

Interpretando os mecanismos de transmissão da propriedade: as doações de terras no século XVIII e XIX

Maria Sarita Mota*

Resumo: A propriedade moderna constituiu-se em herança material dos homens historicamente mantida pela manipulação de uma série de mecanismos jurídicos condizentes com as práticas de mercado de determinada sociedade. O ato jurídico da doação de terras pode ser interpretado como uma expressão do sentido positivo da propriedade privada; um mecanismo de manutenção do *status quo*. Ao longo dos tempos, também se constituiu em uma das formas das instituições religiosas adquirirem domínio sobre grandes extensões de terras. A Irmandade do Santíssimo Sacramento e a Ordem dos Carmelitas foram as maiores possuidoras das terras da Freguesia de Guaratiba da Corte do Rio de Janeiro. Parte destas terras originadas de doações, ratificadas desde o ano de 1628, foram alvos de contestações. Selecionamos um processo jurídico sobre a disputa pela Fazenda da Pedra no momento em que uma doação “legitimamente titulada” prevaleceu sobre os argumentos teológicos utilizados para estabelecer a prova de domínio desta propriedade.

Palavras-chaves: Posse e Propriedade; Doação de terras; Conflitos Sociais.

* Doutoranda em Ciências Sociais em Desenvolvimento, Agricultura e Sociedade (CPDA/UFRRJ).

Introdução

Nesta comunicação, o ato jurídico da doação de terras será interpretado como uma possibilidade de apresentar a discussão do caráter pleno da propriedade no Brasil antes de sua consolidação ocorrida no século XIX. Nesta perspectiva, este ato pode ser considerado como uma expressão do sentido positivo da propriedade privada, ou seja, a vontade soberana do indivíduo de gozar e dispor materialmente do seu patrimônio; de excluir terceiros dos direitos inerentes à propriedade e mesmo de renunciar a esses direitos. A doação (como qualquer outro instrumento jurídico de transmissão de propriedade), quando acionada, também revela situação geradora de toda sorte de conflitos sociais. Na região em estudo, esses conflitos se tornaram explícitos no limiar do século XIX, com a abertura da nova fronteira agrícola, com o adensamento populacional e a repartição das grandes propriedades exploradas pelo sistema do arrendamento.

Selecionei um processo jurídico em que a propriedade das terras da Ordem do Carmo na Freguesia de Guaratiba da Corte do Rio de Janeiro foi questionada por um determinado grupo social no momento em que uma doação de terras “legitimamente titulada” prevaleceu sobre os argumentos teológicos utilizados pelos oponentes para estabelecer a prova de domínio desta propriedade. Em última análise, trata-se, portanto, de perceber o predomínio de uma concepção de propriedade consagrada no decorrer do século oitocentista.

Breves considerações sobre a concepção de propriedade no Brasil

Ligia Osório Silva (2001) chamou a atenção para o fato de que a introdução da propriedade plena no Brasil não foi devidamente avaliada pela historiografia que tendeu a considerá-la instituída no Brasil desde os primórdios da colonização, “antes mesmo de predominar na maior parte da Europa”. Explica a autora que esta interpretação — fruto da confusão entre o caráter alodial das terras coloniais com o caráter pleno da propriedade —, deve-se a leitura que fez Caio Prado Júnior da obra de Rocha Pombo, quando o último afirmava que “o soberano doava aos donatários apenas uma parte do usufruto das terras e não as terras, propriamente”. Daí, a afirmação de Caio Prado de que “o regime de posse da terra foi o da propriedade alodial e plena” (SILVA, 2001:57). A conclusão que chega Lígia Silva, depois de revisar parte da historiografia e, sobretudo, a participação dos juristas no debate (impossível de discutir nos limites deste trabalho), é que nem mesmo “a imposição do foro modificava a sujeição das terras brasileiras ao domínio régio”. O direito de propriedade plena só seria garantido a partir da Constituição de 1824, apesar desta Carta não fazer menção aos problemas das sesmarias nem das terras devolutas.

No entanto, creio que o sistema de doações de terras realizadas pelos sesmeiros entre si (e à revelia da lei, sobretudo em relação aos limites territoriais) é um aspecto importante que contribui para o debate do caráter pleno da propriedade ou, pelo menos, possibilita vislumbrar determinado aspecto da constituição da concepção moderna da propriedade da terra no Brasil.

Se “o senhor detinha, junto com os direitos sobre os frutos da terra, rendas, ou serviços, uma jurisdição, isto é, certa competência normativa”, esta jurisdição aplicava-se ao domínio útil do senhor e assegurava a posse consolidando um direito que se transmitia e se conservava e ainda permitia a alienabilidade (DIDONE, 2005:9-10). Resumindo, ao adquirir uma parcela de terra, por meio da doação, o foreiro, de fato, adquiria o domínio útil da terra que lhe facultava direitos de exploração econômica, transmissão a seus sucessores e demais transações comerciais (como a troca de imóveis; compra e venda de terras ou benfeitorias) inclusive o uso em hipoteca. Desta forma, estava-se garantindo a formação da “propriedade legitimada” em sucessivos atos jurídicos. De fato, a doação pressupõe a propriedade de algo, no caso, o direito de gozar e dispor materialmente da propriedade e, ao mesmo tempo, excluindo terceiros das faculdades inerentes a este direito. As escrituras de doações de terras (entre outros registros ou escrituras de propriedade) tinham efeito de comprovação legal de posse. Uma posse “legitimamente titulada” significou, muitas vezes, a garantia da propriedade das terras em disputa, como se verá adiante.

No que se refere aos mecanismos jurídicos de transmissão da propriedade, o sistema de doações é interessante na perspectiva de uma história social da propriedade da terra no Brasil: trata-se de uma dádiva concedida em vida e, neste ato *inter vivos*, fica estabelecida a vontade do sujeito; as preferências afetivas como expressões do poder que exerce o indivíduo sobre a totalidade das suas relações sociais; uma brecha às regras da partilha da herança, enfim, as estratégias dos agentes sociais na manutenção e/ou transmissão de um legado patrimonial e, conseqüentemente, a conservação do *status quo*.

Nas *bandas do Guaratiba*, as doações de terras realizadas desde o segundo século da colonização pelos primeiros sesmeiros para as ordens religiosas (“crenças de terras” de limites imprecisos mesmo quando registradas em cartório, considerando ainda a sobreposição de terras nas cartas de sesmarias nesta região) foram motivos de conflitos entre diferentes grupos de interesses, o que confirma a hipótese de Márcia Mota (2007:424) de que “as terras pertencentes à Igreja também estiveram inseridas em todo um processo de construção de mecanismos legais de controle sobre a apropriação das terras, presentes nos primeiros anos do século XIX”. A

Irmandade do Santíssimo Sacramento e a Ordem do Carmo foram as maiores possuidoras das terras de Guaratiba. Vejamos, brevemente, um recorte da história dessas doações.

O ato nobre da doação de terras para as igrejas

Em 1750, a Igreja da Matriz de São Salvador do Mundo da Freguesia de Guaratiba recebeu por doação do Capitão-Mor Fradique de Quevedo Rondon e Maria Anna da Costa Bueno sua Fazenda Guaratiba, que contava 430 braças de terras com testada entre o Rio da Maré e o ancoradouro da Praia Funda e confrontava, por um lado, com as terras de Gaspar de Azedias Machado (cunhado do doador) e, de outro, com a praia. Porém, em 1723, essas terras haviam sido doadas a Sebastião de Siqueira (afilhado dos doadores), mas anulada em 1735 porque o mesmo passou a ser ingrato com o padrinho. Efetivamente estava na posse Sebastião Siqueira na época da doação para a Igreja da Matriz, apesar da anulação da escritura. Esta situação apontava claramente para o conflito, dada a dificuldade de definir um direito sobre as terras ocupadas (terras de sesmarias não demarcadas nem confirmadas e também terrenos de marinha), considerando ainda a ausência de uma legislação de terras no século XVIII.¹

De fato, o capítulo quatro das Ordenações Filipinas estabelecia os princípios em que a doação deveria ser confirmada e também poderia ser anulada. As desavenças entre membros da família era um motivo forte, assim como a alforria concedida a um escravo que se mostrou posteriormente ingrato. Eram cinco as causas em que se permitia a anulação já reconhecida em cartório: a injúria; a agressão (com pão, pedra ou ferro); a realização de negócios que por ventura prejudicasse o doador; alguma situação em que o beneficiário colocasse em risco de vida o doador e, por fim, se o recebedor da mercê tivesse prometido alguma coisa ao doador em razão do bem a ser adquirido e por algum motivo não tivesse cumprido a promessa. Em geral, as doações eram condicionantes (e este ato podia ser anulado em vida, como no exemplo citado) e reforçava a perpetuação do poder dos senhores sobre seus herdeiros, agregados, escravos e, principalmente, sobre os beneficiários diretos.

As doações de terras para ordens religiosas era um costume, principalmente nos casos em que não havia herdeiros legítimos. Neste ato, muitas vezes irregular, havia um duplo sentido que reforçava a própria instituição: guardava-se a memória das grandes famílias proprietárias, ao

¹ Posteriormente, via Provisão Régia de 06 de fevereiro de 1816, houve medição oficial, marcação e tomo dessas terras, sendo os limites confirmados por sentença de 1º de outubro de 1818 que, apesar de reconhecer a ocupação de antigos arrendatários e moradores do lugar, concedeu plenos direitos a Irmandade do Santíssimo Sacramento.

mesmo tempo em que era insinuado o bom exemplo (como catequese) desses senhores devotos, perpetuando assim o sistema de doações com um padrão de comportamento na sociedade colonial. Também em decorrência dos prosélitos recebidos, os bens das ordens religiosas tomaram vultos grandiosos, e a fiscalização e o controle desses bens pelo Estado motivou várias legislações desde o século XVIII, como demonstrado por Fania Fridman (1999) e Márcia Motta (2007). Apresentaremos, a seguir, um caso em que as doações de terras feitas para a Ordem do Carmo foram motivos de contestação e, ao mesmo tempo, essas escrituras serviram de prova jurídica de domínio da propriedade.

A Fazenda da Pedra. A posse justificada por um ato teológico

Sobre a Fazenda da Pedra e a negligência na sua administração, Monsenhor Pizarro (1945:284) teceu severas críticas em relação à baixa produtividade desta fazenda: “(...) onde há criação de gado grosso, cujas terras assaz pródigas bastariam a sustentar os indivíduos da Religião Carmelita, sua possuidora, se fossem cultivadas com boa direção e zelo afetuoso de seus administradores (...)”. Apesar da ocupação das sesmarias e da alta produtividade da terra, a região era representada nos mapas do século XVIII como um sertão desconhecido. Por outro lado, as terras em posse das ordens religiosas, a maior parte arrendadas, não ficaram isentas de disputas. Nos vários momentos de litígio, a baixa produtividade, o absentéismo dos proprietários e mesmo as doações sem provas de títulos, foram argumentos utilizados nos tribunais para contestar a legitimidade dessas posses.

Um caso de conflito envolvendo as ordens religiosas da Freguesia de Guaratiba e que torna explícito, a nosso ver, o sistema de doações, teve lugar em 1855 quando um grupo de senhores devotos de Nossa Senhora do Desterro dirigiram um requerimento ao Conde de Irajá, Bispo-Mor da Cidade, solicitando a permissão para erigirem uma Irmandade.

A justificativa para tal pedido fazia-se em razão de inúmeros milagres da santa protetora dos enfermos, que vinham sendo relatados ao longo de muitos anos na região, e também como prova da devoção dos signatários. Sob a designação de Irmandade de Nossa Senhora do Desterro, os requerentes² apresentaram seus argumentos para fundamentar o pedido, bem como direitos e obrigações da nova confraria. Na petição, expuseram em detalhes os milagres reputados à Santa havidos na região desde 1628, razão pela qual fora erguida a Capela do Desterro.

² Este processo foi transcrito e comentado por Eduardo Marques Peixoto no Congresso Panamericano de Geografia e História, sob o título “A lenda de Guaratiba”. CPGH, 1932-1933, v.3, pp.43-110.

Decorridos dois séculos, talvez seduzidos pela memória de uma lenda, o grupo procurava legitimar socialmente tal solicitação de posse da Capela de Nossa Senhora do Desterro. Os fios de Ariadne tecidos por aqueles negociantes e fazendeiros devotos de Nossa Senhora do Desterro formavam uma trama a compor o tecido que encobriria as reais intenções da Irmandade, que era a posse das terras da Fazenda da Pedra.

O recurso à memória é uma construção social justificada por indivíduos ou grupos sociais e que sempre re-significa atos gloriosos de um passado remoto e inacessível. No caso em questão, a reivindicação fundada em um ato teológico (o milagre, que, na tradição do catolicismo, tem como finalidade conduzir os seres humanos a Deus de modo extraordinário), consagrava e antecipava um futuro pleno de possibilidades, pois, acreditavam os Irmãos, que o passo dado em direção à criação da Irmandade tornava desnecessário a comprovação de quaisquer atos possessórios, o que nos leva a pensar no conceito de posse imemorial como estratégia jurídica acionada por esses agentes sociais.

A Irmandade tinha uma história a contar: o relato dos milagres de Nossa Senhora e a confirmação por parte das testemunhas arroladas e até mesmo a liderança do Padre Nisardo Gil Alvarez Velludo, coadjutor da Freguesia de São Salvador do Mundo de Guaratiba. Em certidão por Provisão do Escrivão do Registro das Terras Públicas, o Padre Velludo atestava a existência da Capela de Nossa Senhora do Desterro como filial da Paróquia de São Salvador do Mundo de Guaratiba; dizia-se testemunha dos milagres ocorridos no lugar, bem como afirmava ter a comunidade todos os meios necessários para a aprovação pelo Bispado do pedido da Irmandade. Esperava os Irmãos, tendo na declaração do padre uma prova irrefutável de profunda veneração, receber mercê.

O conhecimento leigo dos assuntos eclesiásticos permitiu que uma estratégia fosse organizada pelos senhores (diga-se negociantes e fazendeiros) interessados na posse das terras da Fazenda da Pedra, através da constituição de uma nova Irmandade. Com muita habilidade e com a ajuda do advogado Antonio Cláudio do Amaral, redigiram os termos de compromisso da instituição em conformidade com a legislação eclesiástica vigente. O despacho em 06 de maio de 1856 do Bispado do Rio de Janeiro aprovou integralmente a solicitação da Irmandade, na conformação da Lei de 22 de setembro de 1828, sendo que os Irmãos estariam condicionados a permanente licença da Diocese para a prática de todas as funções firmadas naquele estatuto. A Provisão de Confirmação do Compromisso pelo governo imperial foi publicada em 09 de outubro

do mesmo ano, seguida dias depois dos despachos de registro do Ministro e Secretário de Estado dos Negócios da Justiça.

No entanto, bem sucedidos em suas ações, os fundadores da Irmandade de Nossa Senhora do Desterro não puderam tornar efetiva a posse da Capela em litígio, pois a continuidade dessa posse foi embargada pelo procurador dos religiosos do Carmo, então proprietária de toda a Fazenda da Pedra onde se encontrava erguida a Capela de Nossa Senhora do Desterro.³

A posse legitimamente titulada

Para comprovar os direitos sobre a propriedade, os Frades desprezaram os argumentos teológicos, os costumes paroquianos, as provas das benfeitorias realizadas pelos devotos, e juntaram aos autos a escrituras de doação realizada em 1628, que lhes comprovava a posse e a propriedade, bem como outros registros posteriores que serviram para sustentar o embargo.

É interessante acompanhar a seqüência de doações que se sucederam à originária, datada de 27 de abril de 1628, e realizada pelos herdeiros de Manuel Velloso Espinha (primeiro a receber sesmarias em Guaratiba) ao longo de um século.⁴ Em 27 de julho de 1629, outra escritura confirmava a doação feita anteriormente aos carmelitas, que se mantiveram na posse e administração de toda a Fazenda da Pedra (sendo metade propriedade sem ônus ou encargos e metade como administradores da referida Capela). Lê-se na escritura de 1645 que a viúva e herdeira da Fazenda da Pedra contraiu novo matrimônio e que ambos, marido e mulher, ratificavam naquele momento a antiga escritura de doação *inter vivos*, e que quitariam as dívidas junto à Ordem em quatro caixas de açúcar branco e “uma mascardo” a cada “ano bom” e ainda permitiriam aos frades a criação de gado e o arrendamento das terras. Outras cláusulas sujeitavam os Frades ao cumprimento perpétuo de obrigações religiosas, tais como: rezar missas periódicas; dar sepultamento aos próprios e aos seus herdeiros, caso houvesse; manter a Capela; doutrinar aqueles que estivessem sob a proteção dos doadores (como crianças enjeitadas e os negros alforriados).⁵

Os herdeiros, ao manterem o sistema de doações, asseguravam assim a imagem benevolente de seus antepassados, embora muitas vezes esses atos realizados nas últimas palavras

³ De fato, Monsenhor Pizarro (1901, p.126) anotou que os carmelitas registraram “crecenças de terras que correm do Guandu para a banda do Guaratiba em 14 de agosto de 1669 (Fazenda da Pedra)”.

⁴ As escrituras encontram-se no Arquivo Nacional, no Fundo Corte de Apelação, processos 3 e 4, Caixa 1146.

⁵ Em relação aos arrendamentos existentes, estes cessariam na ocasião da morte dos doadores e poderiam ser ratificados se assim o desejassem os Frades. Ver Fundo Juízo de Paz da Freguesia de Guaratiba, do Arquivo Nacional, para as escrituras de arrendamento, compra e venda de terras pertencentes ao Convento do Carmo.

do moribundo fossem contestados judicialmente pelos seus sucessores, posto que a doação destituía-lhes os direitos legítimos à propriedade. Embora as Ordenações Filipinas garantissem o cumprimento do contrato, outras leis durante os séculos XVIII e XIX proibiram as heranças e doações de terras depois da morte do proprietário (FRIDMAN, 1999; MOTTA, 2007).

O ato nobre da doação incontestada por mais de dois séculos prevaleceu como argumento principal sobre todos os protestos praticados pelos embargados. No processo, mesmo as peças *ex-adverso* acabaram por favorecer os religiosos do Carmo. O Dr. Caetano Alberto Soares levantou alguns pontos polêmicos sobre os documentos apresentados pela Irmandade: a anulação dos testamentos seria em direito de representação? Caso fossem nulas as escrituras apresentadas, seriam os embargados os legítimos sucessores? Não seria isto alegar direito de terceiros? O advogado dos carmelitas ainda refutava as explicações que atribuíam aos milagres o fundamento da posse reivindicada; as benfeitorias construídas; os prosélitos recebidos, pois nenhum destes atos habilitava os Irmãos a plena posse e propriedade a que sempre estiveram os carmelitas até o momento do litígio. Para o advogado, as apelações dos embargados provavam apenas a habilidade retórica desses senhores, mas não o direito, tendo em vista que não constituíram prova de domínio. Nas suas palavras: “Sendo isto assim, como é que os embargados, *sem título algum de domínio e sem posse qualquer*, se animaram a chamar sua a Capela de Nossa Senhora do Desterro, e a querer haver a si não só a administração da mesma Capela, mas ainda de toda a Fazenda da Pedra”. Finalmente, a sentença proclamada em 11 de novembro de 1857 declarou que:

(...) Os Embargantes Religiosos do Convento do Carmo desta Corte, senhores da Fazenda da Pedra, onde se acha situada a Capela, são dela administradores por sua posse antiqüíssima de muito mais de cem anos [grifo meu], não interrompida e legitimamente titulada (...) do qual não podem ser esbulhados por um modo tão insólito e desconhecido esse Direito.

Á guisa de conclusão

A citação pelo juiz de “posse antiqüíssima de muito mais de cem anos”, invocava um costume legitimado pela Lei da Boa Razão de 1769. Vê-se que o juiz, ao proferir a sentença, utilizou em fins de 1857, três anos após a regulamentação da Lei de Terras, um argumento anterior também discutido nesta legislação (que em seu Artigo 5º legitimava “as posses mansas e pacíficas” e estabelecia as novas regras cujas exceções favoreciam os posseiros). Esse argumento pode ser entendido como expressão da dificuldade de caracterizar o direito de propriedade no Brasil.

Ao proferir a sentença, o juiz não faz citação de nenhuma lei, apenas diz que não poderia ser esbulhado aquele “direito”. A utilização do termo, a nosso ver, traz em si uma referência implícita a um corpo de leis que, mesmo sem ser citado, criava jurisprudência e expressava certa autonomia do magistrado frente às práticas jurídicas do seu tribunal. Mais ainda, a decisão do juiz de confirmar a posse (ato que aponta tanto para as diferentes interpretações das leis criadas a partir da transferência da corte portuguesa para o Brasil, quanto para o processo de transição no regime de propriedade), reproduz certa concepção de propriedade que começava a ser discutida pelos juristas do século XIX.⁶

A posse “legitimamente titulada” foi confirmada como origem de um direito (que poderia ser a “propriedade legítima” que compreendia as terras registradas ou a “propriedade presumptiva” de que falava Teixeira de Freitas ao invés de propriedade plena)⁷. Mas o que estava em jogo na sociedade oitocentista (considerando as novas exigências das relações capitalistas de produção, sobretudo a mercantilização da terra) era a proteção jurídica da propriedade.

Referências bibliográficas

- DIDONE, André Rubens. “Direitos reais. Domínio e propriedade”. *Revista IMES Direito*. Ano V, n.10, Janeiro/Junho, 2005, pp. 5-11.
- FRIDMAN, Fania. *Donos do Rio em nome do rei: uma história fundiária da cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed.:Garamond, 1999.
- MOTTA, Márcia Maria Menendes. “Terras da igreja: arrendamentos e conflitos no Império do Brasil”, in: CARVALHO, José Murilo de. (Org.). *Nação e cidadania no Império: novos horizontes*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2007, pp. 421-443.
- PEIXOTO, Eduardo Marques. “Apontamentos sobre a Freguesia de Guaratiba”. *Revista do IHGB*, Tomo 67, Parte II, 1904, pp. 243-262.
- _____. “A lenda de Guaratiba”. *Congresso Panamericano de Geografia e História*. v.3, 1932-1933, pp. 43-110.
- PIZARRO e ARAÚJO, José de Souza Azevedo. *Memórias históricas do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1945, vol.3.
- _____. “Relação das Sesmarias da Capitania do Rio de Janeiro. Extrahida dos Livros de Sesmarias e Registros do Cartório do Tabelião Antonio Teixeira de Carvalho. De 1565 a 1796”. *Revista Trimensal do IHGB*, Tomo 63, Parte 1, 1001, pp.93-153.
- SILVA, Lígia Maria Osório. *A fronteira e outros mitos*. Campinas: Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, 2001, mimeo.
- VARELA, Laura Beck. *Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de história do direito brasileiro*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

⁶ Para uma apreciação dos debates políticos sobre a introdução da propriedade privada e a civilística brasileira do século XIX, ver Laura Beck Varela, 2005.

⁷ *Idem*, pp.217-218. Em relação às concepções de propriedade, a autora analisa as proposições de Augusto Teixeira de Freitas, entre outros juristas da época, como assimilação do que denomina “mentalidade proprietária moderna”.