

rial de remunerar a elite que estava a serviço da Coroa, garantindo a administração do território com uma adequação às instituições das sociedades dominadas. Segundo L. Rodrigues, os empraçamentos eram cedidos a vassallos – inclusive nativos – como retribuição de serviços prestados, nos quais os beneficiários deviam pagar o foro e prestar mais serviços. A contrapartida do usufruto era entendida como a possibilidade de cobrança de tributos dos habitantes nativos. Os prazos consistiam, portanto, em mais um dentre os tantos instrumentos de administração do território, assim como de seus habitantes, que era delegada pela Coroa. A complexidade e a diversidade das sociedades agregadas ao império faziam com que, nessas concessões, além das normas europeias, fossem incorporadas características das instituições nativas, apresentando cláusulas específicas e seus distintos territórios (RODRIGUES, L., 2015).

Para além dos prazos da Coroa, Lobão analisa as regras de sucessões no Direito Enfitéutico, delineando a descendência e a ascendência de filhos e netos legítimos, questões que envolviam o testamento e a nomeação de herdeiros. Na terceira e última parte do primeiro volume, o autor analisa “encargos e obrigações do enfiteuta, ou relativamente a terceiros ou relativamente ao senhorio tanto por força dos pactos como elas disposições do direito” (1857, p. IX). Elenca, então, as obrigações, que vão desde as benfeitorias realizadas, o zelo para evitar danificações, até a complexidade dos pagamentos devidos, dentre os mais conhecidos, os foros, as rações e os laudêmios, que correspondiam à pensão do senhorio pelo reconhecimento

da propriedade original das terras ocupadas, além de quotas proporcionais à colheita pagas como remuneração pelos frutos.²

Como já destacado, o *foro*, a *ração* e o *laudêmio* formam, segundo a historiadora Margarida Sobral Neto (2013, p. 73-74), a trilogia presente na maior parte dos contratos de aforamento do Antigo Regime. O foreiro, por meio do contrato estabelecido, adquiria um domínio – o útil – sobre a terra, que se traduzia no direito de explorar, durante o período de tempo estabelecido no contrato, bem como legar aos seus sucessores ou até mesmo vender. Na visão de muitos autores, os direitos eram tão alargados que se confundiam com uma “quase propriedade” para os casos de aforamentos perpétuos.

O foro fixo era o valor pago como reconhecimento do domínio direto do proprietário pela exploração da terra, o mais rotineiro e comum. A ração, por sua vez, significava a compensação pela produção das terras, em geral, o percentual pago variava de acordo com o produto cultivado, o que poderia estimular e/ou desestimular determinadas culturas. Por fim, o laudêmio³ era o valor pago pelo proprietário do domínio útil ao proprietário do domínio direto sempre que realizada uma transação onerosa, notadamente, compra e venda do aforamento. Se cada uma das três taxas representava uma especificidade no processo produtivo, esta última era, de certo, a que mais pesava na procura pela terra, condicionando fortemente a sua mobilidade, já que os laudêmios mais elevados afastavam muitos potenciais compradores. Para além das questões econômicas diretas, Sobral Neto (2013) destaca que esse tripé de cobranças era a expressão clara das relações

senhoriais estabelecidas, cabendo reconhecer o peso dessas taxas sobre a agricultura do Antigo Regime de forma geral, os enfiteutas, quando possível, optavam naturalmente pelo cultivo das terras sobre as quais o montante cobrado era menos elevado. O peso das taxas foi um forte condicionante sobre a agricultura portuguesa, tanto no reino como nas colônias, tonando-se ponto central em muitos debates. Cabe destacar que se tratava da conjuntura na qual se debruçaram os autores ilustrados com o intuito de discutir e promover o desenvolvimento econômico por meio da agricultura (2013, p. 65-67).

O texto de Lobão segue com fortes argumentos, tornando-se a sua marca, no sentido de legitimar historicamente os direitos dos senhores. Tal posicionamento fica ainda mais evidente a partir da leitura do segundo volume de sua obra. Nesse aspecto, o autor vai de encontro às reflexões de Paschoal de Mello Freire, professor de Coimbra, que, ao longo do século XVIII, produziu argumentos que foram fundamentalmente utilizados contra os senhores, em textos que, de acordo com Margarida Sobral Neto (2013), circularam pelos campos em forma de manifestos.

É razoavelmente conhecida a divergência entre as ideias de Lobão e o posicionamento de Mello Freire em favor do costume, reconhecendo-o como forma ancestral de sobrevivência dos grupos campestres.⁴ Motta (2009) destaca que a obra de Mello Freire, sintetizada por Lobão, evidencia as dificuldades em diferenciar posse e propriedade, lembrando que Portugal já havia promulgado leis diversas sobre o assunto. Para a autora, Mello Freire buscou uma interpretação mais restrita sobre posse, fundada nos

princípios da boa razão, tendo por base a ampla tradição de posse imemorial. Lobão, ao contrário, teceu severas críticas aos efeitos da posse imemorial e ressaltou seus aspectos negativos (MOTTA, 2009, p. 66-67).

Não é à toa que, em uma de suas mais importantes obras, Lobão se debruça criticamente sobre os escritos de Freire, pontuando seus desacordos. Dentre os muitos aspectos a serem salientados, há não apenas o posicionamento de Freire em defesa dos direitos costumeiros, mas também uma crítica aos direitos de propriedade, em contraponto às tentativas de Lobão em resguardar aqueles direitos dos senhorios, questionando a autonomia conferida aos foreiros. A produção intelectual dos dois autores é separada pela força dos debates iluministas, a despeito do lado que cada qual assumiu. O fato, porém, é que ambos foram influenciados pelos escritos da época, e Lobão vivenciou ainda os desdobramentos da Revolução Francesa e a publicação do Código Civil Napoleônico em 1804, que, como vimos, pretensamente, delineava uma propriedade absoluta, resguardando os direitos dos proprietários diretos.

Ao procurar proteger os direitos de propriedade para os senhorios, questionando o excesso de autonomia transferido ao enfiteuta pelo contrato estabelecido, Lobão se pauta nas Ordenações Filipinas.⁵ Publicadas em 1603, como resultado da reforma nas Ordenações Manuelinas proposta por Felipe II, durante a União Ibérica, as Ordenações Filipinas foram confirmadas em 1643, tornando-se o cerne do direito civil português, e marcaram uma nova época para a ciência jurídica no mundo luso. Organizada em cinco livros, a obra é definida por Silvia Lara como a com-

pilação que constituiu “o mais bem feito e duradouro código legal português” (1999, p. 34). O livro IV nos interessa diretamente, assim como o foi para Lobão, pois determina o direito das coisas e das pessoas, estabelecendo as regras para contratos, testamentos, tutelas, formas de distribuição e aforamentos de terras. Uma sequência de títulos define a legislação agrária, com olhar atento sobre os aforamentos e seus respectivos contratos. Os temas são variados e minuciosamente normatizados, vão desde a fixação das normas relativas até a sucessão do aforamento, em caso de falecimento do foreiro, como o alcance dos direitos e deveres do enfiteuta, bem como um intenso debate na defesa da proibição de alienações, sem o consentimento do senhorio. Apoiando-se na legislação portuguesa então vigente, Lobão pondera que a relação estabelecida nos contratos pode levar o proprietário a não dispor de seu próprio bem. Para evitar tal realidade, defende a anulação dos contratos realizados sem a anuência do senhorio, ou seja, o enfiteuta que descumprisse a norma seria penalizado ainda com a perda do direito sobre a coisa aforada.

O foreiro [citando as Ordenações Filipinas] que traz a herdade, casa, vinha, ou outra possessão aflorada para sempre, ou para certas pessoas, ou a tempo certo de 10 anos, ou daí para cima, não poderá vender, escambar, dar, nem alhear a cousa aflorada sem consentimento do Senhorio, etc.”; e no §. 1.: “E sendo a venda, escambo, doação, ou qualquer alheação feita em outra maneira sem autoridade do Senhorio, será nenhuma, e de nenhum vigor, e o Foreiro por esse mesmo feito perderá todo o direito que tiver na cousa aflorada, e tudo será devoluto, e aplicado ao Senhorio, se o quiser (LOBÃO, 1857, p. 12-13).

As interpretações sobre o direito enfiteutico tornam-se densas e complexas no mundo luso, revelando um embate de posições, o que, a rigor, também manifesta um olhar social específico de cada posição sobre os direitos de propriedade que se pretendia defender. Por um lado, havia aqueles que, como Lobão, posicionavam-se ao lado dos senhorios, acreditando que, na prática, esses proprietários eram aliados de seus direitos e, portanto, não dispunham dos bens que pretensamente possuíam. Por outro, havia os que insistiam em lembrar que o enfiteuta adquiria todos os direitos inerentes ao domínio, com exceção do próprio domínio em si. A repartição dos domínios realizada no contrato enfiteutico era realmente uma situação bastante singular aos olhos de uma sociedade que pretendia individualizar o direito de possuir.

O debate oitocentista luso acerca dos diferentes domínios – direto e útil – caminhava no sentido de pensar a singularização da propriedade da terra. Memorialistas debatiam o caminho mais eficiente para promover a agricultura, e a reflexão esbarrava, vez por outra, na ideia de que a terra não era um bem coletivo, tampouco responsável por promover o sustento de seus moradores. O processo de construção da propriedade territorial privada, pretensamente perfeita, reunia controvérsias e disputas, que, na maioria das vezes, culminavam em rotineiras injustiças.

Com a pretensão de minimizar o poder dos enfiteutas, que julgava ser excessivo, o juriconsulto Lobão apoiava-se no texto das Ordenações Filipinas e costurava, teoricamente, o argumento para que os aforamen-

tos, gradativamente, cedessem lugar aos arrendamentos – contratos de tempo inferior a dez anos – ou a simples locações, por meio de novos contratos.

[...] que fiquem sem privilegio algum para alegarem o tal arrendamento de longo tempo; antes *ficarão reputados por simples inquilinos* para todos os outros casos, em que haveriam de ser expulsos, se tais arrendamentos de dez, ou de mais anos não houvesse. (A Lei não compreende os arrendamentos de dez anos).

Nota: Reduzidos pois assim os Arrendamentos *ad longum tempus* a simples Colônias, sem aquisição de domínio útil, cessa, já a respeito d'eles o pressuposto, e disposto nesta [cita às Ordenações Filipinas]; e transformados em Arrendamentos simples, colocados nesta classe, ficam reguláveis pelas regras dos mais Arrendamentos.

[...] inalteravelmente, que em nenhum caso, e para nenhum efeito se transfere jamais o domínio útil pelos arrendamentos *ad longum tempus*, cassadas pelo dito Alvará, como nele se vê, quaisquer Leis, Ordenações, Regimentos, Disposições do Direito comum, e opiniões dos DD. em contrario. (Porque já não transferem o Domínio como antigamente) (LOBÃO, 1857, p. 14, grifo do autor).

Incomodado com o excesso de autonomia dos enfiteutas, que entendia como um limite aos domínios dos senhorios, Lobão enxerga no fim do instituído dos aforamentos a solução mais simples e imediata. As largas proporções de terras e a concentração de seu domínio nas mãos de poucos indivíduos seguiam desafiando as propostas de colonização, que implicavam o binômio povoar e produzir. Fazia-se necessário atender não apenas aos anseios dos proprietários de terras, mas também às demandas produtivas

trazidas pelo debate ilustrado. Lobão passa a enxergar nos arrendamentos a saída desejada, já que contratos mais curtos possibilitariam renegociações de valores e dos demais termos, de tempos em tempos. No mais, não haveria a repartição dos domínios de uma propriedade, já que o domínio útil não seria mais transferido. A solução de Lobão, muito longe de resolver a questão da concentração territorial que afligia tantos autores, buscava atender à produtividade das terras e aos anseios dos grupos proprietários, por meio de um modelo que, àquela altura, já vigorava na Inglaterra (THOMPSON, 1976, p. 328-360).

A individualização da propriedade agrária, por meio dos cercamentos, pôs fim aos direitos comunais, representando a mais famosa redefinição de direitos dos quais dependia a sobrevivência das pessoas, sendo reconhecida como uma etapa fundamental do processo de transição do feudalismo ao capitalismo (THOMPSON, 1987; WOOD, 2001). Ellen Wood (2001) destaca que, a partir dos cercamentos, o arrendamento das terras e as pressões sobre os arrendatários para aumentar a produtividade transformaram as relações de produção, que levaram à expulsão de camponeses de suas terras e à extinção de direitos consuetudinários, ou costumeiros. Em contrapartida, surgiam: latifundiários, arrendatários e trabalhadores assalariados; todos submetidos às pressões pelo aumento da produtividade (WOOD, 2001, p. 85-88). Não é difícil reconhecer, nos escritos oitocentistas de Lobão, o intuito de caminhar junto aos debates então em voga na Europa, propondo a individualização da propriedade em Portugal.

Lobão propõe fundamentar os *novos contratos* de forma que o controle estivesse sob a responsabilidade dos senhorios. As transações que envolvessem compra e venda, “qualquer alienação que compreendem todo o contrato, pelo qual o domínio se transfere” (1857, p. 16), deveriam ser antes submetidas ao consentimento dos senhorios, tal como previsto nas linhas das Ordenações Filipinas. Em nota seguinte ao texto já destacado, o autor enumera as justificativas:

1.a, para que o Senhorio se certifique de quem ha de receber a sua pensão: 2.a, para que possa opor-se á pessoa do sucessor, como se for pessoa poderosa, ou daquelas, das quais seja difícil o recebimento dos Forros: 3.a, para que, querendo, possa usar do Direito da Opção, e Praelação: 4.a, para exigir o seu Laudêmio, renunciando aquele Direito, e aprovando a alienação (LOBÃO, 1857, p. 16).

O propósito volta-se para assegurar uma renovada relação de forças, firmada por meio dos novos contratos, certificando ao proprietário a autonomia sobre o seu próprio bem, ainda que estivesse arrendado a outrem. Desejando realizar qualquer alienação – compra ou venda –, o foreiro – ou arrendatário –, segundo a interpretação de Lobão, estaria sujeito à notificação e ao consentimento do senhorio. Recorrendo, como de costume, ao livro IV das Ordenações Filipinas,⁶ salienta que, já na requisição, deveriam estar firmados os fins desejados, a temporalidade e o valor, ou coisa, a ser pago em troca (LOBÃO, 1857, p. 84). Os requerimentos poderiam ser feitos pelo vendedor, pelo comprador ou mesmo pelo procurador destes, mas era fundamental que fosse feito

ao senhorio em pessoa, para que o próprio tivesse ciência da negociação realizada.

Este requerimento ao Senhorio, esta proposta pode fazer-se-lhe, ou pelo vendedor [...] ou ainda pelo comprador [...] Pode fazer-se-lhe extrajudicialmente, ou pelo próprio enfiteuta, ou por seu especial Procurador, e ainda mesmo pelo Administrador, Tutor, ou Curador do enfiteuta, que quer alienar [...] Deve fazer-se ao Senhorio em pessoa, e formalmente, sem bastar para satisfazer á Lei, que o Senhorio tenha ciência da venda; porque sem embargo de ter esta ciência se lhe deve propor a opção, e prelação, [...] Nem basta fazer-se esta proposta a hum Procurador do Senhorio, que não seja para esse fim especial, ou que não costume ler faculdade para licenciar tais alienações, [...]. (Por quem, a quem, e como se deva fazer este requerimento. Pelo vendedor. Ou comprador. Por si, ou por outra pessoa hábil. Ao Senhorio em pessoa; não basta a seu Procurador, que não seja especial (LOBÃO, 1857, p. 84-85).

Para aqueles que, como Lobão, defendiam os interesses dos senhorios, o enfiteuta, titular do domínio útil, convertia-se no verdadeiro proprietário do imóvel, no lugar do senhorio, que passava a ter direito sobre o foro anual, a razão e o laudêmio, já apresentados. De certo, o debate não é tão simples: enquanto alguns argumentam o alto peso dos tributos e as consequências para a agricultura, outros salientam uma desproporção entre os valores pagos – anuais, fixos e imutáveis – e o que deveria vigorar, alegando que as vantagens estariam apenas para os enfiteutas.

Em conclusão

As palavras têm histórias, e estas são reveladoras de um mundo já perdido. Por essa razão, é importante considerar o longo processo que culminou com a condenação do aforamento em favor de uma política de arrendamento, identificada como a saída para o estímulo moderno de desenvolvimento agrícola. Em Portugal, eram ainda percebidas as críticas aos direitos feudais, que, traduzidos pela escrita de cada jurisconsulto, tendiam para a defesa de um lado diferente. Motivados pela discussão promovida pelos que clamavam para a necessidade de libertar os encargos feudais e promover a agricultura, os jurisconsultos posicionaram-se de formas variadas. Se para alguns, como Mello Freire, a solução caminhava no sentido de garantir os direitos dos camponeses, atrelados aos costumes imemoriais, Lobão parecia enxergar a solução no caminho oposto, por meio da salvaguarda do direito de propriedade dos senhorios.

Desse modo, como vimos, a enfiteuse se expressava em uma relação contraditória de exploração da terra, que, ao repartir os domínios – direto e útil –, dividia também interesses e opiniões. Não menos diversas eram as interpretações dos advogados, permeadas e contaminadas por entendimentos que carregavam seus próprios valores e inclinações pessoais.

Abstract

The purpose of this article is to delineate the different conceptions about terms and conceptions about wealth based on land ownership, between the last decades of the eighteenth century and the first two decades of the following century. As an unfolding, a controversial concept is analyzed here: the emphyteusis (or reinforcement); Object of discussion of a jurisconsulto, whose works were the most read by the lawyers of the eight hundred: the Portuguese Lobão.

Keywords: Emphyteusis. Property. Tenancy.

Resumen

El objetivo del presente artículo es el de deslindar las distintas concepciones sobre términos y las concepciones sobre la riqueza asentada en la propiedad de la tierra entre las últimas décadas del siglo XVIII y las dos primeras décadas del siglo siguiente. Además, se analiza aquí un concepto controvertido: la enfiteusis o aforamiento, objeto de discusión del jurisconsulto portugués Lobão, cuyas obras fueron las más leídas por los abogados del siglo diecinueve.

Palabras clave: Arrendamiento. Enfiteusis. Propiedad.

Notas

- ¹ Para uma análise sobre a história da enfiteuse, ver Pepin Le Halleur (1843).
- ² Sobre as diferentes taxas pagas em um contrato de aforamento, bem como as particularidades a qual cada uma se refere, conferir as importantes obras sobre conflitos envolvendo arrendamentos em Coimbra, de Sobral Neto, *O Foral de Cabril* (1996) e *Terra e conflito* (1997).
- ³ É comum que laudêmio também apareça com o nome de “quarentena”, ou outros termos. Segundo as Ordenações Filipinas, este nome era a designação usada para representar a quadragésima parte (2,5%) que o foreiro pagava ao senhor predial de laudêmio quando não houvesse estipulada outra quantia (Livro IV, Título XXXVIII). Já de acordo com o *Dicionário da Terra e do Território no Império Português*, o valor poderia variar ainda como a décima (10%) ou mesmo a metade do valor da transação do domínio útil (RODRIGUES, 2014).
- ⁴ Sobre as propostas de Mello Freire e, em especial, sua defesa sobre o costume, cf. Motta (2009).
- ⁵ Ver Ordenações Filipinas, livro VI Tit. 38: Do foreiro, que alheou o foro com autoridade do senhorio, ou sem ela.
- ⁶ Ver Ordenações Filipinas, livro VI Tit. 38: Do foreiro, que alheou o foro com autoridade do senhorio, ou sem ela.

Referências

- BOURDIEU, Pierre. *O que falar quer dizer: economia das trocas lingüísticas*. Algés/Portugal: Difel, 1998.
- CARDOSO, José Luís. *O pensamento económico em Portugal nos finais do século XVIII*. 1780-1808. Lisboa: Editorial Estampa, 1989.
- CONGOST, Rosa. *Sagrada propiedad imperfecta. Otra visión de la revolución liberal española*. *História Agrária*, Murcia (Espanha): SEHA - Sociedad Española de Historia Agraria, v. 1, n. 20, p. 61-93, 2000.
- HESPANHA, António Manuel. *História das instituições: épocas medieval e moderna*. Coimbra: Almedina, 1982.
- _____. Razões de decidir na doutrina portuguesa e brasileira do século XIX: um ensaio de análise de conteúdo. *Quaderni Fiorentini per la Storia del Pensiero Giuridico Moderno*, Firenze, v. 39, n. 1, p. 22-23, 2010.
- LARA, Silvia Hunold (Org.). *Ordenações Filipinas: livro V*. São Paulo: Companhia das Letras, 1999.
- LOBÃO, Manoel de Almeida e Sousa de. *Tratado Practico e Critico de todo o Direito emphiteutico*. Lisboa: [s. n.], 1857.
- MOTTA, Márcia Maria Menendes. *Direito à terra no Brasil: a gestação do conflito*. São Paulo: Alameda, 2009.
- PEPIN LE HALLEUR, Alexandre. *Histoire de L'Emphitéose em Droit Roman et em Droit Français*. Paris: Joubert, Libraire de la Cour de Cassation, 1843.
- SOBRAL NETO, Margarida. Formas de acesso à posse da terra e à função de rendimentos fundiários em Portugal na Época Moderna: o caso da Enfiteuse. In: CONGRESO INTERNACIONAL DE HISTORIA AGRARIA, 14, 2013, Badajoz. *Anais... Sobral: CIHA*, 2013. p. 55-69.
- _____. *O Foral de Cabril*. Viseu: Arquivo Distrital de Viseu, 1996.
- _____. *Terra e conflito*. Região de Coimbra, 1700-1834. Viseu: Palimage, 1997.
- RODRIGUES, Eugênia. Arrendamento. In: SERRÃO, J. V.; MOTTA, M.; MIRANDA, S. M. (Dir.). *E-dicionário da Terra e do Território no Império Português*. 2015. Disponível em: <<https://edittip.net/>>. Acesso em: 10 maio 2017.
- RODRIGUES, Lisbeth. Arrendamento. In: SERRÃO, J. V.; MOTTA, M.; MIRANDA, S. M. (Dir.). *E-dicionário da Terra e do Território no Império Português*. 2015. Disponível em: <<https://edittip.net/>>. Acesso em: 10 maio 2017.
- _____. Laudêmio. In: SERRÃO, J. V.; MOTTA, M.; MIRANDA, S. M. (Dir.). *E-dicionário da Terra e do Território no Império Português*. 2014. Disponível em: <<https://edittip.net/>>. Acesso em: 10 maio 2017.

SANTOS, Nívia Pombo Cirne dos. *O Palácio de Queluz e o mundo ultramarino: circuitos ilustrados*. Portugal, Brasil e Angola, 1796-1803. 2013. Tese (Doutorado em História) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2013.

SENIOR, Augusto Teixeira de Freitas. *Vocabulário Jurídico*. Rio de Janeiro: B. L. Garnier – Livreiro Editor, 1882.

STUMPF, Roberta Giannubilo. Os provimentos de ofícios: a questão da propriedade no Antigo Regime português. *Topoi*, Rio de Janeiro, v. 15, n. 29, p. 612-634, dez. 2014. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2237-101X2014000200612&lng=en&nrm=i-so>. Acesso em: 21 fev. 2017.

THOMPSON, E. P. *Senhores e caçadores*. A origem da lei negra. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1987.

_____. The grid of inheritance: a comment. In: GODOY, Jack; THIRSK, Joan; TOMPSON, E. P. *Family and Inheritance*. Rural Society in Western Europe 1200-1800. Cambridge: Cambridge University Press; Past and Present Society, 1976. p. 328-360.

WOOD, Ellen Meiksins. *A origem do capitalismo*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2001.