



“Negócios na república vizinha”: o mercado de terras e arrendamentos na fronteira do Chuí, Santa Vitória do Palmar, Rio Grande do Sul, 1858 – 1888

EDSIANA DE BELGRADO AITA¹

Este trabalho apresenta os resultados obtidos na pesquisa sobre propriedade e mercados de terras em Santa Vitória do Palmar, entre os anos de 1858 e 1888 (AITA, 2014). O trabalho busca delinear o perfil dos negócios envolvendo bens rurais situados no Uruguai e registrados no tabelionato de Santa Vitória do Palmar. Para tanto utilizamos a totalidade dos registros de compra e venda de terras e animais, permutas de bens e arrendamentos que foram assentados no tabelionato local.

De modo geral, compreendemos que, conquanto a análise dos mercados de terra sejam uma forma de compreender como os sujeitos gerenciam seus bens em espaço de fronteira, as dinâmicas de circulação de bens percebidas através dos registros cartoriais de Santa Vitória do Palmar não podem ser generalizadas como um modelo de entendimento de como os habitantes da fronteira do século XIX manejam os seus recursos. Além de questões sociais como hierarquias econômicas dos sujeitos envolvidos nas transações, é preciso considerar o amplo espaço produtivo da fronteira sul do Rio Grande do Sul e suas relações com o território vizinho. Tratam-se de zonas com históricos de ocupação diferenciados assim como perfis produtivos e dinâmicas internas de sociabilidade.

Embora “os rio-grandenses possuísem certa de 30% do território oriental em 1857” (SOUZA; PRADO, 2004; p.132) é importante ressaltar que esses departamentos contíguos a Santa Vitória do Palmar não eram a área de maior concentração de investimentos brasileiros no Uruguai. O presente trabalho analisa sobretudo negócios envolvendo bens situados no antigo departamento de Maldonado, que até 1880 compreendia os atuais departamentos de Rocha, Maldonado e Lavalleja. Segundo os dados do censo de 1888, apresentados por Suzana Souza e Fabricio Prado (2004; p.142), nos departamentos de Treinta y Tres e Rocha, próximos e adjacentes a Santa Vitória do Palmar, apenas “um quarto dos proprietários eram de origem rio-grandense”, ao passo que em departamento como Riveira 82% das propriedades rurais

¹ Doutoranda em História no Programa de Pós Graduação em História da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Bolsista CNPq. edsianab@hotmail.com



pertenciam a brasileiros, “em Artigas e Cerro Largo, respectivamente, 68% e 64% dos proprietários eram rio-grandenses. (SOUZA; PRADO, 2004; p.142)

Ou seja, de antemão é preciso deixar claro que estamos tratando de um mercado “marginal” já que a concentração dos investimentos localiza-se a oeste do território uruguaio, em uma zona de ocupação que remete as décadas de 1830, em contraposição ao litoral, adjacente ao Chuí, povoado desde o século XVIII pelos portugueses com fins de proteção da costa atlântica. Portanto, é possível que, embora significativo, o volume de negócios analisados aqui seja substancialmente menor do que em outras zonas da fronteira. No total 23% de todos os negócios rurais registrados no tabelionato de Santa Vitória do Palmar entre 1858 e 1888 se referiam a bens situados no Uruguai, deste total 82% se referia a compra e venda de terras e 8% a arrendamento de animais e terras.

Se analisada a distribuição temporal desses negócios veremos que as transações não ocorrem de forma equilibrada ao longo do tempo. Proporcionalmente ao número de transações envolvendo bens em Santa Vitória do Palmar e Uruguai, a década de 1860 concentra o maior volume de transações, demonstrando claramente a continuidade do processo que teve seu início na década de 1850 quando o Império brasileiro assinou os acordos de fronteira e interviu para a resolução dos conflitos da Guerra Grande². Trata-se ainda de um momento de expansão e consolidação da fronteira econômica em direção ao território uruguaio.

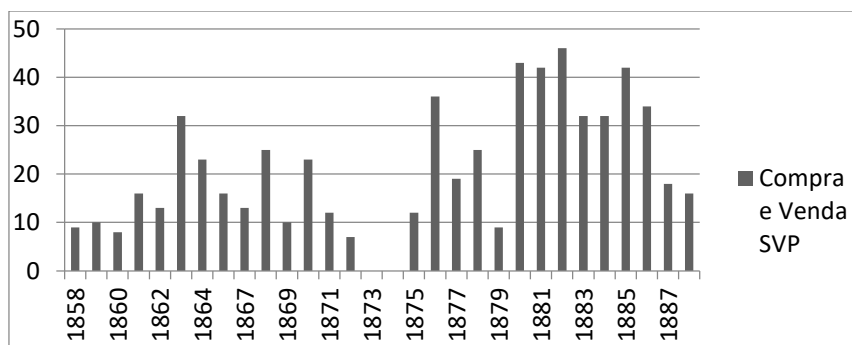
Por outro lado, ao longo das três décadas analisadas é possível perceber como a dinâmica da fronteira se altera e como ela impacta a circulação de bens. A partir da promulgação do Código Rural uruguaio há uma significativa redução das transações, que pode ser compreendida não apenas como um reflexo da campanha do Estado uruguaio de restringir a presença brasileira no território, especialmente na metade norte do país, mas também como um reflexo das mudanças institucionais e burocráticas que tornaram mais custosa a propriedade de terra no Uruguai com a necessidade das medições e demarcações.

Abaixo é possível analisar o volume anula de transações de compra e venda de terras no Uruguai e em Santa Vitória do Palmar³:

² As ações brasileiras resultaram na aceitação do livre trânsito de gado na fronteira e na desobrigação dos brasileiros de cederem suas propriedades para guerra. Segundo Suzana Souza e Fabrício Prado, esses “tratados acabaram por criar condições legais para que os estancieiros de Rio Grande continuassem a utilizar a região do norte do Rio Negro como inverno de gado para as charqueadas gaúcha (SOUZA; PRADO, 2004; p.132)

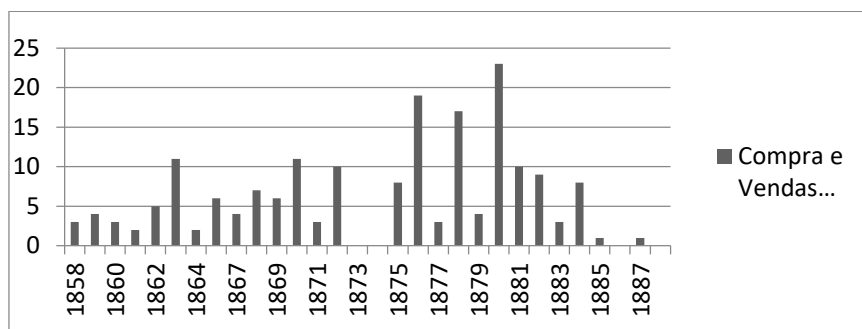
³ Os livros de Transmissão e Notas dos anos de 1873 e 1874, segundo o Arquivo Público do Estado do Rio Grande do Sul estão desaparecidos o que justifica os anos em que não há nenhum registro.

Gráfico 1. Volume anual de transações de compra e venda envolvendo bens em Santa Vitória do Palmar, 1858 – 1888.



Fonte: Livros de Transmissões e Notas, Registros Diversos. Santa Vitória do Palmar. APERS.

Gráfico 2. Volume anual de transações de compra e venda envolvendo bens no Uruguai, 1858 – 1888.



Fonte: Livros de Transmissões e Notas, Registros Diversos. Santa Vitória do Palmar. APERS.

Os principais estudos sobre a presença brasileira no Estado Oriental e sobre as dinâmicas das populações fronteiriças se orientam, sobretudo para as primeiras décadas do século XIX, quando a expansão agrária se relacionava aos contextos de guerra, apropriação ilícitas, etc. Contudo, a sequência desse movimento ao longo do século XIX, nem sempre é tratada com a devida atenção. Na esteira de outros estudos, que pensam, por exemplo, aspectos como criminalidade, a análise sobre o comércio de terras fronteiriço pode elucidar alguns desses aspectos que se referem a permanência e as mudanças das dinâmicas de circulação e apropriação de bens nesse espaço.

A partir da bibliografia consultada foi possível perceber que, em parte, a presença brasileira em território uruguaio foi justificada em razão dos custos da terra no país vizinho,



contudo, essas explicações quase sempre se limitam a considerações sintética e poucos contextualizadas em relação as diferentes conjunturas econômicas. São exemplares dessa abordagem por exemplo John Chasteen (2003) que afirma: “*La oportunidad de acumular gado cimarrón (sin marca) y tierra barata em território español atrajo la atención de los hijos de Manuel Saraiva*”. Ou então, Susana Bleil e Fabricio Prado ao explicar a presença brasileira pós 1850 (2004; p 132.): “as excelentes pastagens e o preço convidativo das terras da banda Oriental, somada as garantias legais agora respaldadas pelo governo imperial constituíram- em forte argumento para o afluxo de estancieiros brasileiros”.

Um vez analisados serialmente os registros de compra e venda de terras foi questionado se de fato a terra no Uruguai era mais barata e se de alguma maneira essa situação poderia justificar o grande volume de negócios. Foi possível perceber que a terra uruguaia em condições de mercado era substancialmente mais barata que as terras localizadas em Santa Vitória do Palmar. A comparação do preço médio ao longo da década de 1870, momento de elevação dos preços nas duas regiões, apresenta o preço médio do hectare de terra em 140% maior do que hectare localizado no Uruguai. Todavia, a análise comparativa do preço do hectare de terra avaliado nos inventários *post-mortem* em outras regiões da província com o preço das terras no Uruguai relativiza a premissa que defende o apelo econômico alto das terras uruguaias com preços baixos. Com preço médio de 0,61 £ por hectare durante a década de 1870, o preço apresentado é quase o mesmo encontrado por Graciela Garcia (2010) na análise dos inventários de Alegrete, Rosário e Quaraí (0,59 £).

Quadro 1. Preço médio do hectare de campo em Santa Vitória do Palmar por década – Registros de Compra e Venda (1858-1888).

	Número de registros	Média de preço do hectare em Libras
1858-1868	37	0,90
1869-1878	59	1,48
1879-1888	204	1,70

Fonte: Registros de compra e venda de terras. Livros de Transmissões e Notas e Registros Diversos. APERS.

Quadro 2. Preço médio do hectare de campo no Uruguai por década – Registros de Compra e Venda (1858-1888).

	Número de registros	Média de preço do hectare em Libras	Media de preço em Réis
1858-1868	22	0,36	3\$561
1869-1878	55	0,61	7\$566
1879-1888	43	0,50	5\$620

Fonte: Registros de compra e venda de terras. Livros de Transmissões e Notas e Registros Diversos. APERS.



Pelo menos para a década de 1870 o preço das terras no Uruguai não era tão baixo se comparado a outras regiões⁴. A partir dessas questões é preciso compreender o perfil desse mercado em relação as propriedades e bens negociados. A análise do preço combinado ao volume das transações demonstrou que embora na década de 1880 tenha havido uma considerável redução no preço, no geral, quase três vezes mais barato que o preço do hectare no Brasil (1,7 £), isso não refletiu em um aumento das transações.

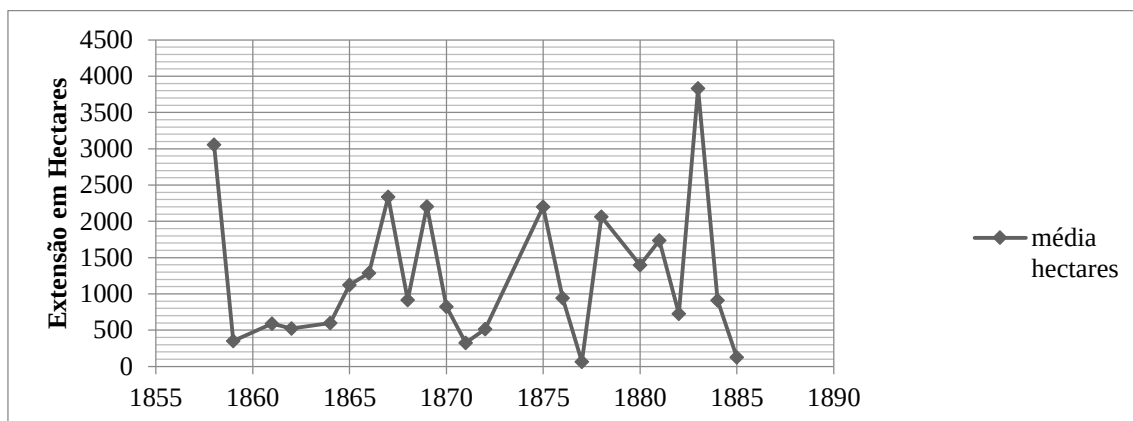
Quer dizer, o comércio de terras na fronteira, então, não operava apenas em razão dos preços da terra. Os investimentos no Uruguai até o início da década de 1880 parecem ter sido mais contundentes ainda que nem sempre o preço fosse realmente baixo. O que o pequeno volume de transações, especialmente no final do século, parece apontar é que havia alguma restrição não apenas econômica na compra de terra no Uruguai mas, institucional com o fortalecimento das políticas contrárias a presença brasileira no Uruguai.

Um movimento que se consolidou após um período de imensas aquisições de território, ao longo da segunda metade do século XIX o perfil de aquisições de terras no Uruguai se diferenciou contundentemente das propriedades negociadas em Santa Vitória do Palmar. Diante de uma redução significativa da extensão das propriedades (houve uma diminuição de 57% do tamanho médio das propriedades inventariadas no período), desenvolveu-se um mercado de terra local um perfil de transações que envolvia basicamente pequenas frações de terrenos. Aproximadamente, 77% do total das transações com extensão declarada (estas somam apenas 51% do total de registros) tinham até 100 hectares e 87% do total possuía até 300 hectares.

Por sua vez, essa mesma situação de compras de pequenas frações de terras não se verifica em relação às terras do Uruguai até pelo menos 1885 - quando as compras no estado Oriental despencaram ou deixaram de ser registradas no tabelionato de Santa Vitória do Palmar. O gráfico 3 apresenta a extensão média das propriedades negociadas no Uruguai, nele percebe-se um perfil de negócios totalmente diferente, haja vista certa regularidade na negociação de propriedade com mais de 1.000 hectares.

⁴ Sobre o preço da terra uruguaia avaliada em situação de não-mercado ver: BARRAN, José P.; NAHUM, Benjamin. *História Rural del Uruguay Moderno (1851-1885)*. Montevideo: Ediciones de la Banda Oriental, 1967. p.73.

Gráfico 3. Evolução da extensão média das propriedades negociada no Uruguai.



Fonte: Registros de compra e venda de terras. Livros de Transmissões e Notas e Registros Diversos. APERS.

Apenas 13% das transações de terra localizadas no Uruguai envolviam propriedades com extensões iguais ou inferiores a 100 hectares. Enquanto o tamanho médio das propriedades negociadas em Santa Vitória do Palmar foi 240 hectares, o tamanho médio das propriedades vendidas no Uruguai ao longo das três décadas foi de 1.788 hectares. A percepção de que os grandes negócios rurais envolvendo terras e animais eram praticados do outro lado da fronteira confirma-se, quando analisamos o perfil dos contratos de arrendamento envolvendo bens no Uruguai também registrados no lado brasileiro da fronteira. O tamanho médio das propriedades arrendadas em Santa Vitória do Palmar foi de 592 hectares, já as propriedades arrendadas no Uruguai possuíam em média 5.212 hectares.

Essa diferença na envergadura dos negócios e dos contratos confirma o perfil fragmentado da estrutura fundiária local, ao mesmo tempo em que aponta para um espaço de produção mais massiva no outro lado da fronteira, o que certamente complementava a produção. Essa relação de maior abundância nos recursos também pode ser feita através da análise do número médio dos animais vacuns arrendados em Santa Vitória do Palmar e no território uruguaio, respectivamente, 602 e 1.320 animais.

A análise de como esses sujeitos fronteiriços operavam os seus bens na fronteira revela que o acesso às terras localizadas no Uruguai não se dava de maneira uniforme entre os grupos sociais, a manutenção e a compra de propriedades parece ter sido um distintivo de riqueza local. Neste aspecto, é difícil definir até que ponto a elite econômica de Santa Vitória do Palmar não correspondia à elite econômica dos departamentos contíguos de Rocha e Minas, ou seja, um único grupo que concentra os recursos e, por consequência, os grandes negócios.



Podemos identificar esse grupo interligado por laços familiares e consanguíneos, a partir da figura de Serafim Faustino Correa, dono da segunda maior fortuna inventariada em Santa Vitória do Palmar. Segundo Alex Borucki, Karla Chagas e Natalia Stalla (2004), Serafim Faustino Correa era filho de um dos mais ricos estancieiros da região sul do Uruguai, Juan Faustino Correa. Esse⁵ encabeçava um grupo familiar que controlava 12% do total do rebanho de Rocha e 54% do rebanho de Castilhos e era proprietário em 1834 de 28 sortes de estância, tornando-se dessa forma o maior proprietário rural de Rocha, com propriedades tão extensas que era possível atravessar todo o espaço fronteiriço evitando os controles aduaneiros.

Essa é uma família com uma história recorrente, eram colonos açorianos que chegaram ao Rio Grande do Sul, em meados do século XVIII, e acumularam um significativo capital em um espaço geográfico extenso. Esse capital econômico foi fortalecido por estratégias familiares diversas que incluíram uma série de matrimônios estabelecidos com outras famílias açorianas, como os *Dias de Oliveira*, *Terra* e os *Correa Mirapalmete* (BORUCKI, CHAGAS, STALLA; 2004, p.183). De um modo generalizado, é basicamente sobre um grupo composto de 8 famílias e os seus descendentes, que receberam grandes concessões de terras no início do XIX, e nisso abarcam os *Faustino Correa*, *Correa Mirapalmete*, *Dias de Oliveira* e outros, que é composto o núcleo substancial dos patrimônios analisado em Santa Vitória do Palmar. Não era o objetivo deste trabalho analisar o perfil dos negócios efetuados exclusivamente por essas famílias, mas ele pode ser conjecturado na figura do Serafim Faustino Correa.

Na análise das vinte maiores transações em termos econômicos e de extensão de bens no Uruguai, a figura de Serafim e de seus familiares próximos como esposa, irmãos e sobrinhos aparecem em 11 transações. Somente no ano de 1863, Serafim vendeu a seus familiares mais de 10.000 hectares de terra no Uruguai. Contabilizando o total de dinheiro envolvido nessas 11 transações, temos o correspondente a mais de 12% do total de toda fortuna inventariada em Santa Vitória do Palmar ao longo das três décadas.

A análise da composição e dos vínculos dos agentes que operavam o mercado de terras uruguaias expressa um perfil de mercado ligeiramente mais personalizado. No total 13% das propriedades foram comercializadas entre familiares, um pouco mais que o dobro do total registrado em Santa Vitória do Palmar (6%), e 12% das transações envolveu vizinhos. Independente da análise conjugada entre as relações de vendedores e compradores e da extensão

⁵ Juan Faustino Correa, ou João Faustino Correia, era casado com Agueda Días de Oliveira, e além dos campos no Uruguai, o casal possuía duas sesmarias no Rio Grande do Sul, uma no Chuí e outra localizada na freguesia de Rio Grande, no “fundo do Rio São Gonçalo”.



das propriedades comercializadas, fica claro que o mercado de terras envolvendo bens no Uruguai não só movimentava as maiores propriedades como também tinha um caráter muito mais restrito, limitado especialmente a elite econômica local.

Considerações finais:

Como já dito, o mercado de terras constituído em Santa Vitória do Palmar não era “sem demanda”, em um espaço de fragmentação das propriedades e de pecuária extensiva, as compras e o acesso ao mercado de terras além da fronteira era sempre um recurso para a manutenção ou para a reorganização do patrimônio fundiário. À medida que os processos de fragmentação e valorização da terra se fortaleceram ao longo da segunda metade do século XIX, houve a manutenção do movimento de aquisição de grandes propriedades de terra no território uruguaio, favorecido pela conjuntura de relativo baixos custos.

Embora a tendência de alta de preços tenha sido verificada nos dois lados da fronteira, o volume de transações de bens no Uruguai caiu drasticamente na segunda metade da década de 1880. Pode-se avaliar essa redução como resultado do fechamento da “fronteira uruguaia” para brasileiros, que se concretizou com as mudanças institucionais em relação à propriedade da terra, aos movimentos do governo uruguaio de reduzir a influência brasileira naquele território, e também as mudanças na estrutura produtiva e na produção rural local que envolveu o cerceamento dos campos, o crescimento dos rebanhos, aspectos esses que certamente encareceram as propriedades.

O perfil do comércio de terras nessa zona de fronteira mostrou que em média as propriedades uruguaianas negociadas no tabelionato local eram dez vezes maiores que as localizadas em Santa Vitória do Palmar. Mantendo a perspectiva que afirma, que ao longo do século XIX, o espaço uruguaio funcionava como um apêndice econômico da produção pecuária sul-rio-grandense, pela análise da circulação da terra notou-se que o acesso aos bens do outro lado da fronteira era restrito, no caso de Santa Vitória do Palmar basicamente controlado por algumas famílias.

Referências Bibliográficas:

AITA, Edsiana de B. *“Entre a lagoa e o mar”: propriedade e mercado de terras em Santa Vitória do Palmar, 1858 – 1888*. Dissertação de mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2014.



BANZATO, G.; BARCOS, M.F.; D'AGOSTINO, V. *Problemas, métodos y abordajes teóricos en torno al mercado de tierras. La campaña bonaerense entre los siglos XVIII y XIX*. In: II Jornadas Interdisciplinarias de Investigaciones Regionales, Mendoza, Argentina, 2011.

BARRAN, José P.; NAHUM, Benjamin. *História Rural del Uruguay Moderno (1851-1885)*. Montevideo: Ediciones de la Banda Oriental, 1967. p.73.

CHASTEEN, John Charles. *Fronteira Rebelde: A Vida e a Época dos Últimos Caudilhos Gaúchos*. Porto Alegre: Movimento, 2003.

GARCIA, Graciela Bonassa. *Terra, trabalho e propriedade: a estrutura agrária da campanha rio-grandense nas décadas finais do período imperial (1870 – 1890)*. Tese de doutorado. Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2010.

MILLOT, Julio; BERTINO, Magdalena. *História economica del Uruguay. Tomo II*. Fundacion de Cultura Universitária, 1996.

SOUZA, Susana B; PRADO, Fabricio. *Brasileiros na fronteira uruguaia: economia e política no século XIX*. In: GRIJÓ, Luiz A.; KUHN, Fábio; GUAZZELLI, César A.; NEUMANN, Eduardo. *Capítulos de história do Rio Grande do Sul*. Porto Alegre. EDUFRGS, 2004.

TOGNETTI, Luis Alberto. *Mercado de tierras en un espacio agrícola tardío de la región pampeana argentina, fines del siglo XIX comienzos de XX*. XIV Congreso Internacional de Historia Agraria. Badajoz, Espanha, 2013.