



Licensed under a Creative Commons Attribution International License.

Cadernos de Arquitetura e Urbanismo | Paranoá 21

# Lógica Urbana: o aforamento da propriedade fundiária e a configuração do espaço urbano da cidade de Ribeirão Preto/SP

PICCINATO JUNIOR, Dirceu<sup>1</sup>  
SALGADO, Ivone<sup>2</sup><sup>1</sup>Faculdade Meridional - IMED, Passo Fundo/RS, Brasil. Dirceu.piccinato@imed.edu.br<sup>2</sup>Pontifícia Universidade Católica de Campinas – PUCCamp., Campinas, Brasil. salgadoivone@uol.com.br

## Resumo

A configuração territorial e dos espaços urbanos podem ser interpretadas a partir de mecanismos jurídicos. O objetivo deste artigo é analisar e esclarecer o instituto jurídico da enfiteuse como agente urbanizador e de conformação do território, com estudo de caso do papel do Bispado do Ribeirão Preto e a formação da cidade de Ribeirão Preto, interior do estado paulista, durante os séculos XIX e parte do XX. A enfiteuse ou aforamento é uma relação compartilhada entre proprietários de um determinado bem ou conjunto destes, para este estudo: a terra urbana. Esta relação acontece entre um titular perpétuo que detém o direito sobre uma propriedade e um segundo titular, o enfiteuta, que possui o direito de usufruir deste bem. No território paulista, a formação de núcleos urbanos ocorreu, em grande medida, com a constituição de um patrimônio religioso, extensão de terra destinada a um santo de devoção dos moradores. Como meio de rendimento foi usual a Igreja local aforar este patrimônio. As normas contidas neste instituto estabeleceram a morfologia urbana de muitas localidades, como aconteceu com a cidade de Ribeirão Preto.

**Palavras-Chave:** Enfiteuse, aforamento ou emprazamento. Terra urbana. Mecanismo de urbanização. Configuração urbana. Ribeirão Preto/SP.

## Abstract

Territorial configuration and urban spaces can be interpreted through legal mechanisms. The objective of this article is to analyze and clarify the legal institute of emphyteuse as an agent for urbanization and territorial conformation, with a case study of the role of the Bishop of Ribeirão Preto and the formation of the city of Ribeirão Preto, interior of the state of São Paulo, during the centuries XIX and part of XX. The emphyteuse is a shared relationship between owners of a particular good or set of these, for this study: urban land. This relationship happens between a perpetual holder who holds the right over a property and a second owner, the emphyteuth, who has the right to enjoy this property. In the territory of São Paulo, the formation of urban nuclei occurred, to a great extent, with the constitution of a religious patrimony, extension of land destined to a saint of devotion of the residents. As a means of income it was usual for the local Church to assess this patrimony. The norms contained in this institute established the urban morphology of many localities, as happened with the city of Ribeirão Preto.

**Key-Words:** Emphyteuseum, aforamento o emprazamento. Urban Land. Mechanism of urbanization. Urban configuration. Ribeirão Preto/SP.

## 1. Introdução

O pesquisador Mauricio de Almeida Abreu considera que as sesmarias contribuíram para o processo de formações urbanas no Brasil, pois quando elas tendiam a ser grandes latifúndios que implicavam em custos elevados, para minimizar o dispêndio os grandes sesmeiros doavam uma pequena faixa de terra para que os homens destituídos de posse pudessem ali se estabelecerem, construir suas moradias. Conquanto, a doação dessas terras não acontecia diretamente a esses indivíduos, mas a um santo, cabendo a Igreja o cuidado com a administração desse patrimônio (ABREU, 2006, p. 197 – 245).

Mediante a responsabilidade da terra urbana conferida a Igreja, esta passava a definir os rumos do espaço urbano que se formava. O primeiro status urbano de uma localidade era capela, uma ermida construída dentro de uma determinada área territorial de uma freguesia. Ao redor da capela a localidade ganhava seus primeiros contornos. Uma vez ela adquirindo expressão poderia solicitar a sua elevação a condição de freguesia. Com a criação dessa, acontecia conjuntamente a instalação das estruturas eclesiásticas no território, o que significava que a localidade passaria a ter uma área de terra demarcada para garantir uma renda mínima anual aos seus fregueses. Tanto sob a condição de capela como de freguesia, elas estavam sob a jurisdição da Igreja católica.

A criação de uma vila implicava em outras questões, especialmente a imposição de uma instituição jurídica junto ao núcleo urbano, como a constituição de um conselho municipal, bem como uma unidade territorial mínima sob a responsabilidade da Câmara Municipal da vila. À vila além de receber um termo, lhe era concedido também um rossio. O termo correspondia ao território de jurisdição da municipalidade, onde ele poderia abrigar em suas terras outras capelas e freguesias. O rossio era uma área comum de terra que poderia ser utilizada para pastos e plantações, além de servir de reserva para a expansão da vila (DERNTL, 2013, p. 84 – 86). Na condição de vila, o espaço urbano passava a ser gerenciado pelo poder civil.

O espaço urbano, na condição urbana de capela, freguesia, vila e até mesmo cidade, se desenvolvia a partir de um chão de Deus. Quando a extensão de terra passava a compor o patrimônio de um santo padroeiro, essa terra se tornava um bem de “mão morta”, ou seja, ela não poderia ser comercializada. A alternativa de rendimento encontrada pela Igreja Católica foi o aforamento dessa terra patrimonial. Esta prática remonta à Idade Média em Portugal.

Aforamento, enfiteuse ou emprazamento são sinônimos de um procedimento jurídico que, ao longo do tempo, mostrou-se bastante flexível em relação ao contexto histórico, aos interesses dos diferentes atores sociais e à sua adequação ao meio social. A enfiteuse, de maneira geral, expressa uma propriedade compartilhada entre o senhorio, aquele que detém a posse legal da terra, e o enfiteuta, o indivíduo que possui apenas o direito de usufruir do bem, para este estudo a terra urbana, o lote.

Esse instituto jurídico consiste em um contrato pelo qual se opera a repartição, entre os contratantes, daquilo a que a ciência do Direito passou a chamar, depois de sua regulamentação, de “domínio direto” e “domínio útil”. Ao primeiro pertence ao senhorio, o titular da terra ou edifício, e se traduz essencialmente na faculdade de receber do foreiro ou enfiteuta, a quem cabia o domínio útil, uma pensão anual (o foro ou cânon), em regra consistindo numa parte proporcional dos frutos que o prédio produzia. Para celebrar esse contrato de partilha do bem, era elaborada a carta ou a escritura de aforamento, descrevendo as obrigações que o enfiteuta deveria ter para com o bem, assim como os tributos a serem pagos.

## 2. O Regime da Enfiteuse no Brasil

Washington de Barros Monteiro revela que na Idade Média o instituto enfiteutico sofreu profundas modificações, introduzidas pelo sistema feudal, então em vigor, que o conformou em instrumento de opressão aos camponeses, perpetuamente vinculados aos senhores feudais. Nesse direito intermédio, sujeito a novas transformações, passaram a distinguir o domínio direto e o domínio útil, o primeiro pertencente ao senhorio e o segundo referente ao enfiteuta (MONTEIRO, 1953, p. 233).

Para Claudio Monteiro coube a enfiteuse o papel de desempenhar a formação e expansão das cidades portuguesas, sobretudo a partir do tempo dos Descobrimentos, que foi também um dos momentos de maior desenvolvimento urbanístico da história portuguesa. A enfiteuse transformou-se, nesse período, e até ao final do século XIX, no principal mecanismo jurídico em Portugal de urbanização e de edificação, sendo utilizada, não apenas para a concessão de terrenos para edificação de moradias, mas também para a regularização e transformação fundiária da terra urbana, e à sua adequação ao desenho da cidade, que indiretamente favorecia, através da abertura de novas praças, ruas e travessas (MONTEIRO, 2010, p. 337).

O aforamento pode ser considerado um contrato, pelo qual o senhor de um prédio concede a outro o domínio útil dele com reserva do domínio direto. Nesse contrato a propriedade plena, ou o conjunto dos diferentes direitos, que a compõem, decompõe-se, ficando uma parte junto ao antigo senhor, reservando-lhe o direito de alguns tributos e reconhecendo o domínio direto sobre a propriedade. A outra parte passa para o enfiteuta, que lhe consiste especialmente na faculdade de cultivar e tirar toda sua utilidade, que é denominado domínio útil. O primeiro é conhecido como senhor direto, ou simplesmente senhorio, o segundo é o senhor útil, enfiteuta, foreiro ou caseiro (ROCHA, 1857, p. 415).

Ficava obrigado o enfiteuta a satisfazer os impostos e os ônus que gravassem sobre o imóvel, isto é, além de pagar os tributos referentes ao poder público municipal, era obrigado o foreiro ou enfiteuta a pagar o foro, um imposto anual que recaía sobre a “produção anual” do bem aforado. O termo “produção anual” referia-se originalmente à produção agrícola, mas paulatinamente passa a ser utilizado para a terra urbana com o significado de benfeitoria.

Também ficava acordado entre as partes que o enfiteuta ou foreiro não poderia vender nem dar de pagamento o domínio útil, sem prévio aviso ao senhorio direito, para que este pudesse exercer o direito de opção. Se o senhorio não quisesse exercer seu direito de preferência a alienação realizar-se-ia com uma terceira pessoa, ficando reservado ao senhorio o direito de receber o laudêmio quando havia mudança de foreiro. O laudêmio pode ser compreendido como uma compensação que deve ser paga ao senhorio direito, por não ter exercido o direito de opção. Se a transferência acontece a título benéfico, por doação ou por herança, o laudêmio não é exigível. No Brasil, o laudêmio ficou estabelecido em 2,5% do valor venal da propriedade com o Código Civil de 1916. O laudêmio é pago previamente. Não se lavra escritura de venda, nem se expede carta de arrematação, sem que esteja quitado o referido encargo.

O teor do Código Civil brasileiro de 1916 demonstra a flexibilidade do pensamento jurídico, aliado as suas adaptabilidades as diferentes realidades. A enfiteuse é, portanto, um instituto jurídico multifacetado, em cuja denominação se associaram diferentes maneiras de aproveitamento dos bens imóveis, unificadas por um pensamento comum de partilha dos domínios da coisa através da constituição de um vínculo estável que conecta o enfiteuta ao prédio emprazado.

No Código Civil brasileira observamos que o contrato de enfiteuse se caracterizou pela perpetuidade. Sendo um contrato por tempo limitado, dever-se-ia considerar arrendamento, e como tal, deveria ser regulado pela respectiva legislação. Outro aspecto comum está em considerar que a enfiteuse só poderia abranger terras não cultivadas ou terrenos que se destinem à edificação. Portanto, não se poderia instituir enfiteuse sobre bens de natureza móvel, nem sobre prédios já edificadas ou terras produtivas. A enfiteuse tem por finalidade econômica favorecer o aproveitamento das terras incultas ou dos lotes não edificadas.

Os prazos ou os bens enfitêuticos transmitem-se por herança na mesma ordem como os bens alodiais. A norma jurídica nacional determina que eles não podem ser divididos em glebas, exceto se o senhorio consentir. A enfiteuse é transmissível por herança. Os bens enfitêuticos transmitem-se hereditariamente na mesma proporção de vocação hereditária estabelecida para os demais bens.

O Código Civil nacional extingue a enfiteuse pelos modos gerais de extinção dos direitos reais, ou seja, pela perda do imóvel, pela usucapião, pelo abandono e pela desapropriação. As regulações enfiteúticas determinam sua extinção pelos seguintes modos: a) pela natural deterioração do prédio aforado; b) pelo comisso<sup>1</sup>; c) pelo falecimento do enfiteuta sem deixar herdeiros (CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, 1916, p. 70).

O Código brasileiro abre possibilidade para subenfiteuses, desde que se enquadrem às normas gerais da enfiteuse, normatizada pelo mesmo Código. A subenfiteuse é a enfiteuse realizada pelo titular do domínio útil ao subenfiteuta; assim como o senhorio direto pode dar o bem em aforamento, pode igualmente o enfiteuta dar o mesmo bem a uma terceira pessoa, em subenfiteuse.

No Brasil, a enfiteuse teve como base de consciência as Ordenações Filipinas. Elas regularam e gerenciaram as terras brasileiras durante pouco mais de três séculos, até ser promulgado o primeiro Código Civil nacional em 1916. O Código reconheceu as antigas enfiteuses e regulou, dentro do Direito positivista, o aforamento da terra e dos demais bens imóveis. No ano de 2002, o novo Código Civil brasileiro reconheceu as enfiteuses anteriores e passou a proibir novos aforamentos e subaforamentos. Portanto, entre nós, o regime enfiteútico não é um campo aberto às Histórias, mas um processo ainda em construção.

Ainda analisando a subenfiteuse, o senhorio direto não aparece na constituição do subaforamento, ou seja, ela pode ser realizada à revelia dele. O senhorio também não tem o mesmo direito à opção e à percepção de laudêmio. Ele conserva apenas o direito de exigir do enfiteuta, em sua integridade, o pagamento dos tributos que lhe são devidos, como se não houvesse o contrato de subenfiteuse.

### 3. A Formação do *Bispado do Ribeirão Preto*

O território é a realização de uma sociedade num dado tempo que cristalizou a materialidade num dado espaço. Ele não é um princípio material de apropriação, sim um princípio cultural de identificação. É sob a dimensão da consciência de que um espaço territorial é resultado do processo histórico de transformação, é composto, decomposto e recomposto conforme a necessidade e interesses da própria sociedade que examinaremos a formação do Bispado do Ribeirão Preto, território no qual muitas cidades permanecem até os nossos dias com terra urbana no regime de enfiteuse sendo o senhorio direto a Igreja católica.

Com a instituição da República no Brasil em 1889 a Igreja católica passou por um processo de reestruturação e expansão de seus domínios. Para o frei Oscar de Figueiredo Lustosa, a multiplicidade de dioceses, com a conseqüente redistribuição das divisões territoriais das paróquias, surgiu como uma necessidade angustiante de uma política de criação de centros de decisão, mais próximos, estrategicamente localizados para estimular, supervisionar e controlar as tarefas pastorais (LUSTOSA, 1977, p. 49).

Foi na primeira década do século XX que foi criada a diocese de Ribeirão Preto, em 7 de junho de 1908. Nesta data, o Papa Pio X criava também a Província Eclesiástica de São Paulo pelo decreto da Bula “*Diocesium Nimiam Amplitudinem*”. Na ocasião d. Duarte Leopoldo e Silva recebeu o título de arcebispo da Província de São Paulo que passou a ser arquidiocese com cinco dioceses sufragâneas: São Carlos, Campinas, Botucatu, Taubaté e **Ribeirão Preto**, todas localizadas no interior do estado paulista.

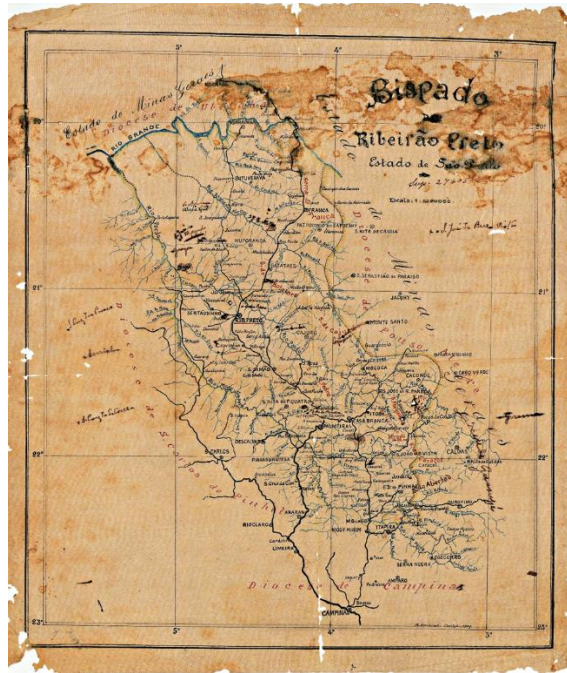
Através da Bula “*Diocesium Nimiam Amplitudinem*”, a Santa Sé definiu as circunscrições territoriais do *Bispado do Ribeirão Preto* (Figura 1) e para ocupar o cargo de bispo o escolhido foi o paranaense d. Alberto José Gonçalves. A instalação do bispado em Ribeirão Preto aconteceu num contexto de grande

---

<sup>1</sup> O comisso é a pena de multa, ou perda do direito ou da coisa, ou incidência na resolução de um contrato, quer imposta por lei, quer estabelecida nesse contrato, quer decorrente de sentença, em razão de não cumprimento de uma de suas cláusulas ou condições.

desenvolvimento político, social e de crescimento econômico ocasionado pela expansão da produção cafeeira na região.

**Figura 1:** Cartografia do *Bispado do Ribeirão Preto*, 1909. Neste mapa podemos observar a circunscrição territorial do Bispado, fazendo divisa com as Dioceses paulistas de Campinas e São Carlos, além das Dioceses mineiras de Uberaba e de Pouso Alegre.



Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto.

De acordo com a reorganização da Igreja Católica, seguindo o modelo estabelecido por Roma, d. Alberto tinha como tarefas realizar as visitas pastorais, organizar a cúria e a administração dos negócios eclesiásticos, assim como disciplinar e dirigir as associações laicas. Tomada as primeiras providências na sede da diocese, d. Alberto se preparou para a visita pastoral, disposto a percorrer a diocese para conhecer seus domínios. Este itinerário tinha como intenção também o de identificar e saber a situação dos patrimônios religiosos das cidades que estavam circunscritas em terras do Bispado de Ribeirão Preto.

A visita de cunho administrativo acerca das terras patrimoniais era evidente. A pesquisadora Nainôra Maria Barbosa de Freitas relata que junto com a Carta Pastoral do anúncio da visita, o bispo enviava um Mandamento, orientando os vigários a preparar os livros da paróquia da Fábrica Matriz e das irmandades, para serem verificados na ocasião da visita (FREITAS, 2006, p. 77). Vale ressaltar que eram nos livros das Fábricas que se encontrava a relação dos terrenos aforados concedidos aos moradores, além das especificações do instituto do aforamento, tributos e demais regulações do espaço urbano competente as Igrejas locais.

Antes de realizar as visitas pastorais pelas paróquias e capelas do Bispado, passado um ano e quatro meses de sua posse, d. Alberto José Gonçalves elabora o “**Regulamento sobre Fábricas e Patrimônios das Igrejas do Bispado do Ribeirão Preto**”, datado de 22 de outubro de 1909. No preâmbulo do regulamento, o Bispo revela que “sendo um dos nossos mais graves deveres acautelarem os sagrados interesses dos bens pertencentes às Igrejas, e que estão confiados aos nossos cuidados, julgamos de conveniência a expedição do presente Regulamento sobre Fábricas e Patrimônios”<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Centro de Estudos da Arquidiocese de Ribeirão Preto, Livro “Arquivo da Diocese do Ribeirão Preto (1908-1928)”, p. 51.

Analisando este documento observamos que, no Capítulo I, “Da Fabrica”, é especificado que ela é um órgão administrativo, uma parte dos bens eclesiásticos ou dos seus rendimentos, destinada a conservação e reparos das Igrejas e com as despesas do culto divino.

No Capítulo II, “Do Fabriqueiro”, são deveres dele: arrecadar utensílios, dinheiro, esmolas, bens e rendas para as Igrejas. Devem zelar pela boa administração dos bens e patrimônios das mesmas. Os fabriqueiros devem representar, requerer e reclamar frente aos tribunais ou promover em juízo qualquer ação que for de interesse das fabricas e patrimônios das referidas Igrejas. Podem aforar terrenos pertencentes a Igreja, com obrigação do foreiro pagar laudêmio a fábrica no caso de transmissão do domínio útil a terceiros, seja por venda, doação ou herança. Cabe a ele assinar as cartas de aforamentos feitas por escritura pública. Devem cobrar e receber anualmente os foros desses terrenos, assim como os laudêmios em ocasião oportuna<sup>3</sup>.

No Capítulo V deste documento, algumas disposições gerais determinaram, por exemplo, que as despesas com as Igrejas e capelas filiais nunca deveriam ultrapassar o rendimento delas mesmas. O valor do foro seria atribuído pelo vigário e fabriqueiro de acordo com o costume e as circunstâncias locais, comunicando a autoridade diocesana para ser aprovado<sup>4</sup>.

Não havia passado um ano da elaboração desse Regulamento, em 19 de março de 1910, d. Alberto formula e faz circular por todo o bispado o “**Mandamento sobre as Fabricas da Diocese do Ribeirão Preto**”. Este novo regulamento tinha como propósito assegurar os direitos patrimoniais das terras urbanas das diversas paróquias da diocese, já que as disputas estavam ficando cada vez mais intensa entre os poderes municipais e religioso.

Para elaborar os novos dispositivos legais, d. Alberto baseou-se em quatro obras: no Código Civil do jurisconsulto do Império Augusto Teixeira de Freitas, na Consolidação das Leis Civis do advogado e político Carlos Augusto de Carvalho, na Consolidação das leis relativas ao juízo da provedoria: testamentos, sucessões e associações religiosas do jurista Joaquim Augusto Ferreira Alves e na obra de Francisco de Paula Lacerda de Almeida, jurista e político, Direito das Cousas. Utilizando-se dos artigos, incisos e colocações de cada obra, o bispo buscou esclarecer os direitos reservados à igreja quanto a propriedade de suas terras aforadas.

Os conflitos entre as câmaras municipais e as fábricas não cessaram. No ano de 1924 d. Alberto elabora um novo “**Mandamento e Instrução sobre Patrimônios e Fabricas da Diocese do Ribeirão Preto**”. Seu objetivo era o de novamente resguardar os interesses dos bens pertencentes as igrejas e que estavam confiados aos cuidados do bispado.

#### 4. O aforamento das terras patrimoniais de Ribeirão Preto

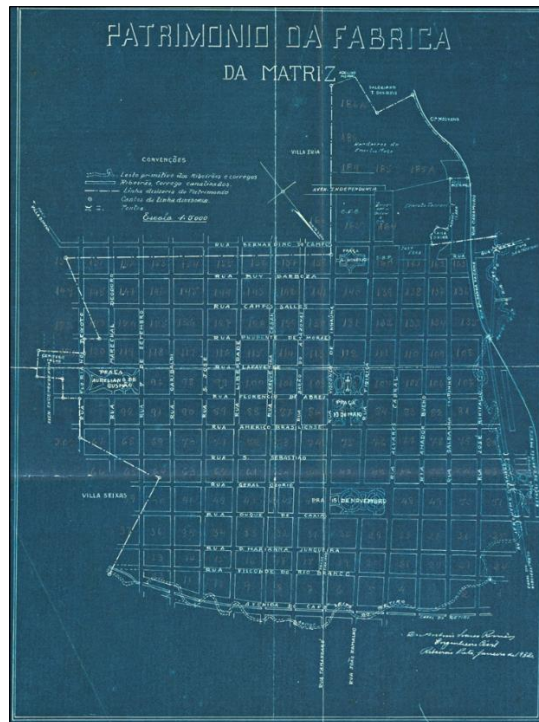
Entre os anos de 1852 e 1856 um conjunto de fazendeiros doaram 64 alqueires para a constituição do patrimônio do santo São Sebastião (Figura 2). A provisão de visita, benção e celebração dos ofícios divinos na capela de “S. Sebastião do Ribeirão Preto”, na época “filial” a Igreja Matriz de São Simão, relata que o bispo de São Paulo, d. Sebastião Pinto do Rego, reconheceu e registrou a capela de Ribeirão Preto no dia 9 de janeiro de 1863<sup>5</sup>.

**Figura 2:** “Patrimônio da Fabrica da Matriz”, 1932. Neste mapa, destaca-se a circunscrição territorial dos 64 alqueires de terras que compõem o patrimônio original de fundação da cidade de Ribeirão Preto.

<sup>3</sup> Centro de Estudos da Arquidiocese de Ribeirão Preto, Livro “Arquivo da Diocese do Ribeirão Preto (1908-1928)”, p. 53-55.

<sup>4</sup> Centro de Estudos da Arquidiocese de Ribeirão Preto, Livro “Arquivo da Diocese do Ribeirão Preto (1908-1928)”, p. 56-57.

<sup>5</sup> Arquivo da Igreja Matriz de Ribeirão Preto, Livro Tombo da Parochia do Ribeirão Preto, p. 2.



Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto.

Em 26 de novembro de 1869, o bispo, agora, d. Joaquim Manoel Gonçalves, declarou “Curada a Capella de S. Sebastião do Ribeirão Preto, do Districto da Parochia de S. Simão”.

Com o aumento progressivo da população, iniciou o processo para a elevação da capela curada a condição de freguesia. Em 2 de abril de 1870 foi assinada a Lei n.º 51, pelo presidente da província de São Paulo, Antônio Cândido da Rocha, criando a Freguesia de São Sebastião do Ribeirão Preto<sup>6</sup>.

A povoação da Freguesia de São Sebastião do Ribeirão Preto continuava a manter um ritmo considerável de crescimento, conquistando certa expressão econômica, o que significou uma ampliação relativa do número de edificações. Assim, os fregueses consideraram oportuno solicitar a autonomia política e administrativa da Freguesia de São Sebastião do Ribeirão Preto. Portanto, constituir-se-ia em sede de município, responsável pela administração do espaço urbano que ganhava destaque, e pelo território correspondente à condição pleiteada, seu termo.

A Freguesia de São Sebastião do Ribeirão Preto foi elevada à condição de Vila através da Lei Imperial de n.º 67, do dia 12 de abril de 1871, desmembrando seu território do município de São Simão. Segundo o recenseamento do ano de 1873 a Vila era composta por 5.552 moradores, dos quais 857 eram escravos<sup>7</sup>. A partir deste momento ela passou a ser designada como Vila de Ribeirão Preto.

Entre as primeiras atividades administrativas a cargo dos primeiros vereadores da recém-criada Vila de Ribeirão Preto estava o arruamento da localidade (Figura 3). A Câmara desenvolveu uma ação reguladora por meio da criação de Posturas Municipais que delinearam, no decorrer do tempo, novos contornos do tecido urbano. Passou a ficar sob a responsabilidade da Câmara a administração e fiscalização do patrimônio público (VALADÃO, 1997, p. 32).

Na passagem das décadas de 1870 para 1880, Ribeirão Preto passou a integrar a frente de expansão da cafeicultura. Com a produção do café ocorreram modificações estruturais na propriedade fundiária. A localização dos trilhos da Companhia Mogiana de Estradas de Ferro às margens do córrego do Ribeirão

<sup>6</sup> Arquivo da Igreja Matriz de Ribeirão Preto, Livro Tombo da Parochia do Ribeirão Preto, p. 12.

<sup>7</sup> Arquivo da Igreja Matriz de Ribeirão Preto, Livro Tombo da Parochia do Ribeirão Preto, p. 12.

Preto configurou numa nova vertente ou eixo ordenador para a expansão da Vila a partir dos anos de 1883.

**Figura 3:** Rua General Osório, entre os anos de 1910 e 1920. A fotografia de Ernesto Kühn retrata a referida rua e, no fundo, identifica-se a Estação Ribeirão Preto da Companhia Mogiana de Estradas de Ferro.



Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto.

O fomento da cafeicultura nas terras de Ribeirão Preto desencadeou em melhorias das condições urbanas. Ao se tornar centro de interesse, o município buscou a ampliação da rede de serviços urbanos para atender a realidade de desenvolvimento ascendente da localidade. Era essencial um conjunto de ações que organizassem as medidas relacionadas à formatação de uma infraestrutura urbana condizente ao desenvolvimento que estava acontecendo (FARIA, 2003, p. 117).

A Vila precisava romper com as situações que representavam insalubridade e dificuldade para com a vida cotidiana. Para tanto, as decisões dos vereadores foram determinantes para o processo de urbanização de Ribeirão Preto, particularmente no que se referia à sua região central, isto é, o Largo da Matriz e adjacências (FARIA, 2003, p. 117), território no qual a Igreja é o senhorio e aonde o crescimento urbano passou necessariamente pela concessão de terrenos pela Igreja em regime de aforamento.

A pesquisa nos arquivos da Arquidiocese de Ribeirão Preto nos permitiu identificar 10 livros de aforamentos que foram compilados entre os anos de 1928 e 1935. Em cada livro são registrados em média 90 pedidos, isto significa que nesses 8 anos foram concedidas, aproximadamente, 720 escrituras de aforamento, ou seja, 900 datas (lotes) requeridas, sem considerar os terrenos que já haviam sido demarcados anteriormente. As dimensões desses lotes eram definidas pelo próprio interessado.

Conforme o primeiro livro de aforamento do patrimônio de São Sebastião de Ribeirão Preto, a família Teixeira Maldonado solicita a concessão de 16 lotes, todos requeridos no mesmo dia, 05 de dezembro de 1928. As ruas que despertaram interesse da família foram: rua Amador Bueno, Lafaiete, Visconde do Rio Branco, Américo Brasiliense, General Osório, rua do Comércio, Visconde de Inhaúma, Tibiriçá e Cerqueira Cesar (Figura 4). A localização dos lotes solicitados por essa família seguiu o novo agente ordenador do espaço urbano da cidade, a estação da Cia. Mogiana.

Outro exemplo, não de uma mesma família, mas de um homem de negócio, Moysés Venâncio Martins, que no dia 03 de julho de 1929 solicita ao fabricante da Igreja de São Sebastião de Ribeirão Preto a concessão do domínio útil de 8 lotes nas ruas Florêncio de Abreu, Amador Bueno, São Sebastião, rua liberdade e Visconde do Rio Branco (Figura 4).

O primeiro local em que a família Teixeira Maldonado solicitou datas de terras foi na esquina entre as ruas Lafaiete e Amador Bueno. Ambos os lotes (número 1 e 2 da Figura 4) foram solicitados por Euclides José Teixeira Maldonado. O aforamento número 1 possuía 23,70 metros de frente voltados para a rua Amador Bueno, tendo dimensões laterais equivalentes a 17,00 m; o lote aforado de número 2 localizado na esquina oposta, apresentava as seguintes dimensões: 17,20 metros de frente por 23,70 metros

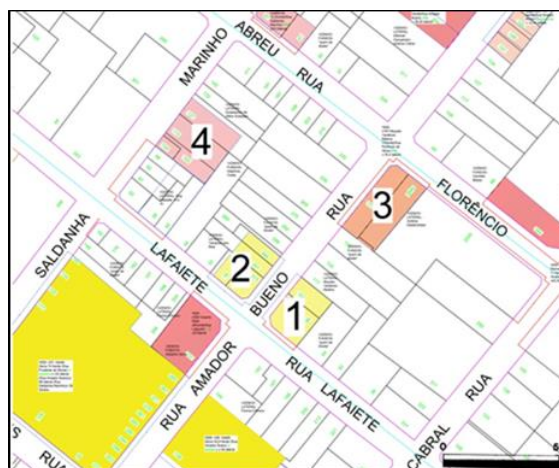


lateral, este por sua vez apresenta seu menor lado para a rua Lafaiete n.º 22. A proximidade desses lotes, juntamente com os demais pedidos solicitados pelo mesmo foreiro e seus familiares denotam indícios da acumulação e interesse imobiliária.

Conquanto, quando examinamos a planta cadastral da cidade de Ribeirão Preto do ano de 2010 podemos observar que os terrenos diferem em seus tamanhos. O aforamento de número 1, de frente para a rua Amador Bueno, as medidas dos dois lotes contíguos são de 24,26 metros de frente por 17,03 metros lateral, o que nos sugere uma posterior subdivisão desse lote. Além disso, algumas diferenças métricas devem ser consideradas em razão da imprecisão do levantamento atual, normalmente realizado através de fotos aéreas. A data de número 2 ou aforamento de número 2, foi formada a partir da união de 4 lotes, nem todos em sua totalidade. O tamanho atual soma 19,36 metros de frente por 24,61 metros lateral. A possível redivisão do solo após os anos de 1930 talvez explique essas divergências. Todavia, o tamanho regular e condizente com períodos anteriores de outras porções de terra, como por exemplo o lote de número 1, muito semelhante ao lote de número 2, juntamente com o mapeamento de outras datas nas quadras próximas, demonstra a espacialização correta desse solo (PICCINATO JUNIOR, 2016, p. 292).

**Figura 4:** Quadras formadas pelas ruas Saldanha Marinho a esquerda, acima rua Florêncio de Abreu, a direita a rua Álvares Cabral e abaixo a rua Lafaiete. Na cor amarela destacamos os lotes ocupados no ano de 1928, na cor laranja os que foram ocupados em 1929 e em vermelho os que foram ocupados em 1930. Os lotes de número 1 e 2, equivalem aos aforamentos 1 e 2 do livro 1, foram concedidos a Euclides José Teixeira Maldonado em 1928; o de número 1 possuía 23,70 m de frente (rua Amador Bueno, sem número) x 17,10 m lateral. Vizinhos lateral:

Moysés Venâncio Martins e vizinho de fundo: “quem de direito”. O lote número 2, também de Euclides José Teixeira Maldonado, possuía 17,20 m de frente (rua Lafaiete, 22) x 23,70 m lateral. O vizinho de fundo era “quem de direito” e do lado Venâncio dos Reis. O lote de número 3, número de aforamento 197 do livro 3, concedido a Moysés Venâncio Martins tinha 17,00 m de frente (rua Florêncio de Abreu, 23) x 35,40 m lateral. O vizinho de um lado era Antônio Diederichsen e de fundo “quem de direito”. O lote número 4 refere ao aforamento de número 353 do livro 4 de aforamento e foi solicitado por Venâncio José dos Reis Junior, tendo 26,00 m de frente (rua Saldanha Marinho) x 27,20 m lateral. O vizinho de um lado eram os sucessores de Altino Scarparo, do outro a rua Lafaiete, 14 e 16, e de fundo, Delphina Costa.



Fonte: Luísa Parisotto Vaccari e Ivone Salgado<sup>8</sup>.

Em relação aos vizinhos, o lote de número 1 apresenta como limite lateral Moysés Venâncio Martins, o mesmo foreiro do lote de número 3, também identificado na figura 4. Isso também caracteriza o desejo dessa outra família, os Martins, de acumular a posse de porções de terra urbana. Nos fundos temos descrito “quem de direito” na tabela de aforamento, o que significa que aquele espaço, na época, estava

<sup>8</sup> Luísa Parisotto Vaccari e Ivone Salgado, Aforamento da terra urbana e cessão de datas (lotes) na área do patrimônio religioso de São Sebastião da cidade de Ribeirão Preto-SP, Campinas: Relatório Final de Iniciação Científica, Bolsa PIBIQ – CNPq, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, PUC Campinas, 2016.

livre para futuros aforamentos.

A data de número 2 tinha Venâncio dos Reis como vizinho lateral e novamente “quem de direito” no fundo. Nessa mesma quadra, dois anos depois, Venâncio José dos Reis Junior, possivelmente com algum grau de parentesco de Venâncio dos Reis, solicita a Fábrica da Matriz de São Sebastião de Ribeirão Preto uma data em regime de enfiteuse com 26,00 metros de frente por 27,20 metros laterais na rua Saldanha Marinho, números 200 a 206. Esse lote, por sua vez, teve como moradores adjacentes nas laterais os lotes 14 e 16 da rua Lafaiete e os sucessores de Altino Scarparo; nos fundos fez divisa com a propriedade da Sra. Delphina Costa.

No dia 03 de julho de 1929 Moysés Venâncio Martins solicita um lote de 17,00 metros de frente por 35,40 metros de lado localizado na rua Florêncio de Abreu n.º 23, aforamento de número 197. Moysés, como já mencionamos, já possuía datas nessa mesma quadra, isto é, ele é colocado como vizinho de Euclides Teixeira Maldonado e tinha como vizinho lateral Antônio Diederichsen. A parte posterior do lote, naquele momento, se encontrava desocupada, portanto, passível de futuros aforamentos.

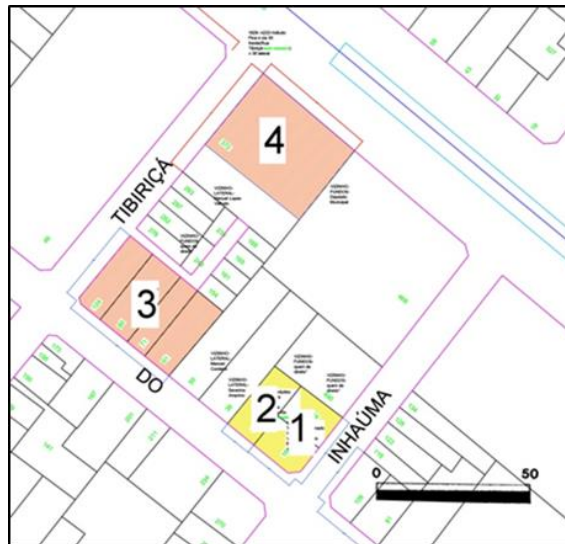
Na quadra formada pelas ruas Visconde do Rio Branco, Visconde de Inhaúma, Tibiriçá e Avenida do Café, hoje a avenida Francisco Junqueira, pode ser circunscrita nesse contexto de interesses dos integrantes da família Teixeira Maldonado. No ano de 1928, registrou-se ainda os pedidos de João Teixeira Maldonado na rua Visconde do Rio Branco n.º 68 e de Euclides Teixeira Maldonado também na Visconde do Rio Branco, mas números 66 ou 70. Nessa mesma quadra podemos delinear os pedidos de aforamento de número 90, ano de 1929, de Modesto Piva e nesse mesmo ano, o aforamento de número 223 de Velludo Pica & Cia na rua Tibiriçá, sem número.

Assim, a referida quadra apresenta lotes pertencentes a família Teixeira Maldonado adjacentes entre si e foram requisitados por dois membros distintos dessa família, como já indicamos acima: João Teixeira Maldonado, aforamento de número 3, e Euclides Teixeira Maldonado, aforamento de número 4 do livro 1. Também compõem a ocupação dessa quadra as datas de Modesto Piva, aforamento 90 do livro 1, e de “Velludo Pica & Cia.”, cujo número do aforamento é 223 do livro de aforamento de número 3 (Figura 5). Mais uma vez a busca por datas adjacentes ou próximas de um grupo denota o interesse por reunir uma quantidade significativa de imóveis, como se poderá identificar a seguir.

A propriedade de João Teixeira Maldonado localizada entre as ruas Visconde do Rio Branco, lote de número 68, e Visconde de Inhaúma possui as seguintes dimensões na escritura de aforamento: 17,00 metros de frente por 23,00 metros laterais, semelhante ao encontrado na base atual, isto é, 17,32 m por 25,20 m. Esse lote tinha como limite lateral o lote de Euclides Teixeira Maldonado, que por sua vez era foreiro do lote de 11,00 m por 23,00 m. A similaridade de dimensões dos lotes, ou seja, ambos com 23,00 m na sua maior dimensão, a localização na mesma rua, a descrição de vizinhança entre esses parentes e a presença de mais de um lote mensuravelmente análogo ao proposto no ano de 1928, medindo 11,03 m por 25,20 m, nos levou considerar a ideia do chão urbano como mecanismo de mercado e posse da terra (PICCINATO JUNIOR, 2016, p. 295).

**Figura 5:** Detalhe da planta cadastral da cidade de Ribeirão Preto onde destacamos a quadra formada pelas ruas Tibiriçá a esquerda, acima a avenida do Café, atual avenida Francisco Junqueira, a direita a rua Visconde de Inhaúma e abaixo a rua Visconde do Rio Branco. Na cor amarela interpretamos os lotes ocupados nos anos de 1828 e na cor laranja os lotes ocupados em 1929. O aforamento de número 1, solicitado no ano de 1928, foi de propriedade de João Teixeira Maldonado, possuía de frente 17,00 metros (rua Visconde do Rio Branco) por 23,00

m lateral. O vizinho do lado era Euclides Teixeira Maldonado e de fundo “quem de direito”. O aforamento de número 2 foi solicitado por Euclides Teixeira Maldonado em 1928, possuindo 11,00 metros de frente pela rua Visconde do Rio Branco, por 23,00 m lateral. Um dos vizinhos laterais era João Teixeira Maldonado e o outro era Severino Amprino; dos fundos “quem de direito”. A interpretação do lote 3 que equivale ao aforamento de número 90 do livro 1, ano de 1929, foi concedido a Modesto Piva, apresentando as seguintes dimensões: 39,00 metros de frente pela rua Visconde do Rio Branco por 26,00 metros lateral; o vizinho lateral era Manoel Cordeiro e dos fundos “quem de direito”. O lote de número 4 que equivale ao aforamento de número 223 do livro 3 foi solicitado por Velludo Pica & Cia. Esse possuía 30,00 metros de frente pela rua Tibiriçá, por 38,00 metros laterais. O vizinho lateral era Manuel Lopes Velludo e dos fundos o “depósito municipal”.



Fonte: Luísa Parisotto Vaccari e Ivone Salgado.

Ao continuar a leitura pela rua Visconde do Rio Branco, encontramos Modesto Piva com o número de aforamento 90 e número 3 na interpretação da figura anterior, que nos anos de 1929 solicitou um lote de 39,00 metros de frente por 26,00 metros laterais. No pedido não foi registrado o número do lote, mas examinando o processo de numeração da rua entendemos que o mesmo é par. Esse lote era limítrofe com Manoel Cordeiro no eixo da Visconde do Rio Branco e a “quem de direito” no eixo da rua Tibiriçá. Trata-se de uma data consideravelmente grande, maior inclusive das que foram ocupadas pelos parentes João e Euclides Teixeira Maldonado. Seu atual parcelamento revela que o mesmo, possivelmente, tenha sido redividido, obedecendo claramente o perímetro anterior.

Por fim e com a maior área ocupada nesse quarteirão, está Velludo Pica & Cia. No ano de 1929 esta empresa solicitou a concessão de um lote sob o regime de aforamento com 30,00 metros de frente por 38,00 m lateral. A vizinhança lateral explica as dimensões atuais do lote, isto é, 41,51 m por 39,98 m, pois refere-se a Manoel Lopes Velludo, parente ou um dos proprietários da Velludo Pica & Cia. A distância frontal de 41,51 m no sentido da rua Tibiriçá revela a união desses dois terrenos; o segundo pertencente ao foreiro Manoel Lopes Velludo, com dimensões que devem aproximar de 11,51 m de frente por 38,00 m lateral.

Assim, esses três grandes blocos aforados indicam que a estratégia de concentração do domínio útil não era utilizada por um grupo específico e reduzido, mas sim um processo comum, empregado por vários grupos, fossem eles de maior ou menor escala.

O movimento de solicitação da propriedade do domínio útil no mesmo dia empregada por essa família revela um exemplo claro do processo de formação de um mercado de terras sobre uma parte privilegiada da cidade, o quadrilátero patrimonial de São Sebastião.

O estudo a seguir, sobre o foreiro José Alvares Rodrigues, ilustra uma outra situação nesse movimento de solicitação da propriedade do domínio útil: os lotes estreitos. Esses lotes caracterizaram-se por se requerer um número expressivo de pedidos de escrituras de aforamentos.

No dia 23 de março do ano de 1929 José Alvares Rodrigues solicitou um total de cinco lotes, com os números de aforamentos 97, 98, 99, 100 e 101 do livro 1. Todos esses lotes eram idênticos e limítrofes, com as medidas de 7,30 metros de frente por 12,44 metros laterais e foram situados nas ruas Amador Bueno e Américo Brasiliense, onde conseguimos mapear cinco lotes muito similares aos que foram descritos na escritura (Figura 6).

**Figura 6:** Interpretação gráfica dos aforamentos concedidos a José Alvares Rodrigues em 1929, em Ribeirão Preto, sob base em AutoCAD – 2014 e levantamento aerofotogramétrico de 1984. Quadra entre as ruas Amador Bueno a esquerda, acima a rua Américo Brasiliense, do lado direito a rua Álvares Cabral e abaixo a rua Florêncio de Abreu. Em laranja os lotes ocupados no ano de 1929 e em vermelho os que foram ocupados em 1930.



Fonte: Luísa Parisotto Vaccari e Ivone Salgado.

Nossa interpretação do lote 1 da figura anterior equivale aos aforamentos solicitados por José Alvares Rodrigues, com frente de 7,30 metros pela rua Amador Bueno por 12,44 metros laterais cada um. O vizinho lateral era Daniel Matheus Delgado e dos fundos, “quem de direito”. O lote 2, solicitado em 1930 sob o número de aforamento 313 do livro 4, foi requerido por Hilda Ramos, possuía 11,00 metros de frente pela rua Álvares Cabral por 42,50 m lateral. O vizinho do lado era Lucas de Lima e dos fundos Cândida Bessa. Essas ações, mais uma vez demonstram como o direito de propriedade do domínio útil de menores dimensões de datas também caracterizaram a efetivação da posse da terra urbana.

A razão da escolha de lotes estreitos na parte da frente aconteceu pelo fato de o foro ser cobrado por metro corrido de frente. Quanto menor a dimensão da frente de um lote, menor seria o valor a ser pago do imposto. Sendo maior a frente do lote, maior seria o valor cobrado do foro. Este tributo deveria ser pago anualmente pelos enfiteutas a Igreja Matriz da cidade.

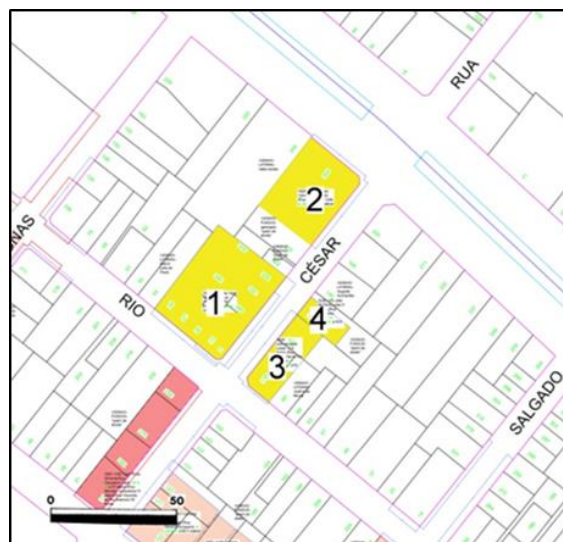
Dentro deste processo de solicitação de lotes aforados, destaca-se um movimento de uma outra família para a requisição de cartas de aforamentos de terras, ou seja, diferentes membros de uma mesma família solicitaram a Igreja Matriz de Ribeirão Preto o aforamento de terrenos próximos entre eles. Dentre este movimento familiar destacamos a família Lopes.

As estratégias desta família, bem como da família Teixeira Maldonado analisada anteriormente, revelam as tentativas de ter acesso a lotes aforados no centro urbano em quantidade expressiva, mas com número de solicitações reduzidas quando comparado a outros grupos. A família Lopes está descrita no livro 1 de aforamento, do ano de 1928, da Fábrica da Matriz de São Sebastião de Ribeirão Preto, que registra solicitações de um conjunto de lotes por um ou mais membros, ou apenas um requerente na tentativa de obter um ou mais lotes.

Mediante a análise dos pedidos, observamos que os menores lotes, os de números 3 e 4 da figura 7, foram ocupados por Januária Lopes e João da Silva Lopes, que dentro do livro 1 são os aforamentos de

números 25 e 26. Os dois conformam a forma geométrica “L”. O lote de número 3 possui a face frontal voltada para a rua Visconde do Rio Branco, com 12,80 m de frente por 34,00 m laterais, e o lote 4 tem sua face frontal voltada para a rua Cerqueira César, possuindo 9,00 m de frente por 19,80 m laterais. Ambas as solicitações de domínio útil ocorreram no dia 07 de dezembro de 1928.

**Figura 7:** Quadras circunscritas pelas ruas Barão do Amazonas, do lado esquerdo, acima a avenida do Café, atual avenida Francisco Junqueira, do lado direito a rua Liberdade, atual Marcondes Salgado, abaixo a rua Visconde do Rio Branco e, separando as duas quadras, no eixo central, a rua Cerqueira César. Na cor amarela, destacamos os lotes requeridos e ocupados nos anos de 1928. O lote de número 1, com número de aforamento 17 do livro 1, pertenceu a João Vizoli; possuía 32,90 m de frente pela rua Visconde do Rio Branco por 43,00 m de lateral pela rua Cerqueira César. O vizinho lateral era Noemi Leite de Paula e o vizinho dos fundos, “quem de direito”. O lote 2, número de aforamento 34 do livro 1, teve como primeiro foreiro Georges Vannier e possuía 26,40 m de frente, pela avenida do Café, por 34,00 m laterais pela rua Cerqueira César. Nada consta sobre o vizinho lateral; o vizinho dos fundos era “quem de direito”. O lote de número 3, com número de aforamento 26 do livro 1, foi solicitado por Januária Lopes, medindo 12,80 m de frente pela rua Visconde do Rio Branco por 34,00 m laterais. O vizinho do lado era Justina de Moura e o dos fundos, João da Silva Lopes. O lote número 4, com número de aforamento 25 do livro 1, foi concedido a João da Silva Lopes, possuindo 9,00 m de frente pela rua Cerqueira César por 19,80 m laterais. Um vizinho lateral era Januária Lopes, o outro, Augusto Guimarães e, nos fundos, era “quem de direito”.



Fonte: Luísa Parisotto Vaccari e Ivone Salgado.

Em relação aos vizinhos, identificamos Justina de Moura ao lado de Januária Lopes, lote vizinho, e Augusto Guimarães ao lado de João da Silva Lopes, lote 4. O fundo deste referido lote 4 ainda não havia sido ocupado.

Na outra margem da rua Cerqueira César, apontamos outras duas datas, também solicitadas em 1928. A data de número 1 da figura anterior, com número de aforamento 17, teve como foreiro João Vizoli, sendo seu vizinho lateral, na época, Noemi Leite de Paula. O lote 2 da mesma figura (Figura 7), com número de aforamento 34, traz como requerente da concessão Georges Vannier. Entre os lotes 1 e 2 havia um outro lote que poderia ser aforado, um tanto estreito se comparado com os lotes adjacentes. Tanto o lote 1 como o 2 possuíam dimensões expressivas: o de número 1 possuía 32,90 m por 43,00 m e o lote 2, 26,40 m por 34,00 m, conjuntura que nos leva a considerar que ambos não se destinavam à construção de moradia, mas a obras de médio ou grande porte, pois na parte superior da quadra estava a avenida do Café, onde se formou um corredor comercial e de prestação de serviços.

## 5. Conclusão

Quando o Brasil se inseriu definitivamente na nova condição econômica, o capitalismo, que já dominava grande parte dos países da Europa, chegou a terras nacionais com a abertura do país para investimentos estrangeiros, ao final do século XIX. Mas o momento mais forte dessa conjuntura só aconteceu a partir dos anos de 1920, quando a condição da terra passa a ser concebida de outra maneira. Quando



analisamos o espaço urbano, percebemos que a terra foi gradualmente deixando de ser trabalhada como um produto da natureza para se tornar um produto do trabalho humano.

Quando os homens interessados em residir no patrimônio original de fundação da cidade de Ribeirão Preto passaram a solicitar, com grande desejo de vantagem, à Igreja a concessão de lotes urbanos, o que estava acontecendo era que o produto do trabalho humano não era mais a terra como matéria, como objeto, sim a terra como localização.

A localização alterou significativamente o processo de acessibilidade, a estrutura física da terra, o prestígio social e o preço que ela passou a reunir em si. Uma localização é, portanto, produto material do trabalho do homem.

Outro dado relevante neste processo é o fato de a cidade de Ribeirão Preto ter sido escolhida como sede do Bispado refletiu diretamente na permanência da Igreja Católica local como detentora do domínio direto do patrimônio original de fundação.

Mediante o significativo movimento de concessão do domínio útil de lotes urbanos dentro de seu patrimônio religioso, decididamente concluímos que este contexto está diretamente vinculado à constituição de um mercado de terras. Destaca-se nesse cenário também, o fato dessa circulação de valor adquirido pela terra urbana dinamizar também o processo de urbanização.

## **6. Referências**

ABREU, M. de A. A apropriação do território no Brasil colonial. in: CASTRO, I. E. de; COSTA, P. C. da; CORRÊA, R. L. (orgs.). Explorações geográficas: percursos no fim do século. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO. São Paulo: EDITORA RIDEEL, 1916.

DERNTL, M. F. Método e arte: urbanização e formação territorial na capitania de São Paulo, 1765 – 1811. São Paulo: Alameda.

FARIA, R. S. de. Ribeirão Preto, uma cidade em construção (1895-1930): o moderno discurso da higiene, beleza e disciplina. Campinas, 2003 (Mestrado em História), Universidade Estadual de Campinas.

FREITAS, N. M. B. de. A criação da Diocese de Ribeirão Preto e o governo do primeiro Bispo: D. Alberto José Gonçalves. Franca, 2006 (Mestrado em História), Universidade Paulista – “Júlio de Mesquita Filho”.

LUSTOSA, O. de F. A Presença da Igreja no Brasil. São Paulo: Editora Giro Ltda., 1977.

MONTEIRO, W. de B. Curso de Direito Civil. Direito das Coisas. São Paulo: Edição Saraiva, 1953.

MONTEIRO, C. O domínio da cidade. A propriedade à prova no Direito do Urbanismo. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2010.

PICCINATO JUNIOR, Dirceu. Em chão urbano, o senhorio é santo: urbanização e aforamento de terras no Bispado do Ribeirão Preto entre o Brasil Império e a Primeira República. Campinas, 2016 (Doutorado em Urbanismo), Pontifícia Universidade Católica de Campinas.

ROCHA, M. A. C. da. Instituições de Direito Civil Portuguez. Coimbra: Livraria de J. Augusto Orcel, 1857.

VALADÃO, V. Memória Arquitetônica de Ribeirão Preto (Planejamento urbano e Política de preservação). Franca, 1997 (Mestrado em História), Universidade Estadual Paulista – “Júlio de Mesquita



Filho”.