

A LEI HIPOTECÁRIA DE 1864 ORIGIONOU A PROPRIEDADE PRIVADA NO BRASIL?

Pedro Parga Rodrigues¹

Resumo: A Reforma Hipotecária de 1864 foi apresentada por Roberto Smith como uma das fontes originadoras da propriedade privada e do capitalismo no Brasil. Esta ideia já foi debatida no que se refere a Lei de Terras de 1850. Pretende-se aqui, refletir sobre alguns resultados de nossa pesquisa que encaminham no sentido de contrariar os exageros e generalizações desta afirmação. Comparando a quantidade de escrituras de compra e venda com as transcrições no Registro Geral de Imóveis, percebemos dificuldade em conceber que essas normas tivessem criado a propriedade privada em todo o território nacional. Nos aproximamos das pesquisas que apontam a necessidade de recortes geográficos mais reduzidos no estudo das legislações agrárias.

Palavras-chave: Lei Hipotecária de 1864; Segundo Reinado; propriedade.

DID THE BRAZILIAN MORTGAGE LAW FROM 1864 CREATED THE PRIVATE PROPERTY?

Abstract: The Brazilian Mortgage Law from 1864 and the Land Law from 1850 were shown by Roberto Smith as the beginning of private property and capitalism. Some researchers has been pointed out that the second of those laws did not do it. We that Roberto Smith overconsidered the Mortgage Law's effect.

Keywords: Brazilian Mortgage Law from 1864; Second Reign; property.

Introdução

A Lei de Terras de de 1850 e a Hipotecária de 1864 foram apresentadas por alguns estudiosos como se fossem as causas da origem da propriedade privada da terra, e até do capitalismo, no Brasil. José de Souza Martins foi o primeiro pesquisador a defender este pensamento (MARTINS, 1979). Para ele, a Lei de Terras teria acabado com as fronteiras abertas, como forma de impedir aos cativos o acesso à terra quando se tornassem livres. Desta forma, a referida legislação teria criado a propriedade absoluta. Mais tarde, Roberto Smith foi além neste raciocínio, apresentando a Lei de Terras de 1850 e a Lei Hipotecária de 1864 como parte da origem do capitalismo, uma vez que

¹ Doutorando no Programa de Pós-Graduação em história da Universidade Federal Fluminense (PPGH-UFF). Este trabalho faz parte do processo de redação da tese e do material de qualificação de doutorado do autor. . Endereço: Rua Anita Garibaldi, número 29, apartamento 204. Copacabana. Rio de Janeiro – RJ. CEP: 22041-080. E-mail: pedropargar@gmail.com.

teriam criado a propriedade privada do solo no Brasil (SMITH, 1990). Este pensamento criou raízes na historiografia e, principalmente, nos materiais didáticos brasileiros.

Com relação à Lei de Terras de 1850, a historiografia já demonstrou quanto os impactos desta legislação foram superestimados. José Murilo Carvalho defendeu que a referida legislação foi vetada na prática pela ação dos barões (CARVALHO, 1981). Para ele, a referida lei não conseguiu regularizar a estrutura fundiária, tampouco estabeleceu os limites territoriais ou deu valor aos títulos de propriedade. Márcia Motta corrobora com este pesquisador ao afirmar que a norma não teria acabado com o costume da posse (MOTTA, 1998). Assim, continuaram as ocupações de terras devolutas, a derrubada das matas virgens e a expulsão de homens pobres de seus terrenos. Mas a autora vai além ao demonstrar ser exagerada a afirmação segundo a qual os fazendeiros teriam vetado a Lei de Terras na prática. Ela demonstra como os dispositivos desta norma foram utilizados de diferentes formas por agentes sociais em cada contexto social. Seguindo esta orientação, os estudos com enfoques regionais demonstram que, com exceção de uma região do Rio Grande do Sul, a Lei de Terras não teria conseguido criar a propriedade privada².

Mas a Lei Hipotecária de 1864 foi praticamente relegada ao limbo da historiografia. Com exceção de nossos estudos, restam apenas as afirmações pouco embasadas de Roberto Smith e alguns comentários bastante pertinentes de Lígia Osório (SILVA, 1996). Desta forma, pretendemos aqui apresentar alguns subsídios encontrados em nossas pesquisas que demonstram exagerações na afirmativa de que a Lei Hipotecária de 1864 teria criado a propriedade absoluta no Brasil. Nossos estudos também apontam para necessidade de enfoques regionais sobre o tema.

²Segundo Lígia Osório Silva (SILVA, 1996: 220.), o Rio Grande do Sul foi uma exceção entre as outras províncias. Em suas palavras, "(...) foi a única província que apresentou às autoridades maiores informações sobre os Serviços de Terras (...)" (SILVA, 1996: 220.). Segundo Cristiano Luís Christillino (CHRISTILLINO, 2010.), isto ocorreu por causa uma relação clientelar entre o estado Imperial e as elites sul riograndenses. Por causa da importância estratégica da região nos conflitos da região platina, a Coroa abriu brechas na legislação territorial e fez vistas grossas às grilagens da elite local, de forma a conseguir a adesão dos líderes farroupilhas para o projeto de centralização imperial, combatendo a revolta de cunho separatistas desta província. Assim, foi possível um processo de regularização fundiária em parcela do Rio Grande do Sul no qual foram sacralizadas, através da grilagem, às terras da elite local, em detrimento dos direitos de pequenos ervateiros que habitavam a localidade.

A transcrição deve servir de prova dominial?

A Lei Hipotecária buscava facilitar o crédito territorial. Para isto, buscava transformar a forma de transmitir o patrimônio imobiliário entre vivos, impondo a formalidade da transcrição. Tratava-se de transcrever as escrituras de compra e venda no Registro Geral de Imóveis (RGI), possibilitando aos credores terem o conhecimento sobre a situação das terras que lhes seriam dadas como garantia da devolução de seu dinheiro. A matrícula neste registro deveria ocorrer de forma a individualizar as propriedades, definindo precisamente seus limites e titulação. Desta forma, ele contribuiria na criação da propriedade de forma a sacralizar as propriedades obtidas através de relações de compra e venda, em detrimento da posse. Entretanto, segundo a norma jurídica em questão no seu § 4º do artigo 8º, a transcrição não induzia a propriedade absoluta para o adquirente, permanecendo esta salva ao verdadeiro dono. Desta forma, a própria legislação trazia consigo dispositivos que valorizavam o detentor do imóvel em detrimento do título obtido através da compra e venda. Embora criasse o ato de transcrever para a alienação ser considerada válida, negava a possibilidade do adquirente utilizar essa matrícula no Registro Geral de Imóveis (RGI) para provar ser dono dos bens comprados. Sabendo das dificuldades de conhecer os limites e a titularidades dos terrenos, alguns legisladores conseguiram imprimir na norma que, mesmo diante do registro, o dono permanecia sendo o seu legítimo possuidor.

Este dispositivo foi extremamente debatido no processo de promulgação da norma jurídica em questão. O projeto original da Reforma Hipotecária, escrito por Nabuco de Araújo, já negava o caráter comprobatório para a transcrição. Para o romancista José de Alencar, crítico desta proposição, as matrículas no Registro geral de Imóveis (RGI) deveriam provar a propriedade dos adquirentes. Segundo Nabuco, as incertezas territoriais eram impeditivas para a atribuição deste papel ao RGI. De acordo com ele, só seria possível estabelecer um registo das aquisições de imóveis com tamanho poder, caso fosse realizada paralelamente uma regularização fundiária capaz de individualizar a propriedade, estabelecer os limites territoriais e certificar os títulos imobiliários. Para Nabuco, a atribuição de caráter comprobatório para a transcrição dependeria de uma investigação da titularidade do imóvel vendido, do arrolamento de provas sobre os limites e direitos sobre este. Ao seu ver, isto faria com que existissem demandas judiciais a cada transcrição elaborada. Em outras palavras, seria necessária uma regularização fundiária nos moldes liberais, buscando individualizar a forma de apropriação do solo. Mas isto ia contra um liberalismo construído em um contexto

marcado pela escravidão e pelo forte poder dos potentados locais. Este mandonismo local era favorecido pelas incertezas quanto aos limites e títulos territoriais. Esta situação permitia a continuidade do costume dos grandes fazendeiros de expandirem suas terras sobre os terrenos de pequenos posseiros, aumentando o seu poder sobre os habitantes do território e usando o controle sobre o solo como barganha entre os seus agregados. Era neste contexto, que Nabuco de Araújo elaborava um discurso para o qual regularização fundiária era identificada como “revolução”. Vejamos suas palavras:

A decisão seria sobre a palavra do adquirente, e só a vista da escritura que ele apresentasse? Facilmente se antolham os perigos e o absurdo da afirmativa. Seria preciso um processo para a operação da transcrição, citação das partes e interessados, exibição dos títulos de domínio, discussão de provas, e ao depois a decisão, decisão complexa, que compreenderia a validade do contrato, a legitimidade dos contraentes, a legitimidade da propriedade; cada transcrição seria uma demanda, a propriedade toda ficaria em litígio, porque todos tinham necessidade da transcrição para prevenir o esbulho por meio de outras transcrições. O perigo seria tanto maior quanto os nobres deputados não querem, como o projeto quer, a transcrição daqui por diante, mas de toda a propriedade, ou em outros termos, um cadastro. Exigir a transcrição da nossa propriedade, no estado dela, incerta sobre títulos, limites e confrontações, e exigir essa transcrição como cláusula de valer como prova plena do domínio, seria uma revolução.” (IHGB, Pasta 4. Lata 389.)

O romancista argumentava em contrário, afirmando a própria transcrição como forma de regularizar a propriedade, caso ela recebesse da legislação o caráter comprobatório. Ele defendia a sacralização dos direitos de propriedade matriculados no RGI, propondo que este aos poucos fosse passando a ser a única prova absoluta de propriedade. Isto poderia fazer com que pessoas mal intencionadas alienassem terras ocupadas por terceiros com o objetivo de criar direitos para o adquirente utilizado as brechas da legislação. Alencar sabia destes riscos, principalmente para os posseiros, mas em suas palavras:

(...) o legítimo proprietário que tivesse sofrido o esbulho de seus bens, talvez enxergasse nisto um atentado aos seus direitos; porém desde que lhe concede um prazo certo para usar do recurso judicial e fazer valer esse seu direito, parece que não é justo sacrificar-se um benefício publico ao interesse particular que aliás fica garantido. (IHGB, Pasta 4. Lata 389.)

Desta forma, o discurso de Alencar sobre a propriedade também o aproximava dos fazendeiros, embora por outros caminhos. Para ele, as propriedades compradas e transcritas seriam sacralizadas como a verdadeira prova dominial. Neste sentido, os

pequenos posseiros teriam seus direitos de propriedade, consolidados desde longa data pelos costumes e práticas jurídicas, preteridos frente aos dos adquirentes, daqueles capazes de adquirirem domínios através da compra. Esta não foi a única vez aproximação de Alencar com os interesses dos fazendeiros e com uma concepção absoluta de propriedade. Apesar de ter defendido anteriormente a libertação do ventre, durante a discussão da reforma no cativo de 1871, ele negou seu apoio à causa da liberdade. Para o escritor, esta proposta não respeitaria o direito de propriedade dos senhores por não os indenizar. Assim, mesmo se aproximando dos fazendeiros de forma diferente de Nabuco, ainda assim o pensamento de Alencar era construído com forte conotação senhorial. No caso da transcrição, ele considerava que ela deveria representar prova dominial. Esta mudança por si iria regularizando a propriedade. Ele assumia que isso poderia fazer com que algum legítimo proprietário sofresse “(...) *esbulho de seus bens (...)*”. Diante das incertezas dos limites e da titularidade, era possível que alguém alienasse uma terra que não lhe pertencesse inteiramente e, tendo a transcrição caráter comprobatório, o adquirente utilizasse o RGI para passar a ser o dono deste território. Assim, o vendedor teria alienado um território imaginário, tornando-o parte dos bens do comprador. Mas para Alencar, regularizar a propriedade era um “(...) *benefício público (...)*” que não poderia ser sacrificado frente “(...) *ao interesse particular (...)*”.

O jurista Augusto Teixeira de Freitas também se posicionou sobre a questão, acolhendo a posição de Nabuco de Araújo. Freitas apresentou a sua opinião sobre o tema na ocasião em que trabalhava para o Estado em uma das tentativas fracassadas do Império de elaborar aquele que seria o Código Civil do Império. Suas concepções foram expostas no livro a Consolidação das Leis Civis, no qual ele reunira os dispositivos dos direitos romanos e ibéricos que ele acreditava fazer parte das tradições jurídicas brasileiras. Em sua concepção, bastante influenciada pela Escola Histórica, a legislação civil não poderia ser escrita com base na subjetividade de seu redator. Esta deveria compilar os costumes e tradições pátrias. Acontece que a nação tal qual ele imaginava era uma construção histórica relativamente recente e, além disso, as instituições jurídicas anteriores eram marcadas pelo pluralismo. As ordenações ibéricas, em um dispositivo, assumiam a necessidade da entrega do bem para a alienação ser realizada. E, em outro, negavam este requisito, assumindo o contrato de venda perfeito no momento do contrato. Sendo assim, o jurista acabou utilizando a sua subjetividade para escolher quais dispositivos realmente eram parte da tradição jurídica de seu país. Tratava-se de um verdadeiro processo de invenção das tradições pátrias

(HOBSBAWM, 1997). Assim, o autor acabou assumindo que a transcrição no Registro Geral de Imóveis seria o substituto lógico da tradição, formalidade presente nas ordenações ibéricas, segundo a qual o bem deveria ser entregue ao comprador para a venda de propriedade ser perfeita, ou de acordo com a qual seria necessário um ato solene sobre a terra, representando esta entrega. Para ele, portanto, a transcrição seria extremamente necessária.

Mais do que isto, a matrícula no Registro Geral de Imóveis, não deveria representar prova de propriedade. Ou seja, ela seria um requisito, porém demonstraria apenas ter sido realizada a venda, mas não a sua validade. Ele concordava com projeto escrito por Nabuco de Araújo, não aceitando a atribuição de um papel maior para esta formalidade. Discordava, assim, de uma comissão da Câmara dos deputados, segundo a qual a transcrição deveria ter um papel maior. Em suas palavras,

A transcrição (Segundo o Projeto) não induz a prova do domínio, que fica salvo a quem for. A transcrição (disse a comissão) deve importar prova da propriedade e não uma presunção. Logo que ela é recomendada e obrigatória. Parece de lógica rigorosa, e ao mesmo tempo conveniente, para afastar meios de fraude, que sempre a má fé procura, e consegue descobrir, que se lhe dê a importância de justo título. (FREITAS, 1865: CXIX-CC.)

O autor justifica o seu posicionamento afirmando,

(...) O registro das mutações futuras não poderia consistir somente em uma transcrição material por intermédio de um oficial público, mera testemunha instrumentaria; mas deveria ser o efeito de um exame preliminar, e muito rigoroso, dos títulos que se apresentassem.

Para que assim fosse, as delicadas funções desse exame justificativo seriam confiadas a uma magistratura, á juízes que conhecessem da verdade dos atos e da sua forma; transformando-se destarte sua jurisdição voluntaria em contenciosa; e submetendo-se a vontade livre das partes contratantes à uma autoridade, que não reclamaram. (FREITAS, 1865: CCV)

Para ele, a matrícula das alienações imobiliárias no Registro Geral de Imóveis não poderia representar prova dominial. Diante das incertezas sobre os limites territoriais e acerca da titularidade, surgiriam conflitos no momento da transcrição. Assim, seria necessário um juiz, ao invés de um oficial público para realizar o registro. Somente o primeiro possuía uma jurisdição contenciosa, isto é, capaz de resolver os conflitos. Neste sentido, não bastaria um oficial público, porque eles só poderiam exercer jurisdição voluntária, isto é, receber as informações apresentadas voluntariamente pelos adquirentes que desejassem matricular seus contratos sem questionar as informações neles contidas. Para o autor, ainda substituindo a autoridade

responsável pelo registro, ainda existiriam equívocos em atribuir à transcrição o papel de provar propriedade. Ele considerava um erro submeter a vontade livres das partes contratantes à autoridade do juiz de decidir sobre a titularidade dos bens no momento da matrícula no RGI. Em outras palavras, o Estado não deveria intervir nos interesses particulares dos proprietários para delimitar e decidir sobre a titularidade dos imóveis.

Embora o autor se contrapusesse aos interesses de alguns potentados rurais de fazer da transcrição uma prova dos bens, ele ainda assim apresentava uma concepção de propriedade marcada por um olhar senhorial. Seu amigo, Nabuco de Araújo, considerava a possibilidade de regularizar a propriedade como uma indevida revolução. Augusto Teixeira de Freitas apresentava um viés muito parecido, entendendo esta transformação liberal da estrutura fundiária como uma indevida intrusão estatal nos espaços locais de mandos e desmandos senhorial. Alencar, em outro polo, se aproximava da defesa senhorial segundo a qual a transcrição deveria representar prova de propriedade. Assumia a possibilidade de esbulhos indevidos ocorrerem neste processo, mas entendia ser necessário aceitar prejuízos para alguns particulares com o objetivo de sacralizar as propriedades obtidas através de alienações frente aos interesses de legítimos posseiros. Neste sentido, este embate intelectual ocorria no campo de um liberalismo extremamente marcado por uma realidade social escravista, hierarquizada e na qual os potentados locais possuíam uma margem enorme de poder.

O resultado final da disputa foi uma norma que negava ao registro no RGI a capacidade de comprovar propriedade para os adquirentes. Diante das incertezas quanto aos limites e títulos territoriais, venceu a concepção que negava a possibilidade de falsificar propriedade através das operações de compra e venda. Isto representou uma derrota para alguns deputados mais próximos dos potentados rurais que defenderam no legislativo um maior valor para as transcrições. Mas também significou o adiamento de mais uma possibilidade de regularização fundiária. A Lei de Terras de 1850, pelo menos na maior parte do território, já tinha fracassado na intenção de representar este papel. Neste sentido, diante de um Registro Geral de Imóveis que não regularizou a propriedade fundiária e tampouco representou prova dominial, como afirmar que ele teria criado a propriedade privada?

Os desusos e abusos da Lei de 1864:

Em 1876, o magistrado de Itajaí Manuel Martins Torres publicou um livro de sua autoria no qual escrevera que os dispositivos da Lei Hipotecária de 1864 e de seu regulamento, “(...) *apesar da longa existência ainda não são bem e fielmente executados na maior parte dos municípios do império (...)*” (TORRES, 1876: VII). Quanto às inscrições de hipotecas, que também deveriam ser matriculadas no RGI, ele informou: “(...) *na maior parte dos municípios, principalmente nos do interior, o credor com hipoteca, uma vez que seja essa constante de escritura pública, considera-se plenamente garantido (...)*” (TORRES, 1876: VII). Com relação às transcrições, Segundo Manuel Martins Torres, até 1872, oito anos após a Lei Hipotecária de 1864 ser promulgada, nenhuma alienação de imóveis foi matriculada no Registro Geral de Imóveis em seu município (TORRES, 1876: VIII-X). Em contraste, muitas escrituras de compra e venda teriam sido realizadas no mesmo período e local. Assim, embora ocorressem alienações imobiliárias, estas não eram acompanhadas de transcrições no RGI. Segundo o magistrado de Itajaí, o mesmo se repetia em outras províncias do império. Em suas palavras,

Em princípios de 1873, quando na forma do decreto n 3.572 de 30 de dezembro de 1865, tivemos que organizar a estatística judiciária do ano anterior desta comarca de Itajaí, oito anos depois da publicação da lei, deixamos de remeter o mapa relativo às transcrições de imóveis por não constar uma só do livro respectivo, que se achava em branco; quando pelos livros de notas, verificamos que, desde a época da promulgação da lei até aquela data, muitos contratos de transmissão de imóveis entre vivos (além dos particulares) tiveram lugar. Faltando, portanto, a todos esses contratos a solenidade importante e garantidora da transcrição, de cuja data tais contratos, perfeitos e acabados entre as partes contratantes ou seus herdeiros, principiam a operar seus efeitos a respeito dos terceiros.

Procurei por todos os meios ao meu alcance tornar bem conhecida essa disposição e os inconvenientes que poderiam resultar de sua não observância. E hoje, felizmente, já consta do livro respectivo para mais de cinquenta transcrições.

Sou informado de que em muitos municípios o livro n. 4 para esse fim destinado, ainda se acha em branco! (...) A Lei vigora há 11 anos mais ou menos; tempo mais que suficiente para ser bem conhecida e executada! (TORRES, 1876: VIII-X).

Tendo em vista a percepção do juiz de Itajaí sobre a subutilização da norma, fomos em busca dos Registros Gerais de Imóveis do Rio de Janeiro para contrapormos aos livros de notas e, assim, pensarmos a aplicação da norma nesta província. Nos tendo sido negada a consulta do RGI, recorreremos às informações dos relatórios do ministério

da justiça. Estas foram constituídas com base nos dados das estatísticas judiciárias requeridas pelo decreto n 3.572 de 30 de dezembro de 1865. Assinado pelo conselheiro e ministro da justiça José Thomaz Nabuco de Araújo, esse decreto regulamentava a competência dos presidentes provinciais - e, no caso da corte, do secretário da justiça, - de enviarem as estatísticas policial e judiciária para a Corte. Em seu artigo 13, § 12, afirmava a necessidade de enviarem as estatísticas das transcrições das alienações de imóveis. Com base nesses dados foram apresentados nos relatórios da justiça anualmente o quantitativo das transcrições realizadas no Império brasileiro. Vejamos:

	Transcrição			Inscrição de hipotecas		
	Imóveis urbanos	Imóveis rurais	Total	Imóveis urbanos	Imóveis rurais	Total
1866	486	344	830	-	-	1350
1868	527	501	1028	-	-	955
1870	-	-	3834	-	-	8580
1871	-	-	2176	-	-	4514
1872	-	-	2319	-	-	5466
1873	-	-	4600	-	-	8161

FONTE: Relatório do Ministério da Justiça, 1867-1874.

Comparamos esses dados, com as informações obtidas nos livros de Notas presentes no Arquivo Nacional do primeiro, segundo e terceiro ofícios, publicados entre os anos de 1866 e 1873. Este recorte cronológico foi escolhido por estar compreendido entre a regulamentação da Lei Hipotecária de 1864 e a data na qual o juiz de Itajaí, Manuel Martins Torres, destacou em seu livro. Segundo o magistrado, neste período inexisteram transcrições de alienação de imóveis em sua província. E, mesmo até 1876, onze anos após ser decretado o Regulamento da Lei Hipotecária de 1864, a maioria dos municípios não teriam quaisquer matrículas no livro para este fim destinado. Ele também mencionou que nestas províncias o grande número de escrituras destoava do diminuto número de transcrições presentes no Registro Geral de Imóveis. Por isso, fizemos o estudo quantitativo do número de escrituras de compra e venda de imóveis presentes em vários livros de notas. Observemos:

	1º OFICIO	2º OFICIO	3º OFICIO	TOTAL
1866	214	-	255	469
1867	249	-	211	460
1868	292	-	239	531

A LEI HIPOTECÁRIA DE 1864 ORIGIONOU A PROPRIEDADE PRIVADA NO BRASIL?

1869	339	102*	214	655
1870	297	125*	278	700
1871	287	-	336	623
1872	519	123*	352	994*
1873	420	384	379	1183

FONTE: *Livros de nota do primeiro, segundo e terceiro ofícios de notas, 1866-1873*

Destes dados, excluí as vendas de escravos, arrendamento de imóveis, aforamento, arrendamento, escritura de dívida, confissão de dívida, sublocação, dissolução de sociedade, cessão, quitação, arrendamento, aforamento, partilha, quitação de dívidas, hipotecas, empréstimos, contratos, contrato antenupcial, cessão, arrendamentos e outras escrituras. Apenas considerei aquelas diretamente relacionadas com a compra e venda de imóveis no Rio de Janeiro cujas escrituras foram feitas em um dos mencionados Ofícios de Notas. Além disso, muitas informações sobre o 2º Ofício de Notas não estavam disponíveis. Marquei na tabela com um asterisco os dados incompletos, quando alguns livros não estavam disponíveis, e com um hífen quando não estavam disponíveis nenhum dos livros daquele período. Ainda assim, se compararmos os dados presentes na tabela a seguir, mesmo incompletos, ainda sendo apenas referente aos cartórios localizados na cidade do Rio de Janeiro, com o outro, contendo o número de transcrições realizadas em todo o Brasil segundo os dados que foram divulgados pelo Ministério da Justiça, perceberemos que o Registro Geral de Imóvel foi pouquíssimo utilizado.

Comparando os dados, encontraremos a seguinte proporção: As escrituras de compra e venda do Rio de Janeiro correspondem a 56,6% das transcrições no RGI de todo o Brasil em 1866; 13,8% em 1868; 18,3% em 1870; 28,6% em 1871; 42,8% em 1872; e 25,7% em 1873. Se considerarmos que apenas estudamos as escrituras de compra e venda de imóveis do estado do Rio de Janeiro matriculadas nos cartórios localizados no município neutro e que os dados referentes as transcrições de alienações de imóveis referem a dados nacionais, podemos perceber como o Registro Geral de Imóveis, criado pela Lei hipotecária de 1864, não foi realmente utilizado frequentemente em todas as localidades. Lembre-se que omitimos de nossos estudos outras operações que gravavam os imóveis e, por isso, deveriam ser transcritas. Apenas consideramos as alienações. Assim, esses dados confirmam o que Manuel Martins Torres, juiz de Itajaí, disse sobre a utilização prática do Registro Geral de Imóveis. Houve uma discrepância entre o número de alienações realizadas e transcritas, ainda

mais porque nem todas as transmissões de propriedade entre vivos ganhavam escrituras públicas na época.

Diante dessas informações, poderíamos nos perguntar: Se o potencial da norma de 1864 de criar a propriedade privada estava no Registro Geral de Imóveis, como afirmar que esta teria absolutizado a propriedade diante deste relativo abandono da formalidade da transcrição? Ao nosso ver, defender o papel desta norma na criação da propriedade individualizada para todo o território nacional é superestimar a utilização de seus dispositivos. São necessários estudos regionalizados para pensarmos em quais lugares esta tenha representado este papel, caso o tenha feito em alguma localidade. As transcrições não tinham caráter comprobatório e tampouco foram utilizadas em uma escala suficiente para podermos assumir que tivessem originado o capitalismo ou a apropriação territorial individualizada.

Isto não significa que as operações de compra e venda não tenham sido importantes em um lento processo de fortalecimento da propriedade privada. A Lei Hipotecária de 1864, tal qual Nabuco propunha, tentava impôr a obrigatoriedade da transcrição para os títulos de propriedade poderem ser opostos a terceiros em tribunais. Interpretações jurídicas, elaboradas principalmente pelo juriconsulto Perdígão Malheiros, contrariavam esse dispositivo, afirmando que o conceito de terceiros da legislação se restringia àqueles com direitos devidamente matriculados no RGI. Nesta leitura da norma, as escrituras de compra e venda podiam continuar sendo utilizadas contra os terceiros sem direitos regularizado, como os pequenos e grandes posseiros. E de fato, os potentados rurais preferiam utilizar nas querelas judiciais as escrituras de compra e venda. Foi, por exemplo, o caso da fazendeira de Maricá chamada Felician³. Para tentar colocar fim a um longo conflito com um posseiro, a querelante comprou a propriedade do Mosteiro de São Bento e apresentou em juízo uma escritura adquirida de véspera com o intuito de defender os seus interesses. Tratava-se de uma estratégia de apresentar um título de compra e venda com o intuito de fazer seus o que pensava serem os seus direitos prevalecerem. Como a transcrição não representava prova dominial, ela utilizava a escritura com o objetivo de fazer sobressair os seus interesses sobre uma terra cujos limites eram desconhecidos pelas autoridades públicas. Isto demonstrava na verdade a fragilidade da Lei Hipotecária de 1864 em alguns de seus dispositivos.

³O conflito em que esta fazendeira participou foi trabalhado pela historiadora Márcia Motta (MOTTA, 2006).

Alguns artigos desta norma eram avessos à forma na qual os potentados lidavam com a terra e, assim, tendiam a serem desconsiderados.

Conclusão

A Lei de Terras de 1850 e a Reforma Hipotecária de 1864, não criaram por si a propriedade absoluta. Nos parece mais correto supor que, em um longo processo com idas e vindas, “(...) *formalmente, o avanço da propriedade privada sobre as terras devolutas ocorria por meio da compra através de títulos reconhecidos pelos tribunais*” (MARTINS, 1979). Esta transformação talvez tenha ocorrido mais pela via da informalidade e nas brechas de legislação do que por efeito imediato destas normas jurídicas. Provavelmente, estas normas tiveram seu papel em um processo de transformação incompleta, mas a mudança aconteceu mais através da ação dos agentes sociais interessados em sacralizar seus direitos sobre a propriedade em querelas judiciais do que por resultado de uma lei ou outra. De qualquer forma, o papel destas normas foi superestimado por Roberto Smith (SMITH, 1990) e José de Souza Martins (MARTINS, 1979). São necessários estudos sobre a particularidade dos conflitos de cada localidade para melhor entendermos essas transformações sociais. E estes estudos não podem se reduzir meramente aos dados quantitativos. Não basta perceber o crescimento do número de alienações. Faz-se necessário pensar como essas transmissões eram realizadas. Os imóveis alienados possuíam limites determinados? A formalidade da qual a operação de compra e venda dependia era a tradição (, ou seja, a entrega da posse da coisa) ou a matrícula do título em um registro público? Esta formalidade era de fato seguida no cotidiano? Era considerada prova dominial? Os bens alienados foram matriculados de forma individualizada?

Bibliografia

BRASIL. *Relatórios do ministério da justiça*. 1853.

CARVALHO, José Murilo. *A Construção da ordem: A elite política imperial & Teatro das sombras*. Rio de Janeiro: Civilização brasileira, 1980

CARVALHO, José Murilo de. A Modernização frustrada: A política de terras no Império. *Revista Brasileira de História*. São Paulo, n. 1, p. 39-57, 1981.

CHALHOUB, Sidney. *Machado de Assis Historiador*. São Paulo: Cia das Letras, 2003.

CHRISTILLINO, Cristiano Luís. *Litígios ao sul do Império: a lei de Terras e a consolidação da política da Coroa no Rio Grande do Sul (1850-1880)*. Tese (Doutorado em História) – Departamento de História, UFF, Niterói, 2010.

FREITAS, Augusto Teixeira de. *Consolidação das Leis Civis*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Typ Universal de Laemmert, 1865.

HOBBSAWM, Eric e RANGER, Terence. *A invenção das tradições*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1997.

HOBBSAWM, Eric. *Nações e nacionalismos desde 1780*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1990.

IHGB. *Documentação relativa á reforma hipotecária, compilada por Nabuco de Araújo*. Pasta 4. Lata 389.

MARTINS, José de Souza. *O Cativo da Terra*. São Paulo: Editora Ciências Humanas, 1979.

MATTOS, Ilmar Rohloff. *O tempo Saquarema*. Rio de Janeiro: Acess, 1994.

MOTTA, Márcia Menendes. "*Feliciano e a botica. Transmissão de patrimônio e legitimidade do direito a terra na região de Maricá (segunda metade do século XIX)*". In: LARA, Silvia H. e MENDONÇA, Joceli. *Direitos e Justiça no Brasil*. Campinas: Editora da UNICAMP, 2006.

MOTTA, Márcia Menendes. *Nas fronteiras do poder: conflito e direito à terra no Brasil do século XIX*. Niterói: Arquivo público do Estado do Rio de Janeiro 1998.

SMITH, Roberto. *A propriedade de terras e transição: estudo sobre a formação da propriedade privada e transição para o capitalismo no Brasil*. São Paulo: Brasiliense, 1990.

SILVA, Lúcia Osório. *Terras devolutas e latifúndio: efeitos da Lei de Terras de 1850*. UNICAMP: Campinas, 1996.

TORRES, Manuel Martins. *Lei Hypothecaria: Lei n. 1.237 de 24 de setembro de 1864 e Decreto n 3453 de 26 de Abril de 1865, completamente anotada*. Rio de Janeiro: Editor A. A. da Cruz, 1876.

Data de recebimento: 20/05/2014

Data de aceite: 26/11/2014