



Terra e poder: apropriação e uso do patrimônio fundiário da capital do Rio Grande do Norte e seu impacto na formação e reestruturação das redes de poder locais (1903-1929)

GABRIELA FERNANDES DE SIQUEIRA*

Estudos sobre as questões de terras no Brasil são predominantemente referentes ao cenário rural. Trabalhos que analisem as formas de apropriação e de uso do solo urbano não são objetos de interesses sistemáticos. Apesar dessa carência de estudos, é válido ressaltar que a apropriação do solo urbano por meio do aforamento, da compra, entre outras vias, é, assim como nas áreas rurais, decorrente das relações políticas, econômicas e sociais, que são complexas nesses dois espaços.

No início do século XX, Natal era formada por dois bairros urbanos, Cidade Alta e Ribeira, e por uma área suburbana. Em 1901, a área urbana foi expandida com a criação do bairro Cidade Nova. Cidade Nova era exaltada pelo discurso local como capaz de representar a nova condição política do Rio Grande do Norte e de sua capital no contexto republicano, remodelando a cidade que, segundo esse mesmo discurso, iniciou o século XX ainda envolta por características provincianas. Obras de aterramento, construção de teatro, de praças, reforma do porto e outros melhoramentos também foram concretizados em Cidade Alta e Ribeira. As reformas não ficaram restritas ao espaço material. A administração municipal formulou diversas resoluções nas quais é possível perceber o esforço para mudar o modo como as pessoas se comportavam nos espaços urbanos.

Apesar dessas mudanças nos textos das leis, o processo de modernização da capital potiguar não foi repentino e beneficiou determinados grupos. Nesse período, as terras da Intendência eram apropriadas por meio do aforamento ou enfiteuse, uma forma de propriedade pouco estudada, mas que permanece, com determinadas modificações, na atualidade¹.

O aforamento é estabelecido mediante contrato perpétuo, em que o titular da propriedade confere a outrem os poderes de seu uso, gozo e disposição (AMORIM, 1986:1). Trata-se de um modelo proprietário baseado na concepção de domínios divididos (direto e

* Universidade Federal do Ceará (UFC); doutoranda em História Social; bolsista da Fundação Cearense de Apoio ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico (FUNCAP).

¹ Com o Código Civil elaborado em 2002 novos aforamentos para chãos urbanos foram proibidos. Entretanto, em algumas cidades do Brasil esses aforamentos continuam existindo, pois se o Código de 2002 proibiu novas constituições de enfiteuses, as já existentes continuaram sendo reguladas pelo Código de 1916.

útil). Nesse modelo existe um sujeito, o senhorio, que possui o domínio direto do terreno, e outro, o foreiro ou enfiteuta, que possui o domínio útil do mesmo, podendo gozar de benefícios como construir, habitar e até mesmo alienar o domínio útil do terreno, devendo cumprir algumas obrigações como o pagamento de uma taxa anual, denominada foro, e taxas de transferência, de expedições de cartas, entre outras.

No Brasil, desde o período colonial, o aforamento foi aplicado e regulamentado. Quando uma localidade recebia foros de vila ou de cidade, a Coroa doava uma gleba de terras, que passava a ser denominada *rossio* e constituía os bens dessas localidades. Uma parte dessas terras podia ser parcelada e concedida em aforamento aos habitantes. Nesses casos, as câmaras eram as detentoras do domínio direto dos terrenos, enquanto os moradores possuíam o domínio útil. O pagamento dos foros anuais e dos laudêmios (taxa de transferência) contribuía para aumentar a arrecadação municipal.

Em relação a Natal, por ter tido a condição de cidade logo após a sua fundação, a Câmara possuiu *rossio* desde 1605 (TEIXEIRA, 2009:396). Com a República, as câmaras municipais foram dissolvidas e a gestão do patrimônio local passou a ficar a cargo dos conselhos de intendência. O objetivo da enfiteuse, sobretudo para a área urbana, era propiciar a ocupação de áreas despovoadas da cidade e fomentar a política de construção de moradias, que nesse período eram escassas. Assim, uma das principais obrigações associadas ao aforamento na área urbana era o comprometimento de construir uma edificação no terreno. Fora da área urbana, os foreiros deveriam cercar as terras aforadas e, a longo prazo, estabelecer cultivo.

Contudo, a política de apropriação de terra foi utilizada como um mecanismo de fortalecimento dos grupos influentes. Intendentes permitiam alienações constantes do patrimônio público, concediam latifúndios cobrando foros simbólicos e não revogavam as enfiteuses de foreiros que passavam anos sem construir e sem pagar as taxas que o instituto da enfiteuse exigia. Observou-se em Natal a construção de um mercado de terras do tipo pessoal, em que os sujeitos envolvidos não pretendiam apenas transacionar capital econômico. Eram sujeitos inseridos em um espaço social específico, que utilizavam as transações de terras para fortalecer seus laços de parentela e amizade, conquistar ou manter seus cargos na política local, fortalecer, portanto, diferentes tipos de capitais (políticos, sociais e culturais).

Neste artigo, por meio de estudos de casos de enfiteutas vinculados à família Albuquerque Maranhão, uma das famílias mais atuantes no Rio Grande do Norte durante o

período da Primeira República, buscar-se-á analisar o processo de apropriação e de uso do patrimônio fundiário natalense associando-o à formação e à reestruturação das redes de poder existentes no Rio Grande do Norte nas três primeiras décadas do século XX. Para a elaboração do artigo foram utilizadas como fontes cartas de aforamento, resoluções municipais, matérias que circularam no jornal oficial do Partido Republicano Federal do Rio Grande do Norte, o *A Republica*, e livros de memorialistas.

Tramas, redes, enfiteuse: o processo de apropriação do patrimônio fundiário da Intendência de Natal

A constituição de uma lei, isto é, o processo de discussão, proposição e regulamentação, não é pacífico, envolve disputas, interesses, jogos de poder. No caso da realidade natalense das três primeiras décadas do século XX, esses jogos de poder envolviam homens que eram bem relacionados com a esfera estadual, que tinham laços de parentesco e amizade com membros do grupo familiar Albuquerque Maranhão, mas que também possuíam interesses particulares, heterogêneos. Contudo, não foi possível ter acesso às atas de reuniões ou outros tipos fontes que elucidassem esses conflitos e demonstrassem as formas de discussão que culminaram com a elaboração e a promulgação de uma resolução. O que se teve acesso foi ao produto final, ao texto das resoluções municipais publicadas, em sua maioria, no jornal *A Republica*.

Mesmo diante dessa limitação imposta pela documentação, a pesquisa forneceu indícios que anunciaram como várias resoluções sobre a aplicação do instituto do aforamento urbano em Natal não eram cumpridas à risca. Além do texto das matérias espalhadas pelo periódico *A Republica*, as cartas de aforamento, documentos que registravam os nomes dos foreiros, o tamanho e limites dos terrenos e as transações e alienações realizadas, também ofereceram indícios capazes de demonstrar como essas resoluções foram descumpridas e atuaram na constituição de um tipo específico de mercado de terras.

Como destacado na introdução, as terras correspondentes ao patrimônio fundiário da Intendência eram apropriadas por meio do aforamento. Essa seria a forma de apropriação legal. Por apropriação entende-se o modo como os sujeitos possuem acesso ao solo urbano, isto é, tornam-se proprietários, seja por meio da venda, da doação, da herança, do aforamento,

entre outros mecanismos. Compreende-se o conceito de propriedade como uma construção fruto do seu tempo e não como sinônimo de propriedade moderna, plena, abstrata, unitária, pertencente apenas a um único indivíduo, que pode dispor livremente dessa propriedade de acordo com sua vontade pessoal (CONGOST, 2007). De acordo com Paolo Grossi, não existe apenas um único modelo proprietário, e não se pode considerar como única aquela que é simplesmente uma solução histórica dominante (GROSSI, 2006:16; 55-56). Para Grossi, o modelo de propriedade moderna, predominante na sociedade principalmente a partir do século XIX, é apenas um modelo proprietário, que pode conviver com outros. Neste texto, destacaremos o aforamento ou enfiteuse como forma de apropriação da terra urbana (SIQUEIRA, 2014).

Nesse sentido, na cidade de Natal, a Intendência Municipal era o senhorio, a detentora do domínio direto das terras correspondentes ao patrimônio fundiário municipal, que englobava os bairros Ribeira, Cidade Alta, Cidade Nova e áreas suburbanas. O governo municipal concedia essas terras em aforamento a determinados sujeitos. Para aforar um terreno na área urbana, o foreiro deveria solicitar a terra pretendida e cumprir obrigações específicas, que variaram de acordo com o recorte temporal analisado.

Um conjunto de leis foi promulgado nas três primeiras décadas do século XX para regulamentar o acesso ao patrimônio fundiário da Intendência². Uma das principais obrigações dos foreiros era cumprir a cláusula que exigia a construção de edificações no terreno aforado. Em 1904, o prazo para a concretização da edificação era, conforme estipulado pela Resolução número 92 (A REPUBLICA, 14 maio-14 jun. 1904), de um ano. Várias resoluções estabeleciam prazos para solicitação do domínio útil, para retirada da carta, para medição e confirmação dos limites do terreno, para pagamento de foros anuais, entre outros emolumentos que o instituto exigia.

Em relação ao valor de foro a ser pago anualmente, foram estabelecidas formas de cálculo diferenciadas ao longo do recorte estudado, mas todos os cálculos, segundo os textos das resoluções, deveriam ter como base a área dos terrenos aforados. Assim, quanto maior a

² São exemplos de resoluções que visavam regulamentar o processo de enfiteuse: Resolução número 73, Resolução número 75, Resolução número 79, Resolução n. 81, Resolução n. 86, Resolução n. 223, Resolução número 229, Resolução número 277, entre várias outras. Ver: A REPUBLICA, Natal, 11 fev. 1903; A REPUBLICA, Natal, 03 mar. 1903; A REPUBLICA, Natal, 03 ago. 1903; A REPUBLICA, Natal, 15 set. 1903; A REPUBLICA, Natal, 14 out. 1903; A REPUBLICA, Natal, 17 abr. 1923; A REPUBLICA, Natal, 09-10 out. 1923.

área do terreno, mais alto o valor a ser cobrado pela Intendência pelo usufruto do domínio útil do mesmo.

Tabela 03: Regras para cálculo de foro em terrenos urbanos de acordo com as resoluções publicadas entre 1903-1929:

Período que começou a vigorar	Resolução	Regra para cálculo de foro
11 de fevereiro de 1903	Resolução n.73	5 réis X valor do terreno em metros quadrados
15 de setembro de 1903	Resolução n.81	5 réis X valor do terreno em metros quadrados até 5.000m ² + 2 réis X valor que exceder de 5.000m ² até 10.000m ² + 1 réis X valor que exceder de 10.000m ²
maio de 1904 ³	Resolução n.92	5 réis X valor do terreno em metros quadrados
28 de fevereiro de 1916	Resolução n.194	10 réis X valor do terreno em metros quadrados
1924 ⁴	Resolução n.229	20 réis X valor do terreno em metros quadrados

Fonte: Tabela elaborada pela autora com base nas resoluções citadas.

Por meio da análise de estudos de casos de foreiros que solicitaram o domínio útil de terrenos da Intendência, é possível notar como essa política de apropriação da terra urbana foi utilizada como um mecanismo de fortalecimento dos grupos que dominavam o poder local, afastando-se, portanto, de seus objetivos originais. Alguns extensos terrenos aforados foram alienados a preços simbólicos, não respeitando as regras de cálculo de foro estipuladas pelas

³ A resolução n.92 foi publicada em várias edições do jornal *A Republica* do mês de maio de 1904, por isso optou-se por não destacar os dias da publicação na tabela elaborada.

⁴ Apesar de a Resolução n.229 ter sido publicada em outubro de 1923, a mesma fixava o orçamento para o ano vindouro, 1924, começando a ter validade, portanto, apenas a partir do ano de 1924. Ver: *A REPUBLICA*, Natal, 09-10 out. 1923. O preço de cálculo de foro para a área urbana estipulado por essa resolução vigorou até o final do recorte temporal analisado por este artigo.

resoluções, e não representando para o foreiro alienante e para a Intendência, que recebia uma taxa de transferência calculada em relação ao preço da alienação, parcela considerável de lucro econômico⁵. Essas trocas ajudavam a consolidar laços, a formar afinidades que, no futuro, poderiam render cargos políticos, casamentos vantajosos, trocas simbólicas que contribuíam para tecer uma rede de influência e reciprocidade, legitimando os interesses daqueles que comandavam o poder.

Assim, determinados intendentess e fiscaiss, responsáveis pela instituição e fiscalização da política de distribuição de terras da Intendência em aforamento, permitiam alienações constantes do patrimônio público, concediam verdadeiros latifúndios e não revogavam os aforamentos de enfiteutas que passavam anos sem construir em suas terras e sem pagar as taxas anuais, desrespeitando as leis que esses próprios intendentess instituíaam. Muitos dos foreiros eram indivíduos que partilhavam os mesmos espaços de sociabilidade, as mesmas formações, os mesmos hábitos, que conheciam as regras desse mercado. É válido ressaltar, ainda, que o cargo de intendente não era remunerado. Assim, a atividade deveria possuir algum atrativo para que os candidatos quisessem integrá-la. Geralmente, como elucidou Renato Santos em sua dissertação de mestrado, assumiam a Intendência homens importantes ligados a atividades comerciais ou militares, que adquiriam prestígio ao longo de sua vida e tinham suas trajetórias reconhecidas e premiadas com o cargo (SANTOS, 2012).

Um bom desempenho na Intendência, respeitando os interesses do poder estadual, era capaz de garantir, para o então intendente, um cargo de deputado no Congresso estadual. Além disso, os intendentess legislavam sobre diversos aspectos da cidade, entre eles, regulavam as atividades econômicas, estabelecendo preço de determinados produtos e impostos. Assim, como comerciantes, esses indivíduos poderiam beneficiar-se, definindo rumos para seus ramos de atividades comerciais capazes de torná-las mais lucrativas (SANTOS, 2012:46). Provavelmente, como a pesquisa pode indicar, muitos intendentess aproveitavam a posição de prestígio que o cargo conferia para beneficiar-se, ou beneficiar os seus, no processo de acesso ao solo do patrimônio foreiro e na transação dessas terras.

⁵ Essa taxa chamava-se laudêmio. A Resolução número 94, publicada em outubro de 1904, destacou que o laudêmio seria a taxa de 2,5% em relação ao preço cobrado pelo terreno na alienação. Em 1905, constatamos que esse valor passou a ser calculado na razão de 2% em relação ao preço da venda do domínio útil do terreno. Esse cálculo se mantém até 1915, quando o laudêmio começou a ser cobrado na razão de 2,5% do valor dispendido na alienação da terra, forma de cálculo que foi mantida durante todo o período estudado. Ver: A REPUBLICA, Natal, 06 out. 1904; 07 out. 1904; 08 out. 1904; A REPUBLICA, Natal, 29 set. 1905; 30 set. 1905; A REPUBLICA, Natal, 07 dez. 1915; 09 dez. 1915; 10 dez. 1915; 15 dez. 1915.

A análise das cartas de aforamento, das informações biográficas dos foreiros e das resoluções que regulamentaram a enfiteuse ao longo do período estudado é fundamental para reconstruir as trocas simbólicas que estavam envolvidas no processo de concessão de terras da Intendência aos indivíduos mais influentes e ligados direta ou indiretamente ao poder local. Neste artigo, serão avaliados alguns estudos de casos que demonstram a participação de indivíduos ligados direta ou indiretamente às redes de poder locais, casos representativos do jogo simbólico existente no processo de acesso e de transferência do patrimônio fundiário local.

Um dos nomes de destaque da capital potiguar no início do século XX era o de Pedro Velho de Albuquerque Maranhão, exaltado nas matérias do periódico oficial do Partido Republicano Federal do estado e nos relatórios de intendentess como o responsável por todas as mudanças implementadas no estado e na sua capital ao longo do novo regime. Um dos terrenos concedidos em enfiteuse a Pedro Velho, em novembro de 1903, possuía 50.576m², um dos maiores lotes mencionados em cartas de aforamento que foi encontrado referente ao bairro Cidade Nova. O lote aforado limitava-se ao sul com a Rua Seridó e a oeste com a Avenida Alberto Maranhão. Pedro Velho, que nesse período exercia o cargo de senador, pagava por esse terreno o foro anual de 13.590 réis (NATAL. Carta de aforamento n.02, 14 nov. 1903). Por um terreno dessas dimensões deveria, segundo as regras da Resolução número 81 que vigorava nesse período⁶, ser cobrado um foro anual no valor de 75.576 réis, quantia muito superior ao que foi registrado na carta.

O então senador aforou um terreno de grandes extensões que não respeitava as determinações da Resolução número 55. Por essa resolução, os terrenos de Cidade Nova não poderiam ter mais de 30m de frente para avenidas, praças e ruas. O terreno aforado a Pedro Velho possuía mais de 50.000m², um exemplo de como a Intendência permitia a expedição de cartas que desrespeitavam as normas vigentes.

Os foreiros, para terem suas cartas de aforamento expedidas pela Intendência, deveriam enviar uma petição solicitando o terreno e mencionando sua área e limites, dados que, em 1903, deveriam ser confirmados por um profissional escolhido pela instituição.

⁶ Por essa resolução, o preço de foro deveria ser cobrado à razão de cinco réis por metro quadrado, entretanto esse cálculo seria efetuado para um terreno de até 5.000m². O que excedesse de 5.000m² até 10.000m² seria calculado na razão de dois réis e o que ultrapassasse os 10.000m² seria cobrado na razão de um réis. Exemplo de cálculo: Se um terreno tivesse 16.000 m², o cálculo seria realizado da seguinte forma: 5 x 5.000 (cálculo até 5.000m²) + 2 x 5.000 (o que excedeu de 5.000m² até 10.000m²) + 1 x 6.000 (o que ultrapassou os 10.000m²) = 41.000 réis. Ver: A REPUBLICA, Natal, 15 set. 1903.

Também era o poder municipal que expedia a carta de aforamento, determinando, portanto, segundo as regras vigentes, o preço do foro anual a ser cobrado. Assim, seria pouco provável que a Intendência não tivesse conhecimento que o terreno aforado por Pedro Velho desrespeitava as normas vigentes.

Em 1903, ano em que a carta foi expedida, presidia a Intendência Joaquim Manoel Teixeira de Moura, que se manteve à frente do poder municipal de 1900 a 1913, e era bem relacionado com a família Albuquerque Maranhão, tendo uma de suas filhas casado com o filho de Pedro Velho, Ernesto Maranhão (A REPUBLICA, 18 mar. 1909). Deve-se ressaltar ainda que, nesse período, governava o estado Alberto Maranhão, irmão de Pedro Velho. Dessa forma, não seria interessante para o presidente da Intendência da capital e seus demais membros contestar uma solicitação do irmão do governador. Além disso, o artigo 5º do Decreto número 08 de 1890, que criou o Conselho de Intendência Municipal de Natal, dava ao governador do estado o direito de restringir ou suprimir qualquer atribuição confiada à Intendência, autorizando ainda o governador a dissolvê-la, no intuito de zelar pelo bem público do município⁷.

Portanto, o governador do estado tinha amplos poderes sobre o governo municipal. Permanecer no cargo de intendente impunha, portanto, uma boa relação com o chefe do Executivo estadual e com os seus parentes, o que parece ter sido a intenção de Joaquim Moura ao permitir a expedição de um grande lote de terra que contrariava as resoluções do período. Câmara Cascudo, em *Vida de Pedro Velho*, ressaltou os vínculos de amizade existentes entre o líder dos Albuquerque Maranhão e Joaquim Moura. Segundo Cascudo, Pedro Velho tinha como hábito passear a cavalo ou de charrete pela cidade e, nesses passeios, era acompanhado pelo então presidente da Intendência (CASCUDO, 2008:126-127).

Esse exemplo indica as relações existentes no espaço social natalense, essa realidade invisível que organiza as práticas e representações dos agentes sociais (BOURDIEU, 1996:24). Os agentes ou grupos de agentes são definidos pelas suas posições relativas nesse espaço, são distribuídos de acordo com os tipos e volumes de capitais que possuem. Para Bourdieu, o espaço social deve ser entendido como um campo construído pela disposição dos agentes e pelas suas tomadas de posições (práticas), que operam como princípio de

⁷ Para mais informações sobre esse decreto, ver: SANTOS, Renato Marinho Brandão. *Natal, outra cidade!:* o papel da Intendência municipal no desenvolvimento de uma nova ordem urbana (1904-1929). Op. Cit., p.29-34.

diferenciação ou de aproximação de outros agentes ou grupos de agentes (BOURDIEU, 2010:133-135).

No Rio Grande do Norte, e, especificamente, em Natal, tem-se um espaço social, no início do século XX, os Albuquerque Maranhão detinham as maiores parcelas do capital político, que foi utilizado e, sobretudo, reforçado nas transações de terras⁸. Existia uma espécie de jogo nesse mercado de terras e os participantes desse jogo conheciam suas regras, tinham internalizado esse sistema. Não era preciso que Pedro Velho ameaçasse diretamente os intendentes e fiscais para que sua petição de aforamento fosse aprovada. Os intendentes provavelmente conheciam o sistema e aspiravam fortalecer seus vínculos com essa família e, sobretudo, com a figura mais representativa da mesma, além de assegurarem seus cargos. Eles tinham inúmeras razões para não contrariar petições de aforamento dos envolvidos na política local.

Tratava-se de indivíduos que partilhavam de um mesmo *habitus* nesse espaço social, ou seja, sujeitos que compartilhavam um conjunto de elementos, de práticas e de bens capazes de formar uma unidade de estilo, um princípio gerador e unificador (BOURDIEU, 2011:349). Eles possuíam, ou desejavam possuir, parcelas semelhantes de capitais econômicos, sociais e políticos. Frequentavam os mesmos espaços, usavam linguagens semelhantes, compartilhavam um modo de vida específico, e eram constrangidos a participarem de um jogo que lhes impunha acordos, esforços e sacrifícios. Essas práticas dos sujeitos que ocupavam a administração pública, negligenciado as leis locais em benefício de interesses particulares, demonstra a dificuldade desses políticos de absorver e de colocar em prática os ideais republicanos. Segundo Faoro, mesmo com a implantação do governo republicano, a linha entre o interesse particular e o público, como outrora, seria fluida, não raro indistinta (FAORO, 1975:631).

Em 21 de novembro de 1889, quatro dias após assumir provisoriamente o governo do Rio Grande do Norte, Pedro Velho publicou um manifesto divulgando o novo regime implantado:

*Liberdade, Igualdade, Fraternidade [...].
Os erros e os desmandos do passado, as desigualdades e os privilégios, que traziam a vergonha pública e o rebaixamento da dignidade cívica, cederam passo a uma*

⁸ Para Bourdieu, o capital político é aquele capaz de assegurar a seus detentores uma forma de apropriação privada de bens e serviços públicos, ver: BOURDIEU, Pierre. *Razões práticas sobre a teoria da ação*. Op. cit., p.31.

vida nova, de horizontes largos, de abundâncias e glórias, livres todos e todos iguais [...]. (MARANHÃO apud LIMA, 2001:21).

No texto do manifesto elaborado pelo líder dos Albuquerque Maranhão é possível identificar as ideias do republicanismo que o governador prometia implantar em sua administração. Todavia, como os exemplos analisados estão demonstrando, esses ideais novos, que expressavam mudança, progresso, diferenciação entre público e privado, fins dos privilégios e outras prerrogativas que anunciavam o rompimento com as características do período imperial, parecem que muitas vezes ficaram restritos apenas aos textos das leis. Na prática, a confusão entre o patrimônio público e privado era constante, como demonstraram os exemplo de terras aforadas pelo próprio Pedro Velho.

As enfileuses ocultas

Outro foreiro de Cidade Nova ligado ao poder local foi Alberto Frederico de Albuquerque Maranhão, que não solicitou os terrenos aforados diretamente à Intendência, mas comprou o domínio útil de terceiros. Possivelmente, com essa atitude, o então governador estava utilizando uma estratégia para evitar ainda mais críticas à sua administração. Embora não fosse proibido que governadores e intendentess aforassem terras do patrimônio foreiro municipal, Alberto Maranhão deve ter entendido que a solicitação de terrenos diretamente ao poder público poderia suscitar críticas ao seu governo. No início do século XX, o *Diário do Natal*, jornal oposicionista, não media esforços para criticar a gestão dos Albuquerque Maranhão e sugeria frequentemente que os terrenos de Cidade Nova estavam sendo distribuídos entre membros dessa família, em prejuízo dos pobres retirantes e menos abastados, que tinham seus casebres destruídos e eram obrigados a abandonar o bairro⁹.

Assim, o acesso às terras de Cidade Nova por meio de terceiros poderia indicar a

⁹ São exemplos de matérias publicadas no *Diário do Natal* que teciam críticas à construção de Cidade Nova: NEMO. De meu canto. *Diário do Natal*, Natal, 13 jan. 1904. p.1; CIDADE das lágrimas. *Diário do Natal*, Natal, 23 jan. 1904. p.1; TELEGRAMAS do Acre. *Diário do Natal*, Natal, 19 maio 1904. p.1; DIA a dia. *Diário do Natal*, Natal, 26 maio 1904. p.1; NEMO. De meu canto. *A Republica*, Natal, 18 maio 1904. p.1; CRONICA Acreana. *Diário do Natal*, 15 out. 1904. p.2; entre outras.

tentativa do governador de evitar críticas públicas à sua gestão. Comprando o direito de tornar-se foreiro, Alberto Maranhão não teria seu nome exposto nos editais de aforamento, nem naqueles que mencionavam a terra pretendida, nem nos que divulgavam se a petição tinha sido aprovada pelo auxiliar técnico do poder municipal, já que não requeria o terreno ao poder público, não necessitando passar por essas etapas do processo. Sem ter seu nome veiculado nos editais publicados no *A Republica*, os opositoristas não teriam motivo aparente para lançar notas acusando o governador de apropriar-se do patrimônio público e de não cumprir as regras estabelecidas pelas resoluções que regulamentavam a enfiteuse.

Em relação aos terrenos aforados, em julho de 1909, quando estava no exercício de seu segundo mandato, Alberto Maranhão comprou o domínio útil de um terreno de 15.600m², que foi aforado inicialmente por Olympio Tavares (NATAL. Carta de aforamento n.23, 18 maio 1904). O terreno limitava-se ao sul com a rua Ceará-Mirim, ao leste com a avenida Oitava, ao oeste com a avenida Sétima e ao norte com a rua Maxaranguape. Nessa transação, Alberto Maranhão pagou a Tavares a quantia simbólica de 50.000 réis. É possível constatar que se tratou de um valor simbólico, sem lucros econômicos para o foreiro alienante, pelas dimensões do terreno transferido. Por um terreno de 15.600m² deveria ser pago como foro a quantia de 78.000 réis anuais, conforme previa a Resolução número 92¹⁰. Assim, a alienação do direito de tornar-se foreiro por 50.000 réis não compensaria nem ao menos o que Olympio Tavares deveria pagar de foro durante um ano. Além disso, também é possível constatar como a Intendência mais uma vez compactuava com a concessão de terrenos que desrespeitavam as regras de cálculo de foro vigente, uma vez que, por esse terreno, Tavares pagava apenas 22.800 réis anuais, quantia bem inferior ao que a legislação vigente estipulava.

Olympio Tavares foi coronel da Guarda Nacional, deputado do Congresso Legislativo do Rio Grande do Norte até 1912, membro da Intendência entre 1896 e 1901, importante comerciante da cidade, um dos mais importantes acionistas do Banco do Natal¹¹, dono da empresa Tavares & Companhia, deputado estadual durante várias legislaturas e também muito

¹⁰ Pela referida lei, os foros passavam a ser cobrados, na área urbana, na razão de cinco réis por metro quadrado de superfície, independente do tamanho do terreno. Ver: A REPUBLICA, Natal, 14 maio 1904-14 jun. 1904.

¹¹ Segundo matéria publicada em fevereiro de 1906, Olympio Tavares possuía 50 ações do Banco do Natal, ver: A REPUBLICA, Natal, 06 fev. 1906.

bem relacionado com o grupo familiar Albuquerque Maranhão, uma vez que casou com uma irmã de Alberto Maranhão¹².

Tavares não possuía apenas grande parcela de capital econômico, tendo provavelmente obtido o cargo de intendente em 1896 como reconhecimento de sua bem sucedida carreira como comerciante. Possuía ainda capital político, exerceu o cargo de deputado durante quatorze anos, e social, tendo contraído matrimônio com uma representante da família mais influente do estado no início do século XX. Era ainda um grande proprietário de terras da cidade, aparecendo, em 1905, como 11º contribuinte da décima urbana¹³, pagando à Intendência o valor de 129.000 réis¹⁴.

Dessa maneira, ao vender o domínio útil de um terreno de 15.600m² por 50.000 réis para Alberto Maranhão, Tavares não tencionava apenas obter capital econômico, lucrar com essa transação, mas objetivava principalmente reafirmar os laços que já possuía com o então governador, seu cunhado.

Diante dos indícios citados, é possível constatar como a transação realizada entre Olympio Tavares e Alberto Maranhão não foi representativa da formação de um mercado impessoal, marcado pela padronização dos preços, em que a busca do lucro era a prioridade. Essa transação foi própria de um mercado de terras pessoal. De acordo com Giovanni Levi, o que determina a constituição de um mercado pessoal não é o grau de parentesco entre os sujeitos envolvidos, mas sim o mecanismo da formação do preço (LEVI, 2000:151). Em um mercado desse tipo o objetivo não é obter o máximo de lucros econômicos como no mercado impessoal, e não ocorre a padronização dos preços das terras. O que predominam são as relações entre os envolvidos, culminando no fortalecimento de laços sociais e políticos que vão interferir na formação dos valores das terras.

O estudo de caso do terreno aforado por Alberto Maranhão é mais um exemplo de como os intendentes desejavam manter suas relações com determinados foreiros. Eles não tencionavam, portanto, tomar atitudes, como suspender um contrato de aforamento por

¹² As informações biográficas de Olympio Tavares podem ser consultadas em: SANTOS, Renato Marinho Brandão. *Natal, outra cidade!:* o papel da Intendência municipal no desenvolvimento de uma nova ordem urbana (1904-1929). Op. cit., p. 85-86.

¹³ A décima urbana foi criada pelo Alvará de 27 de junho de 1808 como um imposto a ser cobrado sobre os prédios urbanos, tendo como objetivo aumentar as rendas públicas. Esse imposto sobreviveu ao processo de Independência, sendo editado em várias leis e transformado em imposto provincial pela Lei de 03 de outubro de 1834. Ao longo do tempo, a décima urbana transformou-se em sinônimo para o perímetro urbano da cidade, como pode ser observado pelo próprio texto legal. Ver: GLEZER, Raquel. *Chão de terra e outros ensaios sobre São Paulo*. São Paulo: Alameda, 2007.

¹⁴ A REPUBLICA, Natal, 27 dez. 1905.

desrespeitar as leis vigentes, que pudessem ameaçar seus cargos políticos e suas influências no espaço social natalense. Existiam relações implícitas nesse mercado. Não se tratava apenas de alienar o domínio útil do terreno e lucrar com o valor da transferência. Existiam relações simbólicas que interferiam na formação do preço das terras.

Os estudos de casos analisados também ajudaram a demonstrar que, como ressaltou Raymundo Faoro, “existe um esforço por construir com a lei, antes dos fatos, uma ordem política e uma vida pública que os costumes, a tradição, e os antecedentes históricos não formaram, nem tiveram tempo de sedimentar e cristalizar” (FAORO, 1975:744). Várias resoluções apresentaram em seus textos regras que deveriam facilitar a política de apropriação da terra urbana por meio do instituto do aforamento, fazendo com que as terras públicas fossem distribuídas segundo critérios que contribuiriam para a receita do município, sem privilegiar determinados sujeitos, estipulando até mesmo áreas para aforamentos gratuitos dirigidos aos menos abastados.

Todavia, na prática, os próprios gestores municipais descumpriam as regras que criavam, em benefício de objetivos privados. O fato é que o republicanismo do tempo da propaganda, que prometia igualdade, fim de privilégios e preocupação com a coisa pública, e que muitas vezes era incorporado aos textos das leis, ficava cada vez mais distante da gestão da Intendência Municipal de Natal e, posteriormente, da prefeitura, entre os idos de 1900 e 1929¹⁵.

Considerações finais

Os exemplos comentados ao longo do artigo, bem como outros estudos de casos elaborados e em elaboração, indicam como, por meio da concessão de enfiteuses, o próprio poder municipal negligenciava as resoluções e descumpria o objetivo principal do aforamento urbano, que era a construção de residências. Foi o próprio Joaquim Manoel Teixeira de

¹⁵ O cargo de prefeito foi criado tardiamente no Rio Grande do Norte. Apesar de criado em 1926, em Natal esse cargo foi ocupado somente a partir de 1928, quando o então governador Juvenal Lamartine de Faria nomeou Omar O'Grady para ser o primeiro prefeito da capital. Ver: SANTOS, Renato Marinho Brandão. *Natal, outra cidade!: o papel da Intendência municipal no desenvolvimento de uma nova ordem urbana (1904-1929)*. Op. cit., p. 62-64.

Moura, em seu relatório sobre a gestão de 1911 a 1913, quando comentou a respeito de seu governo no início dos anos 1900, especificamente sobre o processo de regulamentação da enfiteuse, que reconheceu o grande número de foreiros inadimplentes na cidade, foreiros que não possuíam documentação regularizada e não pagavam os foros anuais.

Moura destacou que em sua gestão havia procurado mudar o quadro de inadimplência, e condenou a concessão de latifúndios que “concentra as propriedades nas mãos dos mais abastados e reduz o número de edificações, em desacordo com o crescimento da população” (A REPUBLICA, 04 jun. 1914). Durante sua gestão à frente do poder municipal, foram realizadas diversas concessões de aforamentos referentes a terrenos de grandes dimensões. Ele mesmo aforou em Cidade Nova um lote de mais de 50.000m², e, em pesquisa ainda em andamento, já foi verificado, até o momento, a existência de 10 terrenos aforados por Moura só na região dos subúrbios durante o exercício de sua gestão à frente da Intendência, sendo um deles com 83.700m²¹⁶, o que representava um expressivo latifúndio.

A análise das formas de apropriação e uso do patrimônio fundiário natalense é capaz de exemplificar o processo de modernização da capital norte-rio-grandense desencadeado no final do século XIX e executado de forma mais expressiva ao longo do século XX. Modernização que não excluía a tradição. Modernização que foi caracterizada por mudanças sociais limitadas e guiada por um grupo específico, que, apesar de instituir mudanças técnicas que implicavam em mudanças sociais, era o verdadeiro privilegiado nesse processo.

Possuir o domínio útil de terras em Natal no início do século XX poderia ter, conforme apontaram os estudos de casos, significados variados. Poderia significar a possibilidade de expandir os negócios, comercializando o direito de aforar por preços lucrativos economicamente ou construindo prédios destinados a aluguéis, já que os construtores usufruíam de várias isenções fiscais e os aluguéis alcançavam elevados preços; poderia representar para o enfiteuta a possibilidade de livrar-se dos aluguéis e adquirir a segurança de habitar uma propriedade que dificilmente lhe seria retirada; ou ainda poderia representar a possibilidade de fortalecer laços de amizade, conquistar bons casamentos, manter cargos políticos, enfim, significava também uma espécie de moeda de troca.

Além dessas possibilidades citadas, o aforamento de terras da Intendência também poderia ser usado para fortalecer redes de influência familiares. Diversos membros diretos ou

¹⁶ Ver: NATAL. Prefeitura Municipal do Natal. *Carta de aforamento n.12, de 30 de janeiro de 1904*. Natal: s.d ; NATAL. Prefeitura Municipal do Natal. *Carta de aforamento n.323, de 19 de setembro de 1912*. Natal: s.d ; RELATÓRIO. *A Republica*, Natal, 04 jun. 1914.p.2.

indiretos da família Albuquerque Maranhão aproveitaram de suas condições privilegiadas na política local para aforar expressivas terras e manter suas relações, recebendo regalias da Intendência. Assim, foi constatado como, apesar dos discursos progressistas que se expandiram pela capital no século XX, a cidade continuou com uma política de terras considerada tradicional, que privilegiava as relações pessoais em diversos momentos.

Este artigo e a pesquisa em andamento coloca em discussão uma forma de apropriação territorial que ainda não foi abordada de forma sistemática pelos estudiosos da cidade, oferecendo uma perspectiva de análise que compreende a existência, ainda no início do século XX, de um mercado de terras em Natal, mercado não no sentido moderno do termo, mas um mercado específico, que convivia com as ambivalências características do período e que não tinha como princípios as regras de mercado que teriam sido constituídas com a promulgação da denominada Lei de Terras, Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850. Trata-se de um tema que ainda tem muito para ser aprofundado e discutido.

Referências bibliográficas:

AMORIM, Edgar Carlos de. *Teoria e prática da enfiteuse*. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1986.

BOURDIEU, Pierre. *A economia das trocas simbólicas*. São Paulo: Perspectiva, 2011.

_____. *O poder simbólico*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

_____. *Razões práticas sobre a teoria da ação*. São Paulo: Papirus, 1996.

CASCUDO, Luís da Câmara. *Vida de Pedro Velho*. Natal: Editora da UFRN, 2008.

FAORO, Raymundo. *Os donos do poder: formação do patronato político brasileiro*. v. 2. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1975.

GLEZER, Raquel. *Chão de terra e outros ensaios sobre São Paulo*. São Paulo: Alameda, 2007.

GROSSI, Paolo. A propriedade e as propriedades na oficina do historiador. In: _____. *Historia da propriedade e outros ensaios*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

LEVI, Giovanni. *A herança imaterial: trajetória de um exorcista no Piemonte do século XVII*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2000.

LIMA, Pedro de. *Natal século XX: do urbanismo ao planejamento urbano*. Natal: Editora da UFRN, 2001.

SANTOS, Renato Marinho Brandão. *Natal, outra cidade!:* o papel da Intendência municipal no desenvolvimento de uma nova ordem urbana (1904-1929). Dissertação (Mestrado em História). Programa de Pós-Graduação em História, Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN), Natal, 2012.

SIQUEIRA, Gabriela Fernandes de. A regulamentação do instituto do aforamento urbano em Natal e em Cidade Nova. In:_____. *Por uma “Cidade Nova”:* apropriação e uso do solo urbano no terceiro bairro de Natal (1901-1929). Dissertação (Mestrado em História). Programa de Pós-Graduação em História, Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN), Natal, 2014.

TEIXEIRA, Rubenilson Brazão. *Da cidade de Deus à cidade dos homens:* a secularização do uso, da forma e da função urbana. Natal: Editora da UFRN, 2009.