

**A LEI DE TERRAS E ESCRITURA: AS FONTES DOCUMENTAIS PARA
ANÁLISE DA ESTRUTURA FUNDIÁRIA DAS RUAS DA CIDADE DA
PARAHYBA NO SÉCULO XIX E INÍCIO DE SÉCULO XX.**

Rebeca Maria Aguiar do Nascimento
Universidade Federal da Paraíba
rebeca.ufpb@gmail.com
Doralice Sátyro Maia
Universidade Federal da Paraíba
doralicemaia@hotmail.com

Introdução

Partimos do entendimento de que um estudo crítico se constrói através da interação da sucessão temporal com a simultaneidade espacial para apresentarmos uma análise da estrutura fundiária das principais ruas da cidade da Parahyba, na segunda metade do século XIX e início do século XX. Assim, a pesquisa tem como propósito verificar as transformações na estrutura fundiária das ruas General Osório, Duque de Caxias, Maciel Pinheiro e Barão do Triunfo na Cidade da Parahyba no período pós - lei de Terras (1850). Acredita-se que o processo de privatização do solo urbano institucionalizado pela Lei de Terras (1850) é um marco importante para a compreensão da cidade, da vida urbana e, portanto, da rua.

Para tal, a pesquisa fundamenta-se na perspectiva da Geografia Histórica, considerada por Philo (1997) como uma sub-disciplina, tendo por objetivo principal, espacializar os fenômenos do passado com a finalidade de compreender os processos que levaram a realidade atual. Essa reconstrução segundo Abreu (2002), se compara a um trabalho de montar peças de um quebra cabeça, pois sempre estamos alimentando nossas pesquisas com um trabalho por vezes árduo de coletar, ler, conectar, contextualizar, conhecer fontes de documentos históricos que tanto podem ser oficiais como não oficiais.

Portanto, priorizamos como recurso metodológico o levantamento e a análise das escrituras de imóveis das ruas estudadas. Esse material é de suma importância para recomposição do quadro fundiário da cidade da Parahyba entre os anos de 1850 até 1930.

Para esse levantamento foram elaboradas fichas documentais que possibilitaram o registro de informações retiradas das escrituras referentes ao ano de construção, de

compra/venda, às características das edificações e a sua disposição na rua, entre outras informações que serão apresentadas neste artigo.

Tomando por base Sá (2009), ao analisar as discussões de Gregory (1991), pretendemos num primeiro momento abordar o mundo político brasileiro no bojo da formação da Lei de Terras (1850). Desse modo, apresentaremos os principais atores políticos responsáveis pela implementação da referida lei, bem como, as principais implicações da institucionalização da propriedade privada na cidade. Em um segundo momento abordaremos, de forma sucinta, a adequação da cidade da Parahyba aos padrões da modernidade, da salubridade e da higiene. Com isso, apresentamos os recursos metodológicos utilizados para a análise das principais transformações nas ruas, foco da pesquisa, além da leitura da estrutura fundiária da cidade supracitada no pós - Lei de Terras de 1850.

O mundo político da formação da Lei de Terras

O século XIX no Brasil é marcado por dois processos no âmbito da Legislação que afetam o ordenamento espacial e o quadro sócio-econômico, ambos imbricados ao próprio desenvolvimento do modo de produção capitalista. São estes: a suspensão do tráfico negreiro e a chamada Lei de Terras (1850).

O governo brasileiro paulatinamente vai substituindo o trabalho escravo dos negros pelo trabalho livre e assalariado do imigrante. Todavia, antes disso, a classe dominante precisava garantir através da legislação a escravização da terra, afinal paulatinamente ela perdia a renda fruto do trabalho escravo, assim almejava acumular capital com a privatização da terra e ao mesmo tempo banir o trabalhador da terra.

O debate na Câmara e no Senado durou aproximadamente uns doze anos. Iniciado pela criação de uma comissão, em 1838, com o intuito de criar leis versando sobre o regimento e regularização da venda de terras. O que resulta no projeto n. 94 denominado “Divisão de terras e colonização” sancionado pela Câmara, em 1850, sendo batizado de Lei de Terras.

De acordo com Smith (1990), a lei n. 601 foi elaborada por Vasconcellos e Miranda baseados nas contribuições das idéias de Wakafield. Assim, os partidários afirmavam:

[...] Como a profusão de dadas de terras tem, mais que outras cousas, contribuído para a dificuldade que hoje se sente de obter trabalhadores

livres é seu parecer que d'ora em diante sejam as terras vendidas sem exceção alguma. Aumentando-se, assim, o valor das terras e dificultando, conseqüentemente, a sua aquisição, é de esperar que o imigrado pobre alugue o seu trabalho efetivamente por algum tempo, antes de obter meios de se fazer proprietário (SMITH 1990, p. 306)

Segundo Sá (2009), a elite brasileira possuía um forte vínculo com a dinâmica social, por conseqüência dominava com base no dinheiro, terra, conhecimento ou religião. Na cidade da Parahyba a elite correspondia aos comerciantes, fazendeiros, letrados e aos proprietários de terra, estes que com a legitimação da propriedade privada da terra passaram a gerir o espaço.

A lei de Terras (1850) imprimiu a concepção da terra enquanto um bem material inviolável adquirido com base no poder do capital dentro das diretrizes jurídicas. Contudo, não promoveu inicialmente grandes modificações no urbano devido à falta de nitidez na divisão campo e cidade (MAIA, 2006).

Breve caracterização da cidade e análise da estrutura fundiária

A cidade da Parahyba em fins do século XIX e início do século XX estava concentrada nas suas porções de origem, ou seja, Cidade Alta e Cidade Baixa. Na primeira concentravam-se os edifícios religiosos e administrativos e principais residências, já na segunda encontravam-se o porto e as atividades comerciais ligadas ao porto.

Em fins do século XIX, eram muitos os problemas que contradiziam com os preceitos de higiene, salubridade e modernidade, tais como: tortuosidade das ruas, ausência de serviços básicos e proliferação de casas de palhas. Assim, na virada do século, a cidade da Parahyba acompanha outras cidades como Rio de Janeiro, São Paulo e Recife entre outras adotando as práticas higienistas e buscando empreendimentos modernos para embelezamento da cidade.

Adequando-se a essas medidas, a rua é transformada. As principais são pavimentadas, arruadas, niveladas e alinhadas nas principais ruas, devido à nova concepção de terra primar por um novo desenho urbano que estabeleça uma “racionalidade mais apreensível pela escala” que plasma “outra forma de ‘humanizar’, organizar, se apropriar da paisagem” (MARX, 1999, p.70).

Objetivando apreender como se dá esse processo de privatização da terra no urbano e seu rebatimento no espaço, coletamos, transcrevemos e criamos fichas das escrituras referentes à compra, troca, venda e hipoteca de moradias em especial das ruas Nova, Direita, Maciel Pinheiro e Barão do Triunfo, da cidade da Parahyba tendo por marco as primeiras escrituras encontradas do período analisado (1850 – 1930) que datam de 1864 e 1865. Sabendo que:

Os livros de notas dos tabeliões são preciosos para a análise da sociedade e da economia do passado. Ali se encontram: escrituras de compra de terras, imóveis urbanos e cativos, escrituras de criação de sociedades [...] (BACELLAR, 2005, P. 38-39)

Tendo conhecimento da importância das escrituras dos imóveis transcritas, pois elas são os primeiros documentos oficiais referentes à negociação de imóveis, no período estudado, visto que é no Cartório de Registro de Imóveis Carlos Ulisses, onde se localizam os documentos da área histórica da cidade. Além, do cuidado com a fidelidade nas transcrições, também buscamos apreender e sintetizar do que se tratava os outros documentos do livro 1 de 1864 e 1865, cujo tabelião chamava-se Manoel Seferino Garcia de Amaral.

Assim, elaboramos um gráfico que mostra a leitura das escrituras do Primeiro livro (1864 e 1865) em que a maior parte dos registros de negociação estava ligada ao grande negócio de escravos ocupando uma posição de destaque.

Gráfico 1: Os registros de negociações



Em 1850, data da Lei de Terras, a cidade tinha aproximadamente mais de 1.084 casas e 39 sobrados contabilizados, na pesquisa de Vidal Filho. O referido autor ainda destaca

que nesse período, as ruas da cidade da Parahyba não se encontravam todas edificadas, tendo destaque a Rua das Convertidas (Maciel Pinheiro) com 129 casas. Além disso, afirma a existência de escravos proprietários, cita a casa nº3 situada na Rua da Alegria, pertencente ao cativo Pedro do Marchand. Apesar da quantidade considerável de residências, o negócio imobiliário ainda não estava consolidado, como podemos constatar no gráfico 1, devido a pouca dinâmica da cidade.

Afinal, em meados do século XIX, a elite agrária buscava na cidade uma vida social mais intensa, contudo, as luxuosas casas na Cidade Alta funcionavam como segunda residência, ou seja, os proprietários usavam para passarem a temporada de chuvas ou durante os festejos. Os comerciantes erguiam seus sobrados nas principais ruas da Cidade Baixa, onde residiam no pavimento superior e comercializavam no térreo. Nas ruas também destacavam-se as moradias de palhas da população de baixa ou nenhuma renda.

Na tabela 1, podemos observar que a maioria das escrituras levantadas, entre 1864 e 1865, tratava de venda e compra de casas térreas (18 unidades), seguidas dos sobrados (4 unidades) e dos terrenos (3 unidades). Em alguns documentos, a situação da posse do terreno era descrita, como chãos livres ou chãos próprios e chãos foreiros. Como exemplo, temos uma escritura de venda de três casas, em 1865, situadas na Rua do Carro, a posse do terreno era pertencente ao mosteiro de São Bento, sendo vendidas por 1 conto e 500 mil reis, um preço mais baixo, já que o comprador só estaria adquirindo as casas e não a posse dos terrenos. Já o sobrado (nº 16) e a casa térrea (nº12A), ambos edificadas na Rua Conde E'deu, possuíam chãos livres, o que quer dizer que ao adquirir o imóvel também estaria tendo-se posse do terreno.

Tabela 1 – Os primeiros registros de compra/venda e hipoteca de imóveis

Tipo de imóvel	Rua	Valor
Sobrado, com chãos próprios	Misericórdia com frente p/ rua nova	50 mil reis
Casa térrea	Convertidas	2 contos de reis
Sobrado	Direita	1 conto e 300 mil reis
Casa térrea	Quartel, nº 24	500 mil reis
Sobrado nº 16 e casa térrea nº 12 A, chãos livres.	Conde E'du	1 conto e 984 mil reis
Casa térrea	Beco do Azevêdo, bairro	200 e 20 mil reis

**I SEMINÁRIO NACIONAL FONTES
DOCUMENTAIS E PESQUISA HISTÓRICA:
DIÁLOGOS INTERDISCIPLINARES
DE 01 A 04 DE DEZEMBRO DE 2009**

ISSN 2176-4514

	varadouro	
Casa	Rua da Cadeia, nº45	1 conto e 200 mil reis
Fronteira e terreno da Marinha	Varadouro	1 conto de reis
2 terrenos para construção de casas	Rua das Convertidas	7 contos e mil reis
Casa	Travessa do Fôgo, nº4	300 mil reis
Casa, chãos foreiros.	Rua do Fôgo	6 contos e mil reis
Casa	Rua das Trincheiras	20 contos e mil reis
3 casas chãos foreiros ao Mosteiro de São Bento	Rua do Carro	1 conto e 500 mil reis
Casa, chãos foreiros.	Convertidas	6 contos mil reis
Olária	Gameleira, Varadouro	1 conto de reis
Casa	Trincheiras	300 mil reis
Casa, chãos foreiros ao Mosteiro de São Bento.	Areia, nº45	9 contos e 20 mil reis
Casa, em terrenos próprios.	São Francisco	7 contos mil reis
Casa, nº26	S. Gonçalo	1 conto e 393 mil reis
Casa	Quartel, nº 24	500 mil reis
Casa, nº35, em chãos foreiros	Cadeia Velha	400 mil reis
Sobrado, nº40	Direita	7 contos e mil reis

Como podemos visualizar na tabela 1, só existem cinco escrituras que fazem referência a compra/venda nas ruas estudadas, sendo as ruas Maciel Pinheiro (Convertidas, Conde E'du) e Direita. Outro aspecto a ser analisado é o valor das propriedades, como os dois terrenos situados na Rua das Convertidas (Maciel Pinheiro) destinados à construção de casas tendo por preço o equivalente a 7 contos e mil reis. Há também uma casa de valor mais acentuado, que mesmo sendo de chãos foreiros tem um custo elevado de 6 contos e mil reis. Ainda podemos citar o sobrado (nº40), na Rua Direita, cujo comprador teve que desembolsar 7 contos e mil reis.

Considerações Finais

A pesquisa tendo como fonte as escrituras das ruas principais da cidade da Parahyba de 1864 e 1865, deixa evidente que o mercado de terras conforme dito por Abreu (2001) não havia ainda se consolidado. Devido a pouca dinâmica econômica e social da cidade. Contudo, deve-se destacar que o mercado de terras tinha começado a se estabelecer rivalizando com o mercado de escravos, apesar deste ainda ser predominante nas escrituras entre 1864 e 1865. No levantamento efetivado, destaca-se a importância da

Rua Maciel Pinheiro, que já mostrava um crescimento do número de edificações como também da quantidade de negociações, afinal esta rua se faz importante, pois ligava a Cidade Baixa à Cidade Alta, havendo nela tanto a presença de residências e serviços, mas principalmente concentrava os estabelecimentos comerciais.

Referências Bibliográficas

ABREU, Mauricio de. *Um quebra- cabeça (quase) resolvido: os engenhos da capitania do Rio de Janeiro – século XVI e XVII*. Scripta nova revista eletrônica de geografia y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. 2006. Vol.10, núm. 218 (32). ISSN: 1138-9788.

BACELLAR, Carlos. Fontes documentais: uso e mau uso dos arquivos. In: PINSKY, Carla Bassanezi (Org.) *Fontes históricas*. São Paulo: Contexto, 2005.

MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e Ruas: Componentes para análise da Produção dos Loteamentos Fechados. IN: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, M. Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (Orgs). *Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

MARX, Murilo. *Cidade no Brasil em que termos?* São Paulo: Nobel, 1999.

PHILLO, Chris. História, Geografia, e o “Mistério Ainda Maior da Geografia Histórica”. In: Gregory, D.; Martin, R. Graham, S. (Org.). *Geografia Humana – Sociedade, Espaço e Ciência Social*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed. 1996, p. 269-298.

SMITH, Roberto. *Propriedade da Terra e transição: estudos da formação da propriedade privada da terra e transição para o capitalismo no Brasil*. São Paulo: Editora brasiliense, 1990.

SÁ, Nirvana Lígia Albino Rafael de. *A cidade no despertar da era higiênica: A cidade da Parahyba e o movimento higienista (1854-1927)*. João Pessoa: Universidade Federal da Paraíba, 2009. (Dissertação de Mestrado em Geografia – Universidade Federal da Paraíba)

Fonte Consultada: Cartório de Registro de Imóveis Carlos Ulisses: escrituras de imóveis das Ruas Direita, Nova, Maciel Pinheiro e Barão do Triunfo - Primeiro Livro (livro 1)