

Terra urbana aforada:

a regulação da produção social do espaço urbano em Jiquara/SP

Dirceu Piccinato Junior,
Ivone Salgado*

Resumo A cidade de Jiquara, situada no interior do estado de São Paulo, região de Ribeirão Preto, apresenta um sério problema quanto a gestão de seu espaço urbano. Nos processos de solicitação de verbas ou financiamento de obras junto aos governos estadual e federal é comum o poder público municipal ter suas solicitações denegadas. Tal fato acontece porque os representantes locais não conseguem comprovar a titularidade do imóvel. Essa dificuldade contemporânea de gerenciamento da cidade tem origem na fundação. Para tanto, o objetivo do presente artigo é o de examinar a conformação da terra urbana aforada para que se possa compreender a realidade atual da cidade.

Palavras-chave: terra urbana, aforamento, enfiteuse ou empraçamento, gestão urbana.

Terra urbana aforada: la regulación de la producción social del espacio urbano en Jiquara/SP

Resumen La ciudad de Jiquara, situada en el interior del estado de São Paulo, región de Ribeirão Preto, presenta un serio problema en cuanto a la gestión de su espacio urbano. En los procesos de solicitud de fondos o financiamiento de obras junto a los gobiernos estadual y federal es común el poder público municipal tener sus solicitudes denegadas. Este hecho ocurre porque los representantes locales no logran comprobar la titularidad del inmueble. Esta dificultad contemporánea de gestión de la ciudad tiene su origen en su propia fundación. Para ello, el objetivo del presente artículo es el de examinar su conformación de la tierra urbana afuera para que se pueda comprender su realidad actual de la ciudad.

Palabras clave: tierra urbana, aforamento, enfiteuse o empraçamento, gestión urbana.

Urban land tenure: the regulation of the social production of urban Space in Jiquara/SP

Abstract The city of Jiquara, located in the interior of the state of São Paulo, region of Ribeirão Preto, presents a serious problem regarding the management of its urban space. In the processes of soliciting funds or financing works with the state and federal governments, it is common for municipal public authorities to have their requests denied. This fact happens because the local representatives can not prove ownership of the property. This contemporary difficulty of managing the city stems from its very foundation. In order to do so, the aim of this article is to examine its conformation of urban land so that it can understand its present reality of city..

Keywords: urban land, strengthening, emphyteusite or empraçamento, urban management.

A organização territorial, como fonte de estudo, é um campo fértil para a percepção das heranças do passado. A estrutura fundiária, em qualquer dimensão histórica, sempre está relacionada a um sistema social organizado, hierarquizado ou estratificado. Dessa forma, hoje é possível que, ao vendermos um imóvel da área central de uma localidade urbana, não raro descobriremos que somos *foreiros* de algum *senhorio*, que somos *enfiteutas*, e que devemos pagar uma retribuição para podermos alienar o domínio útil do imóvel.

O caso da enfiteuse, contrato pelo qual o proprietário direto de uma terra concede em perpétuo ou vitaliciamente seu uso a outro, o enfiteuta, mediante o pagamento de uma pensão ou cânon, é a temática central daquilo que nos propomos discutir neste trabalho.

A enfiteuse está na base da formação do patrimônio religioso de uma localidade no Brasil e foi um dos processos mais difundidos como ato fundacional das cidades. O uso deste sistema jurídico da terra tem sua origem no Brasil colonial e o nosso interesse é analisar a permanência do processo de acesso à terra urbana através deste sistema jurídico que ainda é recorrente na atualidade.

Mediante os estudos do pesquisador Murillo Marx (1991), assim como os de Claudia Damasceno Fonseca (2011), Maria Fernanda Derntl (2013) e Maurício de Almeida Abreu (2006), o processo de fundação de cidades a partir da formação do patrimônio religioso poderia acontecer, usualmente e de maneira generalizante, da seguinte maneira: um proprietário ou um conjunto de proprietários, segundo interesses ou conflitos, doavam uma faixa de terra à Igreja, que seria representada por um santo de devoção e passava a fazer parte dos bens de raiz da Igreja. Essa terra passaria a formar o patrimônio desse orago, daí o termo patrimônio religioso.

Em seguida, após o recebimento da terra por parte do responsável religioso do território, o bispo, era construída a capela e, ao redor dela, começava a construção das primeiras moradas.

Este processo de fundação urbana ocorria por fases, apresentando uma teia de conflitos que reverbera até a atualidade. Uma das conjunturas centrais da permanência destes conflitos é aquela relativa à propriedade da terra urbana. Quando a terra era doada a um santo de devoção, foi recorrente o aforamento (enfiteuse) dessa terra pela Igreja, pois era necessário algum rendimento para os gastos eclesiásticos. Assim, o morador passava a ser o *enfiteuta* e a Igreja passava a ser o *senhorio*. A permanência nas cidades brasileiras destas terras aforadas pela Igreja até a atualidade é um tema de estudo pouco tratado na literatura sobre a formação urbana. Em pesquisa recente sobre o aforamento da terra urbana na região de Ribeirão Preto, no estado de São Paulo, Dirceu Piccinato Junior (2016) revelou os complexos processos de manutenção na atualidade de patrimônios religiosos de cidades da região que ainda encontram seu centro urbano sendo aforado pela Igreja.

* Dirceu Piccinato Junior é Arquiteto e Urbanista, professor da Faculdade Meridional, ORCID <<http://orcid.org/0000-0001-5153-0931>>. Ivone Salgado é Arquiteta e Urbanista, professora da Pontifícia Universidade Católica de Campinas, ORCID <<https://orcid.org/0000-0001-6042-3863>>.

Esse preâmbulo nos leva destacar as colocações de Murillo Marx e Cláudia Damasceno Fonseca sobre o processo de formações urbanas no Brasil. O primeiro revela que, por meio do regulamento da concessão de terras e da estruturação do ambiente municipal, as ordenações do reino, transpondo o arcabouço jurídico de Portugal para as realidades distintas de suas colônias, influíram na paisagem e morfologia dos espaços urbanos. Mas as normas que delinearão os espaços e ordenamentos urbanos foram muito parcimoniosas e generalizantes (MARX, 1991).

Claudia Damasceno Fonseca (2011) afirma que não se pode considerar os ditames sobre fundações de cidades no Brasil segundo uma regra, um modelo ou até mesmo uma linearidade normativa, espacial ou cronológica. Para a pesquisadora, fatores de ordem política, econômica e especialmente conflitos locais puderam influenciar e determinar as proposições gerais do espaço urbano. É por isso que a autora pondera em sua obra as tendências gerais do processo de povoamento.

O sistema sesmarial de concessão de terras implantado no Brasil pelos portugueses contribuiu diretamente para a formação e fundação de núcleos urbanos. Maurício Abreu (2006) explica que, pelo fato de as sesmarias terem sido grandes “latifúndios”, implicavam custos. Muitos dos pequenos sesmeiros não tinham condições de custear as despesas para com as terras. Tal fato denota que a maioria dos sesmeiros não tinha diretamente acesso à terra. Essa população sem terra foi muito importante para o surgimento dos patrimônios religiosos, que dariam origem a muitas cidades, já que algumas glebas eram concedidas por um ou mais dos grandes sesmeiros para que esses trabalhadores sem chão pudessem ali se estabelecer e construir suas moradias. Todavia, a doação dessas terras não beneficiava diretamente os pequenos sesmeiros; elas eram doadas à Igreja, em nome de um santo de devoção, cabendo à Igreja os cuidados com a administração do patrimônio fundiário (religioso).

Essa porção de terra doada para constituir o patrimônio do santo era usualmente administrada pela entidade da Igreja local, isto é, a Fábrica. Valéria Eugênia Garcia (2013) nos revela que as Fábricas estavam relacionadas à ideia de fábrica da sacristia, ou seja, aos gastos e rendas relacionados ao culto divino. Tomando como parâmetro a base jurídica, a fábrica é tudo que se acrescenta às obras da natureza pela ação humana e, nesse sentido, significa construção. No uso do direito mercantil, seria casa ou oficina onde são fabricados gêneros. No direito eclesiástico, aplica-se particularmente à Igreja, tendo aí várias acepções: entendem-se por Fábrica a administração das reparações das igrejas, de seus bens de raiz, de suas rendas que eram aplicadas na conservação das edificações religiosas, na celebração dos exercícios divinos e na corporação e assembleias dos encarregados por sua administração temporal. Estes encarregados de administrar a Fábrica eram denominados fabriqueiros ou fabricanos.

Para a formação urbana a configuração espacial de um arraial era a primeira etapa a ser estruturada. No Brasil colônia, o termo arraial podia designar um tipo de galpão rústico, com um telhado simples apoiado nas extremidades por pilares de madeira, que servia tanto para abrigar as mercadorias como os viajantes durante as paradas. Essa palavra também poderia contemplar “pouso”, um ponto de parada (FONSECA, 2011). Para Murillo Marx (1991), essa condição significa a dependência da necessidade de terrenos para cada morador e sua família, visto que, seguramente, poderia possuir acesso à terra, todavia dependeria do reconhecimento de uma sociedade organizada.

A segunda condição para a futura formação urbana é a constituição da capela, que caracteriza num edifício religioso onde se encontra o altar, a capela-mor. Todavia, ela também era uma instituição que vinculava certas rendas e encargos. Assim, a capela não significou somente uma edificação, mas também uma instituição possuidora de uma faixa de terra (o patrimônio religioso).

Já a elevação de uma capela à condição de freguesia levava-se em consideração critério de ordem econômica e demográfica, muito embora fatores de ordem política pudessem mesmo prevalecer.

Os moradores suplicavam a elevação à freguesia ou paróquia alegando encontrarem-se carentes de assistência espiritual em razão da distância à sede paroquial e das dificuldades dos caminhos a enfrentar para realizar os registros civis, de nascimento, óbito e casamento. A administração civil da população cabia à freguesia e, para tal, a ela era atribuído um termo (território) de jurisdição. Quanto ao edifício da capela, para a transformação em freguesia, era necessário que o mesmo fosse transformado em um edifício maior, geralmente mais sólido, a igreja matriz. O território onde residiam os fiéis que frequentavam a capela não era delimitado fisicamente. Já as freguesias, depois de fundadas, precisavam ir demarcando seu território à medida que surgissem freguesias limítrofes (DERNTL, 2013).

Tendo a sede da freguesia crescido e se adensado, poderiam os moradores sentirem-se fortes o suficiente para pleitear e conquistar a autonomia política, isto é, alcançar o *status* de vila.

A criação de uma vila implicava a imposição de uma instituição jurídica a um núcleo urbano que se tornava então formalmente integrado a Portugal. Mais precisamente, caberia falar na formação de concelhos, unidade territorial mínima no âmbito civil, ou seja, cujo governo estava a cargo de uma Câmara. A palavra vila designava inicialmente apenas o principal núcleo construído onde estava localizada a Câmara, mas como a maior parte dos concelhos tinha sede numa vila, as palavras vila e concelho acabaram ganhando um mesmo sentido (DERNTL, 2013).

Quando uma freguesia era levada à condição de vila, ao mesmo tempo era-lhe conferido o direito de se autogerir, de ter uma Câmara Municipal e mais a jurisdição de um território e ainda uma porção de terras para a renda municipal: o *rossio*.

Era de responsabilidade das câmaras municipais gerir os aspectos fundamentais da vida e do cotidiano dos moradores da vila, por meio da elaboração dos códigos de posturas. Entretanto, durante o período imperial brasileiro (1822-1889), a legislação foi omissa em relação a necessidade de delimitação do *rossio* quando da elevação de uma freguesia a condição de vila. Essa ausência normativa permitiu a permanência do aforamento da terra urbana em muitas localidades brasileiras até os dias atuais.

Enfiteuse, aforamento ou empraçamento: sinônimos equivalentes de um instituto jurídico

Consideramos importante aqui apresentar o conceito de aforamento destacando que, como ele se refere à propriedade fundiária, sua dimensão é tanto rural como urbana.

Para Claudio Monteiro (2010), o regime jurídico do aforamento variou no tempo, assim como em seu próprio conteúdo material, ou seja, sua finalidade econômica e social. A partir da sua função econômica e social, a enfiteuse (ou aforamento) foi vista ora como uma forma de exploração da propriedade, ora como uma forma autônoma da propriedade, sendo, portanto, necessário, para entender sua natureza jurídica, elaborar um balanço entre aquilo que ela viesse a representar como limites ao uso pleno da propriedade e aquilo que ela poderia constituir como abertura e multiplicação das oportunidades de participação do destacado instituto.

Segundo Manuel António Coelho da Rocha (1852), o aforamento pode ser considerado um contrato, pelo qual o senhor de um prédio, no caso da terra urbana, concede a outro o domínio útil do mesmo com reserva do domínio direto. Nesse contrato, a propriedade plena, ou o conjunto dos diferentes direitos que a compõem, decompõe-se, ficando uma parte junto ao antigo senhor, a quem fica reservado o direito de alguns tributos e reconhecido o domínio direto sobre a propriedade. A outra parte passa para o enfiteuta, e consiste especialmente na faculdade de cultivar a propriedade, no caso da terra rural, e usufruir de toda sua utilidade, o que é denominado domínio útil. Para o caso urbano, usufruir da propriedade significa construir sobre o terreno aforado e usufruir deste imóvel. O primeiro é conhecido como senhor direto, ou simplesmente senhorio; o segundo é o senhor útil, enfiteuta, foreiro ou caseiro.

Ficou acordado pelo Código Civil brasileiro de 1916, que o enfiteuta ou foreiro não pode vender nem dar de pagamento o domínio útil, sem prévio aviso ao senhorio direto, para que este possa exercer o direito de opção, neste caso o senhorio direto tem um prazo de trinta dias para declarar, por escrito, que deseja a preferência na alienação, pelo mesmo valor e nas mesmas condições. Assim, quando um enfiteuta de uma construção, uma residência urbana, por exemplo, pretende vender seu imóvel e o senhorio direto, que geralmente é a Igreja nas cidades da região de Ribeirão Preto/SP, como é o caso da cidade de Jeriquara, não manifestar nenhuma intenção de compra, poderá o foreiro realizar o negócio.

Se o senhorio não quiser exercer seu direito de preferência e a alienação realizar-se com terceira pessoa, fica reservado ao senhorio o direito de receber o laudêmio. O laudêmio pode ser compreendido como uma compensação que deve ser paga ao senhorio direto por não ter exercido o direito de opção. Se a transferência acontece a título benéfico, por doação ou por herança, o laudêmio não é exigível. No Brasil, segundo o Código Civil (BRASIL, 1916), ainda vigente sobre esta questão, o laudêmio é de 2,5%. O laudêmio é pago previamente. Portanto, na atualidade, para os terrenos sob o regime da enfiteuse, não se lavra escritura de venda, nem se expede carta de arrematação sem que esteja quitado o referido encargo.

Cabe ao enfiteuta pagar anualmente o foro estabelecido em escritura ou carta de aforamento ao senhorio direto. Usualmente, é um valor modesto aplicado sobre a produção. Na atualidade, no Brasil, na região de Ribeirão Preto/SP ainda se pratica o foro em terras do patrimônio religioso da Igreja. No caso de Jeriquara, cidade desta região e estudo de caso aqui destacado, o foro sobre os terrenos urbanos cujo senhorio direto é a Igreja Católica foi abolido, remanescendo apenas o laudêmio.

¹O comisso é a pena de multa, ou perda do direito ou da coisa, ou incidência na resolução de um contrato, quer imposta por lei, quer estabelecida nesse contrato, quer decorrente de sentença, em razão de não cumprimento de uma de suas cláusulas ou condições.

O Código Civil nacional de 1916 extingue a enfiteuse pelos modos gerais de extinção dos direitos reais, ou seja, pela perda do imóvel, pela usucapião, pelo abandono e pela desapropriação. As regulações enfiteúticas determinam sua extinção pelos seguintes modos: a) pela natural deterioração do prédio aforado; b) pelo comisso¹; c) pelo falecimento do enfiteuta sem deixar herdeiros (BRASIL, 1916).

No Brasil, a enfiteuse teve como base de consciência as Ordenações Filipinas. Elas regularam e gerenciaram as terras brasileiras durante pouco mais de três séculos, até ser promulgado o primeiro Código Civil nacional em 1916. O Código reconheceu as antigas enfiteuses e regulou, dentro do Direito positivista, o aforamento da terra e dos demais bens imóveis. No ano de 2002, o novo Código Civil brasileiro reconheceu as enfiteuses anteriores e passou a proibir novos aforamentos e subaforamentos. Portanto, entre nós, o regime enfiteútico não é um campo aberto às Histórias, mas um processo ainda em construção.

Dessa forma, podemos propor um conceito de que a enfiteuse é uma relação partilhada entre dois indivíduos sobre uma determinada ou determinadas propriedades. Como ocorre a divisão do domínio da propriedade devido à presença do senhorio e do enfiteuta, tal situação produz e depreende efeitos em seu próprio âmbito, o que significa que, tanto para o detentor do domínio direto como para o do domínio útil, se pode identificar uma distinção de subordinação e superioridade, segundo a vertente do exercício da própria enfiteuse, com sua diversidade de obrigações e direitos. Como resultado, a enfiteuse tem por objetivo, por um lado, obter rendimentos sobre a terra; por outro, manter a perpetuidade sobre ela. Assim, em todas as conjunturas de um contrato de aforamento, o que está sendo discutido é a quem se destina e em que grau se condiciona o domínio útil da propriedade.

O aforamento da terra urbana na região de Ribeirão Preto/SP

A região de Ribeirão Preto ganha contorno territorial a partir da criação do Bispado de Ribeirão Preto em 1908. Com a instituição da República no Brasil, a Igreja passou por um processo de reestruturação e expansão de seus domínios. Para Oscar de Figueiredo Lustosa (1977), a multiplicidade de dioceses, com a consequente redistribuição das divisões territoriais das paróquias, surgiu como uma necessidade angustiante de uma política de criação de centros de decisão mais próximos, estrategicamente localizados para estimular, supervisionar e controlar as tarefas pastorais.

A expansão das circunscrições eclesíásticas no país não alcançaria os resultados desejados para a aplicação do plano de ação se não houvesse um mínimo de convergência de pontos de vista, de coordenação de esforços e de unidade de objetivos.

Segundo Lustosa (1977), entre os anos de 1890 e 1900, foram criadas 17 dioceses no Brasil. Entre os anos de 1901 e 1910, esse número chegou a 30 dioceses; até 1920 foram criadas mais 58 dioceses. Tais números revelam a ideia da Igreja de se dividir para centralizar seu domínio de atuação.

Na primeira década do século XX, foi criada a Diocese de Ribeirão Preto, em 7 de junho de 1908 e o escolhido para ser bispo de Ribeirão Preto foi o paranaense d. Alberto José Gonçalves (Figura 1).



Figura 1: Bispado de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, 1909. Neste mapa podemos observar a circunscrição territorial da região de Ribeirão Preto, isto é, a área territorial do Bispado. No mapa destacamos, na cor vermelha, a cidade de Jiquara, anteriormente denominada como Ponte Nova, e em amarelo a cidade de Ribeirão Preto. Fonte: Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto – Ribeirão Preto, Brasil.

De acordo com a reorganização da Igreja Católica, seguindo o modelo estabelecido por Roma, d. Alberto José Gonçalves tinha como tarefas realizar as visitas pastorais, organizar a cúria e a administração dos negócios eclesiásticos, assim como disciplinar e dirigir as associações laicas. Tomada as primeiras providências na sede da diocese, d. Alberto se preparou para a visita pastoral, disposto a percorrer a diocese para conhecer as cidades com suas matrizes, capelas e os fiéis que estavam sob seu governo. Esse itinerário tinha como intenção também identificar e saber a situação dos patrimônios religiosos das cidades que estavam circunscritas às terras do Bispado de Ribeirão Preto.

A visita de cunho administrativo quanto às terras patrimoniais era muito evidente. Nainôra Maria Barbosa de Freitas (2006) relata que, junto com a Carta Pastoral do anúncio da visita, o bispo enviava um “Mandamento”, orientando os vigários a prepararem os livros da paróquia, da fábrica matriz e das irmandades para serem verificados na ocasião.

Importante salientar que eram nos livros das fábricas que se encontrava a relação dos terrenos aforados concedidos aos moradores, além das especificações do instituto do aforamento, tributos e demais regulações do espaço urbano competente à Igreja.

Essa região se caracteriza pela intensa presença de terras urbanas aforadas. Destacam-se alguns estudos sobre o tema, como por exemplo o da cidade de Buritizal. O patrimônio religioso fundiário urbano de Buritizal ainda está sob os domínios da igreja local e da Diocese de Franca, também uma cidade dessa região. A promoção do parcelamento urbano é de responsabilidade da igreja, isto é, é ela quem organiza todo o processo e desenvolve a venda dos lotes urbanos. Ao poder público municipal fica-lhe reservado a responsabilidade de arcar com os custos de infraestruturação da gleba. (SALGADO & PICCINATO JUNIOR, 2012).

Outro exemplo em que o patrimônio ainda remanesce sob as responsabilidades da igreja católica é o distrito de Cruz das Posses aonde os moradores não possuem a propriedade fundiária, mas apenas o domínio, o que gera alguns entraves, como por exemplo, a dificuldade em conseguir empréstimos bancários ou avalizar um negócio. Isso ocorre devido ao fato de as instituições particulares e públicas subentenderem que não há garantias de quitação da dívida, já que os moradores possuem apenas uma carta de aforamento, a qual não vale como escritura. (PICCINATO JUNIOR & SALGADO, 2016).

A cidade de Ribeirão Preto também se caracteriza por conjuntura similar. O patrimônio religioso de fundação da cidade foi doado ao santo São Sebastião em 1862. Ainda hoje, para se realizar a venda e a compra de um imóvel na área central da cidade é necessário pagar pelo laudêmio. A presença desse tributo demonstra que o aforamento da terra urbana original de fundação da cidade ainda permanece sob a tutela da igreja. Assim, o santo São Sebastião é o senhorio dessa área e os moradores os enfiteutas, aqueles que tem o direito de uso e gozo do bem, mas não a propriedade (PICCINATO JUNIOR, 2016).

Essa presença do instituto jurídico da enfiteuse, transplantado para o Brasil pelos portugueses durante o período colonial, ainda se faz presente nos espaços urbanos de muitas outras localidades. As pesquisas desenvolvidas revelaram três situações comuns junto as cidades dessa região: a) cidades em o aforamento da terra urbana ainda permanece sob a tutela da igreja, como é Ribeirão Preto; b) cidades em que o aforamento do patrimônio religioso, por algum motivo, deixou de existir, como acontece com cidade de Franca; c) cidades em que se apresenta conflitos de propriedade, como é a cidade de Jariquara. Por buscar a compreensão da ordem desses conflitos se elegeu Jariquara como objeto de estudo para o presente trabalho.

Os (des)caminhos jurídicos na formação do espaço urbano de Jariquara/SP

A cidade de Jariquara até poderia não despertar interesse nos estudos de história local, por ser uma cidade brasileira pequena, situada no interior paulista, na jurisdição da Comarca de Franca e pertencente eclesiasticamente à Diocese de Franca. A sua população hoje é de 3.168 habitantes, segundo o censo populacional levantado no ano de 2010. No entanto, ao examinar a história de seu processo de formação identificam-

se conjunturas particulares que nos poderão auxiliar na compreensão da questão da terra urbana no Brasil. Não há dissertações, teses ou livros que particularizem a cidade, por isso, as bases de apoio das questões que serão discutidas são os documentos jurídicos do Arquivo Jurídico da Diocese de Franca.

A cidade, nos dias atuais, enfrenta sérias dificuldades no que se refere à administração municipal. Na sua história, um casal de moradores doou terras para a formação do patrimônio religioso de São Sebastião de Jeriquara, no ano de 1876, porém, familiares dos doadores entraram com ação de posse da terra, contra a Igreja de Jeriquara, no ano de 1937, alegando que “o santo de devoção não havia tomado posse da terra doada”. Somente em 1946, o Juiz de Direito da cidade de Franca, cidade vizinha a Jeriquara, concedeu ganho de causa à Igreja de Jeriquara. Essa situação gerou um contexto particular: a cidade se desenvolveu e os moradores construíram suas casas sem o título de propriedade, condição que ainda remanesce. Este problema ganha graves contornos quando o poder público municipal necessita de comprovar a titularidade de um bem para obras de construção, reforma ou ampliação em que, usualmente, a Caixa Econômica Federal, banco nacional, é o agente financiador e não consegue comprovar o título de propriedade.

Segundo o memorial descritivo de levantamento físico e planialtimétrico do município de Jeriquara, a sua formação aconteceu a partir de uma gleba de terras de 44,3 alqueires doada pelo capitão Antônio Joaquim de Souza Costa e sua esposa, Maria Hipólito de Oliveira, ao santo São Sebastião no dia 25 de outubro de 1876; ou seja, esta gleba de terra seria o patrimônio religioso da capela.

As terras permaneceram de posse mansa e pacífica da Fábrica da Igreja de São Sebastião de Jeriquara até o ano de 1937, quando os herdeiros do doador moveram um processo de ação possessória, sob a alegação de que sempre tiveram a posse das terras doadas e que a Igreja nunca tinha tomado posse de fato e direito das referidas terras.

No dia 4 de junho de 1895, o patrimônio fundiário da Ponte Nova, denominação original de Jeriquara, recebeu mais uma doação. Pedro José de Carvalho doou uma gleba de 15 alqueires na fazenda do Retiro com a finalidade de se erguer ali uma capela sob a invocação de Nossa Senhora Aparecida. A primeira doação, do capitão Antônio Joaquim de Souza Costa, ficava na margem direita do córrego Jeriquara e esta última doação ficava na margem esquerda do mesmo córrego.

Em 1928, iniciou-se e ganhou força o movimento para a construção da atual Igreja Matriz de Jeriquara, sendo que, nesse mesmo ano, começou o processo de aforamento dos terrenos da Matriz. No ano de 1930, foi nomeado o primeiro fabricante, Antônio Felipe. Em 1937, os herdeiros do capitão Antônio Joaquim de Souza Costa entraram com ação de posse das terras alegando usucapião².

No ano de 1947, o Tribunal de Justiça de São Paulo reconheceu os direitos da Igreja sobre as terras patrimoniais e somente no ano de 1951 foi feito o registro, em Franca, das terras do Patrimônio da Ponte Nova de Nossa Senhora Aparecida de Jeriquara e do Patrimônio da Igreja São Sebastião de Jeriquara.

² Arquivo Jurídico da Diocese de Franca (AJDF): Pasta “Patrimônio de Jeriquara”, fl. 2.

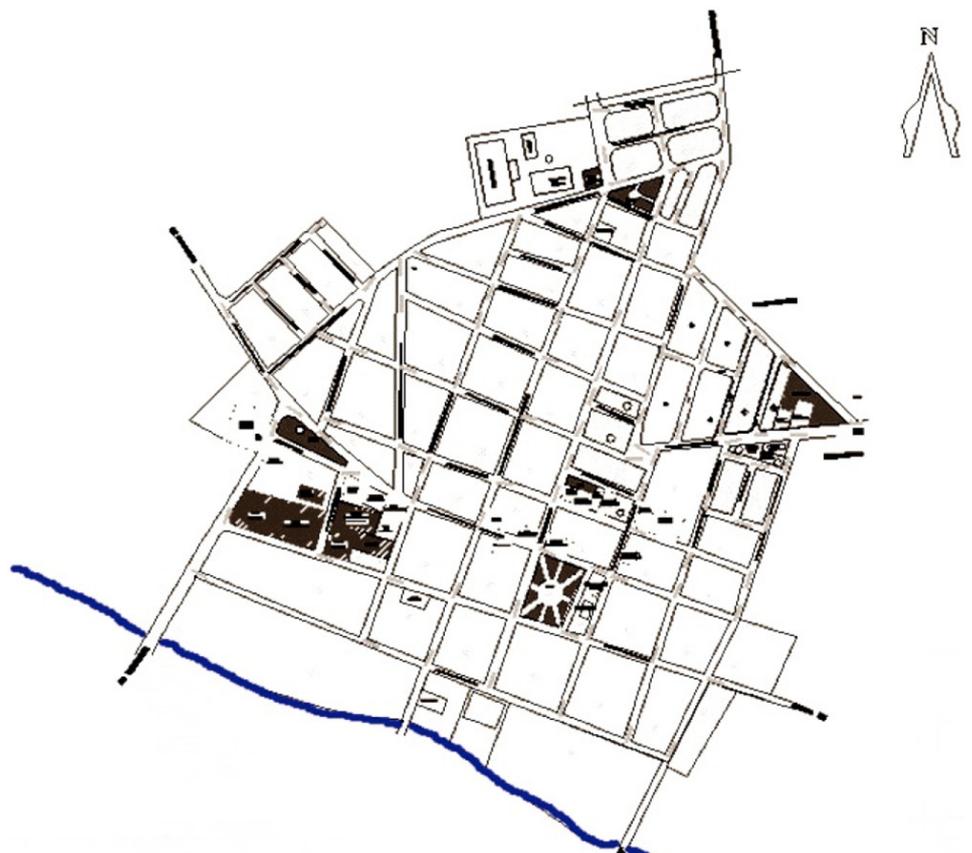
O problema da cidade de Jeriquara é que, para sua formação, houve duas doações, a primeira do capitão Antônio Joaquim de Souza Costa, em 1876, e a segunda de Pedro José de Carvalho, em 1895. Isso significou centenas de desmembramentos, em prejuízo da segunda doação, pois o processo envolvia os herdeiros da primeira doação, sob diferentes maneiras, como doação, aforamento, etc. Na escritura de doação da segunda gleba, ficou especificado que as terras só poderiam ser aforadas em benefício de Nossa Senhora Aparecida. No dia 17 de junho de 1982, os imóveis situados nas terras da segunda doação passaram a pertencer ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da cidade de Pedregulho, à qual pertence Jeriquara, que, não percebendo o erro, continuou a averbar desmembramentos dessas terras³ (Figura 2).

³ AJDF: Pasta “Patrimônio de Jeriquara”, fl. 4.

Figura 2: Levantamento planialtimétrico do perímetro urbano de Jeriquara – SP, em 2009, com o núcleo urbano implantado ao lado direito do córrego Jeriquara, destacado em azul, na gleba doada por Antônio Joaquim de Souza Costa e sua esposa, Maria Hipólito de Oliveira, ao santo São Sebastião no dia 25 de outubro de 1876. Do lado esquerdo do rio fica a gleba doada por Pedro José de Carvalho em 1895 à Nossa Senhora Aparecida. Fonte: Prefeitura Municipal de Jeriquara, SP.

O problema só se agravou. A doação dos 15 alqueires feita por Pedro José de Carvalho, segunda doação de 1895, tinha como objetivo a construção de uma capela sob a invocação de Nossa Senhora Aparecida. Essas terras não poderiam ser desapropriadas, somente aforadas para a santa, para a construção de prédios ou pequenas lavouras. Curiosamente, em 24 de abril de 1944, essas terras foram vendidas a Antônio Alves dos Santos, de maneira que o imóvel continuou a ser onerado com vendas, doações, aforamentos, etc.

Quanto ao patrimônio fundiário constituído a partir da doação original do capitão Antônio Joaquim de Souza Costa, de 1876, também identificamos a formação de um conflito. Segundo o relatório de julho de 1946, sobre o patrimônio de Jeriquara, a Fábrica da Igreja Matriz, representada por seu fabricante, promoveu uma ação de usucapião referente à área doada pelo falecido capitão Antônio Joaquim de Souza Costa e sua esposa Maria Hipólito de Oliveira ao mártir São Sebastião no ano de 1876.



A Fábrica da Matriz alegou que a sua posse sobre essas terras, ao entrar o Código Civil de 1916, já era de 41 anos, o que significa que, desde a doação, a Igreja passara a exercer posse sobre o patrimônio fundiário doado.

Somente em 1937 os herdeiros do doador Antônio Joaquim de Souza Costa, “pertubaram a posse da Fábrica da Igreja ocasionando, nesta Comarca, movimentada ação possessória; porém, em virtude de composição amigável aqueles herdeiros reconheceram que o patrimônio pertencia de fato e de direito à Fábrica da Igreja⁴” de São Sebastião de Jiquara. Dos herdeiros, o único que fez composição amigável neste processo foi José Lourenço Lino. Todavia, o herdeiro Francisco Fernandes Pinheiro manteve a contenda.

⁴AJDF: Ação de usucapião, pasta “Patrimônio de Jiquara” (documentos avulsos).

Na tentativa de provar a posse dessas terras, tanto a Fábrica da Matriz como o contestante, Francisco Fernandes Pinheiro, reuniram diversos documentos. A Fábrica da Matriz apresentou certidão negativa do imóvel, guia de recolhimento de imposto territorial do ano de 1945, provisão de nomeação de fabricante também do ano de 1945, ofício da diocese de Ribeirão Preto informando que o fabricante estava apto a prestar depoimento, certidão da sentença que homologou a desistência da ação movida por José Lourenço Lino, certidão de depoimentos de testemunhas, certidão da declaração dos bens no inventário do capitão Antônio Joaquim de Sousa Costa, cópia extraída do Livro Tombo da paróquia de Franca sobre a doação feita ao santo São Sebastião, certidões de escritura de compra e venda em que se fez menção à divisa com o patrimônio de São Sebastião, entre outros documentos.

O contestante Francisco Fernandes Pinheiro apresentou certidão de processo de partilha da herança da segunda mulher do capitão Antônio Joaquim de Souza Costa, certidão de notificação de protesto, algumas declarações de pessoas interessadas nessas terras e o laudo de um perito expondo a legitimidade do pedido⁵.

⁵Podemos compreender que, se fosse apresentada a escritura de doação, a contenda teria se resolvido com mais agilidade e tranquilidade. No entanto, a posse da Igreja demonstra a existência da usucapião sobre esse patrimônio.

Depois de analisados os documentos, o juiz, com fundamento na prova dos autos, julgou improcedente a ação de usucapião movida pela Fábrica da Igreja Matriz de Jiquara. Rejeitada a ação de apelação da Fábrica da Igreja, a mesma entrou com provimento de apelação.

Levada a ação para a Comarca de São Paulo, em 22 de abril de 1947 foi dado ganho de causa à Fábrica da Matriz. Como revela o relatório, não se comprovou que as terras do patrimônio de São Sebastião tinham sido possuídas, durante um considerável lastro temporal, pelo chefe político (prefeito) de Jiquara, o coronel Francisco Lino, que também foi fabricante. Este, na condição de prefeito, como revelaram as testemunhas, administrou as terras do patrimônio, mas nunca deixou de reconhecer que elas pertenciam à Fábrica da Igreja de Jiquara. Assim, a posse que gerou a usucapião, considerada pelo Código Civil de 1916, foi a “posse de boa fé. A boa fé, em matéria de usucapião é a crença em que se acha o possuidor de que a coisa possuída lhe pertence”⁶. A Fábrica da Matriz, como está registrado na sentença, “possue e possuiu as terras do patrimônio de Jiquara de boa fé: sempre esteve na convicção de que as terras lhe pertenciam”⁷.

⁶AJDF: Ação de usucapião, pasta “Patrimônio de Jiquara” (documentos avulsos).

⁷AJDF: Ação de usucapião, pasta “Patrimônio de Jiquara” (documentos avulsos).

Aspectos morfológicos da terra urbana aforada

Nesse movimento realizado para regularizar o domínio útil e direto do patrimônio fundiário de São Sebastião, identificamos alguns registros de imóveis feitos na Comarca de Franca. Dentre esses registros destacamos alguns para nos auxiliar a construir uma ideia dos pedidos de aforamento e das dimensões dos lotes solicitados.

No dia 13 de fevereiro de 1951, Emilio Coelho da Silva e Juliete Borges da Silva, moradores de Jeriquara, e a Fábrica da Matriz de Jeriquara, transmitiram, por venda, a Geraldo Rodrigues de Carvalho uma casa de moradia no Largo da Matriz, sem número. A casa foi construída de tijolos, coberta com telhas, com quatro cômodos, “construída em terreno foreiro”. As dimensões desse lote são: 15,00 m de frente para o Largo da Matriz e de fundos, nesta divisa confrontando com Euclides Rodrigues Carvalho, por 34,00 m de lado, confrontando com o “mesmo Euclides e sucessores”⁸.

⁸AJDF: Certidão, pasta “Patrimônio de Jeriquara” (documentos avulsos), fl.

Outro exemplo de transmissão de domínio útil é de José Vilhena. No dia 7 de dezembro de 1952, José Vilhena transmitiu, por venda, a Realindo Mendonça o seguinte imóvel: o primeiro, letra “a” da certidão, um lote que tinha de frente para a rua Capitão Antônio Joaquim 33,00 m de frente e de fundos por 54,00 m de ambos os lados; segundo, letra “b”, um terreno fazendo frente com a rua Capitão Antônio Joaquim, com 99,00 m de frente e igual dimensão dos fundos por 132,00 m de um lado e igual dimensão do outro; o terceiro imóvel, letra “c”, um terreno vago fazendo frente com a “estrada que vai a Ituverava”, medindo 213,00 m margeando o foreiro Antônio Alves Santos, com 297,00 m “reservando entre esse terreno e o dito senhor, 10 mts. para a aguada do Patrimônio, margeando a estrada Buritizal 129,50 mts., confrontando com os terrenos a letra “B” acima citada, 135 mts. até atingir os marcos de um curral velho”; o quarto imóvel, letra “d” da certidão, era um outro terreno de 24,75 m de frente para a rua Capitão Antônio Joaquim por 21,00 m laterais⁹.

⁹AJDF: Certidão, pasta “Patrimônio de Jeriquara” (documentos avulsos), fl. 1 (verso).

Possivelmente, essas vendas se realizavam a partir de uma escritura particular firmada entre as partes interessadas. Um outro mecanismo empregado pelos interessados em efetivar a propriedade ou a posse dos domínios útil e direito era o processo de ação de usucapião.

No dia 18 de novembro de 1953, a Fábrica da Igreja Matriz de Jeriquara transmitiu por usucapião a Nelson Ribeiro um terreno vago em Jeriquara. A frente do lote está voltada para o Largo da Igreja, medindo 30,00 m de frente por 27,50 m laterais. Esse lote é foreiro e confronta, segundo os registros, pela frente com o Largo da Igreja, por um lado com a rua Alferes Manoel Joaquim, pelo fundo com a rua Siqueira Campos e por outro lado com a Igreja, “terreno esse, sem benfeitorias”¹⁰ (Figura 3). Quando da transmissão, em 1953, o processo revela que o lote possuía 30,00 m de frente por 27,50 m laterais; examinando as medidas atuais, o lote possui 22,78 m de frente, pelo Largo da Matriz, hoje atual Praça São Sebastião; à direita, ele possui 18,20 m pela rua Alferes Manoel Joaquim; aos fundos, sua dimensão é de 25,10 m pela rua Jorge Abdalla Bitar, antiga rua Siqueira Campos, e, à esquerda, possui 24,30 m, fazendo divisa com a Igreja Matriz de Jeriquara. Nesse lote hoje funciona um posto de saúde da cidade.

¹⁰AJDF: Certidão, pasta “Patrimônio de Jeriquara” (documentos avulsos), fl. 2.



Figura 3: Interpretação da transmissão de usucapião a Nelson Ribeiro, em 1953, em Jeriquara. Na cor vermelha, destacamos o lote em análise é vizinho à Igreja, voltando sua frente para o Largo da Igreja. Fonte: Elaborado pelos autores sobre base cadastral em AutoCAD – 2014 da Prefeitura Municipal de Jeriquara.

Conforme apontam os registros examinados, foram realizados três trabalhos na tentativa de se regularizar a situação fundiária da cidade: o levantamento físico que consistiu nas descrições dos lotes urbanos e suas edificações; levantamento planialtimétrico que buscou traçar os eixos das ruas e suas intersecções, bem como as medidas das quadras; por fim, a convocação dos moradores, “proprietários de imóveis” em Jeriquara, para comparecerem junto à Prefeitura Municipal da cidade com o título de propriedade, que poderia ser escritura, carta de aforamento, contratos, compromissos de compra e venda, entre outros. Os avisos de convocação foram expedidos de casa em casa e publicados no jornal da cidade de Jeriquara e de Franca, além de terem sido publicados no jornal do estado Folha de São Paulo.

No aviso veiculado em 1990, havia ainda uma observação que destacava que aquele aviso era válido, inclusive para quem tivesse escritura já registrada¹¹. Em maio de 1991 a Prefeitura Municipal da cidade novamente distribuiu o aviso solicitando, em caráter de urgência, os documentos necessários para o cadastramento dos imóveis.

A situação gerada durante o processo de fundação e formação da cidade de Jeriquara, tendo como parâmetro jurídico o instituto da enfiteuse, permitiu a estruturação de um problema contemporâneo: a gestão de seu espaço urbano. Ainda hoje a cidade sofre com a ausência dos registros notariais que permitam atestar a titularidade da propriedade e, conseqüentemente, desenvolver políticas públicas que contemple de maneira justa a sociedade local, sob as questões legais do direito urbanístico.

Considerações finais

Este é mais um estudo de caso que permite verificarmos que muitos dos problemas brasileiros atuais têm origens distantes no tempo e nos acompanham desde o início da colonização. Muitas vezes nos deparamos com linguagens e termos antigos e estranhos,

¹¹ AJDF: pasta “Patrimônio de Jeriquara”, fl. 10.

diffíceis de serem compreendidos por muitos de nós, mas que ainda continuam a ser empregados. Senhorio, aforamento, enfiteuta, laudêmio, entre outros, são termos disseminados notadamente nos meios jurídicos, mas suas origens muitas vezes são desconhecidas por nossos contemporâneos.

A organização territorial, como fonte de estudo, é um campo fértil para a percepção das heranças do passado. A estrutura agrária, em qualquer dimensão histórica, sempre está relacionada a um sistema social organizado, hierarquizado ou estratificado. Dessa forma, ao vendermos um imóvel da área central de uma localidade urbana, não raro descobrimos que somos foreiros de algum senhorio, que somos enfiteutas, e que devemos pagar uma retribuição para podermos alienar o domínio útil do imóvel.

Desde quando foi realizado o primeiro levantamento, em 1991, até o ano de 2014, quando se faz uma base cadastral em AutoCAD, Jiquara foi de certo modo se desenvolvendo e, ora procurou uma saída para o conflito instituído, ora o fez caminhar um pouco mais. Analisando a estrutura da paisagem e da morfologia urbanas locais, o que podemos observar é que a variação das dimensões das quadras e lotes reflete o interesse pela terra urbana manifestado pelos então homens de posses da cidade, numa perspectiva de acumulação de riqueza.

O lote não é apenas uma fração real do território, ou uma área de terra qualquer, com finalidade urbana. Ele é uma pequena parcela de um conjunto composto pela dinâmica social, econômica e política. Isso significa que ele não existe isoladamente, mas exige um entorno que com ele está em permanente contato, comunicação e troca. Destarte, a leitura que se pode fazer da terra urbana aforada e em conflito em Jiquara é que ela é mais a configuração do desejo de se fazer o urbano e menos a intenção de se resolver o espaço urbano¹².

A cidade de Jiquara demonstrou que o território ainda hoje se rege, em muitos aspectos, por normas instituídas no passado e que, sem entendê-las, não seremos capazes de compreender o devido valor dos espaços atuais e nem poderemos intervir eficazmente sobre eles, seja para melhorar, seja para modificar.

É importante destacar nestas considerações que Jiquara não é um caso único, isolado, na região de Ribeirão Preto e Franca, interior do estado paulista. Nesta região há diversos casos de outras cidades que enfrentam questões contemporâneas vinculadas ao instituto da enfiteuse ou aforamento de suas respectivas terras urbanas. Assim, podemos aventar a hipótese de que esta situação da terra urbana não é específica desta região e que esta problemática também deve estar presente em outras regiões do Brasil. Este é um tema, portanto, aberto à investigação.

Referências bibliográficas

ABREU, Mauricio de Almeida. A apropriação do território no Brasil Colonial. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo Cesar da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato (eds.). *Explorações geográficas: percursos no fim do Século*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006, p. 197-245.

BRASIL. Código Civil Brasileiro. São Paulo: EDITORA RIDEEL, 1916.

DERNTL, Maria Fernanda. *Método e Arte: urbanização e formação territorial na Capitania de São Paulo, 1765 – 1811*. São Paulo: Alameda, 2013.

¹² Neste momento, tanto o poder público municipal da cidade como a Diocese de Franca retomaram a discussão visando a resolver o direito de propriedade da terra urbana em conflito em Jiquara.

- FONSECA, Claudia Damasceno. *Arraiais e vilas d'el rei: espaço e poder nas Minas setecentistas*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2011.
- FREITAS, Nainôra Maria Barbosa de. *A criação da Diocese de Ribeirão Preto e o governo do primeiro Bispo*: D. Alberto José Gonçalves. Tese de Doutorado, Universidade Paulista – “Júlio de Mesquita Filho”, Campus Franca, Franca, 2006.
- GARCIA, Valéria Eugênia. *Do Santo? Ou de quem... Ribeirão Preto: gênese da cidade mercadoria*. Tese de Doutorado, Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos – USP, São Carlos, 2013.
- LUSTOSA, Oscar de Figueiredo. *A Presença da Igreja no Brasil*. São Paulo: Editora Giro Ltda, 1977.
- MARX, Murillo. *Cidade no Brasil terra de quem?* São Paulo: Universidade de São Paulo, 1991.
- MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil. Direito das Coisas*. São Paulo: Edição Saraiva, 1953.
- MONTEIRO, Claudio. *O domínio da cidade. A propriedade à prova no Direito do Urbanismo*. (Tese de Doutorado). Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2010.
- MOREIRA, Ruy. *A formação espacial brasileira: contribuição crítica aos fundamentos espaciais da geografia do Brasil*. Rio de Janeiro: Consequência, 2014.
- PICCINATO JUNIOR, Dirceu; SALGADO, Ivone. A conflituosa relação entre igreja e poder público municipal no gerenciamento da terra urbana – estudo de caso: Cruz das Posses, São Paulo. *URBE – Revista Brasileira de Gestão Urbana* 8 (2) 228-241, 2016.
- PICCINATO JUNIOR, Dirceu. *Em chão urbano, o senhorio é santo: urbanização e aforamento de terras no Bispado do Ribeirão Preto entre o Brasil Império e a Primeira República*. Tese de Doutorado, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2016.
- ROCHA, Manoel Antonio Coelho da. *Instituições de Direito Civil Portuguez*. 3. ed. Tomo II. Coimbra: Imprensa da Universidade, 1852.
- SALGADO, Ivone; PICCINATO JUNIOR, Dirceu. Terra urbana: a relação das instituições religiosa e pública no controle do patrimônio fundiário original da cidade de Buritizal/SP. *Cadernos PROARQ*. 18 (18): 237-258, 2012.

Recebido [Mai. 13, 2019]

Aprovado [Jan. 17, 2020]