

PELAS MÃOS DO TABELIÃO: OS INSTITUTOS JURÍDICOS DA ESCRITURAS DE AFORAMENTO DA VILA DE SANTA CRUZ DO ARACATI (1781-1784)

BY THE HANDS OF THE NOTARIES: THE LEGAL INSTITUTES OF EMPHYTEUSIS ON THE MUNICIPALITY OF SANTA CRUZ DO ARACATI (1781-1784)

JOANA AYMÉE NOGUEIRA DE FREITAS¹

Universidade Federal do Ceará (UFC). Fortaleza (CE). Brasil.

GUSTAVO CÉSAR MACHADO CABRAL²

Universidade Federal do Ceará (UFC). Fortaleza (CE). Brasil.

RESUMO: O presente artigo trata do instituto do aforamento, o qual consistia na concessão do domínio útil de terras para particulares, desde que alcançadas condições pré-estabelecidas, tendo em vista que o território das Vilas era de domínio real, administrado pelo Senado da Câmara. Assim, objetiva-se a melhor compreensão do aforamento, sob uma perspectiva jurídica, a partir de escrituras e termos elaborados por escrivães no século XVIII, na vila de Santa Cruz do Aracati, na Capitania do Ceará, a qual foi escolhida como espaço desta pesquisa, em razão da sua rápida expansão e da destinação de terras para oficinas de charqueadas e criação de gado. Metodologicamente, analisam-se livros notariais, nos quais estão 14 escrituras, para entender como o aforamento acontecia na prática e quais institutos jurídicos se relacionam a ele, partindo de uma perspectiva local. Ademais, utilizaram-se também as Ordenações Filipinas e livros de doutrina para compreender o tratamento jurídico do período. Como resultado, foram identificados conceitos como enfiteuse, laudêmio, direito de prelação, domínio útil, direta senhoria, condição do aforamento e vínculo capelar presente nas escrituras, além da possibilidade de isenção de tributo do aforamento e venda de terras foreiras. Conclui-se que o aforamento era mais um mecanismo a ser utilizado por agentes do Senado da Câmara, em razão do seu poder sobre a terra e sobre seu uso formalizado, garantindo a realização de seus interesses e a arrecadação monetária para a Fazenda Real.

PALAVRAS-CHAVE: Escrituras de Aforamento; Institutos jurídicos; Senado da Câmara; Vila de Santa Cruz do Aracati.

ABSTRACT: This article deals with the institute of emphyteusis, which consisted of granting useful ownership of land to individuals, as long as pre-established conditions were met, considering that the territory of the Vilas was under royal domain, administered by the Senate of the Chamber. Thus, the objective is to better understand tenure, from a legal perspective, based on deeds and terms drawn up by clerks in the 18th century, in the village of Santa Cruz do Aracati, in the Captaincy of Ceará, which was chosen as this research's background, due to its rapid expansion and allocation of land for salted meat workshops and cattle breeding. Methodologically, notarial books are analyzed, in which there are 14 deeds, to understand how the emphyteusis happened in practice and which legal institutes are related to it, starting from a local perspective. Furthermore, the Philippine Ordinances and books of doctrine were also used to understand the legal treatment of the period. As a result, concepts such as emphyteusis, laudêmio, right of prelation, useful domain, direct lordship, condition of tenure and chapel bond present in the deeds were identified, in addition to the possibility of tax exemption from chartering and sale of foreign land. It is concluded that emphyteusis was another mechanism to be used by agents of the Senate of the

¹ Orcid do(a) autor(a) 1: <https://orcid.org/0000-0001-9955-7471>

² Orcid do(a) autor(a) 2: <https://orcid.org/0000-0001-8565-1328>

Chamber, due to their power over the land and its formalized use, guaranteeing the realization of their interests and monetary collection for the Royal Treasury.

KEYWORDS: Emphyteusis; Juridical institutes; Senate of the Chamber; Municipality of Santa Cruz do Aracati.

INTRODUÇÃO

O aforamento é uma prática que envolve elementos diferentes, desde a organização local e do poder camarário de uma Vila, até institutos relacionados à terra, como posse e domínio, além de permitir entender dinâmicas populacionais e especiais de determinada localidade. Dessa forma, este é o objeto escolhido para o presente trabalho, o qual possibilita que se lance um olhar para a lógica jurídica e a sua relação com diversos fatores sociais e organizacionais da América Portuguesa.

No Arquivo Público Estado do Ceará, encontram-se escrituras de aforamento nos livros de notas dos tabeliães de Aracati, bem como em livros de aforamento próprios do Senado da Câmara. Metodologicamente, pretende-se focar nas 14 escrituras de aforamento encontradas no livro de notas. A escolha se motiva pela tentativa de compreensão da estrutura do documento notarial e da sua utilização em um período mais distante da ocupação inicial da vila, tendo em vista que os aforamentos passam a ser utilizados para estratégias diferentes, como a construção de uma olaria de barro e de grandes quantidades de moradas de casas. Além disso, os livros de aforamento feitos no âmbito da Câmara foram analisados em outros trabalhos sobre a vila de Aracati, como as teses de doutorado de Clóvis Jucá Neto e Gabriel Parente Nogueira, sob uma perspectiva voltada para a História Social. Não se pode esquecer também que o foco deste artigo é utilizar as escrituras como ponto de partida para a análise de institutos jurídicos, sendo as curtas escrituras feitas pelo tabelião permeadas de conceitos que também estão presentes nos livros de aforamento armazenadas pela Câmara de Aracati.

Além disso, analisa-se a literatura jurídica do período, como os livros de Francisco Pinheiro (1681) e Paschoal Freire (1789), para entender as disposições e discussões voltadas especificamente ao instituto da enfiteuse. Aliado a isso, utilizam-se as Ordenações Filipinas, para encontrar eventuais dissonâncias entre a prática e a legislação.

Quanto à estrutura do artigo, ele foi dividido em três tópicos. No primeiro, volta-se para entender as bases da dinâmica do aforamento, partindo de discussões sobre o regime jurídico

da terra, envolvendo os conceitos de posse e domínio, bem como as relações entre o poder local e o território da vila. Além disso, estudam-se algumas percepções gerais sobre o aforamento em si, como sua definição, tipologia e alguns requisitos formais. No segundo tópico, apresenta-se a relação entre os aforamentos e a organização socioespacial da vila de Santa Cruz do Aracati, explorando brevemente o seu contexto de fundação e de organização. Por fim, o terceiro tópico se volta para a análise do texto das escrituras, dissecando os institutos jurídicos proeminentes, por meio da consulta às Ordenações Filipinas e aos livros de doutrina jurídica.

A proposta deste trabalho reside na identificação de institutos jurídicos que afetam a prática notarial, partindo do exemplo das escrituras de aforamento. A busca por fontes documentais sobre a prática dessa atividade, no entanto, é extremamente limitada, em decorrência do estado precário, muitas vezes impróprio para consulta, dos documentos que ainda existem sobre a Aracati do século XVIII. Dessa forma, tenta-se escapar desse problema utilizando-se documentos notariais, que têm um caráter formulaico, como é o caso das escrituras de aforamento.

1 O REGIME JURÍDICO DA TERRA: POSSE, DOMÍNIO E AFORAMENTO

As relações com a terra seguem uma lógica própria na América Portuguesa, tendo em vista que se trata de domínio real, pertencendo à Coroa, a qual se intitulava senhora das terras ultramarinas. Nesse sentido, é necessário compreender que os territórios conquistados eram percebidos como pertencentes juridicamente à Coroa, sob a jurisdição espiritual da Ordem de Cristo, da qual o rei de Portugal era o grão-mestre (VARELA, 2005).

Para compreender algumas dessas questões relacionadas à posse e ao domínio, deve-se lembrar que o universo normativo do período funcionava a partir do *ius commune*³. Nesse contexto, a posse é uma categoria jurídica complexa, que não significava simplesmente o domínio físico das coisas, mas uma situação jurídica particular. A posse não era, portanto, o ato puramente factual de apoderar-se de uma coisa. Em vez disso, era uma relação jurídica específica em que um título era gerado por meio de práticas consolidadas e era uma categoria distinta, diferente do domínio (SAAVEDRA, 2020).

³ Sobre o tema, cf. Cabral, 2019 e Hespanha, 2006.

Nesse sentido, a posse se relacionava a uma coisa estar em poder de alguém, e o domínio seria a permissão de dar destinação às coisas, desde que respeitando os limites impostos pelo direito ou, mais especificamente, por um contrato (HESPANHA, 2015, p. 178-182; CABRAL; COSTA, 2021). Além disso, conforme Hespanha (2015, p. 182-183), o domínio seria considerado um “direito”, capaz de persistir após a morte do seu titular, enquanto isso, a posse não poderia ser objeto de sucessão, pois se figura como uma detenção de fato, exigindo apreensão e exercício atual.

1.1 O poder local da Câmara e dos Vereadores

Com o decorrer da expansão ultramarina portuguesa, a Coroa foi acumulando territórios que não conseguiria administrar por conta própria, dependendo dos oficiais dos espaços que eram criados, como as vilas e capitânias. Essa era a lógica do Império Português (HESPANHA, 1994, 2001). O Senado da Câmara era um corpo de agentes relevante nesse contexto, responsável por organizar e administrar assuntos locais, inclusive no que diz respeito à administração de terras, tendo em vista que com a fundação de uma vila, o Senado da Câmara passava a ser o direto senhorio de seu terreno.

No Livro 1 das Ordenações Filipinas, em seu título LXVI, determina-se que compete aos vereadores, ou seja, à Câmara, ter o “carrego de todo o regimento da terra [...], porque a terra e os moradores dela possam bem viver” (ORDENAÇÕES FILIPINAS, Livro 1, p. 144-145). Hespanha (2015, p. 32-33) aponta que não é claro se esse poder depende de concessão régia, apesar de haver previsão na legislação; todavia, nas escrituras de aforamento feitas pelo Senado da Câmara, há uma clara relação entre a provisão de fundação da Vila de Aracati com o poder da Câmara sobre sua terra:

[...] os officiaes da camara são administradores dos bens e terras della e das que sua Magestade por provizam de nove de julho de mil setecentos e sincoenta digo de mil setecentos e quarenta e sete pasada pelo seu Conselho Ultramar fora servido conceder lhe pera a criação desta mesma villa e de que estão de poçe elle dito Juiz e maiz officiais da dita Camera (APEC, Livro de Aforamentos 35, fls. 2).

Em geral, o Senado da Câmara era composto por três vereadores e juízes. Também figuravam nessa estrutura os almotacés, eleitos e competentes quanto ao domínio do abastecimento e da regulamentação edilícia, e o procurador do concelho, o qual podia

representar a Câmara em juízo ou fora dele (HESPANHA, 2015, p. 34-36). As Ordenações Filipinas previam que os vereadores tinham a alçada sobre a administração direta dos Concelhos, ou Câmaras, incluindo todas as matérias de administração concelhia. Nota-se que são atribuições vagas, não havendo uma delimitação efetiva dos deveres dos vereadores, os quais, em suma, deveriam estar presentes nas reuniões da Câmara para deliberar acerca dos assuntos em pauta.

Os referidos ofícios eram honorários, ou seja, não eram de carreira e, em geral, não remunerados (HESPANHA, 2015, p. 34-36). A falta de remuneração não dissuadiu dos atrativos que um cargo na Câmara possuía, em razão do prestígio inerente e da preeminência social e política a ele associado, especialmente no que diz respeito às possibilidades de administração e concessão de terras, patrimônio essencial na organização da América Portuguesa.

A terra, especialmente as grandes glebas, desempenhava um papel relevante na estrutura colonial, pois sem ela não haveria como criar gado nem constituir engenhos, duas atividades essenciais para a economia dos territórios portugueses. Mas como ela era vendida, doada, ocupada e utilizada pelos colonos, se a Coroa possuía seu domínio real? Vários dos direitos relacionados à terra estavam associados com os conceitos de posse e domínio, compondo um aglomerado de direitos coexistentes, como a enfiteuse, os morgados e até restrições impostas pela Coroa para o uso de edifícios (CABRAL; COSTA, 2021). Dentre os institutos existentes, o domínio do bem se dividia em dois: o útil e o direto, sendo o primeiro pertencente a quem recebe a terra para utilizá-la sob determinadas condições e o segundo a quem mantém o senhorio e estabelece tais condições.

Uma das formas de acesso era a sesmaria, que consistia na atribuição de terras, com o encargo de aproveitá-la produtivamente para cultivo (VARELA, 2005). Não havia a sua constituição como propriedade, mas apenas a concessão do uso do território. Por outro lado, os sesmeiros poderiam dispor de meios para demarcar e garantir essa utilização, já iniciando uma limitação do acesso a terra no Império Português (SOUSA, 2023).

A outra forma mais utilizada na América Portuguesa seria a enfiteuse ou o aforamento, em que o foreiro pode utilizar a terra para fins particulares, mas a Coroa, na figura do Senado da Câmara, mantém o senhorio direto. Apesar de ter características semelhantes às sesmarias, esse instituto possuía particularidades, como a cobrança do foro anual e o estabelecimento de

uma temporalidade, tendo em vista que a enfiteuse poderia ser perpétua ou temporária. O aforamento também parece estar mais relacionado com estratégias de povoamento e organização de vilas recém fundadas⁴, como se explora neste artigo.

1.2 Aforamento, enfiteuse ou empraçamento⁵

A enfiteuse, também chamada de prazo, empraçamento ou aforamento, é um direito relacionado ao domínio de uma coisa imóvel pertencente a outrem, seja em perpetuidade ou por um período determinado. Trata-se de tema central para o direito comum e para a literatura jurídica do período e ao qual, desde o século XVI, importantes juristas dedicaram obras monográficas importantes, como Francisco Caldas Pereira e Álvaro Valasco⁶. Ao realizar o contrato, há o desdobramento do domínio em dois: o útil e o direto. Assim, as partes podem ser denominadas de enfiteuta/foreiro, aquele a quem se concede o uso da terra e passa a pagar o foro, e o senhorio é o senhor da terra, que receberá o pagamento em foro. O foro, também tratado pelas Ordenações Filipinas como pensão, é o valor anual a ser pago pelo foreiro, a partir das medidas do terreno, como forma de reconhecer o domínio direto do senhorio (FREIRE, 1789, p. 98-99).

Alguns autores do período também incluíam como elemento essencial ao aforamento: a licença para venda e o pagamento de laudêmio, ou seja, a proibição do foreiro de vender bens sem consentimento do senhorio direto e, mesmo em que esta fosse autorizada, deveria realizar o pagamento do laudêmio para o senhorio, como uma gratificação por não ter exercido o direito de preferência (HESPANHA, 2015, p. 190). Nesse sentido, em todas as escrituras analisadas, mencionam-se a licença e o laudêmio como condições para a realização do aprazamento. Apesar disso, o aforamento ainda concede ao enfiteuta um vínculo estável com a terra e possibilidades de transmiti-la.

⁴ Em oposição, as sesmarias parecem se relacionar com as estratégias de povoação inicial e controle de povos originários das terras recém conquistadas. Sobre sesmarias na Capitania do Siará Grande, cf. Ribeiro, 2022; Pinheiro, 2008.

⁵ Nos livros consultados, comumente se encontra o instituto pelo nome de enfiteuse, todavia, nos documentos se utiliza apenas aforamento, por isso é o termo mais utilizado neste artigo.

⁶ Para um panorama da literatura jurídica e das discussões nos forenses sobre a enfiteuse em Portugal na Idade Moderna, cf., entre outros, Cabral, 2021.

Além disso, é importante diferenciar o aforamento de outros institutos relacionados à posse e à transmissão de bens, como a venda, a locação e o arrendamento. Por meio da venda, adquire-se o pleno domínio sobre a coisa vendida e entregue, enquanto, pela locação, a ação é apenas pessoal. Além disso, o valor pago na locação é referente ao uso da coisa locada, não em razão do reconhecimento do domínio direto, como no caso do foro (FREIRE, 1789, p. 103-104; HESPANHA, 2015, p. 191).

Também é necessário distinguir o aforamento da taxa (*censu*), com a qual geralmente é confundida. No censo, o senhor tributário (censitário) da coisa sujeita à taxa é o verdadeiro dono com plenos direitos, e pode aliená-la sem conhecimento e consentimento do senhor original. Não há necessidade de pagamento de laudêmio, e o censitário não perde o bem mesmo se a taxa não for paga (FREIRE, 1789, p. 103-104). Por fim, no arrendamento havia o pagamento pela fruição do bem, o qual poderia ser móvel ou de raiz, não havendo obrigação de conservá-lo (HESPANHA, 2015, p. 194).

Os aforamentos podiam ainda se enquadrar em diversas tipologias. A exemplo: 1) qualidade do senhorio (secular ou eclesiástico, regulado este pelo direito canônico), e 2) a duração do contrato (perpétuo ou temporário). Quanto ao objeto do emprazamento, apenas poderia se fazer contrato sobre os bens de raiz ou sobre pedaços de terra. Podiam emprazar os que tivessem a livre administração dos bens a dar em prazo (HESPANHA, 2015, 192-193). Quanto às partes, qualquer pessoa poderia ser foreiro, incluindo mulheres, conforme se vê em uma das escrituras analisadas (APEC, Livro de Notas Incompleto 1784 - Escrivão Silva, fls. 3v-4). Já para emprazar bens era necessário que se tivesse pleno direito e liberdade de dispor deles, indo além da mera capacidade pessoal (FREIRE, 1789, p. 110-111).

Não se pretende aqui esgotar as disposições e discussões jurídicas acerca do aforamento, mas apenas estabelecer alguns parâmetros básicos que auxiliem na compreensão das escrituras a serem estudadas, momento em que se aprofunda em outros institutos jurídicos próprios, que aparecem nos documentos em si⁷.

2 O USO DE AFORAMENTOS NA DINÂMICA ESPACIAL DA VILA DE SANTA CRUZ DO ARACATI

⁷ Para maior aprofundamento no instituto da Enfiteuse, cf. Pinheiro, 1681.

Os documentos envolvendo aforamentos estão armazenados em dois fundos diferentes: o fundo da Câmara de Aracati, no qual também se encontram Livros de Atas e Audiências, e no fundo do Cartório de Aracati, onde há escrituras, procurações e outros documentos notariais, ambos atualmente sob a guarda do Arquivo Público do Estado do Ceará. No primeiro caso, foram encontrados dois livros⁸ destinados unicamente a aforamentos, um com escrituras e outro com os termos, curtos, feitos pelo próprio Senado da Câmara.

Não foram identificadas diferenças significativas entre as escrituras elaboradas pela Câmara e pelo notário, além das seguintes: 1) quem escrevia os documentos⁹, 2) o período de elaboração, 3) as assinaturas da escritura. Quanto ao primeiro ponto, poderia ser o Escrivão da Câmara ou o Tabelião de Notas, o qual foi substituído pelo Escrivão da Câmara em alguns casos. Acerca da segunda diferença, os livros da Câmara têm início em 1756 e 1757, período em que provavelmente não havia um tabelião fixo em Aracati¹⁰, considerando a recém-fundação da vila, em 1747 (AHU, Ceará, Cx. 05, Doc. 304). Dessa forma, é possível que se trate de escrituras e termos destinados à primeira geração de moradores, visando ocupar o rossio urbano e seus entornos. Enquanto isso, nos livros de escrituras, o período se aproxima mais do fim do século XVIII, entre 1781 e 1784, havendo inclusive vendas de terras foreiras registradas nos livros de notas.

Por fim, em relação ao terceiro quesito, as escrituras da Câmara são assinadas apenas pelo Escrivão da Câmara. Por sua vez, as escrituras do tabelião são assinadas pelas testemunhas e por alguns membros do Senado da Câmara, os quais, em alguns casos, podem ser nominalmente indicados no texto. Em poucos casos, o foreiro assina. Veja-se:

Imagem 01 – Assinaturas na escritura de aforamento feita por tabelião¹¹.

⁸ Em trabalhos como o de Clovis Jucá Neto (2007) são referenciados mais livros associados ao instituto do aforamento, produzidos pela Câmara de Aracati, todavia, eles estão impróprios para consulta atualmente no Arquivo Público do Estado do Ceará.

⁹ Por um período em 1784, o Escrivão da Câmara Francisco Ferreira de Faria Souza quem redige as escrituras de aforamento e outros documentos notariais, em razão da ausência por impedimento do tabelião (APEC, Livro de Notas Incompleto 1784 - Escrivão Silva, fls. 2v a 8v).

¹⁰ Em 1745, já havia sido requisitado que um Juiz Ordinário e um Tabelião de Aquiraz atendessem às demandas de Aracati, em razão do comércio e venda de carne salgada (AHU, Códices I, Códice 261, p. 24-24v).

¹¹ Nessa escritura estavam presentes, conforme descrito no corpo do documento, o Juiz Ordinario Manoel Rodrigues Pereira e os vereadores Capitão Luiz Jozé de Mendonça, Doutor Jozé Balthazar Augeri e Sargento-mor Bernardo Pinto Martins, como procurador do Concelho Venancio Jozé Ferreira. O tabelião responsável era Jozé Gonçalves Ferreira Ramos (APEC, Livro de Nota 1781-1782, fls. 35-36).



Fonte: APEC, Livro de Notas 1781-1782, fls. 36.

Imagem 02 – Assinaturas na escritura de aforamento feita pelo escrivão da câmara.



Fonte: APEC, Livro de Aforamentos 26, fls. 3v.

O último ponto quanto a estrutura formal dos documentos que vale a pena ser mencionado é que as escrituras feitas pelo escrivão da câmara costumam ser maiores, porém não se verificaram diferenças significativas nos institutos jurídicos mencionados, uma vez que ambas seguem o modelo de expor as condições a serem seguidas pelo foreiro, além da rápida descrição da localização do terreno.

2.1 A vila de Santa Cruz do Aracati sob a perspectiva das escrituras de aforamento

Erigida em 1748, a vila de Santa Cruz do Aracati foi a quarta a ser fundada na Capitania do Siará Grande. Em razão da importância de sua localidade, como porto do sertão (ROLIM, 2020), e por já ter um certo desenvolvimento, atraindo pessoas de fora para realizarem atividades comerciais mesmo antes de ser oficialmente constituída como vila (NOGUEIRA, 2010). Esses foram os motivos apresentados pelo Conselho Ultramarino (AHU, Ceará, Cx. 05,

Doc. 304), diferenciando-se dos outros casos de criação de vilas na capitania “pelo fato de – além da motivação de sua elevação ter sido de caráter econômico – ter sido a única vila da capitania a que, à sua elevação à categoria de vila, precedeu a constituição de um núcleo populacional de maior expressão” (NOGUEIRA, 2010, p. 56).

Ao se fundar uma vila, determina-se a construção e a instituição de espaços necessários para a organização do poder local, como o Senado da Câmara, a Casa de Câmara e Cadeia e o Pelourinho. Além disso, também se institui o *rossio*¹², o qual, como explica Teixeira (2014, p. 11), era uma gleba de terra administrada pelos vereadores, localizada no “núcleo urbano” da vila e cujo objetivo era ser dividida em lotes e distribuída aos moradores que requeressem à Câmara, para a construção de casas, criação de animais ou exploração de matéria-prima, sob o pagamento anual do foro.

Dessa forma, o aforamento se tratava de uma das primeiras possibilidades de arrecadação da Câmara, responsável por possibilitar a construção dos edifícios necessários para o funcionamento do poder local. Com a autorização da fundação da vila de Aracati, o Conselho Ultramarino determinou que “com o rendimento das ditas oficinas, e dos foros das casas, que se hão de fazer de novo, se poderão efetuar as ditas obras, e ter a câmara o necessário para sua conservação” (AHU, Ceará, Cx. 05, Doc. 304, p. 6).

Apesar da determinação de seguir o padrão de fundação da vila e dos seus edifícios-símbolo, como a Casa de Câmara e Cadeia e o Pelourinho, a área mais densa populacionalmente era o norte de Aracati, dividindo o espaço com a zona de comércio e das oficinas de salga (JUCÁ NETO, 2007). Além disso, por meio de levantamento dos aforamentos feitos pelo Senado da Câmara em Aracati, Jucá Neto (2007) notou que os entornos da praça era a localidade com o valor mais baixo dentre os cobrados, o que pode indicar um esforço em ocupar a região central da vila.

As escrituras de aforamento analisadas podem evidenciar e confirmar algumas das informações sobre a formação e a organização da Vila de Aracati. Inicialmente, acerca dos valores cobrados, Clovis Jucá Neto (2007), ao analisar os livros de aforamento da Câmara de Aracati, nota que um dos maiores foros da vila era das terras na Rua do Piolho (entre 80 a 160

¹² Também poderia haver a incorporação de outros terrenos fora do *rossio*, como a doação de foros do chão por sesmeiros, como exemplifica Maria Sarita Mota (2012) no caso do Rio de Janeiro.

réis), mas, em regra, quanto mais perto da praça do Aracati, menor era o foro cobrado (cerca de 40 réis por braça), como era o caso da Rua do Pelourinho. Esse valor era equivalente ao cobrado nos arrabaldes da vila, como na margem esquerda do rio Jaguaribe ou na região mais ao norte. Essas tendências de cobrança se repetem nas escrituras analisadas, conforme a tabela 01, sendo o valor por braça mais elevado na Rua do Piolho (160 réis/braça) e os valores mais baixos, destinados à morada de casas, estão na Rua do Pelourinho (40 réis/braça).

Além de garantir um certo poder sobre as terras, o aforamento também permite ao Senado da Câmara a possibilidade de favorecer certas atividades ou particulares, ao garantir a isenção do pagamento do imposto do aforamento. Esse era o caso das oficinas de carne salgada, como expôs Gabriel Nogueira (2010), que não pagavam foro pelo uso e ocupação das terras em que as oficinas estivessem estabelecidas até 1767, quando o assunto foi alvo de queixa, em audiência, pelo Procurador da Câmara. Todavia, o valor pago por elas ainda era vantajoso, considerando a grande extensão de terras que as oficinas ocupavam.

Isso se evidencia também nas escrituras analisadas. Percebeu-se que as terras poderiam ser aforadas com destinação de morada/construção de casas ou para a construção de oficinas de fabricação de carne/olaria. Quando destinadas a moradia e olaria, seu valor poderia variar entre 40 e 160 réis por braça, a depender da localização. Enquanto isso, no único caso em que se destina a terra para a oficina de carne, o valor é consideravelmente menor (5 réis/braça). Poderia se argumentar que essa diminuição de valor se dá em relação à estipulação da condição de pagamento de 10.000 (dez mil) réis por cada barco de carne salgada fabricado na oficina; todavia, esse preço não está relacionado diretamente ao uso do terreno em si, mas à exportação de seus frutos. Além disso, a oficina ainda seria levantada e não há garantia de produção, nem do pagamento após a fabricação da carne salgada, sendo um risco maior para o Senado do que o pagamento do foro anual.

Outro ponto a se observar é o período em que os aforamentos foram feitos. Jucá Neto (2007, p. 342-343) chama a atenção para o fato de que, em 1779, ainda havia uma falta de organização nos procedimentos de arrecadação dos aforamentos da vila, em razão de omissão da Câmara, o que fazia com que muitos moradores da vila construíssem suas casas sem o pagamento do foro correspondente, conforme se observou pela audiência promovida pelo ouvidor geral e coordenador da comarca José da Costa Dias Barros, em razão do reduzido patrimônio público da vila de Aracati.

Na tabela 01, vê-se que, em alguns casos, os aforamentos são feitos após o foreiro já ocupar o terreno e ter sua morada de casas construída. Por exemplo, na escritura feita para Dona Paulla Barbosa, vê-se que a referência de localização da sua casa é a de Manoel Pereira da Silva, o qual faz sua escritura apenas quatro dias depois, mas, no seu documento, se utiliza a morada de casas da Dona Paulla também como referência. Isso é um indício de que, de fato, o Senado da Câmara não possuía efetivo controle sobre as terras foreiras, parecendo que, em certos momentos, havia iniciativas em determinados períodos para formalizar os foros. É o que se nota pela proximidade nas datas das escrituras, sendo várias feitas no mesmo dia ou em dias seguidos, a partir de uma ida única do escrivão à Câmara ou do juiz presidente e dos oficiais da Câmara ao escritório do tabelião.

Tabela 01 - Escrituras de aforamento feitas por Tabelião de Notas em Aracati

Foreiro	Data	Local	Valor	Tamanho	Objetivo
Joao Alves da Cruz	28/07/1784	Atrás do Senhor do [destruído] Alves da Crus	40 réis por braça	03 braças de terra	Já possuía morada de casas
Dona Paulla Barbosa	29/07/1784	Rua do Pelourinho, ao sul das de Manoel Pereira da Silva	40 réis por braça	03 braças de terra	Já possuía morada de casas
Manoel Pereira da Silva	02/08/1784	Rua do Pelourinho, ao leste das de Dona Paulla Barbosa	40 réis por braça	03 braças de terra	Já possuía morada de casas
Vicente Ferreira de Melo	02/08/1784	Rua do Pelourinho, ao sul das de Miguel Duarte Cardozo	40 réis por braça	06 braças de terra	Já possuía morada de casas
Alferes Francisco José Pinto	05/08/1784	Rua do Piolho, ao sul do oitão ¹³ de Francisco Rodrigues Suares, junto da [destruído] dos Pretos	160 réis por braça	04 braças de terra	Já possuía morada de casas
Tomé de Mello Cabral	06/06/1781	Rua Gonsallo, ao sul de terras do Tenente General Gregorio de Graciman Galvão para as partes da	5 réis por braça ¹⁴	57 braças de terra	Levantar e conservar oficina de fabricar carne

¹³ Oitão significa a parede lateral de uma construção ou o limite entre as paredes laterais de duas casas formando um beco entre elas.

¹⁴ Também se estipulou o pagamento de 10 mil réis por cada barco de carne salgada fabricado nesta oficina (APEC, Livro de Notas 1781-1782, fls. 24v-27).

		Officina de Salvador da Silva Braga			
José Raposo Ferreira	02/08/1781	Rua das Flores entre o oitão das casas do dito e das do Alferes Jozé de Castro Silva	100 réis por braça	1 Braça e meia de terra	Levantar e conservar morada de casas
Capitão-mor Jozé Gomes dos Santos	12/09/1781	Rua do Pelourinho, entre o oitão das casas do Tenente General Gregorio Graciman Galvão e o do Alferes Matias da Costa, ficando beco vinte e cinco palmos junto do oitão destas	40 réis por braça	12 braças de terra	Levantar e conservar tres ou quatro morada de casas
Tenente Manoel Antonio da Porciuncula	13/04/1782	Rua do Pelourinho, do oitão de cazas do Alferes Alexandre Ferreira da Costa em linha reta para a Rua das Flores	100 réis por braça	03 braças de terra	Levantar e conservar uma morada de casas
Manoel Pereira da Silva	13/04/1782	Rua do Pelourinho, do oitão de cazas do Tenente Manoel Antonio da Porciuncula em linha reta para a parte da Rua das Flores	20 réis por 2 palmos	03 braças e 07 palmos e meio de terra	Levantar e conservar uma morada de casas
Manoel Antonio da Porciuncula	02/06/1782	Não consta	40 réis por braça	25 braças de terra	Levantar uma olaria de barro
Manoel Jozé da Cruz	02/06/1782	Entre a extremidade da Rua e as cazas dele foreiro	160 Réis por braça	1 braça de terra	Levantar e conservar uma morada de casas
João Pacheco de Mello	29/08/1782	Rua do [ilegível] do Bonfim da parte do poente	Ilegível	03 braças de terra	Já possuía morada de casas

Fonte: Elaborada pelos autores (APEC, Livro de Notas Incompleto 1784 - Escrivão Silva; APEC, Livro de Notas 1781-1782).

A falta de controle por parte do Senado da Câmara também parece incidir sobre as vendas de terras já emprazadas, tendo em vista não haver nas escrituras qualquer menção às licenças da Câmara ou ao pagamento do laudêmio, nem pelo vendedor nem pelo comprador. Tampouco foram encontradas licenças referentes a essas vendas, nem referência acerca de

como ficaria o pagamento do foro dessas terras (APEC, Livro de Notas 1781-1782, fls. 16-18; APEC, Livro de Notas 08, fls. 50v-51). Dessa forma, vê-se que os aforamentos poderiam garantir um poder relevante ao Senado da Câmara, por meio da isenção ou cobrança de baixo valor do foro, mas a falta de método, estrutura e até de prática dos oficiais da Câmara os impedia de ter um controle efetivo sobre as terras foreiras¹⁵.

3 O AFORAMENTO E OS INSTITUTOS JURÍDICOS ADJACENTES

Conforme mencionado na introdução, este artigo se volta para os institutos jurídicos presentes nas referidas escrituras, incluindo também alguns elementos considerados relevantes para se realizar um aforamento. A exemplo, quanto ao objetivo dos aforamentos, percebem-se três opções principais: 1) para levantar e conservar moradas de casas; 2) para levantar e conservar oficinas de carne ou olaria de barro; 3) para se morar em casas já construídas, provavelmente pelos foreiros.

Quanto às semelhanças, todas seguem a mesma estrutura de apresentação dos detalhes do terreno e do valor a ser pago, além de elencar as condições de aforamento, que variam a depender do objetivo. A partir delas, extraem-se os elementos jurídicos que serão analisados neste trabalho:

- 1) O *foro* (valor por braça x braça) deve ser pago todo final de ano¹⁶, em *dinheiro e em um único pagamento* ao Procurador (ou Procurador Tesoureiro) do Concelho;
- 2) Nem o foreiro, nem seus *sucessores e herdeiros*, podem *alienar a terra sem licença* do Senado da Câmara;
- 3) Em caso de venda, com a devida licença, deve ser pago o *Laudêmio* de 41% (escrituras de 1781 e 1782) ou 2,5% (escrituras de 1784) do valor do foro;
- 4) Em caso de venda, o Senado da Câmara possui *direito de prelação*;
- 5) Levantar os edifícios designados, quando for o caso;
- 6) *Fazer consertos e reparos* no edifício, *sem desconto no valor do foro anual*;

¹⁵ Esse não era um problema exclusivo da Câmara de Aracati, cf. Fonseca, 2019.

¹⁶ Gabriel Nogueira (2010, p. 184-186) aponta que, em 1767, o Procurador da Câmara prestou queixa em audiência acerca da isenção do pagamento de foro pelas oficinas de carne, o que atrapalhava a arrecadação da vila de Aracati. Nesse sentido, nos documentos aqui analisados, não houve isenções, sendo determinado o pagamento de foro a todos, possivelmente, em razão da referida queixa.

- 7) Não *vincular, encapelar*, nem de forma alguma *dividir o foro*;
- 8) É cedido e passado o foro *de hoje para sempre*;
- 9) Caso não respeite as condições, o *prazo fica devoluto* para a Câmara, que é a *senhora direta* da terra.

As disposições acerca da enfiteuse podem ser encontradas no Livro Quarto das Ordenações Filipinas e em livros específicos sobre o instituto, havendo previsões que tentam alcançar diferentes situações. Todavia, alguns desses elementos poderiam ser alterados pelo contrato ou escritura de aforamento, como: a existência e o valor a ser pago do laudêmio, o pagamento das benfeitorias feitas pelo foreiro, o modo e a data em que o foro seria pago e a ordem de devolução dos bens emprazados (HESPANHA, 2015, p. 190). Enquanto isso, outros elementos eram considerados obrigatórios, como a divisão de domínios entre o senhorio, com o domínio direto, e o enfiteuta, com o domínio útil, o qual não podia alienar os bens sem respeitar o direito de prelação da Câmara (HESPANHA, 2015, p. 190-191).

Além disso, as questões formais do documento também são de interesse jurídico, como a quantidade de testemunhas e a própria necessidade de se ter uma escritura para confirmar o aforamento. Dessa forma, esses aspectos também são analisados dentro dos institutos que concernem a essa modalidade de transmissão de terra.

3.1 Formalidades

Assim como outros documentos escritos, as escrituras de aforamento precisam preencher alguns requisitos de formalidade para que tenham efeito. Inicialmente, trata-se de um contrato consensual, necessitando de um consentimento válido das partes, devendo haver também um objeto certo e determinado, devidamente descrito na escritura. Quanto ao pagamento do foro, a doutrina (FREIRE, 1789 p. 110-112) faculta que seja feito em dinheiro, em quotas dos frutos ou em coisas, como aves e trigo. Todavia, as Ordenações Filipinas previam que o aforamento deveria ser feito a dinheiro (Livro 4º, Título XL), regra esta que parece ser seguida pelas escrituras feitas em Aracati, pois todas preveem o pagamento em uma só vez, feito em dinheiro, ao final de cada ano.

Além disso, um ponto que parece relevante nas escrituras feitas no Livro de Notas é a presença de oficiais da Câmara, como vereadores e o juiz presidente. Em todas, cita-se que os

membros do Senado estão presentes, podendo ser nominalmente mencionados¹⁷ e com a sua assinatura ao final. Em alguns casos, há também a assinatura do foreiro, não sendo especificado qual o motivo para tal. Ademais, percebe-se que, em comparação com as escrituras feitas pela Câmara de Aracati, não se verificaram diferenças significativas nos institutos jurídicos mencionados, de modo que ambas seguem o modelo em que se expõem as condições que devem ser seguidas pelo foreiro, além da rápida descrição da localização do terreno.

Por fim, sobre a necessidade de escritura, Mello Freire (1789, p. 110-111) defende que não eram obrigatórias, desde que houvesse a promessa do aforamento: “mas, porque só com o consenso se torna perfeito, a escritura não é da sua substância, e apenas se requer para prova”. Todavia, demonstra-se curioso ainda haver certa procura pela formalidade dos prazos, tendo em vista os custos com papéis, escrevão e tinta, o que pode se explicar pelo perfil dos foreiros, que parecem ser pessoas pertencentes a classes mais abastadas (Dona, Tenentes, Alferes e Capitão-mores).

3.2 Aforamento perpétuo e a sucessão da terra emprazada

Os aforamentos poderiam ser divididos entre perpétuos ou temporários (em vidas), todavia as ordenações apresentam termos contraditórios quanto a esse tema. No Livro 4º, Título XXXVI, das Ordenações, limitam-se os prazos à duração de apenas três vidas, ou seja, por até três gerações, de modo que alguns juristas não aceitavam a tese da possibilidade do aforamento perpétuo (HESPANHA, 2015, p. 192-193). Todavia, no Título XXXVIII do mesmo Livro, menciona-se a possibilidade de um aforamento para sempre ou a tempo certo superior a dez anos.

Nas escrituras analisadas, não há limitação temporal para o foro, sendo até mencionado que o domínio é cedido a partir do dia em que se lavrou a escritura para sempre e a possibilidade de sucessão por herdeiros, presumindo que se trata de um aforamento perpétuo. Se o documento especifica que o aforamento é para o foreiro e para seus filhos, e descendentes herdeiros, e

¹⁷ Dentre os citados nominalmente estão o Juiz Presidente Alferes Jozé de Mattos Silva (APEC, Livro de Notas Incompleto 1784 - Escrevão Silva, fls. 2v-8v), Juiz Ordinário Mestre de Campo Pedro Jozé da Costa Barros (APEC, Livro de Notas 1781-1782, fls. 24v-27), Juiz Ordinário Manoel Rodrigues Pereira e os vereadores Capitão Luiz Jozé de Mendonça, Doutor Jozé Balthazar Augeri, Sargento-mor Bernardo Pinto Martins, como procurador do Concelho Venancio Jozé Ferreira (APEC, Livro de Notas 1781-1782, fls. 35-36 e 41v-42v) e Juiz Presidente Mestre de Campo Jozé de Castro Silva (APEC, Livro de Notas 1781-1782, fls. 75v-77 e 79v-80v).

sucessores, sem discriminação ou limitação, então se trata de um prazo perpétuo hereditário (HESPANHA, 2015, p. 192). Ademais, no próprio título do documento se fala em “aforamento enfatiota”, sendo este um outro termo para a condição perpétua.

Dessa forma, vê-se que a maior consequência acerca do limite temporal do prazo é se ele será transmitido via sucessão ou não, tendo em vista que é possível haver revogação (ORDENAÇÕES FILIPINAS, Livro 4º, Título XXXVII) ou venda do foro mesmo em prazos perpétuos. As condições, especialmente acerca da venda e da conservação da coisa, são mantidas para os herdeiros, havendo, porém, um problema sobre como é feita a partilha do aforamento, o qual deve ser mantido indiviso.

A ordem de sucessão poderia ser estabelecida a partir de três modelos: 1) a enfiteuse hereditária, 2) a enfiteuse familiar, e 3) a enfiteuse de nomeação. A enfiteuse que não fosse hereditária era de *pacto et providentia*, pois a fonte da ordem sucessória não era o direito hereditário, mas o estabelecido no pacto de constituição da enfiteuse (HESPANHA, 2015, p. 192-193).

Na enfiteuse hereditária, sucedia-se segundo a ordem de sucessão legítima. As Ordenações Filipinas (Livro 4º, Título XXXVI) preveem algumas possibilidades de sucessão, como o foro permanecer no quinhão de um dos herdeiros, para evitar sua divisão, e o restante divide os outros bens. Caso os herdeiros não concordem, eles podem alienar o prazo em seis meses e, não conseguindo, a terra fica devoluta ao senhorio.

Quanto à enfiteuse familiar, os bens enfitêuticos seguiam uma ordem sucessória específica, conhecida como “direito de sangue”, não sendo incluídos na herança do enfiteuta (HESPANHA, 2015, p. 192-193; Ordenações Filipinas, Livro 4º, Título XCVI). Dessa forma, o sucessor não era um simples herdeiro do enfiteuta, mas era determinado pelo senhorio direto, que estabeleceu a ordem de sucessão dos bens enfitêuticos. Em contrapartida, podiam suceder os filhos deserdados, ou que tivessem recusado a herança, pois não sucediam como herdeiros (HESPANHA, 2015, p. 192-193).

Por fim, na enfiteuse de nomeação, o foreiro tinha liberdade para nomear quem o sucederia, podendo o senhorio estabelecer condições restritivas para as pessoas aptas a serem foreiras (ORDENAÇÕES FILIPINAS, Livro 4º, Título XXXVII). Todos aqueles que não estivessem expressamente proibidos poderiam ser escolhidos. Uma vez feita a nomeação em vida, ela era irrevogável. No entanto, no caso de a escolha ser determinada pela morte, o

responsável pela escolha poderia alterá-la até o momento da morte, sendo considerada válida a última decisão tomada (HESPANHA, 2015, p. 192-193).

3.3 Senhorio direto e domínio útil da terra

Ao se tratar do tema de transmissão de bens no período colonial deve-se ter cuidado com institutos como o da propriedade (SAAVEDRA, 2020). A lógica por trás desse tema se volta mais para os conceitos de posse e domínio, que foram explorados mais a fundo no primeiro tópico deste artigo. Ao se tratar da enfiteuse, os juristas mencionam, principalmente, a divisão de domínios (direto e útil), para descrever o fenômeno jurídico que acontece ao se concretizar um empenhamento. Porém, nas escrituras analisadas, fala-se apenas da posse *jus* e do domínio que o foreiro passa a ter, enquanto o Senado da Câmara mantém seu senhorio:

[...] logo ficaria o dito prazo devoluto para a mesma Camara Senhora direta delle [...] E nesta forma aviao por empenhada a dita terra na posse do dito foreiro infeteuta na que lhe cedean e lhe passaro de oje para sempre toda posse *jus* e dominio que nella tinham para elle e seos herdeiros ascendentes e descendentes (APEC, Livro de Notas Incompleto 1784 - Escrivão Silva, fls. 3v).

Havia diferentes formas de posse (natural, civil, violenta, clandestina, entre outras), mas não foram encontradas menções à “posse *jus*” como aparece no documento. Pode-se interpretar que se trata de uma referência à transmissão da terra por meio de uma ação legítima, ou ainda a uma posse que apenas existe no mundo normativo, tendo em vista que o tabelião deixa claro que a Câmara se mantém senhora direta. O “domínio” aparece como complementação à transmissão da posse ao foreiro, a qual, para o direito civil, adquire-se pela própria autoridade, que estabelece a aquisição do domínio nos termos da ordem jurídica (HESPANHA, 2015, p. 183).

Quanto ao senhorio direto, entende-se por senhor aquele que possui algum tipo de poder, terra, dignidade, jurisdição (*iurisdictio*) ou império (ORDENAÇÕES FILIPINAS, Livro 2º, Título XLV). A adjetivação direta parece vir do instituto do domínio direto (*dominium directum*), que prevalecia quando o dono de uma coisa estava protegido, enquanto dono, pelas normatividades, mesmo que não pudesse utilizá-la. Em oposição, há o domínio útil (*dominium utile*), em que se pode utilizar a coisa, desde que sejam pagas prestações ou foros em reconhecimento ao domínio do senhor (HESPANHA, 2015, p. 182-183).

3.4 Vínculo capelar e divisão de foro

A ideia de vinculação de um bem ou terra significava estabelecer um conjunto de cláusulas que impedem a sua divisão e sua alienação (BLUTEAU, 1712-1728). De acordo com as Ordenações Filipinas (Livro 4º, Títulos XXXVI e XCVI), a enfiteuse seria indivisível, de modo a se evitar uma confusão pela partição entre herdeiros, mesmo que a terra em si pudesse ser dividida em pedaços menores (HESPANHA, 2015, p. 190-191). A exemplo, a enfiteuse que é concedida ao marido e à esposa é adquirida por ambos os cônjuges em conjunto e indivisivelmente. Portanto, na falta de um deles, não é dividida entre os herdeiros desse cônjuge, mas permanece integralmente com o cônjuge sobrevivente (FREIRE, 1789, p. 107).

Os vínculos poderiam ser de vários tipos, como os morgadios e as capelas. Apesar de haver a possibilidade de terras encapeladas e com vínculos serem aforadas (HESPANHA, 2015, p. 161-162 e 222-223), nas escrituras de aforamento estudadas há, como uma das condições, a não vinculação e a impossibilidade de se encapelar esses terrenos. Todavia, em algumas escrituras ainda se menciona o dever de não se dividir o foro, ou seja, mantê-lo indiviso. Conforme Paschoal de Mello Freire (1789, p. 122), “a enfiteuse é indivisível, não por sua natureza (pois nada impede se divida por glebas), mas sim pelo direito”, sendo esta uma estipulação pensando no senhorio, de modo que a divisão dos prazos poderia confundir o pagamento do foro, dificultando sua gerência sobre as terras aforadas. Era possível, todavia, que houvesse a divisão, desde que consentida pela Câmara (por exemplo, o pagamento do foro foi feito por duas pessoas diferentes e não houve contestação), mas não foi observado esse tipo de prática.

3.5 A venda de terra foreira

É possível que a terra emprazada seja vendida, o que se observa previsto tanto nas Ordenações Filipinas (Livro 4º, Título XXXVIII) quanto em escrituras de venda de terras foreiras (APEC, Livro de Notas 08, fls. 50v-51; APEC, Livro de Notas 1781-1782, fls. 16-18). Em todos os documentos analisados, coloca-se como requisito da venda a licença do Senado da Câmara e, quando esta for conferida, deve haver o pagamento do Laudêmio ao senhorio e deve

ser respeitado o seu direito de prelação. Sobre a venda, deve-se atentar que o comprador não obtém a terra foreira como se sua fosse, mas passará a arcar com o foro, substituindo o antigo foreiro (Livro 4º, Título XXXVIII).

Inicialmente, tratando-se da licença, entende-se que a possibilidade de alienação do bem é uma concessão feita pela Câmara, para que um novo enfiteuta não seja imposto ao senhorio contra sua vontade. Dessa forma, o senhorio poderia escolher se desejava ou não liberar o atual foreiro de sua obrigação e impedir que ela fosse transferida para alguém que não possa pagar os foros. Além disso, por meio da exigência de licença, era possível se ter controle do pagamento do laudêmio e do exercício do direito de prelação, caso o senhorio quisesse comprar a terra (FREIRE, 1789, p. 118). Não foram encontradas licenças feitas pela Câmara nos documentos consultados, de modo que não há como se afirmar qual o procedimento para solicitar e conceder essa permissão. Todavia, como já mencionado, encontram-se nos livros de notas vendas de terras foreiras que não fazem qualquer menção às licenças, nem são feitas na presença de oficiais da Câmara, como acontecia com os aforamentos.

O laudêmio é visto como uma compensação pela permissão que se dá à alienação do bem emprazado. De acordo com as Ordenações Filipinas (Livro 4º, Título XXXVIII), o bem emprazado poderia ser alienado, desde que se pagasse a quarentena ao senhor, ou seja, a quadragésima parte a título de laudêmio. Contudo, esse valor poderia ser pactuado entre o foreiro e o senhor (HESPANHA, 2015, p. 194-195; FREIRE, 1789, p. 120). Percebeu-se nas escrituras analisadas que o laudêmio cobrado entre 1781 e 1782 era de 41% sobre o valor do bem¹⁸, mas, no ano de 1784, esse valor se reduziu drasticamente para 2,5%. Não foram encontradas provisões ou decisões que justificassem a redução do valor do laudêmio. É possível que seja um indicativo da dificuldade de o Senado gerir todos os foros existentes, incentivando a venda para se ter uma arrecadação mais imediata. Afinal, a alienação da terra foreira era interessante para o senhorio, pois ele manteria todos seus “direitos dominicais”, ao mesmo tempo que arrecada o valor do laudêmio, além do foro anual (FREIRE, 1789, p. 119). Ademais,

¹⁸ O valor do bem era previsto nas escrituras de aforamento, assim como o tamanho do terreno e o valor cobrado por braça. A exemplo, o pedaço de terra aforado ao Alferes Francisco José Pinto media 04 braças, custando 160 réis por braça, assim, ao final do ano, ele pagaria 640 réis, a título de foro, ao Procurador do Conselho (APEC, Livro de Notas de 1784, do Escrivão Silva, fls. 8v).

pelo direito comum, esse valor deveria ser pago pelo comprador, mas essa questão também depende de um pacto (HESPANHA, 2015, p. 191-192).

Por fim, o senhorio possuía o direito de prelação, o que significava que, caso o foreiro propusesse à venda a enfiteuse, a Câmara poderia usar a prelação para comprar o domínio útil pelo preço que o outro comprador oferecesse. Se não desejasse comprar o foro, deveria consentir para a venda, se não apresentar justas razões para negar (ORDENAÇÕES FILIPINAS, Livro 4º, Título XXXVIII). O direito de prelação subsistia mesmo que o pacto permitisse a venda da enfiteuse sem a licença do senhor (HESPANHA, 2015, p. 190-191).

3.6 A conservação da coisa e o não cumprimento das condições

Uma das principais condições relacionadas à enfiteuse é o dever de conservação e melhoria do bem. O enfiteuta não poderia mudar o estado da coisa sem autorização da Câmara e deveria conservá-la e fazer melhorias. Todavia, apesar de constar “melhorias” de modo genérico, entende-se que isso não inclui as benfeitorias de grande valor (FREIRE, 1789, p. 110-111). Além disso, também caberia ao foreiro levantar o edifício determinado, fossem casas ou oficinas de olaria/carne. Ressalta-se que não deveria haver qualquer tipo de cobrança dos custos com consertos e melhorias, cabendo ao foreiro arcar com eles, não podendo descontar do foro, como se cita nas escrituras.

Em caso de não cumprimento das condições estabelecidas, as escrituras preveem que a terra seria devoluta à Câmara. A ideia das “terras devolutas” advém de quando não se aproveitavam os bens, e eles eram devolvidos ao patrimônio da Coroa, pois “o rei, por direito de (re)conquista, tinha o domínio eminente sobre todo o território e podia dar terras de sesmaria” (VARELA, 2005, p. 25).

Na doutrina se fala mais sobre o “*commisso*” ou “*lex commissaria*”. O senhorio poderia reaver a coisa aforada, por meio do comisso, sendo o não pagamento do foro (por 3 anos, no caso da enfiteuse secular) a causa mais comum. Outra possibilidade seria a alienação do bem emprazado sem autorização do senhorio, ou, ainda, a deterioração grave da coisa (HESPANHA, 2015, p. 194-195). O enfiteuta que estivesse em *commisso* perderia o foro e as benfeitorias realizadas para o Senhorio, podendo até perder os rendimentos obtidos com o bem aforado, a depender da gravidade da ocorrência, que poderia ser desde o não pagamento do foro até a

alteração da coisa sem autorização da Câmara¹⁹ (ORDENAÇÕES FILIPINAS, Livro 4º, Título XXXIX).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As escrituras de aforamento elaboradas por tabeliães e armazenadas em Livros de Notas foram analisadas por este artigo como um aspecto da organização local da Vila de Santa Cruz do Aracati, sendo também um instrumento de poder do Senado da Câmara de Aracati. O aforamento, também chamado de emprazamento e enfiteuse, foi um tema fortemente estudado por juristas do direito comum português. Isso evidencia a relevância do tema para a dinâmica territorial de Portugal e das terras do Império Ultramarino.

A partir da análise dos aforamentos no contexto da Vila de Santa Cruz do Aracati, percebe-se que havia uma possibilidade de manejo dos interesses da câmara por meio dos aforamentos. A exemplo, havia isenções de foro ou cobrava-se um valor muito aquém do padrão para foreiros que se comprometessem com o levantamento de oficinas de salga de carne, atividade que acabava sendo incentivada pelo preço relativamente menor para se ter domínio de uma terra.

Todavia, esse poder era limitado, tendo em vista que o Senado da Câmara não parecia ter meios nem métodos suficientes para gerir todos os terrenos emprazados que existiam na vila, o que se pode inferir pela pouca quantidade encontrada nos livros de notas (14 de um total superior a 600 documentos). Além disso, as escrituras eram elaboradas em sequência de dias muito próximos, podendo indicar ações intencionais – e talvez localizadas e pontuais – da Câmara para aforar terras, especialmente considerando que algumas delas já eram ocupadas pelos enfiteutas.

Por fim, nota-se também que as condições impostas nas escrituras de aforamento evidenciam uma dinâmica de poder dispar entre o foreiro e o senhorio. Além de ter o domínio da terra, as condições favoreciam o senhorio. A exemplo, eventual venda da terra deveria ser aprovada pela Câmara e, mesmo se mantendo o pagamento do foro pelo eventual comprador, ainda deveria ser pago um laudêmio apenas como forma de se retribuir a autorização da venda.

¹⁹ Exceto se a modificação tornasse a coisa mais proveitosa e rentável (PINHEIRO, 1681, p. 540-541), a exemplo, o aforamento foi feito com a condição de ser uma plantação, mas o solo é infértil, então o foreiro constrói uma oficina de carne salgada.

Ou, ainda, a obrigação de conservar e melhorar as coisas, sem ser possível o desconto no foro anual nem o ressarcimento pela realização de benfeitorias.

REFERÊNCIAS

FONTES PRIMÁRIAS MANUSCRITAS

ARQUIVO HISTÓRICO ULTRAMARINO

Projeto Resgate. Ceará. Consulta do Conselho Ultramarino ao rei [D.João V] sobre a necessidade de criar uma nova vila em Aracati de Jaguaribe, de 12 de Dezembro de 1746. Anexo: cópia de cartas e provisão. Caixa: 05, Documento: 304.

Projeto Resgate. Documentos Manuscritos Códices I (1548 - 1821). Sobre a presença de um juiz ordinário e de tabelião da vila de Aquiraz no lugar do Aracati. Códice 261, p. 24-24v.

ARQUIVO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ

Cartório de Notas de Aracati. Livro de Notas Incompleto 1784 - Escrivão Silva.

Cartório de Notas de Aracati. Livro de Notas do Tabelião nº 08.

Cartório de Notas de Aracati. Livro de Notas do Tabelião (1781-1782).

Fundo das Câmaras Municipais. Livro de Aforamentos nº 35.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BLUTEAU, Raphael. **Vocabulario portuguez & latino**. Coimbra: Collegio das Artes da Companhia de Jesus, 1712-1728.

CABRAL, Gustavo César Machado. **Ius Commune**: Uma introdução à história do direito comum do Medievo à Idade Moderna. Rio de Janeiro: Lumen Iuris, 2019.

CABRAL, Gustavo César Machado. Legal Authorities in the Making of Portuguese Private Law: *emphyteusis* and *majorat* in Practical Literature. In: ROSSI, Guido (Org.). **Authorities in Early Modern Law Courts**. Edinburgh: Edinburgh University Press, 2021, p. 98-121.

CABRAL, Gustavo César Machado; COSTA, Ana Carolina Farias Almeida da. Direito à terra na América Portuguesa: petições de indígenas e doação coletiva de sesmarias na capitania do Ceará (Século XVIII). **Seqüência Estudos Jurídicos e Políticos**, v. 42, n. 87, 2021, p. 1–30.

FONSECA, Cláudia Damasceno. Propriedade fundiária e topografia social: o caso da cidade de Mariana (Minas Gerais, Brasil, século XVIII). **Confluente**, v. 11, n. 2, 2019, p. 13-33.



FREIRE, Paschoal José de Mello. Instituições de direito civil português. Livro III. 2 ed. Coimbra: Typ. Regalis Academiae Scientiarum, 1789.

HESPANHA, António Manuel. A constituição do império português. Revisão de alguns enviesamentos correntes. In: FRAGOSO, João; BICALHO, Maria Fernanda Bicalho; GOUVÊA, Maria de Fátima S. **O Antigo Regime nos Trópicos: a dinâmica Imperial Portuguesa** (séculos XVI-XVIII). Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001, p. 163-188.

HESPANHA, António Manuel. **As vésperas do Leviathan**: instituições e poder político, Portugal, séc. XVII. Coimbra: Almedina, 1994.

HESPANHA, António Manuel. **Como os juristas viam o mundo**: Direitos, Estados, Coisas, Contratos, Ações, Crimes. Lisboa: CreativeSpace Independent Publishing, 2015.

HESPANHA, António Manuel. Direito Comum e Direito Colonial. **Panóptica**, v. 1, n. 3, 2006, p. 95–116.

JUCÁ NETO, Clovis Ramiro. **A Urbanização do Ceará Setecentista**: As vilas de Nossa Senhora da Expectação do Icó e de Santa Cruz do Aracati. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2007.

MOTA, Maria Sarita. Sesmarias e Propriedade Titulada da Terra: O Individualismo Agrário na América Portuguesa. **Saeculum**, n. 26, 2012.

NOGUEIRA, Gabriel Parente. **Fazer-se nobre nas fúmbrias do Império**: práticas de nobilitação e hierarquia social da elite camarária de Santa Cruz do Aracati (1748-1804). Dissertação (Mestrado em História) - Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2010.

Ordenações Filipinas. **Código Filipino, ou, Ordenações e Leis do Reino de Portugal**: recopiladas por mandado d'el Rei D. Filipe I. Ed. fac-similar da 14. ed, segundo a primeira de 1603, e a nona, de Coimbra, de 1821, por Cândido Mendes de Almeida. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2004.

PINHEIRO, Francisco. **De censu et emphyteusi tractatus**: in duas partes distributus. Évora: Typographia Academiae, 1681.

PINHEIRO, Francisco José. **Notas sobre a formação social do Ceará**: 1680-1820. Fortaleza: Fundação Ana Lima, 2008.

RIBEIRO, João Victor Diniz. **Direito à terra e sesmarias a indígenas na América Portuguesa**: estudo de caso sobre a formação de títulos “no pé da Serra do Pitavary” (1683-1722). Monografia (Graduação em Direito) - Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2022.

ROLIM, Leonardo. Porto do sertão, empório das carnes secas: a trajetória da Vila da Santa Cruz do Aracati (século XVIII). In: MICHELI, Marco Volpini; DIAS, Thiago (Org.). **Portos**

coloniais: estudos de história portuária, comunidades marítimas e praças mercantis, séculos XVI-XIX. São Paulo: Alameda, 2020, p. 179-210.

SAAVEDRA, Manuel Bastias. The normativity of possession. Rethinking land relations in early-modern Spanish America, ca. 1500–1800. **Colonial Latin American Review**, v. 29, n. 2, 2020, p. 223–238.

SOUSA, Verbena Florencia de. O aforamento como instrumento da apropriação privada de terras em Chapada dos Guimarães-MT. In: ENCONTRO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM GEOGRAFIA, XV., Tocantins. **Anais eletrônicos [...]** Tocantins: Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia, 2023. Disponível em: <https://editorarealize.com.br/edicao/detalhes/anais-do-xv-enapege>. Acesso em 05 jan. 2024.

TEIXEIRA, Rubenilson Brazão. Terra, Casa e Produção. Repartição de Terras da Capitania do Rio Grande (1614). **Mercator**, v. 13, n. 02, 2014, p. 105-124.

VARELA, Laura Beck. **Das sesmarias à propriedade moderna:** um estudo de história do Direito Brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

Sobre os(as) autores(as):

Joana Aymée Nogueira de Freitas | *E-mail: joana.anfreitas@gmail.com*

Mestranda em Direito, na linha de pesquisa História do Pensamento Jurídico pela Universidade Federal do Ceará (UFC). Participou da Summer Academy for Legal History 2023 pelo Max-Planck-Institut für Rechtsgeschichte und Rechtstheorie (Alemanha). Membro pesquisadora do Núcleo de Estudos sobre o Direito da América Portuguesa (NEDAP/UFC). Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Ceará. Bolsista CAPES.

Gustavo César Machado Cabral | *E-mail: gustavocesarcabral@gmail.com*

Professor Adjunto da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Ceará (UFC), atuando na Graduação e na Pós-Graduação (Mestrado e Doutorado). Diretor da Faculdade de Direito da UFC, com mandato de 2023 a 2027. Foi Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Direito da UFC (2020-2021). Bolsista de Produtividade do CNPq (Pq-2). Doutor (com louvor) em História do Direito pela Universidade de São Paulo (USP). Pós-Doutorado pelo Max-Planck-Institut für Rechtsgeschichte und Rechtstheorie (Alemanha). Foi Professor e Pesquisador Visitante nas Universidades Autónoma de Madrid (Espanha), de Maastricht (Holanda) e Nova de Lisboa (Portugal). Fellow da John Carter Brown Library na Brown University (EUA) (2021-2022). Líder do grupo de pesquisa "História do Direito: os caminhos da formação do direito brasileiro". Orientador do Núcleo de Estudos sobre o Direito na América Portuguesa (NEDAP/UFC).

Data de submissão: 15 de janeiro de 2024.

Data da Triagem de Diretrizes: 20 de janeiro de 2024.

Data da Triagem de Qualidade: 06 de fevereiro de 2024.

Data de Envio para Avaliação: 16 de fevereiro de 2024

Data da Primeira Avaliação: 19 de março de 2024.

Data da Segunda Avaliação: 11 de março de 2024.

Data do aceite: 25 de abril de 2024.