

**EXPANSÃO URBANA DA CIDADE DE SÃO PAULO:  
Uma Análise da Transição nas Formas de Apropriação da Terra e de Imóveis  
Urbanos**

*Júlio César Suzuki*

*Universidade Federal do Paraná*

O estudo da mudança na forma mais comum de apropriação da terra e de imóveis urbanos na cidade de São Paulo, na análise da expansão urbana, permite contribuir para o debate sobre o significado da mercantilização da terra no processo de urbanização, bem como a relação entre legislação fundiária e processo social.

É bastante comum, hoje em dia, encontrarmos referências ao significado da Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, reconhecida como Lei de Terras, na definição da terra como mercadoria, sua mercantilização, ou ainda, a absolutização da propriedade privada no Brasil.

A fala de Murillo Marx (1991:119) é exemplar dessa interpretação que toma a Lei de Terras como definidora da forma de apropriação da terra no Brasil:

“A Lei de Terras de 1850 *inaugurou um novo sistema geral de obtenção e de transmissão de terras* entre nós. Tal sistema, significativamente, muito tardou, tendo sido o de sesmarias suspenso uma geração antes, porém não substituído até o seu advento. A Lei de Terras estabeleceu como única forma possível de adquirir ou de transmitir a outrem que não os herdeiros a compra e a venda de terras (...).”

(Grifo nosso)

Essa interpretação, a que chamaremos de legalista, não incorpora a existência de um mercado de terras e imóveis urbanos desde o século XVI, tanto que Raquel Glezer (1992:120) afirmar que “(...) as terras e propriedades urbanas eram compradas e vendidas desde o século XVI, podendo ser negociadas livremente”.

Os negócios com terra, por mais que se dessem livremente, eram de difícil legitimação privada a partir do Estado, conforme salienta Roberto Smith (1990:162-3):

“(...) a propriedade fundiária, ao longo do período colonial, e mais além, será elemento de difícil legitimação a partir do Estado, como domínio definitivo, absoluto, passível de objetividade circunscrita a transações contratuais de compra e venda, e explicitação de preços, direitos sucessórios certos e, sobretudo, como garantia de dívidas”.

De qualquer maneira, há venda de terras, cuja referência é encontrada, também, em Maurício de Almeida Abreu (1997:221) que aponta para as razões de sua existência no Brasil Colonial, mesmo com tantas terras a serem ocupadas:

“A venda e o arrendamento também se verificaram desde o início da colonização. Dada a existência de tanta terra, isto pode parecer uma incongruência. Há, entretanto, uma racionalidade bastante clara nessas transações. As doações de sesmarias, bastante generosas, faziam-se sempre a partir de um determinado ponto de comando do território (uma vila ou uma cidade). Por essa razão, a fronteira entre as terras já concedidas e as que ainda estavam disponíveis para doação foi rapidamente se afastando dos núcleos de colonização (...)”

“Resultou daí que, já no século XVI, o acesso à terra se tornou difícil a muitos colonos recém-chegados. Mesmo que tivessem recursos materiais para solicitar sesmarias, as terras disponíveis já se situavam longe dos portos ou muito perto do gentio hostil. Surgiu daí o paradoxo do aparecimento de um ativo mercado de terras junto aos centros de povoamento, com os sesmeiros mais antigos vendendo ou arrendando suas cobiçadas terras àqueles que chegaram depois”.

A terra, sobretudo a urbana, por mais que já fosse comercializada, não representava, em si, grande quantidade de riqueza. Tanto que “fazenda”, conforme José de Souza Martins (1990:23), “(...) significava o conjunto dos bens, a riqueza acumulada; significava sobretudo os bens produzidos pelo trabalho personificado no escravo. Estava, pois, muito próxima da noção de capital e muito longe da de propriedade fundiária, que é o sentido que tem hoje”.

O significado social da terra se expressava, sobretudo, como condição material de produção, não como reserva de valor. Diferente do significado do escravo, cujo preço era um dos principais referenciais de riqueza, permitindo, conforme salienta Zélia Maria Cardoso de Mello (1990:123), o seu uso como suporte para o crédito.

A alteração do significado social da terra mantém intrínseca relação com as mudanças na reprodução das relações sociais, cujas bases transitam do trabalho escravo ao trabalho livre.

Na transição do trabalho escravo ao trabalho livre, o fim do tráfico negreiro significou o grande marco do colapso da escravidão africana no Brasil e a necessidade do trabalho do imigrante.

A proibição do tráfico negreiro para o Brasil, em 1850, foi resultante de forte pressão inglesa.

Em 1810, Portugal assinou Tratado de Aliança e Amizade com a Inglaterra, em que se firma o compromisso lusitano de cooperar na abolição do comércio negreiro. Pouco se alcança e, em 1815, a Inglaterra consegue que D. João proíba a compra e o tráfico de escravos africanos. Pouco depois, já com o Brasil independente, em 1826, o Brasil, necessitando do reconhecimento de sua autonomia, capitula a extinção do tráfico em três anos, sendo o acordo assinado em 1827. Tendo em vista os subterfúgios utilizados no não cumprimento de acordos anteriores, a Inglaterra, fundada na argumentação do Ministro do Exterior Lord Bill Aberdeen de que a questão não poderia ser resolvida unilateralmente, na década de 1840, define que “(...) o tráfico fora considerado pirataria, crime que, pelo direito das gentes, seria reprimível por toda e qualquer nação”, conferindo aos ingleses poder de jurisdição sobre os navios brasileiros capturados por tráfico negreiro. Tais navios poderiam ser apreendidos e julgados pelos tribunais do Almirantado e Vice-Almirantado britânicos. Essa situação feria os princípios da soberania

nacional brasileira. Assim, não tendo como justificar a prática do tráfico negreiro à opinião pública internacional e buscando reconquistar os parâmetros essenciais da soberania nacional, o Governo brasileiro promulga a Lei nº 581, de 4 de setembro de 1850, baseada no projeto de Eusébio de Queiroz. Essa sim, uma legislação que se instrumentalizou e conduziu ao fim do tráfico negreiro no Brasil. (QUEIROZ, 1987:22-7)

A relação entre o fim do tráfico negreiro, a imigração de trabalhadores livres, a mercantilização da terra e a abolição da escravidão africana está no entendimento de Lúcia Osório Silva (1996:14) ao tratar do significado da Lei de Terras na definição das terras devolutas no Brasil, sobretudo ao afirmar que:

“Tradicionalmente, a lei de 1850 [Lei de Terras] tem sido vista como um ato complementar à Lei Eusébio de Queiroz que proibiu o tráfico negreiro e lançou no horizonte a perspectiva do fim do escravismo. Essa possibilidade relançou a polêmica sobre as possibilidades de substituição da mão-de-obra escrava. No nosso entender essa interpretação da lei é perfeitamente válida (...)”.

A Lei de Terras é o marco final do processo de absolutização da propriedade privada, não o seu marco inicial. Raquel Glezer (1992:99-100) lembra duas outras legislações sobre a terra que contribuíram para a transformação da terra em mercadoria:

“Talvez essa lei de 1833 possa ser considerada como uma etapa prévia da Lei de Terras, visto que transformara os aforamentos de terrenos urbanos em perpétuos; o mesmo se pode dizer da lei de 1831, que exigia o registro dos bens nacionais. Ambas podem ser consideradas como preparadoras e organizadoras dos conceitos de propriedade territorial, separando os bens dominiais e públicos dos coletivos e individuais”.

Tendo em vista, então, na primeira metade do século XIX, as legislações fundiárias que contribuíram para o conceito de propriedade territorial, a pressão inglesa para dar fim ao tráfico negreiro, a existência de um mercado de terras; não se pode incorrer no equívoco historiográfico de identificar a Lei de Terras como a única definidora da absolutização da propriedade privada no Brasil, da mercantilização da terra ou da transformação da terra em mercadoria.

A Lei de Terras se integra no processo social de re-significação da terra na reprodução das relações sociais, como reserva de valor, como referencial de riqueza, além de *locus* da produção.

A Lei de Terras, promulgada em 1850, só foi regulamentada em 1854, por meio do decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854, instituindo-se o registro de terras nas paróquias das freguesias.

Na análise da expansão urbana da aglomeração de São Paulo, verificou-se que, até 1794, conforme Raul de Andrada e Silva (1958:39-40), fundado em Afonso d'E. Taunay, por mais que o número de habitações tenha aumentado, o sítio urbano se manteve na área triangular, em que se expandia o aglomerado urbano no século XVI, entre os cursos d'água dos rios Tamanduateí e do seu afluente Anhangabaú.

Odilon Nogueira de Matos (1958:49-50) aponta os mesmos limites para a aglomeração de São Paulo até meados do século XIX:

“Nem as condições geográficas, nem as circunstâncias históricas concorreram para o crescimento da cidade de São Paulo, nas três centúrias iniciais de sua existência. Por isso mesmo, na primeira metade do século XIX, a capital paulista pouco diferia da vida e cidade dos tempos coloniais.”

“Tal como nos tempos coloniais, a área ocupada pela cidade limitava-se à colina que se alteia entre os vales do Anhangabaú e do Tamanduateí (...).”

É nessa aglomeração, formada pelas freguesias da Sé, Brás e Santa Ifigênia, que vamos encontrar, em 1854, 43,75% das terras e imóveis adquiridos pela compra, ou seja, dos 608

registros de terras e imóveis, 266 tiveram sua aquisição pela compra. (ARQUIVO do Estado de São Paulo, 1986, 1998 e 1999)

Tais registros revelam que a mercantilização de terras e imóveis, na aglomeração de São Paulo, já era bastante comum, em 1854. No entanto, é improcedente acreditar que, em apenas 4 (quatro) anos, tenha se alterado a forma mais comum de aquisição das terras e imóveis nas referidas freguesias por conta da Lei de Terras de 1850.

Nesse sentido, a leitura de que a lei definiu uma nova forma de apropriação da terra é incoerente com os registros de terras da cidade de São Paulo de 1854. Assim, cabe-nos afirmar que não é a lei que definiu a mudança na forma de apropriação da terra, mas alterações na lógica de reprodução das relações sociais, redefinindo o significado da terra, definiram historicamente a necessidade de uma legislação que regulasse sobre esse novo significado da terra e da sua forma mais comum de apropriação que passaria a vigorar: a compra.

#### Referências bibliográficas

- ABREU, Maurício de Almeida. A Apropriação do Território no Brasil Colonial. *In*: CASTRO, Iná Elias de, GOMES, Paulo César da Costa & CORRÊA, Roberto Lobato (orgs.). *Explorações geográficas; percursos no fim do século*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. p.197-245.
- ANDRADA E SILVA, Raul de. São Paulo nos tempos coloniais. *In*: Aroldo de Azevedo (dir.). *A Cidade de São Paulo; Estudos de geografia urbana*. São Paulo: Nacional, 1958. v.I. p.5-48.
- ARQUIVO do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial. *Registros de Terras de São Paulo — Sé*. São Paulo: Divisão de Arquivo do Estado, 1986. v.1
- ARQUIVO do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial. *Registros de Terras de São Paulo — Senhor Bom Jesus do Brás*. São Paulo: Divisão de Arquivo do Estado, 1998. v.4
- ARQUIVO do Estado de São Paulo/Imprensa Oficial. *Registros de Terras de São Paulo — Santa Ifigênia*. São Paulo: Divisão de Arquivo do Estado, 1999. v.5.
- MARTINS, José de Souza. *O Cativo da Terra*. 4.ed. São Paulo: Hucitec, 1990. 157p.
- MARX, Murillo. *Cidade no Brasil, terra de quem?* São Paulo: Edusp/Nobel, 1991. 143p.

- MATOS, Odilon Nogueira de. São Paulo no século XIX. *In*: Aroldo de Azevedo (dir.). *A Cidade de São Paulo*; Estudos de geografia urbana. São Paulo: Nacional, 1958. v.I. p.49-100.
- MELLO, Zélia Maria Cardoso de. *Metamorfoses da Riqueza, São Paulo, 1845-1895*; Contribuição ao Estudo da Passagem da Economia Mercantil-Escravista à Economia Exportadora Capitalista. São Paulo: Hucitec, 1990. 188p.
- SILVA, Lúgia Osorio. *Terras devolutas e latifúndio*; Efeitos da Lei de 1850. Campinas-SP: Unicamp, 1996. 373p.
- SMITH, Roberto. *Propriedade Privada e Transição*; Estudo da Formação da Terra e Transição para o Capitalismo no Brasil. 1.ed. São Paulo: Brasiliense, 1990. 362p.