

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM HISTÓRIA

GUINTER TLAIJA LEIPNITZ

ENTRE CONTRATOS, DIREITOS E CONFLITOS

ARRENDAMENTOS E RELAÇÕES DE PROPRIEDADE NA TRANSFORMAÇÃO
DA CAMPANHA RIO-GRANDENSE: URUGUAIANA (1847-1910)

PORTO ALEGRE, JUNHO DE 2010.

GUINTER TLAIJA LEIPNITZ

ENTRE CONTRATOS, DIREITOS E CONFLITOS

ARRENDAMENTOS E RELAÇÕES DE PROPRIEDADE NA TRANSFORMAÇÃO
DA CAMPANHA RIO-GRANDENSE: URUGUAIANA (1847-1910)

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em História da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisição parcial para obtenção do título de Mestre em História.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Helen Osório

Banca examinadora:

Prof.^a Dr.^a Márcia Maria Menendes Motta –
Universidade Federal Fluminense (UFF)

Prof. Dr. Paulo Afonso Zarth – Universidade
Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do
Sul (UNIJUÍ)

Prof. Dr. Luís Augusto Ebling Farinatti –
Universidade Federal de Santa Maria (UFSM)

Prof. Dr. Cesar Augusto Barcellos Guazzelli –
Universidade Federal do Rio Grande do Sul
(UFRGS)

PORTO ALEGRE, JUNHO DE 2010.

AGRADECIMENTOS

Esta dissertação é fruto do trabalho e empenho de algumas instituições, e do carinho e dedicação de muitas pessoas.

Em primeiro lugar, agradeço a todos que tornam possível o funcionamento da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, lugar onde eu pude entrar em contato com debates, idéias, e amigos fundamentais para minha formação profissional, intelectual e pessoal.

Ao Programa de Pós-Graduação em História do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da UFRGS, cujo curso de Mestrado permitiu o desenvolvimento dessa pesquisa. Ao CNPq pela bolsa que me foi concedida para a realização desta dissertação com a devida dedicação e esforço que ela merecia. Espero que ao longo de minha trajetória eu possa pagar a sociedade brasileira com a minha atividade profissional e intelectual.

Aos professores do Departamento de História da UFRGS, em especial àqueles que considero fundamentais para a minha formação teórica, por aguçarem meu gosto pela História e por representarem exemplos de mestres a serem seguidos: Luiz Dario, Enrique Padrós, Silvia Petersen e Benito Schmidt.

Aos professores que participaram da banca de minha qualificação, Paulo Zarth e Susana Bleil de Souza, pelas críticas e sugestões e pela leitura atenciosa. Aos professores que compõem a banca argüidora de minha defesa por terem aceitado o convite para dela participar, Márcia Motta, Paulo Zarth e Luís Augusto Farinatti.

À professora Helen Osório, por desde nossa primeira conversa ter sempre demonstrado entusiasmo pelo meu trabalho, auxiliando nos textos desenvolvidos ao longo desses mais de dois anos, e pela orientação atenta que me tem dedicado com suas críticas e sugestões.

Aos funcionários do Arquivo Público do Estado do Rio Grande do Sul e do Arquivo Histórico do Rio Grande do Sul, por estarem sempre solícitos no atendimento e na disponibilização das fontes documentais.

Ao pessoal do grupo de estudos marxistas: Fernando, Nauber e a “galera das Sociais” (Daniela, Amanda e Paulo). Sem as discussões propiciadas pela leitura d’*O capital*, talvez eu nunca houvesse tido a inspiração para esta pesquisa.

A todos aqueles que incorporaram um pouco de seu trabalho no produto final desta dissertação. Ao Jônatas e à Melina, pelas conversas e troca de informações sobre

fontes nas dependências do Arquivo Público. À Mariana Thompson e seu amigo Alex por me cederem gentilmente a transcrição do Código de Posturas Municipais de Uruguaiana.

Ao Lauro, ao Gabriel Aladrén e à Joana pelas conversas e sugestões desde a elaboração do projeto para a seleção de mestrado, e claro, pelos papos afins nas mesas de bar. Ao Frederico, pelas trocas de idéias sobre nossas pesquisas e pelos debates a respeito dos campeões das ligas européias dos anos 50 e 60 e do conceito de rock *indie* na atualidade.

Agradeço muito à Graciela pelo empréstimo de livros, pelos incentivos, elogios, críticas, e acima de tudo, pela “parceria” nas discussões e eventos de história agrária e nos episódios da vida, e também ao Gabriel Berute, pelas dicas em relação ao banco de dados, às “trocas de figurinhas” sobre os livros de notas, e à companhia feita nas manhãs e tardes dentro do Arquivo Público, e nos almoços no Centro, quando comentávamos, entre outros assuntos, as pérolas da imprensa gaúcha conservadora, o relançamento da discografia dos Beatles, e os resultados da última rodada do Campeonato Brasileiro.

Dedico um agradecimento especial aos meus amigos “mosqueteiros” Fernando e Nauber, pelas tardes e noites dedicadas aos problemas políticos brasileiros (nas esferas federal, estadual e municipal), às diversões eletrônicas e às coisas engraçadas da vida, e junto com o nosso “D’Artagnan” Rodrigo Bonaldo, pelos momentos de angústia em relação ao mestrado, à nossa vida pessoal ou ao nosso querido Imortal Tricolor.

Agradeço a todos os meus amigos (e a alguns eu re agradeço): Fernando e Juliane, Barbara e Nauber, Frederico, Gabriel Focking e Thais, Gabriel Aladrén e Joana, Gabriel Berute e Fabi, Graciela, Lauro, Dani e Samir, Márcio, Roberta, Anderson, Rodrigo Weimer e Vinícius.

Aos meus pais Wilson e Miriam, por sempre me apoiarem e me amarem independentemente das minhas escolhas, mesmo não fazendo muita idéia sobre o que se trata minha pesquisa. Aos meus irmãos Guilherme e Ligia e à minha cunhada Desirée, pelos papos sobre família, cinema, teatro, agruras e ritos de passagem da adolescência.

Finalmente, à Alessandra, a “Sana”, a “Namor”, por ser a pessoa que mais me incentivou a ingressar no mestrado e desenvolver este trabalho, pela cobrança e pelo rigor nas correções, mas principalmente pelo carinho e afeição que me dedica, e por dividir comigo a mesma vida e o mesmo coração há cinco anos.

Muito obrigado a todos vocês.

RESUMO

Esta dissertação toma como objeto as relações e práticas de arrendamentos rurais estabelecidas entre 1847 e 1910 em Uruguaiana, município situado na fronteira do Brasil com Argentina e Uruguai. Ali predomina a paisagem agrária conhecida como “Campanha rio-grandense”, que se caracteriza pela vastidão de campos nos quais a principal atividade econômica desempenhada desde os tempos coloniais foi a pecuária. O aumento da incidência de arrendamento de terra e gado ao longo de seis décadas analisadas refletia os efeitos da crise de mão-de-obra escrava - base importante da pecuária local - e do fechamento gradativo do acesso à terra naquele contexto. Assim, esses contratos configuraram-se como alternativas de acesso aos meios de produção diante desse quadro, principalmente para aqueles produtores que ocupavam parcelas de terra sem possuir a propriedade jurídica das mesmas, cuja existência era cada vez menos tolerada pelos proprietários. No entanto, os arrendamentos integravam uma gama mais ampla de contratos firmados no mundo agrário, com limites jurídicos não muito precisos, que poderiam responder a demandas de produtores não totalmente desprovidos do acesso à terra, interessados em reproduzir os expedientes da pecuária extensiva praticada na Campanha. Os contratos também implicavam relações de propriedade encarnadas pelas cláusulas contratuais, e estas manifestavam diferentes aspectos das mesmas, que passavam por um processo de redefinição na segunda metade do século XIX. Este contexto estava permeado por conflitos que muitas vezes chegaram às vias judiciais, colocando frente a frente distintas concepções sobre direitos de propriedade. Muitos arrendatários foram protagonistas dessas disputas, e conseqüentemente, contribuíram para a complexidade assumida pelo processo de transformação pelo qual passavam a propriedade fundiária e as relações socioeconômicas no meio rural brasileiro do período.

Palavras-chave: arrendamento – relações de propriedade – história agrária do Rio Grande do Sul

ABSTRACT

This dissertation takes as its object the relations and practices of rural tenancies established between 1847-1910 in Uruguiana, a county located in the Brazilian border with Argentina and Uruguay. In that region, the prevailing agrarian landscape is known as “Campanha rio-grandense”, characterized by the expanse of fields in which the main economical activity fulfilled since colonial times was ranching. The increase of the incidence of land and cattle tenancies along the six decades analyzed mirrored the effects of the slave labor crisis – an important basis of local ranching – and of the access to land gradual closure in such context. Therefore, these contracts constituted themselves as alternatives to the access to means of production in the face of this picture, chiefly to those producers who occupied land plots without having juridical property, whose existence had been less and less tolerated by the land owners. However, tenancies integrated a wider range of contracts subscribed in the “Campanha”. The contracts also implicated relations of property embodied by contractual clauses, and these ones manifested different aspects of such relations, which were passing through a redefinition process in the second half of the nineteenth century. This context was pervaded by conflicts that many times reached the judicial ways, putting face to face distinct conceptions about rights of property. Many tenants were protagonists of these disputes and consequently contributed to the complexity took on by the transformation process through which land property and socioeconomic relations passed in the Brazilian rural environment.

Keywords: tenancy – relations of property – agrarian history of Rio Grande do Sul

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	1
1 OS CONTRATOS: O UNIVERSO DOS ARRENDAMENTOS RURAIS E SUA INSERÇÃO NA TRANSFORMAÇÃO DA CAMPANHA DE URUGUAIANA....	16
1.1 O arrendamento: sentidos jurídicos e práticos.....	16
1.2 Os arrendamentos no contexto da crise da mão-de-obra escrava e do fechamento do acesso à terra.....	20
1.3 Nas trilhas dos arrendadores e arrendatários.....	27
1.4 Prazos de duração dos contratos.....	38
1.5 Arrendamentos de terra: origem e tipos de exploração.....	44
1.6 Arrendamentos de terra: extensões e hierarquia fundiária.....	50
1.7 Arrendamentos de terra: formação dos preços e modos de pagamento.....	60
1.8 O arrendamento de terra como empreendimento agropecuário.....	74
1.9 Arrendamentos de gado.....	80
1.10 Subarrendamentos.....	87
1.11 Cláusulas contratuais: compromissos e obrigações mútuas.....	89
1.12 Desistências: os limites dos arrendamentos.....	93
2 OS DIREITOS: ARRENDAMENTOS E FORMAS VARIADAS DE RELAÇÕES DE PROPRIEDADE.....	100
2.1 O “sagrado direito”: significado da “absolutização” da propriedade.....	100
2.2 O campo aberto: práticas de uso comum dos recursos na Campanha.....	104
2.3 Conflitos latentes I: os arrendamentos como reconhecimento de domínio....	109

2.4 Conflitos latentes II: a condição de realização de benfeitorias.....	118
2.5 Lei e limites de uso: o acesso aos matos.....	124
2.6 A “incerteza da propriedade”: hipoteca e publicidade de transmissão.....	134
2.7 Cercas e cercamentos: a Campanha em transformação.....	139
3 OS CONFLITOS: ARRENDATÁRIOS E LITÍGIOS RURAIS.....	150
3.1 Arrendatários e litígios judiciais: uma visão geral.....	150
3.2 Documentos públicos <i>versus</i> documentos privados no rigor do cumprimento de condições contratuais.....	158
3.3 Ser ou não ser arrendatário.....	166
3.4 Os direitos de propriedade em jogo.....	176
3.5 Disputas além do conflito judicial: relações pessoais e dominação.....	185
3.6 Os despejos rurais em Uruguaiana: arrendatários diante de agregados e proprietários.....	191
CONCLUSÃO.....	200
FONTES.....	208
BIBLIOGRAFIA CONSULTADA.....	210

LISTA DE FIGURAS, GRÁFICOS, QUADROS E TABELAS

Figura 1.1 - Mapa da divisão econômico-geográfica do Rio Grande do Sul em 1920.....	4
Figura 1.2 - Mapa da divisão municipal do Rio Grande do Sul em 1857.....	5
Gráfico 1.1 - Variação percentual do total de escrituras de arrendamento (1847-1910).....	21
Gráfico 1.2 - Variação percentual das escrituras de arrendamento discriminadas (1847-1910).....	22
Gráfico 1.3 - Escrituras de arrendamento: origem geográfica dos contratantes (1847-1910).....	29
Gráfico 1.4 - Escrituras de arrendamento de terra (geral): prazos de duração (1847-1910).....	39
Gráfico 1.5 - Escrituras de arrendamento de gado: prazos de duração (1847-1910).....	43
Gráfico 1.6 - Escrituras de arrendamento de terra (geral): modos de aquisição das propriedades arrendadas (1847-1910).....	45
Gráfico 1.7 - Variação mediana do preço anual do hectare arrendado (1847-1910).....	61
Gráfico 1.8 - Escrituras de arrendamento de terra (geral): distribuição percentual por faixas de preço anuais (1847-1910)	63
Gráfico 1.9 - Escrituras de arrendamento de terra (geral): distribuição percentual da relação entre formas de pagamento e faixas de preço (1871-1910).....	68
Gráfico 1.10 - Variação mediana do preço anual da cabeça de gado arrendada (1847-1910).....	85
Quadro 1.1 - Arrendadores e arrendatários de terra com variação ocupacional.....	37
Quadro 1.2 - Relação entre as cinco maiores e as cinco menores extensões arrendadas e os maiores e menores preços (1871-1910).....	65
Quadro 3.1 - Ações possessórias envolvendo arrendatários: características gerais....	152
Quadro 3.2 - Processos de despejo envolvendo arrendatários: características gerais.....	154

Tabela 1.1 - População de Uruguaiana segundo condição jurídica (1858 e 1872).....	24
Tabela 1.2 - Número de arrendadores e arrendatários segundo tipo de bem arrendado (1847-1910).....	27
Tabela 1.3 - Ocupação dos arrendadores (1881-1910).....	35
Tabela 1.4 - Ocupação dos arrendatários (1881-1910).....	35
Tabela 1.5 - Escrituras de arrendamento de terra (geral): tipos de propriedade arrendada (1847-1910).....	46
Tabela 1.6 - Escrituras de arrendamento de terra (geral): tipos de unidade produtiva arrendada (1847-1910).....	47
Tabela 1.7 - Escrituras de arrendamento de terra (geral) com extensão declarada: extensões arrendadas (1847-1910).....	50
Tabela 1.8 - Relação entre extensões e área total das terras arrendadas (1847-1910).....	52
Tabela 1.9 - Médias de lotação dos campos (1881-1910).....	56
Tabela 1.10 - Escrituras de arrendamento de terra (geral) com extensão declarada: estimativa do tamanho dos rebanhos (1847-1910).....	57
Tabela 1.11 - Escrituras de arrendamento de terra (geral) com extensão declarada: estratificação social (1847-1910).....	59
Tabela 1.12 - Escrituras de arrendamento de gado: tamanho dos rebanhos bovinos arrendados (1847-1910).....	82

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

APERS	Arquivo Público do Estado do Rio Grande do Sul
AHRS	Arquivo Histórico do Rio Grande do Sul
TN	Livro de Transmissões e Notas
CC	Cartório de Cível e Crime
OA	Cartório de Órfãos e Ausentes
P	Provedoria
CCM	Correspondência da Câmara Municipal
f.	folha
m.	maço

INTRODUÇÃO

Preocupado em desvendar os mecanismos da lógica capitalista de produção, Marx procurou situar historicamente, entre os séculos XVI e XIX, o estabelecimento de suas bases. “A acumulação do capital” – afirmava – pressupunha “a mais valia, a mais-valia a produção capitalista, e esta a existência de grandes quantidades de capital e de força de trabalho nas mãos dos produtores de mercadorias”; no entanto, para não se deixar iludir pela aparência de um “círculo vicioso” que este movimento transparecia, era necessário admitir “uma acumulação primitiva, anterior à acumulação capitalista”.¹ A chamada acumulação primitiva, o “pecado original” da economia política, era “o processo histórico que dissocia o trabalhador dos meios de produção”:² isso implicava, em outras palavras, que os trabalhadores fossem, por meios de coerção e violência, expropriados do acesso direto aos bens e instrumentos que há longo tempo utilizavam para (re)criar suas condições de subsistência, compelindo-os a venderem no mercado a única propriedade que lhes restava – sua força de trabalho.

Esse processo de expropriação ocorreu primeiro na Inglaterra, e em um contexto bastante específico, no qual estava ocupada a imensa maioria da população trabalhadora: o meio rural. Assim, expropriar significava impedir o acesso direto ao bem central para todas as atividades econômicas desenvolvida nesse ambiente – a terra. Para tanto, novas relações dos indivíduos para com esse recurso produtivo, novas relações entre os próprios indivíduos - ou seja, novas relações de propriedade - teriam que ser impostas às que até então perduravam no campo, amparadas em privilégios feudais e direitos comunais.

Os antigos vínculos que ligavam os trabalhadores à terra eram solapados em detrimento de impulsos próprios à economia de mercado: o lucro e a produtividade dos rendimentos agrários. Uma parcela dos proprietários passou a exigir rendas elevadas pelo uso do solo, o que obrigava os produtores a privilegiarem atividades geradoras de altos ingressos, como a criação de ovelhas. Logo, se desenvolveu um mercado de terras (de arrendamentos, muito mais do que de compra e venda), no qual aqueles que melhor

¹ MARX, Karl. *O capital*. Livro 1, vol.2. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1965, p.828.

² Id. *ibid.*, p.830. A respeito do processo de acumulação primitiva do capital, embora enfatizasse a centralidade do aspecto da expropriação dos trabalhadores, Marx considerava também importantes elementos como o aporte da riqueza extraída das colônias do Novo Mundo (principalmente metais preciosos) e o desenvolvimento do sistema de crédito e finanças na Inglaterra.

aproveitassem os campos obtinham maiores chances de sobrevivência nesse contexto em transformação. Melhorar a produtividade e extrair o máximo do solo se tornavam necessidades entre aqueles que exploravam a terra. Em outras palavras, essas premissas, inerentes ao desenvolvimento da lógica capitalista de produção, compeliavam os produtores a se adequarem às novas relações.³

O capitalismo teve, portanto, origens agrárias: suas relações, seus imperativos, seus vencedores e suas vítimas surgiram no meio rural. E segundo o modelo clássico, o inglês, analisado pelo próprio Marx, aqueles que melhor encarnaram as características da nova lógica de produção não eram os proprietários dessas terras exploradas lucrativamente, e sim os produtores que as tomavam em arrendamento; isto é, os primeiros capitalistas eram arrendatários. Estes deviam seguir à risca as regras de máxima produtividade, ou seja, haviam de ser dinâmicos em sua atividade produtiva, pois assim o mercado os compelia: o mercado capitalista, antes de implicar a liberdade de seus participantes, implicava a submissão dos mesmos a seus imperativos.⁴

Esta dissertação tem como objeto de discussão sujeitos que arrendavam terras, porém em um contexto distante espacial e temporalmente da Inglaterra da era Moderna. Não obstante, nossas preocupações em relação ao tema analisado em boa medida se aproximam aos aspectos levantados nesses primeiros parágrafos. Precisamente, estamos preocupados em **analisar o “mundo” das relações e práticas de arrendamentos rurais firmados em Uruguaiana no período de 1847 a 1910**, procurando focar elementos referentes às relações entre proprietários e arrendatários implicados por esse tipo de prática, e compreendê-los dentro do processo de transformação da propriedade fundiária e da mercantilização da terra no Brasil.

Nesse contexto, o gradativo fim da escravidão, inaugurado pela extinção do tráfico de escravos com a Lei Eusébio de Queiroz de 1850, conjugava-se com a tentativa de reordenamento jurídico do estatuto da terra determinada pela Lei de Terras, trazendo conseqüências importantes ao significado de propriedade no país. Durante a vigência da escravidão, a condição de proprietário de escravos representava maior importância do que a de proprietário de terras, e era aquela condição, e não esta, que estava ligada à noção de riqueza; era o escravo que constituía o valor agregado, o

³ WOOD, Ellen Meiksins. *A origem do capitalismo*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2001.

⁴ Id. *ibid.*

fundamento da acumulação mercantil, como “renda capitalizada”.⁵ Porém, à medida que o regime escravista aproximava-se do fim, a terra passava a se tornar o bem de maior valor nas avaliações de riqueza, garantia de dívidas e de crédito.

Isso foi verificado no Rio Grande do Sul, em regiões como a Campanha, onde está localizado Uruguaiana, fronteira do Brasil com Argentina e Uruguai (ver figuras 1.1 e 1.2). Este município foi desmembrado de Alegrete, o maior da região, em 29 de maio de 1846, elevado à categoria de vila, tendo definido provisoriamente os seus limites municipais, que seriam consolidados em 1871.⁶

A respeito do termo “Campanha”, existe mais de um significado.⁷ No entanto, apesar de sua polissemia, é comumente empregado para designar um espaço que é mais ou menos homogêneo em termos geográficos e socioeconômicos. Pode ser compreendido como uma paisagem agrária comum, e inserido dentro do âmbito mais amplo do espaço platino, como muitos estudos vêm salientando.⁸ Uma vastidão de campos abertos, com pequenas áreas de floresta, caracteriza a região. A cobertura vegetal de pastos é bastante propícia à criação de animais, aspecto percebido pelos colonizadores ibéricos desde o século XVII.

A ocupação da Campanha pelos portugueses, dada nos princípios do século XIX, é recente ao se comparar com a região costeira do Rio Grande do Sul, iniciada na primeira metade do século XVIII.⁹ Esse processo também obedeceu à lógica que informou a apropriação de todo território atual do estado: o desejo de ambos os impérios coloniais ibéricos de alargar seus limites fronteiriços meridionais na América do Sul. A peculiaridade da “fronteira móvel” fez com que, sob o regime de concessões sesmarias, o elemento da guerra ganhasse importância, e em geral os maiores beneficiários das concessões da Coroa adquiriam estas justamente pelo destacamento na defesa e expansão do território conquistado nos conflitos contra os espanhóis. Juntamente com essa característica mais específica, os fatores encontrados em outras

⁵ Acerca desse debate, ver as posições de Jacob Gorender, Ciro Flamarion Cardoso e Fernando Henrique Cardoso, analisadas por SMITH, Roberto. *Propriedade da terra e transição*. Estudo da formação da propriedade privada da terra e transição para o capitalismo no Brasil. São Paulo: Editora Brasiliense, 1990, pp.120-236.

⁶ BORGES FORTES, Amyr. *História administrativa, judiciária, e eclesiástica do Rio Grande do Sul*. Porto Alegre: Globo, 1967, p.450.

⁷ Para as diversas acepções do termo, ver BELL, Stephen. *Campanha gaúcha*. A Brazilian ranching system, 1850-1920. Stanford: Stanford University Press, 1998, p.18

⁸ Como está destacado em FARINATTI, Luís Augusto Ebling. *Confins meridionais: famílias de elite e sociedade agrária na Fronteira Sul do Brasil (1825-1865)*. Rio de Janeiro: UFRJ, 2007. Tese de doutorado.

⁹ OSÓRIO, Helen. *Apropriação da terra no Rio Grande de São Pedro e a formação do espaço platino*. Porto Alegre: UFRGS, 1990. Dissertação de mestrado (mimeo).

regiões da colônia - a apropriação do solo através da posse simples e a prevalência do uso da força e dos poderes locais – igualmente ditaram a lógica de ocupação territorial no caso do Rio Grande do Sul.¹⁰

Figura 1.1

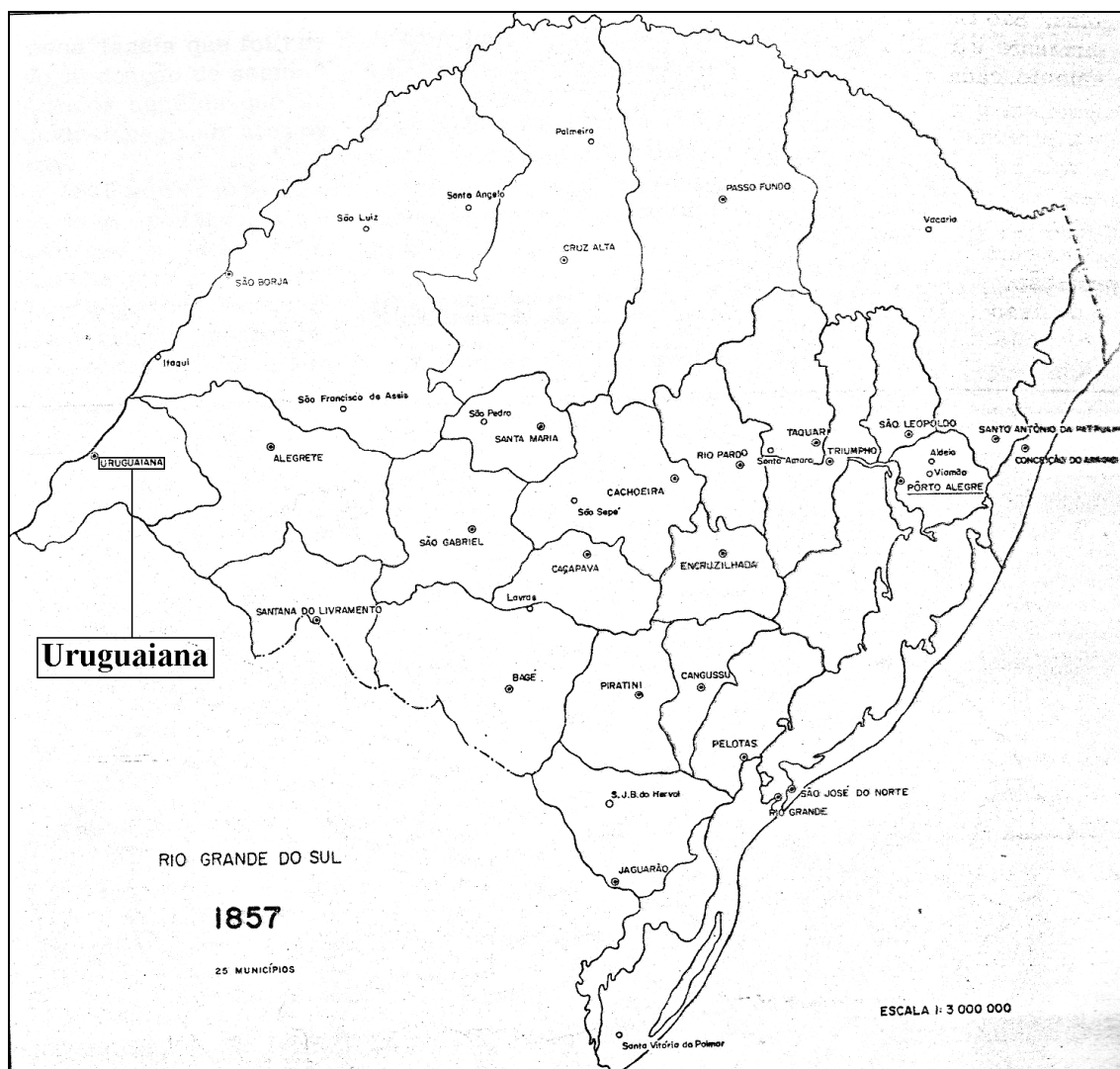
Mapa da divisão econômico-geográfica do Rio Grande do Sul em 1920



Fonte: adaptado de LOVE, Joseph. *Rio Grande do Sul and Brazilian Regionalism, 1882-1930*. Stanford: Stanford University Press, 1971 apud BELL, Stephen. *Campanha gaúcha. A Brazilian ranching system, 1850-1920*. Stanford: Stanford University Press, 1998, p.14.

¹⁰ Id. *ibid.*, p.63.

Figura 1.2
Mapa da divisão municipal do Rio Grande do Sul em 1857



Fonte: adaptado de FELIZARDO, Júlia (org.). *Evolução administrativa do Rio Grande do Sul*. (Criação dos municípios). Porto Alegre: Instituto Gaúcho de Reforma Agrária (IGRA), Divisão de Geografia e Estatística, [1966?], p.18.

O caráter recente dessa ocupação não impediu a monopolização das terras na região. O elemento bélico, que, como já fora ressaltado, ditou de forma significativa os rumos da distribuição fundiária em toda a área do atual Rio Grande do Sul, teve ali um peso especialmente elevado, ao menos durante toda a primeira metade do século XIX, período das guerras de definição dos territórios nacionais na região platina.¹¹ A prática comum era desalojar aqueles ocupantes pioneiros, chegados antes desse processo mais

¹¹ Para mais detalhes sobre a importância do caráter militar na distribuição de terras na Campanha, ver FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., pp.102-106; 166-203.

consolidado de apropriação, através de expedientes de força.¹² O resultado foi a formação de grandes propriedades, típicas de todo o território platino:

A apropriação da terra, sob a forma de grandes propriedades dedicadas à pecuária extensiva e predatória, configura aquela realidade contraditória do espaço platino que tanto espantou os ilustrados ibéricos do final do século XVIII, como os viajantes europeus do século XIX: os campos todos possuem proprietários, estão “ocupados” (e são mesmos “escassos”, segundo os estancieiros), mas são despovoados: o povoamento é reduzido, faltam braços para a agricultura mais intensiva e existem contingentes de vagabundos e ociosos; faltam trabalhadores e sobram vagos.¹³

Todavia, tal paisagem, que até hoje se constitui enquanto uma imagem bastante marcante no imaginário, não só dos habitantes da Campanha, mas de todo o Rio Grande do Sul, deve ser compreendida à luz das relações sociais que nela se estabeleceram ao longo do tempo. Conforme o que foi demonstrado por Graciela Garcia para o município de Alegrete, sendo ratificado posteriormente por Farinatti, havia de fato na região uma alta concentração fundiária e de riqueza; no entanto, a sociedade da Campanha era muito mais diversa do que uma vasta extensão de terras dominada por grandes estancieiros; ambos os autores perceberam uma incidência significativa não só de médios criadores, mas igualmente de pequenos, com rebanhos que variavam de menos de cem até mil reses.¹⁴ E o que é mais significativo para esta pesquisa, o alto índice de concentração fundiária não pode ser interpretado como um fechamento absoluto do acesso à terra aos “despossuídos” de quinhões, uma vez que dados extraídos das análises de inventários *post-mortem* indicam um número significativo de produtores “sem-terra”.¹⁵

Os números resultantes da análise dessas mesmas fontes apontam, igualmente, um baixo valor da terra na relação com os valores dos demais bens de produção, para as décadas anteriores a 1850. Os dados de Garcia para a participação dos bens na composição dos patrimônios produtivos indicam uma distância de mais que o dobro de

¹² OSÓRIO, H., *Apropriação da terra...*, op. cit.

¹³ Id. *ibid.*, p.170.

¹⁴ GARCIA, Graciela Bonassa. *O domínio da terra: conflitos e estrutura agrária na Campanha rio-grandense oitocentista*. Porto Alegre: UFRGS, 2005. Dissertação de mestrado, principalmente pp.41-57; FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., passim. Para dados a respeito da concentração de riqueza, ver p.50.

¹⁵ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit.. A autora utiliza o termo “sem-terra” para designar “especificamente os produtores rurais que não detinham a propriedade da terra”. Id. *ibid.*, p.14, nota 6; FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., pp.94-95; 368.

pontos percentuais entre o valor de terra e benfeitorias (cerca de 26% do total) e de animais (57%) na década de 1830. Os valores diferem muito pouco daqueles colhidos por Farinatti para o período 1831-1840: terra e benfeitorias somavam cerca de 28% do total, e os animais, 53%.¹⁶ Conclui-se que, ao menos para esse período, não ter a propriedade jurídica da terra não era um fator impeditivo para a criação de animais; pelo contrário, ter acesso aos rebanhos era mais importante, sendo o gado a riqueza de maior valor, uma realidade que se prolongava desde o período colonial

Contudo, como os autores verificaram, esse quadro mudaria ao longo do século XIX. Até a década de 1870, ocorre uma diminuição significativa no número de produtores sem-terra. Nos dados de Garcia, estes formavam quase metade (47%) dos produtores entre 1830 e 1839, sendo reduzidos quarenta anos mais tarde a aproximadamente 1/5 do total (21%). Em Farinatti, há pequena diferença de números, com os produtores sem-terra perfazendo 41,5% do total no intervalo 1831-1840, e 21,3% entre 1861-1870.¹⁷

A mesma tendência se verificou em relação ao valor da terra. Na década de 1870-1879, Garcia demonstra que o conjunto terras/benfeitorias passou a compor 65% do total do patrimônio produtivo dos inventariados analisados, contra 24% composto pelos animais. Farinatti encontrou, para o decênio de 1861-1870 impressionantes 70% das terras/benfeitorias, e míseros 17% para os animais.¹⁸ Entre as décadas de 1830 e 1870, houve uma valorização de quase 800% no preço da terra.¹⁹

Esse processo de valorização deu-se gradativamente ao longo das décadas seguintes. Isso se evidencia no relativo equilíbrio estabelecido entre terras/benfeitorias e animais nas décadas de 1840 e 1850, nos quais o percentual do primeiro oscilou entre 42 e 44%, enquanto que o último manteve-se estavelmente em 36%.²⁰ Houve, contudo, o salto das terras/benfeitorias de 44% para 70% na década de 1860, e a redução em mais da metade do percentual de 36% para 17% dos animais.

O que explica essas transformações? Alguns fatores são elencados por Farinatti, que vê a reiteração do expediente da pecuária extensiva e a diminuição das tensões

¹⁶ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.24; FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., p.96.

¹⁷ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., pp.26-27; FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., p.94.

¹⁸ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.24; FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., p.96.

¹⁹ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.25.

²⁰ FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., p.96.

bélicas na região fronteiriça como duas razões bastante prováveis.²¹ Porém, o mesmo autor avaliza as reflexões de Garcia, que associou essas mudanças nas relações com a propriedade da terra, e a importante valorização desse bem, com o impacto causado tanto pela extinção do tráfico negreiro em 1850, responsável direta pela crise da mão-de-obra escrava, quanto da promulgação da Lei de Terras no mesmo ano.²² Segundo a autora, a restrição do acesso aos braços cativos provocou o empobrecimento de estratos de criadores médios, donos de pequenos plantéis de escravos, passando os mesmos a engrossar a camada dos pequenos criadores proprietários de terra. Ao mesmo tempo, a dificuldade de suprir o lugar dos cativos levou grandes proprietários a restringir o acesso dos “sem-terra” a parcelas de sua propriedade, o que trouxe novos elementos aos conflitos agrários.²³

O quadro das primeiras décadas do século XIX já não mais existia. As relações de homens e mulheres, entre si e com os recursos, haviam mudado. O novo panorama, constituído a partir das ações desses agentes, por sua vez, exigia novas respostas, novas estratégias. Seria o arrendamento uma dessas alternativas?

Partindo do contexto acima descrito, tomamos como orientação as seguintes indagações: como o arrendamento, enquanto uma das formas possíveis de acesso à terra, se inseria dentro desse processo? Quais eram as diferentes modalidades de arrendamentos e de arrendatários? O que pode ser apreendido sobre o processo de mercantilização da terra por meio dos arrendamentos? Que tipos de relações de propriedade estão implicadas por esses contratos, e quais são as rupturas e continuidades que nelas se estabelecem dentro desse quadro de transformação? Qual a relação dos arrendamentos com a limitação da possibilidade de acesso à terra? Que outras relações e motivações podemos encontrar para a existência das práticas de arrendamento? Em que tipos de conflitos aqueles que contraíam esses contratos agrários estavam envolvidos?

Embora não conformem um fenômeno de fácil apreensão nos registros históricos, relações de arrendamento são verificáveis na história do Brasil desde pelo menos o século XVII.²⁴ Apesar disso, elas aparecem apenas marginalmente nos estudos de história agrária realizados no país. Essa falta de atenção contrasta justamente com o

²¹ Id. *ibid.*, p.97.

²² Id. *ibid.*, pp.98-99.

²³ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., principalmente pp.142-177.

²⁴ O estudo de Stuart B. Schwartz sobre a economia açucareira no nordeste evidencia a existência de relações de arrendamento para esse período. Cf. SMITH, R., *Propriedade da terra e transição...*, op. cit., pp.298-299.

seu potencial de exploração. De fato, as práticas de arrendamento funcionam como uma ótima “janela” para percebermos as relações sociais que se estabeleciam no mundo agrário, sua dinâmica e diversidade, especialmente das relações de propriedade. Ou como afirma Raul Fradkin:

Se trata da escolha do ponto de observação de um contexto que o excede: aquele dos componentes dos sistemas normativos em que estavam inscritas as relações sociais agrárias. Todavia, sua análise pode ser de utilidade já que, mesmo supondo que se tratara de uma situação excepcional (e não era assim), cabe considerar que “o atípico pode servir para vislumbrar as normas”. Deste modo, o estudo do arrendamento pode oferecer uma boa série de “indícios” acerca dessas condições e relações e não apenas sobre os arrendatários: é pertinente, pois, explorar sua fertilidade como ponto de observação.²⁵

Sendo assim, pensamos que a prática do arrendamento no mundo rural constitui um objeto merecedor de uma maior atenção por parte da historiografia, e pretendemos com o desenvolvimento desta pesquisa contribuir nesse sentido.

* * *

A opção por concentrar a análise no município de Uruguaiiana deu-se pelo levantamento preliminar das fontes. Em primeiro lugar, restringir a análise empírica ao âmbito municipal facilita a delimitação das mesmas, que estão organizadas administrativamente sob esta égide. Todavia, tal delimitação se restringe apenas a esse aspecto, uma vez que em nossa análise fazemos referência a todo o momento à dimensão mais ampla da paisagem agrária da Campanha rio-grandense. Em segundo lugar, de acordo com o Censo de 1920 (o primeiro realizado no país que discriminava as categorias de exploração das unidades produtivas), Uruguaiiana era o município com maior registro de estabelecimentos rurais arrendados no Rio Grande do Sul.²⁶

²⁵ FRADKIN, Raul O.. “Según la costumbre del pays”: costumbre e arriendo en Buenos Aires durante el siglo XVIII. *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani”*. 3ª serie, 11. Buenos Aires, 1995, p.41. Todas as citações em língua espanhola ou inglesa foram traduzidas livremente.

²⁶ Do total de 610 estabelecimentos rurais recenseados em Uruguaiiana, 128 (cerca de 20% do total) estavam sob a administração de arrendatários. *Recenseamento do Brazil*. Volume III, Agricultura. Rio de Janeiro: IBGE, 1920, p.190. É necessário que se faça uma observação sobre o caráter restritivo do alcance estatístico desse recenseamento, pois os critérios nele adotados excluía da categoria “estabelecimento rural” unidades produtivas como “chácaras e os viveiros, pertencentes às casas das cidades e vilas, bem assim os pequenos sítios da zona rural, desde que a produção deles se destine ao consumo doméstico, ou seja, de pequeno valor, não constituindo verdadeiro e especial ramo de negócio.” Também estavam excluídas todas as “propriedades rurais cuja produção anual não atingia a 500\$000.” Id. *ibid.*, p.VIII. Grifos do original.

Em relação ao recorte temporal, o ano inicial de 1847 corresponde ao registro da primeira escritura pública de arrendamento no município, elevado à categoria de vila no ano anterior. Já o limite final, de 1910, não configura nenhuma “data mágica”²⁷, mas acreditamos que, contando-se os mais de sessenta anos decorridos do limite inicial, represente tempo o suficiente para a percepção da evolução do fenômeno dos arrendamentos em um médio-longo prazo, favorecendo justamente a análise de continuidades e rupturas em relação a esses contratos, aspectos centrais em nossa discussão.²⁸

No trato com as fontes, as escrituras públicas de contratos de arrendamento são fundamentais para nosso trabalho, totalizando 901 registros. Em relação aos mesmos, estabelecemos alguns critérios para sua inclusão na pesquisa. Descartamos os casos de arrendamento de prédios claramente urbanos, como moradas de casas, edificações comerciais e sobrados, assim como terrenos que traziam a localização em alguma rua do núcleo urbano de Uruguaiana, incluindo o número. Os contratos cujo objeto de arrendamento eram unidades produtivas como fábricas e olarias não foram utilizados. Esse também foi o caso de escrituras de arrendamento encontradas que tratavam de localidades fora da área administrada pelo município de Uruguaiana, como Alegrete, Itaqui e algumas outras mais distantes. Contudo, incluímos os 20 registros de terras arrendadas no território da República Oriental do Uruguai. Embora sejam pouco representativos em termos quantitativos – cerca de 2% do total –, sua inclusão, assim como o diálogo com a legislação uruguaia referente ao âmbito rural, se justifica pelo fato de que a parte norte do território uruguaio, situada na fronteira com o Brasil, estava

²⁷ Segundo Rosa Congost, a “teoria das datas mágicas” é assim explicada por H. Steiner, em *An essay on rights*. Oxford: Blackwell, 1994: “[...] antes de uma determinada data, os proprietários, como o conjunto das pessoas que têm direitos sobre as terras, se esforçam em conseguir e respeitar acordos consensuados a curto ou a longo prazo para a proteção destes direitos; contudo, depois desta data, que chamaremos *mágica*, este modo de proceder se termina e os proprietários conseguem impor uma nova idéia sobre direitos perpétuos e irrevogáveis para si mesmos e seus sucessores”. CONGOST, Rosa. *Tierras, leyes, historia: estudios sobre “la gran obra de la propiedad”*. Barcelona: Crítica, 2007, p.227. Ver também na mesma página a nota 17.

²⁸ O fim da primeira década do século XX também marca o início do desenvolvimento no Rio Grande do Sul de uma atividade produtiva baseada em relações de arrendamento: a lavoura arroseira. No entanto, o empreendimento orizícola, que atingiria os municípios da Campanha nas décadas posteriores, caracterizava-se pelo arrendamento tipicamente capitalista, no qual se destacavam claramente três figuras básicas: o proprietário fundiário, o arrendatário capitalista e o trabalhador assalariado. BESKOW, Paulo Roberto. *O arrendamento capitalista na agricultura*. Evolução e situação atual da economia do arroz no Rio Grande do Sul. São Paulo-Brasília: Editora Hucitec, 1986.

amplamente ocupada por proprietários brasileiros, tornando-a um elemento fundamental na estratégia de expansão da pecuária extensiva praticada pelos mesmos.²⁹

Embora nosso principal foco de interesse sejam os aspectos ligados à terra, e as relações que se estabeleciam concernentes à mesma, a pesquisa incluiu também escrituras de contratos de arrendamento de gado. Basicamente, esses contratos consistiam na cessão de um número preestabelecido de animais por um período de tempo determinado, devendo o arrendatário devolver o rebanho em igual quantidade ao término do prazo combinado. Há pelo menos dois motivos para sua inclusão em nosso estudo. Primeiramente, por compreendermos as relações de propriedade enquanto as formas pelas quais a sociedade se organiza no que tange ao acesso aos mais variados recursos. Nesse sentido, aceder ao gado, no âmbito da sociedade da Campanha, representava elemento fundamental na produção da riqueza, e durante um longo período de tempo no Rio Grande do Sul, desde o início da ocupação do território até pelo menos a metade do século XIX, os rebanhos figuravam no topo da composição dos patrimônios produtivos.³⁰ Em segundo lugar, alguns aspectos dos contratos envolvendo arrendamento de gado puderam servir direta ou indiretamente para o entendimento das transformações pelas quais elementos ligados a terra passaram. Por exemplo, as escrituras que envolviam ambos os bens servem para a comparação dos seus respectivos valores nas mesmas. Além disso, alguns casos de arrendamento de gado demandavam garantia, que na grande maioria eram parcelas de terra. Tais casos fornecem algumas pistas sobre a progressiva utilização da terra como alvo de hipoteca, e a publicidade da mesma, aspectos que, como será tratado mais adiante, foram importantes no processo de transformação da propriedade fundiária no Brasil.

Os cuidados com o manejo e as possibilidades de problematização das escrituras públicas estão muito inspirados pelos estudos dos argentinos Raul Fradkin e Juan Manuel Palacio.³¹ São notáveis as questões comuns que permeiam os dois trabalhos,

²⁹ SOUSA, Susana Bleil de. Propriedade rural na América Latina: a fronteira uruguaio-rio-grandense no século XVIII. In: AZEVEDO, Francisca L. Nogueira de & MONTEIRO, John Manuel. *Raízes da América Latina*. Rio de Janeiro: Expressão e Cultura; São Paulo: EDUSP, 1996.

³⁰ São muitos os autores que verificaram esse aspecto. Para citar duas obras de uma mesma autora. OSÓRIO, H., *Apropriação da terra...*, op. cit., e *O império português no sul da América: estancieiros, lavradores e comerciantes*. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2007.

³¹ FRADKIN, Raul. Los contratos rurales y la transformación de la campaña de Buenos Aires durante la expansión ganadera (1820-1840). In: FRADKIN, Raul & GARAVAGLIA, Juan Carlos (editores). *En busca de un tiempo perdido: la economía de Buenos Aires en el país de la abundancia: 1750-1865*. Buenos Aires: Prometeo Libros, 2004, pp.195-233. PALACIO, Juan Manuel. La estancia mixta y el arrendamiento agrícola: Algunas hipótesis sobre su evolución histórica en la región pampeana, 1880-

embora devam ser consideradas suas especificidades. O estudo de Fradkin centra-se na primeira metade do século XIX, no qual se processa, na campanha bonaerense, uma transformação agrária denominada de “la expansión ganadera”.³² O autor busca relacionar esse processo com a dinâmica dos contratos rurais, que englobam tanto aqueles de arrendamento como os de “companhias” ou “sociedades”. A partir da quantificação destas fontes, Fradkin estabelece quadros e tipologias concernentes aos tipos de unidades produtivas, formas de pagamento, duração dos contratos, distribuição regional e, conjuntamente com uma análise qualitativa das relações contratuais, ele intenta verificar diferentes variáveis, contidas principalmente em uma tensão entre, de um lado, as transformações da propriedade, a crescente aplicação de capital na terra e as estratégias de controle da mão-de-obra, e de outro, a capacidade de resistência e negociação dos produtores diretos.

Palacio, por sua vez, considera os arrendamentos dentro do contexto da consolidação da “estância mista” na região pampiana de Buenos Aires, entre 1880 e 1945.³³ O autor utiliza-se dos contratos e também de documentos estatísticos e legislativos, com a intenção de perceber as transformações nas condições contratuais, a interação dessas com a questão da diversificação produtiva desenvolvida na estância mista em diferentes momentos, além do desenvolvimento da legislação reguladora dos contratos e a relação com a sua real aplicação.

Salvo essas especificidades, verificamos nesses trabalhos uma preocupação dos autores com as formas de problematização e representatividade das fontes contratuais. Quanto à última, Fradkin lembra que

[...] a visão de mundo das relações sociais agrárias que este tipo de fonte permite construir é muito limitada. Principalmente porque os contratos firmados ante escrivão são somente uma porção (e provavelmente muito reduzida) do total de acordos que se travaram dado que a maior parte dos contratos rurais eram verbais.³⁴

1945. *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani”*. [online]. Jan./July 2002, no.25, pp.37-87. Disponível em: http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S052497672002000100002&lng=en&nrm=is_o. Acesso em 13 de outubro de 2007.

³² FRADKIN, R., *Los contratos rurales...*, op. cit., p.195.

³³ PALACIO, J., *La estancia mixta...*, op. cit. A “estância mista” refere-se às unidades produtivas usualmente dedicadas à criação que também diversificavam sua produção por meio da exploração agrícola realizada basicamente por arrendatários de parcelas de terra da estância, classificados como “chacareiros”.

³⁴ FRADKIN, *Los contratos rurales...*, op. cit., p.196.

Desse modo, é importante perceber que contratos mais simples, provavelmente referentes a pequenas parcelas de terra, escapavam ao alcance desses registros. Faz-se necessária uma análise mais detalhada e crítica da fonte, para que se possa perguntar aquilo que ela realmente permite responder.

* * *

Nossa dissertação divide-se em três capítulos, que devem ser lidos como três formas diferentes de se focar os arrendamentos firmados em Uruguaiana na conjuntura da segunda metade do século XIX. No **primeiro**, nos debruçamos sobre o modo pelo qual os arrendamentos se inseriam no âmbito da estrutura agrária da Campanha rio-grandense daquele período. Fundamentalmente, estamos preocupados em investigar que tipo(s) de lógica(s) econômica(s) governava(m) esses contratos, isto é, quais os interesses dos contratantes envolvidos, levando-se em conta as transformações pelas quais passava aquela paisagem agrária, já referidas anteriormente. Inicialmente, apresentamos a relação entre os sentidos jurídicos e práticos desses contratos. Em seguida, a partir das escrituras públicas coletadas em 87 Livros de Transmissões e Notas localizados no Acervo dos Tabelionatos do Arquivo Público do Estado do Rio Grande do Sul, analisamos sua incidência no contexto de crise da mão-de-obra escrava e fechamento do acesso à terra na qual se encontrava o mundo rural brasileiro. Depois, dedicamos nossa atenção às características dos arrendamentos em geral, enfocando os indivíduos que neles se envolviam e os prazos de duração. Adiante, concentramos nossa análise nos arrendamentos de terra, explorando informações acerca de tipos de unidades e extensões de terra arrendadas, sua relação com a hierarquia fundiária, os preços das rendas e seu movimento temporal, as formas de pagamento e que tipo de empreendimento agropecuário o arrendamento de terra poderia representar para os arrendatários uruguainenses. Os elementos que conformavam os arrendamentos de gado são trabalhados a seguir, destacando-se os tipos e os tamanhos dos rebanhos arrendados, além da evolução dos seus respectivos preços. Nas seções finais do capítulo são tratadas as cláusulas que conformavam os contratos enquanto relações de obrigação mútua, as características dos subarrendamentos e das desistências contratuais escrituradas nos cartórios municipais. Além das escrituras públicas de arrendamento, utilizamos em nossas análises, de maneira qualitativa, alguns inventários *post-mortem* de arrendatários e a documentação expedida pela Câmara Municipal de Uruguaiana entre 1847 e 1910, localizada no Arquivo Histórico do Rio Grande do Sul.

O **segundo** capítulo trata dos aspectos ligados à discussão dos direitos e relações de propriedade fundiária no Brasil do século XIX, objeto de transformação no período. Discutimos de forma qualitativa informações presentes em muitos dos contratos de arrendamento que ajudam direta ou indiretamente a montar o complexo quebra-cabeça desses aspectos referentes à propriedade no Brasil do século XIX. Começamos problematizando a concepção de propriedade privada absoluta, enfatizando sua historicidade ao situarmos sua emergência no tempo e compreendendo a mesma como resultado de disputas entre sujeitos sociohistóricos. Depois, analisamos sucessivamente algumas condições estabelecidas nos contratos de arrendamento que refletiam as relações de propriedade envolvidas nos mesmos: a existência de usos comuns em terras arrendadas, a possibilidade de reconhecimento de domínio a partir das escrituras públicas, as cláusulas que dispunham sobre benfeitorias e suas indenizações, a regulação do acesso aos matos nas propriedades cedidas, a publicidade de hipotecas através dos contratos e informações que se referiam ao processo de cercamento dos campos na Campanha. Muitas manifestações desses direitos, usos e relações, estavam em franca mutação, ao mesmo tempo em que outras muito antigas persistiram até pelo menos o início do século XX. Utilizamos como principais fontes as escrituras públicas, a legislação brasileira e uruguaia acerca da terra e dos contratos e documentos da Câmara Municipal local.

Nosso **terceiro** e último capítulo discorre sobre os conflitos que se estabeleciam entre os contratantes em torno de condições firmadas nos contratos e relações sociais que extrapolavam o âmbito dos arrendamentos, por meio da análise de 16 processos judiciais registrados em Uruguaiana envolvendo arrendatários, preservados no Acervo do Judiciário do Arquivo Público do Estado do Rio Grande do Sul. Tais documentos são importantes justamente para se observar como aqueles elementos concernentes aos direitos de propriedade discutidos no segundo capítulo se materializavam nos momentos em que os interesses das partes entravam em choque, o que igualmente revela diferentes formas de percepção desses direitos, além de evidenciar as relações de propriedade como vínculos de dominação e resistência entre seus agentes. Em primeiro lugar, organizamos os processos de acordo com uma série de características, para revelar os aspectos gerais desses conflitos mediados pelo Estado. Em seguida, observamos de que maneira os litigantes se valiam do uso de documentos públicos e privados em disputas originadas pelo descumprimento de cláusulas contratuais. Depois, discutimos quando e como ser ou não reconhecido como arrendatário em um litígio envolvendo disputas

sobre propriedade vinha ao encontro dos interesses dos sujeitos que tomavam bens em arrendamento. O item seguinte diz respeito ao embate de direitos colocados em jogo pelas contendas judiciais, que traduziam distintas concepções – e interesses – acerca das relações de propriedade manifestadas nos campos de Uruguaiana em fins do século XIX. Após essa abordagem, trabalhamos a dimensão dos litígios que extrapolava discordâncias acerca de direitos de propriedade ou do cumprimento de condições contratuais – as relações pessoais de dominação, e como poderiam ser os processos judiciais apenas mais uma arena para a manifestação de tais relações. O capítulo termina com uma análise dos despejos judiciais protagonizados pelos arrendatários (como autores ou réus), e da forma como esses processos podem auxiliar na compreensão das relações entre esses sujeitos, os proprietários e os agregados, no processo de fechamento do livre acesso à terra.

CAPÍTULO 1

OS CONTRATOS: O UNIVERSO DOS ARRENDAMENTOS RURAIS E SUA INSERÇÃO NA TRANSFORMAÇÃO DA CAMPANHA DE URUGUAIANA

1.1 O arrendamento: sentidos jurídicos e práticos

No Brasil, desde o período colonial existem registros de relações de arrendamento. No Rio Grande do Sul, segundo os registros documentais, há a ocorrência de arrendamentos desde pelo menos as últimas décadas do século XVIII.³⁵ Helen Osório percebe, a partir da análise da “Relação de moradores”³⁶ o registro de uma incidência significativa - “um pouco mais de um terço das terras” - de apropriação territorial por meio de “desembolsos monetários: compra, arrematação e arrendamento”, e desse modo procura questionar a idéia da existência no Rio Grande do Sul de uma “fronteira aberta”, ressaltando que a mesma “não é uma situação dada, não é uma característica inerente a qualquer território, mas produto da atuação humana”, condicionada por elementos como segurança, acesso aos rios, qualidade do solo e meio de transporte.³⁷ Ela conclui afirmando que

[...] no Rio Grande do Sul a presença de arrendamentos foi ínfima; a “Relação” “fotografa” um momento de expansão da fronteira, em uma conjuntura de paz. Mas os poucos casos verificados ilustram que nas áreas mais antigas e de marcada presença açoriana já não havia terras disponíveis e que, os que não se dispunham a migrar, a correr riscos na fronteira, tinham de submeter-se ao pagamento de renda.³⁸

Nesse sentido, esses casos de arrendamento, mesmo residuais, devem ser objetos de explicação. As relações de propriedade - como a sociedade se organiza em relação ao acesso aos mais variados recursos - são sociais, isto é, determinadas por relações entre os agentes.

³⁵ OSÓRIO, H., *Apropriação da terra...*, op. cit., principalmente p.54 e 114, e também da mesma autora, *O império português no sul da América...*, op. cit., pp.92-94.

³⁶ Elaborada em 1785, a Relação de Moradores consistiu nas preocupações da metrópole portuguesa em realizar “um tombo, um registro, de todas as terras apropriadas no Continente para, a partir daí, reorganizar a propriedade da terra conforme as Reais Ordens até então desobedecidas”. OSÓRIO, H., *Apropriação da terra...*, op. cit., pp.163-4.

³⁷ Idem, *O império português no sul da América...*, op. cit., p.92.

³⁸ Id. *ibid.*, p.94.

Em termos de ordenamento jurídico, não havia uma precisão legal mais pormenorizada no Brasil sobre no que consistia uma relação de arrendamento. Como muitas áreas do Direito pós-Independência, as relações de propriedade ainda eram reguladas pelas Ordenações Filipinas.³⁹ Todavia, as referências ao arrendamento são muito esparsas nesse código. Na comparação com outras formas de contrato sobre bens imóveis, como o aforamento, embora as fronteiras fossem tênues, parece haver diferenças quanto à transferência de domínio útil, aspecto aparentemente ausente no arrendamento.⁴⁰ Sabemos também que o arrendamento estava incluído nos contratos que demandavam escritura pública.⁴¹

Confrontando os preceitos ditados nas Ordenações com as características verificadas em nossas fontes, o que podemos afirmar com certeza é que o arrendamento integrava uma variedade mais geral de contratos celebrados nos tabelionatos. À primeira vista, é comum a quase todos eles a renda paga em moeda. Dos 6 casos em que a cessão

³⁹ As Ordenações Filipinas vigoraram no Brasil desde a época colonial e “quase todas elas”, “a par com legislação local”, durante o período imperial, sendo mesmo base para a elaboração do Código Civil, que entraria em vigor em 1917, já no período republicano. ALMEIDA, Fernando H. Mendes de. Prefácio. *Ordenações Filipinas*. Ordenações e leis do Reino de Portugal Recopiladas por mandato d’el Rei D. Filipe, o Primeiro. 1º volume. São Paulo: Edição Saraiva, 1957, pp.18-19; VARELA, Laura Beck. *Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de história do Direito brasileiro*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p.69, nota 189. Também Márcia Motta faz referência à ampla utilização das Ordenações Filipinas pelos juristas e advogados brasileiros durante todo o século XIX. MOTTA, Márcia Maria Menendes. *Nas fronteiras do poder*. Conflito e direito à terra no Brasil do século XIX. 2ª edição revista e ampliada. Niterói: EDUFF, 2008, principalmente p.125, nota 7.

⁴⁰ Por exemplo, o §3 do título LIV, Livro IV, intitulado “Do que não entrega a coisa emprestada ou alugada, ao tempo, que é obrigado, e do terceiro, que a embarga”, consta que “se o senhor da coisa, estando em posse dela, a emprestou de sua mão a outrem a tempo certo, ou em quanto lhe aprouver, ou a alugou, ou arrendou a tempo certo, por certa pensão, se passado esse tempo, o senhor demandar a coisa, como coisa emprestada, alugada, ou arrendada, não lhe poderá dizer o a quem assim foi emprestada, alugada, ou arrendada, que a coisa é sua, e que lhe pertence per Direito por algum titulo. E posto que alegue tal razão, não lhe será recebida, mas será em todo caso obrigado de entregar a coisa ao senhor dela, de quem a recebeu, e depois que lha entregar, lhe poderá demandar”. ALMEIDA, Cândido Mendes de. *Código Philippino ou ordenações e Leis do Reino de Portugal anotadas*. Rio de Janeiro: Typographia do Instituto Philimathico, 1870, p.849). Um outro indício de diferenciação em relação ao aforamento, se dá no “Alvará de 3 de novembro de 1757”, no qual proíbe-se os arrendamentos por mais de dez anos, cujo teor estabelecia “que todos os contratos que não forem de aforamento em *Fatiota* ou em *Vidas*, com inteira transação do útil domínio, ou para sempre, ou pelo menos, pelas referidas três vidas; se julguem de simples locação ordinária; sem que seja visto transferir-se por eles domínio algum a favor dos Locatários para lhes dar direito de excluírem os outros inquilinos, ou Rendeiros anteriores, senão nos outros casos., em que por Direito é permitido aos Locadores despedirem os seus respectivos Locatários”. Aditamentos ao Livro IV. In: id. *ibid*, p.1023.

⁴¹ “Todos os contratos, [...] arrendamentos, [...] e quaisquer outros contratos de qualquer natureza e condição que sejam, assim perpétuos, como a certo tempo, [...] se forem sobre bens de raiz, e a quantia da obrigação passar de quatro mil réis, ou se forem sobre bens ou coisas móveis, e a quantidade da dívida passar de sessenta mil réis, [...] sejam firmados e feitos por escrituras por Tabeliães públicos, ou Escrivão autêntico, que para isso tenha autoridade perante testemunhas, ou por nossas Cartas. E em tais casos, em que segundo disposição desta Lei se requer escritura pública, não será recebida prova de testemunhas; e se forem recebidas testemunhas, tal prova será nenhuma, e de nenhum efeito, posto que a parte não se oponha”. Título LIX. Das provas, que se devem fazer por escrituras públicas. ALMEIDA, F., *Ordenações Filipinas...*, op. cit., p.218.

do bem se dava em troca da execução de algum trabalho, 3 foram designados apenas como “contratos”: em 2 deles, de 1888 e 1891, com cinco anos de duração cada um, envolvendo o mesmo proprietário Felisberto Machado Leão embora com dois arrendatários distintos – Nazário Burgos e Feliciano Pessano, respectivamente -, o arrendador cedia um campo, exigindo aos arrendatários cultivar as terras, "empregando nesse serviço pelo menos dois homens", e "cuidar e preparar o pomar, a casa, arvoredos, cercado, campos e matos, fazendo todas as despesas necessárias por sua conta"; além disso, o produto das plantações seria repartido entre as partes, deduzidas as despesas com a alimentação dos trabalhadores.⁴² No outro, de 1887, João Fernandes da Cruz arrendava por nove anos uma quadra quadrada de terreno (1,7 hectares), que custaria ao arrendatário Pedro Rebés edificar no campo uma casa com paredes de tijolo e cobertura de ferro galvanizado, com 19 metros de frente e 6 de fundos.⁴³

Contudo, algumas exceções tornam as fronteiras entre os arrendamentos e os outros tipos de contratos mais sutis. Em 1891, Gustavo Mendel, residente no Uruguai, e o Coronel Estevão da Câmara Canto acordaram que o primeiro daria, por dez anos, mais de cinco quadras de campo (435,6 hectares) ao segundo, para que este plantasse 1.500 pés de árvores de diversas frutas até o final do contrato; caso não os plantasse, Câmara Canto seria obrigado a pagar 1:000\$000 réis a légua de sesmaria anualmente ao outorgante proprietário. O tabelião lavrou o acordo sob a designação genérica de “escritura pública de contrato”.⁴⁴ No entanto, um ano depois, os contratantes desistiam do acordo perante o mesmo tabelião, e no mesmo livro, assinando uma “escritura pública de desistência de *arrendamento*”.⁴⁵

Em alguns casos, a denominação do tipo de contrato estava associada à prática de uma determinada localidade do município. Metade dos registros contratuais lavrados nas notas do 3º distrito de Uruguaiana foi classificada como contrato ou escritura de “locação”, sendo que esta expressão foi utilizada por três tabeliães diferentes. Aparentemente, não havia diferenças significativas entre esses contratos e aqueles

⁴² Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 11, 1888-1889, f.25-26; TN 13, 1890-1892, f.123-123v, respectivamente. APERS.

⁴³ Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 10, 1887-1888, f.113-113v. APERS.

⁴⁴ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 19, 1890-1891, f.123v-124. APERS.

⁴⁵ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 19, 1890-1891, f.173v-173v. APERS. Grifo nosso. Em outro caso, de 1877, o Capitão João José de Carvalho e sua mulher Dona Ubaldina Martins de Carvalho entregavam a Prudêncio José da Costa por um prazo de sete anos mais ou menos uma légua de campo (4.356 hectares) para que este a cercasse com arame, ratificando-se na segunda condição do contrato que o outorgado desfrutaria da légua de campo durante o prazo estipulado “sem pagar arrendamento algum”. Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 10, 1873-1878, f.368-369. APERS.

escriturados como “arrendamento” naquele cartório. Apesar desses exemplos, não nos parece que os termos pelos quais os contratos eram rotulados dependessem de meros caprichos dos tabeliães, embora nenhuma legislação, nem mesmo as Ordenações, fossem citadas em qualquer parte do corpo do contrato. Ainda assim, é bastante visível que os arrendamentos muitas vezes podiam estar entremesclados em outros tipos de acordo.

Essas fronteiras difusas entre arrendamentos e outras formas de contratos agrários não eram exclusividade do município de Uruguaiana ou da Campanha rio-grandense. Em diferentes estudos concernindo o pampa das cercanias de Buenos Aires, autores como Andrea Reguera e Raul Fradkin perceberam a ocorrência dessa mesma característica, que se mantinha desde os tempos coloniais. Reguera, analisando os arrendamentos nas primeiras décadas do século XX, destaca que uma mesma modalidade jurídica de contratos ocultava na prática diferentes relações, com aspectos que lhes eram peculiares:

Em linhas gerais, o tema da contratação agrária é suficientemente amplo além de impreciso, pois compreende uma variada gama de figuras jurídicas diferenciáveis como o arrendamento agrícola e pecuário, a parceria agrícola e pecuária, os contratos de pastoreio ou pastagem a breve termo, etcétera. Ainda que desde o ponto de vista jurídico todos os contratos possuam uma finalidade produtiva que os unifica, todavia, traços distintivos próprios os diferenciam.⁴⁶

Enfocando um período anterior em um século, Fradkin ressalta que os arrendamentos poderiam muitas vezes apresentar características comuns a contratos juridicamente distintos, como aqueles classificados de “sociedades” ou “companhias”:

[...] a jurisprudência da época reconhecia em todo o contrato uma obrigação e, portanto, uma forma de crédito; esta situação podia converter um contrato de arrendamento em uma forma de crédito, mas estava atado a diversas restrições, que as mesmas leis e jurisprudência reconheciam, para dar-lo por terminado; por outro lado, os contratos de companhias, na medida em que se baseavam na ficção igualitária da associação, podem ter sido mais fáceis de desfazer.⁴⁷

⁴⁶ REGUERA, Andrea. Arrendamientos y formas de acceso a producción. In: MANDRINI, Raúl & REGUERA, Andrea (compil.). *Huellas en la tierra*. Índios, agricultores y hacendados en la pampa bonaerense. Tandil: IEHS, 1993, p.249.

⁴⁷ FRADKIN, R., Los contratos rurales..., op. cit., p.231.

Como nos alerta o autor argentino, os contratos agrários implicavam muitas coisas ao mesmo tempo: obrigações mútuas, crédito, relações sociais desiguais... Por isso, as (in)definições jurídicas não esgotam suas implicações, de um espectro muito diverso. Sendo assim, neste trabalho, ao mesmo tempo em que incluímos contratos “sem adjetivos” ou de “locação” sob a égide de arrendamentos, também excluimos os contratos que eram classificados nominalmente como “de sociedade”, ainda que em muitos aspectos eles pudessem se aproximar dos contratos de arrendamento. Finalmente, chegamos a uma definição particular de arrendamento: um contrato pelo qual alguém, mediante algum ônus - o pagamento de uma renda ao proprietário, seja em espécie, em moeda, ou sob a forma de trabalho - usufrui a exploração da terra e/ou dos bens do mesmo, por meio de sua própria força de trabalho e/ou da mão-de-obra de terceiros, e durante um período de tempo pré-determinado.⁴⁸

1.2 Os arrendamentos no contexto da crise da mão-de-obra escrava e do fechamento do acesso à terra

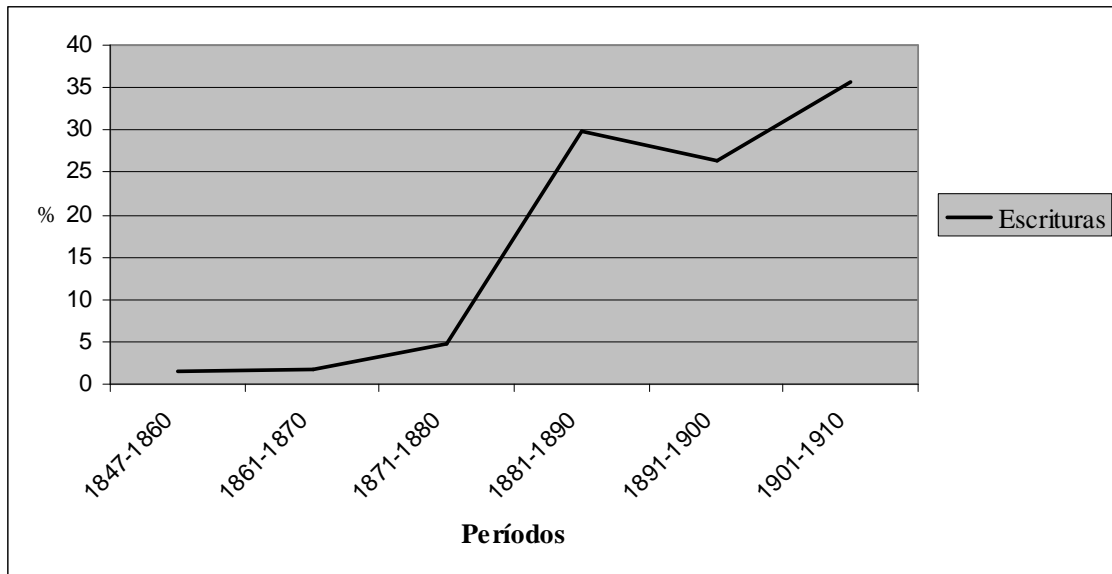
Embora representem uma grande variedade de situações, as escrituras públicas de arrendamento apresentam uma estrutura básica de informações recorrentes: os nomes dos contratantes, a data da escritura (e em boa parte dos casos, a data de início do contrato), o prazo de duração, os valores envolvidos e as formas de pagamento.

Primeiramente, analisemos a incidência dos contratos. Para o período de 1847-1910, foram encontradas 901 escrituras de arrendamento de âmbito rural nos 87 livros de transmissões e notas de Uruguaiiana pesquisados. Estão inclusos os 70 casos de subarrendamento verificados. O gráfico 1.1 revela a distribuição dessas escrituras de acordo com períodos de dez anos.

⁴⁸ Veronica Secreto define o arrendamento como “Contrato pelo qual se cedem temporariamente o uso e a ocupação de um terreno mediante o pagamento de uma renda ou aluguel”. SECRETO, Maria Veronica. Arrendamento. In: MOTTA, Márcia (org.). *Dicionário da terra*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2005, p.40.

Gráfico 1.1

Variação percentual do total de escrituras de arrendamento (1847-1910)



Fonte: 901 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

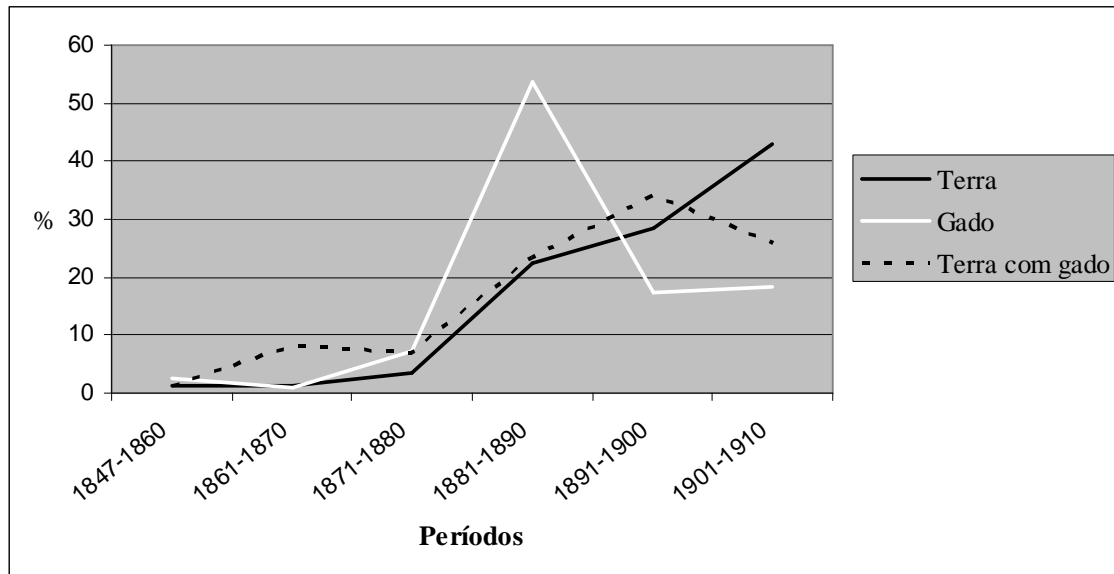
Pode-se observar que uma pequena parcela, apenas 8,1% do total, está registrada nas três primeiras décadas, ou seja, mais da metade do intervalo de tempo pesquisado contém menos de 1/10 das 901 escrituras levantadas. Logo, a imensa maioria de escrituras (91,9%) foi identificada nos últimos trinta anos, sendo que mais de 1/3 se concentra na última década (1901-1910).

Esses dados estão mais bem detalhados no gráfico 1.2, referente aos arrendamentos de terra, gado, e terra com gado, discriminados.⁴⁹ Foram encontradas 608 escrituras de arrendamento de terra, que perfazem a maioria, 208 de arrendamento de gado, pouco menos de 1/4 do total, e 85 referentes a arrendamentos conjuntos de terra e gado, constituindo 1/10 do total de 901 escrituras.

⁴⁹ Optamos por essa discriminação para a realização de algumas agregações. Não é um critério definitivo, uma vez que certas características, principalmente na análise dos arrendamentos de terra com ou sem gado, se repetem nos dois tipos, e mesmo alguns dos contratantes aparecem estabelecendo contratos englobados nas três categorias (terra, gado e terra com gado). Contudo, cremos que em certos casos, analisar separadamente essas categorias de contratos permite uma melhor apreensão de aspectos que são próprios de cada tipo de arrendamento (fundamentalmente no que diz respeito às motivações dos contratantes).

Gráfico 1.2

Variação percentual das escrituras de arrendamento discriminadas* (1847-1910)



* em relação aos subtotais 608 (terra), 208 (gado) e 85 (terra com gado)

Fonte: 901 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Ao todo, são 608 escrituras de arrendamento de terra, que representam a maioria das escrituras levantadas. Os padrões relacionados a elas reproduzem as características das escrituras como um todo, mas com um percentual um pouco mais elevado: a grande maioria de escrituras (93,9%) foi identificada nas últimas três décadas, sendo que uma significativa parcela (43,1%) se concentra nos últimos dez anos (1901-1910). As três primeiras décadas, assim como os índices do gráfico 1.1, somam apenas 6,1%, pouco menos que os 8,1% do geral para esses mais de trinta anos. O grande salto se dá na década de 1881-1890, quando os registros aumentam em mais de seis vezes, crescendo progressivamente na década seguinte, até aumentar em cerca de 50% na última década.

São 208 escrituras nas quais o gado é arrendado, o que corresponde a um pouco menos de ¼ do total. Estas escrituras repetem o padrão geral apenas no aspecto de que a grande maioria igualmente é percebida no período de 1881-1910, porém com um percentual menor em cerca de 4 pontos. Aqui a incidência majoritária, um pouco mais da metade, se dá na década de 1881-1890.

Ao relacionarmos tais números com a conjuntura dos anos 1860 em diante descrita por Garcia e Farinatti, na qual o acesso à terra é gradativamente fechado, ao

mesmo tempo em que esta sofre uma altíssima valorização, é possível enxergar com mais clareza o que as palavras da autora citadas anteriormente apontam: isto é, os dados verificados empiricamente indicam que o arrendamento se tornou uma das alternativas de acesso à terra na Campanha.

Contudo, essa interpretação deve ser tomada com cautela. Os acordos firmados ante um escrivão representavam apenas uma parcela do universo real dos contratos rurais no século XIX. E mesmo sem o auxílio de dados estatísticos que pudessem dar uma melhor dimensão de tal universo, o mais provável é que essa parcela dificilmente constituísse a sua maioria.⁵⁰ Na verdade, esse crescimento gradativo na produção de escrituras públicas de arrendamento pode estar refletindo, por um lado, a transformação na relação de mediação do Estado com os particulares e, mais amplamente, a própria organização do aparelho legal estatal nas décadas finais do século XIX.

Esta possível causa, entretanto, não contradiz necessariamente a possibilidade de explicação de que o arrendamento surgia mais fortemente como alternativa de acesso à terra naquele contexto. O crescimento vertiginoso dos contratos percebidos na comparação entre os índices da década de 1880 e os das décadas anteriores autorizam a pensar além desse simples aspecto do incremento da organização estatal. Esses números adquirem maior sentido uma vez compreendidos no contexto socioeconômico do período: crise da mão-de-obra escrava e fechamento do acesso à terra.

Recentemente, estudos têm afirmado a importância do uso do trabalho escravo nas tarefas da pecuária praticada em solo rio-grandense. Na região da Campanha, a mão-de-obra cativa era combinada com o labor de trabalhadores juridicamente livres, a exemplo dos peões, sendo essa combinação característica de toda a região platina.⁵¹ Mesmo para os pequenos criadores de gado, possuir ao menos um escravo era algo comum, sempre que se dispusesse de capital suficiente para adquiri-lo.⁵²

⁵⁰ Cf. FRADKIN, R., *Los contratos rurales...*, op. cit., p.196. De acordo com Susana Bleil de Sousa, o arrendamento e outras formas de dependência agrária começam a aparecer na fronteira uruguaio-rio-grandense em meados do século XIX. Em Uruguai, os arrendatários perfaziam 7,5% das explorações, contra 65% de proprietários e 27% de agregados. No entanto, não há como ter certeza sobre esses dados, uma vez que não é feita referência a fontes. SOUSA, S., *Propriedade rural na América Latina...*, op. cit., p.365.

⁵¹ FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit.

⁵² Id. *ibid.*, p.46.

Tabela 1.1
População de Uruguaiana segundo condição jurídica (1858 e 1872)

Condição	1858		1872	
	#	%*	#	%
Livres	6.593	76	6.369	86
Libertos	179	2	-	-
Escravos	1.873	22	997	14
Total	8.645	100	7.366	100

* para facilitar a leitura das tabelas, optamos por arredondar todos os índices percentuais para números inteiros

Fonte: para 1858, “Mappa estatístico da população da provincia classificada por idades, sexos, estados e condições com o resumo total de livres, libertos e escravos.” *De Provincia de São Pedro a Estado do Rio Grande do Sul* – Censos do RS: 1803-1950. Porto Alegre: FEE, 1986, p.69, e para 1872, “Quadro geral da população da Parochia de Sant’anna do Uruguay”. *Recenseamento do Brazil em 1872*. Rio Grande do Sul. Rio de Janeiro: IBGE, 1872, p.184.

Em 1858, a população cativa de Uruguaiana correspondia a um percentual pouco menor do que em Alegrete, de 23,4%, com índices igualmente próximos aos de toda a província do Rio Grande do Sul (cerca de 25%).⁵³ A partir desses dados, é notável a repetição de padrões característicos da Campanha como um todo, e conseqüentemente, que os escravos trabalhadores nas propriedades uruguaianenses representassem importância similar àquela apontada por Farinatti para Alegrete.⁵⁴

Pelos índices de 1872, percebe-se igualmente essa repetição no que diz respeito à queda tanto em cifras absolutas⁵⁵ quanto relativas da população escrava, muito próximas das verificadas no município vizinho – 12,6%, indicando os efeitos mais concretos do fim do tráfico de escravos e de um processo gradual que culminaria na abolição de 1888.⁵⁶

⁵³ Id. *ibid.*, p.307; GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., pp.64-66.

⁵⁴ FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., pp.298-307.

⁵⁵ De fato, o recenseamento de 1872 mostra também uma queda em termos absolutos da população livre. Nesta compilação estatística, a contagem era realizada a partir de freguesias e paróquias que compunham os municípios. A única listada para Uruguaiana era a “Paróquia de Santana do Uruguai”. É possível que esse decréscimo da população total seja um reflexo dos abalos causados pela Guerra do Paraguai, que teve no território uruguaianense um dos seus campos de batalha. Dois anos após o término do conflito, seus efeitos ainda podiam ser sentidos. COELHO, Karla Nunes Barros. *Influências urbanas nas cidades fronteira: o caso de Uruguaiana (BR.) e Paso de los Libres (AR.)*. Porto Alegre: Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional - UFRGS, 2008. Dissertação de mestrado, p.42.

⁵⁶ FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., p.46; GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.63.

A década de 1880 é decisiva nesse processo. De acordo com dados reproduzidos por Bell, embora os escravos ainda fossem encontrados nas estâncias da Campanha, em um espaço de um ano (de 1884 para 1885) os cativos diminuem, em termos absolutos, de 1.200 para 30,⁵⁷ ou seja, decrescem em quase 100%! O mesmo autor levanta a questão do cercamento físico dos campos como um fator que reduzia gradualmente a necessidade de mão-de-obra, livre ou cativa, mas igualmente destaca a criação, em 1883, de um tributo geral sobre os escravos no Rio Grande do Sul que taxava 4\$000 réis *per capita*, cuja subsequente triplicação teria contribuído decisivamente com a abolição na Campanha.⁵⁸

Na verdade, assim como em outras regiões do Império, na Campanha um grande número de escravos foi libertado alguns anos antes da promulgação da Lei Áurea em 1888. Independentemente dos fatores que levaram à emancipação em massa dos cativos na região, uma explicação bastante provável para o pico de contratos de arrendamento de gado na década de 1880 é que este seja um dos efeitos desse processo, uma vez que um dos elementos estruturais da (re)produção pecuária da Campanha estava sendo solapado. Em meio a uma fase de transição, muitos criadores, enfrentando o problema de suprimento de mão-de-obra, optaram por utilizar parte de seus rebanhos como fontes de renda, pois não conseguiriam aproveitá-los diretamente na produção. Isso também se sustenta no fato de que todos os registros de arrendamento de gado que levantamos exigiam apenas ingressos monetários anuais, ratificando que encerrando-se o contrato, o gado arrendado deveria ser devolvido em número igual de cabeças, ou de acordo com a mesma proporção de vacas, touros e novilhos que eram entregues aos arrendatários.

A outra matiz do contexto de crise de mão-de-obra provocado pelo gradativo fim do regime escravista é justamente o fechamento do acesso à terra. Aqui, mais uma vez, a cautela é recomendada, no sentido de que esse “fechamento” não é absoluto, muito menos fulminante, tampouco um processo livre de resistências e conflitos. A Lei de Terras representa a face jurídica desse fechamento, embora possua igualmente motivações de outra ordem. Todavia, é difícil negar que a mesma década de 1880 é fundamental sob esse aspecto de restrição do acesso à terra. Nesse período, o cercamento físico das propriedades na Campanha começava a ganhar fôlego. O levantamento de cercas, não obstante tivesse motivações de ordem técnicas para a

⁵⁷ BAKOS, Margaret. *RS: escravismo & abolição*. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1982, pp.22-24 apud BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., p.141.

⁵⁸ BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., p.141.

pecuária, uma vez acompanhada de sua face ideológica⁵⁹, causava transformações significativas nas relações de produção e de propriedade na Campanha.

Sendo assim, o salto quantitativo dos arrendamentos de terra nesse período pode estar justamente refletindo o impacto desse gradativo fechamento. O arrendamento de bens imóveis, que existia incipientemente na Campanha nas décadas anteriores, passa a adquirir um novo significado a partir desse penúltimo decênio do século XIX.

Apesar disso, esses números parecem indicar entraves ao “livre” acesso à terra – livre no sentido de excluir a necessidade de contrapartidas econômicas mais claras - aos produtores de *todas* as categorias; isto é, à primeira vista, não nos é possível nestes enxergar um corte de classe social bem definido. Eles ainda não nos informam quem eram esses arrendatários: se possuíam ou não outras terras; possuindo terras, se eram grandes, médios ou pequenos proprietários; se desejavam apenas continuar reproduzindo a pecuária extensiva, ou se outras razões governavam sua decisão de firmar um contrato. Com isto, queremos somente enfatizar que os contratos de arrendamento podiam possuir motivos diversos. Sempre devemos ficar atentos ao elemento da grande diversidade de relações imbricadas nesses acordos. Não se pode compreender os arrendamentos como formas invariáveis de contrato, congelados em uma forma jurídica, muito menos ver os arrendatários enquanto um grupo ou uma classe social homogênea. Na verdade, deve-se falar em grandes, médios e pequenos arrendatários; ter a ciência disso possibilita um melhor recorte da dinâmica do universo agrário (a existência de conflitos, por exemplo, envolvendo proprietários com grandes arrendatários, ou desses grupos com os médios, pequenos e subarrendatários, além das diferentes relações entre terra, capital, diversificação produtiva e arrendamentos). “Ser arrendatário não diz nada sobre a posição social nem sobre o papel da pessoa na economia da estância”.⁶⁰

⁵⁹ Entendemos como “face ideológica” do cercamento a intolerância de proprietários de terra em relação ao estabelecimento de produtores sem a propriedade jurídica da terra – agregados, arranchados, entre outros tipos de categorias utilizadas pelos contemporâneos – nos seus campos. Este tema será melhor explorado no final do próximo capítulo.

⁶⁰ BAZANT, Jan. Peones, arrendatarios y aparceros en México, 1851-53. In: FLORESCANO, Enrique. *Haciendas, latifundios y plantaciones en América Latina*. México: FCE, 1975 apud PALACIO, J., La estancia mixta..., op. cit.

1.3 Nas trilhas dos arrendadores e arrendatários

Quem eram os arrendadores e arrendatários?⁶¹ Nesta seção, começamos a nos aproximar das características dos contratantes e dos contratos que firmavam diante dos tabeliões de Uruguaiana.

Ao todo, 1.264 indivíduos com nomes diferentes se envolveram em contratos de arrendamento ao longo do período de 1847 a 1910. Na tabela 1.2, estão distribuídos arrendadores e arrendatários de acordo com o tipo de arrendamento.

Tabela 1.2
Número de arrendadores e arrendatários segundo tipo de bem arrendado (1847-1910)

	Arrendadores		Arrendatários	
	#	%*	#	%*
Terra	538	75	492	78
Gado	163	81	206	77
Terra com gado	89	87	87	84
Total**	731	73	704	73
Total geral**	1.264			

* percentual de nomes que aparecem apenas uma vez em relação aos números absolutos

** representa o total de indivíduos diferentes envolvidos nos contratos, e não a soma dos anteriores

Fonte: 901 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Como se pode observar, a soma das cifras de cada um dos tipos de arrendamento não corresponde ao total relativo às respectivas categorias (arrendador e arrendatário), e tampouco a soma das mesmas retorna o total geral de 1.264. Isso significa que alguns nomes não apenas se repetiam entre os tipos de arrendamento, mas também entre arrendadores e arrendatários. Em outras palavras, houve casos de arrendadores e arrendatários que em certos momentos arrendaram terra, e em outras circunstâncias arrendaram gado, e além disso, poderiam ser arrendatários em uma situação e arrendadores em outra, como foram os subarrendadores; mas esse tipo de caso não se restringiu somente àqueles que subarrendavam os bens alheios. Francisco Luiz Brasileiro, por exemplo, firmou dois contratos como arrendatário de terra nos anos de 1867 (seis

⁶¹ Como “arrendador”, entendemos aquele que cedia o bem em arrendamento, e como “arrendatário”, quem o recebia.

anos por meia légua de sesmaria) e 1872 (quatro anos por um quarto de légua de sesmaria), com dois arrendadores diferentes;⁶² nos dezoito anos seguintes, Braseiro compareceu diante dos tabeliões como arrendador de gado: no mesmo ano do seu último arrendamento de terra, arrendou animais ao proprietário desta, Antônio Leopoldino de Campos (486 reses de criar, por quatro anos), prorrogou o mesmo contrato em 1876, cedeu em arrendamento dez anos depois mais gado a um outro arrendatário (350 reses de criar, por quatro anos), cessando sua carreira de arrendador de gado finalmente em 1890, quando contraiu dois contratos com João Baptista de Carvalho (150 reses de criar, por cinco anos, e quatro meses depois, mais 350 reses também por cinco anos).⁶³ Casos como o de Braseiro foram minoritários, mas revelam-se como apenas um dos diversos indícios que ressaltam que o mundo dos contratos agrários era dinâmico, permitindo aos indivíduos alguma mobilidade socioeconômica, e que as categorias arrendador e arrendatário estavam longe de serem estanques.

Uma outra característica que pode ser destacada a partir da tabela é que o número correspondente às respectivas categorias e tipos de arrendamento excede a quantidade de registros encontrada para cada tipo de contrato. Este fenômeno se explica pelo fato de que alguns arrendamentos eram coletivos, isto é, envolviam mais de um contratante, fosse por parte dos arrendadores ou dos arrendatários. Eles somam apenas 127 escrituras, sendo aproximadamente 62% de mais de um contratante do lado dos arrendatários. Quando essa situação se deu entre os arrendadores, era freqüente que fossem membros de uma mesma família (com sobrenomes iguais), indício de que os arrendamentos eram fruto de consenso entre os parentes que compartilhavam uma mesma propriedade. Porém, este consenso nem sempre foi uma condição *sine qua non* para a realização de arrendamentos de propriedades usufruídas em comum, fato que poderia ser o germe de conflitos judiciais envolvendo arrendatários.⁶⁴

Apesar de todas essas particularidades destacadas nos parágrafos anteriores, o padrão para os arrendamentos escriturados em Uruguaiiana era o de contratos firmados entre um arrendador e um arrendatário. Além disso, conforme os percentuais organizados na tabela 1.2, com pequenas variações entre as categorias e os tipos de arrendamento, a maioria dos contratantes compareceu apenas uma vez diante dos

⁶² Uruguaiiana. 1º Tabelionato. TN 6, 1865-1868, f.93v-94; TN 9, 1872-1873, f.56-56v, respectivamente. APERS.

⁶³ Uruguaiiana. 1º Tabelionato. TN 9, 1872-1873, f.55-55v; TN 15, 1886-1887, f.139v-140v; TN 18, 1889-1890, f.76v-77; TN 19, 1890-1891, f.31-32, respectivamente. APERS.

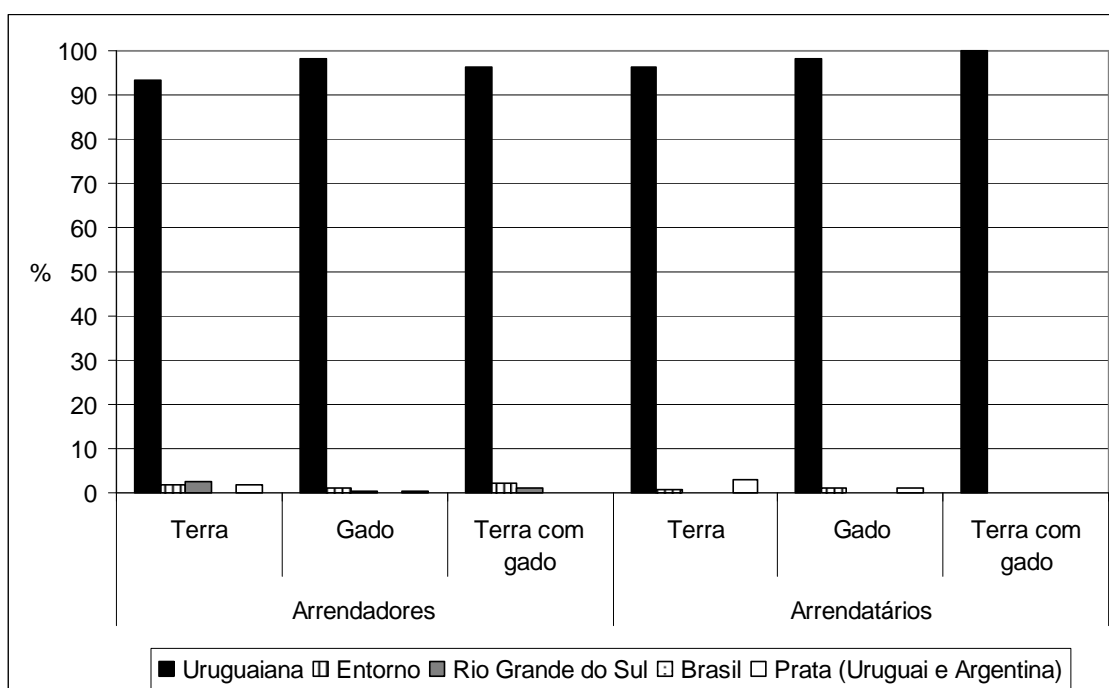
⁶⁴ Este tema será tratado no terceiro capítulo.

tabeliães para celebrar seus contratos. Em outras palavras, aqueles que empreenderam uma “carreira” como arrendador ou arrendatário foram minoria, principalmente os que transitaram entre ambos os pólos da relação contratual. Neste sentido, os arrendamentos representavam momentos específicos dentro dos ciclos de vida desses produtores. Os contratos apresentaram-se como alternativas às vezes adequadas, nem sempre as desejadas, de acesso a bens produtivos tão importantes quanto a terra e o gado.

De onde vinham os contratantes? O gráfico 1.3 relaciona as escrituras de arrendamento segundo a origem geográfica dos envolvidos.

Gráfico 1.3

Escrituras de arrendamento: origem geográfica dos contratantes (1847-1910)



Fonte: 901 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Os contratos de arrendamento celebrados em Uruguaiana eram “caseiros”, isto é, firmados por pessoas que já residiam no município, demonstrando que os arrendamentos respondiam basicamente a demandas internas dos seus habitantes. Entre todos os tipos específicos de arrendamento, poucas foram as exceções a essa regra. Há no entanto, pequenas diferenças entre arrendadores e arrendatários. Nos arrendamentos de terra, quando não eram locais, a maior chance é que os arrendadores viessem do “entorno” de Uruguaiana – basicamente, outros municípios da Campanha, como

Alegrete, Itaqui e Santana do Livramento; por sua vez, a maioria dos arrendatários “de fora” chegava através da fronteira com o Uruguai, aspecto que reforça a ligação dos produtores uruguaianenses com a República Oriental. Em relação aos arrendamentos de gado e conjuntos de terra com gado, o número de contratantes “forasteiros” era quase insignificante, o que se explica pela própria natureza móvel de um bem como o gado, ou seja, os interessados nos arrendamentos de animais teriam que arcar com um deslocamento muito custoso dos rebanhos.

Que lugar ocupavam na escala de hierarquia socioeconômica de Uruguaiana? Esta já é uma indagação cuja resposta não é definitiva. Para enfrentar esse desafio, além das escrituras públicas, buscamos auxílio nos inventários, ainda que não a partir de um uso seriado. Organizamos uma lista nominal com os 80 arrendatários cujos nomes mais apareceram nos contratos. No entanto, encontramos apenas 8 no catálogo do município de Uruguaiana organizado pelo Arquivo Público do Estado do Rio Grande do Sul. Há sempre de se considerar a possibilidade de extravio dos inventários, assim como de sua abertura em cartórios de municípios vizinhos. Contudo, cremos que seja necessário problematizar essa ausência majoritária dos arrendatários entre os inventariados de Uruguaiana. Como bem assinalam Fragoso e Pitzer, acessar os “mais miseráveis” por meio dos inventários é uma tarefa muito difícil, ou seja, esta fonte tende a sobre-representar as camadas mais afortunadas de uma determinada sociedade.⁶⁵ Assim, há a possibilidade de que boa parte dos arrendatários, ao menos no momento de suas mortes, fossem indivíduos com bens insuficientes para a abertura de inventários. Não empreendemos uma busca semelhante para os arrendadores, cuja comparação ajudaria a elucidar a hipótese da pobreza dos arrendatários.⁶⁶ Todavia, é curioso que dentre os 8 nomes cujos inventários foram localizados, 4 apareceram ao menos uma vez na categoria arrendadores, e os contratos não se tratavam de subarrendamentos. Isso não confirma, mas é mais um aspecto a ser considerado acerca do nível de riqueza da maioria dos arrendatários.

Eram os arrendatários de terra totalmente desprovidos do livre acesso a esse bem? É possível, a partir das escrituras públicas, saber que em 34 casos, os arrendatários eram possuidores de terra. Em grande parte destes contratos, essa

⁶⁵ FRAGOSO, João Luís & PITZER, Renato Rocha. Barões, Homens Livres Pobres e Escravos: notas sobre uma fonte múltipla – Inventários post mortem. In *Revista Arrabalde*. Niterói, n.º. 2, set./dez, 1988, p.37, apud GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.20.

⁶⁶ Sendo os inventários fontes auxiliares em nossa pesquisa, a busca nominal de arrendadores no catálogo não foi empreendida em virtude de limitações de tempo impostas pelos prazos referentes à elaboração desta dissertação.

informação é visível pelo fato de eles serem listados como confinantes ao campo que era alvo do arrendamento. Em outras situações, ela podia ser deduzida através de dados que eventualmente constavam no teor da escritura. No contrato que acertou em 1888 com João Lopes dos Santos, João Bernardo da Silva afirmava que as três quadras de sesmaria arrendadas por quatro anos estavam “juntas as que [ele] hoje vendeu ao arrendatário”.⁶⁷ Em contratos desta natureza, o arrendamento era a alternativa encontrada pelos produtores para a reprodução de suas atividades extensivas, fosse a criação de gado, fosse a agricultura. As extensões variavam, desde menos de 50 hectares, até mais de 5.000.

Em relação aos casos particulares dos 8 arrendatários inventariados, podemos perceber que todos eram proprietários de terras no momento de sua morte. Porém, o tamanho e a quantidade das mesmas eram variados. O já mencionado Francisco Luiz Braseiro, falecido em 1898, legou de herança à sua filha única, além de 4 casas na cidade, mobiliário e um pouco mais de 500 cabeças de gado, uma pequena chácara (que possuía por aforamento perpétuo), localizada no espaço urbano.⁶⁸ Ele havia sido arrendatário de terras maiores do que 1.000 hectares, em duas oportunidades, até 1876.⁶⁹ Por sua vez, Firmo Soares Leães, que fora arrendatário de duas fazendas de criação - localizadas em Camoatim e Garupá, entre o 2º e 3º distritos de Uruguaiiana - por doze anos (dois contratos de seis anos entre 1898 e 1910), quando faleceu em 1913 deixou para seus herdeiros, além de 4 casas e um corte de chácara situadas na cidade, duas frações de terra não-contíguas – uma de mais de 1.000 hectares, e a outra de 522, ambas localizadas no 1º distrito de Uruguaiiana, e compradas de vendedores diferentes.⁷⁰ Para se ter uma idéia de sua fortuna, Leães também legava aos seus herdeiros um automóvel da marca Ford “com acessórios”. Balbino Gomes de Castro, falecido em 1918, possuía na época 522 hectares de terra na sesmaria do Imbahá, além de uma casa com 4 peças na cidade.⁷¹ Segundo consta no próprio inventário, a fração de campo foi adquirida por compra feita a Laurentino Lara, o mesmo que arrendou a ele em 1893 uma “parte de campo” cercado de arame e com estabelecimento por cinco anos, e cujo contrato apresentava uma cláusula de venda do campo ao arrendatário, provavelmente a mesma

⁶⁷ Uruguaiiana. 1º Tabelionato. TN 16, 1887-1889, f.121-121v. APERS.

⁶⁸ Inventário de Francisco Luiz Braseiro. Uruguaiiana. 1º CC, m.3, nº122, 1898. APERS.

⁶⁹ Uruguaiiana. 1º Tabelionato. TN 6, 1865-1868, f.93v-94; TN 9, 1872-1873, f.56-56v, respectivamente. APERS.

⁷⁰ Uruguaiiana. 2º Tabelionato. TN 17, 1889, f.138v; TN 21, 1892-1895, f.136-136v, respectivamente. APERS; Inventário de Firmo Soares Leães. Uruguaiiana. 1º CC, m.6, nº252, 1913. APERS.

⁷¹ Inventário de Balbino Gomes de Castro. Uruguaiiana. 1º CC, m.7, nº296, 1918. APERS.

propriedade listada no inventário.⁷² Assim, é possível que Gomes de Castro tenha se tornado um proprietário a partir dos rendimentos provenientes de seu período enquanto arrendatário, não apenas de Lara, mas também de Francisco Antônio do Couto (por apenas 3 hectares de terra, desde o ano de 1892).⁷³

A partir desses exemplos e dos arrendamentos entre vizinhos, vemos que a condição de arrendatário não era compartilhada somente por aqueles desprovidos totalmente do acesso direto à terra. Em situações como essas, o arrendamento se configurava como meio auxiliar de aceder a esse recurso. Por motivos diversos, esses produtores sentiam a necessidade de incrementar os ganhos que dispunham com os campos de sua propriedade, e diante do limite imposto ao acesso, pelos seus cálculos econômicos, arrendar frações era a forma mais proveitosa que tinham de alcançar esse objetivo. Já no caso de Balbino Gomes de Castro, o arrendamento foi provavelmente o caminho encontrado para acumular riqueza o suficiente para enfim se tornar proprietário. Sendo assim, os produtores circulavam entre as categorias de proprietários e arrendatários, que de fato, mais do que categorias, eram estados circunstanciais.

Produtores proprietários-arrendatários eram comuns em outras regiões não muito distantes da Campanha rio-grandense, como o entorno agrário de Buenos Aires. Andrea Reguera associa a existência dessas “figuras combinadas” aos retornos que os arrendamentos poderiam trazer aos mesmos.

A variedade nas formas de arrendamento reflete uma combinação proprietário-arrendatário e arrendatário-arrendatário. [...] De todas formas tanto o proprietário-arrendatário como o pequeno arrendatário não proprietário compartilham a mesma lógica da empresa agropecuária: mais além de aceder à propriedade da terra, fazer da atividade rural um negócio rentável.⁷⁴

Como bem lembra a autora, a existência de arrendamentos deve ser pensada para além da questão de acesso à terra, pois neles estavam implicadas muitas outras expectativas dos contratantes, como investimentos de baixo risco e menores custos de produção para os arrendatários, ingressos monetários fixos e o uso racional de áreas pouco aproveitadas para os arrendadores, dentre outros elementos.

Entretanto, isso não significa que todos que se tornaram arrendatários por algum momento de suas vidas assim o fizeram por uma opção de empreendimento agrário

⁷² Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 14, 1892-1894, f.94-94v. APERS.

⁷³ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 20, 1891-1892, f.138v-139. APERS.

⁷⁴ REGUERA, A., Arrendamientos y formas de acceso a producción..., op. cit., p.271.

dentre tantas outras; na verdade, a incidência de arrendamentos, principalmente a partir da década de 1880, indica que as relações de propriedade que naquele contexto se estabeleciam ficavam ainda mais complexas. Alguns contratos, embora fossem ínfimos no universo total dos arrendamentos de terra, revelam que o arrendamento poderia de fato encarnar a transformação de um outro tipo de relação contratual agrária preexistente, mesmo isto não sendo explicitado. É o que se manifestava em situações nas quais o arrendatário possuía não um pedaço de campo, mas um estabelecimento ou parte de um próximo à fração de terra arrendada.⁷⁵

Em outros casos, o estabelecimento de um arrendamento enquanto a “monetarização” de um outro tipo de relação de propriedade fica mais claro. À época que assinou com Josefina Gonçalves da Silva e outros dois arrendadores o arrendamento de uma légua de sesmaria por seis anos, em 1888, o arrendatário João Vianna já “existia” no campo e morava em casa “por ele e à sua custa feita”, e talvez a *liberdade* que ele adquiria em troca do desembolso financeiro lhe permitia mudar sua casa para qualquer parte dentro do campo, que não estava cercado.⁷⁶ Quase dez anos depois, ocorria uma situação parecida, na qual José Lales arrendava uma parte de campo de Theodoro de Barros Leite, durante seis anos, sendo essa extensão de campo arrendada a “que é ocupada da casa e cercado do outorgado [arrendatário]”.⁷⁷ Não seria incorreto presumir que estes poucos exemplos são as faces visíveis de um mundo ocultado sob os silêncios de muitos outros contratos, mas não podemos ir muito além da suposição. De fato, o arrendamento, ao mesmo tempo em que para alguns poderia se apresentar como uma alternativa dentre outras, adequada às expectativas de rendimentos que poderia produzir, para outros poderia simplesmente significar o surgimento de um ônus monetário pelo usufruto da terra, que até então não existia ou era saldado com obrigações que não as financeiras, ou mesmo econômicas. Em outras palavras, antes de uma alternativa, se caracterizava como uma imposição.⁷⁸

Já para os pequenos proprietários, ceder em arrendamento seus pedaços de campo poderia implicar um acréscimo importante para as rendas que obtinham de suas atividades econômicas. Não foram poucos os contratos que traziam cláusulas de uso

⁷⁵ Poderia ser uma casa, como a de João dos Santos Pinheiro, que ficava junto ao campo que ele arrendou por dois anos de Ignácio Florêncio Machado em 1865. O campo havia sido comprado pelo arrendador, embora não estivesse especificado quem fosse o antigo dono. Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 6, 1865-1868, f.12-12v. APERS.

⁷⁶ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 16, 1887-1889, f.82v-82. APERS.

⁷⁷ Uruguaiana. 3º distrito. TN 1, 1895-1900, f.34-34v. APERS.

⁷⁸ Este assunto e alguns dos seus exemplos serão retomados nos capítulos seguintes.

comum das áreas arrendadas entre arrendatários e arrendadores.⁷⁹ Uma parcela significativa desses se referia a arrendamentos de pequenas extensões, abaixo de 100 hectares, que como trataremos mais adiante, tendiam em geral a apresentar os custos mais altos na relação de réis por hectare. Em tais circunstâncias, a cessão da terra em arrendamento não implicava para o arrendatário o direito de usufruí-la exclusivamente, fazendo com que esses pequenos proprietários pudessem somar aos seus rendimentos agropecuários os ingressos monetários advindos das rendas pagas por seus inquilinos.

Portanto, os interesses tanto dos arrendadores quanto dos arrendatários não podem ser reduzidos apenas a questões de propriedade, nem somente ao aspecto de empreendimentos agrários. Na verdade, a complexidade encontrada no universo total dos arrendamentos reflete a própria complexidade das relações sociais em que eles estavam inseridos; assim, por trás de arrendatários estavam pequenos e grandes produtores, latifundiários, produtores não-proprietários e ex-agregados. É preciso compreendê-los dentro dos limites e das possibilidades das estruturas em que atuavam como agentes socioeconômicos.

Uma alternativa de entrada em tal cenário é a observação da classificação ocupacional dos contratantes. Essa opção é interessante, embora limitada: as escrituras de arrendamento que informam a ocupação dos arrendadores, dos arrendatários, ou de ambos, correspondem a 267 registros, ou seja, cerca de 29,6% do total de 901 contratos. Em termos cronológicos, é a partir de 1880 que essas informações começam a ser registradas pelos notários, somando pouco menos de $\frac{1}{3}$ do total de escrituras contabilizadas a partir dessa década. No entanto, essa prática torna-se mais recorrente apenas no último decênio, durante o qual metade dos contratos contém tais designações ocupacionais, e parece repetir uma tendência geral entre os notários do município, uma vez que todos os tabelionatos pesquisados apresentam esse padrão.

Agora, analisemos mais detidamente as categorias ocupacionais contidas nessas escrituras, de acordo com cada pólo da relação contratual e com o tipo de bem arrendado.

⁷⁹ Essas cláusulas serão exploradas no capítulo seguinte.

Tabela 1.3
Ocupação dos arrendadores (1881-1910)

Ocupação	Terra		Gado		Terra com gado	
	#	%	#	%	#	%
Criador	85	57	33	81	19	63
Proprietário	32	21	6	15	6	20
Criador e proprietário	1	½	-	-	1	3
Fazendeiro	12	8	-	-	2	7
Comerciante	4	3	1	2	-	-
Comerciante e criador	1	½	-	-	-	-
Com variação ocupacional	9	6	-	-	2	7
Outras*	6	4	1	2	-	-
Total de escrituras	150	100	41	100	30	100

* 2 notários, 1 advogado, 1 médico, 1 médico do exército, 1 guarda-livros e 1 militar.

Fonte: 245 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Tabela 1.4
Ocupação dos arrendatários (1881-1910)

Ocupação	Terra		Gado		Terra com gado	
	#	%	#	%	#	%
Criador	102	64	33	72	11	48
Proprietário	23	14	7	15	5	22
Criador e proprietário	2	1	-	-	1	4
Fazendeiro	10	6	-	-	1	4
Agricultor	1	1	-	-	-	-
Comerciante	8	5	1	2	2	9
Negociante	-	-	1	2	-	-
Com variação ocupacional	12	8	3	7	2	9
Outras*	2	1	1	2	1	4
Total de escrituras	160	100	46	100	23	100

* 1 açougueiro, 1 engenheiro, 1 empregado público e 1 engenheiro militar.

Fonte: 261 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Em linhas gerais, podemos observar que a designação “criador” é majoritária - amplamente nos arrendamentos de gado - entre todos os tipos de arrendamento. Este termo é provavelmente o mais vago entre todas as categorias indicadas nesses contratos:

como a maioria dos estudos de história agrária no Rio Grande do Sul aponta, engloba desde os grandes estancieiros donos de rebanhos que ultrapassavam 2.000 cabeças, até os pequenos que criavam no máximo algumas centenas de reses.⁸⁰ Isto é revelador também da amplitude do estrato social tanto dos arrendadores quanto dos arrendatários.

Depois dos criadores, aqueles designados como “proprietários” foram os que mais compareceram diante dos notários para firmar contratos. A expressão é igualmente vaga, não tanto pela variedade de estratos sociais que abriga, mas pela falta de clareza acerca da função econômica que desempenha. Analisando as categorias ocupacionais das testemunhas de processos-crime de Alegrete em meados do século XIX, Farinatti levantou a possibilidade de que os “proprietários” pudessem tratar “de pessoas que viviam preferencialmente de rendas, normalmente imobiliárias, fossem elas rurais ou urbanas, ainda que também pudessem ser prestamistas”.⁸¹ Isso não fica tão evidente pelos dados das tabelas 1.3 e 1.4, uma vez que são similares tanto para os arrendadores quanto para os arrendatários, não obstante os índices de arrendatários de terra “proprietários” serem menores em aproximadamente $\frac{1}{3}$ em relação aos arrendadores (14,4 e 21,3%, respectivamente).

Já os fazendeiros constituem proporcionalmente o terceiro grupo entre os envolvidos nos arrendamentos. Apoiando-se novamente em Farinatti, é possível que essa categoria refira-se “apenas aos mais abastados criadores de gado, todos proprietários de terras e de grandes estabelecimentos rurais”. Assim, por apresentar características muito semelhantes aos “proprietários”, provavelmente era uma categoria bastante próxima a esta.⁸² Caso tomemos isso como provável, teríamos entre 25 e 30% dos arrendatários (com ocupação declarada) como proprietários de terra, com exceção dos que arrendavam somente a terra. Também chama a atenção o fato de os “fazendeiros” não constarem entre os envolvidos em arrendamentos de gado, o que pode nos informar mais tanto sobre essa categoria ocupacional, quanto sobre esse tipo de arrendamento.

Os comerciantes aparecem com percentuais mais baixos em relação às ocupações diretamente relacionadas ao mundo rural, seguido por outras categorias variadas, de caráter urbano ou militar.

⁸⁰ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit.; FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit.; OSÓRIO, H., *O império português no sul da América...*, op. cit.; ZARTH, Paulo Afonso. *Do arcaico ao moderno: o Rio Grande do sul agrário do século XIX*. Ijuí: Editora UNIJUÍ, 2002.

⁸¹ FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., pp.347-348.

⁸² Id. *ibid.*, p.351.

Essas ocupações devem ser tomadas com certa flexibilidade, a exemplo do que indicam designações como “criador e proprietário” e “comerciante e criador”, mas principalmente, a partir dos contratantes que ao longo do tempo foram classificados com ocupações diferentes, como está explicitado pelo quadro 1.1.

Quadro 1.1
Arrendadores e arrendatários de terra com variação ocupacional

	Nome	# contratos	Ordem da variação ocupacional*
Arrendadores	Arthur Mendes de Carvalho	2	f (1903) – cr (1908)
	Cyrillo Poney	2	p (1896) – cr (1905)
	Estevão de Oliveira Pinto	2	p (1904) – cr (1908)
	Heitor Mendes de Carvalho	8	2x cr (1901) – f (1903) – 5x cr (2x 1905, 1906, 2x 1908)
	José Lourenço Pereira da Silva	2	p (1886) - cr (1910)
	José Tajés	2	cr (1891) – p (1901)
	Manoel Alves Leite	2	f (1901) – cr (1905)
	Maria Júlia Gomes Rolim	2	p (1906) – cr (1909)
Arrendatários	Themistocles Leão Machado	2	cr (1907) – p (1909)
	Affonso Leão Fabrício	2	cr (1896) – co (1905)
	Augusto Cadamastari	3	cr (1904) – p (1905) – co (1908)
	Benigno Fernandes Gudim	8	2x com (1901) – cr (1905) – com e cr (1906) – 4x cr (1x 1906, 3x 1908)
	Braúlio Ludgero Saldanha	2	f (1904) - cr (1906)
	Cândido da Rosa Freitas	2	cr (1901) – p (1901)
	Domingos Alves da Cunha	2	cr (1905) – f (1905)
	Francisco Martins de Carvalho	4	cr (1898) – f (1901) – cr (1905) – f (1907)
	João Peró	2	com (1905) – p (1909)
	José Maria Belleza	3	p (1904) – 2x f (1906 e 1907)
	Manoel Ferreira Serpa	2	f (1902) – cr (1908)
	Pedro Pio de Almeida	2	p (1902) – cr (1908)
Umbelina Câmara Abreu	2	cr (1907) – f (1909)	

*cr = criador, p = proprietário, f = fazendeiro, com = comerciante, x = vezes no ano que foi classificado com a ocupação determinada

Fonte: 58 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

O quadro demonstra a fluidez que existia entre a categoria “criador” e as categorias “proprietário” e “fazendeiro”, muito mais do que entre essas duas últimas, representadas apenas pelo caso do arrendatário José Maria Belleza. É bastante provável que o critério de mobilidade social explique essas trajetórias de variação, embora não seja o único possível. Por exemplo, Cândido da Rosa Freitas foi classificado, dentro do

intervalo de um mês, primeiro como “criador” e depois como “proprietário”, e diante do mesmo tabelionato. É de se supor, a partir de uma situação como esta, que a ocupação fosse auto-declarada.

Diante disso, o reconhecimento mútuo das normas de hierarquização social deve ter jogado um papel fundamental, determinando classificações diferentes para um mesmo indivíduo de acordo com a posição que este ocupava na relação com o outro contratante, e também da dimensão dos bens envolvidos no contrato. Esse pode ter sido o caso do próprio Cândido da Rosa Freitas, que foi designado como “criador” quando arrendou 261 hectares de Clara da Cunha Alfaro, também “criadora”, e como “proprietário” no arrendamento de 2.178 hectares do igualmente “proprietário” Joaquim Basílio Ferreira da Costa.⁸³

Tais aspectos salientam as especificidades de cada contrato, ao mesmo tempo em que ratificam a necessidade de estarmos atentos a contextos que estruturavam aquela sociedade, com muitas características de uma fase de transição, no qual elementos mais enraizados passam a ser confrontados com novas dinâmicas. Não apenas a natureza socioeconômica diversa dos indivíduos que participavam nesses contratos aponta para essa fase de transição. Como veremos adiante, diferentes características dos contratos em si revelam um mundo composto de permanências e ao mesmo tempo de pequenas transformações. A partir dessas características, vamos pouco a pouco desvelando o que era tendencial e o que era particular nos arrendamentos.

1.4 Prazos de duração dos contratos

A grande maioria dos registros designava, além da data da escritura, a data de início do contrato: apenas 45 não a indicam (35 arrendamentos de terra e 10 de gado). Em apenas 37,9% das 856 escrituras com ambas as informações, o contrato começava a contar desde o momento de sua assinatura, e em 156 os acordos passavam a vigor depois de sua escrituração. Isso significa que dos contratos em que é possível conhecer o início, em aproximadamente 45,% dos mesmos este se dava antes da decisão de reconhecê-lo publicamente. Esses casos estão presentes em todo o período de seis

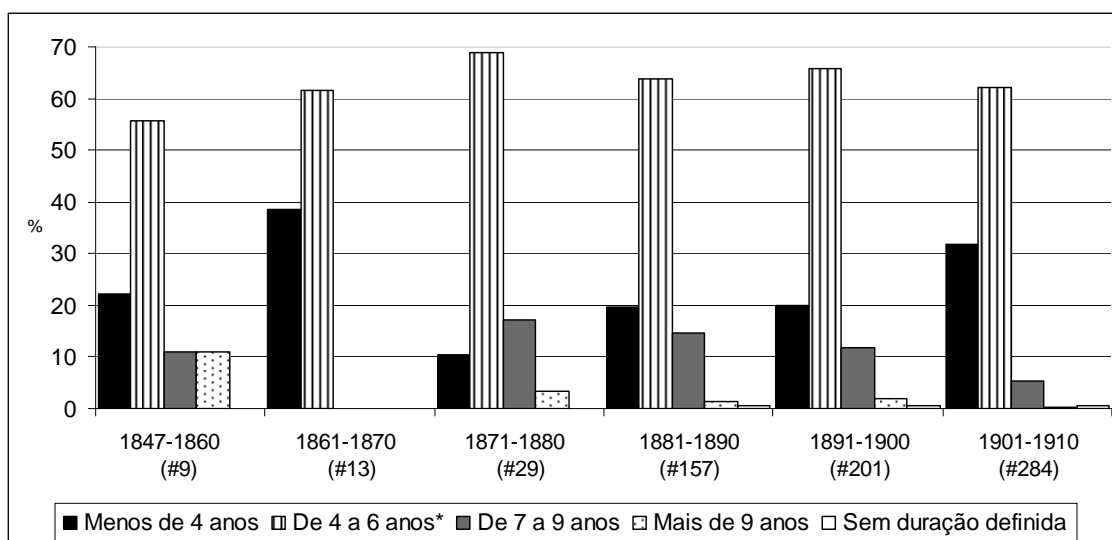
⁸³ Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 13, 1890-1892, f.100-100v; 117-117v. APERS. Situação similar pode ter acontecido com arrendadores como Heitor Mendes de Carvalho, classificado como “criador” em sete oportunidades, durante sete anos, e como “fazendeiro” uma única vez, justamente quando deu em arrendamento ao também “fazendeiro” Francisco Borges de Menezes uma parcela muito maior de terra (mais de 7.000 hectares) do que nos outros contratos com outros arrendatários. Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 20, 1901-1903, f.181v-182v. APERS.

décadas; ou seja, por mais que a intermediação do Estado nas relações entre os indivíduos apresentasse uma clara evolução, conforme o aumento da incidência das escrituras públicas, ela ainda era uma etapa secundária no estabelecimento dessas relações. Na grande maioria dessas situações o intervalo entre o início do contrato e a sua oficialização não passava de dez dias, talvez um ou dois meses. Mas podia ser de mais de seis meses, embora isso se tornasse cada vez menos comum à medida que o século XX se aproximava.⁸⁴

Os prazos de duração⁸⁵ dos arrendamentos de terra (incluindo terra com gado) estão distribuídos no gráfico 1.4.

Gráfico 1.4

Escrituras de arrendamento de terra (geral): prazos de duração (1847-1910)



Fonte: 693 escrituras de arrendamento. Uruguiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Há uma clara recorrência dos contratos de média duração, com quase $\frac{2}{3}$ do total. Observando-se as seis décadas, essa predominância se mantém, sempre com o percentual majoritário do período. Os contratos de curta duração somam $\frac{1}{4}$ do todo, oscilando ao longo dos sessenta e três anos entre 14,3% e 33,3%. Já os contratos

⁸⁴ Em 30 de maio de 1907, Eduardo Alves de Oliveira arrendou de Dona Theodora Pibernat de Oliveira uma fração de campo de 370,3 hectares, por cinco anos, começando a contar desde 4 de dezembro do ano anterior. Uruguiana. 1º Tabelionato. TN 28, 1906-1908, f.29-29v. APERS.

⁸⁵ Adotamos os mesmos critérios utilizados por Fradkin no seu estudo sobre os contratos rurais na campanha bonaerense da primeira metade do século XIX. O autor divide os períodos de duração dos contratos em “curtos” (um a três anos), “médios” (quatro a seis anos), “longos” (sete a nove anos) e “muito longos” (dez ou mais anos). FRADKIN, R., Los contratos rurales..., op. cit., p.203.

classificados como de longa e de muito longa duração somados contribuem com cerca de 1/10 do total agregado.

Como em outros momentos da análise de condições extraídas dos contratos de arrendamento, é muito importante que tenhamos ciência das limitações dessas fontes. Segundo nos alerta Palacio, “os períodos pelos quais se firmavam os contratos são reveladores sobretudo das práticas dos possuidores de terra com os arrendamentos e não necessariamente do tempo que efetivamente permaneciam os arrendatários na terra”.⁸⁶ De fato, não há garantia definitiva a respeito disso, principalmente na ausência de regulamentações legais melhor definidas sobre os arrendamentos. Mas podemos relativizar as preocupações desse autor ponderando que contratos celebrados ante os tabeliães, isto é, mediados pelo Estado, estavam em condições jurídicas menos precárias, pelo menos na comparação com contratos particulares ou verbais. No mínimo, é válido refletir acerca dessas evidências empíricas como tendências e possibilidades.

Apesar das recorrências, as durações dos contratos apresentavam uma grande diversidade. Encontramos acordos de curtíssima duração, menores que um ano,⁸⁷ até 9 casos de dez anos, e em 4 oportunidades, o prazo não foi determinado.⁸⁸ Embora sua maior incidência tenha se dado em 1901-1910 (pouco menos do que $\frac{1}{3}$), contratos de curto prazo foram firmados desde a primeira década analisada, e eram mais comuns do que os de longa duração, o que coloca em questão o pressuposto de uma necessária redução do prazo dos arrendamentos à medida em que um uso mais dinâmico da propriedade fundiária passava a se instaurar.

Isso igualmente revela-se na constatação da majoritária presença dos contratos de média duração, mesmo na última década analisada, o que evidencia um poder de negociação significativo dos arrendatários, pelo menos nesse quesito. Para Fradkin, isso indica que “embora os proprietários pudessem ter a intenção de preservar seus direitos e ingressos através de contratos de curta duração que lhes permitiam reformulá-los ou

⁸⁶ “Assim, por exemplo, muitos proprietários faziam contratos anuais que se renovavam todos os anos com um novo registro, o que na prática fazia com que o chacareiro [arrendatário] permanecesse pelo prazo legal ou ainda por mais tempo”. PALACIO, J., *La estancia mixta...*, op. cit.

⁸⁷ Houve um caso de apenas seis meses, de 1884, um de sete meses, de 1862, e outros dois, de 1906, de onze meses, firmados pelo mesmo arrendador, porém com unidades e arrendatários diferentes. Uruguiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 7, 1884-1886, f.4-4v; 1º Tabelionato. TN 4, 1860-1862, f.99v-100; TN 27, 1904-1906, f.107v; f.110v-111, respectivamente. APERS.

⁸⁸ Há um desses contratos em que se explicitava que o acordo duraria “até que se proceda a medição e demarcação do mesmo campo”, e “depois de feita a medição e demarcação do campo os contratantes farão novo contrato e se faltar algum tempo para completar o ano certo do arrendamento não será levado em conta”. Uruguiana. 1º Tabelionato. TN 21, 1892-1895, f.34v-35.

dissolver as sociedades, só parecem ter alcançado esses objetivo de modo limitado”.⁸⁹ Se levarmos isso em conta, então os arrendatários uruguaienses, em sua maioria, gozavam de uma estabilidade no mínimo “razoável” para seus empreendimentos pecuários, pois dispunham de tempo suficiente para colher os frutos de sua atividade econômica. Segundo Barrán e Nahum, no Uruguai, enquanto as explorações agrícolas geravam rendimentos anuais, os retornos nos arrendamentos pecuários eram bem mais demorados – “uma cria demorava 4, 5, ou 6 anos para se converter em novillo para charqueador ou frigorífico”.⁹⁰ Essa estabilidade, de certa forma, estava mais associada a uma modalidade tradicional de criação, reproduzindo a pecuária extensiva, de riscos mínimos, pouco sujeita a imperativos de uma dinâmica modernizadora.

Tal situação diferia os arrendatários brasileiros dos seus pares uruguaios. No território da República Oriental, em 1900, os arrendatários compunham 37% de todos os “hacendados” que ali viviam.⁹¹ Os contratos, geralmente curtos (de um a dois anos) e as poucas garantias de indenização por benfeitorias desestimulavam investimentos em cercas, aguadas, e mesmo em casas de moradia. Esse capital de melhorias era, por outro lado, investido na mestiçagem do gado, sendo os animais de propriedade desses arrendatários. “Por necessidade (deviam pagar ano a ano uma renda que crescia) e por conveniência, este grupo social mestiçou”.⁹² Assim, embora compartilhassem de elementos da pecuária tradicional, como a exploração de grandes extensões de terra, os arrendatários não eram identificados como latifundiários, e sim como uma “classe média rural”: “O arrendamento introduzia uma cunha dessa dinâmica de classe média (dinâmica por necessidade) nos departamentos aonde o latifúndio rotineiro predominava ou coexistia com a classe dos proprietários medianos [...]”.⁹³ Apesar disso, tanto a proporção quanto o caráter dos arrendamentos não eram os mesmos em todo o território. Os campos ocupados pela pecuária tradicional eram os que apresentavam as menores proporções de arrendatários, e, além disso, reproduziam a faceta não-capitalista também nos arrendamentos: esse era o quadro das regiões fronteiriças com o Brasil, onde “o

⁸⁹ FRADKIN, R., *Los contratos rurales...* op. cit., p.203. O autor verificou para os contratos rurais na campanha de Buenos Aires entre 1820 e 1840, 50% de casos de média duração, 30% de curta duração, e os restantes 20% para os contratos de longa e muito longa duração.

⁹⁰ BARRÁN, José Pedro y NAHUM, Benjamín. *Historia rural del Uruguay moderno*. Tomo VI. La civilización ganadera bajo Battle (1905-1914). Montevideo: Ediciones de la Banda Oriental, 1977, pp.22-23.

⁹¹ Idem. *Historia rural del Uruguay moderno*. Tomo III. Recuperación y dependencia (1895-1904). Montevideo: Ediciones de la Banda Oriental, 1973, p.138.

⁹² Id. *ibid.*

⁹³ Id. *ibid.* p.139.

número de arrendatários não pode ser tomado em conta pois não se trata de típicos medianos empresários, senão de fortes proprietários rio-grandenses que arrendavam uma ou várias estâncias no Uruguai, em particular em Artigas”.⁹⁴ Todavia, isso apenas reforça essa diferença, pois muitos dos arrendatários dessas regiões eram de Uruguaiana, o que enfatiza ainda mais o caráter tradicional dos arrendamentos do lado brasileiro.

Em estudos referentes a regiões argentinas, os autores relativizam os casos de contratos curtos, que eram na prática muitas vezes renovados, provendo de uma maior estabilidade os arrendatários, embora nominalmente seus contratos fossem de poucos anos.⁹⁵ De fato, em 24 casos de nossa amostra de arrendamentos de terra estava prevista explicitamente a possibilidade de renovação, e, dentre eles, 10 eram contratos de curta duração, atestando que esse tipo de prática, além de não ser incomum em Uruguaiana, estava diretamente associada aos prazos menores. Porém, igualmente raros foram os acordos prorrogados através de nova escritura - apenas 21: destes, 3 correspondiam a contratos curtos e 6 a acordos de longa duração – lembrando que contratos de tempo mais prolongado perfaziam pouco menos de 10% do total de arrendamentos de terra. A maioria das prorrogações apresentava prazo igual ao dos seus contratos originais. Como na Argentina, os arrendamentos poderiam de fato ser estendidos, mesmo sem uma nova escritura. Entretanto, o possível não implica necessariamente o provável, e firmar um contrato de curta duração era certamente uma escolha surgida de interesses concretos, ao menos por parte dos arrendadores, estando em jogo para os mesmos a possibilidade de reaver ou não suas propriedades em um espaço pequeno de tempo. Desse modo, teoricamente, a diminuição da incerteza para os arrendadores – encurtar o período de arrendamento – era o inverso do que desejavam os arrendatários – fortalecer a estabilidade do contrato através de um período de média a longa duração.

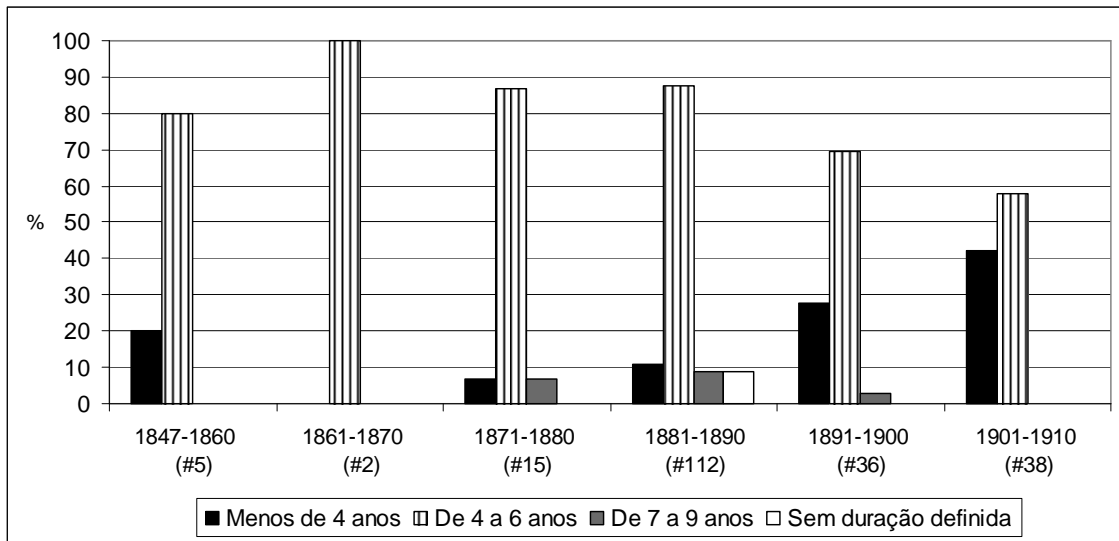
Passemos agora, para a duração dos arrendamentos de gado.

⁹⁴ Id. *ibid.*

⁹⁵ REGUERA, A., *Arrendamientos y formas de acceso a producción...*, op. cit., p.257; BARSKY, Osvaldo & DJENDEREDJIAN, Julio. *Historia del capitalismo agrario pampeano*. Tomo I: La expansión ganadera hasta 1895. Buenos Aires: Siglo XXI Editores Argentina, 2005, p.415.

Gráfico 1.5

Escrituras de arrendamento de gado: prazos de duração (1847-1910)



Fonte: 208 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Assim como em relação aos arrendamentos de terra, os contratos de arrendamento de gado, em sua grande maioria, eram de tempo médio. Sob esse ângulo, é perceptível um poder de barganha dos arrendatários, uma vez que empreendimentos pecuários demandavam algum tempo para gerar algum rendimento. Desse modo, contratos com duração abaixo de quatro anos não eram nada vantajosos para os arrendatários. Contudo, embora sempre minoritários, prazos de curta duração foram ficando cada vez mais frequentes a partir da última década do século XIX, chegando a 42,1% do total na década de 1900. Isso pode ser resultado de alterações na conjuntura do problema da mão-de-obra, deixando os proprietários de rebanhos menos propensos aos imperativos que na década de 1880 os havia levado a buscar nos arrendamentos de seu gado uma atenuação das perdas que estavam sofrendo. Há também a possibilidade de que mesmo com prazos legalmente curtos, na prática, as prorrogações dos contratos sem a mediação do Estado estendessem o tempo que os arrendatários permaneciam com a posse dos animais.

Ao contrário dos arrendamentos de terra, os prazos longos (maiores do que seis anos) quase que inexisteriam no âmbito dos arrendamentos de gado. Esta característica ressalta que o arrendamento de gado era uma saída relativamente “circunstancial” para os donos dos animais, não sendo de seu interesse as “amarras” de um contrato muito

extenso. A renda provida por esses contratos poderia servir como um aproveitamento racional de seus bens, mas a opção prioritária, uma vez que a conjuntura econômica assim permitisse, era a de continuar reproduzindo a pecuária extensiva que há muito era praticada na Campanha.

Tomando-se os meses em que se iniciavam, os contratos de arrendamento – tanto de terra quanto de gado - não pareciam estar necessariamente relacionados aos ciclos do calendário da pecuária.⁹⁶ Desde os anos posteriores a 1880, não houve algum mês que concentrasse os contratos. A pouca diferença percentual no âmbito do conjunto total de arrendamentos demonstra que estes configuravam uma alternativa que não se restringia a um determinado período do ano. Se havia algum imperativo a esses contratos imposto por demandas sazonais, elas não eram suficientes para atrelar os contratantes a algum mês ou ciclo específico.

A partir de agora, vamos analisar aspectos relativos apenas aos arrendamentos de terra e os conjuntos de terra com gado, para compreender melhor as características próprias aos contratos envolvendo o bem que mais se valorizava no período. Os arrendamentos de gado serão retomados em uma seção específica.

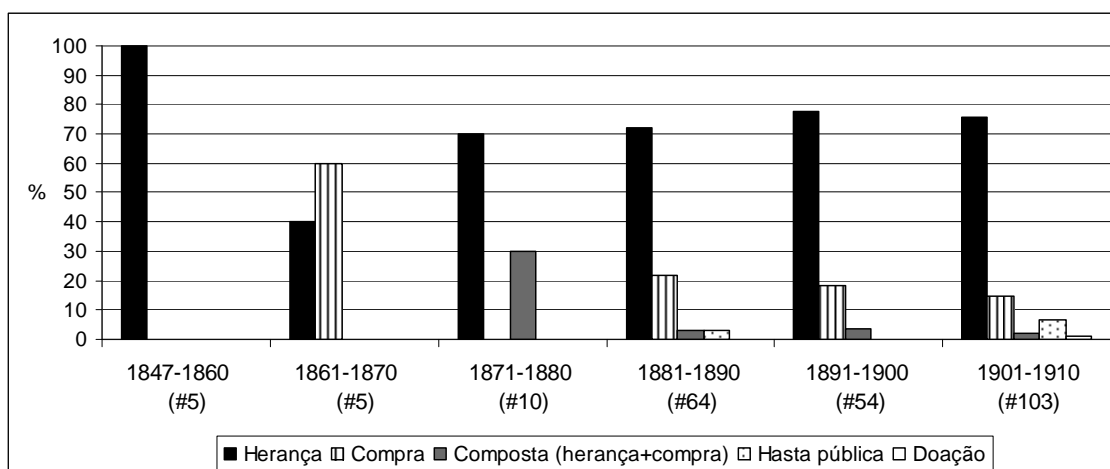
1.5 Arrendamentos de terra: origem e tipos de exploração

Em 34,7% dos contratos de arrendamento de terra estava informado o modo de aquisição da propriedade pelo arrendador. No gráfico 1.6 estão organizados os dados referentes a essas formas de aquisição.

⁹⁶ As rotinas de trabalho da pecuária estavam fortemente ligadas ao ciclo de estações do ano. Os animais ficavam sujeitos aos rigores dos climas mais extremos de frio e calor. O ciclo de abril a setembro é geralmente associado às práticas dos rodeios, principalmente da marcação e castração dos animais, uma vez que o clima frio diminuía a ação dos insetos sobre as feridas do gado. Durante todo esse intervalo de tempo, essas atividades podiam ser realizadas, e depois das perdas causadas pelo rigor do inverno, o gado se nutria dos pastos mais frescos que brotavam na primavera, atingindo um novo pico de engorde por volta de novembro, quando os rebanhos eram reunidos e organizados para a venda. FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., pp.291-292; BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., pp.40-41.

Gráfico 1.6

Escrituras de arrendamento de terra (geral): modos de aquisição das propriedades arrendadas (1847-1910)



Fonte: 241 escrituras de arrendamento. Uruguaiiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

A origem predominante das terras arrendadas era a herança, majoritária em todas as décadas, com exceção de 1861-1870 (5 registros), quando as terras compradas foram as mais arrendadas. Outras formas, como contratos de arrendamento arrematados em hasta pública (leilão judicial), e doações, foram mais escassas. A grande incidência de arrendamento de terras herdadas espelha a própria estrutura fundiária do município. Como vimos, a Campanha teve uma ocupação mais tardia na comparação com as regiões do Rio Grande do Sul mais próximas do litoral. Apesar disso, seu território foi apropriado em um ritmo bastante acelerado, e mesmo em uma localidade mais nova, como era a região de Uruguaiiana, a fronteira agrária já estava fechada, sendo a transmissão por herança uma forma comum de aquisição de propriedade.

Entre os arrendamentos com terras adquiridas por herança, aproximadamente $\frac{1}{3}$ se referia a casos de tutela de bens de menores, em sua maioria filhos ou netos dos arrendadores. Esses contratos faziam sentido justamente por permitir um aproveitamento viável da terra, garantindo a produção de uma “poupança” para os filhos, incapacitados de administrar autonomamente seus pertences e ainda submetidos

aos cuidados dos seus pais. Sendo assim, o arrendamento desses bens certamente integrava o repertório de estratégias familiares de reprodução social.⁹⁷

Os contratos arrematados em leilão judicial, ainda que de menor frequência, possuíam as mesmas motivações dos arrendamentos de terras sob tutela. Tutores de órfãos poderiam recorrer à mediação estatal para valorizar seus bens por meio de leilões públicos que tinham como objeto o arrendamento dos mesmos. Os arrendadores, nos 9 casos em que a terra arrendada foi declarada como “arrematada em hasta pública”, atuavam na prática como subarrendadores e poderiam extrair algum ganho em cima da diferença entre o preço pago na arrematação e o cobrado aos subarrendatários.

Vejamos agora os tipos de propriedades arrendadas encontradas nos contratos.

Tabela 1.5

Escrituras de arrendamento de terra (geral): tipos de propriedade arrendada (1847-1910)

Descrição da propriedade arrendada	1847-1860		1861-1870		1871-1880		1881-1890		1891-1900		1901-1910		Total 1847-1910	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Campo (pedaço, parte, rincão, quinhão) ou fração (légua, quadra, quadra quadrada)	7	78	11	79	21	75	117	76	124	62	189	67	469	68
Estabelecimento ou unidade produtiva (fazenda, chácara, invernada)	2	22	3	21	7	25	40	25	77	38	95	33	224	32
Total do período	9	100	14	100	28	100	157	100	201	100	284	100	693	100

Fonte: 693 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Na primeira linha da tabela estão os casos em que se arrendava simplesmente uma extensão de terra indeterminada – pedaço, parte, rincão ou quinhão “de campo” – ou uma fração limitada – léguas, quadras, quadras quadradas, metros quadrados -; na segunda, constam as situações nas quais eram mencionadas como alvo do arrendamento

⁹⁷ Para uma análise dessas estratégias entre as famílias da elite agrária de Alegrete, ver FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., pp.291-292; BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., pp.204-288.

unidades produtivas específicas – fazendas ou estâncias, chácaras, invernadas – ou campos com “estabelecimentos”.

Estes arrendamentos de estabelecimentos ou unidades produtivas têm uma ligação maior com os arrendamentos conjuntos de terra e gado, correspondendo a 40% destes, contra 31,5% dos arrendamentos unicamente de terra.

Os índices da tabela apontam para uma importante característica dos arrendamentos tomados em conjunto: mesmo considerando cada um dos seis períodos particularmente, a maior parte dos arrendatários buscava campos “limpos”, isto é, sem uma estrutura para produção previamente estabelecida, nos quais pudessem iniciar explorações novas.⁹⁸ Os percentuais diminuem nas últimas décadas, indicando o crescimento do número de arrendatários que não desejavam correr maiores riscos e que, por isso e/ou por uma maior capacidade de investimento, arrendavam unidades produtivas “completas”. Não obstante, esse tipo de arrendamento, mesmo minoritário, já era presente desde a metade do século XIX.

Na tabela seguinte podemos observar mais pormenorizadamente as características dos arrendamentos de unidades produtivas.

Tabela 1.6
Escrituras de arrendamento de terra (geral): tipos de unidade produtiva arrendada (1847-1910)

Tipo de unidade produtiva arrendada	1847-1860		1861-1870		1871-1880		1881-1890		1891-1900		1901-1910		Total 1847-1910	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Estabelecimento	1	50	1	50	3	38	30	75	47	61	56	59	138	62
Chácara	-	-	-	-	1	12	4	10	15	20	10	11	30	13
Estabelecimento de criação	-	-	-	-	-	-	2	5	8	10	19	20	29	13
Fazenda	1	50	1	50	2	25	4	10	6	8	8	8	22	10
Estância	-	-	-	-	2	25	-	-	1	1	1	1	4	2
Invernada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	>0
Total do período	2	100	2	100	8	100	40	100	77	100	95	100	224	100

Fonte: 224 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

⁹⁸ Há que se considerar que mesmo os arrendamentos de campos *per se* descreviam algumas vezes benfeitorias como casas, galpões, mangueiras e piquetes, ainda que não fossem explicitamente caracterizados enquanto “estabelecimentos”. Todavia, compõem menos de 1/5 dos casos.

Os **estabelecimentos** foram majoritários dentre os arrendamentos de unidades “completas”, muito além das que eram especificadas (chácaras, fazendas e estâncias). O termo “estabelecimento” é genérico, e é difícil determinar sua finalidade produtiva. Em mais de $\frac{1}{3}$ dos casos não há menção a benfeitorias, e em cerca de 11% elas existiam, embora não tivessem sido detalhadas. O restante, pouco mais da metade, constituía-se, em boa parte, de casa de moradia - geralmente de material e coberta de telhas, mas às vezes de zinco ou de capim -, cozinha, galpão, mangueiras e piquetes. Não era incomum descrever poteiros, arvoredos frutíferos e plantações. Poucas vezes havia uma descrição pormenorizada da casa. Em 104 registros sabemos das extensões desses estabelecimentos, que iam de menos de 10 hectares a mais de 5.000, mas que se concentravam nas faixas de 101 a 500 hectares (35), de 501 a 1.000 hectares (26), e de 1.001 a 5.000 hectares (32). Essa variedade de dimensões ratifica o caráter diverso dos tipos de exploração que poderiam ser englobados sob o nome de “estabelecimento”.

Localizadas nos subúrbios da cidade de Uruguaiana, as **chácaras** eram objetos de arrendamento muito menos frequentes do que os estabelecimentos. Elas estão associadas com os pequenos arrendamentos: suas extensões, que são descritas em metade dos registros, não ultrapassaram nunca os 100 hectares. Assim como nos estabelecimentos, as benfeitorias mais comuns eram casas e galpões, mas também cercados para plantações e arvoredos eram frequentes, e por vezes carretas, junta de bois e bestas foram mencionados, apontando para o caráter agrícola desse tipo de exploração.

Os “**estabelecimentos de criação**” seguem de perto as chácaras entre os arrendamentos de terra. Pela sua própria designação, a atividade pecuária era a desenvolvida nesse tipo de unidade. Em relação às extensões e às benfeitorias, os dados são bastante similares àqueles encontrados na categoria “estabelecimentos”, levando a crer que se tratasse de um mesmo tipo de exploração. Nesse sentido, algo que é notável também a partir de muitas outras características, os arrendamentos, analisados sob uma ótica ampla, reproduziam as formas de produção econômica próprias de Uruguaiana e da Campanha como um todo. Assim, em grande medida, se adequavam àquela que, desde 1849, apenas três anos após a elevação de Uruguaiana à categoria de município, fora declarada em relatórios enviados ao presidente da província pelas autoridades locais como a “vocaçãõ” da região:

[Em Uruguaiana], o principal ramo de criação é o gado vacum, contando-se 83 Estâncias; em todas as quais há também crias de animais cavalares. Em quase todas criam-se além disso ovelhas e muars, mas em pequena escala; e antes como um auxiliar, do que como indústria especial.

[...] a carestia de braços faz o Município pouco lavrador, sendo apenas o milho cultivado em porções consideráveis nas Ilhas do [rio] Uruguai. O terrão contudo é favorável ao cultivo da uva, trigo, feijão, cevada, mandioca, amendoim, e arroz; segundo opinião de alguns poucos plantadores que os têm cultivado.⁹⁹

A fórmula “vocaçãopastoril” somada à ausência da prática agrícola justificada por uma “carestia de braços” se repetiu por algum tempo na grito das autoridades municipais.¹⁰⁰

Entretanto, não devemos confiar cegamente nas falas dessas autoridades. Ainda que de fato a agricultura de grande lavoura não fosse praticada naquelas terras, tanto os estabelecimentos de criação quanto os “estabelecimentos” propriamente ditos se compunham, em muitos casos, de espaços destinados à plantações, demonstrando que não desempenhavam exclusivamente a atividade de criação, ainda que essa fosse a hegemônica e que a agricultura suprisse somente a demanda de auto-consumo dessas unidades produtivas.¹⁰¹

As **fazendas** e as **estâncias** eram unidades produtivas com menor número de arrendamentos. Ambos os tipos de exploração tinham em comum apresentarem dimensões maiores que 1.000 hectares, sendo que metade ultrapassava os 5.000 hectares. É provável que se trate de unidades de um mesmo tipo.¹⁰² Assim, o arrendamento de fazendas e estâncias pode ser associado com os grandes arrendatários, muitos já proprietários, que possuíam capital suficiente para evitar maiores riscos e investir em estabelecimentos já edificadas e, em alguns casos, conjuntamente com o arrendamento de cabeças de gado.

⁹⁹ Uruguaiana. CCM, m.336. AHRS.

¹⁰⁰ Nos anos de 1854 e 1874, respondendo a questionários da autoridade provincial, de mesma natureza do citado, o texto praticamente não se altera. Uruguaiana. CCM, m.337 e 340. AHRS.

¹⁰¹ Isso corrobora aquilo que autores como Farinatti e Garcia já haviam ressaltado em relação à Alegrete, município da Campanha vizinho a Uruguaiana. ou seja, que muitos criadores desempenhavam a atividade agrícola para a auto-suficiência. GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.24; FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit.

¹⁰² O termo “estância”, ainda que originariamente se referisse, no sul da América portuguesa, “a terras destinadas à criação de gado”, no século XIX passou a ser empregado como um “sinônimo de grande estabelecimento exclusivamente pecuário”. OSÓRIO, H., *O império português no sul da América...*, op. cit., p.103-104.

1.6 Arrendamentos de terra: extensões e hierarquia fundiária

Das 693 escrituras de arrendamento de terra (inclusas as de terra com gado), 562 (81,1%) descrevem as áreas das superfícies arrendadas. Organizamos as últimas de acordo com faixas de extensão na tabela abaixo.

Tabela 1.7

Escrituras de arrendamento de terra (geral) com extensão declarada: extensões arrendadas (1847-1910)

Faixa de extensão (ha)	1847-1860		1861-1870		1871-1880		1881-1890		1891-1900		1901-1910		Total 1847-1910	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Menos de 100	-	-		-	1	6	13	12	35	21	53	20	102	18
Entre 101 e 500	-	-		-	1	6	28	25	57	35	100	38	186	33
Entre 501 e 1.000	-	-		-	1	6	25	23	26	16	44	17	96	17
Entre 1.001 e 5.000	1	20	3	75	10	63	36	33	40	25	61	23	151	27
Entre 5.001 e 10.000	1	20	1	25	2	13	4	4	3	2	7	2	18	3
Mais de 10.000	3	60	-	-	1	6	3	3	2	1	-	-	9	2
Total do período	5	100	4	100	16	100	109	100	163	100	265	100	562	100

Fonte: 562 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Até a década de 1880, chama a atenção que as extensões majoritariamente arrendadas superavam os 1.000 hectares. À medida que o século XX se aproximava, o núcleo dos arrendamentos se deslocava, e a partir do período de 1881-1890, se estabelecia entre 101 e 1.000 hectares, com uma incidência progressiva na faixa de 101 a 500 hectares nas décadas seguintes. Isso pode refletir duas coisas: a) que apenas os arrendatários de grandes extensões procuravam a mediação do Estado na celebração dos contratos até esse período, e b) a partir do decênio 1881-1890, o domínio das faixas até 500 hectares espelha a diminuição das frações de terra, motivada pela progressiva divisão dos patrimônios fundiários nas partilhas de herança, além da delimitação mais

precisa dos campos e das modificações na pecuária trazidas pelo cercamento físico das propriedades.

No entanto, como já havíamos ressaltado anteriormente, a “explosão” de arrendamentos a partir dos anos 1880 é um indício que não pode ser reduzido apenas ao crescimento do aparelho burocrático do Estado, isto é, deve ser compreendido no contexto de restrição do livre acesso à terra. Conforme o que já salientamos, contratos de arrendamento, ainda que escapassem aos registros históricos escritos, eram firmados no território rio-grandense desde pelo menos fins do século XVIII. Porém, esse tipo de relação contratual adquiria outros sentidos nesse novo contexto, ou melhor, novos impulsos e motivações. O fracionamento da propriedade do solo restringia a possibilidade de boa parte dos arrendatários usufruírem extensões de terra que há dez ou vinte anos antes eram comuns. Entretanto, havia aqueles que, mesmo com os empecilhos da restrição da oferta de áreas maiores, ainda as tomavam por arrendamento. Em vista disso, a redução das propriedades limitava, mas não determinava por si só o crescimento de arrendamentos de extensões mais diminutas, até então raros entre as escrituras públicas. Desse modo, os novos condicionantes que levavam os produtores a se tornarem arrendatários se juntavam a motivações e lógicas que já existiam, diversificando, em certos aspectos, a natureza dos arrendamentos, no contexto particular de Uruguaiana, às vésperas do século XX. A evolução dos arrendamentos reflete a própria complexidade do movimento da sociedade na qual eles aconteciam.

A tabela 1.8 traz características um pouco mais nítidas acerca das extensões das terras arrendadas. Nela, os dados estão organizados de maneira que cada linha corresponde à soma das áreas arrendadas dentro da respectiva faixa de extensão, permitindo uma aproximação com os níveis de concentração das terras adquiridas por meio dos arrendamentos.

Tabela 1.8

Relação entre extensões e área total das terras arrendadas (1847-1910)

Faixa de extensão (ha)	1847-1860		1861-1870		1871-1880		1881-1890		1891-1900		1901-1910		Total 1847-1910	
	Área (ha)	%	Área (ha)	%	Área (ha)	%	Área (ha)	%	Área (ha)	%	Área (ha)	%	Área (ha)	%
Menos de 100	-	-	-	-	7	>0	339	>0	1.847	1	2.934	1	5.127	1
Entre 101 e 500	-	-	-	-	349	>0	7.429	4	16.587	9	26.547	11	50.912	7
Entre 501 e 1.000	-	-	-	-	523	1	16.940	10	17.329	9	30.011	12	64.802	9
Entre 1001 e 5.000	3.267	5	7.623	47	21.542	41	80.390	46	96.175	54	137.103	56	346.100	47
Entre 5.000 e 10.000	6.534	11	8.712	53	15.246	29	25.788	15	18.190	11	50.522	20	124.991	17
Mais de 10.000	52.272	84	-	-	15.246	29	43.560	25	26.833	15	-	-	137.911	19
Total do período	62.073	100	16.335	100	52.912	100	174.446	100	176.961	100	247.117	100	729.843	100

Fonte: 562 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Considerando-se apenas a soma das parcelas da faixa entre 1.001 e 5.000 hectares, temos quase metade do total da área arrendada. Essa predominância se repetiu durante quase todas as décadas, com seus índices aumentando progressivamente. As parcelas com extensão abaixo de 1.001 hectares, com menos de 1/5 do total agregado, nunca ultrapassaram mais do que 1/4 dos totais por década. Sendo assim, relacionando os dados das tabelas 1.7 e 1.8, percebemos que um pouco mais de 1/4 dos arrendamentos – terras entre 1.001 e 5.000 hectares - tiveram como alvo quase metade da área total arrendada, enquanto que 1/3 - terras entre 101 e 500 hectares - concentrou menos de 10% do total. Resumindo: ao mesmo tempo em que havia uma tendência de diminuição no tamanho das extensões arrendadas, em contrapartida os médios e grandes arrendatários concentravam uma área cada vez maior das terras disponíveis para arrendamento.

Há de se tomar cuidado ao tirar conclusões mais avançadas a respeito da estrutura agrária que esses dados refletem. Sabe-se atualmente que até avançado do século XIX os limites dos campos eram imprecisos, isto é, não haviam passado por processos de medição. Isso, mais do que revelar uma “insegurança da propriedade”, fazia parte das estratégias dos possuidores de manter o expediente da reprodução extensiva de sua produção, fosse de criação ou cultivo, através da possibilidade contínua de se integrar parcelas de terra aos quinhões que já estavam sob seu controle, prática presente na realidade fundiária do país desde o período do regime sesmarial.¹⁰³

Em Alegrete, maior município da Campanha, Garcia encontrou, a partir de uma comparação das extensões declaradas nos Registros Paroquiais de Terra, entre 1854 e 1857, uma área declarada maior do que a do próprio município presente no censo de 1857, levando-se em conta que 20% dos possuidores que compareceram ante os párocos nem declararam extensões.¹⁰⁴ Sendo assim, é plausível que, ao menos nas décadas iniciais, justamente aquelas cujas parcelas arrendadas correspondiam a áreas entre 1.001 e 5.000 hectares, as terras alvo de arrendamento fossem na realidade menores do que as áreas declaradas.

Podemos ter alguma ciência da precisão das extensões declaradas a partir de outras informações extraídas das fontes. Das 562 escrituras em questão, verificamos que

¹⁰³ OSÓRIO, H., *Apropriação da terra...*, op. cit.; SILVA, Lígia Osório. *Terras devolutas e latifúndio: efeitos da Lei de 1850*. Campinas: Editora da UNICAMP, 1996; VARELA, L., *Das sesmarias à propriedade moderna...*, op. cit.; MOTTA, M., *Nas fronteiras do poder...*, op. cit.

¹⁰⁴ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.88. A respeito dos Registros Paroquiais, Márcia Motta discute os seus limites como fonte válida para a análise da estrutura agrária, lembrando que “é preciso considerá-[la] no contexto de sua produção, como resultado de um processo bastante complexo [...]”. MOTTA, M., *Nas fronteiras do poder...*, op. cit., p.175.

em 163 as medidas estavam designadas em metros quadrados, e 2 em hectares, todas de 1886 em diante. Este é um aspecto importante, pois o uso dessas unidades indica uma precisão muito maior do que as estimativas feitas a partir de léguas de sesmaria ou quadras - quase sempre antecedidas pela expressão “mais ou menos”. Ou seja: sinaliza que estas terras haviam provavelmente passado por processos de medição, chefiados por agrimensores. Se adicionarmos a esse número 4 casos, dos anos de 1876, 1878, 1883 e 1885, cujas escrituras explicitavam claramente que o campo havia sido “medido e demarcado”,¹⁰⁵ ficamos com 169 casos, menos de 1/3 do total. Esta cifra reforça a cautela na abordagem desses aspectos; todavia, ela ao mesmo tempo ilumina outras problematizações, permitindo uma reflexão sobre o fato de que incertezas e imprecisões referentes aos limites das terras - a “insegurança da propriedade” - não eram suficientes para impedir o estabelecimento de contratos. Em outras palavras, aponta que a absolutização da propriedade da terra foi, ao menos na Campanha rio-grandense, um processo lento, permeado de nuances e não-linear.

No entanto, que relação podemos estabelecer entre essas extensões e a hierarquia fundiária local? Pois uma vez que elas expressam o fracionamento das propriedades ao longo dos anos, há de se levar em conta que, em termos de hierarquia socioeconômica, possuir 1.000 hectares de terra em 1850 não era o mesmo que estar na posse de igual área em 1900. Em outras palavras, a reorganização da estrutura fundiária acompanha um reordenamento da hierarquia social.

Porém, estabelecer essa hierarquia partindo apenas da estrutura de propriedade da terra é algo muito complexo, pois ela depende do contexto em que está inserida. Como temos repetido, a terra como um bem em si mesmo passa por transformações no período que analisamos.

Seguindo o que é uma prática comum aos estudos de história agrária, podemos nos aproximar melhor da hierarquia fundiária relacionando-a com o gado, o patrimônio mais valioso da Campanha junto com a terra, e analisando a “lotação” dos campos, isto é, a capacidade média da terra em suportar uma determinada quantidade de animais.

É necessário ressaltar que a lotação tem caráter estimativo, pois dependia de muitas variáveis: as características naturais de cada campo (qualidade do pasto, a existência de obstáculos naturais como rios e valas), o nível de desenvolvimento

¹⁰⁵ Uruguiana. 2º Tabelionato. TN 3, 1875-1877, f.84-85v; 1º Tabelionato. TN 11, 1878-1880, f.43; 2º Tabelionato (2º notário). TN 5, 1882-1883, f.178v-180 ; 1º Tabelionato . TN 14, 1884-1886, f.376-377, respectivamente. APERS.

produtivo e tecnológico (limitação por cercas artificiais, plantação de forragens), as espécies de animais que eram criadas, e não menos importante, os costumes agrários e as relações de propriedade estabelecidas entre os produtores. Por isso, ela varia ao longo do tempo, dependendo da situação concreta.

Testemunhos da época, nesse sentido, dão indícios sobre o que era uma prática comum na distribuição dos rebanhos sobre a superfície. João Cezimbra Jacques, escrevendo em 1883, calculava que nas estâncias podiam-se “criar folgadoamente numa légua quadrada de campo [4.356 hectares], de 1.500 a 2.000 cabeças de gado”.¹⁰⁶ Se esses números estiverem corretos, eram necessários pelo menos 2 hectares para cada animal. Stephen Bell, a partir de escritos do Visconde de São Leopoldo, corrobora a mesma conta para meados do século XIX, “onde diz respeito a gado bovino”.¹⁰⁷ Esse índice de lotação parece confiável, sendo verificado também do outro lado da fronteira, onde Barrán e Nahum calculam a relação de 2 hectares para cada vacum, no período pós Guerras Grandes: “[...] por volta de 1862 o Uruguai alcançou o stock bovino que as condições do meio lhe permitiam. Quer dizer, que a pacificação política habilitou chegar a uma cifra que somente modificações técnicas podiam alterar”.¹⁰⁸

Uma modificação técnica importante, que de fato alterou a paisagem agrária uruguaia a partir dos meados da segunda metade dos Oitocentos, atingindo mais tarde a rio-grandense, na década de 1880, foi o levantamento das cercas de arame.¹⁰⁹ Estas influíam na lotação dos campos, pois impunham obstáculos mais sólidos ao gado que se dispersava, substituindo cercas vivas e valas que costumavam servir como barreiras ao rebanho.

Entre os contratos com extensão declarada, pouco mais de 10% dos casos do período de 1881-1890 mencionavam que o campo estava total ou parcialmente cercado. Nas décadas seguintes, os índices aumentam para 27,6% (1891-1900) e 34% (1901-1910). A implementação de cercas e outras mudanças possíveis ocorridas nas técnicas de produção pecuária em Uruguiana dobraram o índice de lotação de seus campos, pois baseado nos dados de concentração dos rebanhos por área explorada, presentes no censo

¹⁰⁶ JACQUES, João Cezimbra. *Ensaio sobre os costumes do Rio Grande do Sul: precedido de uma ligeira descrição física e de uma noção histórica*. Santa Maria: Editora da UFSM, 2000 [1883], p.79.

¹⁰⁷ BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., p.39.

¹⁰⁸ BARRÁN, José Pedro y NAHUM, Benjamín. *Historia rural del Uruguay moderno*. Tomo I. (1851-1885). Montevideo: Ediciones de la Banda Oriental, 1967, p.70.

¹⁰⁹ Esse tema será melhor explorado no final do capítulo seguinte.

brasileiro de 1920, Bell aponta que no município as cifras giraram em torno de um hectare por vacum.¹¹⁰

Dados extraídos das próprias escrituras de arrendamento apontam para índices similares: por meio de 54 arrendamentos conjuntos de terra com gado, pudemos estabelecer médias de lotação para as três décadas finais, a partir das extensões e do número de cabeças arrendadas.

Tabela 1.9
Médias de lotação dos campos (1881-1910)

	1881-1890	1891-1900	1901-1910
<i>Média (ha/animal)</i>	1,7	1,7	1,2
# escrituras	8	24	22

Fonte: 56 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Esses dados são apenas indícios, pois não há como saber se esses arrendatários aproveitariam nos campos apenas os animais que arrendavam em conjunto com os mesmos, quer dizer, poderiam somar a eles gado de sua propriedade. Não obstante, sendo o nosso objetivo uma aproximação a essa realidade, optamos por trabalhar com essas cifras específicas para cada década, e com o índice de 2 hectares por animal para os períodos anteriores.

Desse modo, multiplicando essas médias de lotação pelas extensões compiladas na tabela 1.7, organizamos os arrendamentos de terra de acordo com o número estimado de cabeças de gado que poderiam ser criadas nesses campos.

¹¹⁰ BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., pp.196-197. Ver também a nota 19, p.256, onde o autor alerta para o caráter aproximativo desses índices, devido à natureza da coleta dos dados pelos censores.

Tabela 1.10**Escrituras de arrendamento de terra (geral) com extensão declarada: estimativa do tamanho dos rebanhos (1847-1910)**

Faixa de rebanho (cabeças)	1847-1860		1861-1870		1871-1880		1881-1890		1891-1900		1901-1910		Total 1847-1910	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Menos de 100	-	-	-	-	1	6	21	19	47	29	54	20	123	22
Entre 101 e 500	-	-	-	-	2	13	42	39	67	41	118	45	229	41
Entre 501 e 1.000	-	-	-	-	4	25	15	14	24	15	38	14	81	14
Entre 1.001 e 2.000	1	20	3	75	6	37	19	17	9	5	26	10	64	11
Entre 2.001 e 5.000	1	20	1	25	2	13	8	7	14	9	22	8	48	9
Mais de 5.000	3	60	-	-	1	6	4	4	2	1	7	3	17	3
Total do período	5	100	4	100	16	100	109	100	163	100	265	100	562	100

Fonte: 562 escrituras de arrendamento. Uruguiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Seguindo o raciocínio proposto na tabela, vemos que entre 1847 e 1870 os criadores uruguaienses com menos de 1.000 cabeças de gado não viam no arrendamento uma alternativa significativa de acesso à terra (se viam, ao menos não procuravam reconhecer seus contratos perante o Estado). Essa situação começava a mudar a partir da década de 1870, quando passou a haver uma maior diversidade entre os arrendatários em relação ao tamanho de seus rebanhos, apesar de ainda predominarem aqueles com mais de 1.000 animais. O quadro sofre uma grande transformação somente nos anos 1880, quando há uma inversão, e os criadores de até 500 cabeças de gado se tornam a maioria entre os arrendatários, mantendo-se dominantes até a primeira década do século XX.

Nem todos os campos objetos de arrendamento eram utilizados com fins de criação de animais. Como já discutimos anteriormente, unidades produtivas onde a agricultura era a atividade econômica mais comum, como chácaras, eram objetos de contratos, e os campos com menos de 100 hectares provavelmente estavam associados a

esse tipo de exploração.¹¹¹ A pecuária desenvolvida em extensões menores, embora não impossível, deveria ser bastante limitada. Por exemplo, na paisagem agrária uruguaia das primeiras décadas do século XX, onde há algum tempo a pecuária incorporava melhorias tecnológicas, embora muitas pessoas tirassem seu sustento dos “minifúndios” (unidades menores do que 50 hectares), criar gado nessas condições era algo não recomendado, e em decorrência disso propriedades entre 100 e 500 hectares eram consideradas “pequenas explorações de criação”.¹¹² Então, excluindo da agregação as 102 escrituras com extensões menores do que 100 hectares, os números referentes a criadores com menos de 100 cabeças de gado decresceriam significativamente, embora aqueles situados na faixa de 101 a 500 ainda representassem os maiores percentuais das três últimas décadas, oscilando de aproximadamente 40 a 45%.

Contudo, que tipo de hierarquia podemos inferir a partir desses índices? De fato, os critérios para estabelecer uma estratificação socioeconômica não são universais, nem atemporais. Por meio da “Estatística Geográfica Natural e Civil da Riqueza de Uruguaiana”, expedida pela Câmara Municipal ao presidente da província em 1859, sabe-se que as 120 fazendas de criação registradas possuíam 320.000 reses, o que daria uma média de aproximadamente 2.666 por unidade produtiva.¹¹³ Infelizmente, não temos outros dados seriais próprios do município para um cruzamento, e esta fonte não considera as desigualdades existentes no seio dos possuidores de gado. No entanto, com base nos estudos de Garcia e Farinatti para Alegrete, é possível uma comparação, limitada pelo descompasso temporal (seus recortes compreendem o intervalo entre a década de 1830 e a década de 1870).

Conforme a hierarquização proposta por esses autores a partir da organização de informações seriais coletadas em inventários *post mortem*, possuidores de rebanhos de até 500 reses poderiam ser designados como “pequenos criadores”, seguidos pelos “médios” com estoques de 501 a 2.000 reses, e no estrato mais alto, os “grandes

¹¹¹ Isto é aventado por alguns exemplos extraídos dos próprios contratos. Em um arrendamento que duraria por cinco anos desde 22 de maio de 1886, cujo objeto era meia quadra de sesmaria (cerca de 43 hectares), o casal proprietário Francisco Cocaro e Constantina de Ávila Rodrigues garantia aos arrendatários Caetano Miguel, Domingo Camazas e José Cozenze que “se, findo o prazo estipulado de cinco anos, os outorgados [arrendatários] não tiverem recolhido o produto de seu trabalho de agricultura, os outorgantes [arrendadores] se obrigam a conceder-lhes, grátis, dois meses, além do dito prazo.” Em um outro caso, de 1899, o campo arrendado, de mais de 130 hectares, foi designado como “próprio para a agricultura”. Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 8, 1886, f.78-78v; TN 18, 1898-1899, f.92-92v, respectivamente. APERS.

¹¹² BARRÁN, J. Y NAHUM, B., *Historia rural del Uruguay moderno*. Tomo VI, op. cit., pp.269-270.

¹¹³ “Estatística Geográfica Natural e Civil da Riqueza de Uruguaiana”. Uruguaiana. CCM, m.338. AHRS.

criadores”, que possuíam mais de 2.000 reses.¹¹⁴ Ao longo do século XIX, há uma variação percentual entre essas três camadas de possuidores, em virtude de um empobrecimento do setor médio, que migra para os pequenos criadores, processando uma concentração gradativa dos rebanhos nas mãos dos grandes - na década de 1870, por exemplo, apenas 1/3 dos inventariados possuíam rebanhos com mais do 500 reses.¹¹⁵

Sendo assim, adotando os mesmos critérios de classificação e considerando os arrendamentos de extensão abaixo de 100 hectares como de fim agrícola, temos a seguinte estratificação entre os contratos.

Tabela 1.11

Escrituras de arrendamento de terra (geral) com extensão declarada: estratificação social (1847-1910)

Classificação do arrendamento	1847-1860		1861-1870		1871-1880		1881-1890		1891-1900		1901-1910		Total 1847-1910	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Agrícola	-	-	-	-	1	6	13	12	35	22	53	20	102	18
Pequena criação	-	-	-	-	2	13	50	46	79	48	119	45	250	44
Média criação	1	20	3	75	10	62	34	31	33	20	64	24	145	26
Grande criação	4	80	1	25	3	19	12	11	16	10	29	11	65	12
Total do período	5	100	4	100	16	100	109	100	163	100	265	100	562	100

Fonte: 562 escrituras de arrendamento. Uruguiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Agregando esses dados, podemos examinar com maior clareza os índices da tabela 1.10. A década de 1880 representa um momento chave na diversificação dos arrendamentos contraídos em Uruguiana, quando os até então inexistentes ou minoritários arrendatários pequenos criadores passam a ser predominantes nos contratos firmados perante o Estado, variando pouco percentualmente até 1901-1910. Os arrendamentos de média criação continuavam freqüentes, mas agora quase tão representativos quanto os arrendamentos agrícolas, que também cresceram a partir da década de 1880. Os arrendatários grandes criadores tornavam-se ínfimos.

¹¹⁴ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., pp.43-44; FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., pp.89-90.

¹¹⁵ De acordo com Garcia, o fechamento do acesso à terra que se produzia na Campanha condicionou os médios criadores a reinvestir uma boa parte do capital antes destinado ao gado em terras. GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., pp.49-50.

Esse movimento confirma aquilo que já havíamos ressaltado ao analisarmos as extensões arrendadas e a tendência representada no gráfico 1.2: o período de 1881-1890 representa o momento no qual o arrendamento adquire novos sentidos, tornando-se uma alternativa de aceder à terra em um contexto de restrição progressiva ao seu livre acesso para parte dos grupos sociais de médios e pequenos produtores.

Porém, o arrendamento se constituía apenas em uma dessas alternativas (embora cada vez mais procurada). Temos que observar que essa estratificação social diz respeito a produtores na qualidade de arrendatários, pois sabemos que alguns não estavam totalmente desprovidos do acesso à terra. Desse modo, quando falamos da categoria “arrendatários pequenos criadores”, queremos dizer que seus arrendamentos caracterizavam empreendimentos de pequena exploração, não obstante eles pudessem ser médios ou grandes criadores em terras de sua propriedade. Entretanto, esta também é apenas uma possibilidade, uma vez que não existem informações suficientes que nos levem a crer nesse tipo de combinação.

Além disso, a condição de arrendatário (no caso de um não-proprietário), mesmo que permitisse uma capacidade de investimento em gado e mão-de-obra, em vista de o pagamento de uma renda anual ser muito menor do que a aquisição via compra de um pedaço de terra (como veremos na seção seguinte), ainda assim não o colocava em pé de igualdade com um produtor que fosse proprietário de sua terra: na escala da hierarquia social, os fatores extra-econômicos ainda pesavam, e a qualidade de proprietário representava um status que poucas fortunas poderiam desdenhar à época. Por isso, um arrendatário pequeno criador poderia acumular riqueza maior do que um proprietário pequeno criador; mas mesmo igualando-se economicamente com um criador de porte médio, os valores de uma sociedade agrária o colocariam abaixo de um pequeno proprietário, dependendo das circunstâncias.

1.7 Arrendamentos de terra: formação dos preços e modos de pagamento

O mundo dos arrendamentos celebrados publicamente em Uruguaiiana era monetarizado: 98% dos contratos envolvendo terra exigiam o pagamento de renda em moeda, com quantias preestabelecidas.¹¹⁶ Estas, em sua imensa maioria, deveriam ser pagas em réis; somente em 27 casos outra moeda foi solicitada, o peso oriental, vigente

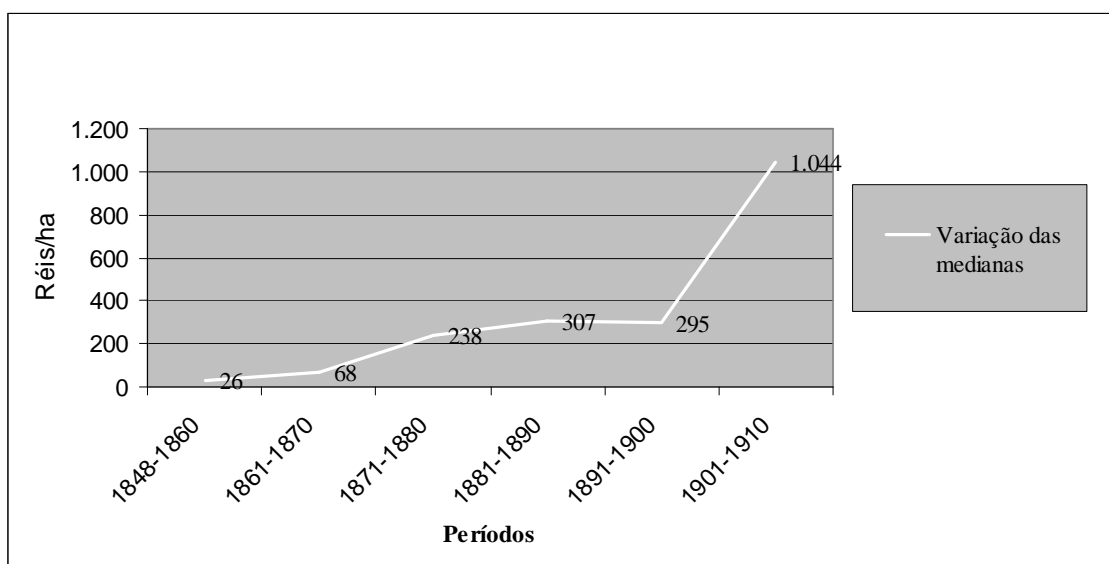
¹¹⁶ A exemplo da extensão de terras, essa é outra característica que difere em relação aos contratos analisados por Fradkin, que em sua maioria não estabeleciam esses montantes. FRADKIN, R., Los contratos rurales... op. cit., p.203

no Uruguai. Curiosamente, metade desses registros se refere a arrendamentos de parcelas localizadas na República Oriental, implicando que não só os outros 6 casos de arrendamentos no Uruguai fossem pagos em réis, mas também que alguns proprietários de Uruguiana preferiam receber em moeda oriental.

São 514 os contratos de arrendamento de terra (inclusos 51 de terra com gado) que permitem a obtenção do preço médio¹¹⁷ do arrendamento anual do hectare, compondo 73,4% dos 673 com propriedades localizadas em solo uruguianense. São 5 entre 1847 e 1860, 2 na década de 1860, 12 no período de 1871-1880, 98 no decênio 1881-1890, 154 na década de 1890 e 243 nos primeiros dez anos do século XX.

Gráfico 1.7

Varição mediana* do preço anual do hectare arrendado (1847-1910)



* em virtude de alguns índices muito desviantes da maioria dos preços coletados, optamos pela exibição da variação das medianas do preço anual do hectare arrendado, de maior precisão em relação às médias

Fonte: 514 escrituras de arrendamento. Uruguiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

¹¹⁷ Além de contratos sem declaração de extensão, não puderam ser incluídos nesta análise a maioria dos casos de pagamento em pesos (poucos eram os que traziam uma correspondência em réis) e aqueles cujo pagamento em trabalho ou espécie não indicava uma equivalência em moeda. Para a realização de todas as análises envolvendo os preços dos arrendamentos, convertimos os valores de réis para libras, de acordo com a média anual do câmbio réis-libras, e depois reconvertimos para a moeda brasileira, deflacionando-os com base em 1848, ano do primeiro contrato que trazia ao mesmo tempo a extensão e o montante a ser pago. Assim, deste ponto em diante, todos os valores expressos neste capítulo estão deflacionados, exceto quando se explicitar o contrário. Os índices do câmbio médio anual réis-libras foram extraídos da tabela “Curso do câmbio na praça do Rio de Janeiro – 1822/1839”, presente no *Anuário Estatístico do Brasil – Ano V, 1939/1940*, IBGE, Apêndice (Quadros Retrospectivos), pp.1353-1354.

O preço anual mediano do hectare arrendado em Uruguaiiana alcançou altos índices de valorização no decorrer desses mais de sessenta anos. Entre os dois primeiros períodos, mais que dobrou, de aproximadamente 26 réis para cerca de 68. Uma intensa valorização deu-se da década de 1861-1870 para a seguinte, saltando para 238 réis, uma alta de 249,9%. O crescimento diminuiu na década seguinte com uma taxa de 30%, com o preço mediano de 307 réis no decênio de 1880, e entre as décadas de 1880 e 1890, caiu para 295 réis no período de 1890. Finalmente, nos últimos dez anos, houve uma nova valorização, a maior de todo o recorte temporal, de 254%, quando o preço subiu para 1\$044 réis.

Esses índices devem, todavia, ser interpretados levando-se em conta as oscilações respectivas a cada década. As duas primeiras apresentam variações pequenas em seus preços: entre 1847 e 1860, o hectare arrendado variou de menos de um real (menor preço verificado em todo nosso recorte temporal)¹¹⁸ até menos de 80 réis, e na década seguinte, que conta com apenas dois registros, pagou-se 62 réis em um deles e 73 no outro. É a partir da década de 1870, contudo, que a gama dos preços se estende, mesmo porque o número de registros aumenta. Nesse decênio, por exemplo, caso fossem excluídos os dois maiores preços – 1\$251 e 6\$359 réis – a oscilação se daria entre 130 e 450 réis o hectare. No período seguinte, cujo preço mínimo foi de 68 réis em 1886, e o máximo de 34.386 réis, no mesmo ano, a grande maioria dos registros apresentou preços na faixa de 100 a 1\$000 réis. O mesmo ocorreu entre 1891 e 1900, embora com índices menores; o preço máximo de 123\$556 réis por hectare – o mais alto de toda nossa amostragem – pago em 1891,¹¹⁹ contrasta com o mínimo, de 36 réis, acertado em 1896. No último período analisado, a proporção atinge um maior equilíbrio, com os preços entre 100 e 1\$000 réis por hectare perfazendo metade dos casos; pagou-se pelo hectare arrendado anualmente o mínimo de 122 réis, em 1902, e o máximo de 21\$911, no ano de 1905.

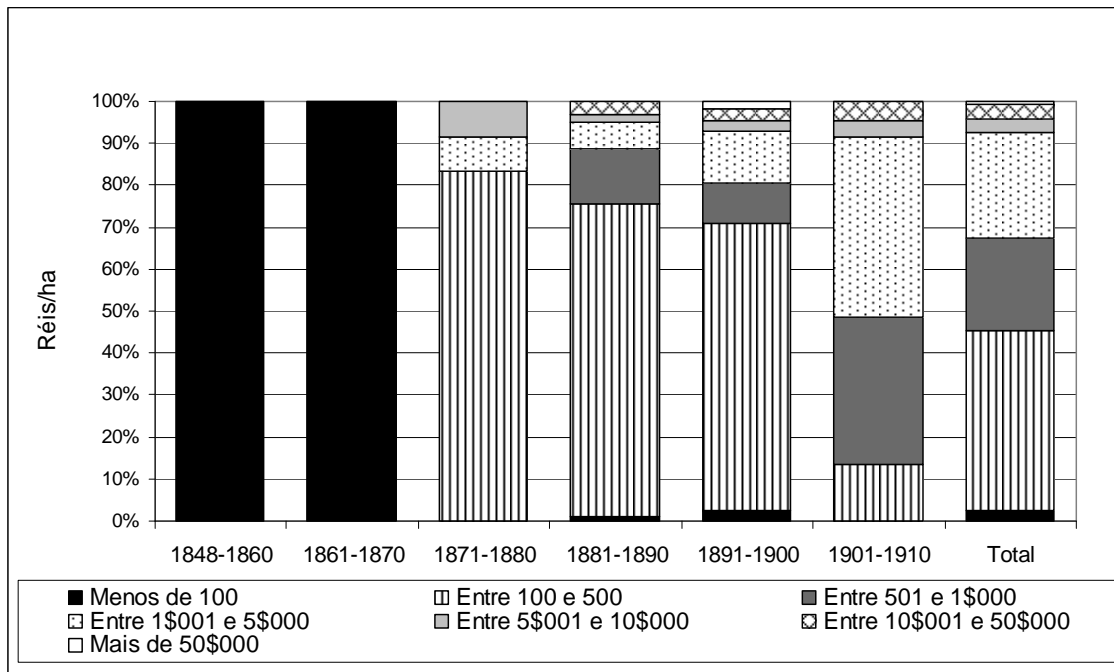
A partir do gráfico seguinte, as medianas e seus respectivos movimentos expressos no gráfico 1.7 podem ser melhor problematizados, pois vemos como os contratos estavam distribuídos entre as faixas de preço.

¹¹⁸ Contrato no qual João Dias Ferreira arrendava de Tristão José Ribeiro de Farias e sua mulher uma fazenda abrangendo “duas sesmarias e um pedaço de campo”, pelo prazo de dez anos desde 1850, e que também envolvia a troca de gado entre os contratantes. Uruguaiiana. 1º Tabelionato. TN 1, 1847-1854, f.53-54v. APERS.

¹¹⁹ O contrato, firmado entre Lino Gutterrez e José Varalo & Companhia, envolvia uma quadra quadrada de campo (1,7 hectares) com casa de material coberta de zinco, cujo pagamento deveria ser efetuado pela companhia a cada quatro meses dos cinco anos de duração. Uruguaiiana. 2º distrito. TN 11, 1890-1892, f.31v-32v. APERS.

Gráfico 1.8

Escrituras de arrendamento de terra (geral): distribuição percentual por faixas de preço anuais (1847-1910)



Fonte: 514 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

O preço do arrendamento anual do hectare em Uruguaiana, que não passava de 100 réis no segundo terço do século XIX, variou deste valor a 1\$000 réis nas três décadas seguintes, e no primeiro decênio do século posterior sofreu uma alta na sua oscilação, entre 501 e 5\$000 réis/ha, na maior parte dos contratos escriturados. Ou seja, o núcleo que concentrou a variação do preço do arrendamento aumentou gradativamente nessas seis décadas: de menos de 100 réis entre 1847 e 1870, passando para a faixa de 100 a 1\$000 réis nos anos de 1871 até 1900, chegando ao intervalo de 501-5\$000 réis entre 1901 e 1910.

Os arrendamentos de terras uruguaias não estão inclusos nos cálculos acima. Preferimos computá-los separadamente em virtude das diferenças do preço da terra entre ambos os lados da fronteira. São 7 casos nos quais nos foi possível calcular a relação réis/hectare, compreendidos entre 1875 e 1900, sendo 4 com pagamento solicitado em moeda brasileira, e os outros 3 solicitado em pesos orientais, mas com a razão peso/réis. Ainda que sua mínima incidência não permita grandes generalizações, a

partir das médias por década – 200 réis/hectare em 1870 (3 casos), 242 réis/hectare em 1880 (2 casos) e 672 réis/hectare em 1890 (2 casos) -, percebemos alguma semelhança com as terras arrendadas em Uruguiana. Há um crescimento nas médias ao longo das três décadas, embora os índices se mantenham abaixo daqueles verificados no território brasileiro, refletindo uma diferença entre os países que também ocorria com o valor venal da terra.¹²⁰

Como se vê, há um relativo padrão nos preços e na sua variação, que tendeu a acompanhar o crescimento do valor de venda da terra verificado no mesmo período na Campanha, a exemplo do município de Alegrete. A formação do preço do arrendamento anual da terra em Uruguiana refletia esse aspecto: a terra, como bem de produção, alcançava um alto nível de importância. Porém, isso não esgota por si só a gama de fatores que incidia sobre o montante dessas rendas.

No seu estudo sobre os arrendamentos realizados na província de Buenos Aires na primeira metade do século XX, Andrea Reguera observa que a extensão arrendada influía no preço a ser pago: quanto maior a extensão, menor o preço,¹²¹ ou seja, haveria uma razão inversamente proporcional entre a quantidade de hectares e o preço por unidade.

Em nosso caso, os escassos 7 registros das duas primeiras décadas (5 em 1847-1860 e 2 em 1861-1870) confirmam essa lógica. No primeiro período, a razão inversa é quase perfeita, com uma pequena diferença de réis pagos em dois casos com uma extensão idêntica.¹²² Já nos decênios seguintes, com o aumento do número de registros, esse tipo de cálculo fica mais complexo. Por isso, realizamos a análise dessa tendência para as décadas de 1870, 1880, 1890 e 1910 a partir da organização do quadro abaixo, que contém a relação entre as cinco maiores e as cinco menores extensões arrendadas e os maiores e menores preços.

¹²⁰ BARRÁN, J. Y NAHUM, B., *Historia rural del Uruguay moderno*. Tomo VI, op. cit., p.288; GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.35.

¹²¹ REGUERA, A., *Arrendamientos y formas de acceso a producción...*, op. cit., p.257.

¹²² Em 1848, Victorino da Costa Leite deveria pagar anualmente 38 réis/hectare pela sesmaria arrendada de Francisco Xavier de Azambuja por quatro anos. Dois anos depois, Theobaldo Rodrigues Sant'anna, também pelo arrendamento de uma sesmaria de campo, se obrigava a pagar durante três anos 17 réis/hectare a Maria Gomes Jardim. Uruguiana. 1º Tabelionato. TN 1, 1847-1854, f.21v-22; f.62, respectivamente. APERS.

Quadro 1.2

Relação entre as cinco maiores e as cinco menores extensões arrendadas e os maiores e menores preços (1871-1910)

		1871-1880		1881-1890		1891-1900		1901-1910	
		Extensão (ha)	Preço (réis/ha)	Extensão (ha)	Preço (réis/ha)	Extensão (ha)	Preço (réis/ha)	Extensão (ha)	Preço (réis/ha)
Maior	<i>1^oM*</i>	<i>7^om</i>	<i>1^oM</i>	<i>14^om</i>	<i>1^oM</i>	<i>62^om</i>	<i>1^oM</i>	<i>34^om</i>	
	3.811	239	9.496	207	13.765	313	7.666	560	
	<i>2^oM</i>	<i>8^om</i>	<i>2^oM</i>	<i>49^om</i>	<i>2^oM</i>	<i>3^om</i>	<i>2^oM</i>	<i>88^om</i>	
	3.571	289	5.445	365	6.764	91	7.533	1.214	
	<i>3^oM</i>	<i>6^om</i>	<i>3^oM</i>	<i>7^om</i>	<i>3^oM</i>	<i>4^om</i>	<i>2^oM</i>	<i>87^om</i>	
2.178	237	4.356	178	6.198	97	7.533	1.209		
	<i>3^oM</i>	<i>2^om</i>	<i>3^oM</i>	<i>40^om</i>	<i>4^oM</i>	<i>6^om</i>	<i>3^oM</i>	<i>32^om</i>	
2.178	179	4.356	325	5.227	104	7.361	551		
	<i>3^oM</i>	<i>3^om</i>	<i>3^oM</i>	<i>19^om</i>	<i>5^oM</i>	<i>67^om</i>	<i>4^oM</i>	<i>49^om</i>	
2.178	202	4.356	232	4.617	352	6.904	744		
Menor	<i>1^om</i>	<i>1^oM</i>	<i>1^om</i>	<i>2^oM</i>	<i>1^om</i>	<i>3^oM</i>	<i>1^om</i>	<i>1^oM</i>	
	7	6.359	2	24.356	2	35.055	5	21.911	
	<i>2^om</i>	<i>2^oM</i>	<i>2^om</i>	<i>1^oM</i>	<i>1^om</i>	<i>1^oM</i>	<i>2^om</i>	<i>10^oM</i>	
	348	1.251	9	34.382	2	123.556	7	10.889	
	<i>3^om</i>	<i>12^oM</i>	<i>3^om</i>	<i>3^oM</i>	<i>2^om</i>	<i>7^oM</i>	<i>3^om</i>	<i>14^oM</i>	
522	131	11	16.336	3	9.873	14	8.711		
<i>4^om</i>	<i>3^oM</i>	<i>4^om</i>	<i>4^oM</i>	<i>2^om</i>	<i>2^oM</i>	<i>4^om</i>	<i>15^oM</i>		
1.089	229	15	8.960	3	110.809	17	8.365		
<i>4^om</i>	<i>8^oM</i>	<i>5^om</i>	<i>9^oM</i>	<i>2^om</i>	<i>2^oM</i>	<i>4^om</i>	<i>4^oM</i>		
1.089	233	19	2.486	3	110.809	17	14.935		

* M = maior; m = menor; assim, 1^oM é o primeiro maior, 1^om é o primeiro menor, e daí em diante.

Fonte: 514 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1^o Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2^o Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2^o Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3^o Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4^o Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5^o Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

A interpretação atenta do quadro ratifica pelo menos em parte a lógica verificada por Reguera no seu estudo, e nas duas primeiras décadas do nosso recorte: havia uma tendência de os arrendatários das menores frações arcarem com um custo maior na razão réis/hectare. Com exceção do período 1901-1910, as extensões mais reduzidas custavam os preços mais altos, ainda que estes diferissem em termos absolutos de um caso para o outro. No entanto, excetuando-se a década de 1870, essa razão inversamente proporcional, se é que existia, agia de modo mais irregular ao invertermos os pólos: os maiores arrendatários (em termos de extensão arrendada) não pagavam necessariamente as rendas mais baixas de cada período respectivo. É provável que nesses casos outros fatores incidissem com peso suficiente para anular essa tendência. Podemos afirmar isso também voltando-nos para a década de 1900, na qual os índices desafiam com maior

força a lógica da razão inversamente proporcional: à medida que o tempo avançava, elementos novos passavam a agir sobre a formação do preço do arrendamento de terra, com o processo de mercantilização do solo, a emergência de novas formas de empreendimento agrícola, benfeitorias existentes, dentre outras variáveis.

A que se deve essa relação de “frações menores = preço do hectare mais elevado”? Dentre uma das possíveis explicações, há a de que as unidades produtivas menores estivessem ligadas a explorações agrícolas, que demandavam prazos menores para o retorno dos ingressos, fazendo com que os proprietários pudessem elevar a renda a ser paga como um meio de compensação. Uma outra possibilidade é a de que houvesse uma espécie de consenso entre os contratantes sobre o limite do mínimo a ser cobrado em arrendamentos de extensões reduzidas, no qual a atuação de fatores não necessariamente econômicos tivesse um peso importante.

Tomemos a questão da existência das benfeitorias incidindo sobre o preço do arrendamento da terra. Nos 673 contratos de arrendamento de propriedades localizadas em Uruguaiana, em 52,9% elas são descritas sem benfeitorias, e nem são caracterizadas como um estabelecimento (fazenda, estância, chácara). No universo dos 514 contratos que estamos analisando neste momento – aqueles que descrevem extensão e preço – a proporção se mantém próxima, em 57,4%. Em outras palavras, em mais da metade dos casos, somente a terra, de fato, era alvo de arrendamento. São 3 entre 1847 e 1860, 2 na década de 1860, 8 no período de 1871-1880, 67 no decênio 1881-1890, 81 na década de 1890 e 131 nos primeiros dez anos do século XX; na relação das porcentagens por períodos com a total, apenas os dois últimos se aproximam do índice de 57,4%.

Porém, qual era a proporção do valor dessas benfeitorias sobre a renda total das terras, isto é, sobre o preço do seu arrendamento? Essa é uma questão difícil de ser respondida, uma vez que na maioria das oportunidades, mesmo quando a extensão foi declarada, o valor da terra e de suas benfeitorias não estavam discriminados dentro do pagamento. Constituem essas raríssimas situações apenas 8 casos, nos quais a proporção do preço pago pelo conjunto estabelecimento/benfeitorias oscilou de 4,3 a 40%, com maior incidência na faixa que vai de 10 a 20%.¹²³ Apesar da escassez de escrituras que trazem estas informações, é provável que haja outras em que não se descrevia

¹²³ Os índices mais altos – dois de 40% e o outro de 30,9% – provieram, respectivamente, dos seguintes contratos: uma estância (sem extensão declarada) com casa de moradia e benfeitorias, de 1870, meia légua de sesmaria com fazenda, arrendada em 1882, e de uma quadra e meia de sesmaria com estabelecimento composto de casa de moradia, galpões, piquete e mangueiras, de 1905. Uruguaiana. 2º Tabelionato. TN 1, 1870-1873, f.11v-14; TN 4, f.224v-225; 1º Tabelionato. TN 27, 1904-1906, f.91v-92, respectivamente. APERS.

estabelecimentos e benfeitorias, ainda que pudessem existir nas terras arrendadas. Todavia, o número é insuficiente para que possamos avaliar o real peso dessas edificações na formação dos preços a serem pagos; em todo o caso, uma separação absoluta entre o solo e aquilo que nele está edificado é irreal, pois da terra só se tira proveito quando ela é transformada pela ação humana em unidade de exploração.

A idéia de valor agregado à terra pela ação humana direta era compartilhada pelos próprios agentes históricos. A partir da década de 1890, mas de forma mais regular na seguinte, alguns contratos de arrendamento de terra especificavam a renda a ser paga com base no preço de medidas de superfície agrária. São 53 registros, quase todos estabelecendo preço por quadra de sesmaria (87,1 hectares), e alguns poucos por quadra quadrada (1,7 hectares) ou por légua de sesmaria (4.356 hectares). Dentro dessa gama de contratos, em grande parte o alvo do arrendamento eram frações de campo. Entretanto, não são poucos os casos em que, além das dimensões da superfície, eram descritas unidades produtivas como fazendas, estâncias, invernadas ou simplesmente estabelecimentos, e mesmo benfeitorias como casas, mangueiras e aramados, não obstante o pagamento fosse estabelecido “por quadras” ou “por léguas”, sem o tipo de separação de valores expressos nos exemplos do parágrafo anterior. Isso não implica refutar a idéia de que a terra estava progressivamente adquirindo aspectos de mercadoria, como outras características do final do século XIX, já explicitadas, permitem assim pensar. Apenas é mais um elemento que complexifica esse processo, bem como a própria relação de uso dos produtores para com a terra.

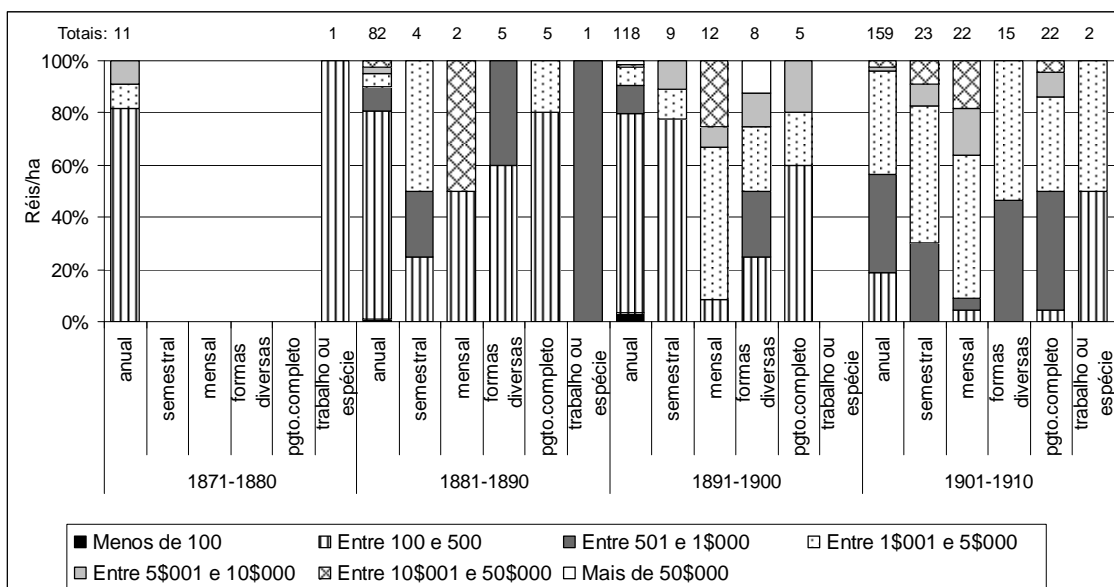
Analisando os aspectos referentes à relação duração/forma de pagamento com o preço pago por hectare, pudemos perceber que não havia um vínculo direto entre o prazo de duração e o preço que era pago. Em outras palavras, arrendar por um prazo curto, médio ou longo, não implicava diretamente pagar valores mais altos ou mais baixos pelo hectare. Ao longo das décadas, a variação perceptível diz respeito à própria valorização do arrendamento anual do hectare, conforme os índices do gráfico 1.7. Os prazos curtos (menores do que quatro anos) e médios (entre quatro e seis anos), que correspondem à maioria dos contratos, mantiveram percentuais aproximados ao longo do tempo. Isso se deu igualmente entre os contratos com prazo longo (entre sete e nove anos), com exceção da década final, quando a faixa de 100 a 1\$000 réis/hectares foi predominante, média menor do que dos prazos curto e médio do mesmo período (predominância da faixa de 501 a 5\$000 réis). Nesse período, os prazos longos eram

mais raros, e diziam respeito, em sua maioria, a arrendamentos de extensões maiores do que 1.000 hectares.

As formas de pagamento e os prazos das prestações, por sua vez, exerciam alguma influência no estabelecimento do preço do arrendamento da terra. A prestação anual era a mais comum, correspondendo a 73% do total de contratos envolvendo terra. Nas duas primeiras décadas de nossa análise de preços, apenas em dois contratos ela não apareceu. O gráfico 1.9 expressa a distribuição dos contratos de acordo com os tipos de prestação em relação às faixas de preço por hectare, para as quatro décadas seguintes.

Gráfico 1.9

Escrituras de arrendamento de terra (geral): distribuição percentual da relação entre formas de pagamento e faixas de preço (1871-1910)



Fonte: 507 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Apesar de o pagamento anual ser predominante em todos os períodos particulares, seu percentual foi diminuindo à medida que avançavam os anos, revelando que a diversificação das formas de pagamento aumentava gradativamente. Não obstante, essas outras formas continuavam sendo muito menos frequentes do que a forma anual.

Em geral, grande parte dos contratos de semestralidade e mensalidade correspondia a valores mais elevados do que a maioria daqueles de anuidade. A renda mensal – exigida em 7% do total de arrendamentos de terra -, principalmente, apresenta algum tipo de ligação com as taxas mais elevadas sobre o hectare. Isso pode ser

explicado, em primeiro lugar, com o fato de mensalidades estarem associadas aos arrendamentos das frações menores de terra: em cerca da metade dos casos na qual ela foi exigida, a extensão arrendada era inferior a 100 hectares, e o mesmo índice foi encontrado em relação ao total de arrendamentos de chácaras. Estas unidades produtivas, em geral, situavam-se nos subúrbios do espaço urbano de Uruguaiana, ou seja, sua localização era privilegiada em relação aos demais estabelecimentos rurais. Além disso, como já explicitamos, as frações mais reduzidas geralmente eram oneradas com as maiores cifras na relação réis/hectare. A respeito dessa relação extensões pequenas/pagamento em mensalidades, quando da incidência de rendas mais elevadas, o primeiro pólo exercia uma influência mais significativa, na medida em que os preços mais altos em arrendamentos pagos mensalmente eram os que necessariamente compreendiam frações reduzidas: todos os mensais acima de 100 hectares não previam preços tão altos.

Porém, em situações com arrendamentos de dimensões idênticas, pagar anualmente ou pagar mensalmente poderia implicar diferentes preços a serem desembolsados pelo hectare.¹²⁴ No final de janeiro de 1908, Manoel Claros estabelecia com Heitor Mendes de Carvalho, proprietário das seis quadras de sesmaria (522,7 hectares) - situadas na margem do arroio Itapitocaí - que arrendava, o pagamento mensal equivalente a 3\$066 réis/hectares anuais, durante cinco anos. Cerca de seis meses depois, Pedro Pio de Almeida firmava um contrato com Anna Pupe de Carvalho pelo arrendamento de seis quadras de sesmaria da arrendadora por quatro anos, e pagaria anualmente 975 réis/hectares, valor 70% menor do que o exigido do arrendatário do primeiro caso, mesmo este tendo que desembolsar no ato da escrituração do contrato uma quantia correspondente a um ano e meio de arrendamento.¹²⁵

Outra forma de prestação, tão freqüente quanto a mensal, era a semestral (presente em 6% dos contratos envolvendo terra). Ainda que essa forma não estivesse

¹²⁴ Tivemos o cuidado de escolher registros nos quais as extensões fossem idênticas, arrendadas no mesmo ano e sem descrição de estabelecimento ou benfeitorias.

¹²⁵ Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 24, 1907-1909, f.62v-63; 4º distrito. TN 7, 1907-1908, f.80v-81v, respectivamente. APERS. Comparação semelhante pode ser feita com dois contratos de 1897. No primeiro, do final de maio, Neves Garcia dava em quatro anos de arrendamento a José Maria da Câmara Machado cinco quadras de sesmaria (435,6 hectares) por 142 réis mensais, ou 1\$703 réis/hectares por ano. Em novembro, Cândido José Pereira contratava com Antônio Amaro Galvão o arrendamento de uma extensão de terras idêntica, por 212 réis/hectare a serem pagos em cada um dos cinco anos de duração, 87% a menos do que o arrendatário Câmara Machado, mesmo com o contrato do segundo arrendatário expressando outras vantagens, como indenização por eventuais benfeitorias e garantia de conservação do arrendamento em caso de venda da propriedade. Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 23, 1896-1898, f.58v-59; 4º distrito. TN 2, 1897-1899, f.11v-12v, respectivamente. APERS.

associada com as faixas de extensão menores, alguns exemplos ilustram que a razão réis/hectare era maior na comparação com os arrendamentos pagos anualmente. Em julho de 1901, no arrendamento de 1.089 hectares por Benigno Fernandes Gudim, de propriedade de Heitor Mendes de Carvalho, o arrendatário pagaria semestralmente 523 réis/hectares (1\$046 réis/hectares por ano), durante o prazo de cinco anos. Menos de meio ano depois, o mesmo proprietário arrendava outro campo de iguais dimensões, cercado de arame como sua outra propriedade, agora a José Bernardino Sant'anna, pelo prazo de quatro anos, mas com o preço de 627 réis/hectares, 40% menor do que o referente ao outro contrato.¹²⁶

Outros casos poderiam ser citados. Contudo, há contra-exemplos, nos quais em extensões idênticas, a maior renda seria aquela paga anual e não mensalmente. É bastante provável que uma série de outras variáveis atuasse sobre eles, como localização – proximidade com estradas, rios, arroios e sangas. No nosso primeiro caso, o arrendatário que deveria pagar maior renda tomava em arrendamento um campo banhado por um arroio, fator que o valorizava. Ainda assim, não é de todo equivocado afirmar que os prazos de prestação menores do que a anual agiam como um condicionante tendencial na elevação dos preços.

Pagar no início ou no fim dos respectivos prazos (ano, mês, semestre) era outro aspecto que poderia incidir sobre os preços. O mais freqüente era o pagamento no final de cada período: de 9 em cada 10 casos. As ocasiões de exigência de pagamento no início dos prazos de prestação tiveram maior ocorrência entre as semestralidades, compondo $\frac{1}{3}$ do seu total.

Dentro da gama de contratos envolvendo terra pagos em prestação (anual, mensal ou semestral), não era incomum a exigência de um adiantamento combinado com a quitação da prestação: aproximadamente $\frac{1}{4}$ dos registros, cuja maioria certificava que o arrendatário de fato havia desembolsado no ato da escritura a quantia determinada. Em geral, eram contratos de média duração (quatro a seis anos). A maior parte dos desembolsos de “entrada” não ultrapassava 25% do preço a ser pago por todo o prazo de arrendamento. A rigor, se é que essa condição fazia variar o preço a ser pago na comparação com um contrato de mesmas características, isso não fica evidente a partir dos nossos dados. Essa cláusula de exigência de adiantamento aparenta ter uma relação mais importante com a possibilidade de venda do campo arrendado (dos 31 com

¹²⁶ Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 20, 1901-1903, f.12-12v; f.57v-58v, respectivamente. APERS.

essa informação, 25% referem-se a contratos com pagamento no ato ou em adiantamento).

As categorias que designamos no gráfico 1.9 como “formas diversas”¹²⁷ e “pagamento completo”¹²⁸ envolvem modos de pagamento muito diferentes entre si, por isso é difícil estabelecer algum padrão em relação aos seus preços.

A forma de pagamento em “espécie” ou “trabalho” - expressão usada aqui no sentido de edificação de alguma benfeitoria – constitui apenas 9 casos no total de contratos de arrendamento de terra, sendo 4 do universo de 514 casos com preço analisado. Apenas 3 correspondem ao pagamento em espécie, entre os quais um tinha uma equivalência em moeda: um contrato de 1902, no qual o arrendatário de 261,4 hectares, por dois anos, pagaria com 125 ovelhas que possuía, arrendando-as ao proprietário do campo, por cerca de 60\$000 réis anuais.¹²⁹ Em relação aos pagos com trabalho, o primeiro, de 1874, com nove anos de duração, exigia a entrega das benfeitorias que nos mais de 1.089 hectares de campo o arrendatário viesse a realizar (embora não especificasse o tipo), previamente avaliadas em 3:100\$000 réis.¹³⁰ Os contratos com equivalência monetária, de 1885 e 1908, determinavam o tipo de benfeitoria que abateria os respectivos preços: cercas de arame.¹³¹

¹²⁷ Além da anuidade, semestralidade e mensalidade, em algumas raras situações, a prestação previa o pagamento a cada trimestre, a cada quadrimestre, ou mesmo de dezoito em dezoito meses. No entanto, boa parte desses outros acordos possíveis compõe-se de contratos no qual se exigia ou se pagava uma parcela de “entrada” no ato da escrituração combinada com uma parcela de “saída” ao término do contrato, cuja existência não era tão incomum, principalmente nos três períodos finais (1880-1910). Este foi o caso de Domingos Marques de Menezes, em um contrato firmado em 1885, no qual arrendava 728,9 hectares de Leonarda Marques Duarte, durante quatro anos. O arrendatário pagaria 429\$072 réis equivalentes aos dois primeiros anos no início do contrato, e igual quantia ao findar-se o mesmo. Houve uma ocasião, de 1902 em que se previa o pagamento inteiro apenas no fim do prazo, que era curto, pouco mais de um ano e meio, no qual o arrendatário pagaria cerca de 800 réis por 871,2 hectares. Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 7, 1884-1886, f.99v-100; 2º distrito (2º notário). TN 2, 1898-1902, f.190v-191, respectivamente. APERS.

¹²⁸ Alguns arrendatários possuíam capital suficiente para quitar os pagamentos já no ato da escrituração, como foi o caso de 37 contratos (um também envolvia gado): eram 16 de curta duração, 17 de média e os 4 restantes de longa (sete, oito, nove e dez anos, respectivamente). Desses, 31 foram agregados à análise de preços. Comparando-se com outros contratos, em nenhum caso o pagamento completo adiantado garantiu redução do preço por hectare para o arrendatário. Na verdade, esse adiantamento parecia funcionar mais como uma garantia pós-arrendamento. Em 5 casos desse universo de contratos pagos de antemão, estava explícita a obrigatoriedade de venda da propriedade ao final do prazo – vale ressaltar que em toda a gama de 693 arrendamentos envolvendo terra, somente em 10 constava essa cláusula -, além de outro que aventava a “possibilidade da venda” ao término do mesmo. Desse modo, constituía-se uma obrigação mútua: para o proprietário o adiantamento servia como uma espécie de “fiança” do seu inquilino, demonstração de sua capacidade de investimento; para o arrendatário, a encarnação financeira do compromisso que o arrendador com ele selava.

¹²⁹ Uruguaiana. 4º distrito. TN 4, 1901-1903, f.22-22v. APERS.

¹³⁰ Uruguaiana. 2º Tabelionato. TN 2, 1873-1875, f.55v-56v. APERS.

¹³¹ Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 7, 1884-1886, f.78-79; 4º distrito. TN 7, f.54v-56, respectivamente. APERS. Há ainda um contrato de 1893, no qual se expressava claramente no seu texto

Embora fossem escassos registros como esses, cujo pagamento não se dava através de desembolso financeiro, uma parte do universo total dos contratos “monetarizados” apresentava cláusulas com as quais se exigia dos arrendatários a construção de alguma benfeitoria – na maioria das vezes o levantamento de cercas, a exemplo das situações relatadas, mas também outras, como aguadas, açudes ou construções destinadas ao trato com os animais ou às lavouras –, o que provavelmente somava-se às muitas condicionantes dos seus respectivos valores, algo muito difícil de quantificar. Nessas situações, o preço se caracterizava em um misto de pagamento monetário com trabalho.

Outras cláusulas diversas que incidiam sobre o pagamento poderiam aparecer nos contratos. O atraso no pagamento implicava, algumas vezes, a previsão de um juro cobrado sobre a prestação, que geralmente era de 1,5% ao mês. Em outro contrato, de 1879, a consequência de uma falta desse tipo redundaria na obrigação de despejo do arrendatário, que perderia o direito nas benfeitorias que ali existissem.¹³²

A imensa maioria dos registros estabelecia as quantias “em moeda corrente”, isto é, não levava em conta a oscilação cambial ao longo dos anos de contrato. Por exemplo, se o preço acertado fosse de 100 réis, por todo o prazo o arrendatário desembolsaria 100 réis, não importando se esse montante, no momento do pagamento, equivalesse menos ou mais do que valia no momento da escrituração do contrato. Isso implica que essas quantias estavam sujeitas à variação do valor da moeda, que foi o mil-réis na maior parte dos casos. Somente em dois o texto da escritura explicitava uma alteração no preço em virtude das oscilações do câmbio: em um, de 1900, está especificado que o arrendatário poderia exigir um abatimento do preço “uma vez que o ouro tivesse baixa”, e no outro, do mesmo ano, porém mais detalhado (inclusive demandando uma nova escritura, de “alteração de contrato de arrendamento”), definia-se que devido à “crise financeira porque atravessa o país, afetando diretamente as classes produtoras” o preço do arrendamento – 300\$000 réis mensais - seria baixado para 150\$000 réis de 1º de julho de 1901 até 10 de março de 1902, e para 200\$000 réis desta data até 10 de março do ano seguinte, até 15 dias depois de findar-se o mês; caso contrário rescindir-se-ia o contrato.¹³³

que no preço já ficavam abatidos os concertos que os arrendatários deveriam fazer nas cercas. Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 14, 1892-1894, f.34v-37. APERS.

¹³² Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 2, 1879, f.28v-29v. APERS.

¹³³ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 24, 1898-1900, f.166-166v; 2º Tabelionato (2º notário), TN 19, 1900-1901, f.75v-76, respectivamente. APERS. Estes preços não estão deflacionados.

A realização do arrendamento enquanto um contrato no qual alguém usufrui bem alheio - móvel ou imóvel – mediante algum ônus não ocorreu apenas em um dos casos: apesar do cabeçalho defini-lo explicitamente como “escritura pública de arrendamento”, o arrendatário Luiz Campelli desfrutaria por dois anos de uma chácara de João Vecchio “sem nenhuma retribuição pecuniária”.¹³⁴ Embora não integral, em outras cinco situações, proprietários concederam algum tipo de gratuidade para seus arrendatários, em um ou dois anos de duração. Eram todos casos de média duração, que tinham em comum o adiantamento de uma parte do pagamento no ato da escrituração, funcionando como uma compensação.

Arrendamentos entre membros da mesma parentela não apresentavam tendências de aumento ou diminuição no preço ao compará-los com os demais. Em metade das situações de arrendamentos de terra entre parentes cuja extensão foi declarada, ela ultrapassava os 1.000 hectares. Isso é significativo na medida em que, em termos gerais, dimensões maiores do que 1.000 hectares constituem aproximadamente 30% do total de arrendamentos de terra com extensão declarada. É possível que na negociação entre parentes, a oportunidade de acesso a campos a partir desse tamanho demandasse uma compensação monetária.

Os arrendamentos de terra garantiam aos arrendadores o ingresso de montantes monetários fixos. Naquele contexto, dispor de moedas parecia ser algo muito importante, pois a escassez de metálicos era uma situação corriqueira entre os produtores.¹³⁵ Desse modo, as rendas cobradas em moeda implicavam uma entrada permanente de dinheiro para os arrendadores.

* * *

Em Uruguaiana, arrendadores e arrendatários de terra, de modo geral, estabeleciam contratos agrários que não fugiam das práticas da pecuária tradicionalmente desenvolvida naqueles pagos. Aspectos como o tamanho das unidades arrendadas, a predominância dos prazos de média duração e as prestações pagas anualmente indicam que os arrendatários encontravam nos arrendamentos vias alternativas de acesso à criação de gado, mas que reproduziam os procedimentos dos produtores proprietários.

¹³⁴ Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 2, 1879, f.2-3. APERS.

¹³⁵ Por exemplo, em 1879, as autoridades municipais reclamavam ao presidente da província, por meio de um telegrama, da “falta de trocos” que tanto prejudicava o comércio do município, e em especial a “classe pobre”. Uruguaiana. CCM, m.341. AHRS.

Isso se deve também ao fato de que alguns arrendatários eram eles mesmos proprietários de outros campos. Desse modo, indivíduos proprietários-arrendatários não eram figuras incomuns entre os produtores rurais do município. Nessas situações, o arrendamento possibilitava uma maneira de estender os expedientes da pecuária tradicional, tanto em campos contíguos aos de propriedade do produtor quanto em terrenos situados em áreas mais afastadas.

Todavia, os arrendamentos também eram, em outros casos, o principal – ou mesmo único – modo de aceder à terra para produtores em um contexto de gradativo fechamento do acesso direto a esse bem. Para eles, firmar um contrato desse tipo poderia refletir, mais do que uma opção, algo que se impunha diante de si como a única forma de manter uma autonomia produtiva em relação aos proprietários de terra.

Apesar desses elementos principais, os contratos apresentavam uma diversidade de situações no seu conjunto: arrendamentos agrícolas, grandes, médios e pequenos arrendatários, prazos curtos e muito longos, pagamentos em semestres, meses, ou outras frações de tempo. Contudo, muitas dessas características variaram ao longo da segunda metade do século XIX, refletindo as transformações pelas quais o bem produtivo “terra” passava naquele período. Assim, os arrendamentos de curto prazo se tornavam mais recorrentes, bem como extensões mais reduzidas começaram a predominar entre as unidades arrendadas, e o preço do hectare sofreu uma alta valorização até a primeira década do século XX.

De certo modo, tais aspectos que emergiam entre os contratos parecem implicar uma maior dinamização da exploração da terra: talvez possamos a partir daí começar a falar em características capitalistas dos arrendamentos; entretanto, estes aspectos eram apenas incipientes entre esses contratos agrários. Antes disso, devemos nos perguntar: que vantagens econômicas os contratos poderiam representar para os arrendatários? É a esse respeito que trata a seção seguinte deste capítulo.

1.8 O arrendamento de terra como empreendimento agropecuário

Financeiramente, qual o significado de se pagar renda para aceder à terra, comparando-se com outros custos com os quais os produtores tinham que arcar? Isto é algo muito difícil de ser estipulado, mas podemos começar a responder a tal pergunta com o auxílio de informações extraídas das próprias escrituras e de outras fontes.

Em 10 contratos de arrendamento de terra existia a cláusula de obrigatoriedade de venda da propriedade ao final do prazo de duração. Estes registros permitem comparar o preço de arrendamento anual com o valor venal da terra. Em 1847, o preço de um ano de arrendamento correspondeu a 6,7% do preço de venda; na década de 1880 (3 registros), ficou em torno de 2,5%; entre 1891 e 1900 (3 registros), variou de 3 a 12%; e na primeira década do século XX (3 registros), oscilou de 6,3 a 30% (1905). Embora sejam casos escassos para uma generalização, são ilustrativos da grande distância que separava o acesso à terra via arrendamento da possibilidade de aquisição da propriedade.

Isso pode ser confirmado a partir de outros dados. Quando faleceu em 1884, José da Câmara Canto legou a seus herdeiros seis áreas de campo distintas, cujo hectare foi avaliado entre 7\$610 e 9\$513 réis,¹³⁶ valores cerca de trinta vezes maiores do que os 307 réis anuais pagos em média pela terra arrendada na década de 1880. No inventário de João da Câmara Canto, produzido em 1892, avaliou-se entre 1\$475 e 4\$426 réis o preço do hectare de suas três propriedades rurais.¹³⁷ Dois anos mais tarde, as três léguas de sesmaria possuídas por João José de Carvalho foram avaliadas em 3\$173 réis o hectare.¹³⁸ Na comparação com a renda média cobrada por hectare entre 1891 e 1900 - 295 réis -, esta corresponderia de 6 a 20% do preço de compra dessas terras. Já na primeira década do século XX, em 1904, o inventário provocado pela morte de Francisco Pedro de Freitas compreendia, dentre outros bens, suas trinta quadras de sesmaria avaliada em 11\$239 réis o hectare, um pouco menos do que os 13\$998 réis avaliado para o campo deixado por José Câmara Canto em 1907.¹³⁹ Ambos os valores ainda são mais de treze vezes maiores do que a renda média anual de 1\$044 réis para o mesmo período.

Claro que para esse tipo de comparação o uso seriado de inventários seria mais adequado. Mesmo assim, ela se aproxima em boa medida das proporções verificadas nas escrituras cuja propriedade fora avaliada, atestando que o preço do arrendamento da terra estava muito aquém do seu preço de compra.

Esse fenômeno foi verificado por Barrán e Nahum em relação ao Uruguai na virada do século XIX para o XX. Entre 1895 e 1905, o preço da terra uruguaia voltou a

¹³⁶ Inventário de José da Câmara Canto. Uruguiana. 1º OA, m.17, nº328, 1884. APERS.

¹³⁷ Inventário de João da Câmara Canto. Uruguiana. 1º CC, m.2, nº78, 1892. APERS.

¹³⁸ Inventário de João José de Carvalho. Uruguiana. 1º OA, m.21, nº416, 1894. APERS.

¹³⁹ Inventário de Francisco Pedro de Freitas. Uruguiana. 1º OA, m.24, nº474, 1904; Inventário de José Câmara Canto. Uruguiana. P, m.4, nº67 1907, respectivamente. APERS.

crescer depois da queda causada pela crise do início da década de 1890. Entretanto, segundo os dados dos autores, é notável que o preço dos arrendamentos cresceu em menor proporção do que o da compra e venda. Isso reforça a atuação de fatores extra-econômicos na formação do preço da terra, tendo nos arrendamentos valores mais compatíveis com o fator produtividade em si.¹⁴⁰

Um outro tipo de comparação pode ser realizado, bastante próximo da realidade dos produtores de Uruguaiana. Trata-se do preço de venda do gado, pois sua criação era a principal atividade econômica não apenas do município, mas de toda a região da Campanha.¹⁴¹

Entre as décadas de 1850 e 1860, as autoridades municipais calculavam que os criadores em Uruguaiana poderiam exportar anualmente 40 mil novilhos no valor de 20\$000 réis cada um,¹⁴² quantia que equivalia precisamente a 20\$082 réis de 1848. O preço anual do hectare arrendado pago entre os mesmos anos, tomando-se os índices do gráfico 1.7, girava em torno de 26 réis por hectare, o que representava menos de 1% da quantia arrecadada com a venda de apenas um novilho; ou seja, os arrendatários desse período tinham no arrendamento um modo extremamente barato de empreendimento pecuário, ao menos no que concernia ao custo do acesso à terra.

Podemos imaginar uma situação mais concreta para ilustrar isto. Supomos um arrendatário de uma propriedade entre 100 e 500 hectares, a extensão mais freqüentemente arrendada ao longo das seis décadas, criando de 50 a 250 cabeças de gado (considerando um índice de lotação vigente na época de dois hectares para cada animal) na década de 1860. Calculando-se a partir de dados fornecidos pelas autoridades municipais, no mesmo relatório anteriormente citado, os criadores uruguaienses poderiam repor cerca de 25% do seu rebanho e exportar 12,5%.¹⁴³ Logo, o arrendatário poderia comercializar entre 5 e 25 reses anualmente, arrecadando

¹⁴⁰ BARRÁN, J. Y NAHUM, B., *Historia rural del Uruguay moderno*. Tomo III, op. cit., pp.134-137.

¹⁴¹ No relatório enviado em 1854 ao presidente da província, segundo a Câmara Municipal, “Sendo a principal indústria [do município] o gado vacum”, o principal mercado para sua produção pecuária era “a praça de Pelotas para onde são conduzidos [os novilhos] por terra”. Uruguaiana. CCM, m.337. AHRs. De fato, os criadores de gado da Campanha em geral obtinham grande parte de seus ganhos por meio da venda de novilhos para as charqueadas situadas perto do porto de Rio Grande. FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., p.128; BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., pp.65-68.

¹⁴² “Estatística Geográfica Natural e Civil da Riqueza de Uruguaiana”. Uruguaiana. CCM, m.338. AHRs.

¹⁴³ “Estatística Geográfica Natural e Civil da Riqueza de Uruguaiana”. Uruguaiana. CCM, m.338. AHRs. Este índice é próximo à faixa de 20 a 25% apontada pela historiografia do Rio Grande do Sul para os séculos XVIII e XIX, além dos 9 a 10% referentes à possibilidade de venda dos animais sem que pusessem em risco seus rebanhos. OSÓRIO, H., *O império português no sul da América...*, op. cit., p.143-144; FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., pp.152-153; BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., p.54.

de 100\$410 a 502\$050 réis (com base na estimativa do valor do novilho feita pelos membros da Câmara Municipal). Portanto, o pagamento de uma renda anual entre 6\$800 e 34\$000 réis (dados do gráfico 1.7) corresponderia a aproximadamente 14% daquilo que era arrecadado pelo arrendatário em um ano, apenas com a venda dos novilhos.

Essa comparação tem um caráter hipotético, carecendo de maiores dados, como por exemplo, a respeito de outros custos envolvidos na produção, como o capital investido na mão-de-obra, no gado e em benfeitorias.¹⁴⁴ Todavia, ela serve para estimarmos o quanto esses arrendamentos representavam economicamente para os contratantes. Esses indícios sinalizam que os arrendamentos realmente poderiam se constituir em empreendimentos rentáveis para os arrendatários, reforçando aquilo que já havíamos destacado. Os arrendamentos, para além de formas de acesso à terra, poderiam abrir caminhos mais dinâmicos aos produtores, ainda que dentro dos limites da pecuária tradicionalmente desenvolvida na região.

Ainda que nos faltem maiores informações, os rendimentos possibilitados pelos arrendamentos de terra provavelmente variaram na medida em que a passagem do século XIX para o XX se aproximava. Como vimos, o preço médio da renda anual cresceu ao longo desse período, atingindo seu índice mais alto entre 1901 e 1910. Isto pode ter implicado uma redução nos ganhos dos arrendatários, pois a terra se valorizava muito mais do que os outros bens de produção, mesmo sendo esta valorização muito mais intensa em relação ao valor venal da terra, como ocorria no Uruguai. Ainda assim, o crescimento de sua incidência, principalmente na primeira década do século XX, permite-nos considerá-lo como um empreendimento que poderia ser economicamente interessante para muitos produtores de Uruguiana.

Certamente que os arrendamentos não podem ser explicados apenas como uma empresa agrária. A grande variedade de preços pagos pelo hectare arrendado anualmente indica que o montante da renda

[...] responde a uma diversidade de fatores que depende, entre outras coisas, do preço da terra, das distintas rentabilidades agropecuárias, do comportamento dos produtores e proprietários no mercado, do processo inflacionário, e a diversas considerações extra-econômicas.¹⁴⁵

¹⁴⁴ De fato, como bem salienta Fradkin, os contratos de arrendamento, enquanto fontes históricas, permitem “pensar melhor as vinculações entre capital e terra que as relações entre trabalho e terra [...]”. FRADKIN, R., *Los contratos rurales...*, op. cit., p.198.

¹⁴⁵ REGUERA, A., *Arrendamientos y formas de acceso a producción...*, op. cit., pp.260-261.

Contudo, a sujeição a uma variedade de fatores não se resumia apenas à determinação das quantias que seriam pagas. O contrato como um todo se estipulava a partir de uma série de relações anteriores ao próprio arrendamento, nas quais elementos como controle e autonomia eram fundamentais. A tensão entre estes aspectos era o que ditava, em grande medida, a dinâmica dos arrendamentos e de outras formas de acesso à produção em outras regiões do Brasil, como na província do Rio de Janeiro, no século XIX. Em Niterói, região de fronteira agrícola fechada, segundo Márcia Motta, a dificuldade desse acesso por parte de pequenos lavradores foi mediana, uma vez que por meio dos arrendamentos, vigentes desde o início do século, conseguiam desfrutar de uma autonomia relativa até pelo menos 1850, o que beneficiava ao mesmo tempo os proprietários com o melhoramento de seus campos através da edificação de benfeitorias.¹⁴⁶ A autonomia era possibilitada pelo fato de o tributo extraído em forma de arrendamento não comprometer os empreendimentos, uma vez que esses lavradores arrendatários possuíam escravos, fontes de renda capitalizada o suficiente para não compeli-los à aquisição de terras.¹⁴⁷ Assim, o arrendamento era buscado pelo arrendatário não necessariamente por altos retornos econômicos, mas pelos seus baixos riscos : “[...] na região em questão alugar terras consistia em uma atividade rentável, ainda que não em termos de magnitude, mas em termos de segurança de aplicação”.¹⁴⁸

Já em outra parte da província fluminense, na Freguesia de Campo Grande, a situação dos arrendatários era diferente, marcada principalmente pelo elemento de diferenciação de status social, de acordo com o enfoque dado por Manoela Pedroza. Estudando as formas de transmissão e herança entre as famílias daquela região, durante os séculos XVIII e XIX, a autora demonstra que os indivíduos estavam submetidos a uma hierarquia de direitos de uso dos bens deixados pelos falecidos, isto é, a um sistema no qual a regra era a desigualdade, refletindo as normas sociais próprias de sociedades de Antigo Regime.¹⁴⁹ Desse modo, o acúmulo e a qualidade dos direitos que o herdeiro teria sobre, por exemplo, as terras legadas pelo falecido, dependiam da expectativa da

¹⁴⁶ MOTTA, Márcia Maria Menendes. *Pelas “Bandas d’Além”*: fronteira fechada e arrendatários escravistas em uma região policultora (1808-1888). Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em História Social da UFF. Niterói, 1989, p.65 apud BARREIROS, Daniel de Pinho. *Sistemas agrários na Velha Província: O processo de transição para o trabalho livre sob o signo da Modernização Conservadora (1850-1888)*. *Topoi*. Rio de Janeiro: Programa de Pós-Graduação em História Social – UFRJ, 2008, v.9, n°17, p.30.

¹⁴⁷ Id. *ibid.*

¹⁴⁸ Id. *ibid.*

¹⁴⁹ PEDROZA, Manoela da Silva. *Engenhocas da moral: uma leitura sobre a dinâmica agrária tradicional (Freguesia de Campo Grande, Rio de Janeiro, século XIX)*. Campinas: UNICAMP, 2008. Tese de doutorado.

família e do futuro que a mesma projetava para o herdeiro dentro da hierarquia social. Este aspecto reproduzia então a desigualdade do entorno social para dentro da própria rede intra-parental. Em tal cenário, mesmo quando mais ricos que sitiantes e “situados” (produtores sem propriedade jurídica da terra), os arrendatários integrariam o último degrau na escala dos direitos de uso e propriedade que abrangia os homens livres, correspondendo justamente a indivíduos que não estavam integrados nessa rede, e que por isso, pagavam uma renda “simbólica” em troca do uso da terra:

[...] os arrendatários, pobres ou não, parecem ter sido os “lanterninhas”, os últimos na escala dos direitos de uso, aqueles que não poderiam se valer de melhores relações com os senhores de terras nem com parentes pobres, compadres ou afilhados e que, portanto, deveriam marcar ritualmente seu direito mais fraco aos recursos de que necessitavam, por meio de pagamento anual. O baixo valor da renda anual devida, e o fato de a pagarem muitas vezes aos próprios sitiantes reforça a irrelevância do valor monetário em si, tanto como motor de acumulação do senhorio quanto para a aferição da pujança econômica dos arrendatários, diante dos sitiantes. Os valores baixos, mas ciosamente controlados e disputados, remetem ao seu caráter ritual, na afirmação diante de todos da desigualdade de direitos. Nossa hipótese é que o arrendamento era só para quem não era “de casa”.¹⁵⁰

Em vista disso, a autora conclui que o arrendamento, naquela sociedade, tinha funções majoritariamente “não-econômicas”, de demarcação da diferença do status social entre os proprietários arrendadores e os arrendatários, mesmo que estes pudessem também ser proprietários de outras terras.

[O arrendamento] deve ser lido segundo uma lente tradicional não-econômica, ou moral, que hierarquizava os direitos de uso conforme o pertencimento a redes de parentela locais, marcava a posição desprivilegiada de muitos, e de certa forma, explicitava critérios excludentes dessa moral. Apenas nesse sentido pode ser explicada a diferença entre o sitiante ou o situado e o arrendatário, e não em termos de maior ou menor riqueza material de uns e outros.¹⁵¹

Concordamos com Pedroza sobre a necessidade de se perceber o arrendamento como uma relação cujas normas e valores sociais caracterizavam como desigual, inclusive em casos de equiparação ou mesmo sobrepujança material do arrendatário na comparação com o arrendador. De fato, como já havíamos destacado anteriormente, um arrendatário em melhor situação financeira poderia ser desprezado por um pequeno

¹⁵⁰ Id. *ibid.*, p.317.

¹⁵¹ Id. *ibid.*, p.323.

proprietário, pois a forma como os contemporâneos concebiam a riqueza não se reduzia a questões de fortuna. Entretanto, tanto para o caso estudado pela autora quanto para o nosso, os fatores econômicos não podem ser facilmente desprezados. Ao focar somente pela “lente tradicional não-econômica”, Pedroza parece enfatizar apenas as expectativas dos arrendadores, uma vez que as rendas que recebiam eram mínimas. E quanto aos arrendatários? Pagar quantias reduzidas para aceder à produção não se configurava como uma opção economicamente interessante? Os baixos custos implicados pelos arrendamentos, como foi verificado a respeito de Uruguaiana, mas também em regiões tão distantes entre si quanto a República Oriental do Uruguai e a província do Rio de Janeiro, pareciam empreendimentos cujos frutos não seriam de se desprezar, ao menos se comparados aos custos implicados pela aquisição de terras através da compra.

Para resumir, queremos insistir que os arrendamentos só podem ser compreendidos se não os reduzirmos completamente em suas implicações, sejam elas a rentabilidade, a resposta ao fechamento da fronteira agrária ou a demarcação e reprodução de relações sociais cuja norma era a desigualdade.

1.9 Arrendamentos de gado

O arrendamento de gado¹⁵² reproduzia em si as características da pecuária tradicional desenvolvida na Campanha. Os bovinos predominaram entre os arrendamentos de animais. Em 85% apenas bovinos eram arrendados, e somente em 13 casos não estavam entre os bens tomados em arrendamento, nos quais arrendava-se apenas ovinos. Este já é um aspecto que difere dos arrendamentos conjuntos de terra com gado, nos quais mais da metade do total é composta por rebanhos bovinos mais cavalares, bovinos mais ovinos, ou com os três tipos de gado, existindo um equilíbrio percentual entre essas três variações.

Dentre os arrendamentos de gado bovino, os animais eram sempre descritos como “reses de criar”. Em apenas 20% dos casos havia na descrição a designação de “mansas” ou “xucras” (em 19 registros como mansas, em 12 como xucras, e em 10 divididas em xucras e mansas). O gado manso certamente possuía um maior valor do

¹⁵² Optamos por não incluir nas agregações o gado arrendado conjuntamente com a terra, com o intuito de perceber características próprias aos contratos nos quais apenas animais eram arrendados. No entanto, as comparações entre ambos os tipos de contrato estão presentes, sempre que pertinentes.

que o xucro, pois nele havia trabalho incorporado.¹⁵³ A ausência desse tipo de classificação na maioria das situações parece indicar que a diferença de valores era embutida no preço de arrendamento desses animais negociado pelos contratantes.¹⁵⁴

Um outro nível de detalhamento era bem mais freqüente (cerca de 70% dos registros de arrendamento de bovinos), quando se descrevia a composição desses rebanhos. O comum era indicar o número de vacas e touros, e designar o restante como “gado sortido”, que geralmente incluía terneiros e novilhos com as respectivas gradações de idade. Em um contrato datado de 1883, quando Antônio Machado da Silva firmava por cinco anos o arrendamento de 584 reses de criar de propriedade de Dona Maria Conceição Silveira, o gado compunha-se, “como é de praxe”, de 25% de vacas e 10% de touros.¹⁵⁵ Esse tipo de divisão percentual foi caracterizada em outros casos, ao invés de número absolutos.

Ainda que esse tipo de discriminação entre o gado bovino fosse comum, o total de reses era agrupado sob o mesmo preço de arrendamento, ou seja, o arrendamento de um novilho custava o mesmo do que uma vaca ou de um touro, pelo menos para fins legais do contrato, pois há a possibilidade de que as gradações de valores entre esses animais fossem embutidas dentro de um preço médio por cabeça, conforme ocorria também na relação gado manso/gado xucro.¹⁵⁶

Gado ovino foi arrendado em 25 situações, um pouco mais da metade na década de 1901-1910. Como salienta Bell, os criadores do Rio Grande do Sul, ao contrário dos seus vizinhos argentinos e uruguaios, não aproveitaram o “boom” da lã desencadeado na década de 1860.¹⁵⁷ Nesses países, a introdução da criação de ovelhas foi um dos principais impulsos para o desenvolvimento técnico e transformações no ambiente das unidades produtivas pecuárias, principalmente pela necessidade de repartição das mesmas a partir do levantamento de cercas de arame.¹⁵⁸ Por aqui, a criação de ovelhas

¹⁵³ Para uma discussão acerca das diferenças entre gado manso, xucro e alçado, ver OSÓRIO, H., *O império português no sul da América...*, op. cit., pp.136-138, e FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., pp.293-296.

¹⁵⁴ Inclusive, entre os 10 casos em que dividiu-se o gado arrendado em “manso” ou “xucro, em apenas um os respectivos preços estavam discriminados: em 1886, cuja rês mansa custava apenas 17 réis a mais do que a rês xucra. Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 15, 1886-1887, f.80v-81. APERS.

¹⁵⁵ Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 4, 1881-1882, f.123v-124. APERS.

¹⁵⁶ A exceção a esse padrão aconteceu em um contrato de 1903, em que Antero Rodrigues Soares arrendava do Coronel Hildebrando Ayres d’Azevedo 188 reses de criar vacuns e 32 novilhos, além de 180 ovelhas, 70 cavaleiros e 1 boi manso. O novilho custava quase 85% a mais do que a rês. Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 26, 1901-1904, f.177-177v. APERS.

¹⁵⁷ BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., p.101.

¹⁵⁸ Para uma análise do fenômeno do “boom” da lã entre os uruguaios, ver BARRÁN, J. Y NAHUM, B., *Historia rural del Uruguay moderno*, Tomo I, op. cit., pp.135-178.

não era desconhecida, e mesmo houve algumas tentativas por parte das autoridades provinciais para sua difusão, mas a falta de interesse dos criadores locais, provavelmente devido aos cuidados especiais que as ovelhas demandavam, retardou até as primeiras décadas do século XX o desenvolvimento dessa atividade na Campanha.¹⁵⁹

Já os animais cavaleiros (cavalos, éguas e potros) apareceram somente em 9 registros, sempre em conjunto com os bovinos. Este é mais um aspecto da estrutura produtiva que os arrendamentos refletem, uma vez que na Campanha a produção de animais cavaleiros estava em larga medida voltada para o abastecimento das próprias estâncias, isto é, para o cumprimento das tarefas da pecuária, em grande parte realizadas sobre a sela do cavalo pelos trabalhadores.¹⁶⁰

Apenas em 3 casos animais que não gado bovino, ovino ou cavalar foram objetos de arrendamento: em 2 desses, bois mansos, animais associados à agricultura, e no outro, burros, que eram destinados à carga.

Partimos agora para a análise dos tamanhos dos rebanhos de gado bovino arrendados ao longo das décadas.

Tabela 1.12

Escrituras de arrendamento de gado: tamanho dos rebanhos bovinos arrendados (1847-1910)

Faixa de rebanho (cabeças)	1847-1860		1861-1870		1871-1880		1881-1890		1891-1900		1901-1910		Total 1847-1910	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Até 100	-	-	1	50	1	7	28	26	14	40	11	36	55	28
Entre 101 e 500	3	60	1	50	11	73	64	59	20	57	20	64	119	61
Entre 501 e 1.000	2	40	-	-	3	20	16	15	1	3	-	-	22	11
Total do período	5	100	2	100	15	100	108	100	35	100	31	100	196	100

Fonte: 196 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Como podemos ver, o número de reses arrendadas nunca ultrapassou as 1.000 cabeças. Em alguns arrendamentos conjuntos de terra e gado, por exemplo, mais de 5.000 animais eram arrendados, atestando uma diferença entre os tipos de contrato. O

¹⁵⁹ Cf. BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., pp.103-106

¹⁶⁰ FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit, p.140.

que predominou ao longo do tempo foi o espectro de 101 a 500 animais, com variações percentuais de acordo com os períodos específicos. A partir da década de 1880, quando há a maior incidência dos arrendamentos de gado entre as escrituras públicas, contratos que tinham como objeto até 100 cabeças passavam a ter uma certa frequência, chegando a perfazer na década de 1890 40% do total de arrendamentos de gado.

Por que arrendar gado? O que impulsionava os proprietários e os arrendatários a esse tipo de empresa? De fato, é difícil estabelecer uma causa única para a existência desses contratos na Campanha. No entanto, de acordo com que já discutimos anteriormente, há que se considerar o problema da mão-de-obra como uma explicação significativa. O pico dos arrendamentos na década de 1880 (ver gráfico 1.2) coincide justamente com o fim da escravidão, embora esse fosse um processo em andamento desde 1850. O predomínio dos arrendamentos de 101 a 500 cabeças de gado é um fator que reforça essa explicação. De acordo com a bibliografia, calcula-se que havia a necessidade de um trabalhador para o cuidado de cada 500 animais, dentro de uma perspectiva minimamente viável para a pecuária.¹⁶¹ Desse modo, a diferença entre dispor de um peão e dispor de dois implicava poder criar 500 ou 1.000 reses, o que não era pouco. Além disso, o fato de os arrendamentos de mais de 500 cabeças de gado apresentarem sua maior incidência absoluta justamente na década de 1880, período de maiores dificuldades na reorganização dessa mão-de-obra, indica que mesmo os proprietários de um maior número de escravos estavam tendo dificuldades em reproduzir seus empreendimentos pecuários. Assim, dar seu gado em arrendamento implicava uma alternativa com menores perdas para esses criadores.

Contudo, havia outros impulsos por trás dos arrendamentos de gado, como por exemplo, o aproveitamento dos animais herdados por órfãos que ainda não haviam atingido a maturidade suficiente para dirigir seus negócios. A forma mais comum entre essas situações era a negociação direta envolvendo os tutores dos menores, que poderiam ser ou não seus pais ou irmãos, e os arrendatários interessados no gado. Em 7 dos contratos de arrendamento de gado bovino a tutela estava explicitada. Em 1880, Zeferino José Pereira dava em arrendamento ao casal Lucas Mandagarán e Gregória

¹⁶¹ Cf. FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit, pp.143; 296-297; BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., p.52.

Francisca de Vasconcellos Mandagarán 102 reses de criar mais 69 ovelhas pertencentes aos seus filhos, pelo prazo de nove anos.¹⁶²

Outra forma possível, porém menos usual, era o leilão judicial de contratos de arrendamento de bens de órfãos. Nesses casos, aqueles que arrematavam os contratos re-arrendavam o gado para outros interessados, caracterizando-se simultaneamente como arrendatários e subarrendadores. Esse tipo de situação foi explicitado entre as escrituras apenas duas vezes: a primeira ocorreu em um contrato firmado em 1878, quando Aparício de Oliveira Rillo repassava as 834 reses de criar pertencentes aos órfãos de Vasco Jacinto de Oliveira arrendadas em praça pública ao subarrendatário Florentino José de Abreu, por três anos; a segunda, datada de 1903, se refere ao mesmo contrato já mencionado na nota 156, cujas reses pertenciam a Hildebrando, órfão de Antônio Machado Ferreira.¹⁶³

As informações extraídas das escrituras não permitem verificar, entretanto, se os animais arrendados correspondiam ao total dos rebanhos possuídos ou se eram apenas o excedente que não poderia ser aproveitado racionalmente pelos seus proprietários arrendadores. No inventário de Francisco Luiz Braseiro, constam entre os semoventes que deixava de herança, 1 cavalo “tobiano”, 1 novilho, 10 vacas mansas e 500 reses de criar, sendo que estas estavam arrendadas a João Baptista de Carvalho por dois contratos de cinco anos firmado em 1890 – e no próprio inventário assim estavam indicadas -, ou seja, quase todo seu gado foi cedido em arrendamento.¹⁶⁴ Não temos outras possibilidades de confrontação de fontes diferentes como essa, e alguns arrendadores compareceram mais de uma vez perante os tabeliões para arrendar gado de sua propriedade, como foi o caso de Manoel Rodrigues Machado. Entre 1886 e 1893, ele arrendou gado em 7 contratos firmados com 7 arrendatários diferentes, sendo que em cinco oportunidades mais de 150 reses.¹⁶⁵ Como os contratos eram em sua maioria

¹⁶² Uruguaiiana. 1º Tabelionato. TN 12, 1880-1882, f.112-113. Mais de dez anos depois, o Coronel João Moraes de Palma, tutor dos órfãos dos finados Capitão Antônio Alves de Oliveira e Josefina Alves arrendava a Porfírio Alves Fidelis e sua mulher 367 reses de criar durante três anos. Uruguaiiana. 2º distrito. TN 11, 1890-1892, f.62v-63v, respectivamente. APERS.

¹⁶³ Uruguaiiana. 1º Tabelionato. TN 11, 1878-1880, f.132-133; TN 26, 1901-1904, f.177-177v, respectivamente. APERS.

¹⁶⁴ Inventário de Francisco Luiz Braseiro. Uruguaiiana. 1º CC, m.3, nº122, 1898. APERS; Uruguaiiana. 1º Tabelionato. TN 18, 1889-1890, f.76v-77; TN 19, 1890-1891, f.31-32, respectivamente. APERS. É notável que ambos os contratos foram firmados por cinco anos a contar de 1890, vigendo ainda em 1898, o que demonstra que foram prorrogados mesmo sem uma nova escritura pública.

¹⁶⁵ Uruguaiiana. 1º Tabelionato. TN 15, 1886-1887, f.138v-140v; TN 20, 1891-1892, f.34-34v; f.228-229v; TN 21, 1892-1895, f.73; 2º Tabelionato (2º notário). TN 9, 1886-1887, f.186-186v; TN 13, 1890-1892, f.103-103v. APERS.

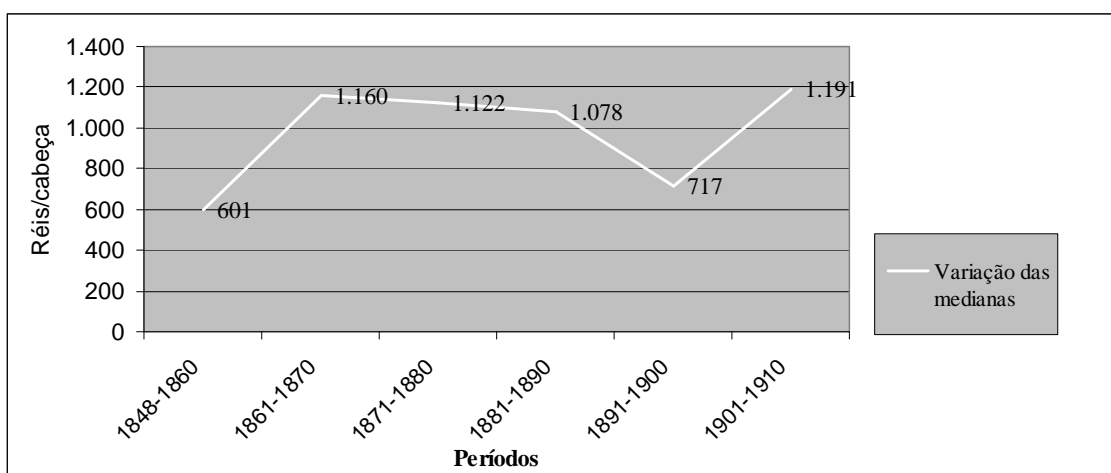
de cinco anos, e supondo que não houve desistências, Manoel Machado não estava cedendo todo seu gado em arrendamento.

Todavia, embora existissem outros arrendadores com mais de um contrato escriturado, a maioria dos que cederam gado em arrendamento compareceu apenas uma vez aos cartórios, conforme a tabela 1.2. Isso não leva a uma conclusão definitiva a respeito do número de cabeças que davam em arrendamento, mas estabelece limites mais precisos em relação a casos como o de Manoel Rodrigues Machado. Em outras palavras, mais da metade dos arrendadores de gado não eram “rendeiros”, isto é, não viviam exclusivamente da renda trazida pela cessão temporária dos seus bens semoventes. Para esses criadores, o arrendamento de gado era uma alternativa importante diante da falta de braços na pecuária, mas ainda assim circunstancial.

No gráfico 1.10 está expresso o movimento dos preços do arrendamento da cabeça de gado pagos por ano.

Gráfico 1.10

Varição mediana do preço anual da cabeça de gado arrendada (1847-1910)



Fonte: 208 escrituras de arrendamento. Uruguaiana. 1º Tabelionato. T/N 1-31, 1847-1910; 2º Tabelionato. T/N 1-4, 1870-1878, e T/N 1-24, 1879-1908; 2º Distrito, T/N 1-12, 1867-1895, e T/N 1-3, 1895-1907; 3º Distrito, T/N 1-3, 1895-1909; 4º Distrito, T/N 1-5, 1896-1910; 5º Distrito, T/N 1, 1901-1902. APERS.

Acompanhando a variação dos preços medianos do arrendamento anual da cabeça, do período de 1847 a 1860 para 1861-1870, o índice quase dobra. Dentro de uma comparação limitada com os valores avaliados para os rebanhos vacuns dos produtores de Alegrete analisados a partir dos inventários por Garcia (período 1830-1880), há uma valorização similar, não obstante muito menor do que o percentual

relativo à terra, de 777%.¹⁶⁶ Todavia, a mediana do preço sofre uma pequena queda nas duas décadas seguintes, e uma baixa de cerca de $\frac{1}{3}$ do seu valor nos últimos dez anos do século XIX, para novamente crescer em 66% entre 1901 e 1910.

Para se ter uma idéia mais aproximada do que implicava os custos do arrendamento anual da cabeça de gado bovino, podemos comparar com os valores respectivos às avaliações dadas para os rebanhos. De acordo com o que já vimos, os proprietários dos animais apenas exigiam que os arrendatários entregassem os animais nas mesmas condições em que haviam recebido, ou então o mesmo número arrendado; caso isto não fosse possível, alguns arrendadores estabeleciam uma indenização por cabeça que faltasse, informação encontrada em 55 contratos. Assim, nas duas primeiras décadas do nosso recorte (1 registro em cada), o arrendamento anual de uma cabeça de gado correspondeu, respectivamente, a 18,8 e 17,8% do valor de venda; no período 1871-1880 (3 registros), representou cerca de 10% do valor de avaliação; na década de 1880 (29 registros) voltou ao percentual de cerca de 17%; nos anos de 1891 a 1900 (15 registros) baixou para aproximadamente 10% novamente, e no primeiro decênio do século XX (5 registros) o índice médio ficou perto dos 15%.

Assim como em relação à terra, arrendar ou comprar gado eram opções distantes entre si, em termos financeiros: o preço do arrendamento nunca chegou a compor $\frac{1}{5}$ do valor de avaliação dos animais. Não obstante, arrendar terra, em vez de comprá-la, era uma escolha muito mais barata do que arrendar gado em vez de adquiri-lo monetariamente, elemento que reforça a diferença de valorização venal entre a terra e o gado na composição dos patrimônios produtivos dos produtores da Campanha.

Entretanto, arrendar gado era, assim como arrendar terra, mais viável financeiramente do que comprá-lo. Desse modo, a mesma explicação que demos para os motivos dos arrendadores pode ser adequada às razões dos arrendatários de gado na Campanha. Estes também, em sua maioria, compareceram apenas uma vez para firmar seus contratos publicamente, ou seja, eram arrendatários eventuais. Tomar gado alheio temporariamente possuía suas vantagens, uma vez que não se exigia um ganho em cima do número original de animais arrendados: bastava que esses arrendatários dispusessem de mão-de-obra suficiente para as lides com os rebanhos. Por isso, esses contratos não implicavam uma diversificação de atividade econômica, mas eram uma alternativa

¹⁶⁶ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.25.

dentro dos moldes de reprodução da pecuária extensiva tradicionalmente praticada na Campanha.

1.10 Subarrendamentos

A condição de permissão ou proibição de subarrendamento era raramente manifestada no texto das escrituras públicas: em apenas 16 contratos ela estava presente, sendo 13 referentes à sua proibição. Em metade dos casos, a proibição não era absoluta, mas apenas “sem o prévio consentimento” do arrendador. De fato, nenhum dos 13 contratos foi subarrendado, ao menos pelo que consta dos registros dos tabeliães. A questão da possibilidade de transferência dos contratos era ainda menos presente, constando em somente 8 acordos, dos quais 6 tratavam da proibição de transferência dos respectivos arrendamentos. O silêncio majoritário a respeito da possibilidade de repasse dos contratos na verdade reflete a decisão dos contratantes de avaliar essa questão de acordo com a circunstância de um provável repasse.

Não obstante, os subarrendamentos não eram desconhecidos em Uruguaiana. Dos contratos em geral, correspondem a 70, sendo somente 2 de arrendamento de gado (repases de contratos arrematados em hasta pública), e quase todos foram celebrados a partir da década de 1880. Esses contratos, em 71,4% dos casos, faziam referência a outros originalmente lavrados nas notas dos tabelionatos uruguaianenses. O restante estava dividido igualmente entre contratos celebrados diante de tabeliães de outros municípios, realizados sob escritura particular ou mesmo não escriturados, e os arrendamentos arrematados em leilão judicial.

Em boa parte desses subarrendamentos, as condições estabelecidas eram idênticas àquelas que o arrendatário original, agora subarrendador, negociava com o proprietário. Um exemplo que ilustra essa tendência é o contrato de quatro anos firmado em 1862 entre Daniel Fernandes Pfeiffer e José Pereira do Couto, no qual o primeiro arrendava ao segundo um campo com estabelecimento e 500 reses de criar, sendo o campo e 150 reses pertencentes a Gregório Fernandes, “ficando o arrendatário Couto obrigado à todas as cláusulas e condições que ele Pfeiffer se obrigou para com Fernandes”.¹⁶⁷

Todavia, alguns casos revelam que os subarrendadores, ao estabelecer alterações pontuais em relação às condições originais, obtinham alguma vantagem com o

¹⁶⁷ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 5, 1861-1865, f.12. APERS.

subarrendamento. Em 1905, quando José Riella subarrendou a Ramão Lopes Leucina as duas quadras de sesmaria com estabelecimento que havia arrendado de Amália Pereira da Rosa dois anos antes, cobrou do subarrendatário um preço quatro vezes maior do que ele pagava à proprietária do campo, além de exigir o pagamento no início de cada ano, ao contrário da obrigação que possuía de pagar no fim de cada ano.¹⁶⁸

O subarrendamento tinha outras implicações, principalmente no que se referia à parcela subarrendada, e aos limites de exercício do direito de propriedade do arrendatário subarrendador e do subarrendatário. Na maioria dos casos, o subarrendamento caracterizava-se quase como uma transferência do arrendamento, no sentido de que as terras eram subarrendadas em sua total extensão originalmente cedida. Entretanto, subarrendamentos parciais não eram incomuns. A meia légua de campo subarrendada em 1881 por Pedro do Prado Lima e Manoel Joaquim, dividida igualmente entre ambos, fazia parte de uma extensão de campo maior que Tristão de Ávila Rodrigues “tomou em arrendamento” de José Justino de Figueiredo.¹⁶⁹

Em geral, não havia descrição de um fracionamento físico das propriedades cujas parcelas eram subarrendadas. Temos uma exceção em 1910, quando Eraldino Rodrigues Machado celebrou com Serafim Martins Ustra o subarrendamento de 61 dos 87 hectares que ele havia tomado em arrendamento de Joanna Apestegui Nicodemo no ano de 1908, sendo que a fração subarrendada estava separada do resto do campo por cercas de três fios de arame.¹⁷⁰ No restante das ocasiões, os condôminos arrendatários e subarrendatários deveriam acordar os limites de suas explorações e direitos de uso, como fizeram o arrendatário e subarrendador Francisco José Coelho Sobrinho e o subarrendatário Catharino Victor em um contrato de 1895: dos 95 hectares arrendados, Sobrinho subarrendava a Victor uma quadra de sesmaria (87,12 hectares), ressaltando que o subarrendatário deveria cuidar para que seus “interesses de criação” não

¹⁶⁸ Uruguaiiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 22, 1904-1906, f.79. APERS. Em uma outra situação, o subarrendador obteve vantagem não diretamente sobre o subarrendatário, mas a partir de uma condição presente no contrato original que lhe beneficiava. José Maria Belleza havia arrendado de Neves Garcia Nemo um campo com estabelecimento, vigendo o contrato por quatro anos desde 8 de setembro de 1904, mas tendo o arrendatário que pagar somente pela metade do prazo de contrato. Dois anos mais tarde, Belleza subarrendava a propriedade a Frederico Peró, por dois anos e quatro meses, que correspondiam justamente ao período pelo qual o primeiro desfrutaria gratuitamente do arrendamento. Uruguaiiana. 1º Tabelionato. TN 27, 1904-1906, f.159-159v. APERS.

¹⁶⁹ Uruguaiiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 4, 1881-1882, f.29-29v. APERS. Outro exemplo data de 1899, quando Nicanor José Martins subarrendava de Cândido José Pereira cinco das seis quadras que este havia arrendado dois anos antes de Antônio Amaro Galvão e Manoel Lopes Ferreira. Uruguaiiana. 3º distrito. TN 1, 1895-1900, f.108v-109. APERS. Um caso peculiar ocorreu em 1880, no qual a sociedade Blas Andréa e Companhia subarrendou apenas o estabelecimento do campo que havia sido arrendado por Pedro Baptista de Vargas dois meses antes. Uruguaiiana. 2º distrito. TN 4, 1880-1882, f.31-32. APERS.

¹⁷⁰ Uruguaiiana. 1º Tabelionato. TN 31, 1910-1911, f.112v-113. APERS.

prejudicassem suas plantações.¹⁷¹ A ausência desse tipo de prévia condição, ou mesmo sua não observância, poderia muito bem redundar em conflitos acerca dos direitos de cada um sobre o uso do campo.

Apesar desses casos ilustrativos, a tendência dominante entre esses subarrendamentos escriturados publicamente foi o “re-arrendamento” da totalidade das parcelas previamente arrendadas. É claro que na prática o quadro poderia ser diferente, e as informações são insuficientes para saber se de fato os arrendatários subarrendadores permaneciam nos campos que subarrendavam. Porém, se a concretude das situações não desdizia o conteúdo das escrituras, então esses subarrendamentos não caracterizariam o fracionamento de unidades produtivas maiores com o fim de diversificar a produção, diferentemente do que ocorreu em regiões próximas a Buenos Aires desde a virada do século XIX para o XX. Neste contexto, estudado por Palacio, os arrendamentos e subarrendamentos foram aspectos importantes no desenvolvimento da “estância mista”, grandes explorações de criação de gado como pequenos espaços para o cultivo agrícola, principalmente de trigo.¹⁷² Em outras palavras, assim como os arrendamentos, também os subarrendamentos estavam integrados à lógica econômica tradicional que imperava na pecuária desenvolvida na Campanha.

1.11 Cláusulas contratuais: compromissos e obrigações mútuas

Até agora temos centrado nossa atenção nas características dos contratos que eram mais recorrentes, como os prazos de duração, as extensões arrendadas (arrendamentos de terra), o tamanho dos rebanhos (arrendamentos de gado), as quantias e as modalidades de pagamento. Porém, os arrendamentos poderiam trazer em si uma série infundável de condições a respeito dos mais variados aspectos.

O rigor do contrato podia ser reforçado pela estipulação de multas em caso de descumprimento de alguma das cláusulas ou simplesmente pela desistência de alguma das partes. Elas foram estabelecidas em 64 registros, todos arrendamentos envolvendo terra, majoritariamente no período de 1901 a 1910, embora o primeiro caso date de 1876.

As multas previstas poderiam ser por rescisão do contrato, como em 4 casos, mas na maior parte eram “por descumprimento” de alguma das condições contratuais. Em pelo menos 5 contratos, essa condição correspondia à obrigatoriedade de venda por

¹⁷¹ Uruguaiana. 4º distrito. TN 2, 1897-1899, f.84v-85. APERS.

¹⁷² PALACIO, J., *La estancia mixta...*, op. cit.

parte do proprietário, ou de compra por parte do arrendatário, como os 500\$000 réis que Balbino Gomes de Castro teria que pagar a Laurentino Lara caso não efetuasse no final do contrato iniciado em 1893 a compra do campo que deste arrendava.¹⁷³ Alguma falta em relação ao pagamento da prestação de 1:275\$000 réis paga no início de cada ano faria com que o arrendatário de 750 hectares de campo Manoel Honório Ferreira tivesse que indenizar em 3:000\$000 réis o proprietário Servulo Braseiro Camargo em um contrato firmado em 1906.¹⁷⁴ A regra, no entanto, era a de estabelecer a multa para o descumprimento de qualquer uma das condições firmadas.

Os valores das indenizações variavam muito: de menos de 1% até dez vezes o preço total do arrendamento. Em pouco menos de 50% desses contratos, a multa ultrapassava a metade do preço total, sendo que em 20% dos casos, ela era bem pesada, maior que o montante total correspondente a todo o prazo. No contrato firmado em 28 de novembro de 1907 por Dona Rita Rodrigues Guimarães e Franklin Fernandes, que envolvia campo de 697 hectares e 550 ovelhas, o segundo era obrigado a pagar pelos sete anos de arrendamento desses bens 7:140\$000 réis. No entanto, a multa prevista em caso de descumprimento de qualquer cláusula estabelecida perfazia o dobro, isto é, 15 contos de réis.¹⁷⁵ Tais situações revelam uma rigidez contratual, isto é, a cobrança de altos valores se daria no sentido de restringir ao máximo o descumprimento das condições previamente combinadas.

A grande maioria desses contratos obrigava ambos os contratantes a se submeterem às multas, mas nem sempre isso ocorria: em três oportunidades, elas estavam previstas apenas para faltas cometidas pelos arrendatários. Cyrino Gonçalves dos Santos, arrendatário de 2.308 hectares de propriedade de Osório Pio de Almeida por mais de cinco anos, ficava obrigado, entre outras condições, a dar passagem aos herdeiros que tinham direito aos matos, em época que não lhe fosse “prejudicial”, não podendo mudar o trânsito que existia no campo, além de consumir desses matos apenas o necessário para seu estabelecimento, e a zelar pelo arvoredo existente naquelas terras. Caso descumprisse alguma destas condições, ele teria de arcar com as respectivas

¹⁷³ O valor não está deflacionado. Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 14, 1892-1894, f.94-94v. APERS.

¹⁷⁴ Os valores não estão deflacionados. Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 27, 1904-1906, f.110v-111. APERS.

¹⁷⁵ Os valores não estão deflacionados. Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 14, 1906-1908, f.94-94v. APERS.

multas de 1:000\$000 (para as duas primeiras condições) e 2:000\$000 réis.¹⁷⁶ Nesses casos, os arrendadores procuravam “prender” os arrendatários às cláusulas contratuais.

Embora a possibilidade de rescisão fosse passível de indenização em algumas oportunidades, noutras ela foi previamente acordada pelos contratantes, isto é, eles estabeleceram de antemão em que circunstâncias ela poderia acontecer. Foi o que ocorreu em 46 contratos, sendo 5 de arrendamento de gado. A rescisão poderia se dar automaticamente, devido ao descumprimento de alguma condição, na maioria das vezes, por parte do arrendatário: em pelo menos 8 destes casos, o contrato poderia ser rescindido pela falta de cumprimento das condições de pagamento estabelecidas.

Quando a rescisão era um direito unilateral, isto é, apenas de um dos contratantes, a tendência era a de que fosse somente do arrendador, como previsto em pelo menos 8 dos contratos. Em um destes, que deveria durar por três anos desde 4 de dezembro de 1883, Antônio Martins de Oliveira tinha o direito de rescindi-lo sem indenização ao arrendatário Severino José da Silveira, desde que lhe avisasse com trinta dias de antecedência.¹⁷⁷

Contudo, como em 7 dos casos, a decisão de rescindir o contrato deveria ser obrigatoriamente fruto de um comum acordo entre as partes. Esse tipo de cláusula indica a existência de uma obrigação mútua entre os contratantes. Ainda assim, boa parte das situações nas quais as rescisões estavam previstas apontam que as relações de compromisso estabelecidas entre os contratantes tendiam a pesar mais para o lado dos proprietários, ou seja, os compromissos existiam, mas nem sempre se davam horizontalmente, pelo contrário: sob este aspecto, os arrendamentos tendiam a reproduzir o tipo de relação social que perdurou por um bom tempo no Brasil, desde a época colonial, típicas de sociedades de Antigo Regime – as relações de reciprocidade desiguais.¹⁷⁸

¹⁷⁶ Os valores não estão deflacionados. Uruguiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 24, 1907-1909, f.187v-189. APERS.

¹⁷⁷ Uruguiana. 1º Tabelionato. TN 13, 1882-1884, f.324-326. APERS.

¹⁷⁸ A expressão “Antigo Regime” é bastante utilizada para designar uma série de características políticas, jurídicas e culturais que informavam as relações sociais no mundo europeu desde o século XV, até pelo menos o século XIX. Basicamente, as sociedades de Antigo Regime sustentavam-se nos pilares de uma rígida hierarquia social, organizada através de estamentos, ou corporações. Apesar da rigidez dessas sociedades, elas estavam longe de serem estáticas: sua dinâmica se dava principalmente por meio de relações de dependência entre os agentes, nas quais imperava a “economia da mercê”, isto é, um sistema de reciprocidade, no qual os envolvidos agiam pela lógica de “dar para receber”, construindo vínculos de pessoalidade entre si, mas que respondiam ao próprio funcionamento da vida em sociedade, uma “cadeia de obrigações recíprocas”. Esta cadeia implicava “disponibilidade para o serviço, pedir, dar, receber e manifestar agradecimento, num verdadeiro círculo vicioso, eram realidades a que grande parte da sociedade deste período se sentia profundamente vinculada, cada um segundo a sua condição e interesse.

Outro tipo de compromisso, mais freqüente do que multas e condições de rescisão, era a “obrigação de cumprimento por si e herdeiros”, presente em aproximadamente 1/5 do universo total de escrituras. Esta cláusula implicava que os contratos deveriam se manter “firmes e valiosos” não só diretamente pelas partes envolvidas, mas também por seus sucessores imediatos. Isso evidencia que os arrendamentos, embora tivessem duração limitada, inseriam os seus participantes em uma importante relação simbólica de mútua obrigação, ou mesmo reforçava formalmente laços preexistentes.¹⁷⁹

Desse modo, os contratos de arrendamento poderiam incluir uma série de compromissos de ambas as partes, concernentes a diversas questões. Uma delas era a guerra, situação que em boa parte dos Oitocentos foi endêmica no território rio-grandense e nas repúblicas platinas. No arrendamento de dez anos contraído com Tristão José Ribeiro de Farias em 1850, cujo objeto era a fazenda deste, João Dias Ferreira teria descontado no pagamento o tempo que precisasse se ausentar da propriedade, caso estourasse uma “Guerra Nacional”.¹⁸⁰

Além dos casos já mencionados de obrigatoriedade de venda, existiam entre os arrendamentos outros tipos de compromissos de exclusividade futura. Laurentino Madeira, que já havia cedido em arrendamento a Guilherme Henrique de Carvalho uma quadra de sesmaria, por seis anos a partir de abril de 1895, ficava obrigado a arrendar

Eis o que designamos por economia da mercê”. OLIVAL, Fernanda. *As ordens militares e o Estado moderno*. Honra, mercê e venalidade em Portugal (1641-1789). Lisboa: Estar, 2001, p.18. Para diferentes aplicações do conceito à realidade colonial brasileira, ver FRAGOSO, João; BICALHO, Maria Fernanda; GOUVÊA, Maria de Fátima (org.). *O Antigo Regime nos trópicos*. A dinâmica imperial portuguesa (séculos XVI-XVIII). Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001; para uma visão bastante crítica em relação a esses mesmos usos, ver SOUZA, Laura de Mello e. *O sol e a sombra*. Política e administração na América portuguesa do século XVIII. São Paulo: Companhia das Letras, 2006, Capítulo 1, principalmente pp.41-77.

¹⁷⁹ “Os pagamentos que devem se quitar não supõem somente uma obrigação econômica para com o proprietário, ainda quando esta seja efetivada em moeda; supõem também uma convalidação de um privilégio e o estabelecimento de um vínculo entre as partes”. FRADKIN, R., “Según la costumbre del pays”..., op. cit., p.55; GARAVAGLIA, Juan C. El mundo de las relaciones laborales. In: *Pastores y labradores de Buenos Aires*. Una historia de la campaña bonaerense 1700-1830. Buenos Aires: Ediciones de la Flor, 1999, pp.341-342.

¹⁸⁰ Uruguaiiana. 1º Tabelionato. TN 1, 1847-1854, f.53-54v. APERS. A preocupação com os conflitos armados ainda se fazia presente trinta e seis anos depois em um arrendamento de gado, no qual Rita Rodrigues Guimarães ficaria obrigada a entregar apenas metade das 350 reses de criar que arrendava de Francisco Luiz Brasileiro por quatro anos na eventualidade do estopim de uma “guerra internacional”. Uruguaiiana. 1º Tabelionato. TN 15, 1886-1887, f.139v-140v. APERS. É notável que em ambos os casos, reconhecia-se que as guerras, não obstante fossem vivenciadas por muitos naqueles tempos, implicavam situações extremas em que a destruição de bens era algo lamentado, ainda que não fosse inesperado.

ainda mais duas quadras e meia que possuía junto ao campo arrendado, caso não arrendasse a outro, pelas mesmas condições do contrato que firmavam no momento.¹⁸¹

Mesmo a mediação de possíveis conflitos poderia estar sujeita a cláusulas de obrigação mútua previamente estabelecidas pelos contratantes, como ficou evidenciado em 4 contratos. Em tais casos, os textos lavrados diante de agentes estatais deixavam claro que deveria se evitar a esfera judicial em caso de discórdia entre as partes. Desse modo que teriam de proceder Francisco Xavier de Azambuja e Victorino da Costa Leite a respeito do arrendamento de uma sesmaria de campo (mais de 13.000 hectares) celebrado em 1848: quaisquer dúvidas seriam

[...] decididas por Juízes Árbitros à escolha do [arrendatário e do arrendador], preenchendo-se as formalidades da Lei, perante o Juiz de paz do Distrito, que desempatará no caso de empate, e a decisão será sempre sem recurso, como se fará sentença passada em julgado.¹⁸²

Aqui, as “formalidades da Lei” até teriam de ser observadas, mas ainda assim as regras da contenda seriam estabelecidas diretamente pelos interessados.

A variedade de cláusulas encontradas no universo das 901 escrituras é muito grande, sendo impossível dar conta dela através de outros exemplos ilustrativos. Isso reforça que os contratos de arrendamento estavam inseridos nesse contexto no qual as relações sociais estavam imbricadas de noções de reciprocidade, compromisso e obrigação mútua. De fato, os arrendamentos representavam, além de muitos outros aspectos, uma formalização de atitudes que os indivíduos e sujeitos coletivos tinham para com seus recursos produtivos e para com eles mesmos em suas vidas diárias.

1.12 Desistências: os limites dos arrendamentos

Nem todos os arrendamentos vigoraram até o final previamente acordado nos contratos. Encontramos 70 escrituras públicas de desistência de contratos de arrendamento, das quais pudemos associar 67 com acordos computados no nosso banco de dados (8 tratavam-se de arrendamentos de gado). Estes contratos desistidos por

¹⁸¹ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 21, 1892-1895, f.56v-57. APERS. Uma situação praticamente inversa à esta, mas com uma obrigação mais rígida, ficou explícita no contrato firmado entre os doutores Vicente José da Maia, Sérgio Ulrich de Oliveira e Francisco Carlos Reverbel, cujo teor explicitava que o arrendatário Reverbel era obrigado a arrendar qualquer área de campo contígua ao terreno arrendado (2.153 hectares) que os arrendadores adquirissem durante a vigência do contrato. Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 31, 1910-1911, f.41v-43. APERS.

¹⁸² Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 1, 1847-1854, f.21v-22. APERS.

escritura pública distribuem-se em 2 na década de 1870, 18 na de 1880, 21 entre 1891 e 1900 e 25 no período de 1901-1910.

Quase todos os contratos alvos de desistência eram de média duração para cima, isto é, poucos eram aqueles menores do que quatro anos. As desistências ocorreram, na maioria das vezes (cerca de 70%), antes dos contratos completarem a metade da duração previamente acertada. Todavia, alguns foram rescindidos pouco antes do término previsto, como aconteceu com o arrendamento de sete quadras de sesmaria e 700 reses de criar celebrado entre Dona Carolina Rodrigues de Figueiredo e Antônio Rodrigues de Freitas. Iniciado em 21 de julho de 1891, o contrato deveria perdurar até o mesmo dia e mês de 1899, mas em 16 de junho deste ano, segundo a proprietária, embora faltasse um mês para o fim do contrato, tanto ela quanto o arrendatário decidiam deixar sem efeito a escritura, ficando quites.¹⁸³

Aliás, o caso mencionado no parágrafo anterior ilustra uma fórmula que se repetiu em quase todas essas escrituras de desistência: ambas as partes desistiam por mútuo acordo do contrato, anulando as cláusulas da escritura que lhe dava efeitos legais, e consideravam-se quites, sem direito à reclamação alguma a respeito dos contratos desfeitos. Assim, os motivos verdadeiros se ocultavam sob expressões como essas, dificultando uma análise das causas que levavam os contratantes à rescisão, e mesmo qual das partes havia tomado essa iniciativa.

Houve algumas exceções, nas quais a razão da desistência ficava explícita. Questões judiciais, por exemplo, poderiam interromper os contratos. Menos de um ano depois de firmar o arrendamento de 1.633 hectares pertencentes a Joaquim de Oliveira Jacques e sua mulher, a sociedade Valentim Acuña e Companhia teve que desistir do mesmo “porque os outorgantes [arrendadores] tiveram de entregar o campo arrendado a Camillo Xavier de Azambuja e outros, em virtude de sentença judicial proferida na execução que [...] os mesmos movem aos herdeiros de Manoel Pereira Vianna”.¹⁸⁴ Em uma outra oportunidade, a dissolução foi ocasionada por contendas movidas entre os próprios contratantes. Em junho de 1898, o arrendatário João Ribeiro Carneiro Monteiro assinava com o casal Antônio Francisco Borges e Dona Innocência Francisca do Nascimento Borges uma “escritura pública de rescisão de contrato de arrendamento e nulidade da respectiva escritura” referente ao contrato firmado dois anos antes por um campo de 4.530 hectares, que deveria durar nove anos. Pelas palavras de Monteiro, os

¹⁸³ Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 18, 1898-1899, f.135-135v. APERS.

¹⁸⁴ Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 6, 1883-1884, f.66v-67. APERS.

locadores haviam movido uma ação contra ele e seu sócio no arrendamento, o bacharel Antônio Augusto de Carvalho, e que ele dissolvera sua sociedade com Carvalho, resolvendo rescindir o contrato, anulando a escritura original e deixando tal contrato “em perpétuo silêncio”.¹⁸⁵

Eventualidades, como a morte de um dos envolvidos, era outro motivo que poderia levar à dissolução de um acordo. Após o falecimento do arrendatário José da Câmara Canto, sua viúva Mafalda Alves da Câmara decidiu desistir, por sua parte, do arrendamento que seu finado marido e Miguel da Câmara Canto haviam contraído com o Brigadeiro João Francisco Menna Barreto, por sua “fazenda e gados”. De acordo com o procurador da viúva, Estevão da Câmara Canto,

[...] pelo falecimento de dito seu marido, de fato e de direito caducou esse contrato, na parte que lhe é referente, visto como seus herdeiros e principalmente os órfãos, [...], de quem ela outorgante é tutora, não poderá negociar e nem tampouco obrigar-se às eventualidades desse arrendamento; que, portanto, no caráter de cabeça do casal, de inventariante e também de meeira, para evitar dúvidas futuras, faz completa desistência desse arrendamento e dos lucros que possa haver, como também isenta a herança de seu extinto casal dos ônus e obrigações inerentes ao dito contrato de arrendamento, ficando o outorgado Miguel da Câmara Canto o único responsável pelos respectivos pagamentos, durante o prazo estipulado na escritura do referido contrato, custeio e entrega dos bens arrendados no final do arrendamento, assim como pelos prejuízos, perdas e danos, usufruindo também os lucros e vantagens que provierem do mesmo arrendamento, sem que possam, ele outorgado e ele outorgante e os filhos maiores e menores de seu casal, fazer qualquer reclamação a tal respeito.¹⁸⁶

Neste caso, que não foi único, a desistência foi parcial, ou seja, o arrendamento prosseguiria com os contratantes restantes.

O encerramento dos contratos declarado por essas escrituras nem sempre implicou o fim completo dos seus efeitos práticos, mesmo que assim anunciasse. Na escritura lavrada em 20 de junho de 1890, afirmava o proprietário Affonso José de Carvalho que tendo ele e os arrendatários Adriano Pereira da Rosa e Antônio José Soares Filho concordado em desistir

[...] como de fato desistido têm do mesmo arrendamento [de uma légua de campo] pelo tempo que falta, pela presente dá plena e geral quitação da quantia dos arrendamentos vencidos, visto já estar deles pago e satisfeito. Disse ainda o

¹⁸⁵ Uruguaiana. 2º Tabelionato. TN 17, 1897-1898, f.152v-153. APERS.

¹⁸⁶ Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 6, 1883-1884, f.140-140v. APERS.

mesmo outorgante que dá o prazo de trinta dias a contar desta data para ser o referido campo desocupado pelos outorgados e caso nesse prazo não o façam pagarão pelo tempo que exceder arrendamento de campo de conformidade com a escritura já referida.¹⁸⁷

No âmbito da análise, as escrituras de desistência são úteis também na medida em que conformam um registro posterior àquelas referentes aos contratos em si, dotando assim estes de uma dinâmica, algo imperceptível apenas a partir do texto das escrituras originais. Elas fornecem mais dados para que especulemos em cima de razões particulares que os arrendamentos poderiam apresentar, ainda que não fossem explicitadas. Podemos ilustrar esse aspecto a partir de um caso. Em 11 de março de 1908, Constantino Silveira Gomes e Augusto Cadamastari, este declarado como “comerciante” e aquele como “criador”, lavraram a escritura pública de um contrato de arrendamento de uma quadra e meia de sesmaria (130 hectares), que perduraria por cinco anos desde o início daquele mês. O custo para Cadamastari, o arrendatário, era cercar de arame vinte e seis quadras de sesmaria pertencentes a Gomes, o que, segundo o teor da própria escritura, já havia sido feito pelo comerciante, sendo a obra avaliada em 1:083\$000 réis.¹⁸⁸ Apenas quatro meses mais tarde, ambos voltavam às notas do tabelião Leovegildo Fernandes Lima para escriturar a desistência do referido contrato. De acordo com o texto da mesma, os contratantes resolveram de comum acordo desistir do arrendamento, ficando exonerados das obrigações e responsabilidades, rescindindo-o. Esta exoneração é interessante uma vez que a escritura de contrato enumerava como uma de suas condições a obrigação de ser reembolsado o arrendatário na proporção dos pagamentos anuais caso o proprietário demandasse a entrega do campo arrendado. Em vista desses acontecimentos, teria o proprietário arrendador, desejando cercar seu campo, mas desprovido do capital necessário para isto, utilizado o contrato de arrendamento como uma forma de concessão de crédito junto a um comerciante, cedido o campo como garantia, e logo depois reavido o mesmo, possivelmente já com o

¹⁸⁷ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 17, 1889, f.92v-93. APERS. Uma situação similar foi expressa por uma escritura assinada também em 1890, no dia 6 de maio, porém referente a uma rescisão acertada há mais de um ano antes. O proprietário arrendador Severino Antônio da Silveira havia recebido o pagamento de 622\$216 réis, e aceitava a obrigação de conservar no seu campo – o que fora arrendado - alguns animais cavалares, muares e cerca de 360 ovelhas pertencentes ao arrendatário Paulino das Chagas Pereira, sem por isso ter direito a cobrar mais coisa alguma além da quantia referida, somente até o dia 15 do mesmo mês, obrigando-se por sua parte o arrendatário, caso não efetuasse a retirada de seus animais até esse dia, a pagar, pelo tempo que excedesse essa data, quantia equivalente a que pagaria pelo mesmo contrato que então rescindia. O valor não está deflacionado. Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 17, 1889, f.70-70v. APERS.

¹⁸⁸ O valor não está deflacionado. Uruguaiana. 4º distrito. TN 7, 1907-1908, f.54v-56. APERS.

montante suficiente para quitar a obra? Não temos como responder tal pergunta de maneira definitiva, pois nos faltariam maiores informações para confirmá-la.

Porém, essa linha de raciocínio não pode ser descartada. Ela traz à tona não apenas possíveis motivos dos envolvidos no contrato, mas também o fato de que nem sempre as condições previamente combinadas na letra dos contratos eram cumpridas, uma vez que fossem postas à prova. A partir do teor da escritura de desistência, não temos como ter certeza se Gomes, o proprietário, reembolsou o arrendatário Cadamastari, não obstante estava assinalada a quitação das obrigações de um para com o outro. Sob esse aspecto, as escrituras de desistência se constituem em janelas pelas quais podemos verificar em que medida as cláusulas contratuais se realizavam na concretude dos acontecimentos – principalmente em relação à realização e indenização de benfeitorias, assunto que será tratado no capítulo seguinte -, e além do mais, que as relações diretas entre os contratantes era um importante fator a ser considerado.

Ainda assim, além de auxiliar na compreensão de que alguns empreendimentos contratuais não foram bem-sucedidos, as escrituras de desistência – por vezes qualificadas como “rescisão”, “dissolução” ou “distrato” – demonstram, analisadas conjuntamente, que o reconhecimento público dos contratos de transmissão de propriedade era uma necessidade que crescia gradativamente ao longo da segunda metade do século XIX, não somente quando das celebrações desses acordos, mas igualmente no momento em que eles eram encerrados. Não surpreende que grande parte dos textos lavrados como desistências expressasse os já referidos termos “de comum acordo”, “quites e satisfeitos”, “sem direito à reclamação alguma”, ressaltando que as partes estavam cientes da rescisão e que não mais poderiam levantar quaisquer dúvidas acerca do encerramento daqueles contratos, uma vez findos seus efeitos legais. Desse modo, os contratantes buscavam precaver-se legalmente, diminuindo a possibilidade de serem pegos desprevenidos no caso de contendas judiciais, ou em outras palavras, contrapondo a força da Lei e de suas formalidades ao frágil equilíbrio de relações sociais cujos laços pessoais desempenhavam um papel muito presente.

* * *

O mundo dos arrendamentos agrários em Uruguaiana não era homogêneo. De acordo com o que temos insistido ao longo deste capítulo, a celebração dos contratos respondia a diferentes anseios dos produtores, produzindo situações muito particulares:

[...] o rótulo censual *arrendatário* oculta uma grande variedade de situações: um proprietário pode arrendar terras em forma eventual por necessidade de pastos, ou pode se ver forçado a dar em arrendamento suas terras ante a perda de parte de seu capital por imponderáveis ou más operações; pode arrendar ou possuir terras em distintos lugares da região ou em outras regiões para diminuir fatores como o risco climático; pode se encontrar em uma etapa de seu ciclo de vida em que deseja obter uma moderada renda sem se aventurar em complicações de uma exploração; pode ocorrer que um produtor familiar decida ampliar seu controle de terras em forma ocasional através do arrendamento para dar ocupação aos filhos que haviam crescido, mas que logo se independizaram; pode acontecer que um ou vários herdeiros de uma sucessão indivisa arrendem a parte de outros herdeiros não interessados em continuar à frente da empresa.¹⁸⁹

Por outro lado, tendencialmente, os arrendamentos estavam inseridos na lógica da economia local, dominada pela prática de uma pecuária extensiva de métodos ainda bastante simplificados. A predominância de prazos médios revela que boa parte dos arrendatários desfrutava de relativa estabilidade, e os reduzidos preços que pagavam de renda permitiam a segurança e uma possibilidade interessante de ganhos. Não havia obrigações explícitas em relação ao tipo de atividade econômica que deveriam desempenhar, sendo a criação de gado a privilegiada, ainda que as explorações agrícolas fossem consideráveis. Enfim, o arrendamento era uma alternativa de acesso à produção, mas como tal, permanecia dentro dos limites daquilo que os contemporâneos compreendiam como os empreendimentos econômicos mais seguros.

No entanto, isso não implica que as relações de arrendamento fossem estáticas, pois aquela sociedade também assim não o era. Na verdade, a própria diversidade revelada a partir dos contratos aponta para um cenário de dinâmica. Ao longo de sessenta e três anos, ainda que apresentassem elementos que se repetiam no tempo, eles foram dotados de novos sentidos, principalmente da década de 1880 em diante. Sua incidência cresceu, os prazos encurtaram, os valores da terra e do gado se elevaram, as frações e os rebanhos arrendados diminuíram, e os médios e pequenos arrendatários pulularam. De fato, uma vez que reproduziam características próprias da época e do contexto social no qual eram firmados, os arrendamentos igualmente refletiam as transformações que eram sofridas por aqueles que neles se envolviam. Em outras palavras, as relações implicadas por esses contratos acompanhavam os diferentes ritmos dessa transição cuja Campanha e outras paisagens agrárias do Brasil enfrentavam. Um dos principais fenômenos desse processo de transformação dizia respeito às relações de

¹⁸⁹ BARSKY, O. & DJENDEREDJIAN, J., *Historia del capitalismo agrario pampeano...*, op. cit., p.413.

propriedade. A maneira pela qual os contratos de arrendamento manifestavam diferentes aspectos dessas relações em transformação é o assunto do próximo capítulo.

CAPÍTULO 2

OS DIREITOS: ARRENDAMENTOS E FORMAS VARIADAS DE RELAÇÕES DE PROPRIEDADE

2.1 O “sagrado direito”: significado da “absolutização” da propriedade

No Informe da Comissão Codificadora responsável pela elaboração do Código Rural que entraria em vigência no Uruguai, a partir de 1875, seus membros, ao comentarem os códigos rurais europeus que utilizavam como modelo, destacavam a demora na aprovação dos mesmos, em especial do francês. Atribuíam esse retardo ao fato de que “a codificação das leis rurais se tem considerado sempre, a justo título, como a mais difícil entre os diversos sistemas de leis, porque aquelas afetam em todas as suas faces o direito mais sagrado do homem em sociedade, - *o direito de propriedade* [...]”¹⁹⁰.

A concepção do direito à propriedade como o “mais sagrado do homem em sociedade” não era uma idiossincrasia dos homens responsáveis pelo Código Rural do Uruguai. Em realidade, essa expressão é até hoje muito forte, repetida por muitos como um refrão, o que dá a ela ares de natural, imutável, impressa em código genético desde as origens da vida social dos seres humanos. De fato, homens e mulheres, desde o momento em que constituíram vínculos entre si, e se relacionaram com o entorno natural, construíram ao mesmo tempo relações de propriedade. Porém, é válido perguntar se a antiguidade dessas relações – a ponto de tornar “sagrado” o direito de propriedade – também as torna estáticas, inquestionáveis, desprovidas de qualquer caráter histórico. Se a resposta estiver embasada com um mínimo de coerência, ela será negativa. Então, podemos nos indagar: qual a historicidade da “sacralidade” do direito de propriedade?

Essa “sacralidade” é recente, falando-se em termos históricos. Ela se assenta nos preceitos da filosofia do Direito Natural, vigentes na Europa desde meados do século XVIII.

A filosofia jusnaturalista assinalava importantes rupturas para com as doutrinas jurídicas do Antigo Regime. Enquanto que estas últimas eram fortemente marcadas pelo

¹⁹⁰ GOYENA, Pablo. *Código Rural de la República Oriental del Uruguay*. Reformado por Decreto-ley de 28 de Enero de 1879. Montevideo: Tipografía Goyena, 1893, p.8. Grifos do original.

casuismo, isto é, a demarcação e hierarquização dos direitos e obrigações conforme os corpos (estamentos) e casos específicos,¹⁹¹ o jusnaturalismo edificava as bases para o princípio da abstração e subjetivização do direito. Particularmente, o direito de propriedade passava a ser visto como “interiorização do *dominium* [...], um ato interior, uma vontade, uma intenção” do sujeito.¹⁹²

Nesse sentido, colocava-se a diferença entre o público e o privado em um rumo de absolutização, e o Estado passava a desempenhar um novo papel na regulação dos direitos. Os códigos, a exemplo do *Code* francês, caracterizavam-se muito mais como uma normatização das coisas do que das relações entre as pessoas:

Os limites ao direito de propriedade como ocorre com quaisquer outros direitos naturais, esbarram na garantia ao exercício do direito natural de outrem: trata-se, portanto, de delimitar a esfera de competência de cada proprietário, e não de oferecer instrumentos de composição entre os interesses individuais e sociais.¹⁹³

O caráter de absolutização do direito de propriedade se solidificava justamente na novidade da abstração, solapando a máxima medieval do “reino da efetividade”,¹⁹⁴ refletido no Brasil pelo princípio do cultivo previsto nas sesmarias. Aqui, os juristas brasileiros absorveram as novas concepções, procurando ajustá-las à realidade do país. Havia entre eles muitas críticas ao *Code* francês; identificavam-se antes com as idéias abstratas dos juristas alemães pandectistas¹⁹⁵, principalmente em razão da origem em comum do pensamento desses, como Teixeira de Freitas.¹⁹⁶

¹⁹¹ XAVIER, Ângela Barreto & HESPANHA, Antônio Manuel. As redes clientelares. In: HESPANHA, Antônio Manuel (coord.). *História de Portugal: O Antigo Regime*. Lisboa: Editorial Estampa, 1998. v. 4.

¹⁹² VARELA, L., *Das sesmarias à propriedade moderna...*, op. cit., p.203. Ver também CONGOST, R., *Tierras, leyes, historia...*, op. cit., pp.101-105.

¹⁹³ VARELA, L., *Das sesmarias à propriedade moderna...*, op. cit., p.207

¹⁹⁴ Segundo Grossi, a “experiência proprietária” medieval se caracteriza enquanto um “acervo aluvional de situações emergentes, nem filtradas nem modeladas por nenhuma peneira oficial, desordenadamente pluralista, no que o que realmente conta – mais que a titularidade da propriedade, que subsiste ainda sepultada e sufocada – são os mil exercícios efetivos que já estão definitivamente ‘realizados’ na consciência comum e que social e economicamente se converteram em protagonistas da experiência”. GROSSI, Paolo. *El orden jurídico medieval*. Trad. Francisco Tomás y Valiente. Madri: Marcial Pons, 1996, p.114 apud VARELA, L., *Das sesmarias à propriedade moderna...*, op. cit., p.5, nota 14.

¹⁹⁵ A Pandectística alemã foi uma doutrina jurídica que se consolidou na segunda metade do século XIX, tendo no jurista Bernard Windscheid seu principal expoente. Segundo Varela, essa doutrina jurídica representou o ápice da ruptura com os modelos jurídicos do Antigo Regime: com ela, a propriedade se reveste de “uma fórmula unitária e abstrata”. “Seus atributos fundamentais, seu caráter absoluto, são logicamente inelimináveis, sob pena de negação da própria categoria conceitual a que pertencem. O grau máximo de abstração alcançado na formulação do direito subjetivo vem reforçar a concepção unitária de propriedade, uma vez que quaisquer variações são tomadas como meros acidentes, incapazes de incidir na estrutura teórica e conceitual da categoria”. VARELA, L., *Das sesmarias à propriedade moderna...*, op. cit., pp.211-215.

¹⁹⁶ Id. *ibid.*, pp.215-229.

Seja qual for a matriz doutrinária que mais intensamente incide, o certo é, porém, que a caracterização do direito de propriedade em seu vínculo com o poder da vontade, como um direito absoluto, é traço comum nas obras jurídicas do séc. XIX. Na medida em que ganha a roupagem abstrato-unitária própria dos códigos oitocentistas, afasta-se do cultivo, seu fundamento de origem. Este, como procuramos demonstrar, aparecera como uma constante na história jurídico-agrária nacional. Não mais se coaduna, contudo, com a ideologia liberal que permeia os trabalhos que antecedem à codificação civil.¹⁹⁷

Visto apenas sob esta ótica, parece não haver dúvida sobre o triunfo de uma concepção absoluta da propriedade em fins do século XIX. Contudo, as coisas não são tão simples assim. Em primeiro lugar, a própria utilização do termo “triunfo” já denuncia a existência de outras concepções de propriedade sobre as quais se triunfou, logo, a noção absoluta nunca foi a única forma de conceber o direito de propriedade. Em segundo lugar, para haver “triunfo”, é preciso haver antes conflito. Se tal concepção prevaleceu sobre as outras, não o fez sem que a ela se opusessem formas de resistências. Portanto, o “sagrado direito da propriedade”, isto é, a sua forma absoluta, concebida como melhor forma, ou mesmo a única possível, não é neutra. Em terceiro lugar, devemos nos questionar se esse triunfo se deu de maneira tão absolutizada quanto a própria característica que se atribui a essa concepção.

Essa linha geral de pensamento, apesar do movimento em direção à “naturalização” das concepções ser bastante forte atualmente, não representa algo inteiramente novo na historiografia. Alguns historiadores têm se ocupado dessa pergunta há algum tempo, pelo menos desde as obras de Marc Bloch, em seus estudos sobre as sociedades rurais européias.¹⁹⁸

Há algumas décadas atrás, os trabalhos de E. P. Thompson a respeito da cultura plebéia inglesa atentaram para a importância dos sistemas normativos e do costume na construção dos direitos, inclusive daqueles referentes à propriedade.¹⁹⁹ O historiador inglês recupera aspectos fundamentais dessa cultura, como o costume agrário²⁰⁰, uma interface do conflito de classe, que regia as relações com a propriedade, regulando direitos e restrições para o usufruto dos campos, principalmente os “comunais”, como

¹⁹⁷ Id. *ibid.*, p.229.

¹⁹⁸ Cf. CONGOST, R., *Tierras, leyes, historia...*, op. cit., pp.13-14.

¹⁹⁹ THOMPSON, Edward Palmer. *Costumes em comum*. Estudos sobre a cultura popular tradicional. São Paulo: Companhia das Letras, 2005.

²⁰⁰ “Um ambiente vivido que inclui práticas, expectativas herdadas, regras que não só impunham limites aos usos como revelavam possibilidades, normas e sanções tanto da lei como das pressões da vizinhança”, que estaria na base dos usos do direito comum, variando de paróquia para paróquia e sendo apropriado pelos diversos grupos, sempre procurando maximizar suas vantagens. THOMPSON, Edward Palmer. *Costume, lei e direito comum*. In: *Costumes em comum...*, op. cit., p.90.

pântanos, bosques, prados e florestas.²⁰¹ Nos séculos XVI, XVII e principalmente XVIII, configura-se no campo uma lógica de propriedade capitalista, que “despersonaliza” o direito e passa a encarnar as “coisas” e não mais os usuários, baseada nos preceitos de absolutização, exclusividade e maximização da produtividade introduzidas pela lógica da economia política. Thompson procura demonstrar como essa “teoria da propriedade” entra em conflito com as noções de direito e acesso à terra balizadas pela tradição do costume, na qual valores estranhos à lógica de mercado imperavam, principalmente através dos episódios de cercamento. A primeira, gradativamente passaria a prevalecer sobre a segunda:

Para os proprietários de terra, a propriedade fundiária estava “se tornando cada vez mais subordinada ao contrato, isto é [...] assumindo as qualidades e funções do capital”, pela liquidez da hipotecas e pelas formas complexas de dotes de casamento, fideicomissos, vinculação de bens de raiz etc. “Porém, ao mesmo tempo, em nome da propriedade individual absoluta, os direitos comuns de uso das ‘camadas mais baixas’ eram minados”.²⁰²

Influenciada por esses autores e por outro importante nome da historiografia mundial, Pierre Vilar, Rosa Congost tem aprofundado os estudos sobre as relações de propriedade e a realização efetiva dos direitos na realidade dos diversos grupos sociais. Em obra recente, na qual reúne pesquisas sobre diferentes aspectos relacionados a esta temática, a autora problematiza as múltiplas facetas da propriedade, confrontando os discursos e modelos relativos à mesma com evidências das mais variadas realidades sociais, e assim revelando as contradições presentes na “sacralização” do direito de propriedade característica do século XIX.²⁰³

Um dos fundamentos centrais de Congost é a sua visão acerca das relações de propriedade, que permite enxergá-las de maneira aberta:

Não nos interessam somente as condições legais, quer dizer, nominais, da propriedade, senão um conjunto de elementos relacionados com as formas diárias de aceder aos recursos, com as práticas diárias da distribuição social da renda, que podem condicionar e ser condicionados pelas diferentes formas de

²⁰¹ Ver também, do mesmo autor, *Senhores e caçadores*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1997, e *El entramado hereditario: un comentario*. In: *Tradicón, revuelta y consciencia de clase: estudios sobre la crisis de la sociedad preindustrial*. Barcelona: Critica, 1979, pp.135-172.

²⁰² THOMPSON, E., *Costume lei e direito comum*, op. cit., p.132.

²⁰³ CONGOST, R., *Tierras, leyes, historia...*, op. cit., passim.

desfrutar dos chamados direitos de propriedade, e também pelos direitos e práticas de uso, quer dizer, pelas *diferentes formas de ser proprietários*.²⁰⁴

Dentro desse raciocínio, a linearidade dos processos de mudança das relações de propriedade – a exemplo do seu processo de “absolutização” – deve sempre estar sendo colocada em questão, e os mesmos precisam ser examinados à luz da dinâmica das relações estabelecidas na sociedade como um todo,

[...] que por definição, se acha em constante movimento e na qual podem se produzir rupturas importantes na forma de desfrute dos direitos de propriedade, ainda que com anterioridade não se tenham produzido mudanças significativas no marco político e jurídico.²⁰⁵

Essas reflexões de Congost se constituem em instrumentos teóricos importantes para pensarmos as “condições de realização da propriedade” contidas nos contratos de arrendamento em Uruguaiana. Uma variedade de cláusulas que condicionam as mesmas, presentes em muitas escrituras, reflete essa necessidade de perceber as mudanças nas relações entre os agentes e os recursos, de maneira não-linear, nas quais formas mais antigas de manifestação desses direitos conviveram – e entraram em conflito - com novas e incipientes formas de apropriação de recursos como a terra e o gado.

2.2 O campo aberto: práticas de uso comum dos recursos na Campanha

No dia 27 de novembro de 1861, Marciano Jacinto de Oliveira compareceu juntamente com Agostinho dos Santos Maia, ao 1º Cartório do município de Uruguaiana para arrendar ao mesmo seus três quartos de légua de campo (3.267 hectares) “mais ou menos” havidos por herança. Agostinho Maia deveria pagar 200\$000 réis anualmente durante o prazo acertado de seis anos de contrato.²⁰⁶ O arrendatário receberia apenas metade do valor das benfeitorias que realizasse, sendo avaliadas por dois árbitros escolhidos cada um por ambos os contratantes. Além dessas informações, sabemos apenas que o campo arrendado estava “por dividir”.

²⁰⁴ Id. *ibid.*, p.15. Grifos nossos.

²⁰⁵ Id. *ibid.*, p.20.

²⁰⁶ Este valor não está deflacionado, bem como todos os apresentados neste capítulo. Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 4, 1860-1862, f.75. APERS.

Cerca de quatorze anos mais tarde, em 29 de outubro de 1885, compareciam ao mesmo cartório outros dois contratantes: Dona Leopoldina Nunes Gonzaga, proprietária de uma “parte de campo” com estabelecimento de fazenda em Capivari, além de 900 reses xucras de criar, 30 reses mansas, 5 bois mansos, 61 novilhos, 4 touros, 40 éguas xucras de criar, 1 burro *echor*, 10 cavalos “em mau estado” e 150 ovelhas crioulas.²⁰⁷ Todos esses bens imóveis e semoventes ela estava dando em arrendamento ao Major Juvêncio José Fraga por seis anos, que pagaria anualmente uma prestação de 1:250\$000 réis pelos mesmos. O Major somente seria indenizado por alguma benfeitoria caso cercasse o “campo em comum”.

Um quarto de século havia passado. O cartório recebia agora, 7 de outubro de 1910, o casal José Lourenço Pereira da Silva e Dona Virgília Soares da Silva, e Rodopiano Pereira da Silva. O objeto de arrendamento era uma “fração de campo com estabelecimento” que contava com 5.808.000 metros quadrados (580,8 hectares), sinal de que havia sido medido.²⁰⁸ Este campo, localizado na Sesmaria do Umbú, 5º distrito do município, era arrendado por Rodopiano pelo tempo de seis anos e pela quantia de dois contos de réis pagos anualmente. Neste caso, o termo “fração de campo” não estava sendo utilizado apenas como força de expressão; de fato, era uma fração que “fazia parte de uma outra maior”.

Os contratos acima descritos distam no tempo pelo menos quinze anos um do outro. No entanto, parecem apresentar algo “em comum”: eles revelam que práticas de uso compartilhado dos campos, além de não serem estranhas à Uruguaiana da segunda metade do século XIX, se reiteraram durante muito tempo nessa região, pelo menos até os princípios do século XX. Longe disso, a criação “em campo aberto” era a forma tradicional na Campanha rio-grandense, característica ímpar da pecuária extensiva.²⁰⁹ O gado era criado nos pastos em geral apenas limitados por obstáculos naturais, como rios, sangas e coxilhas. Isso estimulava que criadores limitantes arrebanhassem constantemente as reses que ainda não haviam sido contramarcadas. Desde os primórdios da ocupação da região da Campanha, no início do século XIX, a apropriação do gado, selvagem ou manso, fora uma constante. Inúmeras foram as reclamações acerca do roubo de gado, principalmente durante os conflitos armados.²¹⁰

²⁰⁷ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 14, 1884-1886, f.442-444. APERS.

²⁰⁸ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 31, 1910-1911, f.100v-101. APERS.

²⁰⁹ BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., p.118.

²¹⁰ OSÓRIO, H., *Apropriação da terra...*, op. cit.; BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit.

Esses modos de uso comum dos campos podiam ser estabelecidos mesmo como cláusulas dos próprios contratos. Isso implicava, na maior parte das vezes, o uso compartilhado pelos proprietários arrendadores de espaços circunscritos às propriedades arrendadas. A escritura pública lavrada em 14 de maio de 1892 estabelecia como uma de suas condições que o outorgante proprietário Francisco Antônio do Couto ficava com direito ao campo de quatro quadras quadradas (7 hectares) entre o Imbahá e o Salso, de conservar no campo arrendado pelo Capitão Balbino Gomes de Castro 150 animais, além de continuar a “morar no estabelecimento em que atualmente mora”.²¹¹ A situação é bastante similar em um contrato de 24 de maio de 1906, cujo teor explicitava que ficava excluída do arrendamento “a casa de residência deles outorgantes [Antônio Francisco Borges e sua mulher Dona Innocência Francisca do Nascimento Borges], galpão e cercado com arvoredo frutal existentes no citado campo e junto do estabelecimento arrendado”, ficando os mesmos igualmente com o direito de criarem no campo arrendado até 200 reses.²¹² Igualmente semelhante foi o caso de um contrato firmado nove anos antes entre Dona Neves Garcia Nemo e José Maria da Câmara Machado, no qual não entrava no arrendamento dos 435,6 hectares de campo a casa de moradia onde a primeira morava, nem o campo que estava arrendado a Benedito dos Santos Jardim de Menezes.²¹³ Estabelecia inclusive que Dona Neves poderia manter no campo arrendado 8 cavalos e 4 vacas leiteiras, “sem que por isto seja obrigada a indenizar coisa alguma ao arrendatário”.

Apesar disso, há registros que deixavam explícitos que não poderiam ser cometidos abusos no uso desses direitos compartilhados, estabelecendo limites claros ou formas de reparação ao prejudicado. No subarrendamento de 30 de abril de 1890 celebrado entre Luiz Teixeira Pinto e João Ambrósio de Menezes, este como subarrendatário do campo de Dona Inocência Fontoura Silva Charão arrendado pelo primeiro em 10 de outubro de 1889, era permitido a um terceiro, o cidadão Vasco Pereira, conservar no campo subarrendado os animais que ali possuía no momento, “não podendo porém aumentá-los”.²¹⁴ Urbano José Villela, proprietário de chácara arrendada a Álvaro Cidade em escritura pública de 1º de outubro de 1891, reservava para si o direito de conservar na chácara 4 animais, “e mais os animais que vierem de sua

²¹¹ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 20, 1890-1891, f.170-171. APERS.

²¹² Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 27, 1904-1906, f.149v-150. APERS.

²¹³ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 23, 1896-1898, f.58v-59. APERS.

²¹⁴ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 18, 18889-1890, f.68-68v. APERS.

estância” até três dias, pagando pelos dias que exceder "o que combinar com o [arrendatário]".²¹⁵

Poderia existir até mesmo um maior equilíbrio nos direitos dos contratantes, como no caso do compartilhamento de animais e outros meios de produção. Em 9 de junho de 1888, além de arrendar seu campo de 609,8 hectares e 509 reses de criar, o casal Coronel Gabriel Martins de Menezes e Dona Senhorinha de Menezes “dava” ainda aos arrendatários Bonifácio Nunes Goulart e Augusto Ferreira 600 ovelhas, as quais os primeiros ficavam com o direito ao produto da lã e os últimos com o direito nas crias “sem que por isso, sejam [...] obrigados a pagarem coisa alguma”.²¹⁶ Poderiam compartilhar também equipamentos e animais Rafael Grimaldi e o Doutor Amantino Fagundes, respectivamente proprietário e arrendatário de campo de 48,8 hectares na margem esquerda do arroio Salso, 1º distrito de Uruguaiana, no contrato lavrado em 19 de setembro de 1910, no qual se estipulava que o proprietário ficaria com direito de conservar no campo arrendado até 6 animais cavalares e uma junta de bois mansos lavradores, podendo ser também utilizados pelo arrendatário.²¹⁷

Todavia, um caso, talvez limite, expressa de maneira quase completa um equilíbrio nessas manifestações de uso comum dos campos: em 5 de novembro de 1902, Cincinato Jardim de Menezes e Francisco de Paula Cypriano subarrendavam por 3 anos oitenta e oito quadras de sesmaria, ou cerca de 7.666,6 hectares de terra de Domingos de Deus Lopes, pagando anualmente 8:962\$888 réis.²¹⁸ Sete dias antes, Lopes havia arrematado em leilão o arrendamento desse campo, que pertencia aos órfãos de Benedito dos Santos Jardim de Menezes. Das oitenta e oito quadras, cinquenta (4.356 hectares) eram arrendadas a Francisco de Paula Cypriano, e trinta e oito (3.310,6 ha) a Cincinato Jardim de Menezes, sendo que

[...] todo o campo arrendado pelo outorgante Domingos de Deus Lopes, [...] as duas léguas, sete quadras e quarenta e nove braças de sesmaria [9.392,9 hectares], ficaram em comum, não poderão ser divididas sob pretexto algum, tendo, porém, cada um dos contratantes o direito de manter na fração que lhe corresponde até o número de 70 animais cavalares ou vacuns por quadra de sesmaria ou o número de 350 ovelhas; [além disso, todos os bens seriam] administrados exclusivamente, pelo arrendatário Cincinato Jardim de Menezes que ocupará o estabelecimento situado no mesmo campo - cuja administração

²¹⁵ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 19, 1890-1891, f.191v-192. APERS.

²¹⁶ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 16, 1887-1889, f.104-104v. APERS.

²¹⁷ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 31, 1910-1911, f.90v-91. APERS.

²¹⁸ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 26, 1901-1904, f.109v-110v. APERS.

será feita com assistência e fiscalização dos contratantes Domingos de Deus Lopes e Francisco de Paula Cypriano.

Todas as despesas originadas da administração, “como sejam reformas de aramados e outras que indispensáveis se tomem”, seriam pagas pelos três contratantes na parte que correspondia a cada um “em ocasião de balanço que o administrador será obrigado a prestar no fim de cada ano vencido”; cada um poderia levantar arranchamento na fração de campo que lhe correspondesse, “cujo lugar será determinado de comum acordo, não podendo, porém, exceder do [...] número de animais acima lotado”, e caso assim procedesse, pagaria a importância de 3\$000 réis por cabeça anualmente.

O caso relatado no parágrafo anterior igualmente assinala algo bastante recorrente entre os contratos que envolviam campos “em comum”: boa parte dos mesmos referia-se a terras de proprietários falecidos cujos herdeiros não quiseram, ou não puderam, ao menos até aqueles determinados momentos, dividi-las. No contrato de arrendamento de 2490,1 hectares de campo e da “terça parte de estabelecimento ali edificado” firmado por Cincinato Jardim de Menezes como tutor de seu irmão Mário Jardim de Menezes, e o arrendatário José Maria Belleza, o campo arrendado estava “em comum com os de propriedade dos demais herdeiros de seu falecido pai” e o primeiro celebrava o contrato “devidamente autorizado pelo Doutor Alberto Juvenal do Rego Luiz, Juiz desta comarca”.²¹⁹ Era o mesmo caso do campo alvo do arrendamento firmado em 28 de março de 1910 entre Oscar Pereira de Lima e Patricio Rodrigues de Freitas, que como em outros registros, também indicava medição, designado com a extensão de 6.229.080 metros quadrados (622,9 hectares). Ainda assim, estava “em comum” com demais herdeiros de Felinto Rodrigues de Freitas, sogro do primeiro contratante.²²⁰

Além desses, teríamos ainda um bom número de casos para ilustrar essa prática. Eles refletem uma característica que não se resumia a Uruguaiana, mas que fora verificado igualmente em outras fontes para Alegrete, o maior município da Campanha. A prática de não dividir os campos era comum não só aos estratos sociais mais altos.²²¹ Conforme salienta Garcia,

²¹⁹ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 27, 1904-1906, f.107v. APERS.

²²⁰ Pela igualdade dos sobrenomes, o arrendatário provavelmente era parente de primeiro grau do falecido, não ficando claro, no entanto, se estava incluído no testamento do mesmo. Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 31, 1910-1911, f.5-5v. APERS.

²²¹ FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., p.260.

[...] a manutenção de um campo indiviso, possuído conjuntamente por todos os herdeiros, possibilitava o acesso de todos eles aos matos e às “aguadas” da propriedade, tão necessários para extração da madeira e criação do gado. No entanto, para que todos tivessem acesso a essas vantagens que a posse conjunta oferecia, era fundamental haver um consenso entre a parentela: hábitos costumeiros de acesso comum e irrestrito aos matos, rios e benfeitorias para manejo do gado deviam contemplar o interesse de todas as partes envolvidas, sob o risco de rompimento do equilíbrio que garantia o domínio coletivo.²²²

No caso dos contratos de arrendamento de Uruguaiana, parece que esse consenso ocorreu muitas vezes, inclusive na primeira metade do século XX, período no qual esses exemplos não são tão escassos como a princípio poderíamos supor. Insistimos nesse aspecto porque ele atesta a permanência desse tipo de prática, progressivamente minada pelo avanço das cercas de arame. É provável que sua força provenha do tipo de racionalidade e estratégia de reprodução econômica que entrava no cálculo de muitas famílias. Em um contexto de fechamento da fronteira agrária, no qual a possibilidade de apropriação extensiva de terras contíguas era cada vez mais remota, a reiteração da prática da indivisão dos campos era uma alternativa coerente para muitas unidades familiares da Campanha.²²³ Assim também devia ser com os outros usos compartilhados verificados nos exemplos supracitados, o que reforça a idéia de que estes não eram necessariamente inferiores às formas de desfrute individual e/ou absoluto.

2.3 Conflitos latentes I: os arrendamentos como reconhecimento de domínio

A propriedade que fora constituída no Brasil desde as concessões de sesmarias tinha uma origem pública,²²⁴ e o seu caráter não-absoluto, condicional, fundamentado na obrigação do cultivo, perdurou por longo tempo nas relações de propriedade no país.

Contudo, a efetividade desse caráter condicional, na realidade do processo de ocupação das terras, era bastante limitada. O que se deu na prática da apropriação do território brasileiro foi a prevalência de “atos de força e de poderes locais”,²²⁵ por meio de expedientes que ora amparavam-se na lei ora configuravam-se à margem desta. Esses expedientes de apropriação obedeciam à lógica de acumulação dos grandes proprietários, cuja necessidade de expansão extensiva era decorrente do caráter simples

²²² GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.154.

²²³ FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., pp.271-272.

²²⁴ VARELA, L., *Das sesmarias à propriedade moderna...*, op. cit., pp.72-73.

²²⁵ SMITH, R., *Propriedade da terra e transição...*, op. cit., p.164.

da exploração do solo - fosse nas lavouras, fosse nos campos de criação de gado - o que exigia a existência de grandes extensões de terras contíguas, passíveis de serem apropriadas.²²⁶

Por outro lado, o “reino da efetividade” expressado pela condição do cultivo, permitiu que a prática do apossamento, quase tão antiga no Brasil quanto as sesmarias, se conformasse como costume, de tal importância que era legitimada por juristas ilustres a exemplo de Teixeira de Freitas.²²⁷

Desse modo, em meados do século XIX, a situação fundiária brasileira pode ser resumida no seguinte quadro: alguns sesmeiros que de fato cultivavam suas parcelas de terra e outros que não cultivavam; muitos concessionários de sesmarias que também se apossavam de mais pedaços de campo, seguindo a lógica de expansão extensiva acima descrita, e uma grande quantidade de médios e pequenos possuidores, que conseguiam acesso à terra pelo expediente da posse. O apossamento, de fato, era prática que não se restringia a um único grupo social: o que variava de um para outro era o seu significado.²²⁸ Para os grandes, a possibilidade de apropriação de mais terrenos, a fim de garantir o expediente de produção extensiva, e para os pequenos, a chance de aceder a recursos para a garantia de subsistência, ou talvez um pouco mais.

No entanto, e como se viu muitas vezes à época, esses interesses entravam em confronto, evidenciando que as relações de propriedade - como a sociedade se organiza em relação ao acesso aos mais variados recursos - são relações sociais. Como bem assinala Motta, ser senhor e possuidor no Brasil significava ser senhor de gente, isto é, colocar sob seu controle social, econômico e político aqueles que estavam mais abaixo na hierarquia.

A existência de disputa por uma parcela de terra, às vezes um pequeno quinhão ou um córrego d'água, poderia significar o rompimento do frágil equilíbrio entre fazendeiros e subordinados, entre o chefe de família e seus parentes. [...] Em outras palavras, a disputa pela terra era também uma disputa por gente. A manutenção da área ocupada se consubstanciava na luta por preservar a

²²⁶ CASTRO, Hebe Maria Mattos de. *Ao sul da história*. São Paulo. Editora Brasiliense, 1987; OSÓRIO, H., *Apropriação da terra...*, op. cit.; VARELA, L., *Das sesmarias à propriedade moderna...*, op. cit.

²²⁷ VARELA, L., *Das sesmarias à propriedade moderna...*, op. cit.; MOTTA, M., *Nas fronteiras do poder...*, op. cit.

²²⁸ “Posseiro” era o termo utilizado para designar aquele que não possuía título legal sobre a terra que ocupava. Ele não necessariamente e nem principalmente dizia respeito ao pequeno possuidor de terras; pelo contrário, o termo caracterizava também o grande latifundiário, que por meios violentos e/ou legais se adonava de grandes extensões de terra. SILVA, L., *Terras devolutas e latifúndio...*, op. cit., p.339.

condição de *senhor e possuidor* de terras ou no desejo de se constituir como um lavrador.²²⁹

Desde os tempos coloniais, os conflitos agrários representaram disputas por poder, e o desejo de exercício do mesmo sem a imposição de quaisquer constrangimentos por parte do Estado.

A luta pela terra expressava, em suma, não somente a possibilidade de obter o domínio sobre a mesma, mas também sobre os homens que ali habitavam ou desejavam habitar. Neste sentido, resistiam em medir e demarcar suas terras porque tal limitação territorial implicava um limite ao exercício de seu poder sobre vizinhos e posseiros e uma subordinação ao poder externo, representado pela Coroa [e mais tarde pelo governo imperial]. Ser *senhor de terras* significava, antes de mais nada, ser *senhor* - e era sobretudo este domínio senhorial que não podia ser medido ou limitado.²³⁰

Os conflitos pela terra, em meados do século XIX, giravam em torno de duas concepções distintas de propriedade: a legitimidade do cultivo contra a prova do título. O advento da Lei de Terras, em 1850, continha em seu teor essa disputa, desde os debates da elaboração de seu projeto.²³¹ A Lei, ainda que coibisse a aquisição por qualquer via senão a compra e inaugurasse a legitimação das terras por meio dos títulos, continha na sua operacionalidade o fundamento do cultivo: ela abria a possibilidade de que aqueles que não possuíssem documento de comprovação de seus domínios - fossem concessionários de datas ou sesmarias ou mesmo posseiros - pudessem legitimá-los com a prova da realização dos atos possessórios, ou seja, “cultivo ou morada habitual”.

As transmissões de propriedade, lavradas através de uma escritura pública, podiam ser uma alternativa interessante para o reconhecimento de um domínio perante terceiros. Ao analisar as disputas agrárias que a Igreja – mais precisamente, a Ordem dos Beneditinos – estabelecia com o Estado e com particulares, no Rio de Janeiro de meados do século XIX, Motta identifica nos arrendamentos celebrados pelos eclesiásticos não apenas uma importante fonte de renda para a Ordem, mas principalmente, a busca pela legitimidade dos limites de seus domínios.²³²

²²⁹ MOTTA, M., *Nas fronteiras do poder...*, op. cit., p.73. Grifos do original.

²³⁰ Id. *ibid.*, p.45. Grifos do original.

²³¹ Id. *ibid.*, p.154

²³² MOTTA, Márcia Maria Menendes. Terras da Igreja: arrendamentos e conflitos no Império do Brasil. In: CARVALHO, José Murilo de. *Nação e cidadania no Império: novos horizontes*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2007, pp.421-443.

Ao arrendar, os beneditinos consagravam a propriedade, já que esta era objeto de questionamento não somente do Estado, como de vários agentes sociais. Entende-se, assim, por que os contratos de arrendamento eram bastante precisos no que se refere ao esforço de garantir a propriedade da terra ao mosteiro.

[...]

Via contrato assentavam-se as confrontações da área alugada, muitas vezes pelo reconhecimento de outro arrendatário.²³³

Graciela Garcia estudou os litígios agrários da Campanha oitocentista expressos nos processos de despejo, ações possessórias, embargos, entre outros, do município de Alegrete. Estas fontes revelaram um cenário bastante complexo, nos quais os conflitos resolviam-se a partir das diferentes possibilidades de argumentação desenvolvidas pelos litigantes.

Uma das estratégias mais utilizadas “foi a apresentação de documentos que comprovavam, ou tinham a intenção de comprovar que o réu reconhecia o domínio do autor”, e, aspecto que muito nos interessa, “escrituras de arrendamento foram utilizadas nesse sentido”.²³⁴ A autora então cita exemplos que expressavam claramente tal uso, em que muitas vezes os autores procuravam qualificar relações de arrendamento que nem sempre assim se constituíam na realidade.²³⁵

Conforme o que já havíamos exprimido na seção 1.3 do capítulo anterior, esse parece ter sido o caso de alguns contratos que encontramos para Uruguaiana, cujos sinais indicam que os arrendamentos implicavam a transformação de uma relação anterior de “arranchamento” em um novo tipo de vínculo, no qual se exigia o pagamento de renda. Em 26 de outubro de 1872, Francisco Luiz Braseiro assinou como arrendatário contrato com Antônio Leopoldino de Campos e sua mulher Dona Maria Angélica de Campos, cujo objeto era um quarto de légua de campo (1.089 hectares) localizado no lugar conhecido por “Caiboaté”, em Uruguaiana.²³⁶ O prazo acertado era de quatro anos contados desde o dia 21 daquele mês, mas o teor da escritura deixava claro que o dito Braseiro já “morava em estabelecimento junto ao campo arrendado”.²³⁷ Mais explícito ainda é o texto de escritura pública lavrada em 8 de maio de 1888. Um grupo de possuidores composto por Dona Josephina Gonçalves Vianna e Silva, João Benício da Silva Júnior e Dona Francisca Gonçalves da Silva cedia em arrendamento

²³³ Id. *ibid.*, p.438.

²³⁴ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.127.

²³⁵ Id. *ibid.*, pp.127-135.

²³⁶ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 9, 1872-1873, f.56-56v. APERS.

²³⁷ Observe-se que foi relatado que Braseiro “morava” em estabelecimento junto ao campo arrendado, e não que o mesmo “possuía” campo junto ao arrendado.

uma légua de sesmaria de campo (4.356 hectares) a João Vianna, por seis anos.²³⁸ Este teria que arcar com a prestação anual de um conto de réis, sendo exigido porém um adiantamento pelos dois primeiros anos a ser pago no ato da escritura. Embora os demais contratantes reconhecessem, tal como consta no contrato, que Vianna já “existia” no campo e morava em casa “por ele e a sua custa feita”, o mesmo teve que desembolsar dois contos de réis pelo adiantado. Além disso, o arrendatário poderia cercar de arame o campo se quisesse, mas a sua própria custa, salvo se por contrato especial escriturado os arrendadores se obrigassem a indenizá-lo pelo cercado, e se comprometia a não permitir nenhum tipo de “arranchamento, [...] podendo apenas usar e usufruir do campo ele próprio, fazendo todo e qualquer negócio de gados para conservar no campo”, e não sendo isso o bastante, estava prevista uma multa de cinco contos de réis, caso, após finda a vigência do contrato, o arrendatário não entregasse o campo “incontinenti, [...] não obstante ficar salvo aos rendeiros [outorgantes] o direito de execução e despejo judicial depois do prazo findo se o arrendatário não fizer logo efetiva a entrega”.

As escrituras de arrendamento poderiam também funcionar como um documento auxiliar no reconhecimento do domínio alheio, reforçando o que já estava expresso em outros documentos. No dia 20 de junho de 1862, o Capitão Gaspar Pereira da Silva arrendou a um outro capitão, Ceryno José de Araújo, um campo situado às margens dos rios Uruguai e Quaraí, pelo preço mensal de 50\$000 réis.²³⁹ O texto da escritura não informava muito além disso, e não há nenhum indício de que o primeiro fosse seu proprietário: explicitava-se que o referido campo pertencia aos herdeiros do Coronel Gabriel Gomes Lisboa e estava ocupado por terceiros - Joaquim dos Santos Prado Lima e sua mulher. O contrato também estipulava que o arrendatário era obrigado a desocupar o campo junto com seus posteiros e agregados no fim do prazo, “na forma que se obrigou no auto de posse do mesmo campo, lavrado no mencionado dia dezoito corrente”. O fato de que o prazo de duração acordado seria de apenas sete meses parece reforçar qual era o motivo da celebração daquele arrendamento ante um escrivão: o reconhecimento do domínio pelo arrendatário reforçava que o campo não lhe pertencia, e nem aos seus agregados e posteiros, ou mesmo ao casal que o ocupava até aquele momento, e sim aos herdeiros do Coronel Lisboa. Situação semelhante pode ser verificada mais de dez anos antes, em 29 de maio de 1850, quando José Pereira do

²³⁸ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 16, 1887-1889, f.82v-84. APERS.

²³⁹ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 4, 1860-1862, f.99v-100. APERS.

Couto, “como administrador dos bens pertencentes ao Inventário feito neste Município por falecimento de sua mãe”, arrendou a Antônio Ferreira da Cunha um “pedaço de campo” situado “nas pontas do Imbahá”, por 70\$000 réis anuais durante 3 anos.²⁴⁰ Assim como no exemplo anterior, a escritura reforçava um compromisso constante em outro documento: o arrendatário reconhecia a propriedade “que tem em dito campo o referido Couto, por ser ele um dos assinados em dito papel de venda [feita por Simão Gonçalves e sua mulher Dona Rosa Maria de Oliveira ao pai do arrendador, Manoel Joaquim do Couto] que tem [...] Manoel Joaquim do Couto”.

Conforme ressalta Garcia, escrituras privadas eram documentos que podiam aparecer exercendo a função de reconhecimento de domínio. Isso era mais claro na primeira metade do século XIX, pois a partir de meados da segunda, a presença do Estado era mais efetiva na mediação das relações entre os particulares, no que se referia tanto às transações quanto aos conflitos.²⁴¹

Em Uruguaiana, foram encontrados 4 casos de arrendamento que não foram registrados como “escritura pública”, ou mesmo apenas “escritura”, todos da década de 1850. Eles foram computados pelos notários como “lançamento de um papel de arrendamento” ou “contrato de arrendamento”.²⁴² São casos nos quais os contratos foram firmados até três anos antes do registro, verbalmente, e no qual os contratantes, ou ao menos parte deles, desejavam reconhecê-los publicamente, claramente caracterizando um momento de transição nesse processo de gradativa mediação do Estado.

Um desses “papéis” lançados nas notas do 1º Cartório de Uruguaiana, datado de 21 de dezembro de 1857, embora não estivesse apresentando a firmação de um arrendamento, expressava uma situação de conflito que se tentava resolver com o reconhecimento de domínio alheio:

Dizemos Nós abaixo a rogo assinados, que tendo contratado com o senhor Tenente Coronel Zózimo de Oliveira Breno o arrendamento de uma parte dos nossos campos nas divisas que se marcaram no papel de arrendamento por falta de informação foi incluído uma parte de campo que está na posse o senhor Antônio Martins de Oliveira, que é a que existe a tapera do co-possuidor Domingos Francisco do Amaral, o qual vendeu sua parte, inclusive essa tapera ao dito senhor Martins, e por esse motivo nesta ocasião participamos ao arrendatário, que não nos pertencendo esse pedaço de campo não pode ficar

²⁴⁰ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 1, 1847-1854, f.63-64. APERS.

²⁴¹ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., pp.132-133.

²⁴² Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 1-3, 1847-1860. APERS.

incluído nesse arrendamento para que por forma alguma o dito arrendatário perturbe ao mencionado senhor Martins na posse em que está, de ditos campos, e se o fizer, autorizamos ao mesmo senhor para usar contra ele arrendatário do desforço in continenti; visto que *nunca foi de nossa mente nem usurpar campos alheios, nem perturbar ao dito senhor Martins em sua dita posse*; não podendo portanto sermos responsáveis pelo que praticar o arrendatário contra nossas ordens. Para clareza *mandamos passar a presente que servirá de título de reconhecimento da posse do senhor Martins*; e por não sabermos ler, nem escrever a nosso rogo assinam Carlos Olmedo, e nossos filhos Anna Gonçalves da Fonseca, perante as testemunhas presentes que ouviram ler-se em nossa presença este papel. Garupá, três de dezembro de mil oitocentos e cinqüenta e sete. A rogo de Jacinto José da Fonseca = Carlos Olmedo. A rogo de minha mãe Joaquina da Fonseca = Anna Gonçalves da Fonseca. Como testemunhas que este papel ouvimos ler, e assinar em nossa presença Antônio Manoel Ribeiro. Pretestato Barbosa Corrêa. Reconhecemos os termos supra, serem dos próprios punhos de Anna Gonçalves da Fonseca, de Antônio Mancio Ribeiro, e Pretestato Barbosa Corrêa – Uruguaiana, vinte e um de dezembro de mil oitocentos e cinqüenta e sete – Feliciano Ribeiro de Almeida, Carlos Olmedo.²⁴³

As linhas acima são bastante ricas por ilustrar justamente a complexidade das relações de propriedade que eram estabelecidas. Os “abaixo assinados” queriam deixar claro publicamente ao arrendatário, ou a qualquer outro, que não só não reconheciam como sua uma parte de campo que o arrendatário estava ocupando, mas reconheciam o domínio sobre a mesma que detinha um terceiro, Antônio Martins de Oliveira, “visto que nunca foi de nossa mente nem usurpar campos alheios, nem perturbar ao dito senhor Martins em sua dita posse”; este, por sua vez, era posseiro no referido campo, inclusive em parte que havia comprado do co-possuidor Domingos Francisco do Amaral. No entanto, Martins parecia desejar de um reconhecimento legal do seu domínio, o que seria realizado com a avaliação do poder público por meio do lançamento desse papel nas notas do tabelião Joaquim Cândido de Siqueira como “título de reconhecimento da posse do senhor Martins”.

Ainda assim, a formalização através de uma escritura pública propriamente dita dava indícios de ser um caminho mais seguro para garantia da propriedade, já antes daquele momento, e não apenas da terra. Em 29 de abril de 1848, ao firmarem ante o tabelião José Antônio da Silva Pereira, o arrendamento de mil cabeças de gado, os contratantes Salvador José Pereira e sua mulher Henriqueta da Silva e Firmino Pereira de Mello explicitavam que pela escritura “ficava sem nenhum vigor os papéis particulares que antes haviam passado”.²⁴⁴

²⁴³ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 2, 1854-1858. APERS. Grifos nossos.

²⁴⁴ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 1, 1847-1854, f.17v-18. APERS.

Porém, não apenas para os arrendadores as escrituras poderiam constituir uma prova de reconhecimento de domínio, em caso de um possível litígio. Aos arrendatários, ao menos teoricamente, valer-se dos mesmos documentos para os mesmos fins não seria impossível. Na mesma escritura citada no parágrafo anterior, além do arrendamento de suas mil reses, o casal Pereira,

“[...] para a conservação do mesmo gado arrendado [cedia] a posse que tem no campo na Costa de Jaquií, no Estado oriental durante o dito arrendamento, ficando ele [o arrendatário] obrigado ao cumprimento das ordens do Governo daquele Estado durante o tempo do mencionado arrendamento”.

Constava, inclusive, no final da escritura, uma declaração assinada pelo tabelião:

Declaro que desde hoje para sempre o Locador cede todo o direito [e] ação que tem na posse do referido campo acima declarado, sem que fique responsável por qualquer dúvida que haja ou possa haver sobre o dito campo, porque fica pertencendo ao Rendeiro do dito gado.²⁴⁵

Neste caso, o campo, que não era objeto do arrendamento, foi cedido juntamente com os animais arrendados, mas ao contrário destes, não precisaria ser devolvido ao término do contrato. Em um outro acordo, firmado no dia 23 de novembro de 1878, no qual o objeto de arrendamento eram 600 reses de criar, o arrendatário João dos Santos Pinheiro poderia gozar “gratuitamente de uma parte de campo e estabelecimento” que o arrendador Domingos Marques de Menezes possuía em Ibirocaí, porém apenas enquanto vigessem os cinco anos de contrato.²⁴⁶

A expressão de que o proprietário fazia “transferência de toda ação, posse e domínio” durante o período de vigência do contrato se verifica em mais dois casos, ambos de 1884, porém com contratantes diferentes, cujo alvo eram propriedades distintas.²⁴⁷ Inegavelmente, não representam um expediente comum às demais escrituras, além de contrariar frontalmente o já referido §3º do título LIV, Livro IV das Ordenações Filipinas, intitulado “Do que não entrega a coisa emprestada ou alugada, ao tempo, que é obrigado, e do terceiro, que a embarga”, cujo teor determinava que

²⁴⁵ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 1, 1847-1854, f.17v-18. APERS.

²⁴⁶ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 11, 1878-1880, f.115. APERS.

²⁴⁷ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 14, 1884-1886, f.156-158; 227-228. APERS.

[...] se o senhor da coisa, estando em posse dela, a emprestou de sua mão a outrem a tempo certo, ou em quanto lhe aprouver, ou a alugou, ou arrendou a tempo certo, por certa pensão, se passado esse tempo, o senhor demandar a coisa, como coisa emprestada, alugada, ou arrendada, não lhe poderá dizer o a quem assim foi emprestada, alugada, ou arrendada, que a coisa é sua, e que lhe pertence per Direito por algum titulo. E posto que alegue tal razão, não lhe será recebida, mas será em todo caso obrigado de entregar a coisa ao senhor dela, de quem a recebeu, e depois que lha entregar, lhe poderá demandar.²⁴⁸

Não obstante, constituem situações reais, e, portanto, passíveis de problematização; isto é, mesmo que não possamos generalizar a partir deles, no mínimo apontam realidades possíveis. Além disso, em primeiro lugar, a obediência a um corpo legal que versa sobre uma determinada situação sempre está aberta à interpretação, ainda mais se tratando de concepções jurídicas que orientavam as Ordenações. “Diversamente da concepção oitocentista, de códigos fechados, com pretensão de plenitude, não constituíam, por certo, as Ordenações um corpo completo e sistemático do direito vigente”.²⁴⁹

Em segundo lugar, a interação entre os códigos jurídicos e a sociedade não podem ser compreendidas de maneira mecânica. Do contrário, incorremos no risco de sermos subjugados pelo que Congost chama de “discurso estatista”, ou seja, “o hábito de pensar que a propriedade vem definida de forma exclusiva pelas leis e pelos códigos”.²⁵⁰ As práticas sociais efetivas que governavam essas relações devem ter um espaço privilegiado na análise.

Registrar publicamente um contrato, isto é, reconhecê-lo perante o Estado, integrava gradativamente essas práticas na segunda metade do século XIX; no caso dos arrendamentos, ela respondia majoritariamente aos interesses dos proprietários, enquanto reconhecimento de domínio pelos arrendatários. No entanto, a estes não estavam totalmente fechadas as possibilidades, pois, mais uma vez, é necessário perceber da forma mais ampla possível a dinâmica dos direitos: mesmo os mais precários (como no caso dos arrendatários), ou em vias de desaparecimento, ainda eram manifestações desses direitos, “diferentes formas de ser proprietário”.²⁵¹

²⁴⁸ ALMEIDA, C., *Código Philippino...*, op. cit., p.849.

²⁴⁹ VARELA, L., *Das sesmarias à propriedade moderna...*, op. cit., p.48.

²⁵⁰ CONGOST, R., *Tierras, leyes, historia...*, op. cit., p.18.

²⁵¹ Id. *ibid.*, p.15.

2.4 Conflitos latentes II: a condição de realização de benfeitorias

Anteriormente, afirmamos que a arena dos conflitos agrários funcionava como palco de disputa entre diferentes concepções de propriedade, que chocavam-se em muitos casos: os títulos de domínio e a realização de benfeitorias. Esta se baseava no longo fundamento do cultivo, presente na legislação territorial brasileira desde o regime sesmarial.

De fato, a força desse fundamento, em inúmeros casos, legitimava o direito de propriedade sobre uma determinada porção de terra que houvesse sido cultivada ou “melhorada” através da realização de outras benfeitorias, o que juridicamente se denominava “atos possessórios”. Márcia Motta, no seu estudo sobre conflitos agrários no Rio de Janeiro do século XIX, refere-se mais de uma vez a tal aspecto.²⁵² Quando a disputa opunha sesmeiros e posseiros, estes reivindicavam a legitimidade dos seus direitos sobre a parcela de terra em questão em virtude da realização de atos possessórios. Os contra-argumentos dos sesmeiros, nos casos em que apenas sua força social e política não bastava, em geral, agarravam-se à apresentação de um título, como a carta de sesmaria. A partir disso, concepções distintas dos direitos de propriedade entravam em choque: legitimação pelo título contra validação pelo cultivo. E não foram poucas as vitórias do último, indicando que a lei - e a Lei de Terras, particularmente - podia servir também como instrumento de defesa dos interesses dos pequenos diante dos grandes, dependendo das circunstâncias. O princípio do cultivo, nas palavras da própria autora,

[...] havia colocado sérios problemas para os sesmeiros [e] colocaria sérios problemas para aqueles que viessem a se pautar apenas pelo documento (registros de terras ou escrituras de compra e venda, não importa) para provar a legitimidade de sua ocupação.²⁵³

Esse uso da Lei de 1850, entretanto, não parece ter sido muito recorrido pelos litigantes na Campanha rio-grandense. Em realidade, Garcia observa que não somente em Alegrete, como também em outros municípios da Campanha, incluindo Uruguaiana, “nenhuma única legitimação fora solicitada em decorrência das exigências da Lei de Terras [...]”.²⁵⁴ Igualmente, argumentações baseadas na realização de benfeitorias,

²⁵² MOTTA, M., *Nas fronteiras do poder...*, op. cit., passim.

²⁵³ Id. *ibid.*, p.223.

²⁵⁴ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.141.

embora não fossem ausentes, esbarravam na força de legitimação dos títulos, principalmente na segunda metade dos Oitocentos. Esse aspecto reforça aquilo que a autora já havia verificado com a extrema valorização da terra e a intensa queda no número de produtores sem-terra no período de 1830-1870: “[...] o quadro revelado por essas fontes [processos judiciais de despejo e ações possessórias] é de expropriação e não de acesso à terra por parte da camada da população que não possuía título legítimo”.²⁵⁵

A respeito da realização de benfeitorias nos contratos de arrendamento de terra em Uruguaiana, predominava um silêncio significativo, apesar de ser uma condição importante na relação proprietário/arrendatário. Das 693 escrituras de arrendamento de terra, se expressava algo sobre essa condição em apenas 189 casos, pouco mais de ¼ do total. Destes, mais da metade deixava claro que nenhuma benfeitoria seria indenizada.

Podemos supor que a não especificação dessa condição favorecia aos proprietários, na medida em que seria mais difícil para os arrendatários reivindicar esse direito sem o peso do contrato. Pensando assim, esses sinais podem estar indicando que no conflito velado de maximização dos direitos, os proprietários estivessem vencendo nesse quesito.

Não obstante, a base jurídica estipulava o contrário. O §1º do mesmo título do Livro IV das Ordenações Filipinas que proibia a transferência de domínio nos arrendamentos, estabelecia que “se o que recebeu a coisa emprestada, alugada, ou arrendada, fez nelas algumas despesas necessárias, ou proveitosas, poderá reter em si a dita coisa, até que lhe seja paga a despesa, que nela fez”.²⁵⁶ Caso fossem à justiça requerer alguma indenização, os arrendatários e seus advogados poderiam perfeitamente embasar legalmente suas reivindicações.

Todavia, os arrendadores, na maioria dos casos, passavam por cima desse ordenamento jurídico. Na verdade, eles não estavam proibindo a realização de benfeitorias; apenas jogavam para seus arrendatários a decisão de construí-las ou não, o que não era pouca coisa. Ser ou não ser indenizado pelas melhorias representava um aspecto fundamental para a situação dos arrendatários. Se concebermos novamente os direitos de propriedade como faz Congost, isto é, livre de modelos ideais, e em sua pluralidade de práticas,²⁵⁷ podemos afirmar que a indenização representava, além do

²⁵⁵ Id. *ibid.*, p.144.

²⁵⁶ ALMEIDA, C., *Código Philippino...*, op. cit., p.848.

²⁵⁷ CONGOST, R., *Tierras, leyes, historia...*, op. cit., *passim*.

retorno econômico, um reconhecimento da existência de algum direito daqueles arrendatários sobre parte dos bens arrendados.²⁵⁸

Sob tal aspecto, é importante destacar o fato de que a não-indenização aparecia muitas vezes nos contratos com a forma “todas as benfeitorias ficarão para o proprietário” ou “passarão a pertencer ao estabelecimento arrendado”, algumas até combinando-se com a explicitação do não pagamento. Quando essas expressões eram registradas, implicava-se que o arrendatário reconhecia não possuir quaisquer direitos sobre suas melhorias, e logo, sobre a terra arrendada. Isso pode ter contribuído para que a realização de melhorias não tenha tido o mesmo peso de argumentação nos conflitos agrários da Campanha rio-grandense tal como fora no mesmo período em outras áreas do Brasil, como no caso do Rio de Janeiro relatado por Motta e referido anteriormente.

As benfeitorias podiam não ser indenizadas mesmo quando o contrato exigisse a construção de alguma melhoria pelo arrendatário, como naquele firmado em 14 de março de 1907 por Dona Conceição Noronha Marques e José Luiz de Souza. Este, como arrendatário, ficava obrigado a construir um açude no campo arrendado, até que se findasse o prazo de quatro anos, sem direito à nenhuma indenização.²⁵⁹ Também foi esse o caso de dois contratos realizados em 1910. No primeiro, o arrendatário Theodoro Barros Neto era obrigado a “rebocar e cair” a casa de moradia do estabelecimento existente junto no campo arrendado de Eduardo Deus de Azambuja. No outro, Delfino

²⁵⁸ Por meio de algumas escrituras de desistência de arrendamento, podemos verificar casos nos quais a cláusula de indenização realmente foi cumprida. Em 3 de outubro de 1885, desistindo o proprietário arrendador Manoel Pereira da Rosa de um arrendamento de um quarto de légua de sesmaria com casa, galpões e mangueiras, que deveria durar por mais dois anos e meio, o procurador do seu arrendatário - João Baptista Bonino - afirmava perante o tabelião que recebia do desistente a quantia de um conto de réis “por indenização de todas as benfeitorias que fez seu constituinte no referido campo, casa e cercados”. O valor da indenização equivalia ao preço de uma prestação anual. Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 14, 1884-1886, f. 417-421. APERS. A escritura do contrato original encontra-se no 2º Tabelionato (2º notário). TN 5, 1882-1883, f. 135-135v. Em outras duas situações, o montante das indenizações não era tão generoso. Em uma desistência datada de 1903, por um contrato firmado em 1900, Hyldebrando José Ferreira era indenizado em 500\$000 réis pelas benfeitorias que havia realizado no estabelecimento arrendado de Felipe Silveira Jaques, o que representava $\frac{1}{3}$ da renda que pagava anualmente. Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º notário). TN 21, 1903-1904, f. 38v-39. APERS. A escritura do contrato original encontra-se no 2º Tabelionato (2º notário). TN 19, 1900-1901, f. 135-135v. Já as benfeitorias construídas por Leopoldo Gomes Guimarães no campo que arrendou de Dona Rita Gomes Guimarães em 1903, foram minuciosamente descritas: “uma casa de material coberta de telhas, contendo cinco compartimentos, despensa, cozinha e varanda aberta, um galpão, uma peça para moradia de peões, estrebaria, tudo de material coberta de telhas, jardim, arvoredos, uma mangueira à esquerda do estabelecimento uma pileta de material, [e] todas as cercas de arame e postes de arame e postes de madeira de lei [...]”. Apesar disso, “não podendo e não convindo” à arrendadora comprar no momento da rescisão tais melhorias, ela se obrigava a conservá-las, reconhecendo o arrendatário como “senhor e possuidor” desses bens. Além disso, prometia - “até que possa ou queira” - tornar efetiva a compra das mesmas, dando-lhes o valor total de 9\$500 réis, cifra que correspondia à apenas 6% do arrendamento que Leopoldo lhe devia anualmente. Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 28, 1906-1908, f. 163-164. APERS. A escritura do contrato original encontra-se no 1º Tabelionato. TN 26, 1901-1904, f. 144-144v.

²⁵⁹ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 28, 1906-1908, f.60-61v. APERS.

da Silva Lima e Eugênio de Ávila Rodrigues, arrendatários do campo de Dona Maria Francisca Dutra de Lemos, além de reformar os portais e fazer reparos na casa, deviam “zelar o arvoredo” constante na propriedade. Em ambos os contratos, os proprietários expressavam claramente seu controle sobre os campos: “sem indenização”.²⁶⁰

Nas 84 situações que previam indenizações, menos da metade expressava indubitavelmente a indenização de “quaisquer benfeitorias que fossem realizadas”. Elas concentram-se nas duas últimas décadas analisadas, refletindo um maior poder de negociação dos arrendatários, embora nenhuma legislação mais específica que os amparasse tivesse sido criada, permanecendo a vigência das Ordenações Filipinas.

Um pouco mais de 1/6 é constituído de casos nos quais a indenização não se aplicava a “quaisquer benfeitorias”, demonstrando que mesmo quando ela estava previamente acordada, podia ser limitada. No arrendamento celebrado em 1859 entre a outorgante Dona Clarinda Pereira de Macedo e Silva e os outorgados Álvaro da Costa Rebello Corrêa da Silva e seus irmãos, estes só seriam indenizados pelas melhorias que realizassem na légua de sesmaria arrendada que não ultrapassassem o valor de 500\$000 réis.²⁶¹ Havia um limite nos valores também de contrato firmado em 10 de fevereiro de 1886. Na hipótese do arrendatário, o Major João Barcellos de Oliveira, levantar uma casa de meias águas de material e galpões cobertos de palha na pequena fração de campo de um pouco mais de 11 hectares, pela construção da casa seria indenizado, contanto que esta não excedesse o valor 1:500\$000 réis.²⁶² Apesar disso, o arrendatário pagaria aos proprietários somente metade da prestação mensal de 20\$583,33 réis, “ficando a [outra] metade para indenização das benfeitorias que [fossem] feitas”.

Contudo, os arrendatários poderiam obter algum poder de decisão sobre o destino de suas melhorias. É o que indica os casos restantes entre aqueles que não negavam explicitamente a indenização. Um exemplo, bastante peculiar, ilustra de modo ímpar essas raras situações de um controle mais incisivo dos arrendatários sobre suas obras. No contrato firmado em 1892 entre o proprietário Francisco Borges de Lima e o arrendatário Luiz Benito Pinto, que tomava em arrendamento um pouco mais de 1.001 hectares, não só não havia nenhum indício que pudesse negar o direito do último de ser

²⁶⁰ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 30-31, 1909-1911, f.199-199v, e 36-36v, respectivamente. APERS.

²⁶¹ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 3, 1858-1860, f.35-35v. APERS.

²⁶² Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 15, 1886-1887, f.3-3v. APERS.

indenizado caso levantasse benfeitorias como também tornava explícito a quem elas pertenceriam: o arrendatário seria indenizado “caso lhe conviesse”.²⁶³

Outros exemplos, embora não com tanta veemência quanto o anterior, garantiam expressamente que caso não conviesse ao proprietário comprá-las, “as benfeitorias ficavam para o arrendatário”. Contabilizamos 42 desses casos, sendo que 24 ocorreram na primeira década do século XX. Essa incidência parece estar caracterizando uma evolução, ainda que bastante relativa, do poder de negociação desses arrendatários, e conseqüentemente, do reconhecimento dos seus direitos sobre a propriedade do produto de seu trabalho ou de seus subordinados.

Entretanto, o cenário político rio-grandense do início do século XX trouxe uma nova variável que incidia diretamente sobre a condição de realização de benfeitorias. O imposto territorial, previsto já no programa do Partido Republicano Rio-grandense (PRR), fora concretizado em 1903 por Borges de Medeiros. Esse tributo, juntamente com o imposto sobre transmissão de propriedade, viria a substituir o imposto sobre as exportações, dentro do projeto de manutenção de uma arrecadação tributária suficiente para a aplicação do projeto positivista de desenvolvimento capitalista no Rio Grande do Sul, que, no entanto, acabou não sendo extinto.²⁶⁴ Desde o Relatório do Secretário da Fazenda, discutia-se acerca da forma de sua incidência sobre a propriedade - sobre o produto bruto da terra ou proporcional à extensão do solo -, aconselhando o relatório “a adoção de um tributo lançado sobre a o valor da propriedade imóvel”. Contudo, o imposto aprovado por Borges de Medeiros acabou incidindo no “valor venal, extensão da terra e incluindo as benfeitorias”.²⁶⁵

O novo tributo, justamente pela forma de sua incidência, atingia principalmente o latifúndio pecuarista, provocando a grito dos criadores e fazendeiros de gado.²⁶⁶ No mesmo ano, um novo decreto dava abatimento de 20% sobre a importância do imposto territorial às companhias e aos particulares que se dedicavam às indústrias de erva-mate, alambiques, vinicultura, cervejarias, olarias, moinhos de grão e refinarias de banha, todas desenvolvidas nas zonas coloniais, o que evidenciava a priorização da execução do programa de industrialização pelo governo.²⁶⁷ No ano seguinte, um dos principais

²⁶³ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 20, 1891-1892, f. 65-65v. APERS.

²⁶⁴ KLIEMANN, Luiza H. Schmitz. *RS: terra & poder – história da questão agrária*. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1986, pp.61-62.

²⁶⁵ Id. *ibid.*, pp.76-77.

²⁶⁶ Id. *ibid.*, p.77.

²⁶⁷ Id. *ibid.*, p.78.

líderes da oposição, Assis Brasil, ao criticar a política governamental de impostos, fazia especial menção ao imposto territorial:

O imposto de exportação deve desaparecer, e ser substituído pelo imposto territorial, que, a um tempo, favorece a produção e o fisco, e tudo facilita.

Mas, não devemos ter o imposto territorial como hoje o temos no Rio Grande do Sul.

A terra é que deve ser lotada, e por um valor determinado e fixo. O que se deve lotar é a terra, e não as benfeitorias, porque, do contrário, chegamos ao absurdo que hoje temos de se gravar com um ônus aquilo que antes deveria merecer um prêmio. Lote-se a terra, e que cada qual a beneficie como puder, porque quanto maiores forem as benfeitorias, maior será a produção e, portanto, maior será também a riqueza pública. Mesmo porque, entra pelo entendimento de qualquer pessoa que é absurdo, entre dois possuidores de partes iguais de terras, pagar mais o que a beneficiou, porque teve alta virtude de trabalhar mais, e pagar menos o que a deixou em abandono, porque teve preguiça de fazer o mesmo!

É errôneo, absurdo, iníquo e negativo esse sistema de avaliação aqui em vigor!²⁶⁸

Para driblar essa exigência fiscal, alguns dos médios e grandes proprietários alegavam o desconhecimento da extensão de suas terras.²⁶⁹

Entre as escrituras públicas de arrendamento de terra de Uruguaiana, em um total de 38 constava em letras claras que o proprietário “havia quitado” ou estava “quite” com o imposto territorial. Esta cifra representa 17% dos registros contabilizados desde que o tributo entrou em vigor. O primeiro caso remonta a 1908, quatro anos após esta data, comprovando que havia clara resistência de parte dos criadores em arcar com esse ônus fiscal.

Em um pouco mais da metade desses contratos cujas propriedades estavam quites com o imposto estava explícita a condição de realização das benfeitorias. Das mesmas, 6 expressavam que não seria paga indenização ao arrendatário, e 8 que as “benfeitorias ficariam para o arrendatário” caso os arrendadores não efetuassem a compra das mesmas. A partir desses dados, não é possível ter uma noção mais precisa de qual foi a estratégia dos proprietários arrendadores. Nenhum caso determinava uma expressa “proibição de benfeitorias”. Negar indenização não implicava necessariamente que os proprietários ficariam com as melhorias; eles poderiam muito bem “desmanchá-las”. Ao mesmo tempo, reconhecer a possibilidade de os arrendatários ficarem com as mesmas em caso de negativa de indenização não impedia que a preferência fosse do

²⁶⁸ ASSIS BRASIL, J.F. “Os interesses econômicos do Rio Grande do Sul” - conferência de 15 out. 1904. *Correio do Povo*, Porto Alegre: 1, c. 5, 1904, ACJ apud id. *ibid.*, p.91

²⁶⁹ KLIEMANN, L., *RS: terra & poder...*, op. cit., p.78.

proprietário sobre comprar ou deixar as benfeitorias. Uma vez que estas aumentavam o valor do imposto, era interessante aos arrendadores comprá-las?

Talvez a alternativa mais eficaz desses grandes criadores que se opunham ao imposto territorial fosse exercer suas redes de poder no intuito de “driblar” o fisco, ou mesmo organizar-se no sentido de derrubar o tributo, como tentaram criadores de Bagé.²⁷⁰ Mesmo na primeira década do século XX, as unidades arrendadas constituíam apenas uma parte do total de estabelecimentos rurais em funcionamento, não só em Uruguaiana como em todo o espaço agrário da Campanha; logo, não podemos generalizar a respeito do impacto real desse tributo lançado pelo governo positivista e de quais foram as formas de reação daqueles por ele onerados.

O que nos importa aqui é salientar que mesmo com o crescimento do número de casos com indenização aos arrendatários, cujo significado ultrapassa a questão recompensatória uma vez que demonstra o reconhecimento de algum nível de direito dos arrendatários em disporem sobre as benfeitorias que levantavam, esse direito não era um direito pleno nos moldes do ideário da propriedade absoluta. Os arrendadores ainda possuíam o poder de decisão sobre como esses arrendatários dispunham desse direito. No entanto, isso não o torna “menos direito” do que um desfrute absoluto – e diga-se de passagem, irreal – da propriedade. Na verdade, apenas reforça a necessidade de se compreender os direitos de propriedade dentro de um universo maior onde a desigualdade entre os grupos sociais condicionava, em grande medida, seus respectivos espaços de mobilidade e autonomia frente às relações de subordinação.

2.5 Lei e limites de uso: o acesso aos matos

Nos estudos que tratam de temas como estrutura agrária, apropriação territorial, e formas de acesso à propriedade no Brasil do século XIX, a referência à Lei de Terras de 1850 como um marco é quase que obrigatória. Suas motivações e seus efeitos são até hoje objeto de discussão entre os historiadores e juristas em geral.

A interpretação clássica simbolizada pelas análises de Emília Viotti da Costa e José de Souza Martins compreende a Lei de Terras enquanto um meio de obstaculização do acesso às terras (que seriam “abundantes” até então no país) por parte dos trabalhadores, para que estes fossem impelidos a trabalhar nas terras dos grandes

²⁷⁰ Id. *ibid.*, p.77.

proprietários, dentro da idéia de substituição da mão-de-obra escrava no sistema de *plantation*.²⁷¹

Essa visão da Lei de Terras foi relativizada por alguns autores. As críticas a uma visão unívoca são bastante aprofundadas por Márcia Motta. Partindo de uma abordagem thompsoniana sobre a questão do Direito, a autora recupera algumas discussões dos juristas sobre as ambigüidades do texto da Lei, esquecidas pelos defensores da idéia do “cativeiro da terra”.²⁷² Motta detecta uma grande distância entre dispositivos da medida e a sua real aplicação, e o fracasso da regularização proposto pela Lei de Terras apenas teria expressado os problemas gerados por um processo de apropriação que desde os tempos coloniais determinaria o “cativeiro da terra”; este, ao contrário de um resultado imediato do fim do tráfico de escravos e da necessidade de substituição da mão-de-obra,

[...] foi e tem sido fruto de um passado de negação do direito dos homens livres e pobres à terra, onde as relações pessoais entre fazendeiros e seus dependentes foram e são fundamentais para consolidar o que se convencionou chamar de fechamento da fronteira agrícola.²⁷³

Por sua vez, Ligia Osório Silva afirma que a redução de sua interpretação somente à questão do problema da transição da mão-de-obra fica na superficialidade, pois ela, ainda que não negue a relevância desse fator, enfatiza a importância de que tal medida deveria “dar ao estado imperial o controle sobre as terras devolutas que desde o fim do regime da concessão de sesmarias vinham passando de forma livre e desordenada ao patrimônio particular”.²⁷⁴ Pelo texto da Lei, a definição de terras devolutas se dava de maneira indireta, por meio de uma série de exceções.²⁷⁵ Definindo as terras devolutas, ela separava o público do privado, conferindo “um estatuto jurídico à propriedade privada”.²⁷⁶

²⁷¹ COSTA, Emília Viotti da. *Da monarquia à república: momentos decisivos*. 4. ed. São Paulo: Editora Brasiliense, 1987; MARTINS, José de Souza. *O cativeiro da terra*. 6. ed. São Paulo: Hucitec, 1996, p.32.

²⁷² MOTTA, M., *Nas fronteiras do poder...*, op. cit., pp.23-27.

²⁷³ Id. *ibid.*, p.226.

²⁷⁴ SILVA, L., *Terras devolutas e latifúndio...*, op. cit., p.334.

²⁷⁵ De acordo com o art. 3º da Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, eram terras devolutas: “§1º - As que não se acharem aplicadas a algum uso público, nacional, provincial ou municipal. §2º - As que não se acharem no domínio particular por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo ou Provincial, não incursas em comisso por falta de cumprimento das condições de medição e cultura. §3º - As que não se acharem dadas por sesmarias ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em comissão, forem revalidadas por esta Lei. §4º - As que não se acharem ocupadas por posses apesar de não se fundarem em título legal, forem, legitimadas por esta Lei”. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. SECRETARIA DA AGRICULTURA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. *Coletânea de Legislação das Terras Públicas do Rio Grande do Sul*. Porto Alegre, 1961, p.5.

²⁷⁶ VARELA, L., *Das sesmarias à propriedade moderna...*, op. cit., p.134.

Varela, por sua vez, entende que a Lei de Terras inaugura uma fase de mudança. Nela,

[...] transição da forma *concessionária* à forma jurídica *plena* da propriedade territorial, buscar-se á, em aparente paradoxo, um mesmo e velho elemento, o *cultivo*. Este servirá como critério para demarcar a distinção entre as terras devolutas e aquelas que serão, daí para diante, asseguradas aos seus senhores com o caráter de inviolabilidade. É a ausência de cultivo que determina o caráter *devoluto* das terras. A lei, em certas passagens, chega a equiparar terras *devolutas* a terras *incultas*.

[...]

Assim, na passagem para uma forma jurídica absoluta de propriedade, o cultivo, velho princípio da legislação portuguesa, é o fundamento, o critério para instauração de uma nova ordem proprietária. Nesta nova ordem, contudo, uma importante modificação: o cultivo (que, nas sesmarias, constituía elemento central, fundamento da concessão, condição de revogabilidade), deixa de ser elemento do direito. O novo direito de propriedade em sua abstração, prescindirá do velho fundamento.²⁷⁷

Com o passar dos anos, salienta a autora, o cultivo deixaria também de ser um critério definidor das terras devolutas, passando as mesmas a caracterizarem-se como aquelas que não fossem de domínio particular comprovado por título legítimo, ou as que não estivessem sob uso público (nacional, estadual ou municipal).²⁷⁸

Embora haja uma série de discordâncias, os estudos sobre a Lei de 1850, em suas motivações, aplicações e significados, parecem encontrar pontos de convergência no reconhecimento do interesse do Estado em discernir o público do privado no território.

É o que há algum tempo autores do Rio Grande do Sul têm feito. Para analisar os efeitos da Lei de Terras, Luiza Kliemann faz uso de diferentes fontes, incluindo relatórios dos governadores do estado, decretos e discursos, além da documentação produzida pelos órgãos governamentais criados a partir da decretação da Lei, responsáveis pelos assuntos concernentes à regularização fundiária e à colonização estrangeira no território brasileiro. Os casos relatados na documentação desses órgãos - a exemplo dos autos de medição e dos relatórios das inspetorias - revelam a complexidade da questão agrária desde então, cuja dinâmica era operada nos encontros e embates de interesses de particulares - posseiros, colonos estrangeiros, grandes e médios proprietários, empresários da colonização - e o Estado. Este, ao contrário do que

²⁷⁷ Id. *ibid.*, p.154. Grifos do original.

²⁷⁸ Id. *ibid.*, p.163.

se propunha, isto é, regularizar a situação “caótica” no qual se encontrava o regime territorial brasileiro - e mais tarde rio-grandense -, contribuía para a não-resolução das questões envolvendo a apropriação territorial.

Teoricamente, a Lei de Terras de 1850 resolveria inúmeros problemas: acesso à terra, reorganização da produção e da sociedade e satisfação dos anseios das elites produtoras e dos intelectuais anti-escravagistas, partidários da necessidade de uma purificação do sangue e da cultura brasileira através da colonização estrangeira. Na prática, ela foi geradora de novos conflitos, pois a centralização forçada não conseguiu atenuar o descompasso entre o projeto do governo central e dos governos provinciais, ou seja, entre a legislação e as realidades agrárias regionais.²⁷⁹

Posicionando-se em relação a esse debate historiográfico, Paulo Zarth ressalta que a Lei de Terras “não determinou a substituição do escravo pelo imigrante europeu na região do planalto gaúcho, a exemplo do que ocorreu em São Paulo, mas impediu a população de lavradores nacionais de apropriar-se do solo”.²⁸⁰ Nos municípios do Planalto, região estudada pelo autor, a regulação do acesso aos matos e às florestas era fundamental, devido à importância da atividade econômica de extração de erva-mate, na qual se empregava principalmente a mão-de-obra desses lavradores nacionais.²⁸¹ Embora houvesse ervais privados na região, em meados da segunda metade do século XIX, a maior parte era pública, e as condições de seu uso, regulado pelos códigos de posturas locais, eram bastante rigorosas, prevendo a necessidade de uma licença para qualquer um que desejasse produzir erva-mate.²⁸²

Zarth ratifica essa matização dos efeitos da Lei para o Rio Grande do Sul novamente ao afirmar que, embora no território rio-grandense a lógica da imigração europeia obedecesse à fomentação da pequena propriedade, ao contrário do que ocorreria em São Paulo, onde o estímulo à imigração tinha em vista a substituição da mão-de-obra escrava,

[...] o espírito do controle da terra, imposto pela lei de 1850, permitiu que as elites do Sul determinassem a política da ocupação das terras florestais,

²⁷⁹ KLIEMANN, L., *RS: terra & poder...*, op. cit., p.20.

²⁸⁰ Cf. GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.15.

²⁸¹ Em Cruz Alta, por exemplo, durante o período 1860-1873, o imposto sobre essa atividade oscilou entre 39 e 69% do total de receita anual do município. ZARTH, Paulo. *História agrária do planalto gaúcho 1850-1920*. Ijuí: Ed. UNIJUÍ, 1997, p.57.

²⁸² Id. *ibid.*, pp.58-59

inclusive excluindo lavradores nacionais pobres do acesso à propriedade, em favor da política de colonização [...].²⁸³

Indo ao encontro disso, a expropriação dos lavradores nacionais em conjunto com a política de colonização patrocinada pelo governo da província permitiu que os empreendimentos de colonização privada se apropriassem de grandes parcelas de terras, provocando através da especulação uma altíssima valorização das mesmas, o que teria acelerado o processo de mercantilização da propriedade fundiária em diversas regiões que foram alvo da imigração.²⁸⁴

Pode-se ver que no Rio Grande do Sul, além da discriminação das terras públicas das privadas, o elemento da colonização estrangeira era fundamental para a compreensão das ações do governo provincial na condução das questões de acesso à terra.

Na Campanha, a imigração estrangeira foi um fenômeno muito residual, comparando-se com as regiões estudadas por Zarth.²⁸⁵ Além disso, a cobertura florestal é bastante escassa, estando a Campanha muito longe da dicotomia campo/floresta existente na área do Planalto, por exemplo.²⁸⁶ Essa escassez, de certa forma, tornava a possibilidade de se aceder aos matos, “tão necessários para a extração da madeira”,²⁸⁷ um elemento importante nas condições de produção daquela região.

No entanto, nestas circunstâncias, como se dava o acesso a esses matos? O texto da Lei de 1850 não é claro sobre isso: como já referimos, as terras devolutas se definiam por exclusão.²⁸⁸ Não são feitas referências mais específicas a respeito do usufruto de matos, florestas ou outras formas de superfície vegetal.

Como muitos estudos têm observado, a Lei, mesmo impondo formalmente a proibição da aquisição das terras de domínio público a não ser pela compra, não impediu que a prática do apossamento continuasse a prevalecer.²⁸⁹ Aos olhos das autoridades, imperava uma situação de desgoverno sobre a apropriação do território.

Assim se queixava o Relatório do Ministério da Agricultura, informando, em 1870, que deveria haver uma revisão da Lei de Terras de 1850, pois

²⁸³ Idem. *Do arcaico ao moderno...*, op. cit., p.47.

²⁸⁴ Id. *ibid.*, pp.93-9.

²⁸⁵ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.29.

²⁸⁶ Id. *ibid.*, p.15.

²⁸⁷ Id. *ibid.*, p.154.

²⁸⁸ Ver nota 275.

²⁸⁹ SILVA, L., *Terras devolutas e latifúndio...*, op. cit.

[...] ela nem sequer pôde impedir, como pretendeu, o abuso da invasão das terras públicas, as quais continuam não só a ser assoladas, extraindo madeira de lei de suas matas para ser vendida como também a ser possuída ilegalmente e sem estorvo.²⁹⁰

Contudo, aqui provavelmente temos um daqueles casos nos quais as práticas cotidianas eram informadas por outras relações antes mesmo do âmbito oficial da lei. No código de posturas municipais de Uruguaiiana, ainda que o §49 do título 5º regulasse sobre a serventia pública de recursos naturais como pedreiras e fontes de água potável, não havia nenhuma disposição acerca de normas para a utilização de matos ou de outros tipos de vegetação fechada existentes dentro do território do município.²⁹¹ Mesmo posteriormente a sua promulgação, em 1847, não foi adicionado nenhum artigo a esse respeito.

Tratando-se das escrituras de arrendamento de terra coletadas, essa condição de acesso aparece em apenas 1/5 dos casos. À primeira vista, a pouca recorrência de casos poderia estar apenas refletindo a própria escassez de matos na região da Campanha. Porém, pelo menos duas características dessas fontes não permitem que estejamos tão certos a respeito disso. Por um lado, dos 147 registros que expressam a condição de uso dos matos, apenas 15 informavam a existência dos mesmos quando descreviam as propriedades que eram alvo de arrendamento. Ou seja, a maioria não explicitava que havia matos contíguos aos campos. Por outro lado, aqueles arrendamentos cujas propriedades claramente incluíam “matos” em sua descrição não necessariamente especificavam a condição de seu uso. Desse modo, os limites desse tipo de fonte refletem uma evidente sub-representação da condição de uso dos matos.

A imensa maioria dessas escrituras foi registrada a partir da década de 1880, o que pode refletir uma crescente preocupação dos proprietários na regulação do acesso. Entretanto, o que mais chama nossa atenção na análise agregada desses dados é o fato de que dos 147 contratos em questão, mais de 90% estabelecem uma clara restrição no nível de desfrute dos matos. Em outras palavras, esses arrendatários somente poderiam extrair madeiras dos mesmos para o consumo interno do estabelecimento. Algumas

²⁹⁰ Relatório do Ministério dos Negócios da Agricultura, Comércio e Obras Públicas, 1870, p.16 apud MOTTA, M., *Nas fronteiras do poder...*, op. cit., p.171.

²⁹¹ “Relatório das Posturas da Câmara Municipal da Vila de Uruguaiiana”. Uruguaiiana. Livro de registros de correspondências da Câmara Municipal da Vila de Uruguaiiana de 1847-1848. Sala Raul Pont. RP / pasta 2, gav.06, doc.2.4. Museu Dr. Pedro Marini.

vezes ratificava-se essa condição ao proibir expressamente a venda da madeira, ato condenado pelo Relatório do Ministério Agricultura supracitado.

Esse dado faz tanto sentido no contexto da Campanha que beira mesmo à obviedade. Em um espaço no qual as matas são fontes de recursos muito raras, nada mais coerente do que restringir ao máximo a sua exploração.

No entanto, pode não ser tão simples assim. Esse dado pode ser interpretado sob outro enfoque. A constante preocupação dos proprietários em colocar uma imposição nos limites da exploração não somente revela a existência de práticas que causavam esta inquietação, como também não garante que com a restrição conseguiam conter estas práticas na realidade. Talvez o lamento presente no Relatório do Ministério da Agricultura de 1870 não seja suficiente para averiguar quais “abusos” eram cometidos na exploração dos matos da Campanha, tão longe da Corte do Rio de Janeiro. Todavia, as mesmas preocupações eram levantadas não muito longe dali.

No Informe da Comissão Codificadora que antecede o texto do Código Rural uruguaio, posto em vigor em 1875, ressalta-se com bastante entusiasmo a mudança da regulação dos matos e bosques silvestres, reproduzindo as “sensatas observações” do Chefe Político de Mercedes, no seu relatório de 10 de fevereiro de 1857:

A ruína dos bosques (dizia) vem da *liberdade de usá-los a comunidade sem nenhuma restrição e em estações inoportunas*, em que os troncos se secam e o arbóreo não se reproduz. Sua conservação e com o tempo seu progresso, virá puramente do proprietário, quando este, considerando-os seus e achando-se bastantemente apoiado em seus direitos, possa defendê-los e especular sobre o proveito que seu melhoramento e um uso prudente e metódico possam oferecer-lhe.

Nenhum regulamento, nenhuma ordenança nem resolução governativa, será capaz de salvá-los de sua total destruição. *A mão criadora do proprietário, o anseio de que tem vinculado à coisa, suas esperanças para o próprio porvir e o de seus filhos, é o único e ninguém mais, que têm a faculdade de conservá-los e fomentá-los.*²⁹²

Observe-se as idéias sobre a propriedade que estavam contidas nessas palavras. Em primeiro lugar, associava-se a “liberdade” do uso da comunidade como algo que era irrestrito, irresponsável – “em estações inoportunas” -, e por isso estava levando-se os bosques à “ruína”. Ou seja, o uso comum era nocivo à própria comunidade, que precisava proteger-se de si mesma. Em segundo lugar, “nenhum regulamento, nenhuma ordenança nem resolução governativa”, nada além da “mão criadora do proprietário”,

²⁹² GOYENA, P., *Código Rural...*, op. cit., p.11. Grifos nossos.

que tinha “a faculdade de conservá-los e fomentá-los”, poderia “salvá-los de sua total destruição”. Isto é, a transformação da propriedade pública em privada era a única forma de garantir um uso racional dos bosques, para aquela autoridade uruguaia.

Porém, também aqui os anseios reais dos agentes sociais não podem ser reduzidos em sua complexidade. Ao mesmo tempo em que se clamava pela apropriação do que era público pelo domínio privado, identificava-se o primeiro com um uso abusivo, irrestrito - ou por que não, em termos mais usuais, *absoluto*? Alguns poderiam apontar uma profunda contradição nesses reclames dos codificadores uruguaiois. Mas ela é apenas aparente, pois há de se distinguir propriedade privada de propriedade absoluta: as duas condições nunca foram excludentes, podendo perfeitamente coexistir.²⁹³

Essa era a lógica que aparentemente informava os proprietários na sua condução do direito ao uso dos matos por seus arrendatários. Era uma estratégia da qual dispunham para conter um tipo de uso que consideravam abusivo; não concediam, nos arrendamentos, a propriedade absoluta da exploração dos matos aos seus inquilinos.

Contudo, essa concessão poderia ocorrer. Registramos 5 casos no qual o arrendatário poderia dispor “livremente” dos matos, 4 na década de 1901-1910. Quando o casal formado pelo Coronel Gabriel Martins de Menezes e Dona Senhorinha de Menezes arrendou a Eduardo Pires de Almeida os “campestres existentes dentro de matos” que possuíam em Jucutuá, na República Oriental do Uruguai, concediam ao arrendatário o “uso livre” daqueles matos; no entanto Almeida teria que arcar com mil réis por “carrada” das madeiras que extraísse.²⁹⁴ No arrendamento de terra acordado em 20 de julho de 1909, o proprietário João Silveira Jacques, juntamente com seus filhos tutelados Ivergista, Erlinda, Edalinira, Isolina, Ithaubira, Ironcina, Etelvina e Teotohila, permitia que o arrendatário José Veríssimo desfrutasse dos matos contíguos aos 348,5 hectares de terra do jeito que “lhe conviesse”, sem no entanto “arrasá-los”.²⁹⁵ Jacques igualmente reservava-se o direito de, uma vez por ano, retirar madeira, lenha ou carvão para uma balsa, obrigando-se, porém, “a não introduzir nos aludidos matos, mais pessoal do que o necessário para esse serviço”.

²⁹³ Como foi o caso, por exemplo, do tipo de propriedade que se constituiu no Brasil com o regime sesmarial. “[...] a propriedade da terra resultante do estatuto das sesmarias é privada e alodial [...]. O que ela não possui são as qualidades de plena e absoluta que, conjugadas, caracterizam a propriedade burguesa. Por não possuir estas últimas, não deixa de ser privada”. OSÓRIO, H., *Apropriação da terra...*, op. cit., p.64.

²⁹⁴ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 19, 1890-1891, f.29v-30. APERS.

²⁹⁵ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 30, 1909-1910, f.68v-69. APERS.

As características presentes neste último exemplo remetem a outro elemento a ser analisado: a quem era permitido aceder aos matos? Essa informação é ainda menos recorrente nas fontes. Somente 14 das 147 já aludidas traziam esse tipo de indício. Com exceção de uma,²⁹⁶ todas especificavam que o uso se restringia, além do arrendatário, ao proprietário. Mas podemos aqui também problematizar o silêncio da fonte. Uma vez que todos os casos nos quais consta essa informação evidenciavam a permissão do uso tanto do arrendatário como do proprietário, é provável que aquelas que nada indicavam refiram-se à permissão de uso somente ao arrendatário, isto é, proibindo-se que terceiros se beneficiassem do acesso. Isso nos convida a pensar as características que comentamos anteriormente: estava se empreendendo, por parte de muitos proprietários, respaldado por setores das autoridades, um combate ao uso irrestrito dos matos, percebidos como “abuso” pelos mesmos.

Entretanto, isso não quer dizer que os proprietários fossem mais “zelosos” da propriedade pública do que aqueles que viam como praticantes dos usos abusivos. Por trás de determinadas concepções de propriedade, mesmo quando essas são defendidas em prol do “bem comum”, geralmente estão escondidos interesses bastante pragmáticos.²⁹⁷ Assim como fora na região do Planalto estudada por Zarth,²⁹⁸ o controle dos proprietários sobre o uso das matas, das quais se extraíam madeiras, restringia a possibilidade de acesso a muitos outros habitantes da Campanha que dependiam do mesmo para diferentes fins. Em outras palavras, a proteção do direito de propriedade privada dos proprietários tinha como outra face da moeda a desproteção de outros tipos de direitos que até então eram praticados.²⁹⁹

A Lei nº 28, de 5 de outubro de 1899, que regulava sobre as terras públicas, e na qual as disposições sobre o território passaram do âmbito nacional para o estadual, foi a primeira que versou com maiores detalhes sobre as terras “cobertas de mata”:

Art. 2º - As terras devolutas cobertas de mata, que formam o domínio florestal do Estado poderão ser alienadas somente em casos de interesse estadual e

²⁹⁶ De 5 de novembro de 1906, o texto do contrato de arrendamento de uma fazenda de criação com um pouco menos de 7.000 hectares acertado entre os proprietários Antero Filandro do Prado e sua mulher Dona Adelaide da Silva do Prado e Virgilo Gonçalves Vianna assinalava em linhas claras que o uso dos matos era restrito ao arrendatário “exclusivamente”. Uruguiana. 1º Tabelionato. TN 28, 1906-1908, f.19-20. APERS.

²⁹⁷ Sobre o peso do pragmatismo nas relações de propriedade, revelado através da “prova dos proprietários práticos”, ver CONGOST, R., *Tierras, leyes, historia...*, op. cit., pp.69-93.

²⁹⁸ ZARTH, P., *História agrária...*, op. cit.

²⁹⁹ CONGOST, R., *Tierras, leyes, historia...*, op. cit., p.21.

mediante a expressa estipulação de condições relativas à sua conservação e exploração.

Art. 3º - No regulamento que se expedir para execução desta lei, serão estabelecidas as regras que determinarão a forma da conservação e exploração dessas terras.

§ único – O regulamento a que se refere este artigo providenciará também, tanto quanto for possível, sobre a conservação e exploração das *matas do domínio particular*.³⁰⁰

Como se vê, a Lei reconhecia a existência de matas pertencentes ao domínio particular, ao mesmo tempo em que expressava que estas também eram abrangidas pelas suas disposições.

As mesmas características são pormenorizadas na “Parte Terceira da Lei”, que regulava o Regime Florestal. Eram especificados os tipos de vegetação classificados como florestas, e o mais importante, ela definia que as mesmas poderiam ser públicas ou privadas, ainda que sobre ambas o Estado pudesse “exercer a sua superior vigilância, a fim de prevenir as alterações do clima e conservar a fertilidade da terra [...]”.³⁰¹

Contudo, a Lei estava aberta à interpretação sobre os limites da exploração das matas e florestas. Estabeleciam-se os tipos de corte quanto aos seus fins, e os mesmos eram limitados quanto aos períodos do ano em que podiam ser realizados. O Estado igualmente determinava seu poder de consentir ou não sobre a derrubada definitiva das florestas qualificadas sob a égide de “protetoras”.³⁰²

Cerca de metade dos casos analisados sob esse quesito se deu após a promulgação dessa lei. Não há indícios de alguma mudança no seu padrão em relação ao período anterior. Em realidade, embora seja difícil avaliar a aplicação concreta dessa nova legislação no agro uruguaianense somente através das escrituras, parece-nos que a relação entre as práticas sociais e as leis nesta situação empírica específica deve ser

³⁰⁰ Lei nº 28, de 5 de outubro de 1899. SECRETARIA DA AGRICULTURA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. *Coletânea de Legislação das Terras Públicas...*, op. cit., p.27. Grifo nosso.

³⁰¹ Assim estabelecia o texto da lei: “Art. 166 – Constitui o regime florestal o conjunto de disposições atinentes à conservação, exploração e criação das matas. Art. 167 – Denomina-se florestas, sob o ponto de vista legal, não só as matas propriamente ditas, mas também o mato de corte, os espinheirais, os aluviões e pastagens cobertas de mato, qualquer que seja a sua extensão. Art. 168 - As florestas protetoras são públicas ou privadas: sobre umas e outras pode o Estado exercer a sua superior vigilância, a fim de prevenir as alterações do clima e conservar a fertilidade da terra [...]”. Id. *ibid.*, pp.42-43.

³⁰² “Art. 176 – Nenhuma floresta protetora deve ser convertida definitivamente em campo, prado ou pastagem, sem prévio conhecimento do governo. Art. 177 – Não dependem da observância da formalidade anterior os roçados destinados ao beneficiamento da propriedade ou à sua exploração usual. [...] Art. 183 – Os cortes de madeira são ordinários ou extraordinários: os cortes ordinários são os que servem aos usos e benfeitorias necessárias ou úteis dos prédios rústicos; os cortes extraordinários são os que se destinam ao comércio ou a quaisquer fins. Art. 184 - Os cortes ordinários podem-se efetuar em qualquer estação; os cortes extraordinários, porém, devem sempre ser evitados no período que decorre de 23 de setembro até 20 de março”. Id. *ibid.*, pp.43-44.

inversa à maneira pela qual geralmente se compreende a mesma. Isto é, os preceitos representados na Lei de 1899, ao invés de determinarem a situação real acerca da exploração dos matos, estavam, ao contrário, apenas confirmando práticas que se (re)definiam no dia-a-dia das relações entre proprietários, arrendatários, e outros personagens do universo rural: uma indefinição entre os limites do que era público e do que era privado, na qual muitos procuravam atuar no sentido de regular usos, senão coletivos, ao menos públicos, de maneira particular. Todavia, tal regulação não se dava em nome de um usufruto pleno e absoluto dos domínios privados, mas no sentido de coibir o uso irrestrito, compreendido pelos defensores da propriedade privada como “abuso”. Enfim, estava se defendendo a propriedade privada, porém condicionada, condição coerente com a escassez dos matos para a extração de madeira.

Com isso, não estamos descartando as leis como inúteis ou incapazes de causar qualquer efeito no âmbito da sociedade. Longe disso, apenas gostaríamos de salientar que não podemos ficar somente prestando atenção aos ordenamentos jurídicos existentes nessa ou naquela sociedade, e tomá-los como instituidores de realidade. A dinâmica da mudança social é que sempre deve estar no centro das atenções do historiador.

Que não mudem os nomes das coisas e as leis não significa que não haja mudanças na concepção das coisas e no modo de propor e aplicar – e de aceitar, ou de não aceitar – as leis. Inversamente, uma mudança nas leis não significa que determinadas práticas não tenham se desenvolvido previamente, *espontaneamente*, no seio da sociedade. E não há fórmula mágica para adivinhar o que acontecia em cada sociedade e em cada momento.³⁰³

2.6 A “incerteza da propriedade”: hipoteca e publicidade de transmissão

Até agora podemos dizer do Brasil o que Dupin dizia da França: *quem compra não tem certeza se é proprietário, quem empresta sob hipoteca não sabe se haverá reembolso do seu capital*. Com efeito, a clandestinidade das hipotecas, sua generalidade tornavam de tal arte misteriosa a posição do mutuário que difícil, senão impossível, se tornava o poder alguém emprestar com verdadeira confiança de reaver seus capitais.³⁰⁴

³⁰³ CONGOST, R., *Tierras, leyes, historia...*, op. cit., p.28. Grifo do original.

³⁰⁴ RABELLO, Francisco de Paula Fernandes. *Estudos hypothecarios seguidos de todos os julgados relativos à matéria pelos nossos tribunales dos actos do poder legislativo e executivo e das respectivas instrucções da directoria geral do contencioso*. Rio de Janeiro: B.L. Garnier, 1879. Introdução, pp.7-8 apud VARELA, L., *Das sesmarias à propriedade moderna...*, op. cit., pp.172-173. Grifos nossos.

Ao escrever essas linhas, o Bacharel Francisco de Paula Rabello procurava refletir o sentimento de muitos que vivenciavam, não apenas a complexidade da situação fundiária brasileira no século XIX como “insegurança” dos direitos de propriedade, mas relacionando tal sentimento com o problema da ausência de proteção ao crédito, uma das bases da falta de investimento no desenvolvimento da agricultura, e da economia brasileira em geral.³⁰⁵

Nesse sentido, a Lei nº 1237 de 24 de setembro de 1864, conhecida também como Lei Hipotecária, regulada pelo Decreto nº 3453, de 26 de abril do ano seguinte, viria justamente corresponder a esses anseios, procurando “romper com o regime das hipotecas ocultas, que dificultava mercantilização da propriedade imóvel”; tratava-se “de outra face do processo de mercantilização da terra e de absolutização da propriedade fundiária, cuja veste jurídica, ao lado da Lei de 1850, corresponde à disciplina da hipoteca e do registro”.³⁰⁶

Ao estabelecer as condições de registro e hipoteca de bens imóveis, a Lei de 1864 instituía um sistema de publicidade, necessário para a imposição de uma “nova ordem proprietária”.³⁰⁷ O registro geral, previsto no artigo 7º do Decreto, estabelecia no seu 1º inciso, a “transcrição dos títulos de transmissão dos imóveis suscetíveis de hipoteca e a instituição de ônus reais”, e no 2º, a “inscrição das hipotecas”.³⁰⁸

No entanto, o Decreto igualmente trazia no seu artigo seguinte, especialmente no §4º, algumas peculiaridades no tocante ao registro:

Art. 8º A transcrição intervivos por título oneroso ou gratuito dos bens suscetíveis de hipotecas (art. 2º §1º) assim como a instituição de ônus reais (art. 6º) não operam seus efeitos a respeito de terceiros, senão pela transcrição, e desde a data dela.

[...]

§4º A transcrição não induz à prova do domínio, que fica a salvo a quem for.³⁰⁹

Ou seja, a publicidade que a Lei de 1864 procurava instituir não possuía caráter obrigatório, tendo somente “o sentido de garantir a oponibilidade em relação a terceiros,

³⁰⁵ VARELA, L., *Das sesmarias à propriedade moderna...*, op. cit., p.173.

³⁰⁶ Id. *ibid.*, p.174 e 173.

³⁰⁷ Id. *ibid.*, p.178.

³⁰⁸ Os parágrafos do 2º inciso também determinavam: “§1º A transcrição e a inscrição devem ser feitas na comarca ou comarcas onde forem os bens situados. §2º As despesas da inscrição competem ao devedor. §3º Este registro fica encarregado aos Tabeliães criados ou designados pelo Decreto nº 482 de 14 de novembro de 1846”. Reproduzidos em *id. ibid.*

³⁰⁹ Reproduzidos em *id. ibid.*, pp.178-181. Grifos nossos.

a critério das partes”.³¹⁰ Tal aspecto explicita o momento de transição pelo qual passava a ordem jurídica da propriedade; a transcrição logo passaria para um estágio de “*modus acquirendi* da propriedade imóvel”, e sua publicidade “é pressuposto para um sólido sistema hipotecário”.

Laura Varela ressalta que a necessidade da transcrição rompia com o sistema das Ordenações Filipinas, “fulcrado sobre a mera tradição”.³¹¹ Todavia, é importante salientar que a obrigatoriedade da publicidade da transmissão, inclusive os arrendamentos, já estava prevista nesse mesmo corpo jurídico. Não é demais reproduzir suas linhas novamente:

Todos os contratos, [...] arrendamentos, [...] e quaisquer outros contratos de qualquer natureza e condição que sejam, assim perpétuos, como a certo tempo, [...] se forem sobre bens de raiz, e a quantia da obrigação passar de quatro mil réis, ou se forem sobre bens ou coisas móveis, e a quantidade da dívida passar de sessenta mil réis, [...] sejam firmados e feitos por escrituras por Tabeliães públicos, ou Escrivão autêntico, que para isso tenha autoridade perante testemunhas, ou por nossas Cartas. E em tais casos, em que segundo disposição desta Lei se requer escritura pública, não será recebida prova de testemunhas; e se forem recebidas testemunhas, tal prova será nenhuma, e de nenhum efeito, posto que a parte não se oponha.³¹²

O que parecia haver de novidade era o contexto no qual a nova lei de hipotecas era lançada. De fato, como as linhas do Bacharel Rabello que abrem esta seção expressam, havia na sociedade brasileira, principalmente entre os juristas, setores que procuravam exercer grande pressão no sentido de tornar públicos atos de transmissão de propriedade, a exemplo de um arrendamento.

Entretanto, assim como na elaboração do projeto de Lei de Terras, os próprios debates em torno da Lei Hipotecária demonstravam que não havia consenso em torno da mesma. Havia discordâncias principalmente em relação à questão da transcrição pública das transmissões constituir ou não prova de domínio diante de terceiros.³¹³

A situação contra a qual se reclamava chegava ao ponto de impedir a realização desses atos? Não é o que apontam algumas informações extraídas dos contratos de arrendamento, principalmente as que concernem às hipotecas.

³¹⁰ Id. *ibid.*, p.179.

³¹¹ Id. *ibid.*, p.182.

³¹² Título LIX. Das provas, que se devem fazer por escrituras públicas. ALMEIDA, F., *Ordenações Filipinas...*, op. cit., p.218.

³¹³ RODRIGUES, Pedro Parga. A Lei Hipotecária de 1864 e a propriedade no XIX. Disponível em http://www.encontro2008.rj.anpuh.org/resources/content/anais/1205339972_ARQUIVO_artigoregistroanpuh.pdf. Acesso em 30 de março de 2009.

Das 901 escrituras públicas de arrendamento coletadas em Uruguaiana, em apenas 72 (cerca de 8%), constavam bens hipotecados como garantia do contrato. Somente 2 desses eram anteriores à década de 1880, e em 65 o objeto arrendado era gado.

Os arrendamentos de gado com hipoteca se concentram na década de 1880, o que apenas parece estar refletindo o padrão geral dos contratos envolvendo rebanhos, cujo período de maior incidência foi exatamente esse (ver gráfico 1.2). Essas escrituras fariam felizes aqueles que clamavam pela publicidade das hipotecas: além do próprio fato de serem escrituras *públicas*, em sua grande maioria o cabeçalho explicitava que se tratava de “arrendamento de gado com hipoteca”, “arrendamento e hipoteca”, dentre as variações mais corriqueiras. Com exceção de um caso de 1860, no qual o bem hipotecado era uma “morada de casa na Vila de Uruguaiana”,³¹⁴ todos os outros casos referem-se a frações de terras, dos mais variados tamanhos, mostrando que o regime de publicidade de transmissão dos bens não era algo raro na Campanha.

Em boa parte desses registros, é possível verificar o que a hipoteca cobria como garantia. Em 16 de fevereiro de 1882, o casal João Bernardo da Silva e Felisberta de Castro e Silva arrendou 350 reses de criar de propriedade de João de Deus Mendes Ribeiro, pelo tempo de cinco anos, devendo pagar pelo total do gado 700\$000 réis anuais.³¹⁵ Segundo consta no próprio contrato, esse mesmo gado era avaliado em 4:900\$000 réis, e a hipoteca do campo e benfeitorias que os arrendatários possuíam na sesmaria de Umbú, em Pauro-passo, deveria quitar a soma dos valores das reses e dos seus arrendamentos, logo, 8:400\$000 réis. O mesmo ocorria com um acordo estabelecido mais de dez anos depois, entre Antônio Manoel de Araújo e Dona Feliobina Marafiga, envolvendo 82 reses de criar pertencentes ao primeiro.³¹⁶ A quadra de sesmaria de campo (87,1 hectares) que a arrendatária possuía na Sesmaria da Lagoa, em Uruguaiana, deveria abater o valor de 1:599\$000 réis, soma dos 615\$000 réis de arrendamento do gado por cinco anos com os 984\$000 réis de avaliação das 82 cabeças.

Os arrendamentos de terra que previam alguma hipoteca como garantia ao proprietário constituem apenas 9 registros. Um deles remonta a 1878, um arrendamento de estância localizada na República Oriental, o qual os arrendatários Jesuino Pereira da Silva e sua mulher Dona Anna Joaquina Pereira de Vargas garantiam com a hipoteca de

³¹⁴ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 4, 1860-1862, f.4-4v. APERS.

³¹⁵ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 12, 1880-1882, f.377-379. APERS.

³¹⁶ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 21, 1892-1895, f.78v-79. APERS

seu campo de 10.890 hectares, localizado em Pauro-passo, ao arrendador David José Martins, tutor dos órfãos filhos de Antero Saldanha de Magalhães.³¹⁷ Outro caso ocorreu vinte anos mais tarde. Fidelis Cassetari arrendava a Maurício Soares de Menezes uma quadra e meia de campo (130,7 hectares) cercado de arame, situado na Sanga do Meio, em Uruguaiana, contrato garantido pela hipoteca de campo possuído pelo arrendatário na mesma região.³¹⁸

Os contratos poderiam prever hipoteca ao arrendatário, ao invés do proprietário. Tais casos representam situações de natureza diversa. O primeiro revela que, ao menos na primeira década do século XX, as formas de crédito estavam bastante desenvolvidas na Campanha. No contrato de arrendamento de terra firmado no dia 7 de setembro de 1906, José Maria Belleza arrendava do casal João Câmara Vasquez e Dona Maria Garrido Vasquez mais de 11.000 hectares de terra, devendo pagar 1:950\$000 réis em cada um dos dois anos de arrendamento. Todavia, o arrendatário havia adiantado aos proprietários a quantia de 55:000\$000 réis a juros de 9% ao ano, quantia e juros vencidos que esses deveriam pagar àquele durante o mesmo prazo de dois anos de contrato. Como devedores do seu arrendatário, os proprietários hipotecavam o mesmo campo que cediam em arrendamento³¹⁹ Em outras palavras, trata-se claramente de uma concessão de crédito que assumia a forma de um contrato de arrendamento, cujos arrendadores eram os concessionários, e o arrendatário, o credor.

Proprietários que davam como garantia aos arrendatários o próprio bem arrendado já existiam sessenta anos antes. O pedaço de campo que Militão José do Couto arrendava a Luiz Ignacio Barcellos em 1847 também era o mesmo que o primeiro “obrigava e hipotecava” para garantia do contrato.³²⁰ Bens semoventes também serviam para isso: em 1848, Joaquina Rodrigues de Sant'Anna arrendava e ao mesmo tempo hipotecava 530 reses de criar a Silvano Rodrigues Soares por quatro anos.³²¹

Esses casos ilustram bem o cenário de *transição* entre a clandestinidade e a publicidade das transmissões de propriedade. A insegurança sobre “ser ou não

³¹⁷ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 11, 1878-1880, f.137-138. APERS

³¹⁸ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 23, 1878-1880, f.114v-115. APERS

³¹⁹ Conforme os termos da própria escritura, os proprietários, “em garantia do pagamento da referida quantia e juros, descontado o preço do arrendamento, *davam em especial hipoteca o campo que arrendam* já descreveram com suas confrontações e faz parte da citada Fazenda de Paipasso, que com a sua próxima de três léguas e três quartos de légua de sesmaria [16.335 ha], abrange campos das quatro sesmarias seguintes: São Pedro, Paipasso, Inhanduvá e Passo da Cruz; que não se acham os bens sujeitos a quaisquer responsabilidades por hipotecas legais”. Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 28, 1878-1880, f.3v-4v. APERS. Grifos nossos.

³²⁰ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 1, 1847-1854, f.5-5v. APERS.

³²¹ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 1, 1884-1886, f.12v-13. APERS.

proprietário” e a incerteza a respeito da real possibilidade de execução das hipotecas não impediam que os bens imóveis ou semoventes fossem não apenas objetos de transmissão como mesmo de garantia dos contratos, conforme esses arrendamentos deixam transparecer. Possivelmente, muitos desses casos poderiam incorrer, mais cedo ou mais tarde, em conflitos entre os contratantes; mas nada podemos dizer além de levantar essa possibilidade.

Alguns indícios apontam que esse quadro passava a pender mais para o lado da publicidade. A partir da virada do século XIX para o XX, começa a aparecer em muitos contratos a expressão de que a propriedade “estava livre e desembaraçada de qualquer obrigação ou hipoteca”. Essas informações podem ser interpretadas de duas formas, que se complementam. Por um lado, os contratantes estavam se preocupando com o caráter público das hipotecas. Por outro, o fato dessa preocupação ser externada nas escrituras leva a crer que transmissões de bens hipotecados ainda eram praticadas.

Desse modo, embora os dispositivos da Lei Hipotecária pudessem finalmente estar sendo aplicados na realidade da Campanha, os “velhos modos”, isto é, informais, ainda faziam parte do repertório dos agentes. O acesso às instâncias estatais, como os cartórios locais, passava a ser uma alternativa mais procurada no sentido de assegurar interesses dos contratantes por meio da publicidade de seus atos, ou seja, das transmissões de suas propriedades e suas respectivas hipotecas. Contudo, a decisão de comparecer ou não a esses órgãos dependia, além de circunstâncias logísticas – o acesso aos cartórios e a outros órgãos do Estado, localizados nos núcleos urbanos dos municípios, poderia ser um grande impeditivo aos seus habitantes, que em sua maioria residiam nos entornos rurais -, da questão de ser ou não interessante aos contratantes fazê-lo: a informalidade desses velhos modos poderia vir muito mais ao encontro dos interesses em jogo do que a mediação estatal.

2.7 Cercas e cercamentos: a Campanha em transformação

Em 1884, Mathias Urróz deveria cercar de arame a propriedade de Dona Florinda Fernandes do Nascimento nas divisas entre os campos de Onofre Vianna e Baptista Apestegui, e de Baptista Apestegui e Bernardo Goulart, sendo que as divisas do campo haviam sido assinaladas “para o fim de ser realizado este contrato” por Bernardo Goulart e José Tajés.³²²

³²² Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 14, 1884-1886, f.75-77. APERS.

Em 1902, Ricardo dos Santos arrendava uma “fazenda de criação” pertencente ao Tenente Coronel Constantino Fagundes de Oliveira que, por sua vez, se comprometia a entregar dentro do prazo de um mês o campo “livre e desembaraçado de agregados, peões ou quaisquer outros moradores que ali se acham, sob pena de pagar ao [...] arrendatário uma multa no valor de quinze contos de réis”.³²³

Em 1906, Heitor Mendes de Carvalho, arrendatário do campo de Dona Conceição Noronha Marques, obrigava-se a entregar, findo o prazo do contrato que com a mesma firmava, “o campo com as cercas nas divisas com os sucessores de Matheus Francisco da Silva e com as do Major Antônio Mendes Ferreira em bom estado de conservação e a divisa com campo de Dona Victória Lopes Marques também em bom estado de conservação”.³²⁴

Os três casos de contrato de arrendamento acima espelham as diferentes faces de um fenômeno decisivo para a transformação da paisagem agrária da Campanha rio-grandense, intensificado em meados da segunda metade do século XIX: o processo de “cercamento dos campos”. Tal processo, de acordo com os exemplos supracitados, além de apresentar facetas distintas, se deu em diversos momentos, respondendo aos próprios ritmos de envolvimento dos agentes que o sofreram.

Ao compreendermos que esse processo ocorreu sob faces diversas, estamos pensando tanto no cercamento “físico”, isto é, no levantamento de cercas de fios de arame, farpados ou não, como no que podemos qualificar de cercamento “ideológico”, ou seja, na intolerância que possuidores de campos passavam a nutrir em relação às formas mais antigas de estabelecimento na terra, caracterizadas principalmente pelas figuras dos “agregados” e “arranchados”, progressivas vítimas dos processos de despejos rurais. Algumas informações presentes nas escrituras de arrendamento revelam como esse processo se manifestava nas relações sociais que se estabeleciam naquela paisagem agrária.

O cercamento dos campos é um fenômeno que os autores apontam principiar no território rio-grandense a partir de meados da década de 1870, se intensificando na década seguinte.³²⁵ Do outro lado da fronteira, as cercas começaram a ser levantadas mais cedo. O território uruguaio passou por um intenso processo de cercamento, desde a

³²³ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 26, 1901-1904, f.75-76. APERS.

³²⁴ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 27, 1904-1906, f.179-179v. APERS.

³²⁵ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., pp.111-112.

década de 1860, mas principalmente na década seguinte: Barrán e Nahum estimam que 87% das parcelas de terra foram cercadas entre 1877 e 1882.³²⁶

É importante compreender as transformações ocorridas no Uruguai, pois a Campanha rio-grandense fazia parte da mesma paisagem agrária. Na situação de fronteira, o norte uruguaio, em meados do século, estava massivamente ocupado por proprietários brasileiros, “um imenso campo de engorda de gado para a indústria de charque brasileiro”, de fato transformado “em invernada dos estancieros rio-grandenses, que necessitavam cada vez mais de terras, tendo em vista sua exploração extensiva”.³²⁷ Esta região diferia da área de influência da capital da República Oriental, que estava mais aberta à inovação. Assim, para esses proprietários brasileiros do norte uruguaio, a disseminação do cercamento dos campos abertos, elemento tradicional da produção extensiva, representava uma atitude de “centralização absoluta” do poder de Montevideú na tentativa de controle sobre a fronteira.³²⁸

Entre os platinos, o aspecto ideológico do processo desenrolou-se concomitantemente com o físico. A adoção de códigos rurais na Argentina e no Uruguai, a partir da metade do século XIX, demonstra que nestes países os criadores de gado estavam muito mais organizados enquanto classe social, na comparação com seus pares do Rio Grande do Sul. Para Bell, a aprovação do Código Rural, em 1875, no Uruguai, foi claramente resultado do *lobby* da Associação Rural daquele país.³²⁹

No Rio Grande do Sul, não havia nenhum código rural organizado, predominando os preceitos de cada município, reunidos nos “códigos de posturas”. Segundo o mesmo autor, o “atraso” da elaboração de um código rural geral na Campanha rio-grandense, em relação ao resto do Prata, deu-se em virtude de mais de um motivo: a introdução de novas tecnologias na produção não era forte o suficiente, e o uso considerável de mão-de-obra escrava até a década de 1880 “pode ter reduzido a necessidade de leis designadas a confinar a mão-de-obra móvel”.³³⁰

De fato, no Rio Grande do Sul não se produziu nenhum corpo legal melhor definido que pudesse não apenas regular juridicamente as relações no universo rural

³²⁶ Cf. BELL, S., Stephen. *Campanha gaúcha...*, op. cit., p.120. Para uma análise mais detalhada acerca da difusão do cercamento no território uruguaio, ver BARRÁN, J. Y NAHUM, B., *Historia rural del Uruguay moderno*. Tomo I. (1851-1885)..., op. cit., pp.525-545.

³²⁷ SOUSA, S., Propriedade rural na América Latina..., op. cit., p.363.

³²⁸ BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., pp.121-122.

³²⁹ Id. *ibid.*, p.97. Para as motivações e os debates em torno do Código Rural uruguaio, e suas conseqüências sociais, ver BARRÁN, J. Y NAHUM, B., *Historia rural del Uruguay moderno*, Tomo I, op. cit., pp.499-514.

³³⁰ Id. *ibid.*

como também orientá-las no mesmo sentido que os códigos platinos almejavam, isto é, rumo à precarização dos direitos à terra das camadas mais pobres de suas respectivas sociedades. Entretanto, como apontam nossas fontes, as novas práticas de propriedade pareciam emergir na segunda metade do século XIX. Essas práticas, ainda que incipientes, começavam justamente a minar as formas mais antigas de relação de dependência encarnadas por agregados, posteiros, peões, e outros, que embora não implicassem o mesmo tipo de relação, tinham em comum o fato de não possuírem juridicamente a propriedade da terra.

Farinatti aponta que, “é seguidamente repetida a visão dos agregados como inteiramente subordinados aos proprietários de suas terras, servindo-lhes como mão-de-obra, auxiliando o abastecimento da estância com produtos agrícolas, sendo protegidos e tutelados por eles, seguindo-lhes nas recorrentes guerras do sul”.³³¹ No entanto, o autor afirma que essa relação de subordinação deve ser relativizada, uma vez que em alguns casos a qualificação de “agregado” era dada a indivíduos autônomos, instalados sem o consentimento de proprietários em pequenas parcelas de terra, que iam sendo “engolidas” pelo avanço da apropriação territorial destes últimos; havia uma fluidez entre os termos “agregado” e “arranchado” – alguém que estava estabelecido com um rancho ou “arranchamento”. Assim, a relação agregado/proprietário nem sempre implicava deferência, dependendo de uma série de reciprocidades verticais e das expectativas mútuas dos próprios envolvidos nessas relações.³³²

Já os posteiros “eram peões que arranchavam-se em um ‘posto’, ou seja, em um dos limites da propriedade, onde se podiam fazer currais e mangueiras, além de alguma lavoura”.³³³ Além vigiar do gado, com o intuito de que os rebanhos não se dispersassem para campos alheios, eles estavam incumbidos por seus patrões de zelar pelos limites da propriedade, impedindo que outros produtores se instalassem nestas áreas sem o consentimento do proprietário. No caso dos posteiros, o cercamento físico das propriedades atingiu-os diretamente, pois as cercas tornavam obsoletas as funções que esses trabalhadores desempenhavam.

Entre os nossos contratos, o primeiro episódio que expressava claramente essas mudanças de comportamento em relação ao acesso à terra por não-proprietários remonta a 1858. O acordo acertado entre o Doutor João Benício da Silva e Lino da Silva Brum

³³¹ FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., p.369.

³³² Id. *ibid.*, pp.367-377.

³³³ NUNES, Zeno Cardoso & NUNES, Rui Cardoso. *Dicionário de Regionalismos do Rio Grande do Sul*. 4. ed., 1990, p. 392 apud FARINATTI, L., *Confins meridionais...*, op. cit., p.312.

envolvendo o arrendamento de uma “parte de sesmaria do campo” pertencente ao primeiro em Caiboaté, que duraria cinco anos, explicitava que “os agregados Peregrino Fagundes, Pedro da Rosa, Salvador e o Posteiro Francisco Hypólito, serão conservados enquanto convier aos Proprietários e ao arrendatário; e qualquer um dos contratantes poderá despedi-los quando julgar conveniente”.³³⁴ Além disso, “o arrendatário não poderá autorizar, nem consentir que pessoa alguma sob qualquer pretexto se estabeleça dentro dos limites do campo arrendado”. Obrigações presentes em um contrato, um ano depois daquele, estipulavam condições muito similares: o arrendatário Álvaro da Costa Rebello Corrêa da Silva não poderia fazer no campo “mais de um estabelecimento, nem consentirão que qualquer intruso o faça, sendo obrigados a fazê-los despejar logo”.³³⁵

A recomendação ao arrendatário podia vir como uma transferência de responsabilidade pelo proprietário, para que aquele levasse a cabo os despejos, como a que teve de carregar José Veríssimo Pereira. No dia 4 de novembro de 1908, ele se obrigava perante João Silveira Jacques e seus filhos tutelados, no contrato de arrendamento do campo de quase 1.400 hectares deste, “a mandar retirar até trinta do corrente mês” os gados existentes no campo arrendado, “ficando os proprietários desses gados que dali os não retirarem, sujeitos às condições que ao arrendatário convenha estipular”.³³⁶ Não apenas isso, também o destino do agregado Timótheo Barbosa estava nas mãos do arrendatário Pereira: o agregado, “que nesse campo mora, ali permanecerá enquanto convenha ao arrendatário de quem diretamente dependerá”.

Porém, havia momentos em que aos arrendatários não se permitia nenhum discernimento quanto à “permissividades” nas propriedades de quem arrendava. Nesses, não haveria margem para dúvida de qual era a postura dos proprietários. Dois casos de 1910 expressam tais situações de maneira bastante clara. Um envolvia o proprietário Cândido da Silva Brum e os outorgados Carlos Cartell e Estevão Duarte de Amaral, sócios da Cartell e Amaral, representada naquele ato pelo segundo. Toda uma unidade produtiva era arrendada por quatro anos, contando com campo de 2.178 hectares, além de 2.100 cabeças, entre gado vacum, ovelhas e éguas.³³⁷ O proprietário Brum deixava expresso como queria receber o campo no final do contrato: “livre de agregados ou intrusos”. No outro, o mesmo aviso era dado pelos doutores Vicente José da Maia e Sérgio Ulrich de Oliveira ao também Doutor Francisco Carlos Reverbel quando este

³³⁴ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 2, 1854-1858, f.199v-200v. APERS.

³³⁵ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 3, 1858-1860, f.35-35v. APERS.

³³⁶ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 29, 1908-1909, f.119-120v. APERS.

³³⁷ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 30, 1909-1910, f.165-166. APERS.

tomava em arrendamento os seus mais de 2.150 hectares de campo por seis anos.³³⁸ No final do mesmo, o Doutor Reverbel se obrigava a entregar a propriedade “livre de agregados ou intrusos”.

Todos esses exemplos compõem apenas uma ínfima parte do total de contratos verificados para o período em Uruguiana. Não obstante, como se pode notar, eles evidenciam aquilo que Garcia já havia verificado em fontes diferentes destas, em relação a Alegrete na segunda metade do século XIX. A “prática de estabelecimento em terras alheias ou públicas, das quais não se tinha título legítimo, [...] tão constante quanto a de ter a propriedade da terra, entre os produtores inventariados, no decorrer da década de 1830”, cada vez mais era reprimida, em um contexto de desestruturação de uma base fundamental da pecuária extensiva, o uso da força de trabalho escravo.³³⁹ A altíssima valorização das terras combina-se a esse processo, contrastando com a baixa valorização da mão-de-obra. O resultado de tudo isso é a progressiva expropriação daqueles produtores sem-terras outrora abundantes na região.

Os contratos de arrendamento, em algumas circunstâncias, parecem ter se incluído nesse ambiente de intensa transformação. Para alguns proprietários, ceder a terra em arrendamento a um terceiro poderia muito bem significar, além da abertura de uma possibilidade de reconhecimento do seu domínio, o repasse da responsabilidade de enfrentamento com as futuras vítimas do despejo dos prédios rurais em questão.

Esse repasse das responsabilidades ao arrendatário da condução dos cercamentos aparece mais claramente em sua manifestação física, da qual nos ocuparemos agora.

Conforme salientamos anteriormente, a República Oriental do Uruguai foi pioneira na difusão do uso das cercas na paisagem agrária platina. A situação de zona fronteiriça permitia, no entanto, que o Rio Grande do Sul fosse impactado direta ou indiretamente por essa difusão. No território rio-grandense, os fios de arame chegavam principalmente através do contrabando na fronteira.³⁴⁰ De acordo com Sousa, justamente o elevado custo do arame farpado constituiu um fator importante para o “atraso” de sua disseminação por essas terras, comparando-se com os pampas argentinos, e principalmente, com o território uruguaio.³⁴¹

Dos contratos de arrendamento de terra, em 171 constava que o campo estava “cercado de arame” ou “aramado”. Se considerarmos somente os casos de arrendamento

³³⁸ Uruguiana. 1º Tabelionato. TN 31, 1910-1911, f.41v-43. APERS.

³³⁹ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., pp.144-145.

³⁴⁰ SOUSA, S., *Propriedade rural na América Latina...*, op. cit., p.122.

³⁴¹ Id. *ibid.*, p.366.

de terra da década de 1880 em diante, aqueles cuja terra estava cercada perfazem um pouco mais de ¼ do total. Aqui cabe, mais uma vez, levantar a possibilidade da fonte sub-representar essa informação, isto é, provavelmente havia mais propriedades cercadas alvos de arrendamentos.

O processo de cercamento foi bastante gradual, e estava ainda inconcluso em 1920: conforme Bell, não houve no Rio Grande do Sul, como houvera na Argentina e no Uruguai, um estímulo consideravelmente forte dos mercados europeus, estando o cercamento aqui mais ligado ao desenvolvimento do comércio de charque, na virada do século.³⁴² O cercamento completo das unidades produtivas dava-se em mais de uma etapa. Em geral, os estancieiros começavam cercando os perímetros que não limitavam com membros de suas famílias estendidas.³⁴³

De fato, muitos são os casos nos quais o levantamento de cercas se realizava somente em uma ou duas das divisas das propriedades. Um caso “prematureo” exemplifica esse aspecto. No início de dezembro de 1868, o Capitão Gaspar Pereira da Silva garantia ao também Capitão Polycarpo Pereira de Carvalho e Silva que cercaria de arame a divisa sul do “rincão de campo” localizado na “Estância da Conceição” que arrendava ao mesmo.³⁴⁴ Em 1881, uma das cláusulas do contrato celebrado entre Manoel Joaquim Lopes e o casal composto pelo Major Antônio Mendes Ferreira e Dona Prudência de Carvalho Mendes obrigava o primeiro, arrendatário por seis anos de um pouco menos de 70 hectares de terra, a cercar de arame “a linha que divide com [João de Deus Lopes] Minho, e findo que seja o arrendamento, deixá-la em bom estado, assim como quaisquer outra benfeitorias que houver feito aos proprietários”.³⁴⁵ Na virada do século, Luiz Bettinelli se obrigava, por contrato firmado com Antônio Pereira do Couto, a cercar de arame o campo que arrendava do mesmo nos lados norte e oeste, sendo o custo da obra pago no final do prazo pelo proprietário.³⁴⁶ Neste caso, o arrendatário finalizaria o fechamento físico do campo, uma vez que na escritura o mesmo estava descrito como “parcialmente cercado de arame”.

Em alguns casos, a responsabilidade dos arrendatários dizia respeito apenas à conservação de cercas já existentes. A recomendação que os termos constantes em contrato acertado no dia 17 de outubro de 1889 prescreviam ao arrendatário Luiz

³⁴² BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., pp.127-128.

³⁴³ Id. *ibid.*, p.125.

³⁴⁴ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 7, 1868-1870, f.8-8v. APERS.

³⁴⁵ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 12, 1880-1882, f.169. APERS.

³⁴⁶ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 23, 1896-1898, f.184v-185. APERS.

Teixeira Pinto era que esse não deixasse de “conservar os arranchamentos e alambrados existentes no referido campo” pertencente à Dona Inocência Fontoura Silva Charão.³⁴⁷ É o mesmo tipo de recomendação que fazia-se, em 1906, a João Cândido Alvim, que deveria entregar “a propriedade arrendada [de Dona Maria Aldina do Prado Noronha] com as respectivas cercas de arame, em perfeito estado de conservação, salvo força maior”.³⁴⁸

A ratificação da entrega em bom estado das cercas que já existiam nas propriedades começa a ser uma constante nos contratos a partir da segunda metade da década de 1901-1910, o que nos leva a crer que esse é um momento de intensificação da preocupação dos proprietários com suas cercas.

Não eram raros os casos em que o cercamento era colocado na condicional: nesses, os contratos exprimiam “caso o arrendatário queira cercar o campo”, “em caso do arrendatário cercar o campo”, “esta ou aquela divisa”. Esse dado nos induz a refletir sobre o fato de o levantamento de cercas estar muito longe do consenso no universo agrário da Campanha, sob diferentes aspectos.

Em primeiro lugar, no âmbito da relação proprietário/arrendatário, a variável da indenização das despesas com os materiais não pode ser desprezada, afinal, as cercas eram consideradas como benfeitorias. A tendência geral dos contratos que previam alguma possibilidade de cercamento não era nada entusiasmante para os arrendatários. Os registros sinalizam para um cenário de incerteza.

Era uma situação comum a combinação que previa que o arrendatário arcasse com os custos das obras, para ser indenizado no final pelos proprietários; porém, nada garantia que estes assim o fariam. Em outras circunstâncias, os proprietários forneciam o material a ser utilizado, não tendo os arrendatários, contudo, recompensa pelo seu trabalho empreendido. Nos casos restantes, tanto a certeza quanto a incerteza jogam contra os arrendatários: ou se explicitava que as cercas retornariam para os proprietários sem indenização de qualquer espécie àqueles; ou nada era especificado, apesar do contrato estabelecer que uma benfeitoria desse tipo tivesse que ser realizada.

Em segundo lugar, o impacto físico da cerca entrava em conflito com a tradição de criação em campos abertos, que estava imbuída de elementos de “propriedade coletiva” (expressão utilizada por Bell).³⁴⁹ O levantamento de cercas de arame farpado

³⁴⁷ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 17, 1889, f.126v-127v. APERS.

³⁴⁸ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 27, 1904-1906, f.192v. APERS.

³⁴⁹ BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., p.118.

limitava de sobremaneira a dispersão do gado, e conseqüentemente, o expediente da captura do gado nos limites das unidades produtivas, que em geral, não haviam sido medidas ou demarcadas.

As relações de propriedade eram afetadas igualmente ao opor-se o interesse público aos interesses dos particulares. Como salienta Bell, o cercamento significou o fechamento de trilhas e estradas abertas, chocando-se com o bem público.³⁵⁰ Não são poucos os relatos de pronunciamentos e reclamações das autoridades em relação à instituição de taxas para o trânsito de gado nas vias que atravessavam propriedades cercadas.³⁵¹

Levantar uma cerca poderia redundar em uma indisposição com os confinantes da fração de campo a ser cercada. Este muito bem pode ter sido o encaminhamento de situação prevista no contrato de arrendamento firmado em 17 de dezembro de 1882. Estipulava-se que o arrendatário Cândido Alves ficava obrigado a cercar de arame o campo de 5.445 hectares pertencente a Antônio dos Santos Moraes e sua mulher Dona Anna dos Santos Brasileiro.³⁵² Não haveria indenização a Alves, com exceção do arame empregado na construção das cercas, sendo a madeira fornecida pelos matos da propriedade, “devendo o outorgante [arrendatário] cobrar dos vizinhos em cujas divisas forem feitas as cercas o valor da madeira empregada, e fazer entrega da importância aos proprietários outorgantes”. Não estava listado nenhum desses “vizinhos”. Parece que os proprietários, prevendo a confusão, atiravam “aos leões” o arrendatário, na medida em que encarregavam o mesmo da cobrança dos custos da cerca; ou seja, transferiam a conflitividade da situação para seu inquilino.

Em terceiro lugar, o impacto físico das cercas diminuía consideravelmente a necessidade de mão-de-obra na pecuária. O gado, antes organizado no campo aberto por meio dos rodeios, era agora confinado nos corredores dos currais, permitindo que os

³⁵⁰ Nos primeiros três meses do ano de 1879, a Câmara Municipal de Uruguaiana trocou algumas correspondências com o gabinete da Presidência da Província, tratando de um conflito entre as autoridades municipais e um proprietário, Francisco Xavier de Azambuja. Este recorria da intimação que recebeu da própria Câmara, cujo teor demandava que ele fizesse “abrir a parte da Estrada que em seus campos se acha tapada com cerca de arame, que desta Cidade segue aos Passos do Ramos e Juqueri no Rio Quaraí, cuja servidão pública está interrompendo por essa tapagem, prejudicando assim o trânsito não só de carretas como de tropas e dos habitantes daquelas localidades que tem comunicação com esta Cidade e vice-versa”. Segundo Xavier de Azambuja, sua propriedade havia sido cercada “há muito tempo”, “sem contestação” de ninguém, e que nela nunca existira estrada alguma; dizia também que a referida servidão pública se localizava em campos vizinhos, “tapada” pelos seus respectivos possuidores. Infelizmente, não temos como saber por meio desses informes qual foi o desenrolar do caso. Uruguaiana. CCM, m.341. AHRs.

³⁵¹ BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., pp. 125-126.

³⁵² Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 13, 1904-1906, f.63-65. APERS.

peões trabalhassem com os animais num lugar fixo, atividade que requeria muito menos braços do que a até então praticada. Muitos peões que executavam atividades específicas, ligadas ao rodeio em campo aberto, a exemplo dos posteiros, perderam suas funções nas estâncias.³⁵³ O resultado disso foi a crescente “desocupação” de um grande número de pessoas que viviam do seu próprio trabalho, em outras palavras, a expropriação do acesso aos recursos produtivos de pessoas que há muito tempo faziam uso das práticas agora minadas pela introdução das cercas no “campo aberto” da Campanha.³⁵⁴

É importante refletir a respeito disso, pois a introdução das cercas não pode ser traduzida enquanto um aspecto meramente técnico. Ela foi informada por interesses de grupos sociais bastante concretos. “O alambrado é linha reta, o limite que não é acidental – como um capão de matos, por exemplo -, e sim imposto unicamente pela vontade humana, através do uso de medidas de superfície precisas”.³⁵⁵ Os agentes do cercamento, físico e ideológico, à medida que procuravam impor formas de acesso à terra legitimadas em nome da proteção dos direitos de propriedade – combater a “insegurança” da mesma – desprotegiam os direitos de muitos outros.³⁵⁶ Desse modo, estavam respondendo aos seus próprios interesses, de exercer o controle sobre a imensa maioria dos produtores diretos:

[...] a história do conceito moderno de propriedade da terra não é fruto do progresso das idéias, nem de um pensamento mais racional e mais civilizado, nem do desenvolvimento de formas mais eficazes de defesa dos direitos de propriedade, senão, sobretudo de algumas práticas e de alguns abusos impostos arbitrariamente - assim muitos deveram percebê-lo - por uma minoria de homens ricos. É por esta causa, porque a mudança significativa não consistiu em uma maior racionalização dos direitos de propriedade, senão em uma maneira diferente de distribuir rendas e obter benefícios - que requereu a expropriação dos mais frágeis -, pelo o que Marc Bloch viu nas práticas de cercamento das terras as origens da doutrina capitalista.³⁵⁷

Ou seja, as relações estabelecidas em torno desses direitos, conflituosas muitas vezes, eram formas de expressão da luta pelo acesso aos mais variados recursos:

³⁵³ BELL, S., *Campanha gaúcha...*, op. cit., p.118.

³⁵⁴ Sobre o impacto social do levantamento de cercas nos campos uruguaios, ver BARRÁN Y NAHUM, *Historia rural del Uruguay moderno*. Tomo I. (1851-1885)..., op. cit. ,pp.259-282.

³⁵⁵ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.112.

³⁵⁶ CONGOST, R., *Tierras, leyes, historia...*, op. cit., p.21.

³⁵⁷ Id. *ibid.*, p.250.

constituem, dos mais diversos modos, conflitos entre classes, redefinidas cotidianamente pela própria dinâmica desses enfrentamentos.

* * *

Os contratos de arrendamento firmados em Uruguiana ao longo de mais de sessenta anos estavam imbuídos de relações de propriedade que ultrapassavam a esfera de relações contratuais. Estas perpassavam e estavam perpassadas por distintas modalidades de acesso aos recursos naturais e aos meios de produção.

Desse modo, muitas cláusulas contratuais expressavam, de fato, formas particulares que os direitos de uso tomavam nas relações constituídas pelos contratos. Algumas, próprias aos arrendamentos, e mais comumente verificadas nos contratos, a exemplo da indenização pela realização de benfeitorias e da regulação do acesso aos matos; outras, reflexos de relações sociais mais amplas, ligadas a questão de tradição, poder e autonomia, e com menor recorrência, como as práticas de uso comum e o cercamento dos campos. No entanto, todas elas implicavam, simultaneamente, liberdade e restrição na efetivação desses direitos: pelo texto das escrituras, os contratantes procuravam tanto expressar as possibilidades de acesso e de desfrute dos recursos quanto conter os abusos que poderiam ser cometidos, limitando mutuamente seus respectivos direitos.

Todas essas manifestações de relações e direitos de propriedade expressos pelos contratos se revelavam com intensidades distintas e de formas diferentes ao longo do período de tempo estudado. Assim, o arrendamento de campos indivisos ainda era encontrado no início do século XX, embora fosse mais comum em períodos anteriores. Ao contrário, campos com cercas, ou cujos contratos previam a obrigação de serem cercados, eram arrendados já na metade do século XIX, mas o número de casos passa a ser mais significativo a partir da década de 1880. Também a indenização aos arrendatários por benfeitorias realizadas nas terras arrendadas teve uma maior recorrência no primeiro decênio do século XX. Ou seja, essas diferentes manifestações refletiam processos de mudança nos direitos e relações de propriedade que se estabeleciam no território da Campanha rio-grandense. Tais processos foram permeados por conflitos entre os sujeitos, que se apropriavam desses elementos por meio de diferentes interpretações, e algumas vezes, esses conflitos, ao serem mediados pelas autoridades do Estado, tomaram a forma de litígios judiciais. É sobre esses temas que versa nosso terceiro e último capítulo.

CAPÍTULO 3

OS CONFLITOS: ARRENDATÁRIOS E LITÍGIOS RURAIS

3.1 Arrendatários e litígios judiciais: uma visão geral

Como vimos no capítulo anterior, não eram poucas as cláusulas e as circunstâncias sob as quais contratos de arrendamento eram realizados que poderiam fomentar conflitos entre as partes envolvidas. E de fato, entre o início da segunda metade do século XIX e a primeira década do século XX, algumas vezes esses conflitos se transformaram em litígios judiciais.

Dos 113 processos judiciais preeminenteiramente rurais³⁵⁸ abertos em Uruguaiana (98 ações possessórias e 15 processos de despejo), entre 1847 e 1910, 16 envolviam arrendatários como autores ou réus da causa que era movida. Optamos por discriminá-los em dois quadros diferentes: o quadro 3.1 diz respeito a 12 ações possessórias³⁵⁹; o quadro 3.2 corresponde a 4 processos de despejo³⁶⁰ promovidos pelas autoridades judiciais de Uruguaiana nesse período. Todos esses litígios estão organizados conforme características referentes ao ano de sua abertura, à classificação jurídica da ação, a sua duração, à categoria das partes litigantes, ao objeto central em discussão e ao encaminhamento do processo. A partir dessas informações, podemos ter uma visão geral acerca das disputas que eram travadas na arena judicial do município.

³⁵⁸ Consideramos como “rurais” os processos que envolviam disputas sobre bens como terra (inclusive chácaras situadas fora do espaço urbano) e gado.

³⁵⁹ Ação “é o processo intentado em Juízo para demandar-se alguma coisa, ou (em sentido mais geral) para qualquer fim judicial”. FREITAS, Augusto Teixeira de. *Vocabulário jurídico*. Com appendices. Rio de Janeiro: B.L. Garnier, 1883, p.4. *Possessórias* são ações que se originam de questões relativas à posse.

³⁶⁰ *Despejo* “é a expulsão do inquilino, ou do locatário, ou arrendatário, de qualquer coisa imóvel, a requerimento do respectivo proprietário, ou de quem tem direito para requerer”. Id. *ibid.*, p.51.

Quadro 3.1

Ações possessórias envolvendo arrendatários: características gerais

Classificação jurídica da ação	Ano de abertura	Duração	Autor(es)	Réu(s)	Objeto central do litígio	Sentença	Apelação	Acórdão
força nova	1858	1 ano	João Antônio Alves e sua mulher (proprietários)	Francisco Antônio da Silva (arrendatário)	direitos de propriedade	favorável aos autores	não	-
<i>comodato</i>	1858	pouco menos de 1 ano	Vasco Rubim de Medeiros (arrendatário)	Manoel Demétrio (arranchado no campo arrendado)	direitos de propriedade	favorável ao autor	não	-
libelo de força nova e esbulho	1858	pouco mais de 2 anos	Valentim de Moraes Palma e outros (proprietários)	Felisberto dos Santos e sua mulher (arrendatários*)	direitos de propriedade	favorável aos autores	sim	não houve acórdão, pois a apelação só foi deferida em seu efeito devolutivo; réus foram intimados a despejar o campo
manutenção de posse	1861	2 dias	Joaquim Cândido de Siqueira (arrendatário)	Mariano Marques Vianna	direitos de propriedade	não há (processo termina com nova petição do autor)	não	-
preceito cominatório	1866	cerca de 1 mês e meio	Joaquina Ferreira da Fonseca (arrendatária)	Antônio José Dornelles (proprietário)	cumprimento de condições contratuais	desistência por comum acordo	não	-

embargo de obra nova	1869	pouco menos de 1 mês	Cândido José de Camargo (arrendatário)	Cândida Alves dos Santos (proprietária)	direitos de propriedade	desistência por comum acordo	não	-
embargo de obra nova	1886	cerca de 2 anos e meio	Severino Antônio da Silveira (proprietário)	João Saturnino Preiss (arrendatário)	direitos de propriedade	favorável ao autor	sim	favorável ao autor
força nova turbativa	1886	cerca de 1 ano e meio	Marcelino Antônio Pereira (arrendatário)	Orlando da Silva Genro (posseiro no campo arrendado)	direitos de propriedade	favorável ao autor	sim	favorável ao réu
embargo	1892	1 mês	José da Silva Nunes e sua mulher (proprietários)	Joaquim Raphael de Mello (arrendatário) e Jacob Schenkel	direitos de propriedade	não há (processo termina logo após os réus terem sido intimados da causa)	não	-
ação ordinária	1894	pouco menos de 3 anos	Joaquim Máximo da Silva (arrendatário)	Antônio dos Santos Moraes (proprietário)	cumprimento de condições contratuais	favorável ao autor	sim	favorável ao autor
ação ordinária	1897	cerca de 2 anos e meio	Clara da Cunha Alfaro (proprietária)	Cândido da Rosa Freitas (arrendatário)	cumprimento de condições contratuais	favorável ao réu	sim	favorável ao réu
ação ordinária	1897	cerca de 2 anos e meio	Maria Cândida da Câmara Canto (proprietária)	Hermelindo da Câmara Canto e José da Câmara Canto (arrendatários)	cumprimento de condições contratuais	favorável ao réu	sim	favorável ao réu

*qualificação designada pelos autores da ação

Fonte: 12 ações possessórias. Uruguiana. Possessórias, 1º CC, m.5, 1872-1920; m.19-22, 1847-1915; Embargos, 2º CC, m.62, 1890-1897. APERS.

Quadro 3.2

Processos de despejo envolvendo arrendatários: características gerais

Ano de abertura	Duração	Autor(es)	Réu(s)	Encaminhamento
1857	20 dias	Felicidade Marques de Oliveira (arrendatária)	Capitão Fidêncio César de Paiva (agregado do antigo arrendatário)	execução de mandado de despejo
1900	cerca de 3 meses	Zeferino Alves da Cunha e sua mulher (proprietários)	Severo Luzardo (arrendatário)	termina com baixa do processo pelo juiz, uma vez que a citação do réu não fora acusada em audiência
1901	2 meses	José Lagraña (arrendatário)	Avelino Salinas e Quirino Mathias de Souza (agregados do antigo arrendatário)	sentença favorável ao autor, tendo os réus despejado o campo
1906	15 dias	Alexandre José de Menezes e Ascendino José de Menezes (proprietários)	Anna Alves de Escobar (arrendatária)	termina com audiência na qual lançava-se a ré para que desocupasse o campo

Fonte: 4 processos de despejo. Uruguaiana. Depósitos/despejos, 1º CC, m.52, 1850-1919; Depósitos, 2º CC, m.24, 1881-1922. APERS.

Ao analisarmos os quadros, podemos perceber, antes de tudo, que o repertório jurídico dos advogados dos autores era bastante amplo, fazendo com que as ações movidas variassem quanto a sua competência. Em outras palavras, os litígios não se reduziam somente à promoção de embargos³⁶¹ ou de despejos contra os réus. Apesar disto, estes tipos específicos de ação foram os mais recorrentes dentro do universo desses 16 processos, seguidos por “ações ordinárias”³⁶² (referentes ao cumprimento de

³⁶¹ *Embargo*, ou *arresto*, “é a apreensão judicial da coisa, sobre que se litiga; ou de bens suficientes para segurança de dívida, até decidir-se a questão dela; ou já pendente, ou a propor-se”. Id. *ibid.*, p.17.

³⁶² “No Processo ordinário segue-se a ordem solene prescrita pelas Leis; no sumário só se observam os atos substanciais, rejeitadas as solenidades. Há negócios, que pela sua natureza, e pelo favor com que são olhados em direito requerem ser tratados com mais celeridade; e daqui vem a distinção destas duas diferentes espécies do Processo”. SOUSA, Joaquim José Caetano Pereira e. *Primeiras linhas sobre o processo civil*. Coimbra: Imprensa Litteraria, 1872, p.6, nota 7.

condições contratuais) e de “força nova”³⁶³. Como veremos, a caracterização do tipo de ação que se movia não era uma peça menos importante nesses processos, uma vez que a argumentação dos advogados dos réus poderia se basear na alegação da incompetência do tipo determinado de ação para o caso em questão.

Temporalmente, estes litígios estão distribuídos mais ou menos homogeneamente ao longo do século XIX e início do XX, mas com algumas peculiaridades. Primeiramente, os litígios envolvendo arrendatários, que eram abertos desde fins da década de 1850, ficam ausentes em todo o período de 1870 para reaparecerem da metade dos anos 1880 em diante. Este aspecto parece estar diretamente relacionado aos conflitos envolvendo arrendatários, pois a abertura de processos judiciais em geral não cessou em Uruguaiana nesse mesmo intervalo de tempo. Em segundo lugar, ainda que descontemos a diferença em termos absolutos entre as ações possessórias e os processos de despejo (12 contra 4), é notável o fato de que estes se concentraram nos primeiros dez anos do século XX, enquanto que aqueles se distribuíram ao longo de mais de quarenta anos, ressaltando-se o intervalo entre 1870 e 1885. Este é um indício de que, ao mesmo tempo em que o ponto de incidência dos despejos reflete o processo de gradativa intolerância em relação ao estabelecimento de produtores sem a propriedade jurídica da terra na paisagem da Campanha, caracterizando uma ruptura, a reiteração de ações possessórias demonstra a permanência de disputas no final dos Oitocentos que já eram comuns há mais de quarenta anos. Além disso, permite compreender a opção de autores dos litígios pelo despejo como uma solução mais drástica para conflitos que, não obstante, eram de natureza muito próxima aos daqueles classificados como embargos, esbulhos³⁶⁴ e turbações³⁶⁵.

A duração dos litígios é outro aspecto que salienta diferenças entre os dois quadros. Os processos de despejo eram bastante rápidos, não durando mais do que alguns meses, ou mesmo dias. Essa rapidez reforça a idéia da peculiaridade deste tipo de ação: mais do que em outros casos, a opção pelo despejo demandava uma maior certeza

³⁶³ *Força* “é a violência, com que se tira alguém da sua posse [...]. A *Força* demanda-se por Ação Sumária, quando é *Força nova*; isto é, cometida a menos de ano e dia. E por Ação Ordinária, quando é *Força Velha*; isto é, cometida á mais de ano e dia”. FREITAS, A., *Vocabulario juridico...*, op. cit., p.104.

³⁶⁴ *Esbulho* é o mesmo que *força* (ver nota anterior).

³⁶⁵ “Turbar a posse é praticar atos possessórios simultaneamente com o possuidor, de modo a tornar difícil conhecer-se em quem está a posse”. RIBAS, Antônio Joaquim. *Da posse e das ações possessórias*. Segundo o direito pátrio comparado com o direito romano e canônico. Rio de Janeiro: H. Laemmert & C. Livreiros Editores, 1883, p.196, nota 3.

dos autores em relação a sua vitória no litígio, e que essa fosse imediata.³⁶⁶ As ações possessórias, por outro lado, apresentavam durações muito variadas entre si: elas poderiam perdurar por apenas alguns meses em alguns casos, e em outros, até três anos. As situações de duração mais longa estavam diretamente relacionadas com a inconformidade da parte condenada pela sentença final, isto é, pelas apelações³⁶⁷ ao Tribunal de Relação de Distrito. Em média, o processo não se encerrava antes de um ano e meio, o que não era pouco tempo, na medida em que os envolvidos poderiam se ver prejudicados diariamente pelos atos de seus respectivos adversários judiciais.

Entre os processos judiciais que estamos analisando, os arrendatários apareceram o mesmo número de vezes tanto como autores quanto como réus. Isso implicava que a circunstância de “estar” arrendatário não era um obstáculo para a abertura de uma disputa judicial. Porém, a grande maioria dos litígios iniciados por arrendatários colocava como réus “terceiros”, pessoas que não aquelas que haviam cedido os bens em arrendamento; em outras palavras, os arrendatários procuravam não confrontar seus arrendadores. Somente três casos colocaram os dois pólos da relação contratual frente a frente: em dois destes, o litígio nasceu de controvérsias a respeito de alguma das condições contratuais,³⁶⁸ e apenas em um caso, o arrendatário ousou desafiar o proprietário do bem que arrendava devido ao que entendia como uma violação dos seus direitos de propriedade.³⁶⁹

Como alguns autores já destacaram, recorrer à Justiça como meio de resolução de conflitos era uma decisão tomada com muito cuidado, resultado de cálculos meticulosos.³⁷⁰ Ter sua causa provada pelo juiz não era uma certeza absoluta. De fato, em metade das ações possessórias analisadas as sentenças finais deram ganho aos seus

³⁶⁶ No entanto, apenas 2 dos 4 casos em questão terminaram com o ganho dos autores, visto que os outros 2 foram interrompidos no meio do processo, provando que mesmo neste tipo de litígio, alcançar o objetivo traçado não era algo garantido aos seus autores.

³⁶⁷ *Apelação* “é o recurso interposto da primeira Instância para a segunda, quando as Decisões são *apeláveis*,” FREITAS, A., *Vocabulário jurídico...*, op. cit., p.16.

³⁶⁸ No primeiro caso, de 1866, Joaquina Ferreira da Fonseca demandava que Antônio José Dornelles recebesse as 800 reses arrendadas por seu falecido marido. As partes litigantes acabariam eventualmente desistindo em conjunto da ação, promovendo um acordo extrajudicial. No segundo, de 1894, Joaquim Máximo da Silva reclamava perante a Justiça que Antônio dos Santos Moraes o indenizasse pela construção de um açude e um aramado no campo arrendado junto ao mesmo, conforme o que fora previamente acertado entre os dois.. O autor foi vitorioso tanto na primeira instância quanto no acórdão do Tribunal de Relação do Distrito. Uruguaiana. Possessórias, 1º CC, m.20, nº465, 1866; Embargos, 2º CC, m.62, nº1725, 1894, respectivamente. APERS.

³⁶⁹ Em 1869, o arrendatário Cândido José de Camargo recorreu à autoridade judicial para promover um embargo contra Cândida Alves dos Santos, pois a mesma estava construindo um rancho dentro dos limites do campo que arrendava ao autor. Ambos entraram em comum acordo, desistindo conjuntamente da ação e do contrato. Uruguaiana. Possessórias, 1º CC, m.20, nº467, 1869. APERS.

³⁷⁰ MOTTA, M., *Nas fronteiras do poder...*, op. cit.; GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., p.120.

respectivos autores, não obstante em uma delas o acórdão³⁷¹ posterior ter revertido o resultado em favor do réu. Entre os casos restantes, dois foram interrompidos por motivos que nós desconhecemos, dois foram encerrados por termos de desistência e acordos entre as partes, e em apenas dois os juízes afirmaram a incompetência das ações em questão, dando ganho aos réus (que curiosamente, eram arrendatários). Todavia, considerando-se somente os processos que chegaram ao final, a predominância de sentenças em favor dos autores se destaca, indicando que dificilmente os réus que não conseguissem invalidar as ações por argumentos concernentes à ilegalidade do andamento processual obtinham sucesso diante dos julgadores. Ainda assim, as possibilidades de escapar a um julgamento desfavorável não eram nulas, como provam 50% desses casos, mesmo que fossem processos de despejo.

Tendo igualmente metade das ações possessórias sido apeladas, é notável que se tratava de contendas nas quais os envolvidos não abriam mão facilmente de provarem suas causas, e conseqüentemente, seus direitos perante as autoridades judiciais. Contudo, em geral os esforços dos perdedores em primeira instância eram em vão. A maioria dos desembargadores da capital da província – mais tarde, estado do Rio Grande do Sul – não eram sensíveis aos motivos dos apelantes. Responsáveis pelos acórdãos, esses julgadores apenas uma vez reverteram uma sentença proferida pelo juiz de Uruguaiana, e essa reversão – como explicitaremos a seguir - foi embasada em ilegalidades processuais da ação, e não em uma reconsideração do conteúdo do mérito em si das alegações apelantes.

Ressaltadas as características gerais desses litígios, podemos ver que elas compõem um quadro bastante heterogêneo, conquanto os casos em particular guardem alguns aspectos semelhantes entre si. Começando pela variedade do tipo de ação proposta, percebemos que situações diversas eram geradoras de tensões que acabavam sendo mediadas pelas vias judiciais. A maior parte dos litígios se dava em torno de disputas a respeito de direitos de propriedade, e em segundo lugar, do cumprimento de condições contratuais. Entretanto, essas motivações, abrigadas sob essas duas égides, escondiam situações concretas distintas entre si, como a definição dos limites físicos de um campo, o levantamento de uma cerca, a indenização por benfeitorias, dentre outros. Cada um desses casos instiga discussões sobre relações e direitos de propriedade e relações contratuais entre os agentes históricos da Campanha de Uruguaiana. Em outras

³⁷¹ *Acórdão* é o termo “pelo qual pelo qual costumam-se designar as Sentenças Coletivas dos Tribunais Superiores”. FREITAS, A., *Vocabulário jurídico...*, op. cit., p.7.

palavras, são reveladoras da dinâmica das relações sociais que se estabeleciam naquele contexto. Como os conflitos judiciais envolvendo arrendatários iluminam esses aspectos? Quais de seus elementos eram próprios às relações de arrendamento, e quais se assemelhavam ao âmbito mais amplo das relações sociais agrárias de Uruguaiana? É das respostas a estas indagações que nos ocuparemos a partir de agora.

3.2 Documentos públicos *versus* documentos privados no rigor do cumprimento de condições contratuais

Um aspecto importante que temos repetidamente destacado dos arrendamentos é o fato de conformarem contratos; logo, eles traziam em si uma série de condições que implicavam obrigações mútuas entre os contratantes.

A respeito disto, firmá-los por meio de escrituras públicas não devia ser uma opção aleatória para aqueles neles envolvidos. Procurando a mediação do Estado, os contratantes fortaleciam o rigor das cláusulas, pois as submetiam à legitimidade do arbítrio legal. Este, caso alguma das partes infringisse as prévias combinações contratuais, faria valer a “sacralidade” do teor da escritura, decidindo em favor do escrito original do contrato, com a devida imparcialidade esperada, ao menos teoricamente. Mesmo a existência das dissoluções escrituradas publicamente, exploradas no capítulo 1, evidencia que os contratantes sentiam gradativamente a necessidade de mediação estatal até no momento em que encerravam seus acordos.

Assim, os contratos de arrendamento se configuravam como obrigações recíprocas, e as escrituras públicas pelas quais tomavam forma, a garantia legal do seu cumprimento. Contudo, o que acontecia quando eles eram de fato “quebrados”, e um dos seus pólos sentia-se lesado? O que era firmado no texto das escrituras públicas era inquestionável?

Conforme o que está exposto no quadro 3.1, foram iniciadas 4 ações possessórias cujo principal objeto de reclamação do autor se referia ao cumprimento de condições contratuais. Nesta seção, trabalharemos com três destes casos.

O primeiro trata do único caso que envolveu o arrendamento de gado dentre as 12 ações possessórias. Joaquina Ferreira da Fonseca apresentou, em fevereiro de 1866, uma petição na qual demandava que Antônio José Dornelles recebesse as 800 reses arrendadas por seu finado marido Silvano Rodrigues Soares em 1859, contrato que

deveria durar por seis anos.³⁷² O réu se recusava em receber o gado mesmo tendo assinado com o procurador da autora – o irmão da mesma, Ignacio Manoel da Fonseca, que se encarregava “particularmente dos negócios da [Suplicante] que não pode andar à testa deles” - um recibo comprovando ter recebido a quantia do último ano do arrendamento, além de sua obrigação de receber o casco das 800 reses.

Dornelles, por sua vez, oferecia embargos à ação de preceito cominatório³⁷³, na qual declarava que o contrato original previa a compra do gado por parte dos arrendatários, e que só assinou o “ajuste extrajudicial” – o recibo - com o procurador da autora porque era “um rústico e quase analfabeto, ao passo que o Advogado da [autora] é um homem de letras, formado em Direito, inteligente e sagaz; pelo que teve de ser vítima o [réu] embargante da sua própria ignorância”, tendo depois se reportado “do que havia levemente prometido, logo que, consultando suas filhas, donas de parte desse gado arrendado, achou nelas inteira desaprovação do referido ajuste por ser um negócio inviável, prejudicial”, e

[...] que se por ventura viesse a prevalecer esse incurial convênio, teria [ele] de sofrer mais do que enorme lesão, atendendo-se à redução dos preços feita já na ocasião do contrato de arrendamento e venda a que agora se propunha fazer [à autora] entregando em espécie pelo valor de 4 [...] que devia ser satisfeito em Dinheiro pelo valor de 8, e só por causa dessa lesão substancialmente viciado se torna esse ajuste por ser de pleno direito nulo e de nenhum efeito.

Para contestar o recibo apresentado pela autora, Dornelles anexou aos autos uma escritura pública de hipoteca, com a qual os arrendatários hipotecavam sua fazenda de légua e meia para cobrir todos os seis anos de contrato mais o valor de venda do gado. Este documento fazia referência à escritura pública de arrendamento original, mas por algum motivo ela não foi anexada, embora existisse. Nas linhas desta, estava claramente expresso que Antônio José Dornelles e o marido da autora Silvano José Rodrigues se obrigavam “reciprocamente por suas livres e espontâneas vontades, o primeiro proprietário a vender, e o segundo arrendatário a comprar as referidas oitocentas reses de criar no fim do prazo de seis anos que há de durar este arrendamento”.³⁷⁴

³⁷² Uruguaiana. Possessórias, 1º CC, m.20, nº465, 1866. APERS.

³⁷³ De acordo com Ribas, “o que na jurisprudência pátria se denomina *preceito cominatório* ou notificação de embargos à primeira” é quando “alguém teme que *outro lhe queira sem razão ocupar e tomar suas coisas*, e requer ao juiz que *as segure* daquele de quem se teme. [...] Esta *segurança* dá o juiz, expedindo um *mandado* ou *preceito proibindo*, sob certa pena, à parte contrária *ocupar* ou *tomar* os bens do queixoso”. RIBAS, A. *Da posse e das ações possessórias...*, op. cit., p.245.

³⁷⁴ Uruguaiana. 1º Tabelionato. TN 3, 1858-1860, f.62-62v. APERS.

Depois de quase um mês e meio de litígio, as partes, por meio de petição conjunta, diziam ter se harmonizado, fechando um acordo para por fim ao conflito: o réu aceitava reduzir de 8\$000 para 6\$500 réis o preço de venda do gado arrendado, em troca da efetuação da compra do mesmo pela autora, por meio de uma parcela de entrada mais duas letras de dívida firmadas em seu favor. Desse modo, o juiz sentenciou a desistência e o acordo, ordenando que tanto a autora quanto o réu arcassem com as custas.³⁷⁵

Relatado o caso, é interessante perceber como a exigência do cumprimento de condições previstas no contrato dependeu do interesse particular de cada um. Assim, na petição de abertura a autora não mencionou a existência de obrigação de compra do gado arrendado; por seu turno, o réu, que não obstante tivesse admitido sua aquiescência em relação ao documento apresentado pela autora, justificou esse consentimento por sua ignorância, conforme sua fala reproduzida nos parágrafos anteriores.

E é justamente na fala de Dornelles que emana a questão do peso dos documentos públicos em relação aos particulares, exemplificado na contestação do “ajuste extrajudicial” firmado entre o réu e o procurador da autora: “[...] esse ajuste extrajudicial feito meramente de palavra entre o [réu] e o Advogado da [autora] *não pode prevalecer contra o ajustado e tratado em escritura pública*, mesmo abstraindo e deixando à margem a falta de formalidade com que foi celebrado”, sendo “corrente em Direito *ser a escritura pública essencial para o distrato quando o contrato foi celebrado por escritura pública*; e por isso não pode a combinação em que entrou o [réu] com o Advogado da [autora] desfazer o contrato preexistente”.³⁷⁶ Em outras palavras, o réu argumentava em sua defesa que mesmo tendo assinado uma modificação em relação ao contrato original, esta não podia valer devido à circunstância em que fora firmada – o “ludibrio” do advogado “culto” sobre o homem “rústico e ingênuo” - mas principalmente por ser contrário ao Direito, uma vez que o documento particular não poderia desfazer ou modificar um acordo firmado publicamente.

Infelizmente para nossos propósitos, por ser encerrado pela desistência mútua, o processo não teve o fôlego suficiente a ponto de o juiz analisá-lo à luz do embate entre

³⁷⁵ *Custas* “são as despesas feitas na expedição da Causa, e que tendo uma taxa legal são contadas para serem pagas à parte vencedora pela vencida”. SOUSA, J., *Primeiras linhas sobre o processo civil...*, op. cit., p.256-257.

³⁷⁶ Grifos nossos.

os documentos públicos e os documentos privados. Apesar disso, é notável que o réu procurasse legitimar sua reivindicação através do peso do documento público.

Da mesma maneira procederia o réu de um outro processo, uma ação ordinária, iniciada quase trinta anos depois, em agosto de 1894. Joaquim Máximo da Silva requeria que Antônio dos Santos Moraes fosse intimado a pagar as quantias referentes à indenização de duas benfeitorias – açude e aramado de inverno, no valor de 150 pesos – que havia construído no campo arrendado do réu, localizado na República Oriental do Uruguai, por sete anos desde 1887.³⁷⁷ Segundo o autor, o contrato havia terminado uma vez que o réu vendera o campo ao governo daquele país sem ressaltar o arrendamento.

Defendendo-se, Antônio Moraes contestava a ação, ao alegar que o autor não havia provado ter realizado tais benfeitorias, e que considerava nulo o contrato firmado ante escritura pública depois que vendido o campo, pois Joaquim Máximo estabelecera um novo contrato com o novo dono. Logo, o contrato particular assinado por ambos acordando as condições da construção dessas benfeitorias não mais tinha validade, e mesmo que tivesse, não anularia o que constava da escritura pública, na qual estava expressamente declarado que quaisquer benfeitorias realizadas ficariam em benefício do proprietário.

O contrato particular mencionado por Moraes referia-se a um documento que o autor apresentou. Do seu teor constava que o proprietário Antônio dos Santos Moraes contratava com o arrendatário Joaquim Máximo da Silva a construção de um açude e de um aramado, adiantando este o capital e sendo indenizado no fim do contrato pelo proprietário. Além deste documento, que foi o cerne dos principais debates dos advogados, o autor anexou aos autos a escritura pública do arrendamento em questão, além de outros documentos particulares.

Para embasar a sua versão, o réu juntou ao processo um documento em espanhol, o qual expressava um acordo entre Joaquim Máximo e o novo proprietário do campo, o uruguaio Allende, que havia comprado o mesmo junto ao governo de seu país. Com esse acordo, o autor dissolveria o contrato que havia firmado com o réu, além de se obrigar a despejar o campo em troca do arrendamento de um outro campo do mesmo Allende. Moraes também anexou cartas trocadas entre ele e Joaquim Máximo, que expressavam a quitação dos pagamentos do arrendamento, e uma carta assinada pelo uruguaio cujo teor relatava que o autor só se comprometia em desalojar o campo caso

³⁷⁷ Uruguiana. Embargos, 2º CC, m.62, nº1725, 1894. APERS.

Allende comprasse o açude e o aramado construídos, e que essa condição teria de fato se realizado, trocando Joaquim Máximo as benfeitorias pelo acréscimo de uma parcela de terras no contrato de arrendamento que havia firmado com Allende.

O primeiro artigo da contestação³⁷⁸ do réu – “que o Autor não provou ter feito o açude e a invernada de que trata a presente ação nos campos que lhe foram arrendados” - foi rechaçado por uma testemunha do autor, que declarou ter trabalhado junto com o mesmo em sua construção, e admitido pelo próprio réu em seu depoimento, quando disse “que o autor deu cumprimento ao contrato, mas que ele réu nunca foi ver o açude”. Restava a ele então tentar invalidar o contrato particular para a construção daquelas benfeitorias. Assim, constava no arrazoado³⁷⁹ articulado por seu advogado:

[...] ao autor não cabe direito algum de cobrar-se de açudes e invernadas, que tenha feito, porque são benfeitorias no campo arrendado, em face da cláusula final do contrato [público de arrendamento], *que não pode ser nulo pelo [particular, de combinação da construção do açude e aramado]*. Diz a escritura [pública] infine: “quaisquer benfeitorias que o outorgado arrendatário aumentar no Estabelecimento ou campo ficarão a benefício dos outorgantes proprietários, sem que estes sejam obrigados ao pagamento ou indenização alguma.” O documento citado é uma escritura pública e assinada também pela mulher do réu outorgante, e o documento [acerca do levantamento das benfeitorias] é uma escritura particular assinada somente pelo réu!³⁸⁰

O advogado segue, citando Teixeira de Freitas, e recupera a mesma noção utilizada pelo advogado do réu do caso anterior: “o que se dispõe sobre os contratos procede também nos distratos; e sempre que o contrato for feito por escritura pública o distrato não se pode provar se não por outra escritura pública”. Como se vê, a base do argumento do réu era estabelecer uma prioridade de importância entre os documentos, que eram de natureza diferente: um público, que deveria prevalecer sobre o outro, privado.

O julgador da causa, contudo, não se satisfaz com esse argumento, no momento em que embasou sua sentença. Ele, mesmo considerando

[...] que uma modificação a um contrato de locação rural feito por escritura pública deverá ser também por escritura pública feita, *ainda assim o contrato [particular] é em direito equiparado a esse instrumento porquanto [no seu depoimento] o Réu reconhece judicialmente a sua validade e a obrigação que*

³⁷⁸ *Contestação* é um termo que designa “toda e qualquer redarguição por uma das Partes contra os articulados ou alegações da outra Parte.” FREITAS, A., *Vocabulário jurídico...*, op. cit., p.41.

³⁷⁹ *Arrazoado*, em linguagem jurídica, é o mesmo que *alegação*, “a dissertação jurídica feita em Juízo para a defesa da Causa”. SOUSA, J., *Primeiras linhas sobre o processo civil...*, op. cit., p.238.

³⁸⁰ Grifos nossos (em itálico).

ele estipula, e o “escrito particular que for reconhecido em juízo pela parte que o passou e assinou, ou que o assinou somente, será atendido como se fora escritura pública”. Teixeira de Freitas obra cit. Art.º 373.³⁸¹

O réu Antônio dos Santos Moraes fora traído mais uma vez por suas próprias palavras, fornecendo ferramentas judiciais decisivas para a vitória do autor: primeiro, produziu prova contra si mesmo ao reconhecer que o acertado no documento particular – a construção do açude e do aramado – fora realizado pelo arrendatário Joaquim Máximo da Silva, e segundo, involuntariamente, equiparou esse mesmo documento – a principal prova do autor – à escritura pública de arrendamento, que garantia teoricamente seu direito de não ser obrigado a indenizar benfeitorias, no momento em que admitiu em juízo tê-lo firmado.

Ocorrências como esta demonstram que os contratos de arrendamento firmados por escritura pública, não obstante sua importância legal, não eram estanques, nem garantias plenas da realização das cláusulas estabelecidas em seu conteúdo. Foi nisso que apostou a defesa do autor ao elaborar a estratégia para provar a pertinência da ação que movia. A efetivação dos documentos – fossem públicos ou particulares – enquanto provas, dependiam sempre das circunstâncias em que eram firmados, e obviamente, da interpretação das autoridades a respeito de seu encadeamento hierárquico.

Uma outra ação ordinária, cuja abertura aconteceu em agosto de 1897, ilustra bem como a letra escrita do contrato poderia ser flexibilizada por situações concretas vivenciadas pelos contratantes. Nesta ação, Clara da Cunha Alfaro requeria que Cândido da Rosa Freitas restituísse-lhe a “fração de três quadras de sesmaria de campo” que a ele havia arrendado por seis anos desde julho de 1891.³⁸² Conforme a solicitação da autora, a restituição deveria ser feita “nos termos da escritura do contrato”, ou seja, conforme o arrendatário havia recebido a parcela arrendada: segundo a reclamante, “toda cercada de arame com postes de inhandura”.

O réu, por sua vez, afirmava que nunca havia se recusado a entregar o campo, tanto que assim havia procedido quando do término do contrato em julho do mesmo ano. Ele contestava que o recebera no estado descrito pela autora, estando o campo, por suas palavras, parcialmente cercado com postes de angico. Entretanto, como principal argumento em sua defesa, Cândido Freitas alegava que durante o “período revolucionário” – correspondente ao conflito conhecido como “Revolução Federalista”,

³⁸¹ Grifos nossos (em itálico).

³⁸² Uruguaiana. Possessórias, 2º CC, m.5, nº1730, 1897. APERS.

ocorrido entre 1893 e 1895 no território rio-grandense - as forças haviam nele acampado e queimado postes, inutilizando parcelas do aramado, “não sendo [ele] responsável por esses atos de força maior, impostos pela necessidade da guerra”.

Os advogados da autora insistiram em fundamentar a pertinência da ação no cumprimento rigoroso da cláusula “entrega dos bens no estado em que recebeu”, tão comum nos contratos de arrendamento de Uruguaiiana firmados por escritura pública. O caso da autora não dizia respeito a uma falta de entrega “de fato” do campo arrendado por parte do arrendatário, isto é, o impedimento de que ela entrasse novamente na posse de suas terras ou a relutância do arrendatário em desalojar a referida propriedade. Na verdade, o único sentido que ela dava a uma suposta recusa de entrega do seu bem era justamente que esta não havia sido conforme o estabelecido originalmente no contrato, isto é, “no mesmo estado em que recebeu” o arrendatário. Isso fica bastante evidente em inúmeras passagens das falas produzidas por sua defesa. Por exemplo, perguntado Salvador de Lima, que depôs em favor da autora, “porque calcula que o réu não tenha feito a entrega da invernada?”, respondeu que ela ainda não havia recebido “porque *se a tivesse [...] ela estaria em bom estado*. Perguntado porque calcula que a autora não tivesse recebido a invernada no estado em que estava ao tempo do vencimento do arrendamento? Respondeu que porque a invernada estava em aberto”.³⁸³ Neste ponto insistiu o advogado de Clara Alfaro no seu arazoado final:

[...] a prova de que o réu não restituiu o campo é o estado em que ele está, e que não podia, não devia ser recebido senão nas condições estipuladas na escritura [pública de arrendamento]. E tanta consciência tinha o réu de que a autora não o receberia senão nas condições em que arrendou, que não cogitou de entregá-lo nem mesmo de explicar-se nesse sentido, fazendo antes convencer a autora que a demora na entrega era para pô-lo no estado em que o recebeu.

[...]

O fato de não ter o réu entregado a dita invernada à sua proprietária também está provado pelas testemunhas, e mais cabalmente pela presunção de que *a autora não a reconhecia senão nas condições em que a entregou e mediante as quais pela escritura era o réu obrigado a entregar-lhe*.³⁸⁴

Ao insistir nessa interpretação da “entrega” do bem arrendado, os letrados encarregados do caso de Dona Clara da Cunha Alfaro queriam ratificar a rigidez que algumas linhas da escritura impunham – ou deveriam impor – à efetivação do seu cumprimento na realidade prática da relação contratual. A insistência era tamanha que

³⁸³ Grifos nossos.

³⁸⁴ Grifos nossos.

chegava a ser redundante: “O réu obrigou-se *expressamente* por cláusula *expressa* a entregar o bem arrendado no estado em que recebeu, chamou a si todas as eventualidades, não pode agora sob fúteis pretextos, contrariar a verdade e ao direito, fugir ao cumprimento da obrigação”.³⁸⁵

Respondendo a essa ofensiva da autora, que anexou ao processo a escritura pública de arrendamento, na qual constava a obrigação do arrendatário em “entregar o campo, que é cercado de arame e postes de Inhanduraí, no mesmo estado em que receber”, o réu juntou dois recibos de quitação, referentes ao pagamento dos dois últimos anos de arrendamento. O último recibo, na visão do advogado do réu, constituía prova de que o campo havia sido entregue, argumento que era contestado pela defesa da autora. A essa contestação, a defesa de Cândido Freitas replicava sarcasticamente:

Diz sobre este ponto [a validade do recibo enquanto prova] o ilustrado patrono ex-adverso: a entrega do preço do arrendamento não induz a verificação da entrega do bem arrendado. Sim, se fora um bem móvel, um bem semovente, era natural que a parte arrendatária o recebesse, mas mesmo assim clandestina ou velhacamente podia dizer que não recebeu.

Sabe, entretanto, de vantagem, quando o arrendamento versa sobre bens de raiz, porque compreende o mais vulgar dos beócios, que não se agarram três quartos de sesmaria de campo, para colocar sobre o colo de uma senhora.

Difícilmente o tom ácido da fala do advogado do réu levou o juiz da primeira instância a proferir sua sentença. Todavia, muito menos a estratégia da autora de bater repetidamente na mesma tecla foi suficiente para convencer ele ou os julgadores do Tribunal de Relação. As autoridades judiciais pareciam ver menos rigor nas obrigações, atenuadas pelas circunstâncias. A sentença decretou Clara da Cunha Alfaro carecedora da ação, uma vez que, recaindo a ela o ônus da prova, não conseguiu cumprir tal quesito. Não obstante assim o fizesse, o fato de o réu não ter entregue o campo no estado em que recebeu havia sido motivado por um caso fortuito, provado pelos depoimentos das testemunhas, inclusive daquelas produzidas pela autora – a destruição causada pela ocupação dos campos pelas “tropas revolucionárias” – e que pelos termos das “Ordenações Filipinas, Liv. 4 Tit. 53 § 3”, versava sobre a questão de “casos de força maior”: a responsabilidade somente deveria recair sobre o locatário, “salvo

³⁸⁵ Grifos nossos.

quando no dito caso fortuito interviesse culpa sua... ou se foi em mora³⁸⁶ de tomar [...] à coisa emprestada a seu tempo... Teixeira de Freitas Consol. Art.º 657”. Não estando o réu em mora, conforme provavam os recibos anexados ao processo, então não se aplicava a disposição citada.

A exemplo do litígio motivado pela falta de indenização de benfeitorias, este processo ilumina a forma pela qual se efetivavam (ou não) as obrigações que os contratantes firmavam mutuamente, e de que maneira procediam na busca pela garantia dos direitos decorrentes desses contratos perante a esfera judicial.

3.3 Ser ou não ser arrendatário

Até o momento, temos insistido que os arrendamentos, apesar de algumas especificidades, estavam integrados a uma estrutura socioeconômica mais ampla, da Campanha rio-grandense, e por isso, refletiam sob diferentes ângulos características desta estrutura. No primeiro capítulo, demonstramos como os contratos reproduziam elementos da atividade econômica tradicional dali, a pecuária; no segundo, destacamos como os arrendamentos implicavam diferentes facetas das relações de propriedade que se constituíam no seio daquela sociedade. Sendo assim, os arrendatários compartilhavam, em grande medida, das mesmas práticas econômicas, e de relações de propriedade similares com indivíduos não-arrendatários.

No entanto, a opção pela formalização de uma relação social através de um contrato escrito tinha outras conseqüências. O arrendamento implicava um vínculo formal; ao tornar-se arrendatário, um indivíduo reconhecia explicitamente ocupar uma posição específica em uma relação desigual com aquele que lhe cedia um bem em arrendamento. Na expressão “ser arrendatário”, conjugamos o verbo transitivamente – “ser arrendatário de...”; além disso, o objeto da oração, muito mais do que “algo”, é “alguém”: em outras palavras, o indivíduo que contraía um arrendamento se tornava arrendatário não apenas de um bem (campo, estabelecimento, rebanho), mas principalmente, de um outro indivíduo. Logo, uma vez que A toma em arrendamento algum bem de B, A torna-se arrendatário de B, ou seja, cristaliza uma relação de dependência com B.

³⁸⁶ *Mora* “é a falta do devedor, não cumprindo sua obrigação, ou no dia do vencimento do prazo dela, ou no dia do cumprimento da condição dela; ou, não havendo tempo marcado, no dia de seu efeito por motivo de interpelação judicial”. FREITAS, A., *Vocabulário jurídico...*, op. cit., p.255.

Assim, declarar-se ou ser declarado como arrendatário, a exemplo do termo “agregado”, evidenciava a existência de uma relação preestabelecida entre aquele assim declarado e uma outra pessoa. Analisando-se sob a ótica de uma relação de propriedade, isso implicava – ao menos juridicamente – reconhecer que o desfrute do bem arrendado era concedido pelo proprietário, em troca de uma compensação financeira, isto é, que o bem não pertencia ao arrendatário.³⁸⁷

O que queremos dizer por meio desta linha de raciocínio é que, sob este aspecto, em um conflito judicial cujo objeto de disputa fosse algum elemento referente a direitos de propriedade, o fato de ser arrendatário imprimia de antemão um diferencial em relação a outros conflitos de mesma natureza que não envolvessem arrendatários. Havia claramente o reconhecimento do consentimento de outrem para o desfrute do bem em questão.

Porém, o rumo que os conflitos tomariam, e as expectativas daqueles declarados como arrendatários não estavam predeterminados, a começar pela própria questão da transferência de direitos prevista pelo arrendamento. Em 1869, Cândido José de Camargo promovia um embargo de obra nova³⁸⁸ contra Cândida Alves dos Santos pela construção de um rancho no campo em que o primeiro era arrendatário da segunda.³⁸⁹ O autor apresentou uma escritura particular de arrendamento na qual constava que a ré arrendava a ele todo o campo de sua meação, mais o gado que viria a receber de herança, e considerava, na sua petição inicial, que o levantamento do rancho ordenado pela arrendadora era um verdadeiro “esbulho”, causando-lhe “grave prejuízo no costeio dos seus animais”, um ato cometido “*sem que a suplicada [proprietária] tenha mais campo algum, pois o arrendou todo*”.³⁹⁰ No seu entendimento, a cessão do campo em arrendamento lhe transferia todo o direito de sua exploração, e quaisquer tipos de violações no exercício da mesma, ainda que proviessem da proprietária da terra arrendada, eram compreendidos como “atos arbitrários, violentos e criminosos”, que manifestavam um desrespeito “a si própria e aos direitos alheios”.

Os litigantes, em petição conjunta, acabariam acordando que o autor desistiria do embargo e do contrato em troca da indenização da ré pelos pagamentos adiantados e

³⁸⁷ Ver capítulo 1, nota 40.

³⁸⁸ Também conhecida por *nunção de obra nova*, “é a Ação, por meio da qual alguém pede em Juízo, que outrem seja impedido de continuar em *Obra*, que lhe é prejudicial. Diz-se *nova Obra*, quando algum edifício se constrói de novo, ou quando no edifício antigo se acrescenta alguma coisa, ou destrói-se mudando-se a antiga forma, em prejuízo do vizinho”. FREITAS, A., *Vocabulario juridico...*, op. cit., p.281.

³⁸⁹ Uruguaiana. Possessórias, 1º CC, m.20, nº467, 1869. APERS.

³⁹⁰ Grifos nossos.

pelas benfeitorias realizadas (que somavam ao todo 292\$000 réis). Embora curto (decorreu cerca de todo o mês de julho de 1869), este caso é revelador da complexidade das relações de propriedade que poderiam estar imbricadas em um contrato de arrendamento. O arrendatário Cândido Camargo não estava excluindo um terceiro como um agregado, um posseiro, ou mesmo outro arrendatário, mas a proprietária em pessoa! Essa exclusão não era absoluta, ou seja, ele não desejava que Dona Cândida despejasse o campo em que ela era proprietária arrendadora; ainda assim, se constituía como uma limitação no direito de desfrute do mesmo: ela não tinha mais “campo algum”, uma vez que “o arrendou todo”. Este ousado arrendatário desejava um desfrute exclusivo do campo.

Não temos como saber se seu embargo seria competente aos olhos do juiz caso o processo não fosse interrompido, mas o simples fato de Cândido José de Camargo ter recorrido à Justiça para buscar legitimidade em sua reivindicação não pode ser desprezado. Mesmo sendo seu arrendatário, ele compreendia que poderia dispor de direitos suficientes para ousar desafiar Cândida Alves dos Santos em relação ao usufruto da propriedade arrendada junto a ela. Dessa forma, ele se via também como um proprietário, no sentido utilizado por Congost, como alguém que possui um direito de uso sobre algo;³⁹¹ o seu era apenas mais uma das diferentes formas de manifestação desse direito.

Este foi um caso limite, a única ação movida por um arrendatário de terra contra o proprietário do bem arrendado, como já havíamos ressaltado. Portanto, não obstante a ousadia desse arrendatário permitir-nos refletir sobre a amplitude de interpretação dos sujeitos acerca de seus direitos, mesmo quando sua posição relacional era – pelo contrato de arrendamento – formalmente inferior, ela não devia ter uma ocorrência muito freqüente entre os conflitos sobre direitos de propriedade. Certamente não teve entre as contendas mediadas pela Justiça civil de Uruguaiana.

Já havíamos dissertado nos capítulos anteriores a respeito do estabelecimento de um contrato de arrendamento enquanto uma formalização ou cristalização de uma relação de propriedade preexistente, de acordo com o que o próprio teor de algumas escrituras revelam, e de como a apresentação de documentos enquanto reconhecimento de domínio conformou uma estratégia bastante recorrida nos litígios do maior município da Campanha.³⁹² No capítulo 2, levantamos a possibilidade de que esses contratos

³⁹¹ CONGOST, R., *Tierras, leyes, historia...*, p.15.

³⁹² Ver GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., pp.127-135.

poderiam muito bem servir a esse propósito também entre os conflitantes uruguaianenses. Agora, temos a oportunidade de examinarmos tal possibilidade à luz dos conflitos judiciais.

Em dezembro de 1858, Valentim Moraes de Palma e sua mulher, juntamente com seus irmãos, irmãs, cunhados e cunhadas, foram ao 1º Cartório de Cível e Crime de Uruguaiana para abrir um processo de libelo³⁹³ de força nova e esbulho contra Felisberto dos Santos e sua mulher.³⁹⁴ Os autores exigiam que os réus restituíssem-lhes um pedaço da sesmaria de campo que diziam ser de sua propriedade. Pelo histórico por eles apresentado, Felisberto e sua mulher foram primeiro agregados de seu pai José Maria de Moraes Palma, porquanto este “consentiu que em um dos extremos divisórios da sesmaria” aqueles se arranchassem. Mais tarde, tendo falecido seu pai, sua mãe Dona Dorothea Muniz da Câmara havia ordenado

[...] a seu filho e administrador da fazenda Valentim [...], que fizesse o sobredito Felisberto dos Santos despejar o campo que ocupava, ou pagar um módico arrendamento, [e] este sujeitou-se a pagar um exíguo arrendamento de ¼ de alqueire de trigo por ano e pelo prazo de seis anos.

O arrendamento principiou-se no dia 1º de outubro de 1847, tendo terminado na mesma data em 1853. Vencido este contrato, a sesmaria foi arrendada a Manoel Rodrigues de Cardoso, tornando-se os réus seus agregados, por consentimento do novo arrendatário. Com a morte da mãe dos autores, terminava o contrato de arrendamento de Rodrigues. Em virtude disto, este

[...] despejou o campo, casa e mais acessórios, sem opor a menor dúvida obstáculo ou relutância; mas o contrário praticou o precitado Felisberto dos Santos o qual sendo lhe ordenado pelos [suplicantes] a evacuação do campo reluta ao despejo, fazendo nisso força aos [suplicantes], e esbulhando-os da posse em que estavam seus progenitores, de quem são legítimos herdeiros.

Os réus Felisberto e sua mulher narraram uma outra versão em sua defesa. Segundo os artigos de sua contrariedade³⁹⁵, entre os anos de 1827 e 1829 eles haviam estabelecido e fundado “uma posse em campos que não estavam ocupados, e dos quais

³⁹³ *Libelo* “é o ato escrito, em que o Autor articula sua Ação Ordinária contra o Réu citado”. FREITAS, A., *Vocabulário jurídico...*, op. cit., p.218.

³⁹⁴ Uruguaiana. Possessórias, 1º CC, m.19, nº428, 1858. APERS.

³⁹⁵ *Contrariedade* “é o ato escrito, pelo qual, nas Ações Ordinárias, o Réu se opõe ao Libelo articulado contra ele pelo Autor [...]”. FREITAS, A., *Vocabulário jurídico...*, op. cit., p.42.

ninguém se chamava senhor, [...] sem que sofressem [...] a menor oposição, nem necessitassem de consentimento de pessoa alguma”. Alegavam que, por terem na posse se “mantido, em diuturna e constante ocupação têm adquirido o direito de propriedade no campo em que fundaram sua posse”, apoiando-se na a lei de 18 de setembro de 1850, garantidora da “posse mansa e pacífica em toda sua plenitude”. Por fim, afirmavam explicitamente que nunca haviam reconhecido os pais e sogros dos autores como donos dessa posse, nem se obrigado a nada com José Maria da Palma, ocupante de campos vizinhos aos seus.

Iniciada a guerra de versões, igualmente iniciado estava o embate de documentos. Os autores apresentaram carta de sesmaria, escrituras de transferência de terras, e documentos particulares, inclusive um papel de arrendamento, cujo teor expressava que o réu reconhecia-se como um antigo agregado, e naquele momento, arrendatário da parcela de campo dos autores. Este papel foi duramente rechaçado pelos réus, denunciando ter o mesmo aparecido “depois de 19 anos de posse, e quando já não existia José Maria da Palma”, fruto de “um procedimento menos digno, e também criminoso”, pois eles em nenhum momento pretérito haviam “consentido em que fosse a posse dos campos pertencentes aos [autores]”, e portanto, “nenhum merecimento e valor” poderia receber o referido documento. De fato, o réu não sabia ler nem escrever, tendo sido o papel de arrendamento assinado por outra pessoa a seu rogo; além do mais, conforme duas de suas testemunhas, os autores teriam embriagado Felisberto para que ele consentisse com o contrato. Os autores também anexaram um documento na qual o arrendatário Manoel Rodrigues de Cardoso dava seu consentimento para que os réus fossem seus agregados durante o período de seu arrendamento. É curioso que Cardoso afirmasse em sua resposta que consentira na permanência dos réus “a pedido do Sr. João Palma”.

Por sua vez, os réus apresentaram documentos particulares com os quais tentavam provar, por meio de respostas de moradores há muito estabelecidos na região, a antigüidade e legitimidade de sua posse, embora as respostas não certificassem que a ocupação do campo fosse feita sem o consentimento de alguém.

Depois de um longo processo (mais de dois anos, contando com o período de apelação), no qual foram ouvidas oito testemunhas produzidas pelos autores e seis produzidas pelos réus, sendo inclusive realizada uma vistoria no campo em litígio, o juiz proferiu sua sentença:

Do exame de todas as provas se patenteia, que os [autores] com os depoimentos contestes de suas testemunhas provaram: terem sido os [réus] agregados de seu finado Pai José Maria de Moraes: que depois pelo contrato de arrendamento [...] passou a ser arrendatário; cujo contrato de arrendamento está perfeitamente provado pelos depoimentos das 2ª, 3ª e 4ª testemunhas [dos autores] sendo as duas últimas presentes ao contrato. Provaram mais, e ficou patente pela vistoria que o terreno ocupado pelos [réus] está dentro dos limites dos campos dos [autores].

Entretanto as provas apresentadas pelos [réus], além de limitar-se ao fato de terem os mesmos residido nesse terreno, é elidida pelas dos [autores] em tudo o mais.

Para Feliciano Ribeiro d'Almeida, Juiz Municipal substituto, estava provado o consentimento de Felisberto dos Santos acerca do contrato de arrendamento, e logo, o reconhecimento de que aquele campo no qual alegava ter posse mansa e pacífica não era seu. Os réus foram condenados a restituírem aos autores o campo com seus rendimentos, além de arcarem com as custas do processo. Sua tentativa de embargo da sentença foi impugnada, e a ação terminou com uma certidão de execução do mandado de despejo realizado pelo oficial de justiça.

Tomado por inteiro, este litígio induz-nos a pensar as relações de propriedade como relações de hierarquia, na qual se tencionam a todo momento o controle e a autonomia (o primeiro personificado pelos autores e o segundo pelos réus), ou seja, a prova da existência ou não do consentimento dos autores para que os réus ocupassem aquele campo implicava conseqüências significativas para essa relação.

Este aspecto fica demonstrado em vários momentos nas falas dos litigantes (intermediadas por seus advogados e procuradores), fundamentalmente dos autores: assim, por exemplo, o seu procurador afirmava, ao contestar o depoimento de uma das testemunhas dos réus sobre o histórico de ocupação do campo em contenda, que entre 1828 e 1829, o pai dos autores, que havia fugido do exército que invadiu a região, voltou à mesma,

[...] de novo povoou sua Fazenda [e] *por amizade e compaixão* chamou aos Réus para virem povoar uma das divisas da Fazenda em questão; como agregado[s] ali se [conservaram] até o falecimento de José Maria da Palma, Pai dos Autores, e depois *julgando sua viúva e filhos, fracos para resistir-lhe à sua ambição*, começou de propalar que estava em campos de sobras, e conseqüentemente devoluto; chegando a notícia da finada Mãe dos Autores de que ele se inculcava já possuidor desse campo que ocupa, o convidou o seu administrador para lhe passar um escrito de arrendamento [...] *sem força de coação ou constrangimento*.³⁹⁶

³⁹⁶ Grifos nossos.

Em outras palavras, a “ingratidão” dos réus para com a “benevolência” de seus senhores teria os levado à ambição de usurpar-lhes sua propriedade, e o contrato de arrendamento, cujos valores eram nada mais que “simbólicos”, serviria somente como um corretivo para lembrar os réus de seu lugar na hierarquia social.

Nas alegações finais dos autores, esse sentimento de “quebra” na relação de dependência fica ainda mais evidente:

[os réus] existiam contentes como agregados até que o Gênio do Mal lhes sugeriu a idéia de locupletarem-se com as terras que ocuparam [...]. [Desse modo, cometiam fraude os réus] querendo locupletar-se nas terras dos Autores, *daqueles que lhes [...] estenderam uma mão piedosa, daqueles que condoídos do seu isolamento e desamparo os chamaram para dar-lhes um asilo, campo para pastagem de seus gados, terras de uberdade para agricultural, pagando um módico foro por ano esse mesmo exíguo foro, somente para que jamais deixasse de reconhecer o domínio, e Senhorio em tais terras de seus benfeitorias*, ou por sua cobiça e ingratidão ou dos seus herdeiros, e conjuntos; [...] já arrancaram a máscara, e mostraram patentemente a monstruosa ingratidão querendo perfaz ou punifaz [?] apropriarem-se de campos dos Autores [...].³⁹⁷

O texto terminava com um alerta a outros senhores e possuidores de terras que abrigavam agregados: “[...] porém servirá este iníquo procedimento de proveitosa lição a todos que quiserem asilar a desgraçados.”

A “insolência” dos réus parecia advir de sua condição de “desgraçados”, condição essa tão extrema a ponto de ser ressaltada por seu advogado – “todos que os conhecem [os réus], sabem que sua cor os coloca na última escala da sociedade, [e] que os mesmos não têm bens da fortuna” -, obrigando-o a solicitar “ao Meritíssimo Julgador sua proteção, em favor do fraco, do ignorante e do pobre sem proteção”. No entanto, sob sua própria perspectiva, e de seus apoiadores, sua resistência e disposição ao litígio era motivada por seu anseio de autonomia, isto é, de se afirmarem como seus próprios senhores, independentemente do consentimento alheio. É isso que permeava a fala de uma de suas testemunhas, quando afirmou que

[...] nunca lhe constou e nem soubera que os ditos réus fossem agregados da Estância da Palma, e que pelo contrário sabe e sempre observou que *os réus têm se conservado em sua posse como verdadeiros senhores*, fazendo o serviço próprio de estabelecimento de criação de gado inteiramente independente daquela Estância [pertencente aos autores].³⁹⁸

³⁹⁷ Grifos nossos.

³⁹⁸ Grifos nossos.

Em vista disso, serem reconhecidos como agregados ou arrendatários não era de interesse dos réus, pois o seu enquadramento dentro de uma dessas situações implicava justamente a perda de sua situação autônoma, a aceitação de sua posição de dependência, em outras palavras, a ausência da condição de senhores de si mesmos. Por isso que alegavam insistentemente em sua defesa a nulidade do contrato de arrendamento em questão: até o fim, negavam veementemente terem consentido com o mesmo. A confirmação de ter Felisberto sido “arrendatário”, pelo papel de arrendamento e por boa parte dos depoimentos em favor dos autores, determinou seu insucesso na defesa dos direitos que acreditava possuir sobre o pedaço do campo em disputa.

Cerca de trinta anos mais tarde, era a vez de um arrendatário propor uma ação judicial. Em fevereiro de 1886, Marcelino Antônio Pereira promovia ação de força nova turbativa³⁹⁹ contra Orlando da Silva Genro.⁴⁰⁰ O autor declarava-se “possuidor, como arrendatário, [...] do estabelecimento denominado Destino, de propriedade de Joaquim da Silva Genro”, acusando que os réus mantinham “nos campos do dito estabelecimento grande quantidade de gado vacum, cavalos e lanar, os quais não têm querido retirar pelos meios suasórios”, e pelo fato de por meio do arrendamento transferir o arrendador, “por certo tempo ao arrendatário, os seus direitos de uso e gozo exclusivo da coisa arrendada, e juntamente com esses direitos as ações, que os defendam contra os ataques de terceiros”, recorria aos meios judiciais para ver seu direito restabelecido.

Por seu lado, os réus alegavam que o autor estava “desforçado”⁴⁰¹, que por serem os campos abertos tanto os seus animais quanto os do autor passavam de um lado ao outro das parcelas que cada um ocupava, e questionava a validade do contrato de arrendamento do autor, ao afirmarem “que a posse que, pela escritura que junta o [autor], tem jus, é fundada em contrato expressamente nulo: que o campo arrendado pelo [autor] não é nem pode ser da propriedade do arrendante, Joaquim da Silva Genro”, pai do réu.

O questionamento direto de Orlando Genro a respeito do campo em litígio como propriedade legítima de seu pai Joaquim estava baseado em uma série de documentos.

³⁹⁹ Segundo Ribas, as condições fundamentais para que uma ação de *força nova turbativa* tenha lugar são: “1º A existência da posse jurídica da coisa imóvel ou móvel. 2º A lesão desta por ato violento. 3º A continuação da posse, embora perturbada”. RIBAS, A. *Da posse e das ações possessórias...*, op. cit., p.261.

⁴⁰⁰ Uruguaiana. Possessórias, 1º CC, m.5, nº54, 1886. APERS.

⁴⁰¹ *Desforço* “é a resistência feita por quem foi forçado, para recuperar qualquer coisa de sua posse, da qual o esbulharam”. FREITAS, A., *Vocabulario juridico...*, op. cit., p.50.

O primeiro era um traslado dos autos de inventário de sua mãe, de 1854 (morta em 1847) no qual se afirmava que seu pai, o inventariante, havia adquirido uma sesmaria (a mesma que envolvia a parcela disputada) depois da morte de sua esposa, deixando de declará-la entre os bens inventariados justamente por achar que não o devia por não ser parte do patrimônio de seu casal. Mais tarde, Joaquim da Silva Genro decidiu solicitar a sobrepartilha do campo, que, no entanto, não foi realizada, pois, voltando atrás, alegava o inventariante que, precisando saldar dívidas que somavam mais de quatro contos (dívidas questionadas pelo réu, que duvidava da existência desses credores), teve que reter o campo, avaliado por essa quantia. O réu igualmente apresentou uma carta de sentença formal da partilha dos bens legados por seu avô materno em 1848, entre os quais ficava de herança ao réu 120\$000 réis da sesmaria avaliada em seis contos, situada exatamente entre Pindaí e Toropasso, lugar correspondente ao campo mencionado no traslado de inventário, o que estava em disputa. Por fim, apresentou uma certidão de casamento do autor com a sua mulher, neta de Joaquim Genro, pai do réu e arrendador do autor.

Já Marcelino Pereira, para legitimar sua causa, anexou aos autos uma escritura pública de arrendamento, na qual Joaquim Genro o cedia uma parte de campo por cinco anos, três documentos particulares assinados pelo mesmo que lhe concederiam o desfrute daqueles campos, e uma escritura particular de arrendamento do potreiro lá existente entre Joaquim Genro e seu filho, o réu Orlando.

Bem como no caso anterior, é interessante perceber aqui o enquadramento dos litigantes em categorias de exercício do direito de propriedade, e os modos pelo quais eles jogavam com essas categorias a seu favor. O autor Marcelino Pereira apresentava-se como arrendatário, e o réu Orlando Genro como herdeiro em um mesmo campo. Há uma terceira pessoa, Joaquim da Silva Genro, que cedeu o campo em arrendamento ao primeiro, ao mesmo tempo em que era pai do segundo. Orlando não reconhecia seu pai como proprietário do campo em questão, porquanto este havia dissuadido as autoridades para conservá-lo como propriedade sua. Em virtude disto, por diversos momentos do processo, a defesa do réu atacou a legalidade do contrato de arrendamento firmado entre o autor e Joaquim Genro, principalmente na inquirição de suas testemunhas, procurando desqualificar Marcelino Pereira enquanto arrendatário ao afirmar que ele morava “a favor” de Joaquim Genro. Em contrapartida, o autor, igualmente através dos depoimentos dos que testemunharam por sua escolha, intentava por diversas vezes legitimar-se como arrendatário:

Perguntado há quanto tempo e em que categoria ocupa Marcelino Pereira o campo descrito? Respondeu que *faz mais de seis anos e que ocupa esse campo como arrendatário*, tendo reformado esse respectivo contrato, *o que sabe por ouvir dizer pelo mesmo Marcelino*.⁴⁰²

Ou seja, o próprio autor se auto-declarava diante de seus conhecidos como arrendatário dos campos de Joaquim Genro. Então, ser enquadrado enquanto tal lhe era bastante interessante para as circunstâncias que envolviam o litígio. Conforme o que já referimos, desde sua petição inicial ele fazia questão de explicitar seu arrendamento e os direitos que este contrato lhe imbuía. Simultaneamente, dizia que era o réu quem morava “a favor” de seu pai, e que a posse que este alegava conservar em dita sesmária se reduzia ao potreiro próximo à divisa da parcela que arrendava. Assim, Marcelino Pereira apostava na força do contrato para vencer a causa que se processava.

De fato, o julgador em primeira instância do caso não pensava muito diferente quando pesou os argumentos em favor do autor, à medida que, em sua sentença, qualificava o ato cometido pelos réus como “flagrante violação do direito a que este [o autor] assiste por força do referido contrato”, e “que o direito [que] têm os [réus] sobre os ditos campos, em face do documento [de carta de sentença formal de partilha] todavia não se pode admitir que seja ele tão extensivo que lhes faculte o uso e gozo de maneira ampla porque o exercem”. A decisão deixava claro, no entendimento do juiz, que o arrendatário era desrespeitado em seu direito de propriedade, ao mesmo tempo em que explicitava que o direito de herança possuído pelo réu em relação ao campo não o imputava um melhor direito de propriedade em relação àquele produzido pelos efeitos legais do contrato de arrendamento.

Nos processos judiciais produzidos em Paraíba do Sul, município fluminense, Márcia Motta observou que essa aparente “confusão” entre termos como “agregado” e “arrendatário” não era incomum.

As diferenças na denominação entre estes sujeitos sociais talvez sejam uma pista capaz de elucidar as possibilidades abertas de ascensão social de alguns agregados, no seu esforço de se verem reconhecidos como arrendatários. Neste sentido, ao se autodenominarem arrendatários, os trabalhadores estariam procurando garantir a sua autonomia em relação ao *senhor de terras*. Os fazendeiros, ao contrário, ao reconhecê-los como agregados, estariam enfatizando a sua relação de dependência.⁴⁰³

⁴⁰² Grifos nossos.

⁴⁰³ MOTTA, M., *Nas fronteiras do poder...*, op. cit., p.79. Grifos do original.

Assim como o conflito ocorrido entre 1859 e 1861, envolvendo Felisberto dos Santos e sua mulher, sustenta o uso das escrituras de arrendamento como prova de reconhecimento de domínio pelos proprietários, este litígio confirma a outra hipótese que havíamos levantado na seção 2.3 do capítulo anterior, isto é, que as escrituras poderiam servir aos interesses não apenas dos proprietários, mas também aos anseios dos próprios arrendatários. No primeiro litígio, a luta dos réus era por não serem classificados como arrendatários – como queriam aqueles que lhes moviam a ação -, e sim, proprietários das terras que ocupavam; quase trinta anos depois, o mesmo tipo de qualificação que aqueles réus evitavam foi decisiva em favor de Marcelino Pereira. Portanto, o fato de ser arrendatário não necessariamente colocava um litigante em desvantagem em relação ao seu adversário judicial. Desejar ser assim reconhecido dependia sempre da circunstância da disputa, e contra quem se litigava.

3.4 Os direitos de propriedade em jogo

Ao longo do segundo capítulo, nos debruçamos sobre as relações de propriedade que os contratos de arrendamento traziam à tona por meio de algumas condições, e de outras informações que poderiam constar em seus registros textuais – as escrituras públicas. Dessa forma, em termos metodológicos, utilizamos estas fontes como janelas para um universo que extrapolava os arrendamentos em si.

Nesta seção, espiaremos novamente esse universo, mas agora através de janelas diferentes; em outras palavras, pelo uso de outras fontes, os processos judiciais produzidos em Uruguaiana. Olhando por janelas distintas, obtemos ângulos de visão variados sobre uma mesma paisagem, aquela constituída pelas relações de propriedade da Campanha.

Conforme o que vimos naquele mesmo capítulo, essas relações de propriedade não eram estáticas, mas se reconfiguraram ao longo da segunda metade do século XIX. No processo de gradativo reordenamento dessas relações, a década de 1880 foi fundamental, momento de explosão dos próprios contratos de arrendamento, tanto de terra quanto de gado.⁴⁰⁴

Os dois casos que nos servem como janelas para a presente análise ocorreram justamente no mesmo período, ambos no ano de 1886 mais precisamente, tendo inclusive se iniciado no mesmo mês de fevereiro. O primeiro foi classificado como um

⁴⁰⁴ Ver o capítulo 1.

“embargo de obra nova”. Severino Antônio da Silveira movia ação contra João Saturnino Preis, devido ao levantamento de uma cerca no campo *pro indiviso*⁴⁰⁵ do qual ele era herdeiro junto com seus irmãos, que haviam arrendado sua quota ao réu.⁴⁰⁶ O autor justificava o embargo pelo fato dessas obras lhe “serem sumamente prejudiciais [...], visto como a dita cerca o encerra, em um campo menor, do que o que lhe deve caber, e em péssimas condições para a criação, - e por serem uma violação dos princípios jurídicos”, uma vez que “por direito, há dois únicos meios de dividir-se a coisa comum: - o acordo extrajudicial dos condôminos ou co-possuidores, se são todos maiores, - ou a ação *comuni dividendo*, se há menores ou se não há acordo”.

Em sua defesa, o réu Preiss afirmava que a cerca fora levantada após a medição – não impedida pelo autor - promovida por um agrimensor, que respeitava as divisas estabelecidas nos autos de inventário do pai do mesmo, não lhe causando nenhum prejuízo.

É importante que ressaltemos como este litígio extrapola as relações de propriedade, indo além do âmbito daquelas implicadas por um contrato de arrendamento. Em nenhum momento a defesa do autor questionou as ações do réu pelo fato de ele ser arrendatário, isto é, nesse sentido, ele não era menos merecedor de direitos no usufruto do campo que arrendava. O que se discutia era o seu direito de levantar uma cerca em um campo *pro indiviso* – classificado pelos advogados como um “condomínio” – o qual, segundo as próprias argumentações dos mesmos, implicava que os interessados possuíssem uma parte ideal, não lhes sendo permitido dispor da coisa comum no todo ou em parte fisicamente determinada.

Assim, os direitos de propriedade eram colocados no centro da discussão, e concepções sobre uso exclusivo e uso comum se confundiam em muitos momentos, procurando cada uma das partes legitimar os seus direitos a partir dos mesmos termos jurídicos. Dessa maneira procedia o advogado do autor em suas razões finais:

Alegará o [réu], que, como arrendatário de campos naquela Fazenda, tinha o direito de cercar o que era seu. Mas então terá necessidade de provar, não só o domínio, mas a sua posse exclusiva sobre os campos por onde passou a cerca, porque se outro era o titular dessa posse, ainda que de fato não tivesse o domínio, já ele não podia, sem cometer esbulho, isto é, sem transgredir a lei, imiscuir-se de autoridade própria na mesma posse. [...] alegará ainda o [réu], pondo de parte a posse, que não tem, dos campos por onde levantou a cerca em

⁴⁰⁵ “Gozar *pro indiviso* é possuir em comum um corpo de bens, cuja propriedade não está dividida, ou é suscetível de ser dividida”. FREITAS, A., *Vocabulário jurídico...*, op. cit., p.162.

⁴⁰⁶ Uruguiana. Possessórias, 1º CC, m.5, nº53, 1886.

litígio, - alegará, como último recurso, o seu condomínio. *Mas justamente a cerca em questão é um desrespeito a esse condomínio.*⁴⁰⁷

O advogado qualificava o ato causador do litígio como um que justamente violava o condomínio, isto é, a posse em comum daqueles campos.

Foi em torno disso que o juiz Gustavo Alberto de Aquino e Costa embasou sua sentença. Ele levava em conta ter o autor provado por meio do traslado de autos de inventário possuir *jus in re* sobre o campo, ou seja, todo o domínio e posse; também

[...] que a ação de obra nova compete ao senhor ou possuidor de uma propriedade não só contra aquele que edificou em prejuízo de uma servidão, como contra aquele que prejudica a um direito de superfície, ou em geral no imóvel – Consol. das leis civis art. 432; [e] finalmente que, sendo certo que no condomínio os interessados possuindo uma parte ideal, não lhes é permitido dispor da coisa comum no todo ou em parte fisicamente determinada, não aproveita ao [réu] a alegação de haver se apossado do dito campo, tendo previamente realizado demarcações provisórias, respeitando o direito dos outros senhores e [co-possuidores], porque essas demarcações destituídas de mais formalidades legais, além de não conterem as probabilidades da exatidão de uma linha divisória, não consubstanciam em preceito jurídico que torne a propriedade suscetível de não mais ser alterada.

Todavia, sobre as mesmas bases tentava se sustentar a defesa do réu, já condenado, no momento em que oferecia embargo à sentença que o desfavorecia:

A sentença embargada [...] é injusta porquanto reconhecendo como corolário da comunhão da propriedade entre herdeiros que nenhum possa dispor da coisa em comum no todo ou em parte fisicamente determinada, *sanciona a pretensão do [autor] que justamente quer para si o gozo exclusivo de uma parte da coisa comum qual a em que assenta a obra questionada.*⁴⁰⁸

Portanto, podemos ver que ambos procuravam tecer seus argumentos desqualificando as ações adversárias como contrárias ao direito de propriedade estabelecido naquela situação, que era o de uso comum, e acusando-as de promoverem a violação desse direito em prol do gozo particular e exclusivo. Claro que apenas uma das partes poderia prevalecer na sua argumentação – neste caso, o juiz deu ganho de causa ao autor – mas isso demonstra que os litigantes poderiam valer-se de argumentos bastante similares para sustentar posições que se encontravam em conflito.

⁴⁰⁷ Grifos nossos.

⁴⁰⁸ Grifos nossos.

Essas concepções que se confrontavam, apesar da necessidade da retórica dos advogados e seus infinitos referenciais jurídicos, orientavam relações que eram práticas, regidas historicamente em sociedades agrárias pelo costume, definido por Thompson como

“Um ambiente vivido que inclui práticas, expectativas herdadas, regras que não só impunham limites aos usos como revelavam possibilidades, normas e sanções tanto da lei como das pressões da vizinhança”, que estaria na base dos usos do direito comum, variando de paróquia para paróquia e sendo apropriado pelos diversos grupos, sempre procurando maximizar suas vantagens.⁴⁰⁹

Dessa maneira, cada uma das partes em litígio possuía interesses bastante concretos na defesa e na acusação de violação dos seus direitos, procurando prevalecer sobre as interpretações do adversário.

Como destacavam os depoimentos de suas testemunhas e a fala dos seus advogados em muitos momentos, Severino Antônio da Silveira era, pela divisão imposta pela cerca, prejudicado não apenas por considerar que ela reduzia fisicamente a extensão de campo que reivindicava sua de direito, mas principalmente porque impedia o acesso de seus animais a aguadas que não secavam durante o período de estiagem, algo que na região em questão era “assunto de maior importância, pois a falta d’água determina até uma epizootia terrível nos animais”, pelas palavras do advogado do autor na apelação. Ou seja, a cerca representava a limitação no acesso a um recurso que era de utilidade comum. Por sua vez, João Saturnino Preis defendia sua obra por ela atender melhor aos seus interesses de criação, embora sobre isso ele não se detivesse mais pormenorizadamente.

Assim, a acusação da violação desse uso comum podia ir ao encontro dos interesses particulares tanto do autor quanto do réu do processo. Não escondia esse aspecto o próprio advogado do primeiro quando admitia em seus artigos de embargo que “não se creia que seja aspiração de meu constituinte sustentar essa incômoda comunidade [o campo *pro indiviso* entre os herdeiros]”. Isso implicava que suas argumentações fossem meras dissimulações em prol de seus anseios particulares? Cremos que não, pois não necessariamente a defesa de direitos particulares é incompatível com a sustentação de direitos coletivos. Casos como este, no qual o levantamento de cercas é o objeto de discórdia, se multiplicaram em diferentes períodos

⁴⁰⁹ THOMPSON, E., *Costume, lei e direito comum...*, op. cit., p.90.

da história recente, principalmente em territórios europeus, como a Catalunha e o sul da França entre os séculos XVIII e XIX, estudados por Rosa Congost. A partir do fenômeno do cercamento, a autora problematiza concepções de direito individual e coletivo, e como estes se relacionavam, colocando em cheque a idéia de que a coexistência de ambos era impraticável em sociedades de Antigo Regime:

O cercamento de terras tende a ser visto como o triunfo do indivíduo frente à comunidade, e inclusive os autores mais sensíveis aos direitos de pasto dos vizinhos nas terras incultas, tendem a qualificá-los de direitos – de fato, a expressão utilizada é a de *usos*. Porém os vizinhos das áreas que nós estudaremos percebiam com muita clareza aqueles usos como uns direitos individuais e particulares, já que lhes permitiam alimentar o *seu* gado e adubar melhor as *suas* terras. As normas podiam ser coletivas – não são coletivos também nossos códigos? – mas regulavam direitos individuais.⁴¹⁰

A cerca levantada por Preis no caso em questão restringia o direito que Silveira possuía de dar acesso para seu gado às melhores aguadas da localidade. Guardadas as devidas proporções, repetia-se o mesmo tipo de limitação de direitos que ocorria desde o século XVIII naquelas terras do Velho Continente. O direito a aguadas, que poderia ser a matos ou a pastos comuns em outras situações, era vivenciado por Silveira como individual, mas desfrutado por todos os condôminos daquele campo, ou seja, era também coletivo, não obstante esse “coletivo” não implicar uma universalidade, ficando restrito aos demais co-herdeiros. Limitados também eram os direitos coletivos nas paróquias inglesas dos Setecentos estudadas por Thompson,⁴¹¹ nas comunidades rurais francesas do século XIX analisadas por Congost,⁴¹² ou nos bosques da Prússia moderna observadas por Marx.⁴¹³

Litígios como este auxiliam na reflexão acerca da manifestação desses direitos e relações de propriedade, lançando luz sobre momentos de transformação, como aquela desencadeada a partir da década de 1880 em paisagens agrárias como a Campanha rio-grandense, quando se inicia a difusão do uso de cercas nos campos de criação. Desse modo, o mesmo paralelo que pode ser traçado entre a existência de usos comunais em

⁴¹⁰ CONGOST, R., *Tierras, leyes, historia...*, op. cit., pp.225-226. Grifos do original.

⁴¹¹ THOMPSON, E., *Costume, lei e direito comum...*, op. cit., pp.86-149.

⁴¹² CONGOST, R., *Tierras, leyes, historia...*, op. cit., pp.126-129.

⁴¹³ No início da década de 1840, o jovem Marx publicava textos no periódico prussiano “Gazeta Renana”. Em um dos seus artigos, ele discutia de que maneira a coleta de lenhas soltas nos bosques prussianos, uma prática costumeira, há muito exercida pelos camponeses da região, passava a ser qualificada como um delito, um “roubo”, pelos membros da Dieta, espécie de conselho composto pelos proprietários do reino. MARX, Karl. Los debates sobre la ley acerca del robo de leña. In: *En defensa de la libertad: los artículos de la Gaceta Renana 1842-1843*. Valencia: Fernando Torres, 1983, pp.208-211.

terras brasileiras e em solo europeu igualmente se verifica em relação à supressão dos mesmos usos, característicos do fenômeno histórico da absolutização da propriedade.

São processos contemporâneos, mas que partem de realidades diferentes. A absolutização da propriedade no Brasil não decorreu da individualização da propriedade coletiva de terras comunais, embora existissem algumas “insulas” de terras comunais e o uso comunal de outros recursos naturais, a propriedade privada absoluta instituiu-se sobre terras régias, concessões condicionais e posses “admitidas”.⁴¹⁴

No entanto, esses processos se manifestavam complexamente, e assim eram vivenciados pelos próprios contemporâneos, conforme se revela a partir do encerramento do arrazoado do advogado do réu Preis na apelação da causa que perdia:

Está perante vós exposta uma questão simples na forma, mas importantíssima no fundo, por que entende com a maior indústria da província – o Pastoreio – que por ser assentada na cultura extensiva, tem grande necessidade, que as regras por que se devem reger os possuidores de terras e pastos comuns, sejam certas e claras, a fim de que eles não se embaracem na compreensão de seus direitos, nem os juízes e tribunais claudiquem na aplicação da lei [...].

Não nos deixemos levar pelo “alerta” do advogado. O que ele classificava como “embaraço na compreensão de direitos” era justamente a variedade na gama desses direitos e suas diferentes interpretações, que se manifestavam de acordo com os interesses em jogo em cada situação.

Nossa segunda janela já foi aberta na seção anterior, mas para observarmos outros aspectos da mesma paisagem. Trata-se da ação de força nova turbativa movida por Marcelino Pereira contra Orlando da Silva Genro.⁴¹⁵ Em suma, o autor se dizia afrontado em seus direitos pelo fato de o gado do último estar invadindo os campos que ele havia arrendado de Joaquim da Silva Genro, junto ao potreiro que era ocupado pelo réu. Na versão deste, tanto os seus animais quanto os do autor passavam de um lado ao outro das parcelas que cada um ocupava por estar o campo aberto.

O caso punha em evidência o conflito acerca dos limites de propriedade, tendo no centro da disputa a questão da passagem de gado de um lado a outro, visto pelo autor como uma violação de seu direito, uma “turbação” propriamente dita, e pelo réu como

⁴¹⁴ SECRETO, Maria Veronica. Legislação sobre terras no Brasil do oitocentos: definindo a propriedade. *Raízes*, vol.26, n°s 1 e 2, jan.-dez./2007.

⁴¹⁵ Uruguaiana. Possessórias, 1° CC, m.5, n°54, 1886. APERS.

algo corriqueiro, uma vez que os campos estavam abertos; em torno disto giravam outras questões como dúvidas a respeito de delimitações físicas das propriedades, e do direito efetivo que cada um tinha sobre aquelas terras.

Em outras palavras, o processo encarnava a tensão entre a forma tradicional de criação em campos abertos e o limite que deveria ser respeitado entre produtores vizinhos no exercício dessa prática. Segundo Marcelino Antônio Pereira, tendo arrendado o campo de Joaquim da Silva Genro,

[...] *querendo exercer sua posse exclusiva sobre o dito estabelecimento, se lhe opõe o suplicado – Orlando da Silva Genro, também morador neste distrito, o qual, apesar de todas as admoestações, não tem querido retirar dos campos arrendados os animais de sua propriedade, postergando por essa forma os direitos do suplicante e causando-lhe graves prejuízos pecuniários, à cuja indenização se obriga a Lei Pátria.*⁴¹⁶

A passagem de animais de propriedade do réu para o campo que ocupava era vista como um atentado ao seu direito de propriedade garantido pelo arrendamento que contraiu com aquele que acreditava ser o proprietário dos campos. Como ressaltava o autor, “Pelo arrendamento transfere o arrendante, por certo tempo ao arrendatário, os seus direitos de uso e gozo exclusivo da coisa arrendada, e juntamente com esses direitos as ações, que os defendam contra os ataques de terceiros”. Ele estava convicto que fazia valer os direitos que a escritura de arrendamento do campo lhe garantia.

Contudo, o advogado dos réus argumentava que seu cliente não causava turbacão alguma ao autor, pois a passagem do gado para o seu campo, além de não se configurar como um ato intencional de sua parte, caracterizava algo bastante comum em campos contíguos, sem delimitações físicas, acontecimento corriqueiro no âmbito da pecuária extensiva ali desenvolvida. Não apenas as suas testemunhas, mas também aquelas produzidas pelo autor da ação, assim o admitiam:

Perguntado se sendo assim os campos [contíguos e sem cercas], *misturam-se, como é muito natural, os animais, tanto do autor, como dos réus, de sorte que os daquele passam para pastar no campo de que está de posse? Respondeu que ignora se os animais do autor e dos réus se misturam, porque não costuma andar nesses lugares, mas isso é fácil dar-se em campos não cercados.*⁴¹⁷

⁴¹⁶ Grifos nossos.

⁴¹⁷ Grifos nossos.

Desse modo, o réu se defendia negando sua intencionalidade, e principalmente, interpretando aquilo que seu adversário concebia enquanto uma infração como uma prática que nada tinha de dolosa, porquanto era reconhecida por muitos como comum à forma pelas quais as atividades econômicas eram desempenhadas naquelas terras.

Situações como essa reforçam a idéia de que diferentes concepções acerca dos direitos de propriedade se justapunham naquela realidade. A exemplo do litígio anterior, iniciado exatamente no mesmo mês, práticas imbuídas de um caráter “comunal” - como era a criação de gado em campos abertos – dependiam da manutenção de um equilíbrio nas relações pelas quais essas se manifestavam, relações perpassadas por poder e laços de pessoalidade. Em outras palavras, elas não podiam ser legitimadas “universalmente”, pois dependiam de quais pessoas de “carne e osso” nelas estavam envolvidas. Talvez se os animais de Orlando da Silva Genro invadissem os campos de outro vizinho, a reação deste não seria a mesma, como atestava o advogado do réu. “Os Réus sabem perfeitamente que não seriam considerados hoje turbadores, se o [autor] que é casado com uma neta de seu pai Joaquim da Silva Genro, não fosse deles inimigo irreconciliável.” As disputas implicadas pelo litígio extrapolavam a esfera judicial, e talvez até mesmo a questão da violação do direito de propriedade acusada por Marcelino Antônio Pereira. O consenso necessário para a concretização de um direito de uso comum aos campos – que inclusive, foi recomendado por Joaquim da Silva Genro em um documento anexado ao processo pelo próprio autor, no qual afirmava estarem todos seus “ascendentes e descendentes [...] habilitados para criar nesse campo” – estava muito longe de ser alcançado em tal circunstância.

As estratégias dos advogados dos litigantes nem sempre se reduziam a discutir qual o direito que deveria prevalecer. Sendo eles “essencialmente [...] intérprete[s] das normas do direito e dos direitos reclamados de quem [os contrataram]”, segundo Márcia Motta,⁴¹⁸ também cumpria aos mesmos explorar os debates jurídicos para fazer valer os interesses de seus respectivos clientes.

Assim, houve conflitos em que a pertinência do tipo de ação movida fazia parte de argumentos e contra-argumentos. Por exemplo, no primeiro litígio relatado nesta seção, a defesa do réu argumentava pela incompetência da ação de “nunciação de obra nova” que o autor promovia, dizendo que não cabia ao caso de condomínio, como era aquele, e sim a *comuni dividendo*, que, uma vez aceita, extinguiria o mesmo.⁴¹⁹ Na

⁴¹⁸ MOTTA, M., *Nas fronteiras do poder...*, op. cit., p.105.

⁴¹⁹ Uruguiana. Possessórias, 1º CC, m.5, nº53, 1886.

apelação, o centro do debate jurídico proposto pelo novo advogado do réu, agora apelante, se deslocou, ao sustentar que o campo não se achava mais *pro indiviso*, e sim *pro diviso*, isto é, com as divisas dos respectivos quinhões de cada herdeiro estabelecidas, o que invalidaria a ação de nunciação.

Em outros casos, os advogados poderiam encaminhar as discussões no sentido da tentativa de provar irregularidades processuais nas ações. Esta estratégia foi uma opção a que muitos defensores de posseiros recorreram em litígios contra grandes senhores de terra em Paraíba do Sul, região da Província do Rio de Janeiro analisada por Motta.⁴²⁰ Essas “faltas” variavam, como por exemplo, uma procuração com poderes limitados, uma conciliação conduzida irregularmente, ou a não-citação⁴²¹ da mulher do réu, no caso deste ser casado.

Na já bastante explorada ação de força nova turbativa que opunha, de um lado, Marcelino Pereira, e do outro, Orlando da Silva Genro, este, desde a contrariedade, tentou provar a nulidade do processo.⁴²² Ele afirmava que, sendo casado o autor, não existia procuração da mulher do mesmo que desse-lhe poderes para a abertura do litígio em seu nome; além disso, alegava que não fora intimada a sua mulher para o juízo conciliatório. Isto foi replicado pelo advogado do autor, dizendo que não era uma falta insanável. O tema ficou silenciado até a apelação, cujo acórdão, baseado nessa falta processual, reverteu a sentença, antes favorável ao autor, dando ganho de causa ao réu, ainda que seu advogado não tivesse sustentado seu arrazoado com base nessa irregularidade. Nos embargos oferecidos a este acórdão, o advogado do autor tentava convencer o juiz que essas faltas não eram aplicáveis ao caso em questão. Ele fazia isto citando as Ordenações, livro 3, no “Digesto” e na Lei Hipotecária de 1864, mas o mesmo veredito foi mantido pelo Tribunal de Relação.

Apesar desses caminhos que os advogados algumas vezes trilhavam, não deixavam de sustentar os debates com base no choque entre direitos. O arsenal de recursos jurídicos dos quais lançavam mão – recheados de citações à legislação (principalmente referências às Ordenações Filipinas) e aos jurisconsultos (em geral, Teixeira de Freitas, Corrêa Telles, Lobão, Lafayette, entre outros) – era multifacetado, e

⁴²⁰ MOTTA, M., *Nas fronteiras do poder...*, op. cit., pp.111-113.

⁴²¹ Na linguagem jurídica, *citação* “é o chamamento de alguma pessoa a Juízo feito por mandado do Juiz a requerimento de Parte, interessada para algum ato judicial”. SOUSA, J., *Primeiras linhas sobre o processo civil...*, op. cit., p.53.

⁴²² Uruguaiana. Possessórias, 1º CC, m.5, nº54, 1886. APERS.

na busca pela vitória judicial, organizavam seus argumentos em mais de uma frente dentro do campo jurídico.

3.5 Disputas além do conflito judicial: relações pessoais e dominação

O segundo litígio apresentado na seção anterior possuía uma característica que nem sempre ficava explícita nos demais conflitos, mas que apesar disso, devia estar na origem de muitas disputas judiciais. Trata-se justamente da importância das relações de personalidade para sociedades caracterizadas como “de Antigo Regime”.

Os laços pessoais estavam no fundamento das relações sociais como um todo. Sendo assim, os contratos e as relações de propriedade em geral não escapavam a essa lógica. De acordo com o que temos salientado, o consenso era fundamental para o equilíbrio e a efetivação de práticas baseadas em usos comuns dos recursos. Logo, um rompimento nesse equilíbrio, que poderia ser muito frágil, fatalmente levava a um confronto entre aqueles envolvidos em tais relações.

A decisão de transformar o confronto em um litígio judicial, no entanto, não era automática. A procura pela mediação do Estado na resolução de uma disputa tinha seus custos, não apenas financeiros. Conforme os dados presentes no quadro 3.1, os litígios poderiam se arrastar por um tempo considerável, demandando uma atenção e um dispêndio de energia que em muito poderia atrapalhar os litigantes em seus negócios. Por isso, a opção pelo embate judicial dependia da medição delicada das possibilidades de ganhos e de perdas para um litigante. Estas, por sua vez, passavam por quem de fato estaria do outro lado da trincheira judicial.

Ao analisar os litígios ocorridos na Freguesia de Campo Grande, na Província do Rio de Janeiro, durante o século XIX, Manoela Pedroza observa que os indivíduos recorriam aos meios judiciais somente quando enfrentavam pessoas que não estavam inseridas nas suas redes de relações pessoais, geralmente referentes às suas famílias estendidas.⁴²³ Para a autora, “a linguagem interparentela era a mais consensuada e ‘bem aceita’, ou que, mesmo conflitiva, [passava] por outros métodos de resolução que não a questão judicial”.⁴²⁴

Porém, quando os conflitos envolviam alguém “de fora” dessas redes – como em disputas entre os senhores e seus arrendatários – “a comunidade deveria lidar com

⁴²³ PEDROZA, M., *Engenhocas da moral...*, op. cit., p.324.

⁴²⁴ Id. *ibid.*

outros meios de administrar a Justiça, diferentes dos que eram costumeiramente dominados e sabidos por todos”.⁴²⁵ Assim, os meios cotidianos de pressão e constrangimento teriam que tomar uma outra forma na arena judicial. Esta, todavia, não anulava os expedientes “informais” de resolução das disputas. Na verdade, a mediação do aparato legal funcionava como um acessório a que poderiam recorrer as partes conflitantes. Apoiada em estudos realizados por Osvaldo Raggio, Renata Ago e Laurence Fontaine, Pedroza conclui que, no contexto de uma comunidade rural tradicional, “o apelo ao Estado central – pelo efeito simbólico que carregava – era concebido como um dos meios de pressão pelos litigantes, uma arma a mais na negociação, não uma necessidade imperiosa”.⁴²⁶

No âmbito de sociedades tradicionais, o recurso ao aparato legal foi um processo que não ocorreu repentinamente. Em uma série de estudos acerca da construção do Estado e da Justiça na região rural de Buenos Aires, os autores perceberam que até pelo menos meados do século XIX, embora crescentes, os processos judiciais referentes à zona da campanha bonaerense eram muito poucos em comparação com aqueles efetivamente “urbanos”.⁴²⁷ No longo período de transição, a exemplo do que ocorrera na Europa Moderna, perduraram

Formas de arbitragem, de resolução de conflitos e de obtenção de compensações que em grande medida escapavam do controle da administração, se apoiavam em normas e valores consuetudinários e podiam adotar tanto formas extra-judiciais (na medida que estiveram completamente desligadas dos tribunais) ou mesmo parajudiciais (quando resultam de um tipo de combinação com a atividade dos tribunais).⁴²⁸

A introdução de instituições de resolução de conflitos pelas autoridades não implicou o abandono de formas tradicionais de se “fazer justiça”, que eram há muito partilhadas pelos membros dessas comunidades.

Desse modo, conflitos que chegavam às vias judiciais poderiam ser na realidade apenas as facetas visíveis de disputas nascidas no seio de relações cotidianas entre os litigantes. Este parece ter sido o caso de uma ação ordinária aberta em maio de 1897, registrada no 2º Cartório de Cível e Crime de Uruguaiana, e que, contrariando as

⁴²⁵ Id. *ibid.*, p.327.

⁴²⁶ Id. *ibid.*, p.328.

⁴²⁷ FRADKIN, Raul Osvaldo (compilador). *El poder y la vara: estudios sobre la justicia y la construcción del Estado en el Buenos Aires rural: 1780-1830*. Buenos Aires: Prometeo Libros, 2007.

⁴²⁸ Idem. Introducción: El poder, la vara y las justicias. In: Id. *ibid.*, p.19.

características que valiam para a Freguesia de Campo Grande, evidenciadas por Manoela Pedroza, fora movida entre membros de uma mesma família. Maria Cândida da Câmara Canto requeria que seus irmãos Hermelindo da Câmara Canto e José da Câmara Canto restituíssem-lhe os bens – 212 reses de criar e uma parte de campo - que haviam arrendado há seis anos atrás da mãe e tutora da autora, menor de idade na época, e tendo atingido a maioridade, havia tentado por todos os meios amigáveis reavê-los.⁴²⁹ A autora anexou aos autos, para provar sua intenção⁴³⁰, um mandado de intimação dos réus para entregarem os bens (no qual o oficial de justiça diz tê-los intimados, mas que haviam recusado a contra-fé), algumas certidões nas quais constavam que ela atingira a maioridade, que os bens foram arrendados por escritura pública, entre outras informações.

Os réus defendiam-se alegando que nunca haviam sido intimados para a entrega ou se negado à mesma, e “que desde a emancipação da autora os seus bens se acham à sua disposição, não exercendo os réus ato algum de domínio, ou posse sobre eles”. Em sua defesa, apresentaram cartas nas quais se correspondiam com procuradores da autora: na primeira, com José Cândido Alvim, combinavam a efetuação da entrega, solicitando que caso este não pudesse receber o gado, enviasse outra pessoa, exceto Cândido da Câmara Canto, irmão dos litigantes, desafeto dos réus e padrinho da autora, e na segunda, com Pacífico da Câmara Canto, também irmão dos envolvidos na ação.

Segundo o arrazoado do advogado da autora, José Cândido e Hermelindo da Câmara Canto, conquanto afirmassem que nunca se negaram à entrega dos bens solicitados por sua cliente, conservavam os mesmos “em sua posse = como se fossem seus = e como se tivessem algum título que os amparasse”. Os acusados, por seu turno, respondiam que, não obstante seus esforços para entregar tais bens, a mesma vontade não se verificava do lado da reclamante. “A verdade é que não os recebeu porque não quis, com segunda intenção, supondo poder prejudicar aos [réus] em proveito próprio” – dizia o seu advogado.

A troca de acusações fornecia elementos para a montagem de um curioso cenário: Maria Cândida da Câmara Canto acusava seus irmãos de escaparem a todos os meios tentados para compeli-los à entrega daqueles bens, fossem esses meios “amigáveis” ou judiciais; estes, por sua vez, revertiam a mesma acusação à sua irmã,

⁴²⁹ Uruguaiana. Embargos, 2º CC, m.62, nº1731, 1897. APERS.

⁴³⁰ Na terminologia jurídica, *intenção* “é um dos dois elementos dos delitos —; um fato que constitui a sua *materialidade*; — e outro, o da *intenção*, que lhe deu causa, e determinou sua *moralidade*”. FREITAS, A., *Vocabulario juridico...*, op. cit., p.175.

que teria “motivos escusos” para não receber algo que reconhecia de sua propriedade! Os réus negavam-se a entregar os bens ou a autora recusava-se a recebê-los? Era fundamentalmente em torno desta indagação que se desenvolveu boa parte da retórica dos advogados.

Como em qualquer disputa, ambas as partes a tudo se agarravam para fazer valer suas respectivas posições. Porém, neste caso, a interpretação de uma série singular de acontecimentos era decisiva para os dois lados da contenda, justamente aquela referente às tentativas de efetuação da entrega dos bens reclamados. Apoiando-se nas cartas que aos autos haviam anexado, os réus Hermelindo e José procuravam sustentar que haviam combinado em duas oportunidades sucessivas com dois procuradores da autora – José Cândido Alvim e Pacífico da Câmara Canto, irmão dos litigantes – a entrega das reses arrendadas, que os próprios reconheciam como de direito pertencentes à sua irmã. Todavia, nas duas oportunidades, os arrendatários expressavam claramente que, na impossibilidade dos procuradores em comparecer ao local de entrega previamente acertado, que enviassem outra pessoa em seu nome, contanto que esta não fosse seu irmão mais velho Cândido da Câmara Canto, padrinho de sua irmã Maria Cândida, a quem classificavam como seu “inimigo figadal”. Contudo, sua irmã parecia estar convencida de que seu padrinho era quem deveria receber o gado de sua propriedade, pois nada teria de anormal que aquele que até então havia sido o principal aliado na gestão de seus interesses tomasse partido no recebimento.

Desse modo, se estabelecia o impasse, tendo no cerne um “terceiro” encarnado na figura de Cândido. Era apostando no desvelamento dessas rivalidades parentais que os envolvidos na contenda procuravam sustentar seus casos, principalmente os advogados representantes da parte acusada:

De todo o exposto é bem claro ter sido a própria [autora] (por sugestão perversa de seu irmão Cândido), e não os [réus], a culpada do insucesso, do completo fracasso da combinação amigável celebrada entre os apelados e o procurador da apelante para o recebimento dos bens.

Conforme prosseguia a retórica da defesa do réu, desenterrava-se ainda mais o histórico da causa, apontando para o fato de que a ação movida por Maria Cândida era apenas um entre tantos episódios de contendas intra-familiares.

Moveu e sustenta este extravagante pleito única e exclusivamente (já devem disso estarem convencidos os provectoros julgadores) o ódio, o terrível e implacável ódio de irmãos, que a inveja cobiçosa acendeu no seio da família Câmara, e que fez a sua primeira abominável explosão contra a própria mãe comum deles, D. Mafalda Alves da Câmara, cuja interdição aquele seu filho Cândido promovera no intuito de fazer anular o arrendamento. Com efeito, uma vez obtida a interdição, sob o injustificável fundamento de prodigalidade, não tardou a ser proposta por Cândido contra os apelados a almejada ação de nulidade do arrendamento por motivo daquela prodigalidade.

[...]

Desiludido de sucesso nessa demanda, eis porém, que surge de novo Cândido pelo presente pleito, abusando do natural ascendente que exerce sobre sua irmã, a apelante, para nele empenhá-la contra os apelados: - é bem patente (vimos) a intervenção, aliás, preponderante, desse tredo personagem.

O discurso sobre os “motivos ocultos” que levavam Maria Cândida a promover a ação parecia ter seduzido Pedro Affonso Mibielli, Juiz da Comarca responsável pelo julgamento do litígio, para quem as alegações da autora de que os réus impunham obstáculos à entrega dos seus bens não se sustentavam pelas provas por ela apresentadas. “[...] essa desobediência só pode ser provada pela certidão do oficial encarregado da intimação do mandado para entrega”, e não constava dos autos

[...] que os réus fossem intimados originariamente pelo Juiz de órfãos para entregarem os bens em seu poder, porquanto pelos [documentos] que a [autora]. exibiu apenas se prova que os mandados foram expedidos, mas não que tivessem sido intimados aos [réus], pois nenhuma certidão de intimação por aquele Juízo consta do ventre dos autos.

Além disso, o juiz considerava

[...] que a obrigação de que os [réus] se negaram a entregar os bens de sua irmã a Autora é sem fomento de justiça, porquanto as cartas [anexadas pelos réus] de seu próprio procurador demonstram a evidência que [estes] jamais se negaram a entregar esses bens, ao contrário mostraram-se solícitos em entregá-los no dia que lhe fosse designado.

Por fim, segundo Mibielli o fato de a autora não ter provado impedimentos e obstáculos que seu irmão Pacífico, designado para o recebimento dos bens, teria encontrado em sua missão, “demonstram, antes que tudo, *o desejo imoderado de litigar sobre fatos aliás claros*”.⁴³¹

⁴³¹ Grifos nossos.

Condenada a autora, à mesma cabia apelar da sentença, o que fez, respondendo ao juiz que ela merecia “todo o respeito, para convigorar desde logo, que não pode ter desejos imoderados de litigar, [e] quem sabe não ter no Juiz da Comarca Pedro Affonso Mibielli garantia para seus mais razoados direitos”. O julgador, atacado em sua integridade jurídica, replicava ao insistir que não havendo por parte dos réus na entrega do bens

[...] desobediência nem oposição, não há motivos para litígio, e provocá-lo é a mais significativa demonstração de amor a demandas, que não pode ter uma pobre moça emancipada, que está em prejuízo próprio servindo a interesses de terceiros, porque a isso está sendo induzida. Esta é a verdade que não escapará ao critério dos honrados membros do Superior Tribunal.

A réplica⁴³² prosseguia, direcionada agora ao responsável pela argumentação jurídica da autora:

O Advogado da apelante tendo sido ultimamente ferido em diversas decisões deste juízo, fez de sua constituinte veículo para os desabafos pessoais ao prolatar da sentença apelada. Aí fica o que de mim se diz só e exclusivamente o Advogado da Apelante, porque tendo esta Comarca sete advogados, só um - o signatário da petição de [apelação] – está descontente com o Juiz superior, pois entendia que isto aqui era um país primitivo, onde tudo e todos lhe deviam obediência, e subordinação. Desiludido dos seus cupidos senhor de Arpagão, provaria nova tática, em que é tão prodigalmente abastecido o seu todo de profissional, e pela linguagem descortês entende intimidar, na persuasão de que o juiz ofendido não possa responder nos próprios autos.

Fazendo jus ou não às atitudes da autora e de seu advogado, essas linhas assinadas pelo Juiz Mibielli exemplificam claramente que a busca pela mediação do Estado nos conflitos entre particulares, inclusive envolvendo membros de uma mesma família, estavam permeadas por interesses que nem sempre se resumiam ao conteúdo da ação em si. Quer dizer, o questionamento judicial de limites de propriedade, da validade ou do cumprimento de contratos era algumas vezes apenas uma forma pela qual os litigantes intentavam afirmar seus interesses econômicos, políticos e sociais, para além de terem seus bens reavidos, suas dívidas saldadas ou sua propriedade respeitada. E afirmar seus interesses implicava, em grande medida, sobrepujar-se aos anseios daqueles vistos como inimigos, independente da natureza dessa inimizade. Esse tipo de

⁴³² *Réplica* é “o ato escrito, pelo qual o Réu se opõe ao Libelo articulado contra ele, mas sem excluí-lo”. FREITAS, A., *Vocabulario juridico...*, op. cit., p.342.

dinâmica das relações sociais estabelecidas naquela região ficava muito claro para o já referido juiz:

O Egrégio Tribunal bem compreende a que lutas fica exposto um juiz na campanha, quando antepõe a lei e o direito à chicana gananciosa servida por aventureiros vulgares, *que nos fatos mais simples da vida, nas relações jurídicas as mais claras, as mais preliminares, lobrigam com avidéz num litígio, como nova fonte inesgotável de especulações de toda a espécie.*⁴³³

Parece evidente que as palavras do magistrado estavam imbuídas de algum preconceito, bastante comum entre os letrados da época. Não obstante, se atenuarmos a sua dose de exagero, elas nos servem para expressar como o espaço de mediação de conflitos oficial, legitimado pelo Estado, era utilizado, muitas vezes, enquanto apenas mais uma arena onde os indivíduos podiam “testar” sua capacidade de mobilização de recursos de poder sobre aqueles que, no seu entendimento, lhe deviam submissão e deferência.

3.6 Os despejos rurais em Uruguiana: arrendatários diante de agregados e proprietários

Neste capítulo, temos nos preocupado em analisar os conflitos judiciais que envolviam arrendatários sob uma dupla perspectiva: em primeiro lugar, destacar características que eram singulares nesses conflitos, pelo fato de tratarem de disputas próprias a contratos de arrendamento, e em segundo lugar, demonstrar de que forma algumas contendas que incluíam arrendatários iluminam elementos mais amplos, referentes ao jogo de direitos e relações de propriedade que se constituíram no contexto da Campanha, ao longo de mais de sessenta anos.

Até o momento, nos centramos em discutir tais questões a partir das ações possessórias. De maior incidência que os processos de despejo, elas permitem perceber com maior precisão a verificação da existência (ou da ausência) de padrões nesses conflitos, através da comparação entre os mesmos. Contudo, pensamos que o fato de os processos de despejo conformarem um número bem menor de litígios seja passível de uma problematização. De acordo com o que já havíamos levantado na primeira seção do capítulo, a partir da análise dos quadros 3.1 e 3.2, a menor incidência de despejos judiciais pode revelar, em negativo, que a abertura desse tipo de ação, considerando

⁴³³ Grifos nossos.

todos os cálculos já referidos que os envolvidos nos litígios tinham que levar em conta, devia representar uma opção de maior radicalidade para a resolução de um conflito agrário. Nesses processos, a vitória do autor não implicava apenas o desmanche de um rancho ou de uma cerca, a restituição de bens, o impedimento de acesso a açudes ou matos. Se essas conseqüências, resultados de muitas ações possessórias, já representavam situações graves para os réus, imagine-se a obrigação de ter de desocupar um lugar que era não apenas o local de moradia de uma família, mas igualmente o seu principal meio de subsistência. Assim, o despejo judicial devia significar o rompimento definitivo entre os litigantes.

Apesar dessa drasticidade, o recurso a esse tipo de ação judicial foi crescendo gradativamente à medida que o século XX se aproximava. Do total de 15 processos de despejo que localizamos entre os fundos judiciais de Uruguaiana, presentes no APERS, 9 tiveram sua abertura nas décadas de 1890 e 1900. Entre os 4 que envolviam arrendatários como uma das partes litigantes, 3 correspondem ao mesmo período. Sendo assim, também os despejos judiciais refletiam o “cercamento ideológico”, fenômeno que discutimos no final do capítulo anterior. O processo de gradativa diminuição da tolerância a produtores “sem-terra” – isto é, aqueles que não possuíam a propriedade jurídica dos campos em que conduziam suas atividades produtivas – tomava forma na arena judicial com esses despejos, aspecto que Garcia examinou em Alegrete para o mesmo período.⁴³⁴

Portanto, não obstante serem poucos os casos, os despejos judiciais de Uruguaiana, enquanto fontes históricas, da mesma maneira que as ações possessórias, revelam importantes características do processo de (re)constituição de relações e direitos de propriedade que se estabeleciam na Campanha rio-grandense. Eles nos informam tanto sobre esses elementos quanto acerca dos modos pelos quais os arrendatários se movimentavam em torno desses direitos e relações.

Dessa forma, enquanto autores de processos de despejo, arrendatários poderiam, por exemplo, reivindicar direitos sobre campos contra pessoas que qualificavam como “agregados”. Em agosto de 1857, Dona Felicidade Marques de Oliveira requeria que o Capitão Fidêncio César de Paiva despejasse o campo que o seu finado marido José Marques Vianna havia arrendado de Francisco Xavier d’Azambuja.⁴³⁵ Pelas palavras da autora, o réu era agregado do antigo arrendatário, o Capitão Victorino da Costa Leite,

⁴³⁴ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., capítulo 3.

⁴³⁵ Uruguaiana. Depósitos/despejos, 1º CC, m.52, nº1770, 1857. APERS.

que com o contrato firmado pelo marido de Dona Felicidade, teve “de realizar uma mudança no mês de abril findo ficando ainda arranchado o seu agregado Capitão Fidêncio, tendo por vezes o Procurador da Suplicante lhe ordenado para desocupar o campo, não o tendo apresentando pretextos frívolos para não desocupar o campo”.

Quanto aos motivos que levavam à moção do despejo, a autora procurava deixá-los bastante claros. Ela ansiava que o Capitão desalojasse “o campo que intrusamente ocupa”, pois era “sua estada ali prejudicial [...], por passar a ter domínio no campo da arrendatária, fazendo ajuntamento de animaladas no campo, fazendo venda delas sem consentimento da arrendatária”.

Não constava dos autos do processo nenhuma reprodução de alguma fala do réu, e portanto, não temos como conhecer sua versão, e se ele reconhecia sua condição de agregado. Também a autora não anexou nenhum documento ao processo, nem ao menos algum que comprovasse seu título de arrendatária do campo em questão. Não obstante, após vinte dias, o processo se encerrava com a certidão de execução do mandado de despejo pelo oficial de justiça.

Se o Capitão Fidêncio César de Paiva de fato despejou o campo, não temos como saber. Mas o caso é ilustrativo na medida em que salienta a importância dos laços entre os ocupantes de um mesmo pedaço de terra nas relações de propriedade. Tal qual o caso envolvendo o réu Felisberto dos Santos, relatado na seção 3.3, a autora da ação apoiava seus motivos em torno do desrespeito ao seu “consentimento” que o réu cometeria com seus atos possessórios sobre o campo. Em outras palavras, o Capitão somente poderia usufruir daquelas terras com a autorização de Dona Felicidade, ainda que sua autoridade sobre o campo estivesse baseada apenas em sua própria palavra, não havendo documento ou depoimento testemunhal que provasse o seu domínio sobre o mesmo. Neste caso, o fato de qualificar o réu como “intruso” foi suficiente para promover seus interesses através da execução do mandado de despejo.

Uma situação similar a essa, embora com maiores detalhes, voltaria a ocorrer mais de quarenta anos depois, em fevereiro de 1901. José Lagraña solicitava judicialmente que Avelino Salinas e Quirino Mathias de Souza despejassem o campo que ele havia arrendado em hasta pública, estando os réus ali arranchados por concessão do antigo arrendatário Hildebrando Soares Leães.⁴³⁶

⁴³⁶ Uruguiana. Depósitos, 2º CC, m.24, nº704, 1901. APERS.

Ao contrário da autora do processo anterior, Lagraña procurava comprovar seu domínio sobre o campo por meio de documentos, apresentando o edital do arrendamento em praça pública, a procuração na qual constituía, juntamente com sua mulher, um procurador para representá-los no leilão judicial, e o auto do mesmo confirmando sua arrematação.

Também diferentemente do caso anterior, este processo chegou até uma sentença formal, assinada pelo Juiz Pedro Affonso Mibielli, depois de corridos os procedimentos legais da ação:

[Porque] considero a) que o [autor] como arrendatário do imóvel constante de [edital de leilão judicial de arrendamento anexado aos autos], para bem livremente usar e gozar da coisa locada assiste o direito da interdita por endeio [?] até mesmo contra o locador enquanto durar a locação, e do mandado de evacuando contra [ilegível] intimou; b) que os [réus]. foram intimados [...], dentro do largo prazo de uma audiência, evacuar o campo que ocupam e que está locado ao [autor] sob pena de mandado de evacuando, correndo todas as despesas por conta dos [réus].; c) que assinado esse prazo [...] sem que dentro dele opusessem contestação ao pedido [os réus não haviam comparecido a nenhuma das audiências] ou evacuassem o campo ocupado; d) que, ainda que contestação fosse oferecida, não suspendia ela a expedição do mandado senão pela forma e pelos termos do Assento de 23 de julho de 1811. Julgo provada a intenção do [autor]. e mando que se passe mandado de evacuando na forma da lei. Custa pelos [réus] em que os condeno.⁴³⁷

Cumprindo-se a sentença, foi expedido mandado de *evacuando*. Sendo este executado pelo oficial de justiça, o mesmo relatou que, logo após terem sido intimados os réus Avelino Salinas e Quirino Mathias de Souza, abandonaram o campo, deixando-se “de proceder ao despejo judicial”.

Apesar dos maiores detalhes que trazia, na comparação com o despejo de 1857, nos autos deste processo também não há registro algum das falas dos réus, pois além de não terem se feito presentes nas audiências, não opuseram contrariedade à intenção do autor, nem o caso foi aberto para a dilação probatória⁴³⁸, momento em que se colheriam depoimentos de testemunhas.

E igualmente ao processo ocorrido há mais de quarenta anos antes, o autor do requerimento de despejo baseava seus motivos no fato de não lhe convir que os agregados continuassem a ocupar o campo por ele tomado em arrendamento. Segundo a

⁴³⁷ Grifos do original.

⁴³⁸ *Dilação probatória* é o espaço de tempo que o Juiz concede às partes em Juízo para a produção das provas. SOUSA, J., *Primeiras linhas sobre o processo civil...*, op. cit., pp.132-133.

sentença do juiz, dessa forma poderia proceder, uma vez que, como arrendatário, lhe era facultado “bem livremente usar e gozar da coisa locada”.

Em ambos os processos, a qualidade de arrendatário permitia aos autores declarar domínio sobre o campo em que outros estavam instalados a título de agregados. Ou seja, se apresentando os autores sob este rótulo, as autoridades judiciais compreendiam que eles tinham um “melhor direito”⁴³⁹ sobre aqueles campos do que indivíduos qualificados como “agregados” (embora fiquemos aqui somente com a impressão dos “vencedores”).

A exemplo de alguns contratos de arrendamento relatados no final capítulo anterior, também esses litígios parecem indicar que, no processo de cercamento “ideológico” em andamento na Campanha, arrendatários poderiam cumprir uma função social de “desembaraçadores” dos campos ocupados por aqueles que não possuíam a propriedade jurídica da terra. Em outras palavras, o arrendamento transferia do proprietário ao arrendatário, juntamente com o direito de exploração, a responsabilidade de promover a remoção de agregados, arranchados e peões, ou, segundo os termos de muitos desses contratos, entregar a propriedade arrendada livre de “intrusos”.

Entretanto, o que ocorria quando os arrendatários situavam-se do lado acusado em um processo de despejo, isto é, enquanto réus, a perigo de terem de desocupar campos que arrendavam?

Nesta posição se encontrava Severo Luzardo, em maio de 1900, requerido, por Zeferino Alves da Cunha e sua mulher, para despejar o campo que ocupava como arrendatário.⁴⁴⁰ Conforme os autores,

[...] sendo Francisco de Paula Noronha e sua mulher senhores e possuidores de uma parte de campo, na sesmaria de Guapitangui, na extensão de 13.590.720 metros quadrados, pouco menos de 16 quadras de sesmaria, deram essa parte de campo em arrendamento a Severo Luzardo, em 28 de dezembro de 1898 a prazo de seis anos, como se prova com o documento junto sob nº1 (escritura de arrendamento em 24 de setembro de 1899), Francisco de Paula Noronha e sua mulher venderam aos [suplicantes] essa parte de campo, arrendado a Severo Luzardo, conforme documento junto sob nº2 (escritura de compra e venda) e

⁴³⁹ Ao analisar o histórico de disputas judiciais sobre uma propriedade específica em Buenos Aires, no século XIX, Maria Verônica Secreto afirma que “Entre as noções acerca da propriedade que acudiram para gerar esta sede de conflitos devemos mencionar a categoria de ‘melhor direito’: ainda que há alguns em que o melhor direito é fácil de estipular, como no caso da existência de títulos, a existência de um direito consuetudinário de ocupação efetiva levou a muitos ocupantes a reclamar em este caso terras que efetivamente ocupavam com gados [...]”. SECRETO, Maria Verônica. *Procesos judiciales y recorridos administrativos. La conflictiva propiedad de los Diaz Velez*. Buenos Aires, siglo XIX. *Prohistoria*, janeiro de 2001.

⁴⁴⁰ Uruguaiana. Depósitos, 2º CC, m.24, nº702, 1900. APERS.

em vista da compra entendeu-se o primeiro [suplicante] com o [suplicado] Severo para entrega do campo, *respondendo este que não julgava os [suplicantes] com direito à receber o campo, pendente o arrendamento.*⁴⁴¹

No entendimento de Luzardo, seu direito de arrendatário deveria ser respeitado mesmo com a venda do campo, uma vez que seu contrato ainda não havia expirado; Noronha e sua mulher, por sua vez, compreendiam a questão de um modo diferente: tendo eles próprios juntado a escritura de arrendamento do contrato do réu, procuravam provar sua intenção demonstrando que na mesma não havia qualquer condição que garantisse ao arrendatário sua manutenção em caso de venda do campo, além de anexarem a escritura de compra e venda do mesmo campo, em cujo teor, assim como o outro documento, não apresentava ressalva ao arrendamento do réu.

Todavia, não se deu prosseguimento ao processo judicial. Depois de ser certificada a intimação ao réu sobre o conteúdo da petição inicial dos autores, os autos constavam das seguintes linhas:

Ilmo. Sr. Juiz Distrital

A 29 de maio do corrente ano me foi distribuída a presente ação, tendo sido o réu citado a 25 de junho, citação essa que não foi acusada em audiência e por conseguinte acha-se circumduta.

Em vista do exposto e do silêncio do Autor sobre o feito vem o [suplicante] requerer a V.^a S.^a que tenha baixa a distribuição feita”

11 de agosto de 1900 – o Escrivão Antônio Martins Pereira da Rosa.

Quatro dias depois, produzia-se a certidão de que Antônio B. da Fonseca Lobo havia dado baixa à solicitação do escrivão. Assim, o processo se encerrava três meses depois de iniciado. Aparentemente, os autores, por motivos desconhecidos, não quiseram levá-lo adiante.

De maneira similar se procedeu a outra ação de despejo cujo réu era um arrendatário. Em dezembro de 1906, Alexandre José de Menezes e Ascendino José de Menezes requeriam que Anna Alves de Escobar despejasse o campo que eles haviam comprado de André Soares de Menezes.⁴⁴² A ré havia arrendado o campo deste, e subarrendado a Modesto Ferreira de Araújo. Este, dois meses depois, abandonara o mesmo. Para os autores, a arrendatária,

⁴⁴¹ Grifos nossos.

⁴⁴² Uruguaiana. Depósitos/despejos, 1º CC, m.52, nº1803, 1906. APERS.

[...] apesar de nenhum direito poder agora invocar, porque transferiu a outro o seu contrato, e porque esse outro, ciente de que os compradores querem ocupar o imóvel comprado, dele se retirou, continua a habitar o estabelecimento vendido por André e nesse campo conserve seus gados.

Com esses argumentos, os irmãos José de Menezes procuravam expor uma certa “teimosia” de Anna Escobar, pois seu próprio subarrendatário já havia deixado o campo, e este abandono explicar-se-ia por sua ciência de que seu contrato terminava devido à venda do mesmo a terceiros. Desse modo, tentavam desautorizar a resistência da ré em desocupar aquelas terras.

Essa recusa de Anna Escobar seria ainda mais agravada pelo fato de que a escritura de compra e venda que os autores celebraram com o antigo proprietário André Soares de Menezes, assim como no caso anterior, não ressalvava o contrato que este havia firmado com a ré.

Não tendo comparecido Anna Escobar à primeira audiência, foi expedido um mandado de intimação para que a mesma desocupasse o campo no prazo de dez dias. Executado o conteúdo deste mandado, uma nova audiência foi realizada, e mais uma vez a parte acusada se ausentava. O processo fora interrompido bruscamente, não havendo mais nada após a transcrição do termo dessa audiência.

Além de não terem completado todas as etapas processuais, esses dois casos guardavam semelhança entre si em relação a suas motivações: compradores de campos, procurando entrar na posse dos mesmos, se deparavam com ocupantes auto-declarados como arrendatários dos antigos proprietários; os primeiros, por certificarem, conforme as escrituras de compra e venda, que não eram obrigados por nenhuma ressalva a conservarem os contratos desses arrendatários, desejavam que estes despejassem os imóveis; já os arrendatários, por seu turno, se recusavam a abandonar os campos que arrendavam, acreditando serem seus respectivos contratos “firmes e valiosos” (segundo a expressão habitual que continham), uma vez que estes não haviam expirado seu prazo integral.

É interessante perceber que, em ambos os processos, os “terceiros”, isto é, os vendedores dos campos, que eram também arrendadores dos mesmos, pareciam “lavar as mãos” em relação às suas transações, não se preocupando em explicitar as condições de conservação dos contratos em caso de venda das propriedades arrendadas. De fato, esse tipo de preocupação era algo incomum nas práticas contratuais de Uruguiana: conforme os dados produzidos a partir das escrituras públicas, em apenas 14 contratos

de arrendamento de terra a obrigação de conservação do arrendatário em caso de venda do campo estava assegurada em suas letras miúdas.

No entanto, também nos chama a atenção o fato de que as duas ações foram encerradas antes de seu julgamento: a primeira, devido à anulação da citação do réu pelo silêncio do autor, e a segunda, por razões que não ficaram claras. Certamente existia a possibilidade de os autores procurarem meios extrajudiciais para atingirem seus objetivos, despejando os arrendatários de seus campos através de outros tipos de expedientes, como o uso de violência ou constrangimentos de outra natureza. Porém, ela pertence somente ao campo da especulação, o mesmo que nos permite pensar que os arrendatários saíram, na prática, vitoriosos desses processos em que eram réus, ou seja, não sendo mais perturbados ou coagidos a deixarem as terras que arrendavam. De fato, o que podemos afirmar, além de especulações bem-fundamentadas, é que ao menos judicialmente, os novos proprietários não conseguiram desalojar os arrendatários. Neste quesito, os últimos representavam “ossos mais duros de roer” para os reclamantes do que os agregados; quer dizer, se na moção de um processo de despejo contra um agregado as chances de vitória eram consideráveis, o mesmo não se dava quando se encontrava no lugar do réu um arrendatário.

A respeito desses processos de despejo, não podemos ir muito além dessa discussão qualitativa. De acordo com o que já havíamos ratificado, 4 casos não configuram uma amostragem muito representativa, ainda que digam respeito ao total de despejos judiciais envolvendo arrendatários reunidos no fundo documental do município, organizado pelo APERS. Além disso, como em relação a qualquer tipo de registro histórico, há sempre que se considerar a conservação imposta pelo tempo, e nos separando de sua época de produção mais de um século, é possível que documentos tenham se extraviado, ficando esquecidos pelo passar dos anos. Contudo, os arrendatários dos litígios que pudemos trazer à tona parecem ter sido bem-sucedidos, fossem como autores, fossem como réus, e bem assim, tanto contra agregados quanto em oposição a proprietários.

* * *

Arrendatários colocaram uns e foram colocados por outros no banco dos réus dos tribunais de Uruguiana. Seus adversários foram novos proprietários, velhos agregados, posseiros, e algumas vezes, até mesmo os arrendadores de seus bens.

No cerne dos conflitos estiveram quase sempre discussões a respeito de relações e direitos de propriedade que se constituíam sobre os bens arrendados. Essas discussões, em alguns casos, estavam perpassadas por tensões entre controle e autonomia e a garantia do cumprimento de cláusulas contratuais, elementos característicos de uma relação de arrendamento. Em outros, espelhavam problemas mais amplos, próprios ao embate de direitos coletivos e individuais e ao choque entre velhas práticas de propriedade e novas percepções acerca do uso e do acesso aos recursos produtivos como terra e gado. Havia situações em que essa dupla perspectiva sobre os conflitos poderia estar até mesmo combinada em litígios ricos em detalhes de argumentação jurídica, de debate de concepções sobre direitos e de estratégias variadas para fazer prevalecer os respectivos interesses. Ou ainda, detrás de disputas mediadas pelo Estado, poderiam se revelar brigas pessoais em que a vitória perante as autoridades judiciais implicava, prática e simbolicamente, o fortalecimento de suas redes de poder sobre aquelas do adversário.

Enfim, os litígios agrários de Uruguaiana que levaram arrendatários a juízo integravam uma gama maior de conflitos judiciais e extrajudiciais que ocorreram no município. As disputas nos quais os mesmos estavam imbricados manifestavam as transformações que aconteciam na Campanha rio-grandense desde meados do século XIX até as primeiras décadas do século XX. E como salienta Graciela Garcia, apoiando-se em Fradkin, esses conflitos devem ser levados em conta como condicionantes dessa transformação, não apenas seus meros reflexos.⁴⁴³ Trocando-se os termos, todos aqueles elementos de transição discutidos nos capítulos anteriores, principalmente referentes à alta valorização da terra, à mercantilização e às mudanças no estatuto jurídico deste bem de produção, e em torno do qual se estabeleciam as principais relações sociais daquele contexto, constituíram um processo em que os próprios agentes sócio-históricos tiveram atuação decisiva. Assim, os arrendatários, tais quais outras categorias de produtores existentes no universo rural da Campanha, ao mesmo tempo em que produziam conflitos, produziam sua própria realidade. As respostas que davam às situações que se apresentavam diante de si ajudaram a construir o complexo cenário desse período da história brasileira.

⁴⁴³ GARCIA, G., *O domínio da terra...*, op. cit., pp.174-177.

CONCLUSÃO

Nossa dissertação tomou como objeto central as relações e práticas de arrendamento estabelecidas na paisagem agrária do município de Uruguaiana, situado na Campanha rio-grandense, buscando percebê-las ao longo dos sessenta anos compreendidos entre 1847 e 1910, período no qual se processavam importantes mudanças socioeconômicas e no regime de propriedade fundiária no Brasil.

Os registros mais remotos desse tipo de contrato na América portuguesa remontam ao século XVII, e no território correspondente ao Rio Grande do Sul, às décadas finais do século XVIII.

Entre os habitantes dos campos uruguaianenses, desde pelo menos a metade do século XIX, arrendamentos já eram firmados. Estes contratos possuíam escasso registro entre os acordos estabelecidos publicamente, isto é, através da mediação do Estado.

Contudo, a partir da década de 1880, novos impulsos levaram indivíduos a se apresentarem perante os notários locais e se tornarem arrendadores e arrendatários de terra e gado, formalizando relações contratuais por meio das escrituras públicas. Mais do que o desenvolvimento das instituições estatais, isso refletia a busca empreendida pelos produtores por alternativas de aceder aos principais meios de subsistência existentes na Campanha. Diante da obstaculização do livre acesso à terra, resultado de um complexo processo que envolvia a altíssima valorização deste bem, o fim da utilização da mão-de-obra escrava, as restrições e o reordenamento jurídico da propriedade fundiária refletidos pela Lei de Terras, além do cercamento dos campos, aqueles desprovidos do acesso direto à terra, mas também outros que já eram proprietários, procuraram nesses contratos agrários saídas que permitissem a manutenção de suas atividades econômicas, que em geral giravam em torno da pecuária desenvolvida extensivamente. Os arrendamentos, então, surgiram como respostas de uma parcela dos produtores a essa realidade emergente no meio rural brasileiro.

Todavia, esses contratos implicavam igualmente muitas outras motivações. O arrendamento possuía também a dimensão de um empreendimento agrário. Se agregados, arranchados, posteiros e outras categorias de indivíduos que não possuíam a propriedade jurídica dos campos nos quais estavam estabelecidos vivenciaram a formalização desse tipo de contrato como uma imposição, uma restrição a sua autonomia enquanto produtores, um proprietário, por sua vez, poderia se tornar

arrendatário da terra de outro proprietário, desde que compreendesse alguma vantagem econômica em cristalizar esse tipo de vínculo com o mesmo. E como demonstramos, pelo menos um aspecto era bastante evidente nesse sentido: as rendas pagas, que em grande parte dos casos representavam montantes muito reduzidos em comparação com o preço de compra de uma parcela de campo. Desse modo, os arrendatários poderiam, ao menos em tese, reinvestir uma quantia considerável do capital que seria reservado à aquisição de uma propriedade (expressão usada com o sentido de “unidade produtiva”) em outros insumos necessários à produção, como gado e mão-de-obra, principalmente.

Apesar disso, nem sempre os valores do arrendamento e da compra do hectare de terra foram tão distantes entre si, pois temos de considerar a dimensão temporal do médio prazo implicado pelo intervalo entre 1847 e 1910. Ao longo desses anos, o preço das rendas foi se elevando, chegando a seus índices mais altos na primeira década do século XX. Variaram com o tempo também os prazos de duração dos contratos. Aqueles de média duração – quatro a seis anos – predominaram por todos os sessenta anos. No entanto, os prazos mais extremos apresentaram uma evolução inversamente proporcional: enquanto até o fim da década de 1870 contratos de longa duração – de sete anos em diante – eram comuns e os de curto tempo – menores do que quatro anos – ínfimos, à medida que o século XIX chegava ao seu fim a situação mudou completamente, com o crescimento dos prazos curtos e o quase desaparecimento das durações mais longas.

Com o passar do tempo igualmente variaram as extensões de terra tomadas em arrendamento. Em meados da segunda metade do século XIX, os arrendamentos registrados publicamente se restringiam quase que a frações consideradas médias e grandes para a atividade de criação de animais; gradativamente, a partir de 1880, as parcelas arrendadas passaram a ser majoritariamente representadas por propriedades cujas extensões se situavam, em média, entre 100 e 500 hectares. É claro que a própria concepção sobre o tamanho das propriedades se transformou também com o passar dos anos; não obstante, essa proliferação dos “pequenos arrendamentos” ainda é significativa, refletindo a própria redução das dimensões de cada unidade produtiva provocada pelas partilhas de heranças, mas também, como pudemos perceber através da associação das extensões com estimativas de sua capacidade de lotação, pela diversificação das características dos arrendatários em si: assim, no florescer do século XX, os pequenos arrendatários, ou arrendatários pequenos criadores, tendiam a ser maioria entre as categorias daqueles que arrendavam terras. É provável que

contribuíssem com o aumento gradativo dessa camada de pequenos arrendatários muitos daqueles antigos produtores desprovidos da propriedade jurídica das pequenas frações de terra que ocupavam, agora compelidos a se submeterem à formalização de um contrato de arrendamento.

Ainda que pela existência de arrendamentos de chácaras e de frações de terra reduzidas (abaixo de 100 hectares) pudemos evidenciar que alguns arrendatários destinariam as terras à exploração agrícola, não há como negar que a maior parte dos contratos estava associada à reprodução da pecuária, atividade produtiva predominante na Campanha. Os arrendamentos de gado, de menor incidência dos que os de terra, apenas ratificam esse argumento. Embora pudessem se manifestar a partir de motivações diversas, seu ápice no decênio de 1881-1890, coincidente com a desestruturação da escravidão na paisagem da Campanha, permitiu-nos estabelecer conexões com o processo de reorganização da mão-de-obra nas estâncias. Cativos compunham, até esse período, parte essencial da população ocupada nas lides de criação de animais. A redução de braços produzida pela gradativa abolição da escravidão implicava conseqüências importantes para a pecuária: perder um trabalhador significava não poder tratar adequadamente cerca de 500 animais, por exemplo. Assim, pelas características dos tamanhos dos rebanhos arrendados, e pelo fato de os proprietários dos mesmos exigirem dos arrendatários, além da renda sobre os animais, apenas a entrega da mesma quantidade de cabeças ao término dos contratos, é provável que a cessão de gado em arrendamento representasse uma outra face das alternativas buscadas pelos produtores nesse contexto de transformação: um uso minimamente racional – e de baixos riscos - do gado “excedente”.

Portanto, os arrendamentos, pela série de características apontadas acima, se conformaram em alternativas encontradas por uma parcela dos habitantes da Campanha de Uruguaiana diante dos diferentes aspectos pelos quais esse contexto em transformação era vivenciado.

Esses contratos, uma vez que eram produzidos a partir de tal conjuntura, carregavam em si relações de propriedade próprias à mesma, cristalizadas sob a forma de cláusulas contratuais. Dessa forma, também revelavam como estas relações se transformaram ao longo do mesmo período. Percebemos este aspecto sob dois ângulos de visão: as relações de propriedade implicadas diretamente pelos vínculos de arrendamento e aquelas que diziam respeito a elementos que extrapolavam a dimensão contratual.

Enfocados sob o primeiro ângulo estavam condições como as que versavam sobre a edificação de benfeitorias. Apesar do silêncio a esse respeito predominante em boa parte das escrituras, conforme o teor de algumas, os arrendatários poderiam ser obrigados à realização de benfeitorias as mais variadas, como o levantamento de cercas de arame, o reparo de edificações já existentes (a exemplo de casas de moradia e instalações produtivas) e a conservação ou o melhoramento de pomares e hortas. Menos incomuns do que essas obrigações era, no entanto, a explicitação da possibilidade ou não dessas benfeitorias serem indenizadas: ainda que nos últimos anos do período estudado os arrendatários estivessem em uma situação de assegurar indenizações, na maior parte dos casos revelados pelos contratos eles não obtiveram a mesma garantia, independentemente do que estava assinalado na legislação vigente acerca do tema, e considerando-se que com a edificação de benfeitorias o arrendatário incorporava trabalho aos bens do proprietário arrendador.

Outras cláusulas comuns em algumas escrituras eram as que regulavam o acesso aos matos das propriedades arrendadas. Geralmente, os proprietários restringiam o mesmo somente aos arrendatários. A preocupação com a regulação de tal atividade estava presente na legislação brasileira desde a Lei de 1850 – embora mais pormenorizadamente a partir do decreto de 1899 -, mas principalmente nos textos dos uruguaios que redigiram seu Código Rural. Partindo dessas preocupações e das características gerais reveladas pelos contratos, notamos que o controle de acesso aos matos, não obstante fosse administrado privadamente, ou seja, restrito à pessoa do arrendatário e/ou do proprietário, era realizado de maneira não-absoluta: havia uma série de limitações impostas à extração de madeira, e em geral se determinava que esta fosse destinada somente ao consumo do estabelecimento arrendado.

Tratando-se do outro ângulo através do qual procuramos focar as relações de propriedade contidas nos contratos, demonstramos que estas poderiam se manifestar por aspectos contraditórios, a princípio. Assim, alguns campos arrendados eram desfrutados em comum, quer dizer, ocupados simultaneamente por arrendatários e proprietários. Em certas ocasiões, isso se dava a partir de cláusulas preestabelecidas entre os contratantes, como o uso comum de áreas de pastagem e aguadas, ou mesmo de animais e outros meios de produção. Em outras, esse desfrute aconteceria em virtude de as propriedades arrendadas estarem *pro indiviso*, ou seja, não divididas pelos herdeiros que sobre as mesmas possuíam direitos.

Concomitantemente às manifestações de usos comuns, iniciava-se o processo de cercamento das propriedades na Campanha. De fato, algumas parcelas de terra arrendadas já eram descritas nas escrituras contendo cercas de arame em seu perímetro, principalmente na última década do século XIX e nos primeiros dez anos do XX. Além de poderem ser obrigados pelos contratos a edificarem cercas ou zelar por aquelas já existentes, os arrendatários ficavam comprometidos, em outras situações, a impedir o estabelecimento de terceiros dentro dos limites dos campos que arrendavam, a quem os textos desses contratos usualmente qualificavam de “agregados ou intrusos”. Desse modo, eles poderiam se tornar os “executores” dos proprietários na exclusão desses produtores do acesso direto à terra, dando forma a mais um aspecto da transformação das relações de propriedade que se processava na Campanha.

Outra face dos contratos que salienta a ligação dos arrendamentos com todas essas transformações diz respeito a suas implicações jurídicas. De fato, por meio de alguns exemplos pontuais, verificamos como as escrituras públicas poderiam cumprir a função de um “reconhecimento jurídico” da propriedade alheia. De acordo com o que ressaltamos, no período oitocentista, a situação da propriedade fundiária no Brasil era bastante complexa, ocasionando uma série de conflitos e debates a respeito de posses e títulos legais sobre o solo. Sendo assim, ao registrarem contratos de arrendamento, os possuidores particulares solicitavam a mediação do Estado em suas relações, e, logo, a oficialização dos seus poderes sobre as parcelas de terra arrendadas. Expressando-os por meio de um documento como uma escritura pública, tinham reconhecidos seus domínios com a legitimação feita pelos arrendatários. Conseqüentemente, passavam a ser legalmente proprietários, precavendo-se de possíveis contestações de terceiros em relação à legitimidade de seus bens imóveis.

Entretanto, livres de contestações não estavam todas essas transformações. De fato, e mesmo por serem diversas, por vezes conflitantes, as manifestações dessas relações de propriedade foram colocadas no cerne de disputas entre os agentes sociohistóricos da Campanha. Sendo tocadas pelas instituições estatais, as contendas tomaram a forma de litígios judiciais. E envolvidos nos mesmos, como autores ou réus, estiveram em certos momentos os arrendatários. A partir da análise desses conflitos agrários, nominalmente “ações possessórias” e “processos de despejo”, evidenciamos como os litigantes compreendiam os atos de seus adversários enquanto nocivos aos seus respectivos direitos, muitas vezes legitimados pelo costume e por práticas tradicionais,

de que maneira estes eram traduzidos juridicamente pelos advogados, além de como refletiam interesses concretos postos em jogo.

Os litígios ocultavam, sob as mesmas classificações jurídicas, situações concretas distintas entre si. Algumas diziam respeito a disputas diretamente relacionadas com a prática dos arrendamentos, emergidas a partir do descumprimento de cláusulas estabelecidas nos contratos. Em tais casos, os demandantes apostavam na efetivação dos rigores contratuais, e no peso dos documentos de caráter público. Isto, contudo, dependia da interpretação da legislação que adotariam os advogados, e principalmente, os juízes responsáveis pelas causas. Dependendo do caso, o que era firmado na letra dos contratos poderia ser flexibilizado, demonstrando que a rigidez dos mesmos era relativa.

Igualmente relativas eram as vantagens e desvantagens que arrendatários poderiam obter em conflitos diante de indivíduos enquadrados sob outras categorias de acesso à terra, como proprietários, posseiros ou agregados. Como ressaltamos a partir das situações concretas narradas, inclusive o auto-reconhecimento ou a recusa de ser qualificado como “arrendatário” dependia das circunstâncias, principalmente daquelas acerca das diferenças sociais e da hierarquia de direitos de propriedade na relação entre os litigantes. Por conseguinte, o rótulo poderia representar, em uma disputa por um pedaço de campo contra proprietários com títulos, o reconhecimento da necessidade do consentimento alheio para se aceder à terra em questão. Em uma situação diferente, em oposição a um posseiro, ser classificado enquanto “arrendatário” era desejável, uma vez que o contrato de arrendamento poderia expressar algum “nível” de direito de propriedade sobre o bem arrendado, mesmo que momentâneo. Tudo dependia da interpretação que sairia vencedora em relação à hierarquia dos direitos em questão.

A interpretação também era decisiva quando se confrontavam direitos de propriedade que extrapolavam as relações características de um arrendamento, como disputas que opunham usos comuns contra desfrutes exclusivos dos campos. Em uma paisagem agrária cuja principal atividade econômica era a pecuária desenvolvida e reproduzida extensivamente, isto é, a partir da incorporação contínua de maiores extensões de terra, levantar uma cerca que impedisse o acesso dos animais a aguadas ou limitar a circulação do gado pelo “campo aberto” estava longe de constituir um ato consensual. Por isso, aqueles que a isso se opunham procuravam legitimar seus direitos com base na tradição e no costume. Porém, isto não significa que defendessem uma “coletividade” contra o arbítrio individual, embora assim tentassem transparecer. Em

realidade, procuravam fazer valer direitos vivenciados individualmente, mas que eram desfrutados por uma coletividade, ainda que esta fosse restrita (à parentela, aos vizinhos), nunca é demais salientar.

Todos esses aspectos apontam para o caráter “social” das relações de arrendamento, e de propriedade em geral; ou seja, elas se manifestavam e se redefiniam cotidianamente no âmbito dos vínculos entre os sujeitos. Por estes, perpassavam elementos de tensão, como controle e autonomia, dependência pessoal e reciprocidade, deferência e resistência. Logo, além de sociais, eram relações de poder, e assim sendo, enfatizam a atuação direta desses sujeitos que habitavam a Campanha sobre essas transformações, das quais eram ao mesmo tempo testemunhas oculares e agentes.

Finalmente, podemos atribuir a esse conjunto de mudanças, referentes às características dos arrendamentos em si, e às relações de propriedade, um caráter capitalista? Apesar da grande pertinência desta questão, respondê-la foge à alçada desta dissertação. De fato, enfatizamos a todo o momento que devido a uma série de aspectos, a exemplo da predominância dos prazos de duração média, das rendas relativamente baixas e dos arrendamentos de gado, os padrões dos contratos, de modo geral, os colocam muito mais próximos a uma dinâmica econômica “tradicional” do que “moderna”. Considerando-se apenas estas características, os arrendamentos implicavam alternativas circunscritas aos limites da pecuária extensiva, não obstante a última década analisada (1901-1910) apresentar indícios tradicionalmente associados à uma dinâmica capitalista, como rendas mais homogêneas e em elevação, além do crescimento de casos de contratos de curta duração, que refletiriam um processo mais consolidado de mercantilização da terra.

Já a respeito dos aspectos concernentes às relações de propriedade imbricadas nos contratos, se não asseguram o mesmo caráter tradicional, não necessariamente apontam para um triunfo da propriedade fundiária de tipo capitalista, configurando, no máximo, uma fase de “transição”. Como ressaltamos anteriormente, a própria noção do triunfo da propriedade privada absoluta ou plena no século XIX deve ser problematizada, pois aquelas características em geral a ela associadas dificilmente são verificadas empiricamente, pelo menos na Campanha rio-grandense do período. O que podemos dizer com certeza é que as diferentes manifestações da propriedade estavam em tensão, podendo ou não redundar em conflitos, a exemplo dos usos comuns e do cercamento das terras.

Não obstante, isso não é suficiente para respondermos satisfatoriamente à indagação formulada. Faltariam elementos relativos a outras manifestações do processo de transformação. Não analisamos, por exemplo, como os arrendamentos respondiam ao avanço da “fronteira agrária” em Uruguaiana, ou, em outras palavras, que regiões geográficas circunscritas ao município foram tomadas em arrendamento, e como essa apropriação se deu ao longo do tempo. Sob tal aspecto, os arrendamentos referentes a terras localizadas em território uruguaio poderiam iluminar algumas das características do avanço dessa fronteira, uma vez que a maioria dos contratantes envolvidos nesses contratos residia no Brasil.

Igualmente, não nos detivemos no debate clássico acerca da renda da terra. Certamente que o domínio do mesmo permitir-nos-ia estabelecer diferenças entre a renda obtida sob uma lógica de produção não-capitalista e a renda produzida no âmbito da lógica capitalista.

Além disso, apesar de em algumas oportunidades ao longo de nosso texto fazermos menção à estrutura produtiva da Campanha rio-grandense, nossas fontes não nos possibilitaram ir muito além de informações qualitativas e comparativas, especulações e suposições, no que concerne à “empresa agrária” implicada pelo arrendamento, principalmente a respeito da mão-de-obra utilizada nas explorações arrendadas. Uma análise mais aprofundada sobre o funcionamento de uma unidade produtiva administrada por um arrendatário possibilitaria avaliar as reais diferenças e/ou semelhanças desse tipo de acesso à propriedade em relação à estrutura produtiva mais ampla de Uruguaiana. Por outro lado, ainda que ajude na compreensão da reconfiguração do acesso à terra no período, nosso estudo, excetuando-se alguns aspectos, não tem muito a dizer sobre a reorganização da mão-de-obra rural nessa mesma conjuntura, elemento fundamental para a emergência da lógica de produção capitalista.

Apesar dessas ressalvas, esperamos que nosso trabalho sirva para apontar elementos que auxiliem na discussão desse processo de transformação das relações socioeconômicas manifestado no meio rural brasileiro da virada do período oitocentista para o século XX.

FONTES

Fontes manuscritas

Arquivo Público do Estado do Rio Grande do Sul

- escrituras públicas de contratos de arrendamento:

Uruguaiana. 1º Tabelionato. Livros de Transmissões e Notas 1-31, 1847-1910.

Uruguaiana. 2º Tabelionato. Livros de Transmissões e Notas 1-4, 1870-1878.

Uruguaiana. 2º Tabelionato (2º Notário). Livros de Transmissões e Notas 1-24, 1879-1908.

Uruguaiana. 2º Distrito. Livros de Transmissões e Notas 1-12, 1867-1895; Livros de Transmissões e Notas 1-3, 1895-1907.

Uruguaiana. 3º Distrito. Livros de Transmissões e Notas 1-3, 1895-1909.

Uruguaiana. 4º Distrito. Livros de Transmissões e Notas 1-5, 1896-1910.

Uruguaiana. 5º Distrito. Livro de Transmissões e Notas 1, 1901-1902.

- inventários *post-mortem*:

Uruguaiana. 1º Cartório de Cível e Crime, maço 2, nº78, 1892; maço 3, nº122, 1898; maço 6, nº252, 1913; maço 7, nº296, 1918.

Uruguaiana. 1º Cartório de Órfãos e Ausentes, maço 17, nº328, 1884; maço 21, nº416, 1894; maço 24, nº474, 1904.

Uruguaiana. Provedoria, m.4, nº67, 1907.

- ações possessórias e processos de despejo:

Uruguaiana. Possessórias, 1º Cartório de Cível e Crime, maço 5, 1872-1920; maços 19-22, 1847-1915.

Uruguaiana. Depósitos/despejos, 1º Cartório de Cível e Crime, maço 52, 1850-1919.

Uruguaiana. Depósitos, 2º Cartório de Cível e Crime, maço 24, 1881-1922.

Uruguaiana. Embargos, 2º Cartório de Cível e Crime, maço 62, 1890-1897.

Arquivo Histórico do Rio Grande do Sul

Uruguaiana. Correspondência da Câmara Municipal, maços 336-341; 368, 1847-1910.

Museu Dr. Pedro Marini

Uruguaiana. “Relatório das Posturas da Câmara Municipal da Vila de Uruguaiana”. Livro de registros de correspondências da Câmara Municipal da Vila de Uruguaiana de 1847-1848. Sala Raul Pont. RP / pasta 2, gaveta 06, documento 2.4.

Fontes impressas

Censos e compilações estatísticas

Anuário Estatístico do Brasil – Ano V, 1939/1940, IBGE, Apêndice (Quadros Retrospectivos).

De Província de São Pedro a Estado do Rio Grande do Sul – Censos do RS: 1803-1950. Porto Alegre: FEE, 1986.

Recenseamento do Brazil. Volume III, Agricultura. Rio de Janeiro: IBGE, 1920.

Recenseamento do Brazil em 1872. Rio Grande do Sul. Rio de Janeiro: IBGE, 1872.

Ordenações e legislação

ALMEIDA, Cândido Mendes de. *Código Philippino ou ordenações e Leis do Reino de Portugal anotadas*. Rio de Janeiro: Typographia do Instituto Philimathico, 1870.

ALMEIDA, Fernando H. Mendes de. *Ordenações Filipinas*. Ordenações e leis do Reino de Portugal Recopiladas por mandato d’el Rei D. Filipe, o Primeiro. 1º volume. São Paulo: Edição Saraiva, 1957.

GOYENA, Pablo. *Código Rural de la República Oriental del Uruguay*. Reformado por Decreto-ley de 28 de Enero de 1879. Montevideo: Tipografia Goyena, 1893.

SECRETARIA DA AGRICULTURA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. *Coletânea de Legislação das Terras Públicas do Rio Grande do Sul*. Porto Alegre, 1961.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

BARRÁN, Jose Pedro & NAHUM, Benjamin. *Historia rural del Uruguay moderno* Tomo I. (1851-1885). Montevideo: Ediciones de la Banda Oriental, 1967.

_____. *Historia rural del Uruguay moderno*. Tomo II. La crisis económica (1886-1894). Montevideo: Ediciones de la Banda Oriental, 1971.

_____. *Historia rural del Uruguay moderno*. Tomo III. Recuperación y dependencia (1895-1904). Montevideo: Ediciones de la Banda Oriental, 1973.

_____. *Historia rural del Uruguay moderno*. Tomo VI. La civilización ganadera bajo Battle (1905-1914). Montevideo: Ediciones de la Banda Oriental, 1977.

BARREIROS, Daniel de Pinho. Sistemas agrários na Velha Província: O processo de transição para o trabalho livre sob o signo da Modernização Conservadora (1850-1888). *Topoi*. Rio de Janeiro: Programa de Pós-Graduação em História Social – UFRJ, 2008, v.9, n°17, pp.22-44.

BARSKY, Osvaldo & DJENDEREDJIAN, Julio. *Historia del capitalismo agrario pampeano*. Tomo I: La expansión ganadera hasta 1895. Buenos Aires: Siglo XXI Editores Argentina, 2005.

BELL, Stephen. *Campanha gaúcha*. A Brazilian ranching system, 1850-1920. Stanford: Stanford University Press, 1998.

BESKOW, Paulo Roberto. *O arrendamento capitalista na agricultura*. Evolução e situação atual da economia do arroz no Rio Grande do Sul. São Paulo-Brasília: Editora Hucitec, 1986.

BORGES FORTES, Amyr. *História administrativa, judiciária, e eclesiástica do Rio Grande do Sul*. Porto Alegre: Globo, 1967.

BOTTOMORE, Tom (edit.). Propriedade fundiária e renda da terra. In: *Dicionário do pensamento marxista*. 2ª edição. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993, [1988], pp.305-306.

CARDOSO, Ciro Flamarion. “História da agricultura e história regional”: perspectivas metodológicas e linhas de pesquisa. In: _____. *Agricultura, escravidão e capitalismo*. Petrópolis: Vozes, 1979, pp.13-93.

CASTRO, Hebe Maria Mattos de. *Ao sul da história*. São Paulo: Editora Brasiliense, 1987.

COELHO, Karla Nunes Barros. *Influências urbanas nas cidades fronteira: o caso de Uruguiana (BR.) e Paso de los Libres (AR.)*. Porto Alegre: Programa de Pós-

- graduação em Planejamento Urbano e Regional - UFRGS, 2008. Dissertação de mestrado.
- CONGOST, Rosa. *Tierras, leyes, historia: estudios sobre “la gran obra de la propiedad”*. Barcelona: Crítica, 2007.
- COSTA, Emília Viotti da. *Da monarquia à república: momentos decisivos*. 4. ed. São Paulo: Editora Brasiliense, 1987.
- FARINATTI, Luís Augusto Ebling. *Confins meridionais: famílias de elite e sociedade agrária na Fronteira Sul do Brasil (1825-1865)*. Rio de Janeiro: UFRJ, 2007. Tese de doutorado.
- FELIZARDO, Júlia (org.). *Evolução administrativa do Rio Grande do Sul*. (Criação dos municípios). Porto Alegre: Instituto Gaúcho de Reforma Agrária (IGRA), Divisão de Geografia e Estatística, [1966?].
- FRADKIN, Raul O. “Según la costumbre del pays”: costumbre e arriendo en Buenos Aires durante el siglo XVIII. *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani”*. 3ª serie, 11. Buenos Aires, 1995, pp.39-64.
- _____. Los contratos rurales y la transformación de la campaña de Buenos Aires durante la expansión ganadera (1820-1840). In: FRADKIN, Raul & GARAVAGLIA, Juan Carlos (editores). *En busca de un tiempo perdido: la economía de Buenos Aires en el país de la abundancia: 1750-1865*. Buenos Aires: Prometeo Libros, 2004, pp.195-233.
- _____. (compilador). *El poder y la vara*. Estudios sobre la justicia y la construcción del Estado en el Buenos Aires rural (1780-1830). Buenos Aires: Prometeo Libros, 2007.
- FRAGOSO, João; BICALHO, Maria Fernanda; GOUVÊA, Maria de Fátima (org.). *O Antigo Regime nos trópicos*. A dinâmica imperial portuguesa (séculos XVI-XVIII). Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001.
- FRAGOSO, João & FLORENTINO, Manolo. *O arcaísmo como projeto: mercado, atlântico, sociedade agrária e elite mercantil em uma economia colonial tardia*. Rio de Janeiro: c.1790-c.1840. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001.
- FREITAS, Augusto Teixeira de. *Vocabulário juridico*. Com appendices. Rio de Janeiro: B.L. Garnier, 1883.
- GARAVAGLIA, Juan C. El mundo de las relaciones laborales. In: *Pastores y labradores de Buenos Aires*. Una historia de la campaña bonaerense 1700-1830. Buenos Aires: Ediciones de la Flor, 1999, pp.333-360.
- GARCIA, Graciela Bonassa. *O domínio da terra: conflitos e estrutura agrária na Campanha rio-grandense oitocentista*. Porto Alegre: UFRGS, 2005. Dissertação de mestrado.
- GROSSI, Paolo. *La propiedad y las propiedades*. Un análisis histórico. Trad. Angel M. López y López. Madrid: Cuadernos Cívitas, s/d [1988?].

- JACQUES, João Cezimbra. *Ensaio sobre os costumes do Rio Grande do Sul: precedido de uma ligeira descrição física e de uma noção histórica*. Santa Maria: Editora da UFSM, 2000 [1883].
- KLIEMANN, Luiza H. Schmitz. *RS: terra & poder – história da questão agrária*. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1986.
- LARA, Silvia Hunold & MENDONÇA, Joseli Maria Nunes (org.). *Direitos e justiça no Brasil*. Ensaio de história social. Campinas: Editora Unicamp, 2006.
- LENZ, Maria Heloísa. *A categoria econômica renda da terra*. Porto Alegre: FEE, 1981.
- LEVI, Giovanni. *A herança imaterial: trajetória de um exorcista no Piemonte do século XVII*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2000.
- MARTINS, José de Souza. *O cativo da terra*. 6. ed. São Paulo: Hucitec, 1996.
- MARX, Karl. Los debates sobre la ley acerca del robo de leña. In: *En defensa de la libertad: los artículos de la Gaceta Renana 1842-1843*. Valencia: Fernando Torres, 1983.
- _____. *O capital*. Livro 1, vol.2. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1965.
- MOREIRA, Roberto José. *Terra, poder e território*. São Paulo: Expressão Popular, 2007.
- MOTTA, Márcia Maria Menendes. *Nas fronteiras do poder. Conflito e direito à terra no Brasil do século XIX*. 2ª edição revista e ampliada. Niterói: EDUFF, 2008.
- _____. Terras da Igreja: arrendamentos e conflitos no Império do Brasil. In: CARVALHO, José Murilo de. *Nação e cidadania no Império: novos horizontes*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2007, pp.421-443.
- OLIVAL, Fernanda. *As ordens militares e o Estado moderno. Honra, mercê e venalidade em Portugal (1641-1789)*. Lisboa: Estar, 2001.
- OSÓRIO, Helen. *Apropriação da terra no Rio Grande de São Pedro e a formação do espaço platino*. Porto Alegre: UFRGS, 1990. Dissertação de mestrado (mimeo).
- _____. *O império português no sul da América: estancieiros, lavradores e comerciantes*. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2007.
- PALACIO, Juan Manuel. La estancia mixta y el arrendamiento agrícola: Algunas hipótesis sobre su evolución histórica en la región pampeana, 1880-1945. *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani”*. [online]. Jan./July 2002, no.25, pp.37-87. Disponível em: http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S052497672002000100002&lng=en&nrm=iso>. Acesso em 13 de outubro de 2007.
- PEDROZA, Manoela da Silva. *Engenhocas da moral: uma leitura sobre a dinâmica agrária tradicional (Freguesia de Campo Grande, Rio de Janeiro, século XIX)*. Campinas: UNICAMP, 2008. Tese de doutorado.

- POLANYI, Karl. *A grande transformação: as origens da nossa época*. Rio de Janeiro: Campus, 2000.
- REGUERA, Andrea. Arrendamientos y formas de acceso a producción. In: MANDRINI, Raúl & REGUERA, Andrea (compil.). *Huellas en la tierra*. Indios, agricultores y hacendados en la pampa bonaerense. Tandil: IEHS, 1993.
- _____. Apresentação. La modernidad de la transición. Las diferentes vías al capitalismo en Europa y América Latina. Estudio de alguns casos. In: REGUERA, Andrea (coordenadora). *Los rostros de la modernidad: vías de transición al capitalismo: Europa y América Latina: siglos XIX-XX*. Rosario: Prohistoria Ediciones, 2006, pp.9-23.
- RIBAS, Antônio Joaquim. *Da posse e das ações possessórias*. Segundo o direito pátrio comparado com o direito romano e canônico. Rio de Janeiro: H. Laemmert & C. Livreiros Editores, 1883.
- RODRIGUES, Pedro Parga. A Lei Hipotecária de 1864 e a propriedade no XIX. Disponível em: http://www.encontro2008.rj.anpuh.org/resources/content/anais/1205339972_ARQUIVO_artigoregistroanpuh.pdf. Acesso em 30 de março de 2009.
- SECRETO, Maria Veronica. Legislação sobre terras no Brasil do oitocentos: definindo a propriedade. *Raízes*, vol.26, n°s 1 e 2, jan.-dez./2007.
- _____. Processos judiciales y recorridos administrativos. La conflictiva propiedad de los Diaz Velez. Buenos Aires, siglo XIX. *Prohistoria*, janeiro de 2001.
- _____. Arrendamento. In: MOTTA, Márcia (org.). *Dicionário da terra*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2005, pp.40-43.
- SILVA, Lúcia Osório. *Terras devolutas e latifúndio: efeitos da Lei de 1850*. Campinas: Editora da UNICAMP, 1996.
- SMITH, Roberto. *Propriedade da terra e transição*. Estudo da formação da propriedade privada da terra e transição para o capitalismo no Brasil. São Paulo: Editora Brasiliense, 1990.
- SOUSA, Joaquim José Caetano Pereira e. *Primeiras linhas sobre o processo civil*. Coimbra: Imprensa Litteraria, 1872.
- SOUSA, Susana Bleil de. Propriedade rural na América Latina: a fronteira uruguaio-riograndense no século XVIII. In: AZEVEDO, Francisca L. Nogueira de & MONTEIRO, John Manuel. *Raízes da América Latina*. Rio de Janeiro: Expressão e Cultura; São Paulo: EDUSP, 1996, pp. 357-368.
- SOUZA, Laura de Mello e. *O sol e a sombra*. Política e administração na América portuguesa do século XVIII. São Paulo: Companhia das Letras, 2006.

- THOMPSON, Edward Palmer. El entramado hereditario: un comentario. In: *Tradicón, revuelta y consciencia de clase: estudios sobre la crisis de la sociedad preindustrial*. Barcelona: Critica, 1979, pp.135-172.
- _____. *Senhores e caçadores*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1997.
- _____. *Costumes em comum*. Estudos sobre a cultura popular tradicional. São Paulo: Companhia das Letras, 2005.
- VARELA, Laura Beck. *Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de história do Direito brasileiro*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.
- VILAR, Pierre. Historia del derecho, historia “total”. In: *Economia, derechos, historia: conceptos y realidades*. Barcelona: Ariel, 1983, pp.106-137.
- XAVIER, Ângela Barreto & HESPANHA, Antônio Manuel. As redes clientelares. In: HESPANHA, Antônio Manuel (coord.). *História de Portugal: O Antigo Regime*. Lisboa: Editorial Estampa, 1998. v. 4.
- WOOD, Ellen Meiksins. *A origem do capitalismo*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2001.
- ZARTH, Paulo Afonso. *Do arcaico ao moderno: o Rio Grande do sul agrário do século XIX*. Ijuí: Editora UNIJUÍ, 2002.
- _____. *História agrária do planalto gaúcho 1850-1920*. Ijuí: Ed. UNIJUÍ, 1997.