

PROPRIEDADE PRIVADA, TERRITÓRIO E COLONIZAÇÃO

PROPIEDAD PRIVADA, TERRITORIO Y COLONIZACIÓN

PRIVATE PROPERTY, TERRITORY AND COLONIZATION

RESUMO

O presente artigo trata da propriedade privada, enquanto estrutura histórica do processo de territorialização e de ordenamento territorial. Sua importância estratégica na economia das formações pré-capitalistas será determinante tanto para a diferenciação entre espaço urbano e rural, configuração de cidades e campos, quanto para a construção de um modelo colonizador que, no Império Romano, dá origem a um sólido aparato jurídico e simbólico que persiste através do espaço e do tempo, numa história de longa duração, atravessando mares, confrontando povos, culturas e lugares. Trazida para o Brasil como unidade territorial básica da colonização portuguesa, segue até hoje como elemento determinante da organização do espaço social, seja através da urbanização, da segregação, do avanço do agronegócio e na degradação de biomas e modos de vida. Pensar e agir numa perspectiva crítica impõe repensar da propriedade privada, sua função social e seu papel na configuração de territórios.

Palavras-chave: ordenamento territorial; história da cidade; espaços urbano e rural.

ABSTRACT

This article deals with private property as a historical structure of the process of territorialization and territorial planning. Its strategic importance in the economy of pre-capitalist formations will be crucial for the differentiation between urban and rural space, configuration of cities and fields, and for the construction of a colonizing model that, in the Roman Empire, gives rise to a solid legal and symbolic apparatus that persists through space and time, in a long-term history, crossing seas, confronting peoples, cultures and places. Brought to Brazil as a basic territorial unit of Portuguese colonization, it still follows as a determining element of the organization of social space, either through urbanization, segregation, agribusiness advancement and the degradation of biomes and ways of life. Thinking and acting on a critical perspective imposes rethinking of private property, their social function and its role in the configuration of territories.

Keywords territorial planning; city; urban and rural space.

RESUMEN

El presente artículo aborda la propiedad privada como una estructura histórica del proceso de territorialización y ordenamiento territorial. Su importancia estratégica en la economía de las formaciones precapitalistas será crucial para la diferenciación entre el espacio urbano y rural, la configuración de las ciudades y los campos, y la construcción de un modelo colonizador que, en el Imperio Romano, condujo al establecimiento de un sólido marco jurídico y simbólico que persiste a través del espacio y el tiempo, atravesando mares, enfrentando pueblos, culturas y territorios. Introducida en Brasil como unidad territorial básica de colonización portuguesa, continúa hasta hoy como elemento determinante en la organización del espacio social, ya sea a través de la urbanización, la segregación, el avance del agronegocio o la degradación de biomas y formas de vida. Pensar y actuar en una perspectiva crítica impone el replanteamiento de la propiedad privada, su función social y su papel en la configuración de los territorios.

Palabras Clave: ordenamiento territorial; ciudad; espacios urbano y rural.

 Romay Garcia^a

^a Escola Nacional de Ciências Estatísticas (ENCE), Rio de Janeiro, RJ, Brasil

DOI: 10.12957/geouerj.2024.83496

Correspondência:

romay.garcia@ibge.gov.br

Recebido em: 13 abr. 2024

Revisado em: 11 jun. 2024

Aceito em: 14 jun. 2024



INTRODUÇÃO

Busca-se aqui entender a relação entre ordenamento territorial e propriedade privada da terra e as decorrentes práticas de produção, domínio, controle, expansão e reprodução do espaço e do capital. Dada a amplitude do tema e seus desdobramentos no tempo e espaço, percebe-se que a propriedade privada, enquanto estrutura de ordenamento territorial, é também um dispositivo de territorialização, cuja permanência sugere um tempo longo, que abarca a desigualdade social, a formação de elites e os instrumentos de domínio do espaço. Contexto que reforça a definição de Haesbaert para ordenamento territorial como “a ação de elaborar uma ordem e regular a organização do espaço” (2021, p.623).

A configuração atual do ordenamento territorial brasileiro é produto de um processo histórico de colonização nada pacífico. Ao derramamento de sangue dos povos originários e dos corpos escravizados trazidos da África, somou-se a violência simbólica da implantação de uma estrutura espacial excludente, a propriedade privada do solo, base histórica do poder de elites fundiárias que dela se valem para (re)produção do espaço enquanto mercadoria e instrumento de ordenamento territorial e controle social. Um bem material que, delimitado e finito em sua forma, tangível portanto, amparado por direitos sucessórios, multiplicou-se por divisão, sobreposição, transformação, expansão e verticalização.

As raízes desse modelo de ordenamento territorial nem sempre estão evidentes nas análises conjunturais da produção do espaço capitalista, porque são bem anteriores à Revolução Industrial e mesmo ao período que se convencionou chamar de modernidade. Ainda assim, algumas das soluções hoje consideradas mais “progressistas” na questão do uso e ocupação do solo, como a regularização fundiária ou financiamento da casa própria, tomam a propriedade privada imobiliária como solução para o desenvolvimento social e econômico, seja nas cidades ou no campo, como se fosse um elemento “enraizado” na sociedade ou, pior, como um fim, um objetivo.

Para compreender a propriedade privada enquanto elemento essencial de ordenamento territorial no Brasil, parte-se do princípio de que espaço e tempo são indissociáveis e que as formas e os conteúdos da organização espacial se deslocam de um lugar para outro, de um tempo para outro, evoluindo e se consolidando através de hábitos, práticas, estratégias e normas, “desaparecendo” num movimento ideológico de domínio e de “naturalização”. Desse modo, pretende-se aqui explorar as bases históricas da propriedade privada e sua relação com processos de territorialização e colonização, para além do marco temporal da idade moderna que embasa algumas análises da produção capitalista do espaço. Entende-se a propriedade privada como uma estrutura associada a processos de longa duração, com raízes na antiguidade e no direito romano, abrindo visadas que inspirem pesquisas de ordenamento territorial mais recentes à luz desse instrumento.



Através dos mares, dentro das caravelas

A expedição de Martim Afonso de Souza, entre 1530 e 1533, inaugurou o processo de apropriação das terras às margens sudoeste do oceano atlântico por parte da coroa portuguesa. Dentro das caravelas, além de marinheiros, guerreiros e famílias da nobreza, havia algo de muito valioso para o ordenamento territorial colonial português: uma carta do rei D. João III que, segundo Abreu, “é unanimemente considerada o primeiro documento sobre sesmarias” (2010, p.206) naquela vastidão já chamada Brasil:

por esta minha carta lhe dou poder para que ele dito Martim Afonso de Sousa possa dar às pessoas que consigo levar, e às que na dita quiserem viver e povoar aquela parte das ditas terras que bem lhe parecer, e segundo lhe o merecer por seus serviços e qualidades, e das terras que assim der serão para eles e todos os seus descendentes” (Leme, 2004, p.69)

O sistema sesmarial, consubstanciado nas Ordenações Filipinas, mas oriundo da fusão entre os direitos romano e visigodo, já vinha sendo utilizado como princípio de ordenamento territorial desde o período de estilhaçamento do Império Romano, na transição entre a Antiguidade e a Idade Média (Blazquez, 2021, p.412) e foi importante no processo de reconquista cristã da Península Ibérica. Uma solução de concessão que, como se verá adiante, alinha propriedade privada (direito) e posse (uso efetivo, fato). Segundo Castro, a categoria jurídica direito de propriedade foi assim uma “transposição transatlântica” que “desconsiderou as nossas tradições culturais, sociais, econômicas, políticas, muito diversas daquelas europeias” (2000, p.78).

Aquela gente que atravessou o oceano com o mandado de ocupar a terra, veio a encontrar nesse imenso litoral um espaço estruturado segundo aldeias, que eram, conforme Abreu, “célula principal da organização social tupi” (2010, p.100). Aldeias “socialmente estáveis, mas geograficamente móveis”, como sinaliza Risério (2012, p.21), cujo território era definido “pela extensão em que se dava o exercício da vida aldeã”, numa espécie de “campo magnetizado” pelo agrupamento de malocas e pela prática cotidiana de plantio, caça, pesca e deslocamentos. Não havia exatamente um único território indígena, em que pese a predominância da língua tupi. No conjunto, cada território de aldeia, poderia estar isolado, justaposto ou sobreposto ao território de outra, criando áreas de disputa ou mesmo espaços livres do domínio tribal.

A noção do território desses povos tupis aproxima-se de duas concepções identificadas por Haesbaert (2016, p. 40)¹: uma política, referente ao exercício de poder e outra cultural, construída a partir do espaço vivido de um grupo social. Ou ainda, da territorialidade, segundo definição de Little, inspirado em Sack, “como o esforço

¹ Uma terceira concepção econômica, citada por Haesbaert no mesmo texto, talvez também possa ser aqui evocada, uma vez que o grupo social em questão produz a partir dos recursos existentes em seus domínios, ainda que não se vislumbre o “embate entre classes sociais e na relação capital-trabalho, como produto da divisão “territorial” do trabalho” (Haesbaert, op.cit, p.40)



coletivo de um grupo social para ocupar, usar, controlar e se identificar com uma parcela específica de seu ambiente” (2004, p.253)

O encontro desses dois povos, dessas duas histórias, com diferentes trajetórias no espaço-tempo e diferentes formas de organização social e ordenamento territorial, define um cenário trágico com efeitos sociais e políticos que ecoam até hoje. Similar ao que Doreen Massey descreveu na chegada de Cortez a Tenochtitlán, sugerindo uma revisão da narrativa, na qual “espaço” seria “uma grande extensão através da qual viajamos” (2008, p.22) ou, ainda, a superfície em “estado de natureza”, como defendeu Locke (1973, p.56), que se conquista pelo estatuto de propriedade em prol de outra racionalidade, amparada pelo “argumento agrícola”, que deu bases jurídicas nos oitocentos para a

expulsão de incontáveis milhares de povos indígenas de suas terras ancestrais na Austrália, Nova Zelândia, na África Subsaariana e Américas – processos que costumavam vir acompanhados pelo estupro, tortura e pelo assassinato em massa de seres humanos e muitas vezes pela destruição de civilizações inteiras. (GRAEBER & WENGROW, 2022, p.169)

O “argumento agrícola”, evocado por Locke, submeteu a terra ao trabalho, conforme o modo de produção da Europa no final do século XVII, ou seja, “uso diligente e racional” compatível com a riqueza, a abundância e a fertilidade das terras na América, que “por falta de melhoramento pelo trabalho, não possuem um centésimo das conveniências de que gozamos” (op.cit, p.56). Assim, não apenas a colonização se justifica, mas também a propriedade privada da terra.

No Brasil o sistema sesmarial foi também implantado à revelia dos territórios e gêneros de vida dos povos originários, com a condição de cultivo por parte do sesmeiro², antecipando em dois séculos o argumento agrícola de Locke. Nos dois casos prevalece o cultivo como elemento legitimador do direito de propriedade³, dentro do processo de conquista e de colonização de terras, ou melhor, de territorialização e de ordenamento territorial, justificado por narrativas ora racionais, ora religiosas, quando não pelo simples argumento da força.

A gens e o sagrado

Ao tratar das formações econômicas pré-capitalistas, Marx afirmava que “o indivíduo relaciona-se consigo mesmo como proprietário, como senhor das condições de sua realidade”. Este mesmo indivíduo, no seio de

² Cabe sinalizar que em Portugal chamava-se “sesmeiro” aquele que doava a terra, ou seja, o oficial da Coroa com tal competência. Já no Brasil esse termo passou a alunhar aquele que recebia a sesmaria (Motta, 2012, p.131).

³ A sesmaria, como foi dito, é em verdade uma concessão de terra, em caráter hereditário, cujo uso consagra o domínio. Essa condição de uso será questionada, num outro momento em Portugal, em favor de uma propriedade privada de domínio pleno, com ou sem uso (Motta, op.cit. p.205).



uma comunidade, encontra-se, conforme Marx, numa relação de copropriedade com outros indivíduos (propriedade comunal) ou ainda, quando se trata de uma comunidade de famílias, num contexto de coexistência com outros proprietários privados numa *ager publicus* (terra comum) (2011, p.65).

É preciso reforçar que essa referência à terra, feita por Marx enquanto base, substrato e *lugar* da propriedade, decorre da vida em comunidade e não necessariamente daquela primeira condição do indivíduo consigo mesmo, que certamente inclui vestimentas, utensílios, animais e apetrechos pessoais, que também são propriedade, porém, sem maiores implicações na vida em grupo. Tal condição de ser envolve não apenas o corpo em movimento e ação, mas também o espaço, já que o próprio corpo é, produz e vive o espaço, assim como a vida em comunidade é espacial e produz espaço. Segundo Marx, é a comunidade “a condição prévia da apropriação e uso conjuntos, temporários, do solo” (2011, p.66) ou seja, a terra apropriada e a propriedade são produtos sociais.

Seguindo a periodização histórica usada por Marx para diferenciar duas formas iniciais de propriedade, num primeiro momento tem-se a propriedade comunal ou tribal, na qual o indivíduo se insere numa comunidade primeira, como a *gens*, e numa comunidade segunda, como a tribo, onde o processo de apropriação espacial se dá por mediação do grupo:

Como a unidade é o proprietário efetivo, e, ao mesmo tempo, pré-condição real da propriedade comum, torna-se perfeitamente possível que apareça como algo separado, superior às numerosas comunidades particulares reais. O indivíduo é, então, na verdade, um não-proprietário. A propriedade (...) aparece como cessão, da unidade global ao indivíduo, através da mediação exercida pela comunidade particular. (MARX, 2011, p.67)

Dessa primeira forma de apropriação espacial diretamente relacionada ao trabalho e à produção material (já de excedentes não verificados na fase do forrageamento⁴), conforme os grupos de comunidades, Marx identifica uma segunda forma, que evolui para uma organização social “acima” das comunidades, na qual a terra comum será dividida entre propriedade estatal – *ager publicus* e propriedade privada:

A base aqui não é a terra, mas a cidade, o núcleo já estabelecido (centro) da população rural (proprietários de terras). A área cultivada é o território da cidade, enquanto, no outro caso, a aldeia era simples apêndice da terra. (MARX, 2011, p.69)

Essas duas formas de apropriação trazidas por Marx motivam a reflexão acerca da relação entre a noção de propriedade nas formações pré-capitalistas e a noção de território, numa perspectiva mais contemporânea. No que diferem e no que se aproximam? Se o processo de territorialização desses grupos sociais da fase pré-capitalista não foi homogêneo no tempo e espaço, por outro lado, a “revolução urbana” do neolítico,

⁴ Termo utilizado por Graeber & Wengrow (2022) para os povos coletores, caçadores e pescadores, comuns no paleolítico, mais atual e apropriado que “selvagens” e “bárbaros”, usados por ENGELS (2000). Nas *Formen* Marx (2011) evita esses termos, preocupando-se mais com o grupo social: comunidade, tribo etc.



conforme defendida por Childe, (1950, p.4) apresentou elementos gerais de agenciamento espacial, tanto interno às cidades quanto em seu entorno imediato, cujo conjunto sugere uma territorialidade e, por conseguinte, um território, onde a propriedade privada se insere, de modo mais ou menos complexo, conforme o caso.

A criação de espaços exclusivos de um certo grupo social é manifestação concreta de poder, inerente ao conceito de território, mesmo quando reflete a dominância de fatores econômicos, como o trabalho e processos de produção ou de aspectos culturais, como ritos, cultos, identidades, como sinalizaram Souza (2013, p.88) e Haesbaert (2014, p.66). Os modos como esses espaços exclusivos foram concebidos e instituídos pelos grupos pré-capitalistas variavam bastante: desde narrativas às sinalizações, como tótems, amuletos e grafismos. Conforme Graeber e Wengrow, “a propriedade privada aparece pela primeira vez como um conceito em contextos sagrados” (2022, p. 531). Espaços exclusivos para fins de rituais, sepultamentos e culto dos grupos que, com o recuo das áreas geladas, se estabeleceram – de modo permanente ou não – ao longo de costas, estuários e rios (2022, p.178). Lugares sagrados, muitas vezes com restrições de uso, serviram de alicerces para a vivência territorial do grupo, num processo de identificação com a terra, no qual a propriedade privada não se confunde com o território, mas o reafirma:

“considere-se aqui a forma como as reivindicações de terras indígenas quase sempre envolveram alguma noção do sagrado: montanhas sagradas, recintos sagrados, mães-terra, sítios de sepultamento de ancestrais e assim por diante. (GRAEBER & WENGROW, 2022, p.578)

Uma vez criados, tais espaços demandam algum procedimento de controle de acesso /ou uso, ou seja, formas de exercício de poder territorial, que tanto podiam partir de uma estrutura específica do grupo social (um conselho ou classe, por exemplo) ou mesmo da coletividade, fixadas de modo aberto e em comum acordo⁵. Seria a territorialidade em ato ou, como prefere Little (2004, p.253), um “esforço coletivo de um grupo social para ocupar, usar, controlar e se identificar com uma parcela específica do ambiente biofísico, convertendo-a, assim, em seu território”.

O território e o Estado

Haesbaert, partindo do pensamento de Lefebvre acerca da produção capitalista do espaço, chama atenção que o território será produzido através de processos de “dominação” ou de “apropriação”. A dominação se daria pela força (inclusive pela guerra ou pela lei) e a apropriação pela vivência do espaço (“marcas do vivido”)

⁵ Sobre essas instâncias de (ver Graeber e Wengrow pp. 237-330)



e pelo uso e pela posse (2014, p. 57)⁶. Além disso, Lefebvre identifica ainda um tipo *apropriação negativa*, diretamente relacionada à propriedade privada:

A maior parte das proibições são invisíveis. As cancelas e cercas, as barreiras materiais e fossos são casos extremos da proibição. Os espaços elitistas, bairros nobres e lugares seletos estão protegidos contra intrusos por signos e significantes mais abstratos. A proibição é o lado reverso e a carapaça da propriedade, da apropriação negativa do espaço sob regime da propriedade privada. (LEFEBVRE, 2013, p.355)

Essa apropriação negativa, que evoca o espaço exclusivo, surgiu bem antes do recorte histórico analisado por Lefebvre, que não focou as formações pré-capitalistas e nem a origem da propriedade privada, outrossim os espaços feudal e capitalista. A propriedade privada, contudo, transcende todos esses períodos históricos, especialmente na Europa Ocidental, mesmo com as mudanças significativas do modo de produção (inclusive do espaço), conforme as diferentes formações sociais e econômicas. Essa condição da propriedade privada, enquanto “traço comum” que persiste às mudanças num dado recorte geográfico remete ao que Braudel definiu como história de longa duração:

Ciclos, interciclos e crises estruturais, encobrem aqui as regularidades e as permanências de sistemas ou (...) de civilizações econômicas, isto é, de velhos hábitos de pensar ou agir, de marcos resistentes e tenazes, por vezes contra toda a lógica. (BRAUDEL, 1982, p.16)

Em seu estudo sobre as origens da propriedade privada, publicado posteriormente às *Formens*, Engels buscou sentido histórico sequencial a esses elementos-chave: i) família (*gens*) e a passagem dos sistemas sindiásmico ao monogâmico, do matriarcal ao patriarcal; ii) constituição e sucessão da propriedade privada e; iii) desenvolvimento de uma estrutura estatal que amparasse e garantisse tal ordenamento social e territorial. Nessa sequência, que pressupõe uma evolução quase linear na passagem da fase de coleta/caça/pesca e à de pastoreio/criação de animais, o conceito de propriedade privada foi usado inicialmente para os rebanhos domesticados pelas *gens* para, em seguida, abarcar uma “riqueza nova”, que incluía além da habitação, vestes, utensílios e adornos, o próprio território do grupo social. Esta “riqueza nova” demandará novas funções no grupo social, para além daquelas de caça, pastoreio, cultivo, armazenamento e abrigo (ENGELS, 2000, p.57). Esse complexo constituído pela *gens* e seu modo de vida; o território, substrato material e espacial apropriado e; a riqueza produzida (especialmente o excedente destinado às trocas e às funções de defesa e organização da *gens*) dará origem a um tipo específico de Estado Territorial, que se desenvolverá, conforme estudos de Engels, mais especificamente na Grécia.

⁶ É importante sinalizar aqui que o recorte histórico ao qual Lefebvre se refere não tratou das formações pré-capitalistas e nem da origem da propriedade privada, outrossim o espaço feudal e o espaço capitalista. A propriedade privada, porém, transcende todos esses períodos históricos, especialmente na Europa que integrou o Império Romano.



Partindo de estudos mais recentes, Graeber e Wengrow sinalizam esse processo é anterior. No Egito, mesmo antes da primeira dinastia faraônica, a relação da *gens*-território estava caracterizada em “uma profusão de reinos” nos arredores do Nilo, onde ao núcleo da família consanguínea já aderiam um grupamento de serviçais, sacerdotes, guardas, esposas e vários dependentes, configurando numa espécie de corte, que também desempenhava papéis burocráticos, desde o cumprimento de ritos e cerimoniais até o controle da ocupação e uso (arrendamento) das áreas férteis às margens do Nilo (2022, p.434). Sobre a propriedade no Egito, Cardoso ressalta:

É verdade que desde o Reino Antigo houve uma propriedade que podemos chamar de privada (...) transmissível de pais para filhos e mesmo por venda, ao lado da propriedade de Estado, que incluía as unidades produtivas ocupadas e usufruídas por funcionários em virtude do exercício de suas funções, as quais não eram, em princípio, transmissíveis. (2003, p.23)

Também na Mesopotâmia, onde existia uma rede de cidades/reinos em meados do terceiro milênio a.C. já constam indícios não apenas de um aparato burocrático, especializado, dedicado ao ordenamento territorial como também de conselhos e assembleias, numa espécie de “democracia primitiva” (GRAEBER & WENGROW, 2022, p.328) que mais tarde resultou em uma formação estatal mais rígida e centralizada. O Código de Hamurabi⁷, de XVIII a.C., que marca bem essa evolução, é muito mais do que a expressão do poder do rei, pois consolidou direitos e deveres reconhecidos anteriormente acerca da propriedade (escravos, lotes, casas, hortas, campos, animais e utensílios) incluindo a locação de fundos rústicos, com clara distinção entre cultivador e proprietário. De acordo com Cardoso, na Mesopotâmia as terras cultiváveis estavam majoritariamente nas mãos dos templos e dos governantes, sob administração direta de tais instâncias e outras arrendadas ou em usufruto, o restante estava fragmentado em pequenas propriedades privadas, que muitas vezes evidenciavam laços comunais rurais.

Ou seja, a territorialização do sistema *gens*-fátria-tribo, que alinhou soberania e burocracia, resultou numa formação estatal⁸ onde uma elite fundiária sediada em cidades (mais na Mesopotâmia que no Egito), amparada pelo sagrado, promoveu fracionamentos do solo (coletivos ou individuais), destinados ao culto, à habitação, à agricultura, à extração de madeira, pedra, argila, areia e outros minérios, com direitos sucessórios garantidos e sustentada por tributos sobre a produção ou por serviços periódicos obrigatórios, como a corveia.

No caso da Grécia, organizada segundo cidades-estado como a Mesopotâmia, Engels elencou alguns elementos fundamentais da territorialização da *gens*, como o embrião do estado ateniense: i) lugar comum

⁷ The Code of Hammurabi, Converted to PDF by Danny Stone as a Community Service to the Constitution Society. Disponível em <https://www.constitution.org/1-History/ime/hammurabi.pdf>, acessado em 12/04/2024.

⁸ Graeber e Wengrow advertem que buscar a origem do estado seria “pouco mais que a perseguição de um fantasma”, pois nem sempre refletirá um formato padrão, conforme funções burocráticas, militares, judiciárias, cerimoniais, especialmente antes da definição de estado alinhada à ciência moderna (2022, p.456).



para enterrar os mortos, ii) direito de herança e iii) posse de uma propriedade comum (2000, p.110). Tudo amparado pelo direito paterno (família monogâmica patriarcal) e registros desse direito através de uma burocracia estatal. Além desses elementos, outro fator econômico e social relacionado à propriedade privada, marca esse processo na Grécia, de um modo bem mais complexo e decisivo que no Egito e na Mesopotâmia: a escravidão.

Terra, cidades e a escravidão

Desde o Egito e Mesopotâmia, a escravidão esteve diretamente relacionada à propriedade, pública ou privada, amparada pelo estado que, além de resguardar os direitos dos proprietários, garantia a ordem e a hierarquia sociais pelo controle territorial e pela repressão de revoltas e fugas. No caso do Egito, a escravidão esteve bastante vinculada à propriedade estatal e dos templos, enquanto grande parte da produção agrícola dependia da corveia real que consistia no trabalho compulsório de camponeses “livres”⁹, que representavam a maioria da população egípcia. Nesse contexto, Cardoso advertia que “os escravos egípcios (...) sempre representaram algo bem diverso da escravidão-mercadoria grega ou romana (2003, p.26).

No caso da Grécia da era arcaica, o ordenamento territorial das fátrias e tribos resultou num arranjo de cidades-estado e seu entorno rural, com terras devidamente parceladas – muitas das quais pequenas propriedades camponesas, que perduraram até a era clássica¹⁰. Anderson destaca que

a organização social destas cidades ainda refletia muito do passado tribal de onde haviam emergido: sua estrutura interna era articulada por unidades hereditárias cuja nomenclatura de parentesco representava uma tradução urbana das divisões rurais tradicionais. (1984, p.30)

Essa organização social foi fortemente abalada com a formação de uma elite urbana mercantil, que floresceu a partir do século VIII a.C., graças ao papel desempenhado pelas cidades mediterrâneas na rede de comércio herdada dos navegadores fenícios. Como sinalizou Braudel: “por terra, as cidades se comunicam com dificuldade; felizmente o mar resolve o problema” (2001, p.208).

Não seria exagero afirmar que a transição da Grécia arcaica para clássica foi marcada por uma verdadeira revolução urbana, na qual a “chegada de um sistema monetário e a disseminação de uma economia financeira foram acompanhados por um rápido aumento na população e no comércio”, conforme Anderson (1984, p.30). O poder migrou, gradualmente, para as mãos de uma elite de “novos-ricos competitivos”, que passou a ocupar

⁹ “Será possível considerar como *livres* (...) homens e mulheres que periodicamente eram fechados numa prisão e forçados a trabalhar, recebendo em troca apenas de uma parca alimentação?” (CARDOSO, 2003, p.27)

¹⁰ Segundo Anderson, era arcaica de 800 a 500 a.C. e era clássica de 500 a meados de 400 a.C. (1989, pp.29-43)



importantes cargos nas cidade-estado e vai romper com o monopólio da propriedade imobiliária principalmente, rural. O que antes era mantido pela aristocracia ancestral das *gens* grega, sustentada pelos arrendamentos de terra, passou à mediação de uma burocracia estatal reformada, que não apenas suspendeu as dívidas dos camponeses como também proibiu a escravidão como quitação, abrindo possibilidades de financiamento e fixando tributos regulares, como fez Sólon em Atenas, 594 a.C.

Um novo contexto político e econômico no qual, conforme a Cardoso, a força de trabalho livre esteve presente nas atividades de subsistência, comerciais e artesanais, enquanto a escravidão passou a um papel decisivo na produção rural de larga escala, motivo pelo qual tornou-se mercadoria essencial (1984, p.51), de modo distinto do Egito e Mesopotâmia. A demanda por mão-de-obra escrava será o motor não só da economia na Grécia, como também de sua expansão territorial através das guerras. Cardoso sinaliza ainda que a propriedade privada (de terras e de seres humanos) estará no cerne desse apogeu econômico grego, conforme três condições verificadas justamente a partir do século VI a.C.: i) concentração de latifúndios nas mãos de uma elite urbana que necessita de mão-de-obra extra para produzir; ii) desenvolvimento de um mercado de escravos, fosse pela guerra ou pela simples importação; iii) inexistência de reservas internas de “força de trabalho dependente” (1984, p.52).

No período helênico, a Macedônia conquista e adota as pólis como unidades de ordenamento territorial de um império que não chega a ter “qualquer estrutura institucional coerente”. Anderson destaca que no oriente próximo, como Asia Menor, Mesopotâmia e Egito, as dinastias helênicas se assentaram sobre uma divisão de terras historicamente construída sob o monopólio real (1984, p.47), especialmente nas terras rurais, e viviam do arrendamento dos campos e minas.

Para além da estrutura fundiária pré-existente, as conquistas helênicas foram marcadas pela replicação do modelo grego de cidade nas colônias da Magna Grécia, Lídia e Frígia, sintetizado por Hipódamo de Mileto. Ao contrário da tradicional cidade grega, que evoluiu de forma orgânica no entorno da acrópole, as cidades alexandrinas, (como Alexandria e Antioquia, verdadeiras metrópoles para a época) foram traçadas a partir de uma malha ortogonal, com quarteirões parcelados, segundo áreas funcionais, marcadas por palácios, templos e vias regulares, algumas grandes avenidas, espaços de celebrações e desfiles. Mais do que uma obra, unidades de controle territorial do avanço de Alexandre para o oriente e uma “imagem do próprio corpo social” (BENÉVOLO, 2001, p.127) que ali se reconfigurava.

Em que pese o rigor formal das cidades imperiais, as dimensões territoriais e a fragilidade administrativa do mundo helênico o condenavam. Anderson sinaliza que a ausência de um sistema legal que estabilizasse e universalizasse as funções de um estado territorial, gerou reinos que se apresentavam mais como “simples



terras da dinastia que as explorava” (1984, p. 49). Já para Braudel, a colonização pretendida na expansão de Alexandre para o leste estancou na força da história de longa duração: “nenhuma civilização conquistadora poderá vencer em países de tão antiga civilização cultural. Barreiras impermeáveis impedem aculturações” (2001, p.278).

Até aqui, é perceptível que nas civilizações mediterrâneas e mesopotâmicas as cidades, autônomas ou imperiais, desempenharam papel fundamental na territorialização dos grupos sociais, especialmente pela localização estratégica de controle das redes de comércio nos rios e mares. As cidades configuraram centro do poder da elite – real e/ou religiosa – que controla, especialmente, a produção agrícola, através da propriedade da terra e de escravos. A propriedade privada da terra já significava fonte de renda em si mesma, desde o Egito Antigo, quando o arrendamento se dava de modo independente da colheita. A produção de excedente, no geral, dependia do braço escravo e por isso mesmo estava restrita à elite escravista, que nas cidades dedicava-se à vida política e ao controle das armas. Roma será a síntese mais bem sucedida de todos esses aspectos: uma elite que controla o estado, a propriedade da terra, a escravidão e uma expansão territorial colonizadora, tudo amparado por uma estrutura jurídica que marcará profundamente a história da Europa Ocidental e suas conquistas além-mar, incluindo o Brasil.

No século XIX, de Coulanges entendia a propriedade privada (da terra e seus frutos) nas sociedades grega e romana como extensão da relação entre solo, família e religião, expressa no culto aos antepassados (2009, pp.72-79). A esses fatores, também identificados por Engels (2000, pp.133-136), é preciso acrescentar mais outros três: i) territorialização do grupo social, com destaque para as cidades; ii) formação de uma elite e, finalmente; iii) à produção de riqueza associada ao trabalho servil compulsório e à escravidão. O tipo de territorialização, amparado pela propriedade privada, exigirá um direito que não se reporte apenas à tradição e às narrativas dos grupos sociais, mas também se expresse através de uma burocracia estatal, incluindo normas registradas pelos escribas e notários, amparadas por assembleias e conselhos geralmente restritos às mesmas elites.

Embora de Coulanges sugerisse que a propriedade privada foi instrumento essencial para apropriação do espaço pelos grupos sociais (2009, p.72), Graeber e Wengrow ressaltam que não houve, necessariamente, uma sucessão do nomadismo à sedentarização, como se fossem etapas sequenciais de um processo evolutivo¹¹ (2022, p.174). Daí que a territorialização se deu através de diferentes modos de apropriação do

¹¹ Graeber e Wengrow criticam especialmente o “argumento agrícola” que vincula o desenvolvimento das sociedades à sedentarização que, de certo modo, a agricultura exige. Sinalizam os autores que muitas sociedades neolíticas de forrageadores tinham complexas estruturas sociais, exploravam estuários, vales e costas, em assentamentos sazonais ou permanentes, com “atividades produtivas totalmente novas” (2022, p.178).



espaço, conforme diferentes sítios, tempos, grupos e modos de produção, sendo a propriedade privada apenas um tipo específico de apropriação, dentro de um espectro maior de possibilidades de agenciamento territorial. Feita tal ressalva, é inegável a importância da experiência de Roma na construção de uma base jurídica sólida o suficiente para instaurar um verdadeiro estado territorial, ancorado no papel estratégico das cidades e da propriedade privada de terras e pessoas, num processo de territorialização que coloniza a Europa Ocidental e aprisiona o Mediterrâneo por séculos.

Na península itálica o processo de ocupação antes do século V a.C. ainda é um enigma. É possível que os etruscos fossem colonizadores mediterrâneos enquanto os itálicos seriam indo-europeus (DUBY, 2007, p.47). Aqui é bastante significativo o mito fundador, descrito por Plutarco, no qual Rômulo funda a cidade de Roma começando, justamente, pelas muralhas (2008, p.129), ou seja, a partir de uma delimitação entre o que é e o que não é cidade. Como sinaliza Rykwert, “os ritos de fundação de uma cidade fornecem uma chave para sua história” (2006, p.2-6) e em Roma o procedimento seguiu em ritual sagrado, como na Grécia, e coincide com algumas orientações de Hipócrates, especialmente na escolha do lugar. Uma vez trazido para dentro do rito fundador, o princípio de propriedade privada da terra torna-se assim estruturante do processo de territorialização do grupo social.

Anderson sinaliza que a propriedade privada da terra em Roma teve diferenciais que foram decisivos para a expansão territorial, de caráter essencialmente econômico, com “a introdução do *latifundium* escravo em larga escala, pela primeira vez na Antiguidade” (1989, p. 58). Se na Grécia foi possível estabilizar um campesinato livre formado por cidadãos da pólis e dedicado à pequena agricultura, a aristocracia urbana romana monopolizou a produção nas áreas rurais através do *latifundium* que se amparava no trabalho escravo, enquanto nas cidades surgia a classe dos *proletarii*, cidadãos desprovidos de propriedade, dependentes e manipulados pelo estado e que reforçavam as fileiras das legiões nas guerras de expansão. Um ciclo eficiente, que garantia às legiões um contingente permanente de cidadãos livres e bem treinados¹² cujas conquistas aumentavam o número de cativos e de propriedades (1989, p.54-58). Ainda que não haja dúvida quanto ao papel das guerras no aumento do contingente de escravos em Roma, Cardoso lembra que a origem da escravidão é anterior à expansão (1984, p.68), ou seja, a demanda por escravos resultava da concentração de terras pela elite e do avanço da urbanização e da produção mercantil. Além disso (e talvez por isso mesmo), amparava-se num direito de propriedade historicamente consolidado.

A expansão de Roma ocorre após a unificação das cidades-estado da península itálica pela então República Romana, segundo Braudel, um “governo dos cônsules, do Senado e das grandes famílias patrícias (...) por volta

¹² Cerca de dez por cento ou mais dos romanos livres adultos (ANDERSON, 1998, p.58)



de 470 a.C.” (2001, p.301). Essa estabilidade na terra vai viabilizar uma luta com Cartago pela hegemonia no mar, daí a expansão para leste e oeste, ao redor do Mediterrâneo. Os reinos helênicos, “frágeis colossos” (2001, p.312) como Macedônia e Síria tornam-se províncias romanas. O que essas conquistas militares tinham de diferente da expansão alexandrina, além de um “profissionalismo militar” que impõe uma “guerra moderna”, surpreendente até então? A resposta pode estar no próprio conceito de estado e no seu arcabouço jurídico que, no caso de Roma, foi diferencial.

Ordenamento territorial romano

Na trajetória de Roma, da *Civitas* ao Império, o período republicano consolidou uma base jurídica geral, fato “inteiramente novo na antiguidade” que, segundo Anderson (1984, p.63), foi suporte para o sucesso de um ordenamento territorial de vasta extensão. Apesar do destaque que as províncias, as regiões¹³ e as cidades tiveram na história do império, como unidades de gestão territorial, a colonização romana foi, na verdade, um processo de territorialização via propriedade privada e reconhecimento de direitos, que não foi homogêneo e adquiriu diferentes contornos à leste e à oeste de Roma.

Na Europa Oriental, já havia uma estrutura fundiária histórica, que não foi alterada pelo avanço de Alexandre, exceto pela criação das Alexandrias, com parcelamento planejado no sistema grelha-quarteirão. Para Anderson, essa expansão teria sido “mais hesitante e incerta”, evitando “grandes rupturas no sistema político existente” (1984, p.62). Na Europa Ocidental, contudo, o Império Romano encontrou na Gália um mosaico territorial de tribos, especialmente celtas, que já ocupavam cidades (centros comerciais, alguns com produção manufatureira) e praticavam agricultura em campos férteis, porém sem unidade política, conforme Braudel (1982, p.319). Essas tribos se organizavam especialmente em *oppidas*, segundo Olivieri (2008, p.16), um tipo de unidade territorial, com centro (cidadela amuralhada) e periferia, que incluíam espaços de culto, de caça e de produção da *gens fátria*, mas sua utilização era conduzida pelo chefe ou *vergobreto*.

Esse modelo foi alterado por Roma na expansão ocidental, uma vez que na colonização da Gália e da Hispânia, a terra foi convertida em propriedade privada – *latifundii* fora das cidades - seguindo a Lei das Doze Tábuas¹⁴ e a lógica cadastral decorrente. É importante frisar que no Egito, na Babilônia, na Grécia e em Roma já havia registros de propriedade, usados tanto para reconhecimento do direito quanto para aplicação dos tributos e

¹³ No principado de Augusto, antes da conquista da Britânia, a península itálica era dividida em 11 regiões praticamente desmilitarizadas - exceto Roma - e “desprovidas de representantes do poder central”, enquanto as legiões estavam distribuídas pelas 28 províncias e em alguns principados autônomos (Duby, 2007, p.33).

¹⁴ The Twelve Tables Copyright, 1932 by the Central Trust Company. Disponível em https://www.constitution.org/2-Authors/sps/sps01_1.htm acessado em 19/02/2023.



arrendamentos. Em Roma esses tais registros continham a descrição dos respectivos limites – o termo, que de Coulanges, vincula ao espaço sagrado da antiga *gens*, mas que ganha força como garantia ao direito de sucessão e respectiva transferência (2009, p.80). Com o desenvolvimento das técnicas de agrimensura, os registros da propriedade romana se associaram aos mapas, muito em razão do modelo de cidade adotado no processo de expansão.

Assim se consolidou o ordenamento territorial do mundo romano, em sua forma socioespacial, e jurídica, que se alastrou pelo Mediterrâneo e que servirá de base tanto para o mundo feudal da Europa Ocidental quanto para as colônias nas Índias Ocidentais. A unidade territorial elementar, o *municipium*, é um todo integrado do núcleo urbano e seu entorno imediato. Ou seja: uma unidade político-administrativa definida pelo território da *civitas*, *villae*, da *canabae* ou, como define Fabião, “um mundo compósito, uma unidade política (no sentido da polis): ou seja, uma *civitas*, (...) de onde provém o nosso substantivo cidade, era a comunidade organizada e o *oppidum* ou a *urbs* o seu núcleo de povoamento concentrado, sede da administração, cidade, na acepção estrita” (2022, p.16).

Os territórios das províncias e dos *municipium*, na verdade eram mosaicos de terras parceladas, registradas como propriedades privada ou estatal. Cretella Jr. sinaliza que o direito romano as diferenciou em espécies, segundo diferentes classes sociais beneficiadas (1997, p. 176). Anderson chama atenção que o desenvolvimento de tal teoria jurídica geral, ainda na fase republicana, foi algo de “inteiramente novo na antiguidade”, especialmente a invenção da *dominium ex jure Quiritium*, a propriedade quirítária, uma propriedade absoluta (não universal) enquanto atributo da cidadania (1989, p.64). Essas divisões foram unificadas somente com Justiniano, no século VI d.C., durante o Império Romano do Oriente. Sobre esse processo, Cretella Jr. Assinala que “o traço individualista dos primeiros tempos vai sofrendo contínuas atenuações, cedendo lugar à penetração do elemento social. Do individual para o social – eis o sentido inequívoco do direito de propriedade no Império Romano” (Op.cit, p.173)¹⁵

Outra distinção da propriedade romana que teve grandes impactos no ordenamento territorial mais recente refere-se às condições urbana e rural da propriedade, atreladas às suas dimensões e usos. Apesar do Código de Hamurabi, em seu capítulo IV, já tratar de princípios para locação e cultivo de fundos rústicos (parcelas rurais) e estender tal preocupação às hortas e casas, a preocupação com o imóvel urbano em Roma, conforme descreve Mumford, será herança das concepções geométricas de plano em grade de cidades helenísticas (1998, p.212) e suas fundações (fundos, parcelas) são as bases para as edificações, estas sim, bens ou propriedades urbanas estatais ou privadas. A Urbe é uma obra.

¹⁵ Nesse sentido que se condicionará o uso da propriedade à sua função social, citada várias vezes na Constituição Federal de 1988.



Um outro fator relevante da história da propriedade no Império Romano, foi a gradual aproximação entre a religião cristã e o estado. Um processo que se deu durante o século IV d.C. iniciando com Constantino e culminando com o cristianismo elevado à categoria de religião oficial romana, com Teodósio. Quanto mais o cristianismo crescia em número de fiéis e influência política, mais dele o Império se valia para garantir sua própria sobrevivência. Segundo Mamedes, a partir de Constantino, o cristianismo “passou a ser a religião mais favorecida, com a concessão de terras, construção de templos, isenções fiscais, funções públicas, por outro, vai cada vez mais sacrificando a sua autonomia” (2019, p.65). Anderson destaca ainda que essa mudança institucional afetou “drasticamente” a composição da aristocracia do Império, incluindo a “promoção social de grande número de *cristãos de serviço*, que fizeram carreiras administrativas por sua lealdade à nova fé” (1989, p.87).

Além desse novo papel institucional, a Igreja passou a uma das principais proprietárias de imóveis, para além dos espaços de culto de terras, graças às doações feitas por nobres e pelo próprio estado, incluindo latifúndios e imóveis urbanos – além de escravos¹⁶. Com isso, a propriedade privada da terra se reaproximou de sua origem sagrada, vista nos primórdios da territorialização das *gens*. Tal estrutura permanecerá até mesmo depois do fim do império, processo lento no qual as propriedades passam das elites romanas para os chefes das tribos germânicas vindas do leste, como visigodos, ostrogodos, burgúndios e francos. A conversão desses chefes ao cristianismo garantiu à Igreja lugar político de destaque nos reinos que se formavam, salvaguardando e/ou ampliando seu patrimônio por um lado e, por outro, mediando a transição para o sistema híbrido de ordenamento territorial feudal, que fundiu sistema de propriedade romano com enclaves comunais bárbaros, de base alodial.

Anderson destaca ainda que “o legado romano de uma lei codificada e escrita foi também de importância central para a síntese jurídica específica da Idade Média; a herança conciliar da Igreja Cristã clássica foi também decisiva para o desenvolvimento do sistema de propriedade” (1989, p.126). Esse sistema será o assinalado de grande parte da Europa, no campo e na cidade, especialmente ocidental. Persistirá no tempo, na mudança da Antiguidade ao Feudalismo, até que com Carlos Magno em 800 d.C. a Igreja Cristã do Ocidente se viu, novamente, como braço direito de um *império* amparado, em parte, pela estrutura fundiária garantida pelo direito romano.

¹⁶ Em 1891, na Encíclica *Rerum Novarum*, o Vaticano reforça a origem sagrada da propriedade privada como “direito natural”, em contraposição ao movimento socialista que crescia entre os trabalhadores.



Colonização e propriedade privada no Brasil

O instituto da propriedade privada imobiliária seguiu pela Idade Média, com contribuições dos costumes germânicos de uso coletivo de terras, especialmente nas áreas rurais. Em Portugal e na Espanha, surgirá uma solução de propriedade rural, o sistema sesmarial, que alinhou tradição romana e visigótica, ou seja, direito de propriedade e posse ou uso efetivo, de início dependente da produção, como lembra Marés, “um direito ao uso produtivo, que foi se transformando até ser um direito independente, cuja legitimidade estaria vinculada ao negócio jurídico que a trocou por dinheiro ou outro bem não corruptível (2021, p.43). A propriedade ultrapassou sua condição de instrumento de ordenamento territorial e se afirmou como mercadoria, que sustenta o sistema mercantilista de trocas.

A estrutura fundiária que foi herdada do processo de colonização romano, que consagrou o instituto da propriedade privada, tornou-se paradigma de ordenamento territorial na expansão colonialista, juridicamente amparado e registrado. O papel dessa estrutura fundiária foi percebido por Lefebvre, ao analisar a produção do espaço feudal:

sem dúvida, a sociedade medieval (o modo de produção feudal, suas variantes e particularidades locais) criou seu próprio espaço. Estabeleceu-se no espaço previamente constituído, conservando-o como substrato e suporte para os seus símbolos. Esse espaço persiste hoje de maneira semelhante. (2013, p.111)

Essa estrutura fundiária híbrida, concebida na Idade Média, que alinhava direito romano e o direito consuetudinário da apropriação da terra pelo uso efetivo, ou seja, ocupação e cultivo, norteará a concessão de sesmarias no processo de colonização do Brasil. Entretanto, conforme Marés, esse sistema sesmarial, nascido do trabalho livre em Portugal, “veio a ser o irmão mais próximo do escravismo brasileiro” (2021 p. 69). Tal distorção se dá, em primeiro lugar, porque o entendimento de *uso efetivo das terras*, condição imposta na concessão de sesmarias no Brasil, desconsiderou as práticas territoriais dos povos originários, aqui estabelecidos com seu modo de vida e produção. Em segundo lugar, porque não havendo aqui o campesinato feudal, os colonizadores tentaram a escravização desses mesmos povos originários. A propriedade privada da terra foi, assim, instrumento de um processo violento de conquista, já seguindo a lógica econômica da expansão territorial do “pacto colonial”. Ainda Marés: “a concessão de sesmaria teria o sentido de limitar a ocupação das terras concentrando a produção, segundo o interesse e possibilidade do capital mercantil, e obrigar trabalhadores a manter-se em seus postos de trabalho, como escravos.” (2021, p.73)

Outro aspecto a considerar no sistema sesmarial, registrado por Abreu (2010, p. 208/209), é que as regras estabelecidas em Portugal nem sempre foram respeitadas na colônia, especialmente quanto aos prazos para ocupação e cultivo, devido à insubmissão do indígena, ou pelas dimensões das sesmarias, “impensáveis no agro português”, concedidas muitas vezes em caráter perpétuo e não vitalício, como preconizavam as



Ordenações. Ou seja, a posse da sesmaria poderia não se dar de imediato, mas o termo de concessão continuava válido e respeitado, conforme o caso e o poder do sesmeiro. Outro fator de disputas e controvérsias era a imprecisão das descrições dos respectivos termos, admitindo vazios e sobreposições entre as propriedades, reforçando a distinção entre a posse e o direito: a terra que se cultivava nem sempre será a propriedade registrada.

Tal condição, segundo Abreu (2014, p.283), deu origem a vários conflitos, uma vez que terras gratuitas eram concedidas muito distante dos núcleos urbanos e os posseiros passaram a ocupar partes de sesmarias não aproveitadas, nas cercanias das cidades. Se o posseiro fosse rico e poderoso, havia alguma chance de conseguir essas terras legalmente, ainda assim os conflitos e disputas eram comuns, exigindo muitas vezes a intervenção da coroa. Essa intervenção se pautava num procedimento formal, o Registro das Mercês, que tornava a concessão de sesmaria em propriedade privada reconhecida pela autoridade colonial, que exigia ainda a demarcação e medição da área, uma tarefa “extremamente onerosa”, segundo Motta (2012, p.145). Esse registro, além de garantir a sucessão da propriedade privada dentro de uma linhagem familiar, tinha ainda duas finalidades relacionadas ao interesse da Coroa: a inscrição na Junta da Real Fazenda para fins de tributos (especialmente o dízimo) e a preservação dos caminhos e logradouros públicos (MOTA, op.cit, p.149).

Nas cidades e vilas, os respectivos chãos eram definidos a partir de termo da Câmara, que configurava o próprio território do município, repartido em seguida por sesmarias, terras foreiras e o rossio, parcela pública destinada ao uso coletivo, como pastagem de animais, recolhimento de lenha etc. Tal sistema municipalista, “de base urbana e raízes romanas”, conforme sinaliza Abreu, configura “praxes metropolitanas” de controle territorial (2014, p. 276), no qual cidades e vilas, desempenharam papel estratégico, tanto no processo de colonização quanto no uso dos chãos urbanos. Abreu identifica nesse processo uma “clara racionalidade” do empreendimento colonial português que alinha propriedade privada e ordenamento territorial:

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 de afastando dos núcleos de colonização (ABREU, 2014, p.281)

Na organização fundiária de cidades e vilas prevalecia, inicialmente, o uso efetivo do chão para: i) lotes foreiros nas áreas centrais, para fins de edificação e ii) parcelas maiores nos entornos, para fazendas e chácaras. Reis Filho destaca que eram frequentes os casos de abandono de terra, cabendo à Câmara levantar os títulos e posses, redistribuí-los, às vezes sem foro, ou mesmo leiloá-los (1968, p. 115). Ora, adquirir chãos por leilão pressupõe que o título é obtido por dinheiro, o que enfraquece a condição do uso efetivo. É sabido que tanto a venda quanto o arrendamento de terras estiveram presentes desde o início do processo de colonização (ABREU, 2014, p.281), com uso efetivo ou não. Assim, a propriedade privada passou à condição mercadoria e



seu valor de troca existirá, independentemente do uso efetivo, sendo que nas áreas urbanas a propriedade sempre poderá multiplicar-se, seja através do parcelamento e do desdobro, seja pela criação de várias unidades residenciais num mesmo terreno, geralmente para fins de locação. O fato é que nos termos das cidades e vilas a estrutura fundiária, amparada na propriedade privada e na alienação de patrimônio imobiliário público, se definiu muito antes do respectivo crescimento populacional urbano (ABREU, 1986, p.50), cuja demanda por habitação resultará na proliferação de habitações coletivas de precárias condições, como cortiços e casas de estalagens, erigidas pelos proprietários de terras urbanas, como importante fonte de renda.

Com a chegada da família real no Brasil, em 1808, a coroa tentou um maior controle sobre a concessão de sesmarias, dadas as inúmeras disputas e irregularidades envolvendo sesmeiros e posseiros. Tal controle, segundo Motta, visava assegurar a propriedade, através da medição e demarcação judicial, incluindo a obrigatoriedade de um juiz de sesmarias em cada vila e diligências nas províncias (op.cit, 234-235). Com o fim do sistema sesmarial, em 1822, talvez fosse de esperar que a Constituição de 1824, viesse a criar princípios e bases para a questão da terra, entretanto, muitos dos próprios constituintes “eram proprietários ou parentes de grandes proprietários rurais” (MOTTA, op.cit, 254).

A luta pela terra e por moradia no Brasil, desde os tempos coloniais, é uma luta que oscila entre posições distintas acerca da propriedade privada, seu uso efetivo, sua posse e aquisição, sua possível função social. Por outro lado, a propriedade privada é resguardada pelo estado, porque trata-se de elemento estruturante da desigualdade social, do poder das elites e do ordenamento territorial em nível nacional. Linhares & Silva acompanham essa luta através das mudanças políticas e econômicas no Brasil e destacam o período das reformas liberais iniciadas em meados do século XIX, quando o estado busca, por um lado, “controle da terra por meio de mecanismos legais” e, de outro, “desconhecendo qualquer forma de posse que não fosse por meio de compra” (2021, p.111), conforme estabelecido pela Lei de Terras de 1850, e que a República irá consagrar através de

“uma intensa atividade voltada para a transferência de patrimônio fundiário da União para Estados e particulares, legitimando toda espécie de apossamento feita por grandes proprietários (...) É nesse sentido que podemos afirmar que a República Velha foi um dos momentos de pico de formação dos latifúndios no país” (LINHARES & SILVA, 2021, p.121)

E novamente vê-se aqui a estreita relação entre propriedade privada e escravidão: uma vez despojados de terra, os trabalhadores rurais pobres acabam tornando-se o contingente necessário para substituição do braço escravo no campo, enquanto a grande massa de recém-libertos ruma para a cidade, em busca de moradia e trabalho.



A trajetória da propriedade imobiliária, das reformas liberais do século XIX até os presentes dias, pouco foi alterada pela Constituição de 1988, mesmo com a perspectiva da função social da propriedade¹⁷. A luta pela reforma agrária, pelos territórios de povos e comunidades tradicionais, é bastante conhecida e estudada, como por exemplo, nos trabalhos de Linhares & Silva (2021) e de Marés (2021). Seu desdobramento no espaço urbano, enquanto estrutura modeladora do arranjo espacial das cidades brasileiras e que demanda todo aparato legal e técnico relacionado à política urbana, merece estudos mais aprofundados, para além do presente artigo.

Cabe ressaltar que no contexto urbano, a propriedade privada multiplica-se de modo intensivo, para além do parcelamento da terra em lotes, através de suas benfeitorias (edificações) de modalidade condominial (vertical ou horizontal, residencial ou não) que permite um domínio compartilhado da terra e das áreas comuns e individualizado de apartamentos, salas, unidades imobiliárias no geral, que funcionam como bens privados, ou seja, mercadoria. Desse modo, os planos urbanísticos, as reformas, os zoneamentos e as regulações em geral, não apenas favorecem o mercado imobiliário, especialmente os proprietários de terra, como também respondem diretamente pela configuração espacial de cada cidade em seus processos de gentrificação, segregação, hierarquização, verticalização e pelo cenário de desigualdade socioespacial. Quando um parâmetro urbanístico como o Índice ou Coeficiente de Aproveitamento de Terreno¹⁸, fixado em lei municipal, admite a possibilidade de construir duas, três, dez vezes área de superfície do terreno, é a propriedade privada, que se desdobra e multiplica pelo solo criado. Trata-se de movimento do estado capitalista, conduzido pelas elites fundiárias, rurais e urbanas, percebido por Lefebvre:

As necessidades sociais são tratadas pelo estado capitalista somente em função das necessidades da burguesia. O sistema contratual (jurídico), que o estado mantém e aperfeiçoa enquanto poder (político), repousa na propriedade privada, a da terra (propriedade imobiliária) e a do dinheiro (propriedade mobiliária). (LEFEBVRE, 2021, p.89)

BREVE CONCLUSÃO

A propriedade privada, um instrumento secular de colonização e domínio sobre terra e pessoas, segue como base de ordenamento territorial, seja rural ou urbano, seja nas cidades, campos e mesmo florestas. Um fantasma secular que se esconde nos cartórios e é invocado no discurso sobre insegurança da posse, mesmo

¹⁷ O condicionamento por parte do estado visando limitar poderes absolutos em relação à propriedade privada é verificado, pelo menos, desde o Código de Justiniano (sec. VI d.C.), conforme sinalizou Cretella Jr (op.cit, p.173) Tal apelo social, previsto no direito romano e consagrado na Constituição, depende das normas de caráter local e respectivos instrumentos de política urbana do Município, como o Plano Diretor (CF, 1988, Art. 182)

¹⁸ Parâmetro urbanístico: um número que indica a quantidade máxima de metros quadrados (incluídos todos os pavimentos) que podem ser construídos num único lote, considerando sua área. Exemplos no Plano Diretor do Rio de Janeiro, LC 111, de 1/2/2011 ou no Plano Diretor de São Paulo, LM 16.050 de 31/7/2014.



em áreas de ocupação consolidada e já tradicional. O que se oferece hoje são soluções, geralmente caras, que retroalimentam todo o sistema mercantil de produção de espaço, incluindo os serviços notariais. O desafio que se vislumbra aqui é repensar o instituto da propriedade privada no âmbito de propostas que busquem a justiça social e a superação da herança colonial, que dialogue com outros modos de territorialização e, principalmente, de práticas políticas e de organização social e movimentos de resistência e solidariedade em relação à terra e à moradia. Uma linha de pesquisa e de ação que pedem um aprofundamento além do presente artigo que, mesmo de modo bastante pontual, procurou sinalizar que a configuração atual do território, ainda é regida por normas constituídas no passado e relacionadas à formação das elites e da desigualdade.

AGRADECIMENTOS

O artigo contou com a valiosa colaboração de Joana Iozzi Garcia e Adriana Carolina Vásquez Montenegro.

REFERÊNCIAS

- ABREU, M. A. Geografia Histórica do Rio de Janeiro (1502-1700), Volume I. Rio de Janeiro: Andrea Jakobsson & Prefeitura do Município do Rio de Janeiro, 2010.
- ABREU, M. A. Da Habitação ao Habitat: a Questão da Habitação Popular no Rio de Janeiro e sua Evolução *in* Revista do Rio de Janeiro, vol.1 nº2, jan/abr. Niterói: EDUF, 1986, pp 47-58.
- ABREU, M. A. A Apropriação do Território no Brasil Colonial *in* Fridman, F. e Haesbaert, R. (orgs) Escritos sobre Espaço e História. Rio de Janeiro: Garamond, 2014.
- ANDERSON, P. Passagens da Antiguidade ao Feudalismo. 2ª Edição. São Paulo: Editora Brasiliense, 1989.
- BENÉVOLO, L. História da Cidade. 3ª Edição. São Paulo: Perspectiva, 2001.
- BLAZQUEZ, G. S. Régimen Jurídico Romano-Visigodo del Suelo (Dominio – Posesión - Comunidad de Bienes – Superficie) y su Encuentro Feudal com Gewere y Seisin (S. V dC – S.XIII dC) *in* Revista de Estudios Historico-Juridicos, XLIII, Valparaiso-Chile, 2021, pp 411-435.
- BLAZQUEZ, G. S. Orígenes del Derecho de Propiedad en Roma: Mancipium – Nexus *in* Passagens – Revista Internacional de História Política e Cultura Jurídica. Rio de Janeiro: vol. 8, no 1, jan-abr, 2016, p. 142-192.
- BRAUDEL, F. História e Ciências Sociais. 4ª Edição. Lisboa: Editorial Presença, 1982.
- BRAUDEL, F. Memórias do Mediterrâneo – Pré-história e Antiguidade. Lisboa: Terramar - Rio de Janeiro: Multinova, 2001.
- CARDOSO, C. F. O Trabalho Compulsório na Antiguidade. 4ª Edição. Rio de Janeiro: Graal, 1984.
- CASTRO, S.R. Algumas Formas Diferentes de se Pensar e de Reconstruir o Direito de Propriedade e os Direitos de Posse nos “Países Novos” *in* Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil, FERNANDES, E. (org). Belo Horizonte: Del Rey, 2001.
- COULANGES, F. A Cidade Antiga. São Paulo: Martin Claret, 2009.
- CRETELLA JR, J. Curso de Direito Romano. 20ª Edição. São Paulo: Editora Forense, 1997.
- CHILDE, V. G. The Urban Revolution *in* The Town Planning Review, Vol. 21, No. 1. Liverpool University Press-UK 1950, pp. 3-17. URL: <http://www.jstor.org/stable/40102108>. Acessado em 03/05/2023.



DUBY, G. Atlas Histórico Mundial. Barcelona: Larousse, 2007.

ENGELS, F. A Origem da Família, da Propriedade Privada e do Estado. 15ª Edição. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

FABIÃO, C. Felicitas Iulia Olisipo uma cidade produtora (e consumidora) in FABIÃO, C. et al (orgs) Projeto Lisboa Romana Felicitas Iulia Olisipo. Lisboa: Caleidoscopio, 2022. <https://api.lisboaromana.pt/storage/uploads/media/1---felicitas-lulia-olisipo-uma-cidade-produtora-e-consumidora.pdf>. Acessado em 22/05/2023.

GRAEBER, D. & WENGROW, D. O Despertar de Tudo: Uma Nova História da Humanidade. São Paulo: Companhia das Letras, 2022.

HAESBAERT, R. Viver no Limite. Rio de Janeiro: Bertrand-Brasil, 2014.

HAESBAERT, R. O Mito da Desterritorialização; do “Fim dos Territórios” à Multiterritorialidade. 10ª Edição. Rio de Janeiro: Bertrand-Brasil, 2016.

HAESBAERT, R. Ordenamento Territorial (verbetes) in Dicionário de Desenvolvimento Regional e Temas Correlatos. GRAEBELER, M. P. D. (org.) 2ª Edição. Uruguiana: Conceito, 2021.

LEFEBVRE, H. La Producción del Espacio. Madrid: Capitán Swing, 2013.

LEFEBVRE, H. Cidade do Capital. 2ª Edição. Rio de Janeiro: Lamparina, 2021.

LEME, Pedro Taques de Almeida Pais: História da capitania de São Vicente / Pedro Taques de Almeida Pais Leme; com um esboço biográfico do autor por Afonso de E. Taunay. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2004.

LINHARES, M. Y. & SILVA, F. C. T. Terra Prometida – Uma História da Questão Agrária no Brasil. São Paulo: Expressão Popular, 2021.

LITTLE, P. E. Territórios Sociais e Povos Tradicionais no Brasil: Por uma Antropologia da Territorialidade in Anuário Antropológico 2002-2003. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 2004, pp. 251-290.

LOCKE, J. Segundo Tratado sobre o Governo in Pensadores, Volume XVIII. São Paulo: Abril Cultural, 1973.

MAMEDES, K. C. B. M. O Império Romano e Poder Da Igreja Cristã in Veredas da História, [online], v. 12, n. 2, p. 64-89. Salvador: FFCH-UFBA, 2019.

MARÉS, C. A Função Social da Terra. 2ª Edição. Curitiba: Arte & Letra, 2021.

MARX, K. Manuscritos Econômicos Filosóficos in Pensadores, Volume XXXV. São Paulo: Abril Cultural, 1974.

MARX, K. Formações Econômicas Pré-capitalistas. Introdução de Eric Hobsbawn. 7ª Edição. São Paulo: Paz e Terra, 2011.

MOTTA, M. M. M. Direito à Terra no Brasil: A Geração do Conflito – 1795-1824. São Paulo: Alameda, 2012.

MUMFORD, L. A Cidade na História. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

OLIVIERI, F. L. O Papel dos Druidas na Sociedade Céltica na Gália, Séculos II e I a.C. Tese de Doutorado em História. Niterói: Universidade Federal Fluminense, 2008.

PLUTARCO. Vidas Paralelas: Teseu e Rômulo. 1ª Edição. Coimbra: Centro de Estudos Clássicos e Humanísticos, 2008.

REIS FILHO, N. G. Evolução Urbana do Brasil. São Paulo: Pioneira/USP, 1968.

RIKWERT, J. A Ideia de Cidade. São Paulo: Perspectiva, 2006 (Coleção Estudos, 234).

RISÉRIO, A. A Cidade no Brasil. São Paulo: Editora 34, 2012.

SOUZA, M.L. Conceitos Fundamentais da Pesquisa Socioespacial. Rio de Janeiro: Bertrand-Brasil, 2013.