

# XXVII SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA

Conhecimento histórico e diálogo social

Natal - RN • 22 a 26 de julho 2013

ANPUH  
PARANÁ

## **NEGÓCIOS DA TERRA NO RURAL CARIOCA OITOCENTISTA. (FREGUESIA DE INHAÚMA, RIO DE JANEIRO, 1830-1864).**

RACHEL GOMES DE LIMA\*

### **Introdução**

O trabalho aqui apresentado faz parte de uma pesquisa mais ampla que está sendo desenvolvida no curso de Doutorado do PPGH-UFF e que tem como tema o estudo as propriedades agrárias na freguesia rural de São Tiago de Inhaúma com o objetivo de compreender a sua lógica de funcionamento e inserção no sistema mercantil da cidade do Rio de Janeiro entre algumas décadas da primeira e da segunda metade do século XIX. Trata-se de uma análise das estruturas fundiárias de Inhaúma considerando as relações sociais e as redes de sociabilidades constituídas pelos proprietários locais a partir da investigação da trajetória de grupos familiares, dos mecanismos de transmissão das propriedades, das negociações, dos conflitos e das diferentes formas de usos da terra.

É importante salientarmos um fato percebido e confirmado por pesquisa anteriormente feita por nós (LIMA, 2012), que é a heterogeneidade da estrutura fundiária desta freguesia e de sua vida social. Tal ideia não é nova para os historiadores que trabalham com a História Agrária: Maria Yedda Linhares e Francisco Carlos Teixeira da Silva alertaram que o recorte espacial escolhido pela divisão territorial de freguesias não significa que estas unidades administrativas sejam homogêneas ou exatas representações da realidade (LINHARES & SILVA, 1995). Nos anos finais do século XIX observamos que conviviam paralelamente na freguesia locais com intenso “progresso” e desenvolvimento “urbano” (devido à influência da modernização pela qual passava a cidade do Rio de Janeiro no período, “suburbanizando” certas áreas) e localidades que preservavam o aspecto rural e conviviam com a pobreza. Porém, mais que isso, foi possível perceber que a dinâmica das propriedades encontrava-se ligada, não apenas ao contexto e influências sociais e econômicas do centro da cidade, mas também às trajetórias de suas famílias

---

\* Doutoranda do Programa de Pós Graduação em História da Universidade Federal Fluminense. Bolsista CAPES.

proprietárias, e mais especificamente, das redes de parentela e outras redes de sociabilidade da qual faziam parte (LIMA, 2012; LIMA, 2011).

A partir desta linha de raciocínio é que voltamos para as décadas de 1830 até 1860 com o objetivo de esquadrihar as negociações de fragmentos das maiores propriedades agrárias da freguesia e relacioná-las com a trajetória das famílias que afirmavam possuir direitos sobre as mesmas observando, além das negociações realizadas, os variados usos da terra, os diversos tipos de fragmentações que ocorreram, o sentido das expansões territoriais, etc.

Os estudos de caso mostram-se importantes para nossa análise e desta forma algumas das grandes propriedades da região foram escolhidas por nós como base da análise deste trabalho. Adotamos, por isso, o método de trabalho utilizado pela historiadora Rosa Congost, que salienta a importância de observar casos reais com o objetivo de denunciar tendências que enxergam a propriedade como algo perfeitamente moldado pelas leis, pelo Estado ou grandes modelos ideais (CONGOST, 2007). A observação empírica aparece, então, como uma via de aproximação do problema histórico.

## **Inhaúma, as negociações da terra e contexto social no século XIX (1830-1870).**

Em meados do século XIX as propriedades fundiárias de Inhaúma iniciaram um processo de fragmentação e conseqüentemente de modificação de suas estruturas. Este fato é perceptível ao analisarmos os livros do Juízo de Paz desta freguesia presentes no Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro<sup>1</sup>. Entre os anos de 1830 e 1839, por exemplo, nenhum aforamento foi realizado na região, 6 arrendamentos foram realizados assim como 16 negociações de compra e venda. Já entre os anos de 1858 e 1861 foram realizados 47 aforamentos, 15 arrendamentos e 90 transações de compra e venda<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro. Livros do Juízo de Paz de Inhaúma 1 ao 10. Códps. (Ant. 1760-1769) 45-3-11 ao 45-3-20. Os livros apresentam variados tipos de escrituras, tais como perfilhação, hipotecas, sociedades, cartas de liberdade, etc. Aqui nos preocuparemos com as negociações com a terra, principalmente arrendamento, aforamento e venda.

<sup>2</sup>Incluimos aqui diversos tipos de vendas, tais como vendas de terrenos e situações, venda de casas, venda de prédios, venda de domínio útil, de benfeitorias, etc. Sabe-se que a maioria destas vendas estava localizada na área que depois daria origem a Freguesia Urbana (de fora) do Engenho Novo. Contudo permitem de forma primária a observação do aumento das transações após o ano de 1850.

**Tabela I – Negociações com terras entre 1830 e 1864.**

Livros	Arrendamentos	Aforamentos	Compra e Venda <sup>3</sup>
1830-1839	6	0	16
1840-1856 <sup>4</sup>	4	1	66
1858-1862	15	48	111
1862-1864 <sup>5</sup>	10	18	86

O aumento quantitativo destas negociações nos chama muito a atenção, e a análise deste processo é um dos objetivos de nossa pesquisa de doutorado. Não negamos a presença de um capitalismo imobiliário em evolução nesta região, mas devemos observar além do quantitativo para compreender estas relações. Por isso iniciaremos neste trabalho o debate sobre este acontecimento.

A historiografia que trabalhou pelo viés social a Freguesia de Inhaúma possui algumas hipóteses para esta mudança nos perfis das propriedades e nas transações de terra ao longo do século XIX. Segundo Joaquim Justino Moura dos Santos, esta mudança nas propriedades ao longo do século XIX teria ocorrido em duas fases: a primeira inaugurada pela diminuição das exportações de açúcar no início do século XIX, devido à recuperação dos mercados internacionais produtores do gênero e devido também à concorrência do açúcar europeu extraído da beterraba, e que fez com que fossem desviados os recursos da produção do açúcar brasileiro para o café, resultando na modificação do uso da terra em muitas regiões. Tal fato mostra-se importante para a Freguesia de Inhaúma que se encontrava diretamente inserida nesta economia agrícola através da produção de alimentos para o Rio de Janeiro (na seara do fomento agrário) e também pela produção de açúcar em suas maiores propriedades para exportação. Aliás, por ser a Freguesia rural mais próxima das urbanas e do centro do Rio de Janeiro, Inhaúma foi considerada

<sup>3</sup> Incluímos aqui diversos tipos de vendas, tais como vendas de terrenos e situações, venda de casas, venda de prédios, venda de domínio útil, de benfeitorias, etc., para facilitar a visualização. A minúcia de cada tipo será realizada em nossa tese de doutorado.

<sup>4</sup> Os números deste ano são aproximados, pois o livro estava parcialmente ilegível. Das 66 negociações de compra e venda, 32 foram realizadas até o ano de 1851.

<sup>5</sup> Este livro 4 vai até o mês de maio de 1864. O restante do ano aparece no livro 5.

a freguesia rural mais importante e também mais vulnerável às transformações que ocorriam na parte urbana e a seus interesses. Vê-se que sua posição geográfica foi de fundamental importância para o aumento de sua função durante a eclosão mineradora e o fomento agrário brasileiro (século XVII ao século XIX). Se no século XVIII se encontrou como fundamental na produção agrícola de subsistência para a região mineira e manteve sua importância agrícola no fomento agrário, no XIX também sofreu alterações com as transformações econômicas, políticas e sociais que ocorriam no centro do Rio de Janeiro, como a chegada da família real e a adaptação da corte no início do século, tendo sido Carlota Joaquina proprietária de uma fazenda em Inhaúma que ficou conhecida como o “Engenho da Rainha” (e atualmente nomeia um bairro no local), por exemplo. Portanto, para SANTOS (1987), esta mudança na conjuntura econômica teve grande impacto na produção agrícola da região, assim como na reorganização e ocupação de seu território, pois teria ocasionado uma interferência na freguesia em três modos distintos:

*“Uma, provocando a redução e mesmo o abandono das grandes áreas de cultivo de cana e, com ela, o acelerado declínio do escravagismo local. Outra, estimulando e desenvolvendo novas atividades agrícolas ligadas à pequena lavoura e ao trabalho livre em suas terras. Finalmente, já de meados do século em diante, estimulando formas diferentes de ocupação da terra, desde os arrendamentos e as pequenas propriedades agrícolas (chácaras) até os primeiros loteamentos para fins habitacionais, que deram início a um importante processo de urbanização local.” (SANTOS, 1987:89)*

A ideia da adaptação das propriedades às influências econômicas conjunturais é reforçada por outro historiador do Rio de Janeiro, Marcos Guimarães Sanches que afirma em sua tese de doutorado que:

*“A rede fundiária teve seu perfil definido ou alterado em função da atividade econômica e não preexistindo a ela. Katia Mattoso destaca o ‘desmembramento das propriedades’ como problema na economia baiana no século XIX, em consequência da crise da produção açucareira.” (SANCHES, 1989:272)*

Ou seja, a modificação na conjuntura econômica atingiria o modo de uso e as formas das propriedades no local.

Já a segunda fase de mudança teria ocorrido a partir da década de 1850 devido a uma série de transformações na forma econômica e social de Inhaúma, influenciadas por alterações mais amplas que se davam no Império brasileiro. Um destes seria a abolição do tráfico negreiro

internacional pela Lei Eusébio de Queiróz, resultando no tráfico interno e direcionando muitos escravos para as grandes fazendas de café no Vale do Paraíba (SANTOS, 1987:42). Em Inhaúma este fato teria influenciado o perfil da população local. Deste modo, esta foi a freguesia que mais elevou a quantidade de população livre na zona rural entre os anos de 1856 e 1870, e foi aquela que obteve maior grau de redução em sua população escrava (41,1% menor). Quando comparada às demais freguesias da zona rural assumiu a segunda posição em quantidade de habitantes livres e o terceiro em relação ao menor número de escravos (no ano de 1870) (SANTOS, 1987:97). Além disso, aumentou a proporção de homens livres em relação ao conjunto de habitantes na localidade que passou de 62,9% para 83,4% entre 1856 e 1870.

**TABELA 1 - VARIAÇÃO POPULACIONAL NA FREGUESIA DE INHAÚMA ENTRE OS ANOS DE 1789 E 1870.**

ANO	HOMENS LIVRES	ESCRAVOS	TOTAL
1789 <sup>6</sup>	786	1030	1846
1821 <sup>7</sup>	1.127	1.743	2.840
1838 <sup>8</sup>	-	-	3.091
1849 <sup>9</sup>	-	-	5.315
1856 <sup>10</sup>	3.429	2.023	5.452
1870 <sup>11</sup>	6.000	1.190	7.190 <sup>12</sup>

<sup>6</sup> Fonte: Memórias Públicas e Econômicas da Cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro para uso do vice-rei Luiz de Vasconcellos. - Revista do IHGB, Rio de Janeiro, T. XLVII, P. I, 1884. IN: SANCHES, Marcos Guimarães. Op. Cit. 1989. Pág. 92.

<sup>7</sup> Fonte: SANTOS, Joaquim Justino Moura dos. Op. Cit. Págs. 90, 95 E 96.

<sup>8</sup> Idem.

<sup>9</sup> Idem.

<sup>10</sup> Idem.

<sup>11</sup> Idem.

<sup>12</sup> Total da população no ano de 1870 é confirmado por Eulália Lobo. Além disso, a autora afirma que neste mesmo ano existiam 964 casas e 935 fogos no local. LOBO, Eulália Maria Lameyer Lobo. História do Rio de Janeiro (Do capital comercial ao capital industrial e financeiro). Vol. 1. Rio de Janeiro: Zahar, 1980. Pág. 360.

Tal concepção de Joaquim Justino Santos de que a Lei Eusébio de Queiróz influenciou em parte a estas transformações na freguesia de Inhaúma, nos lembra a teoria de Douglas North, pois este defende o Estado como um agente regulador: “o Estado é quem especifica a estrutura dos direitos de propriedade e é responsável pela eficiência da dita estrutura, pelo crescimento, estancamento e declive econômico” (NORTH, 1994:31-32). A lei, neste caso, pode ser considerada como um instrumento regulador do Estado que atingiu a freguesia, segundo Santos.

Outro fator desta segunda fase de transformações na estrutura da freguesia foi a mudança do direcionamento da produção agrícola que antes era voltada, principalmente, para a exportação e naquele momento passava a ter o foco no mercado interno e mercado de abastecimento, não sofrendo uma redução nesta produção e sim encontrando uma nova e importante função que a partir da metade do século garantiria a sobrevivência dos moradores. O arrendamento das terras é, para Justino Santos, um novo meio encontrado pelos proprietários das grandes lavouras para se obter renda (SANTOS, 1987:98-107). Pela análise aos livros do Juízo de Paz, conseguimos observar o surgimento de pequenas propriedades que, na maioria dos casos, fragmentaram-se das antigas fazendas e engenhos da região, mas os arrendamentos apontados por Santos aparecem para nós em um número baixo e não apresenta uma evolução. Não descartamos, porém, que os arrendamentos citados por este historiador tenham sido feitos nos livros de ofícios ou mesmo por meio de contratos particulares, fontes que não tivemos acesso.

Por último, o impulso aos meios de transporte neste período, principalmente os trens, estreitaram ainda mais os laços entre Inhaúma e o centro da cidade trazendo consigo uma onda de urbanização paulatina. A construção das ferrovias e, principalmente, a abertura de estações foram importantes para a chegada de pessoas à região, para o progressivo comércio imobiliário e abertura de indústrias e comércios locais nesta segunda metade de século. Essa expansão da malha urbana seria também, segundo Maurício de Abreu, a etapa inicial de um processo em que esta expansão passaria a ser determinada, principalmente, pelas necessidades de reprodução de certas unidades de capital, tanto nacional quanto estrangeiro (ABREU, 1997:43). Foi, então, “um

processo de transição que conduziu estruturas ainda bem semelhantes às da época da colonização mercantilista a outras, característica daquilo que foi chamado de capitalismo periférico dependente ou subdesenvolvido” (CARDOSO,1979:155).

Joaquim Justino Santos não trabalha, porém a possível influência da Lei de Terras neste contexto de transformação na região. Fania Friedman defende que esta lei foi um importante divisor de águas e elemento fundamental para o entendimento da problemática fundiária na cidade do Rio de Janeiro do século XIX. Juntamente com seu Regulamento, consolidou legalmente a propriedade privada e formou um mercado capitalista de terras inaugurando um período de significativas mudanças que abrangia “a passagem da crise do sistema sesmarial à mercantilização do solo, aliada à formação do Estado Imperial e à adequação da economia brasileira – através do café – ao novo contexto capitalista industrial” (FRIDMAN, 1999:129). Fridman defende que a articulação entre as políticas de terra e mão de obra foi um mecanismo e constituição da classe dominante. Segue afirmando que, quando o solo se tornou uma mercadoria de interesse de posseiros e proprietários rurais, terras no centro e no subúrbio do Rio de Janeiro (aí incluímos Inhaúma neste meio) acabaram sendo divididas, ocasionando um amplo processo de urbanização, por exemplo, nas freguesias rurais da zona oeste (FRIDMAN, 1999:130).

A geógrafa utiliza a concepção da lei de terras como instrumento de regulação do Estado (representado pelas classes dominantes) assim como Justino Santos entende pela Lei Eusébio de Queiróz e que assimilamos à teoria de Douglas North. Porém, outros historiadores criticam esta visão da Lei de Terras. Dentre estes destacamos Cristiano Luís Cristillino (CRISTILLINO, 2010) que defende que o mercado de terras não poderia ser reduzido a um único fator ou marco legal e afirmando que a Lei de Terras de 1850 fracassou em seus objetivos e não criou o mercado fundiário no Brasil (CRISTILLINO, 2010:196)<sup>13</sup> e Marcia Motta que salienta a variedade de interpretações desta lei por parte dos proprietários da época, o que muitas vezes, gerava novos tipos de conflitos entre eles, até porque muitos membros desta classe não gostavam da ideia de demarcar as suas terras, pois “fazenda demarcada é propriedade finita, expansão dificultada; a indefinição dos limites da propriedade é aposta no futuro, esperança de usurpação do público e do

---

<sup>13</sup> Ver também MOTTA, 2005:279 – onde a historiadora faz um pequeno debate sobre a Lei de Terras.

alheio” (CHALHOUB IN: MOTTA, 1998:11). A historiadora derruba, assim, as visões tradicionais que acreditam que ela seja apenas uma expressão jurídica da classe dominante (MOTTA, 1998).

As teses de Joaquim Justino Santos e Fania Fridman sobre as modificações das propriedades agrárias no Rio de Janeiro a partir de meados do século XIX nos remetem a obra *Civilização Material, Economia e Capitalismo (Séculos XV-XVIII)* de Fernand Braudel (BRAUDEL, 1996) que trabalha com a ideia de que tudo passa pelo mercado, não apenas os produtos da terra ou da indústria, mas também as propriedades fundiárias. A terra, segundo Braudel acaba sendo engolida pelo mercado e essa contínua mudança de troca de proprietários “pelas vendas e revendas está em toda parte e encontra-se ligado à transformação econômica e social que despoja os antigos proprietários, senhores ou camponeses, em benefício dos novos ricos das cidades” (BRAUDEL, 1996:35-36).

Voltemos aos nossos dados numéricos apresentados no início deste trabalho sobre o quantitativo das transações de aforamento, arrendamento, e compra e venda. É importante destacarmos que o levantamento mostrado por nós até aquele momento foi quantitativo. A simples observação destes números pode nos levar a hipóteses gerais que não representem a realidade. Como vimos, a partir de meados do século ocorreu em Inhaúma uma transformação estrutural pela influência do capital imobiliário e, se parássemos por aqui, poderíamos adotar facilmente a teoria de José de Souza Martins (MARTINS, 1979) de que a Lei de Terras mercantilizou a propriedade, e a teoria de Douglas North (NORTH, 1994) ligando os direitos de propriedade como uma influencia da mudança institucional. Mas sabemos que o processo de urbanização na freguesia foi heterogêneo e em um tempo maior do que as décadas de 1870-90 que, segundo Fania Friedman (FRIDMAN, 1999:237-238) ocorreu nas regiões rurais que passavam a ser conhecidas como suburbanas. Em Inhaúma, os loteamentos ocorreriam até no século XX e a freguesia ainda teria, mesmo neste momento, áreas rurais de produção (LIMA, 2012).

Observemos, portanto, prévios estudos de caso daqueles proprietários que realizaram estas transações e negócios com suas propriedades e como as realizaram. Como afirmamos

anteriormente, acreditamos que a redução da escala de observação das teorias gerais de mudanças na estrutura fundiária do Rio de Janeiro para casos específicos com o objetivo de fugir de perigos ou armadilhas, tais como uma visão excessivamente unidirecional da história e também de adotarmos uma visão estatista ou jurídicista da propriedade, indo além de marcos legais ou institucionais (CONGOST, 2007).

### **Negócios da Terra e Fragmentações.**

Voltemos, pois, à análise dos casos de aforamentos, arrendamentos e compra e venda, na freguesia de Inhaúma em meados do século XIX. Como foi dito anteriormente, entre os anos de 1830 e 1839, nenhum aforamento foi realizado na região, os arrendamentos foram 6 e as negociações de compra e venda foram 16. Já entre os anos de 1858 e 1862 foram realizados 48 aforamentos, 15 arrendamentos e 111 transações de compra e venda. Ao esquadriharmos algumas destas escrituras podemos perceber estratégias, valores e tipos de transações com a terra em um período que julgamos ser um processo de transição que conduziu, “de estruturas ainda bem semelhantes às da época da colonização mercantilista a outras características daquilo que foi chamado de capitalismo periférico, dependente ou subdesenvolvido” (CARDOSO, 1979:155) que, segundo Ciro Cardoso, se articulou todo o século XIX. Os números comprovam que “existe uma intensa mercantilização da terra, mas o funcionamento deste mercado não nos diz o suficiente sobre a maneira pela qual a terra se torna mercadoria e nos deixa perplexos em relação ao conteúdo das transações” (LEVI, 2000:147).

No ano de 1858, oito aforamentos foram realizados por um único proprietário, o Dr. João Torquato de Oliveira. As razões dos aforamentos realizados por este médico, no entanto, são especuladas por nós a partir de pesquisa anterior realizada no mestrado, onde tomamos ciência de que o Dr. João Torquato de Oliveira recebeu de herança a casa número 1 da Fazenda Bonsucesso por testamento de sua madrinha e benfeitora D. Leonor de Oliveira Mascarenhas (LIMA, 2012). Acreditamos que com o falecimento de sua madrinha, Dr. Torquato não tivesse conseguido manter a produção da propriedade, por isso optou por vender casas no centro da cidade que eram mais valiosas do que a propriedade rural que herdara para pagar as dívidas e que tenha aforado

parte das terras da Fazenda Bonsucesso como meio de manter seu domínio no local, seu status de proprietário.

Em 04 de dezembro de 1857, o Dr. Torquato e sua esposa Francisca Hayden concederam aforamento perpétuo de um terreno a Antônio Teixeira Ribeiro, seus sucessores e herdeiros, localizado na Fazenda Bonsucesso, mais precisamente na estrada do “BomSucesso”. Este tinha forma triangular com 45 braças de frente nesta estrada, 90 braças pelo lado da estrada que ia para o Porto de Inhaúma e 70 braças pelo lado que confrontava com o outorgado. O foro deveria ser uma pensão anual de 500 réis por braça a respeito do terreno aforado e benfeitorias. Antônio Teixeira Ribeiro não poderia vender e nem transpassar a qualquer outro este terreno.

Um mês depois, o Dr. João Torquato e sua mulher aforaram perpetuamente outro terreno na mesma Fazenda Bonsucesso a Albino José Pinheiro e seus sucessores, porém desta vez aforaram um terreno na praia de Inhaúma, litoral da freguesia e da propriedade do Bom Sucesso. Este terreno era de um sítio ocupado por Albino tendo de frente para a praia 47,5 braças, 96 braças pelo lado da estrada do Porto de Inhaúma e 40 braças na linha dos fundos que confrontava com D. Anna Joaquina de Jesus e pelo outro lado com cercas do sítio ocupado por Antônio Pinto de Megenta. O foro seria em uma pensão anual de 7 contos de réis para cada braça. As terras não poderiam ser passadas a outro ou vendidas sem autorização dos proprietários.

Comparando as duas escrituras, podemos perceber que os terrenos aforados possuíam mais ou menos o mesmo tamanho, sendo um triangular e o outro um trapézio. Porém o que nos chama mais a atenção é a diferença no valor do foro. Enquanto que o terreno que ficava no interior na Fazenda Bonsucesso teria um foro de 500 réis por braça, o terreno localizado na praia de Inhaúma teria um foro de 7 contos de réis por braça. Esses valores se repetem em outros aforamentos feitos pelo casal, onde os terrenos do interior da propriedade teriam um foro de 500 réis por braça e os da praia 7 contos por braça. O que nos indica uma valorização da área litorânea, provavelmente por esta localização ter um porto que servia de local de escoamento de produtos e gêneros econômicos para o porto do Rio de Janeiro pela Baía de Guanabara.

Tal diferenciação no valor dos foros destas terras nos remete mais uma vez a exemplificação das ideias de Braudel sobre a inclusão das terras dentro da dinâmica do mercado

local e mercado regional. Inhaúma já tinha uma grande importância produtora no mercado interno do Rio de Janeiro e apresentava a partir de 1870 uma intensa atividade econômica “como atestam a instalação de curtumes e olarias, e o crescimento dos pequenos portos de transbordo de mercadorias destinadas à área urbana” (ABREU, 1997:43). Ou seja, a área em torno destes pequenos portos, e neste caso apresentado é o próprio Porto de Inhaúma, valorizariam estas terras. Parafraseando Braudel “ninguém melhor do que um jovem historiador economista (...) Emiliano Pinedo, mostrou quanto à propriedade e a população rurais são afetadas pela progressão inexorável da economia de mercado” (BRAUDEL, 1996:43). “O importante é ver multiplicarem-se essas trocas, essas transações, ver delinearem-se mercados imobiliários que um belo dia revelam surtos especulativos” (BRAUDEL, 1996:35). A produção de Inhaúma tinha como um ponto de escoamento este pequeno Porto na Baía de Guanabara que levava diretamente seus produtos para o Porto do centro da Cidade, isso explicaria o valor mais alto do foro em pedaços menores de terras se comparados aos maiores pedaços aforados mais pro centro da região.

Outro herdeiro de D. Leonor de Oliveira Mascarenhas, foi seu testamenteiro e inventariante, o Padre David Simeão de Oliveira Mascarenhas. Este ficou com algumas casas na parte urbana da cidade, e com metade da fazenda do Engenho da Pedra, propriedade esta que ficava ao lado da fazenda Bonsucesso, era banhada por mangues e tinha um porto chamado Maria Angú. O Pe. David Simeão fez várias transações de venda de pedaços de terra que lhe cabiam no Engenho da Pedra a partir do ano de 1860. Pelas transações feitas, percebemos que as terras que vendia tinham preços variáveis, dependendo de seu tamanho e acreditamos que dependiam também de quem eram os compradores: Em 1860 vendeu um terreno com 60 braças de frente na Estrada da Penha por 1 conto e 98 mil réis. No ano de 1863 vendeu outro com 100 braças de frente por um conto e 500 mil réis. Terrenos com 20, 30 e 40 braças de frente também foram vendidos pelo padre, variando entre 300 e 600 mil réis. A venda de várias partes de seu legado mostra uma tática distinta do outro herdeiro o Dr. João Torquato, pois enquanto o médico e sua esposa Francisca Hayden de Oliveira optam por aforar terras, o Pe. David opta por vendê-las.

Outro exemplo interessante a ser analisado é o do proprietário com terras na antiga localidade do Engenho da Pedra na freguesia de Inhaúma. Francisco José Ferreira Rego era um

português casado com D. Clara Alexandrina de Carvalho, natural e batizada na freguesia de São Tiago de Inhaúma onde sempre residiu que comprou, a partir de 1819, alguns lotes do Engenho da Pedra de pequenos proprietários e, a partir de 1844, comprou 3 dactas diretamente da então proprietária do Engenho na época, D. Leonor de Oliveira Mascarenhas (madrinha do Dr. João Torquato apresentado aqui anteriormente).

Francisco Ferreira Rego e sua mulher também aparecem no livro do Juiz de Paz de Inhaúma fazendo negociações com terras. No dia 9 de novembro de 1858 venderam um terreno a Luiz Manoel de Oliveira, então morador da corte do Rio de Janeiro, com frente para a Estrada da Penha e de canto com o Caminho que vai para a Igreja Matriz da Freguesia com fundos e laterais de 20 braças por 120 mil réis. Pouco mais de um mês depois, em 15 de dezembro do mesmo ano, Luiz Manoel de Oliveira e esposa venderam o terreno recém-comprado de Francisco Ferreira Rego para Joaquim Francisco Ferreira Rego, filho de Francisco José que vendeu originalmente a propriedade, pelo mesmo preço comprado anteriormente, 120 mil réis. Tal negociação mostra-se muito curiosa: Por que Francisco Ferreira Rego não vendera esta terra diretamente para seu filho? Por que utilizou Luiz Manoel de Oliveira como intermediário nesta transação? É possível que tenha sido um meio ou estratégia de se criar um título de propriedade através de um documento particular de compra e venda, para que a fixação da família no local estivesse assegurada, ou ainda que esta movimentação tenha sido um meio de adiantar a herança para o filho, já que por falecimento de Francisco José automaticamente seus filhos herdariam suas propriedades. Manoela Pedroza afirma que algumas negociações intrafamiliares podem ser vistas como formas híbridas de transmissão de propriedade complementares ao processo sucessório (PEDROZA, 2011: 45).

A mesma família Ferreira Rego fez transações entre si: No dia 23 de março de 1859, Antônio Francisco Ferreira Rego vendeu um terreno com 150 braças no lugar denominado “Pao Ferro” ao seu irmão Joaquim Francisco Ferreira Rego. O terreno tinha como confrontantes o próprio vendedor e o outro irmão, o Capitão João Francisco Ferreira Rego<sup>14</sup>. A venda foi acertada

---

<sup>14</sup> João Francisco Ferreira Rego foi suplente de subdelegado, juiz de paz e suplente de juiz de paz entre os anos de 1850 e 1863. Vide LIMA,2008:76-80.

em 750 mil réis. Pouco mais de um ano depois, em 1º de Junho de 1860, Joaquim Francisco Ferreira Rego e sua mulher D. Leopoldinha Josepha Carolina do Rego venderam este mesmo terreno com suas 150 braças para Jose Rodrigues de Carvalho. A venda foi acertada em um conto e 200 mil reis, ou seja, 450 mil réis a mais do que havia pagado quando comprou de seu irmão Antônio<sup>15</sup>.

Em novembro de 1859, Joaquim Francisco e sua mulher venderam um terreno com 50braças de frente na Estrada da Penha para Bernardino Pereira da Malta, pelo valor de um conto de réis<sup>16</sup>. Aqui é possível observar que o valor da terra varia de acordo com o comprador, tendo valores distintos para quem não é da família.

Sabemos que esta família iniciou seu processo de fixação local com a chegada de Francisco Ferreira Rego de Portugal, seu casamento com uma moça local e a compra de lotes na região no início do século XIX. Após 1850 seus filhos já haviam conquistado cargos públicos na região, tais como juiz de paz e subdelegado (LIMA, 2008), que nos fizeram concluir que conseguiram não somente se fixar, mas também manter uma posição social, afinal tinham como avô materno um capitão. Este modo de fixação de estrangeiros, obtenção de cargos públicos como meio de enriquecimento e criação de redes de sociabilidades formando uma família da terra ocorre já no século XVIII e foi observado por Manoela Pedroza (2011) na freguesia de Campo Grande. Segundo a historiadora as redes sociais formadas a partir da propriedade da terra e negociações com esta são necessárias, pois o mercado existente é imperfeito e muitas vezes nem visa o lucro, podendo ser um mercado de transações de dívidas. Sabemos que com a vinda da família real portuguesa em 1808 se iniciou uma política de incentivo ao povoamento baseado no minifúndio e no trabalho livre e, deste modo, muitos estrangeiros, principalmente portugueses continuavam vindo para o Brasil. Ana Maria Moura (MOURA, 1988) afirma que até o ano de 1850 a maioria da mão de obra livre presente no sistema carroçável da parte urbana da cidade, por exemplo, era portuguesa. Friedrich Von Weech (WEECH, 1992) escreveu um livro voltado para imigrantes estrangeiros explicando, dentre outros assuntos, quais eram as vantagens do Brasil para o

<sup>15</sup> Livro 3 do Juízo de Paz de Inhaúma. Pág. 50v.

<sup>16</sup> Livro 4 do Juízo de Paz de Inhaúma. Pág 71v.

imigrante. Acreditamos que Francisco José Ferreira Rego tenha vindo para o Brasil neste contexto e fixado raízes em Inhaúma neste contexto.

A observação qualitativa dos casos nos mostra as várias realidades que vão além dos números. Tendo estas informações adotamos o conceito de economia Karl Polanyi (1976). Segundo Polanyi, o conceito “econômico” possui dois significados: o real e o formal (POLANYI, 1976:296)<sup>17</sup> e, em sua opinião, somente o significado real pode proporcionar os conceitos que as ciências sociais necessitam para estudar todas as economias existentes. Por isso a observação empírica se mostra importante, pois permite ver as pautas principais que são a reciprocidade, a redistribuição e a troca. Estes fatores são usados frequentemente para definir relações interpessoais e para nós se encaixam perfeitamente nas negociações com a terra e especificamente interfamiliares. Polanyi prossegue suas ideias afirmando que a conduta de reciprocidade entre indivíduos só integra a economia se já estão dadas as estruturas organizadas simetricamente como os sistemas simétricos de grupos unidos por parentesco. Um sistema baseado no parentesco nunca surge como resultado da mera conduta de reciprocidade no plano individual. A reciprocidade como força de integração se reforça notavelmente quando consegue utilizar tanto a redistribuição como o intercâmbio como métodos subordinados (POLANYI, 1976:296-299).

Giovanni Levi (2000) também trabalha com a ideia de reciprocidades nas negociações entre famílias em sociedades pré-capitalistas e observa a inexistência de um mercado impessoal de terras na região do Piemonte salientando a importância das relações sociais e principalmente as negociações familiares, regidas por lógicas particulares, nestas negociações. Adotamos suas ideias por acreditarmos que no século XIX a mentalidade social ainda estava em transição de um pré-capitalismo para um capitalismo imobiliário que ocorreria em partes mais próximas ao centro da cidade caminhando paulatinamente até partes mais centrais (chegando, este processo, ao século XX).

---

<sup>17</sup>A economia real deriva da dependência em que se encontra o homem com respeito a natureza e a seus semelhantes para conseguir o sustento. Se refere ao intercâmbio com o entorno natural e social, na medida em que esta atividade lhe proporciona meios para satisfazer as necessidades materiais. O formal é o caráter lógico da relação meios e fins, evidentes em palavras como “economización”. Se refere à seleção entre o uso de diferentes meios dada a insuficiência destes meios, a dizer à seleção entre utilizações alternativas de recursos escassos. (1976: 289).

Desta forma, acreditamos que as negociações feitas pela família Ferreira Rego possuíam lógicas mercantis que não visavam o lucro, mas que serviam como estratégias sociais de fixação na região e de manutenção de posição social, mesmo em um período onde o capitalismo imobiliário estaria se inserindo na freguesia.

## **Conclusão**

Acreditamos que os casos aqui apresentados são importantes para percebermos uma realidade que vai além de um processo geral: o capitalismo imobiliário. As negociações com a terra são movidas, muitas vezes, pelas relações sociais regionais e pela necessidade de fixação de redes. Não podemos negar o grande aumento das transações de compra e venda, por exemplo, na região, e nem a influência da modernização urbana que ocorreria na cidade a partir de meados do século, mas outros casos que não puderam entrar neste trabalho, como o quase total aforamento da fazenda do Capão do Bispo e Santanna por seu proprietário Jacinto Furtado de Mendonça na década de 60, nos mostra que mesmo com estas novas ideias entrando, ainda estava em vigência uma mentalidade senhorial que preferia aforar lotes de propriedade mantendo redes de poder entre estes proprietários do que vender e visar o lucro propriamente dito.

Sabemos que a maioria destas vendas demonstradas ocorreu em uma parte da freguesia que estava mais próxima do centro da cidade, como o antigo Engenho Novo, foi deixado por D. Jerônima Meyer aos seus filhos e estes venderam vários lotes a partir dos anos de 1860 para moradores de freguesias urbanas (em sua maioria), e que pelo aumento de povoamento nesta área se desmembrou de Inhaúma no ano de 1873, dando origem à Freguesia Urbana de Fora do Engenho Novo. Inhaúma não perderia sua importância, de acordo com Joaquim Justino dos Santos, pois permaneceria sendo a freguesia rural mais próxima ao centro do Rio de Janeiro (representado pelas freguesias urbanas) e manteria seu aspecto rural ainda no século XX, mesmo se “suburbanizando” ao longo das décadas finais do século XIX e primeiras daquele século.

## **Referências Bibliográficas**

### Fontes Primárias:

Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro. Livros do Juízo de Paz de Inhaúma 1 ao 10. Códcs. (Ant. 1760-1769) 45-3-11 ao 45-3-20.

## Bibliografia:

- ABREU, Mauricio. A evolução urbana no Rio de Janeiro. 3a Edição. Rio de Janeiro: Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro. Secretaria Municipal de Urbanismo – IPLANRIO, 1997.
- BRAUDEL, Fernand. Civilização Material, Economia e Capitalismo, séculos XV-XVIII. Vol. 2. O Jogo das Trocas. São Paulo: Martins Fontes, 1996.
- CARDOSO, Ciro. Agricultura, escravidão e capitalismo. Petrópolis: Ed. Vozes, 1979.
- CONGOST, Rosa. Terras, Leyes, Historia. Estudios sobre “la gran obra de la propiedad”. Barcelona: Crítica. 2007.
- CRISTILLINO, Cristiano Luís. Litígios ao Sul do Império: A Lei de Terras e a consolidação política da Coroa no Rio Grande do Sul (1850-1880). Tese de Doutorado em História. Niterói: UFF, 2010.
- FRIDMAN, Fania. Donos do Rio em Nome do Rei. Uma história Fundiária da Cidade do Rio de Janeiro. 2a Edição. Rio de Janeiro: Ed. Garamond, Jorge Zahar editor. 1999.
- LEVI, Giovanni. A herança imaterial. Trajetória de um exorcista no Piemonte do século XVII. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2000.
- LIMA, Rachel Gomes de. Ciranda da Terra: A dinâmica Agrária e seus conflitos. Dissertação de mestrado. Niterói: UFF, 2012.
- \_\_\_\_\_. Estratégias Familiares para a manutenção do domínio de propriedade. Trabalho apresentado no XXVI encontro Nacional de História – ANPUH, realizado na USP, em São Paulo, 2011.
- \_\_\_\_\_. Contribuição ao Estudo da Freguesia Rural de São Tiago de Inhaúma: As elites proprietárias no século XIX. Monografia de Conclusão de Curso. Rio de Janeiro: Universidade Gama Filho, 2008.
- LINHARES, Maria Yedda; SILVA, Francisco Carlos Teixeira da. Região e História Agrária. Estudos Históricos. Rio de Janeiro. Vol. 8, n. 15, 1995.
- LOBO, Eulália Maria Lameyer Lobo. História do Rio de Janeiro (Do capital comercial ao capital industrial e financeiro). Vol. 1. Rio de Janeiro: Zahar, 1980.
- MARTINS, José de Souza. O Cativo da Terra. São Paulo, HUCITEC, 1980.
- MOTTA, Márcia. Nas Fronteiras do Poder: Conflito e Direito a terra no Brasil do século XIX. Rio de Janeiro: Vício de Leitura: Arquivo Público do Estado do Rio de Janeiro, 1998.
- \_\_\_\_\_. Lei de Terras. IN: \_\_\_\_\_.(Org.) Dicionário da Terra. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2005.
- MOURA, Ana Maria da Silva. Cocheiros e Carroceiros: Homens livres no Rio e senhores de escravos. São Paulo: Ed. Hucitec, 1988.
- NORTH, Douglas. Estructura y Cambio en la historia economica. 1a reimpressao. Madrid: Alianza, 1994.

PEDROZA, Manoela. Engenhocas da Moral - Redes de parentela, transmissão de terras e direitos de propriedade na freguesia de Campo Grande (Rio de Janeiro, século XIX). Rio de Janeiro: Arquivo Nacional, 2011.

POLANYI, Karl. Comercio y Mercado en los imperios antiguos. Barcelona, Labor Universitaria. 1979.

\_\_\_\_\_.A grande Transformação – As origens de nossa época. Rio de Janeiro: Ed. Elsevier e Campus, 2012

SANCHES, Marcos Guimarães. Proveito e Negócio: Regimes de propriedade e estruturas fundiárias no Brasil – o caso do Rio de Janeiro entre os séculos XVIII e XIX. Tese de Doutorado. Rio de Janeiro: UFRJ, 1989.

SANTOS, Francisco Agenor de Noronha. Freguesias do Rio Antigo - Vistas por Noronha Santos. Rio de Janeiro: O Cruzeiro, 1965.

SANTOS, Joaquim Justino Moura dos. Contribuição ao Estudo da História do Subúrbio de Inhaúma de 1743 a 1920. Tese de Mestrado. Rio de Janeiro: UFRJ, 1987.

WEECH, Friedrich Von. A agricultura e o Comércio do Brasil no Sistema Colonial. A situação atual do Brasil e o seu sistema colonial, sobretudo em relação à agricultura e ao comércio. Destinado especialmente para emigrantes. São Paulo: Martins Fontes, 1992.