

HISTÓRIA SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Social history of urban property

Historia social de la propiedad urbana

Diego José Baccin¹

Resumo:

Apresento uma discussão que visa problematizar alguns aspectos sobre a história social da propriedade a partir das condições de acesso e permanência a terra na interface entre o campo e a cidade, na perspectiva de entendimento daquilo que estou a chamar de a “história social da propriedade urbana” ou a “questão agrária da propriedade cidadina”. Tendo em vista que discussões recentes têm admitido uma elasticidade conceitual mais abrangente acerca do que hoje passa a ser aceito como problema de pesquisa no campo da História do Mundo Rural. Esta discussão visa explicitar com maior obstinação um lugar epistemológico de pesquisas que tem como foco a propriedade fundiária na consonância temática que envolva realidades cidadinas no interior do campo de estudos do Mundo Rural, pensando especialmente as condições de formação e desenvolvimento da propriedade privada em solo citadino.

Palavras-chave: História Social. Propriedade. Cidade.

Abstract:

I present a discussion that aims to problematize some aspects of the social history of property based on the conditions of access and permanence of land at the interface between the countryside and the city, from the perspective of understanding what I am calling the “social history of urban property” or the “agrarian question of city property”. Considering that recent discussions have admitted a more comprehensive conceptual elasticity regarding what is now accepted as a research problem in the field of History of the Rural World. This discussion aims to explain with greater obstinacy an epistemological place of research that focuses on land property in the thematic consonance that involves city realities within the field of studies of the Rural World, thinking especially about the conditions of formation and development of private property on city soil.

Keywords: Social History. Property. City.

Resumen:

Presento una discusión que pretende problematizar algunos aspectos de la historia social de la propiedad a partir de las condiciones de acceso y permanencia de la tierra en la interfaz entre el campo y la ciudad, desde la perspectiva de comprender lo que estoy llamando la “historia social de la propiedad urbana” o la “cuestión agraria de la propiedad urbana”. Considerando que discusiones recientes han admitido una elasticidad conceptual más integral respecto de lo que hoy se acepta como problema de investigación en el campo de la Historia del Mundo Rural. Esta discusión pretende explicar con mayor obstinación un lugar epistemológico de investigación que centra la propiedad de la tierra en la consonancia temática que involucra las realidades de la ciudad dentro del campo de estudios del Mundo Rural, pensando especialmente en las condiciones de formación y desarrollo de la propiedad privada en la ciudad suelo.

Palabras clave: Historia Social. Propiedad. Ciudad.

Introdução

A história social da propriedade tem sido o campo de estudo que se concentra basicamente nas relações que os sujeitos em contextos e momentos específicos têm se relacionados com as coisas. Entender essas relações é compreender como a propriedade foi construída, mantida e contestada, como ela se relaciona a outras esferas da vida social, como o poder, a economia, a cultura, o direito. Isso pode ser analisado em suas formas de acesso e permanência, o que incide sobre as condições de sua constituição, distribuição e controle, investigando lutas e conflitos em torno da propriedade, incluindo os conflitos entre proprietários e não-proprietários. A história social da propriedade examina a propriedade não apenas como um conceito jurídico, mas como uma instituição social e uma relação entre pessoas e coisas. Isso inclui estudar a aquisição, a transmissão e a posse de bens, bem como as relações de poder e de desigualdade que surgem em torno da propriedade.

Dito de outra forma, história social da propriedade é um campo de estudo que se concentra na análise das relações sociais em torno da propriedade, incluindo a forma como as pessoas adquiriram, mantiveram e transferiram a propriedade ao longo do tempo. Este campo se baseia na ideia de que a propriedade é uma construção social e que as relações sociais moldam a forma como a propriedade é definida e utilizada.

Nesse sentido, a história social da propriedade considera que a propriedade é uma construção social que varia de acordo com o tempo e o lugar, e que as relações de poder e as desigualdades são influenciadas e reforçadas pelas práticas de propriedade. Ela examina como as normas e leis sobre a propriedade foram criadas e aplicadas, e como essas práticas foram moldadas por diferentes interesses e conflitos entre diferentes grupos sociais.

Essa abordagem histórica pode ajudar a entender como a propriedade influenciou a formação de classes sociais, a exploração de recursos naturais, o desenvolvimento urbano, as relações entre o campo e a cidade, a colonização, a escravidão, o patriarcado e outras questões sociais relevantes. A história social da propriedade busca entender como as ideias e práticas em torno da propriedade se desenvolveram ao longo do tempo, bem como as diferentes formas de propriedade que existiram em diferentes sociedades e culturas. Por exemplo, isso pode incluir a análise da propriedade comunal em sociedades tradicionais, o surgimento da propriedade privada na Europa feudal, a propriedade colonial em países colonizados e a propriedade intelectual na era digital.

O que pretendo demonstrar é a perspectiva de entendimento a qual estou admitindo ser a “história social da propriedade urbana” ou “questão agrária da propriedade cidadina”. Com isso, apresento uma discussão sistematizada em três abordagens: primeiro, apresento uma problematização acerca do campo historiográfico de Mundo Rural permeado por uma narrativa conceitual da “questão agrária” sob a qual orbita o acesso e a permanência sobre a terra. Depois de discutida a “questão agrária”, exponho, em segundo momento, uma compreensão sobre “questão urbana”, buscando identificar as interfaces entre o rural e o urbano mediante as condições de realização da propriedade.

Por fim, finalizo com a exposição de uma problemática que foi pesquisada no decorrer de estudo doutoral, defendido em 2020, no Programa de Pós-graduação em História na Universidade de Passo Fundo. Nessa pesquisa compreendi o modelo de apropriação de terras urbanas que se aplicou no norte sul-rio-grandense, tendo como referência o município de Passo Fundo, que legitimou tanto a formação da propriedade privada urbana, quanto o seu processo de constituição cidadina e crescimento urbanístico, em um período de longa duração, compreendido entre as décadas iniciais do século XIX até meados do século XX.

Uma questão para a “questão agrária”

No primeiro ponto de discussão, a questão agrária. É inegável que a noção conceitual empírico-epistemológica de “questão agrária” demarcou (e demarca) as compreensões sobre o acesso à terra e à permanência nela. Os primeiros estudos com essa abordagem que cunharam a expressão parecem terem sido os de Karl Kautsky, Vladimir Lênin e Alexander V. Chayanov. Suas obras, *A questão agrária* (1898), *O desenvolvimento do capitalismo na Rússia* (1899) e *Teoria dos sistemas econômicos não-capitalistas* (1924), respectivamente, representam compreensões de que a

questão agrária tratou de entender o papel e a função dos camponeses e da agricultura do tipo familiar inserida no interior do sistema capitalista de produção.

Sendo assim, o olhar direcionado a essas questões tem o escopo de entender como o capital se apodera da agricultura, de modo a evoluir e se transformar, modificando as formas tradicionais de produção e as experiências de ser proprietário, por um padrão de crenças e comportamento concernente ao funcionamento e à reprodução do sistema capitalista de produção. No Brasil, as temáticas dessa “questão agrária brasileira” convergiram no entendimento da formação do latifúndio, conciliado à implementação e ao predomínio por mais de três séculos do trabalho escravo. Isso associado a uma produção destinada ao mercado consumidor externo, ou seja, as grandes extensões territoriais, mão de obra escrava e exportação, que consolidou a política econômica brasileira como agroexportadora de produtos primários.

No aspecto teórico, a “questão agrária brasileira” é gerida no pensamento de autores, (os quais, ao que compreendo, foram influenciados pelo viés interpretativo da esquerda internacional) que, a princípio, adaptaram essas leituras à realidade brasileira. A exemplo disso, temos Ignácio Rangel, com a obra *A Questão Agrária Brasileira – 1957*; Alberto Passo Guimarães, *Quatro Séculos de Latifúndio – 1963*; Octavio Ianni, com *A formação do proletariado rural no Brasil – 1971*; Caio Prado Junior, *A questão Agrária no Brasil – 1979*, entre outros. Realizo esse registro mais no afã discursivo de pensar as diferentes possibilidades conceituais, teóricas e histórico-sociais que forjaram a “questão agrária brasileira”.

Portanto, é perceptível que a história brasileira, no aspecto do acesso e permanência à terra, é marcada por uma série de arbitrariedades que aprofundaram significativamente o quadro de desigualdades sociais e concentração fundiária explicada a partir de uma categoria denominada de questão agrária. Maria Yedda Linhares (1997, p. 246-248) é referência para os pesquisadores que estudam a história social da propriedade, em *História Agrária* (obra *Domínios da História*), de forma esquemática, ela descreve e analisa que os estudos acerca disso, desde campo e de sua produção historiográfica, estão “condicionados” a três momentos. O primeiro momento foi a “fase” em que os estudos foram entendidos, como a história da agricultura e da organização social do campo, neste momento as produções estavam designadas como sendo de uma História Agrária. No segundo, os objetos de estudos estavam constituídos pelas formas de apropriação e usos do solo, como também pelo estatuto jurídico e social dos trabalhadores rurais, momento em que os estudos do campo estavam compreendidos como uma modalidade de História da Agricultura (*História Agrícola*).

Da combinação das modalidades anteriores, surgiria uma perspectiva de entendimento de uma história agrária atrelada à teoria econômica ante a lógica da acumulação capitalista e seus

desenvolvimentos na América-Latina compreendida na especificidade do que se nomeou ser o Mundo Rural. Nesse viés, a ideia de Mundo Rural não significa uma oposição dicotômica entre aquilo que é rural (campo) e o que é urbano (cidade). Meu segundo ponto de discussão, a questão urbana, consiste na especificidade de pensar problemáticas de pesquisas a partir de temáticas associadas a uma história social da propriedade urbana ou de uma questão agrária da propriedade citadina. Neste sentido, essas perspectivas apresentam-se como ramo de possibilidades de pesquisa no interior do campo vinculado ao Mundo Rural que privilegiam temáticas de estudos que envolvam as condições de acesso e permanência à terra citadina, compondo uma discussão sobre a história social da propriedade na interface entre o rural e o urbano.

Mundo Rural não é uma relação assimétrica entre estas estruturas, sendo ao contrário, a confluência de complementaridade compreensiva. Fazer a história do Mundo Rural é pensar a pluralidade de relações estabelecidas, de modo a se evidenciar as “condições de realização da propriedade” (Autor, ano). Como afirma a historiadora catalã Rosa Congost, é a condição de pensar uma realidade problema que denotam pluralidades de práticas de propriedades e formas diversas de apropriação que indivíduos e grupos estabelecem entre si a partir de um bem, neste caso, a terra.

Tendo por base duas obras: *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana* e *Habitação e cidade*, ambas da arquiteta e urbanista Ermínia Maricato (2002, p. 17-18), a questão urbana é compreendida a partir da virada do século XIX e nas primeiras décadas do XX. Haja vista que o processo de urbanização no Brasil começará a se consolidar, impulsionado pelo trabalho livre e o contexto da proclamação da República e industrialização incipiente. Além disso, a questão urbana tem como marco referencial a crescente generalização da propriedade privada da terra, a partir de 1850, com a Lei de Terras e, nas décadas seguintes, com a confirmação do poder político dos proprietários.

Desse modo, segundo afirma Maricato, na transição do século XIX para o XX, diversas cidades lançam as bases do urbanismo moderno, realizando projetos de saneamento em vista de erradicação de epidemias, promovendo o embelezamento paisagístico e a implementação das bases daquilo que se transformaria em um mercado imobiliário de matriz capitalista. Maricato (1997, p. 11) avalia que, embora a força produtiva estivesse centrada no campo, as características comerciais de escoamento da produção com o mercado internacional ensejavam a importância das cidades no Brasil. Destaca ainda a importância da Igreja Católica nos dois primeiros séculos e meio da colonização, e lembra que a criação de núcleos urbanos vinha sempre acompanhada da construção de uma capela em seu entorno. As casas, também chamadas de patrimônio, poderiam, no crescimento da localidade, evoluir para uma paróquia, freguesia, vila e cidade. A administração

urbana era de competência do poder local do Exército, através das Câmaras Municipais, controladas, principalmente, pelos “homens bons”, brancos, proprietários de escravos e terra, residentes no local, católico.

Em vista disso, pensar a cidade nesses termos é identificar uma problemática vinculada a uma relação cidadina com a terra, a partir de um solo que é criado. Tal criação, como ato legislativo, distinguindo domínios e esferas de atuação política, sendo que as rurais terão uma ingerência do governo geral (federal) e provincial (estatal), e as cidadinas (cidades, vilas, freguesias, povoações), da municipalidade. Uma questão associada à cidade é o entendimento das terras urbanas como “solo criado” artificialmente. Boaventura de Souza Santos, (1980, p. 66) em *O Estado, o direito e a questão urbana*, analisa que dessa construção artificial decorre a “questão urbana”, que geralmente é concebida como um problema social provocado pelo crescimento acelerado e anárquico das cidades nas sociedades capitalistas. Há de se ponderar que o desenvolvimento das cidades, no Brasil, principalmente no século XIX, não deve ser compreendido como a cidade que emerge, se remodela ou surge diante do processo de consolidação e expansão da industrialização do século XX. A cidade do século XIX é a estrada de chão, de pedregulho, de ruas sinuosas, tortuosas, sem ou com pouca iluminação, sem saneamento, sem transporte, de edificações de um pavimento a sobrados, feitos de técnicas e materiais variados, e, em muitos casos, com extrema rusticidade.

Por conseguinte, o resultado de tal apresentação é “uma urbanização caótica”. Assim é que Darcy Ribeiro, (1995, p. 195) em *O povo brasileiro*, considera que o Brasil tenha surgido. Considera que as cidades e as vilas correspondem, em sua fase colonial, a uma civilização agrária, tendo, essencialmente, sido centros de dominação colonial, com função principalmente de comércio e prestação de serviços, além de assistência religiosa e escolar. As principais edificações em que eram ofertadas essas atividades eram igrejas, conventos e fortalezas. Aglomerados menores também passam a surgir com o passar dos séculos, nos sertões, no interior de um Brasil profundo, havendo vilarejos, povoados, vilas e freguesias que, independentemente das condições de origem de sua fundação, fazem multiplicar novos centros urbanos, que simbolicamente denotaram uma ideia de transição entre um Brasil arcaico para um moderno. Isso, associando essa transição da transposição de um mundo rural para um urbano, que, aparentemente, irá se consolidar em meados do Brasil do século XX.

Utilizo a expressão aparentemente, pois tomo por referência o fato de que, em *Cidades imaginárias*, José Eli da Veiga (2003, p. 31-32) afirma que o Brasil é menos urbano do que se considera. O autor analisa que o entendimento do processo de urbanização do Brasil é atrapalhado por uma regra legislativa peculiar, a de reconhecer como urbano toda sede de

município, como também, toda sede de distrito. Isso faz com que o município de União da Serra, no Rio Grande do Sul, com 18 habitantes, seja uma cidade, em contraste a tantas outras com índices populacionais extremamente elevados.

Entretanto, a “questão urbana” na pesquisa desenvolvida foi empregada no sentido de perceber, através das condições “pré-urbanas” (ou quem sabe “nãourbanas”), o crescimento e o processo de urbanização citadino. A ocupação citadina deu-se em perspectiva de grupos que, através de seus recursos, puderam estabelecer entre o centro ou o subúrbio (periferia) urbano, o que demonstra uma segregação espacial acerca do acesso às terras urbanas, não sendo uma característica exclusiva das décadas de 1950 e 1970, período em que esse processo é agravado. Considera-se o processo de crescimento citadino desse povoado (condições “pré-urbanas”) – que no processo histórico formou a cidade de Passo Fundo – relaciona-se à existência de uma “questão urbana” inaugurada concomitantemente com o surgimento citadino, o que é agravado em complexibilidade através do crescimento urbano.

A “questão urbana” é, assim, entendida enquanto processo de ocupação e uso das glebas, ou seja, as terras urbanas. A importância da terra citadina está relacionada à sua localização e à sua edificação, sendo que o tipo de edificação demarcará o uso (autorizado pela legislação municipal – Código de Posturas, de Obras, Plano Diretor) que será atribuído a essa terra, sendo ele residencial, comercial, industrial e misto (no contexto de 1800-1950). A edificação atribui à terra urbana o seu valor de uso, e a localização dessa terra relaciona-se à sua valoração comercial. Consequentemente, o que determina o valor financeiro de uma área de terra urbana é o lugar em que está situada, e isso está intimamente interligado ao trabalho social que foi investido para que esse possuísse condições de edificabilidade. Isso implica dizer que são critérios de valorização: se o lugar é de fácil acesso ou próximo à rodovia ou à ferrovia; se é bem protegido; se oferta serviços básicos, como de saneamento e iluminação; se é agradável para a habitação; se a área é favorável ao escoamento da produção, ou para a atração de consumidores.

Essa edificabilidade está relacionada a investimentos públicos que garantem a oferta de infraestrutura e serviços que atraem ou rechaçam expectativas de interesse imobiliário. Compreensão que não é o caso das terras de Passo Fundo, pois não se partiu de um intenso processo de urbanização em consonância a contradições inerentes de um sistema capitalista de produção já arraigado socialmente e estabelecidos em uma estrutura econômica em execução. A “questão urbana”, neste caso, foi a compreensão dos usos atribuídos às terras citadinas entre as ambiguidades de seus valores de uso e de troca, principalmente naquelas administradas pela municipalidade.

A questão agrária da propriedade citadina

Nestes termos, e já me encaminhando para o terceiro ponto de discussão, vou me ater, a partir de agora, a contextualizar de forma mais detalhada o objeto de pesquisa estudado. Parto da realidade da região norte rio-grandense, em específico a atual cidade de Passo Fundo. Essa região, nas primeiras décadas do século XIX, sofreu uma intensa apropriação de luso-brasileiros, muitos desses, efetivos da Guarda Nacional ou de corpos auxiliares de milícias que eram membros. Assim foi que Manoel José das Neves, entre 1827/1828, diante do fenômeno de assenhoreamento das terras regionais, apropriou-se de uma gleba de terra com alegação de fazer isso a partir de uma concessão de sesmaria que recebera do Comando das Missões (ou Comando Militar de São Borja) devido a serviços prestados à Coroa Brasileira durante a Guerra Cisplatina. A noção de assenhoreamento de terras é importante para compreender o contexto inicial do século XIX na região em que se dá a apropriação das terras “disponíveis”.

A obra *Por trás dos senhorios*, de Manoela Pedroza (2020, p. 105-106), contribui para essa discussão, principalmente quando a autora em sua argumentação discorre conceitualmente sobre os termos de “senhorio” ou “senhoria”, “senhorear” e “senhorear-se” basicamente através do Vocabulário Portuguez e latino de Rafael Bluteau (1720, p. 579-582). Mediante a indicação, busquei em Bluteau a compreensão desses termos conceituais, o que me permitiu entender que o termo Senhor, derivado de Senior, identifica o indivíduo mais ancião do povo. O termo, a partir da entrada dos Lombardo na Itália, vai se imiscuindo ao sentido de domínios de alguém sobre um bem, pois entre esses povos havia o costume/tradição de que, tendo o Senhor de algum lugar muitos filhos, deveriam ser repartidos entre todos os recursos fundiários disponíveis. Porém, o governo do lugar ficava com o filho mais velho, que passava a ser nomeado como o Senior illius loci, ou “o mais ancião do lugar”, que, com o tempo, passou a ser chamado de “o senhor da terra”. Nesse sentido, a ideia de Senhor passa a identificar um indivíduo que é o “dono” absoluto dos bens vinculados à terra, e a concepção de “senhorio” ou “senhoria” estava vinculada à conotação de domínio sobre o bem. Nesse mesmo sentido, a ideia de “senhorear” remete a ter poder de mando e domínio, e a de “senhorear-se” concerne à “senhoriagem”, que é o direito que pertence ao senhor.

Foi, no entanto, o estudo de Carmem Margarida Oliveira Alveal (2002, p. 190), *História e Direito: sesmarias e conflito de terras entre índios em freguesias extramuros no Rio de Janeiro (século XVIII)*, que possibilitou a definição desse conceito como “o fenômeno que traduzia o fato de que pessoas se apossavam de determinadas terras, cultivavam-nas e já incorporavam seus status de senhor de terras”. Essa compreensão estava bem próxima do entendimento acerca do

fenômeno apropriativo que se desenvolveu entre o século XIX e XX no norte sul-rio-grandense, especialmente no território de Passo Fundo, e, a partir dela, se pensa demonstrar que o processo de apropriação de terras na região de Passo Fundo, explicado pelo binômio ocupação/povoamento, é, de fato, um fenômeno de assenhoreamento de terras.

Assim, o que considerei ser e chamar de assenhoreamento é o fenômeno de apropriação de terras através da ação de indivíduos ou instituições que investiram sobre áreas, na condição privilegiada de classes ou setores públicos privados que ocupavam, efetivando a posse e o domínio sobre elas, com meios de regulamentá-las em propriedade. O assenhoreamento será esse momento em que indivíduos tornam-se senhores de terras – o que ocorre no início do século XIX – e em que grupos de indivíduos passam a se apropriar os espaços regionais, territorializando e legitimando seus domínios em propriedade, ascendendo de senhores da guerra para senhores da terra e, na condição de “proprietários”, titulados ou não, se constituem em elites locais.

Tal processo também se dá a partir de um assenhoreamento público/privado de governos e da iniciativa privada, prevalente no século XX, e desenvolvido com os empreendimentos coloniais aplicados na região. Compreender o assenhoreamento da terra significa entender a conjuntura desse fenômeno e as condições em que se realizaram a posse, o domínio e a propriedade da terra no norte sul-rio-grandense, de modo especial no território do município de Passo Fundo. Entendendo, nesse contexto, que a posse significa o poder físico que alguém (indivíduo, grupo, instituição) exerce sobre algum bem, e este será a terra; o domínio, a vinculação de usufruir desse bem, desfrutando e usando dessa terra, na perspectiva da produção e de moradia; e a propriedade, como sendo a titularidade formal de um bem, uma instrumentalização burocrática legalmente documentada na forma da lei.

Logo, como para se fundar uma “cidade”, no Brasil, em sua fase colonial e imperial, como aborda Murillo Marx (1991, p. 11), em *Cidade no Brasil terra de quem?*, era necessário que um proprietário – ou um conjunto deles – realizasse a doação de um pedaço de terra para a formação do patrimônio do santo de devoção daquele lugar. Essa doação ao santo se efetiva como sendo doação direta para a Igreja, a primeira administradora do povoado a ser fundado. A terra doada ao santo padroeiro passa a ser reconhecida como patrimônio religioso, e não poderia ser comercializada. A alternativa para gerar alguma lucratividade era aforá-las, sendo que essas características representam a origem de boa parte das cidades brasileiras.

Em Passo Fundo, no ano de 1831, Manoel José das Neves doava meia légua quadrada de campos em orago a Nossa Senhora da Conceição Aparecida do Passo Fundo. Tal doação foi realizada em favor da fundação do povoado e em louvor à Santa Padroeira, que passaria a

administrar, ou ter direito de administração sobre o “Chão Santo”, mas que também se refere ao rossio, isto é, ao patrimônio municipal composto pela porção de terra contígua à vila ou à cidade (povoado) que se destinava a fornecer aos habitantes do lugarejo itens básicos de subsistência, como lenha, madeira, pasto, entre outros. As Câmaras Municipais, a partir de seus administradores, tinham a competência de doar as “datas de terras” a quem as solicitasse, com a finalidade de morar ou produzir. Essas eram gratuitas, com a condição de ocupação, produção e pagamento de dízimo. A questão será que após a formação do rossio, a municipalidade entendida como a administração pública municipal, inicialmente compreendida como intendência e depois como prefeitura, arrogou-se para si direitos de usos e concessão de lotes edificáveis de glebas urbanas, atitude que seria questionada juridicamente pela Mitra Diocesana, que reivindicava direitos sobre a área. Este litígio perdurou por todo século XIX e teve uma resolução somente em meados do século XX, mais precisamente em 1954.

Assim sendo, por parte da municipalidade, os denominados terrenos foreiros foram utilizados como um incentivo à urbanização citadina de Passo Fundo. Das concessões nunca houve cobrança de foros ou laudêmios, os concessionários tinham a exigência de consolidar seus direitos de posse e domínio mediante a edificação nos terrenos concedidos, circunstância que estava regulamentada pelos códigos de posturas municipais promulgados e pelo contrato de concessão celebrado entre municipalidade e concessionário. No caso de Passo Fundo, aquilo que se nomeou propriedade foreira foi dito não se encaixar propriamente em um ordenamento jurídico de um contrato enfiteutico. Os terrenos que constituíram a propriedade foreira municipal não possuíam foros, e, por isso, não poderiam ser considerados foreiros. Havia ainda uma disputa entre a Administração pública municipal e a Mitra Diocesana, a respeito da titularidade e dos direitos de propriedade sobre a área em que se constituem os terrenos, Mesmo assim, a Administração pública municipal distribuíra concessões de terrenos desde a formação do município, com a instalação da Câmara Municipal em 1857, o que deixava indefinido a quem pertencia o domínio direto sobre o bem, ou seja, o senhorio da propriedade foreira era da Administração pública ou da Mitra Diocesana.

Nessas condições, a propriedade foreira municipal é forjada a partir das relações sociais e políticas intrínsecas e singulares da conjuntura regional, geridas na cidade e no município de Passo Fundo, em uma estrutura de poderes que visou, ao longo dos anos, o desenvolvimento de características fundamentais que concedessem à cidade, principalmente, um progresso civilizatório adequado. Esse desenvolvimento seria o resultado de um esforço urbanístico citadino, a partir do qual a propriedade foreira desempenhou papel importante na configuração e no arranjo de forças que possibilitassem tal empreendimento.

Isso faz pensar que a propriedade não deve ser entendida como um ente cristalizado ou fossilizado em uma única perspectiva de entendimento, devendo, sim, ser pensada diante de suas condições de realização. Rosa Congost, em *Tierras, leyes, historia: estudios sobre "La gran obra de la propiedad"*, observa justamente que a propriedade deve ser compreendida como uma propriedade-problema, fruto das relações sociais, perante uma realidade dinâmica em construção, constatando que a propriedade deve ser concebida como o reflexo, o produto e o fator das relações sociais existentes, dentre as pluralidades de práticas e formas diversas de apropriações.

Perante o exposto, a tese galga a prerrogativa de contribuir para o aprofundamento do que concerne à visão moderna da propriedade, ou seja, contribuir para a crítica acerca de uma visão abstrata da propriedade. Assim, em que pese o entendimento de um direito à coisa que se consolida da positividade legal da sociedade e cristaliza-se como forma absoluta de um ordenamento jurídico pautado principalmente em princípios que desenvolveriam as ideias de civilização e a civilidade de uma dada coletividade.

Acredito que a pesquisa desenvolvida tem respaldo nessas observações e pensa a propriedade foreira desenvolvida em Passo Fundo como o resultado das “condições de realização da propriedade”, expressão de Rosa Congost. Tal expressão sintetiza a crítica a uma ideia de propriedade única produzida e consagrada nos códigos e ordenamentos jurídicos dos séculos XIX e XX, criados principalmente por juristas, e protegida e assegurada pelo Estado, efetivada pelas revoluções burguesas e consagrada pelo direito positivo liberal.

Com o passar do tempo, e com a intensificação do processo de urbanização citadino, os terrenos foreiros passam a significar e são representados como os principais responsáveis pelas dificuldades urbanísticas encontradas na cidade de Passo Fundo nos primeiros decênios do século XX. A questão essencial é que com a expansão citadina, explicada pela ideia de zonas concêntricas, o centro citadino é o resultado de um processo histórico de aglomeração, e, dentro desse processo, é a área mais valorizada devido ao seu uso e à localização. À medida que ocorre o afastamento dessa área central, há, em igual proporção, a desvalorização dessas zonas, fator de resultaria em uma competição pelos espaços privilegiados de uma cidade.

Sendo assim, a questão essencial é que o centro de Passo Fundo (a algumas adjacências) era formado pela área foreira, uma área privilegiada, por sua localização e usos variados do solo em processo de valorização comercial em um mercado imobiliário de terras pouco expressivo mais em via de se concretizar. A relação entre terras de rossio, aforamento e transformação em propriedade privada urbana é de que no processo de constituição de muitas cidades brasileiras o estabelecimento do “chão santo” deu-se em áreas em que se estruturava a centralidade citadina no momento de sua formação. Com o passar do tempo e a intensificação dos respectivos

processos de urbanização, essas áreas centrais foram sendo preenchidas em suas adjacências, formando os chamados arrabaldes, ou seja, arredores, cercanias, o que, com o tempo, nomeou-se de subúrbios e periferias.

A questão é que essa zona original, de forma comumente, compõem as áreas centrais das cidades, que, diante do processo de urbanização e das possibilidades de verticalização citadina, passaram a ter uma grande valorização financeira. Isso despertou o interesse das elites locais na regularização destas em propriedade privada, a fim de consolidar as perspectivas de um mercado de terras em projeção. Dessa forma, a estrutura fundiária agrária brasileira foi compreendida por um conjunto de circunstâncias que legaram o entendimento de sua realidade fundiária a partir de uma “questão agrária”.

À vista disso, o que possibilita afirmar que existe uma “questão urbana”? Essa possibilidade compreensiva é a que permeia a discussão a partir da realidade apresentada em relação à terra, delimitada como urbana entre uma conjuntura de transição da qual consolidaria a propriedade privada mediante a análise dos terrenos foreiros municipais. Reconheço a compreensão acerca daquilo que notadamente é uma questão agrária enquanto matriz de pensamento de força empírico-epistemológica capaz de ler a realidade socio-histórica brasileira em que se engendrou a propriedade fundiária brasileira. Proponho e analiso as possibilidades de se perceber uma questão urbana para se compreender a propriedade da terra e a dinâmica de urbanização dos espaços citadinos.

Considerações Finais

Portanto, da discussão apresentada, acredito que, seguramente, a questão em relevo foi perceber a força de um modelo de apropriação de terras urbanas que se aplicou no norte do estado do Rio Grande do Sul. Para tanto, fiz referência ao município de Passo Fundo, que legitimou tanto a formação da propriedade privada, quanto o processo de urbanização. Notadamente, o eixo que conduz à reflexão é a compreensão de propriedade privada, isso na perspectiva de ser entendida como uma propriedade individualizada de uso exclusivo. Neste sentido, devemos reconhecer que essa modalidade de propriedade não é uma criação da modernidade, pois ela já estava presente desde tempos imemoriais em diversas civilizações.

Logo, a questão é que a modernidade produziu uma propriedade privada que está condicionada a um mercado de mercadorias, ou seja, a modernidade retirou da propriedade a sua condição de experiência relacional, transformando-a em produto imóvel, mobilizado através de seus títulos que circulam em um mercado. Para que essa engrenagem funcionasse

adequadamente, duas estruturas criaram as condições necessárias, uma foi o direito, de modo que o sistema jurídico fundamentalmente consagrou uma experiência histórico-social com o solo (dentre outras) em direito absoluto. Já a outra foi o Estado moderno, ante sua adesão ao liberalismo e ao sistema capitalista de produção, engrenagens estas que imiscuíram-se de formas variadas e distintas, formando aquilo que Braudel chamou ser a primeira civilização da história, a civilização material, a civilização capitalista.

Por outro lado, a questão é que a propriedade, como se apresentou na modernidade, contrariou seu próprio princípio (se é que havia um), porque a modernidade consolidou a propriedade, equiparadamente a outros direitos, como à liberdade e à segurança, como um direito inerente e imprescritível a toda pessoa, citando apenas a *Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão*, adotada pela Assembleia Nacional francesa e a *Bill of Rights* de Virgínia. Quando afirmo que a propriedade contrariou seu próprio princípio, estou considerando que esta serviu muito mais como exercício e instrumento de poder sobre alguém do que como garantia de direito. Entretanto, é a partir desse contexto e desses eventos que se faz possível falar em um direito de propriedade, a partir do tempo transcorrido, chegando, na atualidade, à propriedade, que hoje é entendida, naturalmente, como direito, mas também como fonte de deveres. Essa característica ganha bastante nitidez quando se afirma que a propriedade atenderá à sua função social, seja em aspectos rurais, seja em um contexto urbano.

Por conseguinte, isso suscita uma reflexão importante: qual princípio seria esse? Como pensar em um princípio unitário capaz de definir o que é propriedade? Isso seria possível ao recuperar e retomar a questão definidora do que é propriedade em Proudhon, mas observando outros pensadores, e pensando a propriedade em Thomas Hobbes; John Locke; Jean-Jacques Rousseau; Karl Marx; Friedrich Engels; Adam Smith, Thomas More, Adam Smith, Jean-Baptiste Say, David Ricardo, Thomas Robert Malthus, John Stuart Mill, entre outros, vejo que, cada um a seu modo, tentou defini-la. Alguns foram enfáticos e resolutos, outros apresentaram entendimento tácito e implícito. Anarquistas, contratualistas, jusnaturalistas, humanistas, comunistas e liberais descreveram-na em seus termos e mesmo com afinidades, poucos expressaram concordância.

Esteve ela fadada a ser entendida como um processo natural ou um construto artificial; uma característica eminentemente individual ou coletiva; um direito, mas – quem sabe – a origem das desigualdades entre os homens. Também foi compreendida como um roubo, engendrado no privilégio de alguns; mas, em um designativo contrário, um direito de todos, sendo que está presente nos ordenamentos jurídicos democráticos, o que, de forma geral, não há impeditivos para sua aquisição. Em síntese, todos defendem uma forma de existência proprietária, um

“território” teórico armado argumentativamente de forças opostas, onde, entre trincheiras e barricadas, foram desferidos severos golpes; uns contrários, outros favoráveis à sua existência, num embate que, desde o século XIX, não encontrou armistício, e permanece vívido na atualidade.

Em resumo, fica difícil entender o que é a propriedade, talvez a assertiva mais adequada seja compreender a existência de características que denotam formas variadas, em que as relações dos homens com os bens geraram modalidades diversas de propriedades. Disso, creio que a propriedade e as formas de ser proprietário se fazem em decorrência das relações sociais estabelecidas, não sendo meramente uma relação entre os indivíduos com as coisas. E quando se fala em relações sociais, há que se levar em consideração uma multiplicidade de relações que envolvem questões políticas, jurídicas, econômicas e culturais, que agem e interagem na constituição de uma determinada realidade social.

Na História da propriedade e outros ensaios, o jurista italiano Paolo Grossi comenta que a propriedade do jurista é, sobretudo, um poder sobre a coisa; a propriedade do economista e notadamente a obtenção de riqueza a partir da renda sobre a coisa. E questiona: qual seria a propriedade do historiador social? (2006, p. 25-26). A essa questão responderei no decurso de minha argumentação elaborada sobre o pensamento de Rosa Congost, embora ele próprio tenha uma compreensão acerca dessa indagação. A propriedade, sua existência, para a modernidade, é o reflexo de uma “mentalidade proprietária”, a modernidade conseguiu reduzir a propriedade a um signo cadastral dentro de um ordenamento jurídico de normatização relacional entre os sujeitos e os bens. Nesse sentido, a propriedade é “mentalidade”, congelada de uma experiência universalizada através do direito. O historiador social da propriedade é aquele capaz de percorrer esta mentalidade para através dela ir além e poder compreender não a propriedade, mas as formas proprietárias.

Nesse sentido, a formação da propriedade foreira se deve a questões conjunturais relacionadas à realidade regional passo-fundense em consonância com a existência dessa prática de forma generalizada no Brasil. A doação de terras para o estabelecimento do *rossio*, a administração dessas terras, seja de caráter civil ou eclesiástico, a celebração de contratos de aforamentos urbanos, a criação do “problema” da propriedade foreira e sua resolução amigável e transformação em propriedade privada urbana, são reflexos de uma rede de relações em que os sujeitos não estabelecem diretamente com as coisas, mas, sim, relações estabelecidas entre os sujeitos acerca das coisas. Com isso, a propriedade se apresenta como uma teia de relacionamentos mutuamente dependentes, direitos esses definidos em termos de relações humanas, ao invés de relações entre pessoas e coisas.

Referências:

- ALVEAL, Carmem Margarida Oliveira. **História e Direito: sesmarias e conflito de terras entre índios em freguesias extramuros no Rio de Janeiro (século XVIII)**. 2002. 200 p. Dissertação (Mestrado em História) - Programa de Pós-graduação em História Social da Universidade do Rio de Janeiro - UFRJ, Rio de Janeiro, 2002.
- BLOCH, Marc. **A terra e seus homens: agricultura e vida rural nos séculos XVII e VIII**. Bauru: EDUSC, 2001.
- BLUTEAU, Rafael. **Vocabulario Portuguez e latino**. Lisboa: Officina de Pascoal da Sylva, Impressor de Sua Magestade. 1720.
- CONGOST, Rosa. **Tierras, Leyes, Historia: estúdios sobre “La gran obra de la propiedad”**. Barcelona: Crítica, 2007.
- GROSSI, Paolo. **História da propriedade e outros ensaios**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- LINHARES, Maria Yedda; SILVA, Francisco Carlos Teixeira. **História da agricultura brasileira: combates e controvérsias**. São Paulo: Brasiliense, 1981.
- MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**. 2.ed. Petrópolis: Vozes, 2002.
- MARICATO, Ermínia. **Habitação e cidade**. 7. ed. São Paulo: Atual, 1997.
- MARX, Murillo. **Cidade no Brasil terra de quem?** São Paulo: Nobel, Edusp, 1991.
- PEDROZA, Manoela. **Por trás dos senhorios: senhores e camponeses em disputa por terras, corpos e almas na América portuguesa (1500-1759)**. Jundiaí: Paco Editorial, 2020.
- RIBEIRO, Darcy. **O povo brasileiro**. São Paulo: Cia da Letras, 1995.
- SANTOS, Boaventura de Souza. **O Estado, o direito e a questão urbana**. [S. l.: s. n.], [1980].
- VEIGA, José Eli da. **Cidades imaginárias: o Brasil é menos urbano do que se calcula**. 2.ed. Campinas: Autores Associados, 2003.

Notas:

¹ Doutor em História pela Universidade de Passo Fundo (UPF). Atualmente é professor substituto da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS) e Pesquisador Associado ao INCT Proprietas, na área temática de “Terra, Riqueza e Patrimônio”. Está também vinculado ao Núcleo de estudos histórico do Mundo Rural - NEHMUR e o Grupo de Estudos do GT Mundo Rural da Anpuh/RS. E-mail: 51222@upf.br / <https://orcid.org/0000-0001-7766-5690>