

## Terra Urbana aforada: estrutura, forma e transformação no espaço urbano original de fundação da cidade de Ribeirão Preto/SP

## Tenure of Urban land: structure, form and transformation of the original urban space of the city of Ribeirão Preto/SP

*Dirceu Piccinato Junior(1); Ivone Salgado(2)*

1 Faculdade Meridional - IMED, Passo Fundo, Rio Grande do Sul, Brasil.

E-mail: [dirceu.piccinato@imed.edu.br](mailto:dirceu.piccinato@imed.edu.br) | ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5153-0931>

2 Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUC-Campinas), Campinas, São Paulo, Brasil.

E-mail: [salgadoivone@uol.com.br](mailto:salgadoivone@uol.com.br) | ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6042-3863>

**Revista de Arquitetura IMED**, Passo Fundo, vol. 7, n. 2, p. 3-22, Julho-Dezembro, 2018 - ISSN 2318-1109

[Recebido: 07 outubro 2018; Aceito: 21 março 2019]

DOI: <https://doi.org/10.18256/2318-1109.2018.v7i2.2994>

Como citar este artigo / How to cite item: [clique aqui/click here!](#)

## Resumo

O entendimento da formação do espaço urbano no Brasil não pode se restringir a uma única perspectiva de análise. O objetivo deste artigo é discutir os aspectos morfológicos urbanos das cidades regidas pelo regime jurídico da enfiteuse, situação recorrente no nordeste do estado de São Paulo - Brasil, com especial atenção para a cidade de Ribeirão Preto. Não se pode definir ao certo em que momento o processo de formação do espaço urbano brasileiro ganhou contornos processuais quanto à fundação de uma localidade, entretanto, pode-se reconhecer e dar sentido a um processo que, se não foi o único, foi o mais difundido no estado de São Paulo: o de formação do patrimônio religioso. A concessão de terras à Igreja Católica foi recorrente no Brasil durante os períodos colonial e imperial para a fundação das cidades. Como estas terras eram destinadas à formação de bens patrimoniais de uma devoção santa dos moradores, não podiam ser comercializadas. Aforamento, enfiteuse ou emprazamento são sinônimos de um procedimento jurídico que, ao longo do tempo, mostrou-se bastante flexível em relação ao momento histórico, aos interesses dos diversos agentes sociais e à sua adequação ao meio social. Esse regime jurídico revela uma relação em que há um proprietário – proprietário direto – que tem o controle direto da terra urbana, concedendo a outro, o arrendatário, o domínio útil da terra. A este último lhe cabia o direito de usar a terra e a obrigação de um pagamento anual de impostos e um compromisso de dar uma porcentagem da comercialização da propriedade. A enfiteuse era uma forma de desmembramento da propriedade mediante um contrato. No ano de 1845 alguns fazendeiros doaram um terreno para a formação dos bens fundiários do santo São Sebastião, onde hoje é a cidade de Ribeirão Preto. Essa conjuntura definiu a estrutura, a forma e as transformações do espaço urbano original da cidade.

**Palavras-chave:** Aforamento. Enfiteuse ou Emprazamento. Terra Urbana. Igreja Católica. Forma Urbana.

## Abstract

The understanding of the formation of urban space in Brazil can not be restricted to a single perspective of analysis. The objective of this article is to discuss the urban morphological aspects of cities governed by the legal regime of the emphyteuseus, a recurrent situation in the northeast of the state of. With special attention to the city of Ribeirão Preto. It is not possible to define exactly when the process of formation of the Brazilian urban space has gained procedural contours for the foundation of a locality, however, one can recognize and give meaning to a process that, if not the only one, was the most disseminated in the state of São Paulo: the formation of religious heritage. The granting of lands to the Catholic Church was recurrent in Brazil during the colonial and imperial periods for the founding of the cities. As these lands were destined to the formation of patrimonial goods of a holy devotion of the residents, they could not be commercialized. Empowerment, enfiteuse or emprazamento are synonyms of a legal procedure that, over time, has proved to be very flexible in relation to the historical moment, the interests of the various social agents and their adaptation to the social environment. This legal regime reveals a relationship in which there is an owner - direct owner - who has direct control of the urban land, granting to another, the tenant, the useful domain of the land. The latter had the right to use the land and the obligation of an annual tax payment and a commitment to give a percentage of the sale of the property. The enfiteuse was a way of breaking up the property under a contract. In the year of 1845 some farmers gave a land for the formation of the property of the saint San Sebastião, where today it is the city of Ribeirão Preto. This conjuncture defined the structure, the form and the transformations of the original urban space of the city.

**Keywords:** Tenure. Enphyteusis or Emprazamento. Urban Land. Catholic Church. Urban Form.

## Introdução

Para o estudo das formas urbanas convergem diversas ciências sociais, sendo a cidade um objeto complexo em que se manifestam diversos fenômenos de interação. Ela resulta de um conjunto de fatores, elementos, articulações e conflitos que são mais do que a soma de suas partes. Neste sentido, a complexidade do sistema urbano e das formas de sua organização fazem da cidade um objeto específico, a compreender-se através de confrontações cruzadas das interrogações/respostas das ciências humanas (LEPETIT, 2001).

O termo morfologia urbana não se restringe a uma única ciência. A sociologia, a antropologia, a história, a geografia, a arquitetura, o urbanismo, entre outras ciências, quando coadunam numa nova perspectiva apontam para novas concepções, novos entendimentos.

Kropft (2009) revela em seu estudo sobre os aspectos da forma urbana que a diversidade e a complexidade das cidades refletem uma variedade de maneiras de entendê-las, o que conseqüentemente acabou proporcionando na elaboração de diferentes métodos de investigação e abordagem sobre a morfologia das cidades.

Em síntese, o termo morfologia urbana expressa o estudo da forma física do espaço urbano, entretanto, considerando que o urbano é formado por uma diversidade social, assim toda sociedade procura reproduzir formas, sejam elas permanentes ou não, na superfície. Isto significa que essas formas obedecem a um dado ordenamento sociopolítico do grupo que as constrói, respondendo funcionalmente a uma sociabilidade vigente a qual regula também o uso do espaço urbano e dos recursos nele contidos, definindo assim, os seus modos próprios de apropriação da cidade (MORAES, 2005). Daí, podermos considerar o caráter pleno de um processo social nos estudos de morfologia urbana.

Considerando alguns aspectos da forma urbana, Kropf (2009) aponta para a sua definição, tendo como parâmetro a obra *Good City Form* (1981) de Kevin Lynch, perpassando por seis distintos aspectos: o primeiro refere-se a forma física, o segundo condensa o uso, as atividades e o movimento, o terceiro o controle, o quarto refere-se a percepção, o quinto expressa o processo de continuidade ou mudança e por fim, o fluxo de materiais e de informações. São esses os principais aspectos que devem ser observados ao realizar uma análise crítica acerca da morfologia urbana.

Kropf nos apresenta uma abordagem sobre o contexto em um momento relativamente recente com intuito de estabelecer uma melhor compreensão dos espaços urbanos. Quando nossos olhares são direcionados para o Brasil, na tentativa de elencar os aspectos que delinearão o espaço urbano das cidades brasileiras, o estudo da morfologia urbana, segundo esta metodologia, deverá considerar as nossas conjunturas sociais, culturais, geográficas e históricas.

Para Vasconcelos (2009) no exame das cidades brasileiras, sua morfologia e seus aspectos, é possível identificar “agentes modeladores”. Esses agentes não estiveram presentes de forma conjunta na configuração do urbano, mas quando nos debruçamos caso a caso identificamos se não a presença da maioria, pelo menos a de um, comum para todas as cidades. Foram cinco os “agentes modeladores”: primeiro o Estado, sobretudo no seu nível superior, ou seja, a Coroa Portuguesa, que teve um papel fundamental na implantação das primeiras vilas e cidades brasileiras. A Coroa Portuguesa procurava administrar a sua Colônia a partir de ordens diretamente enviadas da Metrópole; segundo a Igreja, que teve um papel tão decisivo quanto o do Estado, na estrutura das cidades brasileiras. A Igreja no Brasil esteve condicionada pelo regime do Padroado, num acordo entre o Vaticano e a Coroa Portuguesa. A Igreja contava com a presença do Clero Secular, que era a alta hierarquia da Igreja (os bispos, os arcebispos, tribunais eclesiásticos e seminários) e do Clero Regular, formado pelas ordens religiosas, masculinas e femininas; terceiro eram as Ordens Leigas, na verdade instituições católicas, mas relativamente independentes da Igreja Oficial, formadas por voluntários de leigos, homens e mulheres; o quarto “agente” são os Agentes Econômicos, estes agentes poderiam ser identificados como agentes econômicos externos, que eram os proprietários rurais, e os agentes econômicos internos, como os comerciantes e financistas, os traficantes de escravos e os artesãos; por fim, o último agente, A População e os Movimentos Sociais, composta por pequenos assalariados, sobretudo funcionários, mestre de letras, cirurgiões, juntamente havia os pobres e libertos, os escravos (até o ano de 1888, quando foi abolida a escravidão no Brasil) e os movimentos sociais, este último extremamente importante para a história nacional devido às diversas revoltas, rebeliões articuladas por grupos sociais dissidentes.

O estudo da forma física das cidades no Brasil, em especial da cidade de Ribeirão Preto, interior do Estado de São Paulo, nosso estudo de caso, destaca como agente ordenador comum do espaço urbano a Igreja católica.

## **Morfologia Urbana: algumas considerações**

Em estudos recentes, o entendimento de morfologia urbana apresenta diversas perspectivas de abordagem metodológica; desde a avaliação da forma física dos espaços urbanos, elencando como elementos fundamentais as ruas, lotes e construções (OLIVEIRA, 2013); à descrição e prescrição da forma urbana segundo uma conjuntura multidimensional, sistemática, exploratória e quantitativa (GIL; BEIRÃO; DUARTE, 2012). Estudos de multidisciplinaridade das discussões acerca da morfologia urbana tem tornado relevante as ciências sociais e humanas na construção dos estudos do espaço urbano (WHITEHAND, 2012); em alguns estudos de casos, como o elaborado por Kim (2012) sobre a forma urbana da Coréia do Sul, observamos uma particular atenção

aos aspectos formais das cidades e vilas tendo como parâmetro de análise a história, como também a influência da morfologia europeia no país. Diferentes modelos de formas urbanas são examinados através de uma perspectiva cultural cuja construção da forma é o resultado entre teoria e prática, descrevendo representações de cultura particular e condições históricas (EHLERS, 2011).

Estas diversas abordagens metodológicas sobre morfologia urbana nos apontam para o fato de que a análise e compreensão são configuradas segundo relações de interdisciplinaridade das ciências, com visões distintas, assim como condições específicas, econômicas, culturais e sociais, de um país, de uma cidade. Neste sentido, o nosso trabalho busca, assim como o de Ehlers, discutir a estrutura, a forma e a transformação do espaço urbano da cidade segundo articulações sociais e políticas na representação do espaço físico urbano.

O meio urbano pode ser objeto de múltiplas leituras. Os instrumentos de análises fazem ressaltar os fenômenos que implicaram na produção do espaço, isto significa, que essas inúmeras representações que se encontram na cidade e também na arquitetura correspondem a inúmeros conflitos e articulações que auxiliaram direta ou indiretamente na formação do urbano.

O estudo morfológico não se ocupa do processo de urbanização, ou seja, dos “fenômenos sociais, econômicos e outros motores da urbanização” (LAMAS, 2010, p. 38). Segundo o autor, estes “motores” convergem na morfologia como explicação da produção da forma, mas não como objeto de estudo. Entretanto, nós consideramos o estudo morfológico urbano como um processo cumulativo, a cada dimensão temporal identifica-se um resultado e uma possibilidade, um contínuo em movimento. Assim, ponderamos que de certo modo toda formação urbana é também uma formação social, pois necessariamente esta última se espacializa.

O Campo de estudo da morfologia pode ser caracterizado em sua totalidade, ou seja, como lugar de transformação produzido pelo homem ou como lugar de intervenção arquitetônica e urbana. Isto significa que “o homem vive numa continuidade ambiental, e as formas urbanas ou territoriais são constituídas pela composição de diferentes unidades espaciais e elementos morfológicos.” (LAMAS, 2010, p. 73).

Os elementos morfológicos estão diretamente relacionados a dimensão urbana e podem ser identificados através da forma; a análise desta mesma forma necessita de movimento e de percursos. Lamas (2010, p. 37) aponta estes elementos: o solo, os edifícios, o lote (parcela fundiária), o quarteirão, a arquitetura, o traçado (a rua), a praça, entre outros. Tal conjuntura nos leva a julgar que a morfologia urbana analisa os aspectos exteriores do meio urbano e suas relações recíprocas, definindo e explicando a paisagem urbana e a sua estrutura.

Nas tendências gerais de formações urbanas no Brasil Colônia, as articulações sociais eram evidentes na doação de uma faixa de terra para a constituição do

patrimônio e era sobre este patrimônio fundiário que a grande maioria das cidades brasileiras surgia; como o caso em estudo da cidade de Ribeirão Preto. Esta faixa de terra era concedida a um santo católico de devoção, formando assim o patrimônio religioso. Nesta passagem é possível identificar a nossa ideia de morfologia urbana, aquela que é produzida pelas articulações sociais e/ou conflitos políticos sobre uma área previamente delimitada, num primeiro momento, a terra urbana.

## A formação do patrimônio religioso de Ribeirão Preto

A formação de cidades no Brasil, segundo alguns pesquisadores, não deve ser analisada de maneira sistemática, progressiva ou regimentar, mas ela deve ser estudada em função de normas “parcimoniosas e generalizantes” (MARX, 1991, p. 11), ou observando tendências gerais na configuração do espaço urbano brasileiro (FONSECA, 2011). Tal conjuntura é explicada pelo fato de que no decorrer da formação de cidades prevaleciam os interesses políticos e econômicos dos importantes homens da localidade (DERNTL, 2013). Conquanto, um elemento foi comum na formação do espaço urbano no Brasil durante o período colonial (1500-1822), período imperial (1822-1889) e parte da primeira república (1889-1930): *o patrimônio religioso*.

O patrimônio religioso surgiu no Brasil de maneira tímida e discreta, constituía em uma gleba de terra que permitia a construção da capela e também do espaço externo recomendado pelas *Constituições Primeiras do Arcebispado da Bahia* para a formação do casario para abrigar os pequenos sesmeiros, dando origem ao que viria a ser o futuro núcleo urbano. “De uma parte, ocupava-se um determinado terreno e plantava-se o templo desejado; de outra, propiciava-se a aglomeração de moradias e negócios” (MARX, 1991, p. 41).

As glebas territoriais tendiam a ser grandes no progredir do processo de colonização do Brasil – período colonial, imperial e parte da primeira república – o que dificultava o aproveitamento integral dessas glebas em razão das elevadas despesas e encargos, visto que a maioria dos colonos não tinha como fazer, ao contrário do grande latifundiário, minoria nestes períodos. Muitos dos colonos acabaram não tendo acesso à terra. Os que possuíam recursos puderam adquirir ou aforar as terras, de modo que este grande contingente formado pela classe menos favorecida acabava formando “agregados” dos grandes proprietários rurais. Todavia, a relevância dessa população não proprietária tornou-se importante para o setor produtivo, é por isso que os patrimônios religiosos foram surgindo de maneira tímida, mas efetivo no contexto da formação do espaço urbano. As extensões de terras eram cedidas por um ou vários proprietários fundiários para que esses trabalhadores menos favorecidos pudessem ali se estabelecer. Contudo, a concessão dessa faixa de terra não acontecia diretamente a eles, o beneficiado era sempre um santo de devoção católico, cabendo à Igreja os cuidados administrativos com esse patrimônio (ABREU, 2006).

Na formação da cidade de Ribeirão Preto, o pesquisador Lages (1996, p. 216-217) relata que o patrimônio religioso da cidade foi consagrado ao santo São Sebastião e a faixa de terra foi doada por vários proprietários durante os anos de 1852, 1853 e 1856 (Tabela 1).

**Tabela 1.** Relação dos doadores de terra para a constituição do patrimônio de São Sebastião do Ribeirão Preto/SP

<b>Doadores</b>	<b>Fazenda</b>	<b>Extensão</b>	<b>Data</b>
João Alves da Silva e Ana Delfina Bezerra	Retiro	30 alqueires	19/12/1952
Severiano João da Silva e Gertrudes Maria Teodora	Retiro	12 alqueires	16/03/1853
José Borges da Costa e Maria Felizardo	Retiro	9 alqueires	20/03/1853
Inácio Bruno da Costa e Maria Izidora de Jesus	Retiro	9 alqueires	19/04/1853
José Borges da Costa e Maria Felizarda	Retiro	12 alqueires	20/03/1853
José Alves da Silva e Pulcina Maria de Jesus	Barra do Retiro	2 alqueires	1856

No caso de Ribeirão Preto foi possível identificar as delimitações do patrimônio religioso da cidade através das informações sobre as quadras devidamente enumeradas em conjunto com a Arquidiocese de Ribeirão Preto e os 1º e 2º Cartórios de Registro de Imóveis (Figura 1).

Quando do momento da redação da escritura de doação era comum o doador ou os doadores solicitar pedidos relacionados à religião como compensação pelo ato, como uma missa após a morte, um bom lugar para o enterro ou algo similar (GHIRARDELLO, 2010).

A administração desse patrimônio ficava sob os cuidados da Fábrica da Igreja, que se constituía numa entidade formada pelos religiosos e pelos homens de bem da localidade que zelavam pelos bens da paróquia, dispondo da terra doada em datas urbanas, cedidas sob a jurisprudência do instituto da enfiteuse ou aforamento àqueles interessados em residir nas terras patrimoniais. O nome Fábrica vem da ideia de fabrico da Igreja, de sua construção, embelezamento e compra de adornos, que eram para onde deveriam se dirigir os recursos do aforamento das terras urbanas.



**Figura 1.** “Patrimônio Fábrica da Matriz de São Sebastião do Ribeirão Preto”, 1932. Se pode observar os limites das terras patrimoniais do espaço urbano originário da cidade e no mesmo é possível identificar as quadras levemente enumeradas.

**Fonte:** Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (adaptado pelo autor).

Uma vez constituído o patrimônio do santo de devoção, a população local se reunia para construir o primeiro edifício, religioso, a capela. Esta não poderia ser edificada em qualquer lugar do patrimônio, segundo as *Constituições Primeiras do Arcebispado da Bahia* ela deveria ser construída em “sitio alto, e lugar decente, livre da humidade, e de casas particulares, e de outras paredes, em distancia que possam andar as Procissões ao redor dellas [...]” (VIDE, 1853, p. 252). Neste momento o edifício religioso e o *status* urbano eram definidos como capela.

Com o aumento da população os moradores da capela poderiam solicitar às instituições Eclesiástica e Civil a elevação de sua condição urbana a freguesia.

A elevação de uma capela ao *status* de freguesia levava em consideração critérios de ordem demográfica e econômica, mas os interesses políticos acabavam prevalecendo

(DERNTL, 2013). Nesta nova condição urbana, o local da Matriz necessariamente não precisava ser o mesmo, poderia ser mudada segundo os interesses dos moradores locais, como aconteceu com Ribeirão Preto. A modesta capela passaria por sucessivas reformas para dar lugar a Igreja Matriz. Cresce o prestígio e seu adro, palco das inúmeras manifestações religiosas e ponto de encontro para a cidadania.

Sentindo-se forte o suficiente a freguesia poderia solicitar novamente aos poderes Civil e Religioso a promoção de categoria, alcançando o *status* de vila, o que significava “finalmente a sua autonomia política, a categoria de município.” (MARX, 1991, p. 62). Nesta condição, caberia à vila com a definição do seu termo, um limite territorial que poderia conter capelas, bairros e outras freguesias e correspondia ao território controlado pela câmara. Caberia à vila também com a definição do seu *rossio* que se referia a uma área territorial menor, destinada a divisão em terrenos a fim de integrar o patrimônio da câmara. “Esta podia dividi-los em “chãos” (lotes) e concedê-los, mediante o pagamento dos foros anuais, aos moradores que os pediam para edificar suas casas.” (FONSECA, 2011, p. 30). O *rossio*, em linhas gerais, era uma faixa de terra em quadra destinada a expansão urbana e de uso comum, ele era demarcado a partir do centro geométrico, o pelourinho que “materializava a justiça administrativa pelos oficiais da municipalidade.” (FONSECA, 2011, p. 30). Ao patrimônio religioso, terra de “propriedade” do santo e administrada pela Igreja, era sobreposta uma nova demarcação, o *rossio*, terra pública. Instaurava-se neste momento um conflito entre o poder civil e religioso acerca da propriedade da terra, situação que na maioria das cidades brasileiras era resolvida sobrepondo-se o poder civil ao poder religioso, mas, em muitas outras o conflito permanece até os dias atuais, como acontece com a cidade de Ribeirão Preto.

Assim, na composição da paisagem urbana brasileira, as construções religiosas delinearam a estrutura e conceberam a forma. A presença, o porte, o requinte e, sobretudo, a situação privilegiada em que eram colocadas as construções religiosas tornaram-nas agentes ordenadores do espaço urbano das pequenas e grandes aglomerações (MARX, 1980). O que se observa é um resultado do pragmatismo e da necessidade construtiva que exigiam num primeiro momento simplificação de procedimentos, de traçados, de arquitetura, todavia, esses princípios podem ser considerados como condição para inovação, transformação do espaço urbano (TEIXEIRA, 2011).

O título de cidade era usualmente atribuído somente as vilas que exerciam papéis importantes do ponto de vista religioso, político ou militar, portanto, não sendo atribuído somente às sedes de bispado, mas também a povoações do litoral ou de áreas de fronteira, contando com a presença de praças-fortes (FONSECA, 2011). A diferença entre vilas e cidades era, pois, de caráter jurisdicional e não necessariamente hierárquico (ABREU, 2006).

## O Instituto Jurídico da Enfiteuse

O Instituto da enfiteuse ou aforamento da terra é um instrumento jurídico formulado na Grécia antiga, depois assimilado no Império Romano com o objetivo de legitimar o uso e permanência de trabalhadores na terra. Portugal, durante a Idade Média, incluiu esse instrumento no seu conjunto de leis: a primeira foi as *Ordenações Afonsinas* (1500-1514), em seguida o instituto foi novamente incluído nas *Ordenações Manuelinas* (1514-1603) e por fim nas *Ordenações Filipinas* (1603-1916), esta última vigorou em terras brasileiras até o ano de 1916, quando foi promulgado o primeiro Código Civil que reconhecia o direito da enfiteuse. Esse Código (1916) permaneceu até o ano de 2002, quando um novo Código Civil foi formulado, reconhecendo o direito dos contratos de aforamentos e proibindo novos. Para o presente trabalho, tomaremos como fonte de análise o Código Civil de 1916, pelo fato de reconhecer a enfiteuse como um direito adquirido e ter se mantido até o começo do século XXI.

A enfiteuse, aforamento ou empraçamento é uma forma de desmembramento da propriedade mediante contrato perpétuo, ou seja, aquele que é o seu titular confere a outrem os poderes a ela inerentes de uso, gozo e disposição, só transferindo-os a terceiros a sua anuência.

A enfiteuse só pode ocorrer em terras não cultivadas ou terrenos que se destinem à edificação, conforme pontua o art. 680 do Código Civil. Não se pode, portanto, instituir enfiteuse sobre bens de natureza móvel, nem sobre prédios já construídos ou glebas já colonizadas. A enfiteuse tem por finalidade econômica favorecer o aproveitamento das terras incultas ou dos terrenos não edificadas.

O instituto da enfiteuse ou aforamento é um contrato de alienação territorial que divide a propriedade de um imóvel em dois tipos de domínio: o domínio direto (eminente) e o domínio indireto (útil). Isto significa que há necessariamente duas pessoas: o senhorio direto, que é o dono do imóvel, e o enfiteuta, que é aquele que adquire o direito real. O primeiro é o titular do domínio, enquanto o segundo tem a posse, uso e disposição, embora sujeito a certas limitações em benefício do senhorio direto (MONTEIRO, 1953).

Segundo Amorim (1986), no Brasil os terrenos aforados por particulares possuem como senhorio a Igreja e suas ordens religiosas e as instituições pias por elas constituídas, ainda tem-se a família imperial (a terra urbana da cidade de Petrópolis-RJ) e algumas centenas de particulares na seguinte porcentagem: Igreja, 60% das terras aforadas; 30% terras públicas; 3% cabem à antiga família real, e o restante, 7%, pertencem a particulares. A porcentagem significativa de terras aforadas pela Igreja demonstra o quanto foi comum o uso deste instituto pelo Poder Eclesiástico quanto à formação e domínio da terra urbana.

É da essência da enfiteuse o pagamento de uma pensão anual, por parte do enfiteuta, ao passo que, normalmente, é gratuito o direito do usufrutuário. Sendo

assim, o instituto estabelece que a primeira seja perpétua, o que não acontece com o usufruto, que é temporário. O valor do foro é uma quantia simbólica, pequena, em muitas cidades esse tributo foi abolido, ao contrário do tributo laudêmio.

O laudêmio é uma compensação que deve ser paga ao senhorio direto, por não ter exercido o direito de opção de compra. A obrigação de pagar o laudêmio é do “vendedor” e não do “comprador”. É importante esclarecer que no processo de venda e compra o que está sendo negociado é o direito de uso da terra e não a propriedade.

Em Ribeirão Preto, quando um morador das terras patrimoniais coloca “a venda” um imóvel, ele vai transferir para o novo proprietário apenas o direito de uso, pois a propriedade da terra, do lote continua a ser da Igreja.

O laudêmio sempre deverá estar implicado sobre o valor real do imóvel tal como era e estava no período da constituição da enfiteuse. Para Amorim (1986, p. 06) a sua “incidência sobre as benfeitorias da lavra do enfiteuta ou foreiro constitui, sem sombra de dúvida, enriquecimento ilícito e sumamente desumano”.

O laudêmio é pago previamente, não se lavra a escritura de venda, nem se expede a carta de arrematação, sem que esteja resolvido o mencionado tributo. O valor do laudêmio é de 2,5%. Entretanto, para Monteiro (1953, p. 243), “podem os interessados, porém, convencionar outra taxa no título constitutivo do aforamento. Tal compensação é calculada sobre o valor da alienação e deve ser devolvida se o negócio é anulado”.

O aforamento da terra urbana foi durante muito tempo no Brasil mais um agente modelador do espaço urbano. Muitas Igrejas, como acontece com Ribeirão Preto, guardam em seus arquivos os Livros de Aforamento, nestes os clérigos da época anotavam a concessão da terra urbana e o pagamento dos tributos (foro ou pensão e o laudêmio) o que diretamente nos ajudam a identificar e configurar a estrutura, a forma e as transformações urbanas da cidade. São fontes documentais históricas que decodificam e cristalizam a morfologia urbana dessas cidades.

## **Ribeirão Preto/SP e suas condicionantes morfológicas**

Durante os períodos colonial e imperial, e até parte do período republicano, apossar-se de terras devolutas e incultas, tornou uma atitude constante entre aqueles que queriam se estabelecer, poderia ser considerada, segundo Lima (1990, p. 47) como um “modo legítimo de aquisição de domínio, paralelamente a princípio, e, após, em substituição ao nosso tão desvirtuado sistema de sesmarias”. Era de certa maneira esta a situação de muitos posseiros distribuídos pelas terras brasileiras durante o século XIX, por exemplo, já ocupada, mas ainda não integrada à economia agrária de exportação.

Uma saída recorrente para estes homens sem títulos era a fundação de uma capela com um santo de devoção. Como vimos, as doações de terras à Igreja para a constituição de um patrimônio religioso, para a construção e manutenção de uma

capela e que fossem registradas nos Livros Tombos (livros paroquiais) eram uma forma de regularizar a posse da terra.

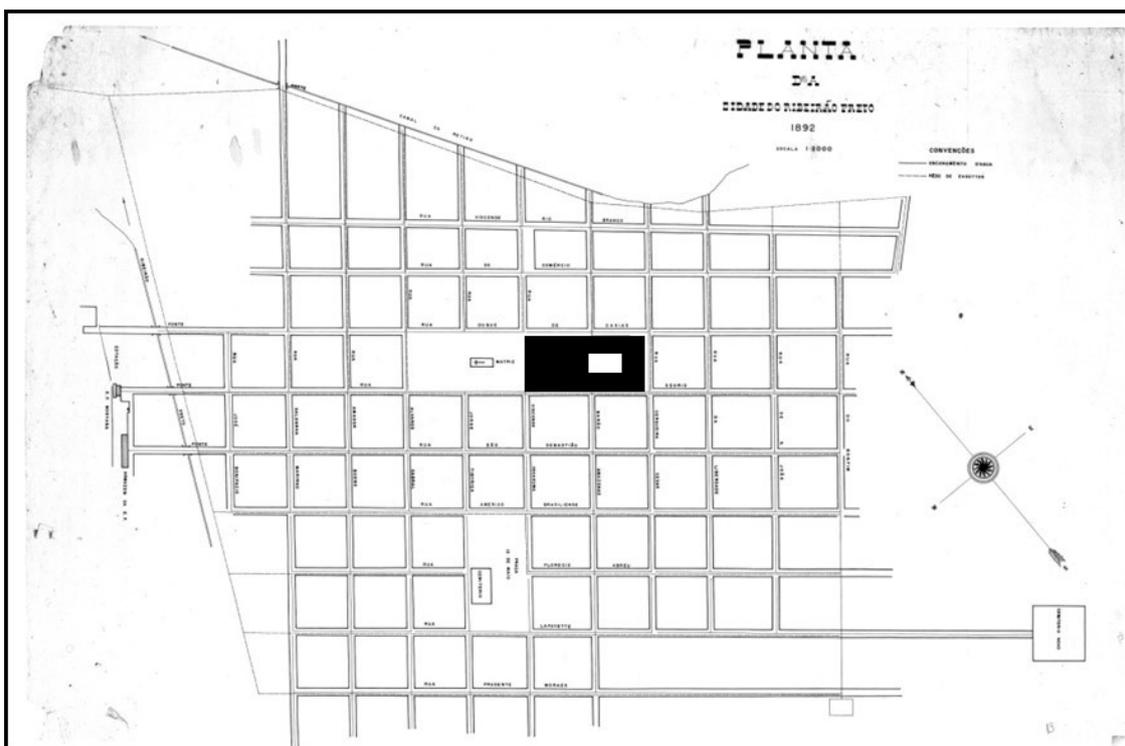
Sob tal conjuntura, Lages (1996) e Garcia (2013) coadunam com a perspectiva de que a doação de terras para integrar o patrimônio de *São Sebastião do Ribeirão Preto*, santo de devoção dos moradores da região, estava além do teor religioso, ou seja, havia uma estratégia destes mesmos moradores em legitimar e regularizar a posse da terra.

Segundo Costa (1955), Lages (1996) e Garcia (2013) houve duas tentativas de doação para a formação do patrimônio que fracassaram, justamente em razão da falta de documentos que comprovassem a legitimidade da terra; a primeira que aconteceu no ano de 1845 e a segunda que aconteceu em março de 1852. Foi somente a partir de julho de 1852 que Ribeirão Preto começou a ser delineada, em terras das fazendas do Retiro e da Barra do Retiro (Tabela 1).

Uma vez constituído o patrimônio, concedida as terras para a formação do espaço urbano de Ribeirão Preto em terras de São Sebastião, era fundamental a nomeação de um fabriqueiro, aquele que iria zelar pelas terras patrimoniais, administrar os bens paroquiais. Costa (1955) aponta a figura de Manuel de Nazareth Azevedo, todavia, foi Manuel Fernandes do Nascimento, figura importante desde as primeiras doações, testemunha e assinante dos doadores que não sabiam ler e escrever.

Para Garcia (2013), a partir de 1859, a responsabilidade de zelar pelo território, traçar as primeiras ruas e construir a ermida em homenagem ao santo padroeiro ficou a cargo de Manuel Fernandes do Nascimento, entretanto, a própria pesquisadora ressalta que não há nenhum documento que efetivamente comprove o traçado e a divisão dos lotes do território urbano feitos por Manuel Fernandes do Nascimento.

Tanto Costa (1955), Laureano (1973) e Lages (1996) ressaltam que antes mesmo da regularização definitiva da terceira e última doação, os moradores da fazenda do Retiro já haviam construído uma ermida provisória. Esta pequena capela localizava-se em frente do atual Palácio do Rio Branco, onde hoje funciona a Prefeitura da cidade. O pátio aberto para a construção desta modesta Igreja compreendia a quadra Visconde de Inhaúma, General Osório, Cerqueira Cesar e Duque de Caxias; a ermida localizava na quadra compreendida pelas ruas Barão do Amazonas, General Osório, Cerqueira Cesar e Duque de Caxias (Figura 2).



**Figura 2.** Interpretação nossa, referente a quadra, destacada pelo retângulo em preto, onde se localizava a primeira Capela de Ribeirão Preto, no centro em branco, sobre a Planta da cidade creditada ao Engenheiro Olímpio Antunes, elaborada em 1892, como parte dos estudos destinados à implantação da rede de esgoto e abastecimento.

**Fonte:** Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (adaptado pelo autor).

Segundo Laureano (1973, p. 11), foi no entorno desta capela que “foram surgindo os primeiros arruamentos e as primeiras construções ainda primitivas de uma povoação”. Lages (1996) acrescenta que neste momento, ano de 1857, segundo análise do maço de votantes do Arquivo Histórico do Estado de São Paulo, haviam 23 moradores votantes, eleitores qualificados segundo suas rendas anuais; certamente o número de moradores eram maiores, pois nesta época os escravos e as mulheres não votavam.

Na década de 1860, a população das fazendas próximas a localidade de *São Sebastião do Ribeirão Preto*, cresceu consideravelmente, enquanto a população do núcleo de moradores se mantinha modesta. Mas Costa (1955) identifica novamente na pessoa do fabriqueiro Manuel Fernandes uma movimentação para a construção de um novo templo religioso.

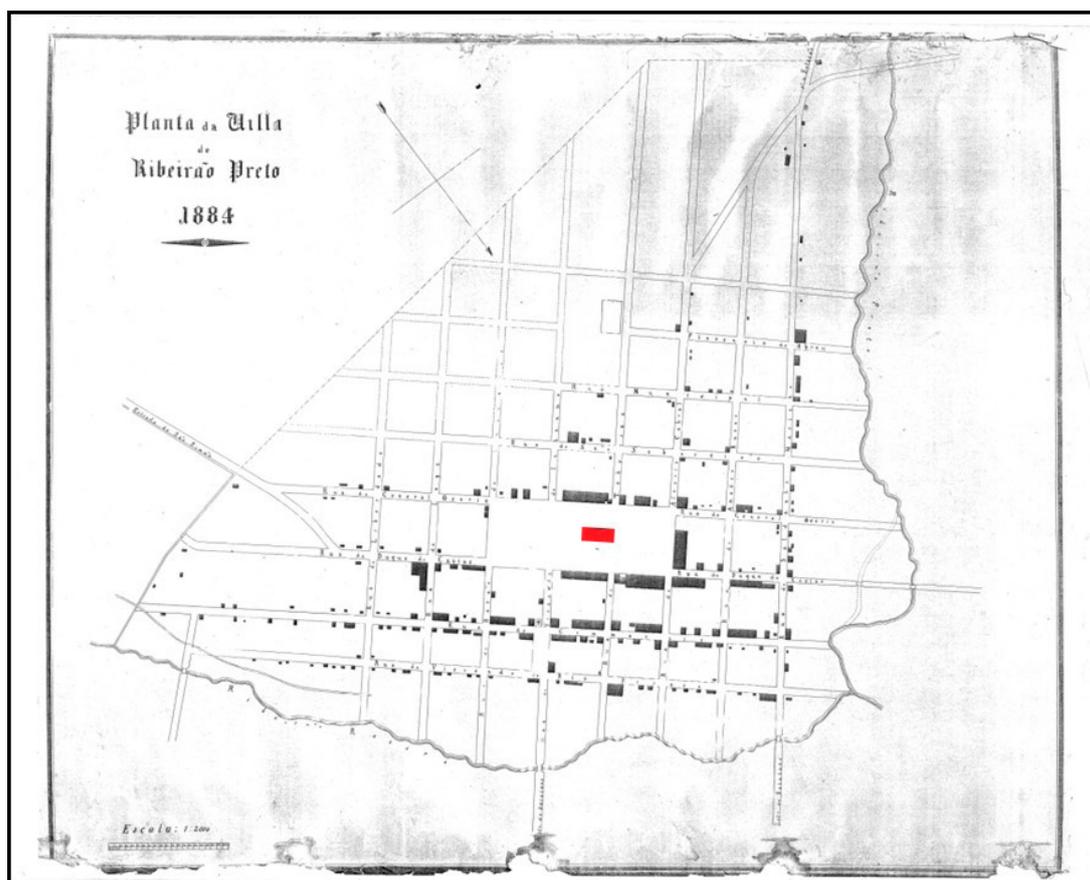
Em agosto de 1859 Manuel Fernandes encaminhou um requerimento ao bispo diocesano, d. Antônio José de Melo, para ter uma pia batismal na capela. Diante do pedido e apoiado pela população local, o bispo autorizou a construção, mas desde que fosse em um lugar “decente”. No ano de 1861 a moradora Maria Felizarda fez uma grande doação em favor de São Sebastião, este valor, possivelmente tenha instigado o fabriqueiro na construção de uma nova Igreja Matriz adequada ao progresso crescente da região. No ano de 1862 foi concedida pelo Bispado de São Paulo a autorização para a

construção de uma nova ermida, do lado esquerdo do córrego das Palmeiras, local que possuía provisão diocesana garantida e patrimônio legalizado judicialmente.

Disputas e interesses entre os moradores da Barra do Retiro levaram o então padre Manuel Euzébio de Araújo, sob as orientações do padre Jeremias José Nogueira, a demarcar um novo local para a nova construção religiosa. Foi escolhido na área do patrimônio de *São Sebastião do Ribeirão Preto* o local onde hoje está a Praça XV de Novembro. Segundo Laureano (1973, p. 12), enquanto se “erguia a construção, aumentava gradativamente a população do povoado, a ponto de contar 3.000 habitantes até 4.000 habitantes como afirmam outros” (Figura 3). Os lotes concedidos dentro do patrimônio eram colocados sob o instituto da enfiteuse, conforme requerimento descritivo de agosto de 1882, da Câmara Municipal.

A importância do fabriqueiro como arruador, como ordenador do traçado ortogonal do núcleo urbano original de Ribeirão Preto é de grande importância. Prova desse valor foi o assassinato do fabriqueiro Manuel Fernandes do Nascimento no dia 10 de fevereiro de 1867 por um rico comerciante, Manuel Soares de Castilho, pelo motivo do fabriqueiro determinar sem o seu acordo a abertura de uma rua no fundo de seu quintal.

O rápido crescimento do povoado era considerável. Em 2 de julho de 1870, o presidente da Província de São Paulo, Dr. Antônio Cândido da Rocha, pela Lei provincial n. 51, elevava Ribeirão Preto à categoria de freguesia. Em 16 de julho de 1870 o vigário de São Paulo, Monsenhor Dr. Joaquim Manoel Gonçalves de Andrade, assinou o decreto criando a *Freguesia de São Sebastião do Ribeirão Preto*, confirmando como primeiro vigário o padre José Philidory Torres.



**Figura 3.** “Planta da Villa de Ribeirão Preto”, 1884. A estrutura urbana tem como ponto ordenador a Igreja, destacada na cor vermelha, localizada no centro de um grande descampado. Ao redor da Igreja e proximidades, as primeiras construções em lotes aforados.

**Fonte:** Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto.

No ano de 1883, os trilhos da Companhia de Estrada de Ferro Mogiana chegam a vila de Ribeirão Preto, a partir desse momento, a conjuntura econômica, social e cultural sofreu um grande impacto. Não será mais a Igreja definidora da morfologia do espaço urbano da cidade, mas a estação da Companhia Mogiana, construída do lado direito do patrimônio, ao lado do córrego do Ribeirão Preto, hoje canalizado pela construção da avenida Jerônimo Gonçalves.

Na passagem da década de 1870 para 1880, Ribeirão Preto passou a integrar a “frente pioneira” da cafeicultura, que teve como ponto condicionante a propriedade privada da terra. Nesse sentido, a terra se transformou em capital e as relações sociais passaram a ser reguladas pela mercadoria. “Essas relações não se esgotam mais no âmbito do contato pessoal. O funcionamento do mercado é que passa a ser regulador da riqueza e da pobreza”. (LAGES, 1996, p. 247).

O interesse não era mais a proximidade com a Igreja, mas a proximidade com o mercado e a estação ferroviária desempenhava esse papel; era o local de embarque e desembarque de mercadorias, mas também de pessoas, um novo ponto de encontro, circulação de ideias, ideais e cultura. O surto do progresso ofuscaria tudo que até então se vira na cidade. Ao lado dos importantes barões do café, surgiriam os primeiros

representantes de uma nova classe, os colonos imigrantes que vieram para o Brasil para substituir o trabalho escravo.

Em consulta junto aos Livros de Aforamento na Cúria Arquidiocesana de Ribeirão Preto, podemos observar um processo contínuo de pedido de lotes aforados pela Igreja na região próxima aos trilhos da Mogiana. A ideia de mercado, de capitalização da produção pode ser bem ilustrada neste contexto, onde podemos identificar uma ocupação latente nessa região descrita (Figura 4).



**Figura 4.** Detalhe da Planta da cidade de Ribeirão Preto Organizada Pelo Escritório da Empresa Força e Luz, 1911-1914. Neste detalhe do patrimônio podemos identificar o antigo Largo da Matriz (1), atual Praça XV de Novembro; no alto da planta as edificações da Companhia Mogiana (2) e nas quadras próximas a esta a ocupação quase que total dos lotes aforados; do lado esquerdo, no alto, a Praça 13 de Maio, onde hoje se localiza a Catedral, em destaque.

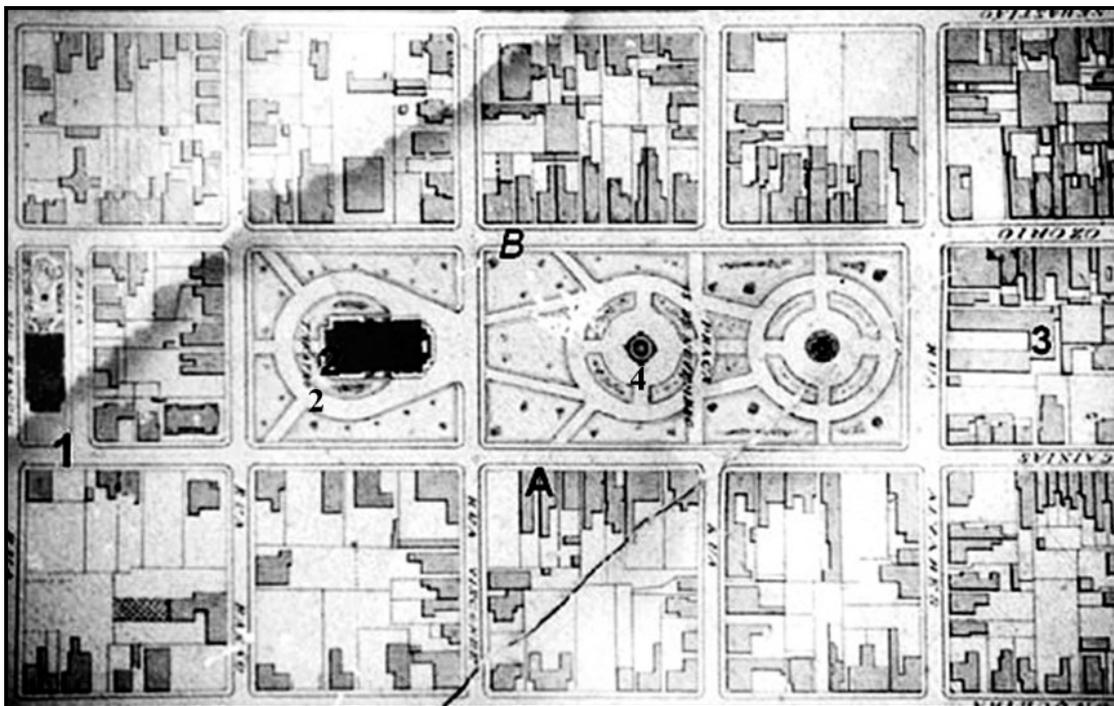
**Fonte:** Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto.

Conforme Ribeirão Preto se destacava no cenário nacional e internacional como grande produtora de café, os importantes fazendeiros locais, a população em geral e o

pequeno grupo de religiosos descontentes com as condições físicas e estéticas da antiga Matriz se organizaram a partir de 1900 em uma Comissão de Obras para angariar fundos para a construção de uma nova Igreja Matriz em um novo local. Essa Comissão era formada pelo padre Joaquim Antônio de Siqueira, Presidente, e Francisco Schmidt, um dos maiores proprietários de terras produtoras de café, Vice-presidente, além de outros importantes membros da sociedade ribeirão pretana.

Ao final da década de 1910 a nova Igreja Matriz ainda não havia sido concluída, quando dom Alberto José Gonçalves tomou posse do Bispado de Ribeirão Preto, assumindo os trabalhos de ampliação e conclusão das obras da Matriz que seria a *Catedral de São Sebastião do Ribeirão Preto*.

Aprofundando os estudos da estrutura morfológica urbana de Ribeirão Preto até à configuração do lote aforado, observamos segundo as pesquisas realizadas junto aos Livros de Aforamentos da Arquidiocese de Ribeirão Preto certa irregularidade em suas dimensões. Segundo o Livro de Aforamento de 1929, identificamos uma grande variedade, por exemplo, 17,20 metros de frente por 23,70 metros de lado; 7 metros de frente por 23,00 metros de lado; 11,00 metros de frente por 23 metros de lado; 9,80 metros de frente por 27,00 metros de lado; 20,50 metros de frente por 44,10 metros de lado; 11,40 metros de frente por 24,45 de lado, além de lotes que acabavam fugindo da forma geométrica de um retângulo, configurando em formas irregulares como podemos observar na figura abaixo (Figura 5).



**Figura 5:** Detalhe da Planta da Cidade de Ribeirão Preto, década de 1930, onde destacamos o antigo Largo da Matriz, hoje Praça XV de Novembro onde se podem observar as configurações dos lotes aforados e as edificações sobre os mesmos. Em destaque o Palácio Rio Branco (1), o Teatro Carlos Gomes (já demolido) (2), o Hotel Central (já demolido) (3), a localização da antiga Matriz (4), a Rua Duque de Caxias (A) e a Rua General Osório (B).

**Fonte:** Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto (adaptado pelo autor).

Garcia (2013, p. 359) ressalta que a concessão de lotes dentro do patrimônio religioso de Ribeirão Preto integra em si o próprio processo de formação da cidade, fato comum em qualquer espaço urbano que teve como elemento ordenador as terras patrimoniais eclesiásticas, entretanto, ela acrescenta que este processo, para Ribeirão Preto esteve vinculado à constituição de um mercado de terras. Conquanto, a estrutura fundiária original da cidade passou por transformações na sua forma, fato que não ficou restrito ao desenho ou a fatores, mas a “agentes modeladores”, que tinham nas articulações sociais sua maior contribuição na constituição morfológica de Ribeirão Preto.

## Considerações Finais

A proximidade da Coroa Portuguesa e da Igreja Católica gerou diversos “agentes modeladores”, além deste “casamento”, soma-se elementos de ordem social, econômica e cultural no processo de formação de cidades brasileiras. A morfologia urbana não configura exclusivamente numa análise física e estrutural do traçado, do planejamento de uma cidade, ela envolve também conflitos, articulações e interesses de uma sociedade ou de um indivíduo.

A formação do patrimônio religioso no Brasil e o aforamento de sua terra foi um procedimento que de maneira tímida, mas decidida, atuou na configuração do espaço urbano de muitas cidades. O instituto da enfiteuse que tinha como objetivo aglutinar moradores para o trabalho tornou-se num “agente modelador” de cidades. Todavia, o aforamento que deveria ceder lugar a terra civil no decorrer do desenvolvimento da localidade acabou mantendo-se, gerando conflitos, acordos e especialmente definindo a forma do espaço urbano.

Ribeirão Preto é um exemplo dessa reminiscência, todavia, ela é também a cristalização de um contexto que nos remete a colonização do Brasil, que envolveu a movimentação de pessoas, de interesses, de classes e ordens na estruturação e transformação de seu espaço urbano. Decididamente o urbano é formado por uma diversidade social. Isto significa que a forma obedece a um dado ordenamento sociopolítico do grupo que o constrói, respondendo a uma sociabilidade vigente que regula o uso do urbano e os recursos nele contidos, definindo assim, os próprios processos de apropriação e transformação da terra urbana.

## Referências Bibliográficas

- ABREU, M. de A. A apropriação do território no Brasil colonial. In: CASTRO, I. E. de (et al.). *Explorações Geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.
- AMORIN, E. C. de. *Teoria e prática da enfiteuse*. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 1986.
- Código Civil. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*. Brasil, 1916. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/13071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm). Acesso em: 07 out. 2018.
- COSTA, O. E. *História da Fundação de Ribeirão Preto*. São Paulo: Coleção da Revista de História, 1955.
- DERNTL, M. F. *Método e arte: urbanização e formação territorial na Capitania de São Paulo, 1765-1811*. São Paulo: Alameda, 2013.
- EHLERS, E. City models in theory and practice: a cross-cultural perspective. In: *Journal Online Urban Morphology*, Portugal, v. 15.2, p. 97-119, 2011.
- FONSECA, C. D. *Arraiais e vilas d'el rei: espaço e poder nas Minas setecentistas*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2011.
- GARCIA, V. E. *Do Santo? Ou de quem... Ribeirão Preto: gênese da cidade mercadoria. 2013*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2013.
- GHIRARDELLO, N. *A formação dos patrimônios religiosos no processo de expansão urbana paulista (1850-1900)*. São Paulo: Ed. UNESP, 2010.
- GIL, J.; BEIRÃO, J.N.; MONTENEGRO, N.; DUARTE, J. P. On the Discovery of urban typologies: data mining the many dimensions of urban form. *Journal Online Urban Morphology*, Portugal, v. 16.1, p. 27-40, 2012.
- KIM, K-J. The study of urban form in South Korea. *Journal Online Urban Morphology*, Portugal, 16.1, p. 149-164, 2012.
- KROPF, K. Aspects of urban form. *Journal Online Urban Morphology*, Portugal, v. 13.2, p. 105-120, 2009.
- LAGES, J. A. *Ribeirão Preto: da Figueira à Barra do Retiro – o povoamento da região pelos entrantes mineiros na primeira metade do século XIX*. Ribeirão Preto: VCA Editora e Gráfica, 1996.
- LAMAS, J. M. R. *Morfologia urbana e desenho da cidade*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2010.
- LAUREANO, J. *Subsídios para a História Religiosa de Ribeirão Preto*. Ribeirão Preto: Cúria Metropolitana de Ribeirão Preto, 1973.
- LEPETIT, B. *Por uma nova história urbana*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2001.
- MARX, M. *Cidade Brasileira*. São Paulo: Melhoramentos: Ed. Da Universidade de São Paulo, 1980.

MARX, M. *Cidade no Brasil terra de quem?* São Paulo: Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1991.

MONTEIRO, W. de B. *Curso de Direito Civil: Direito das Coisas*. São Paulo: Edições Saraiva, 1953.

MORAES, A. C. R. *Território e História no Brasil*. São Paulo: Annablume, 2005.

OLIVEIRA, V. Morpho: a methodology for assessing urban form. *Journal Online Urban Morphology*, Portugal, v. 17.1, p. 21-33, 2013.

TEIXEIRA, M. C. Os modelos urbanos brasileiros das cidades portuguesas. In: PESSOTI, L.; RIBEIRO, N. P. *A construção da cidade portuguesa na América*. Rio de Janeiro: PoD, 2011.

VASCONCELOS, P. de A. Os agentes modeladores das cidades coloniais. In: PESSOTI, L.; RIBEIRO, N. P. (ed.). *Urbanismo colonial: vilas e cidades de matriz portuguesa* Rio de Janeiro: CTRL C, 2009.

VIDE, D. S. M Da. *Constituições Primeiras do Arcebispado da Bahia*. São Paulo: NA TYPOGRAPHIA, 1853.

WHITEHAND, J. W. R. Issues in urban morphology. *Journal Online Urban Morphology*, Portugal, 16.1, p. 55-65, 2012.