Revista Direito e Praxis

[Dossiê: Direito de propriedade comparado decolonial]

Enxertos jurídicos: *Sobre o Feudalismo e a Enfiteuse*

Legal Implants: On Feudalism and emphyteusis

Francesca Iurlaro [1]

[1]Koç University Law School, Istambul, Turquia E-mail: fiurlaro@ku.edu.tr. ORCID: https://orcid.org/009-0003-5590-0217.

Artigo recebido em 05/10/2025, aceito em 11/10/2025 e corrigido em 15/12/2025.

Este é um artigo em acesso aberto distribuído nos termos da Licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional.

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

Resumo

A enfiteuse é um contrato de direito civil originário do direito romano, pelo qual um proprietário de terras (arrendador) arrenda terras sujeitas à conservação e ao pagamento de uma renda anual fixa por um arrendatário (enfiteuta). Neste artigo, traçarei uma história da enfiteuse na Itália. Primeiro, focarei nos debates historiográficos do século XIX sobre a enfiteuse. Em seguida, analisarei como os juristas coloniais italianos mobilizaram o feudalismo da enfiteuse para compreender e traduzir os sistemas jurídicos indígenas etíopes.

Palavras-chave: Enfiteuse; Enxertos jurídicos; Concessões coloniais.

Abstract

Emphyteusis is a type of civil law contract, originating in Roman law, whereby a landowner (lessor) leases land subject to its upkeep and the payment of a fixed annual rent by a lessee (*emphyteuta*). In this paper, I will trace a history of emphyteusis in Italy. First, I will focus on 19th century historiographic debates on emphyteusis. Second, I will look at how Italian colonial lawyers mobilized the feudalism of emphyteusis to understand and translate Ethiopian indigenous legal systems.

Keywords: Emphyteusis; Private property; Colonial concessions.

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

1.Enfiteuse: como propriedade privada, mas não exatamente

O instituto da enfiteuse, do grego 'en' e 'fit-', 'enxertar', tem sido comumente utilizado ao longo dos séculos por sistemas feudais e ordens religiosas em todo o Mediterrâneo. A enfiteuse é um contrato de direito civil originário do direito romano, pelo qual um proprietário de terras (arrendador) arrenda terras sujeitas à conservação e pagamento de uma renda anual fixa por um arrendatário (*enfiteuta*). Suas principais características são o baixo valor do aluguel, sua natureza fixa e a validade perpétua do contrato.

Embora seu nome aponte para uma origem grega, tornou-se amplamente utilizado durante o final do Império Romano. Como foi observado, "a implantação da enfiteuse grega no direito romano foi facilitada pelas posses romanas existentes", que muitas vezes consistiam em concessões de terras públicas (*ager publicus*), ou terras arrendadas por corporações religiosas (*ager vectigal*), e posteriormente estendidas a cidadãos privados (JOHNSTON, 1940). O imperador Zenão foi o primeiro a codificar a enfiteuse como um instituto jurídico autônomo, diferente da venda e do aluguel: de acordo com sua famosa formulação, a enfiteuse era um conceito jurídico próprio definido e distinto ('conceptionem definitionemque habere propriam'). Essa interpretação foi então adotada por Justiniano e incorporada ao *Codex* (CJ.4.66.1).

Como o enfiteuta é obrigado por lei a fazer melhorias na terra, muitos estudiosos argumentaram que o escopo principal da enfiteuse era neutralizar o abandono da terra, por meio da recuperação de terras e implantação de culturas lucrativas. De acordo com outros estudiosos, em vez disso, o fundamento histórico da enfiteuse se baseava em sua origem eclesiástica. A enfiteuse teve origem no fato de que os membros do clero não podiam transferir suas propriedades para seus descendentes e não possuíam habilidades agrícolas para cuidar de suas possessões — daí a necessidade de contratar trabalhadores qualificados para cuidar delas enquanto geravam lucro (LATTES, 1868). De fato, a enfiteuse tem semelhanças com a instituição medieval da mão-morta (OOSTERHOFF, 1977), bem como com a do *waqf* no direito islâmica (ZUBAIR ABBASI, 2012). Segundo outros, a enfiteuse é um instrumento necessário do latifundismo, na medida em que oferece um corretivo para a concentração da terra nas mãos de poucos, ao mesmo tempo em que a torna mais acessível aos qualificados para trabalhá-la (PALERMO, 1965, p. 5).

Por gerações durante o feudalismo, hectares e hectares de terra foram de fato cultivados na Europa por meio desse sistema. Ao mesmo tempo, a enfiteuse ofereceu um

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

enigma conceitual para os juristas do passado, porque implicava uma estranha divisão entre propriedade e gestão da terra: se o enfiteuta recebe pleno uso e gozo da terra *in perpetuum*, então ele não é o verdadeiro proprietário? Os glosadores medievais e os primeiros juristas modernos resolveram esse problema "dividindo" o conceito de *dominium* em *dominium utile* (o direito do enfiteuta de usar a terra) e *dominium* directum (propriedade plena da terra por título) (CONGOST & LUNA, 2018).

Historiadores da propriedade imperfeita observaram que a enfiteuse tem sido uma forma de "propriedade a crédito" ou, pelo menos, uma forma alternativa de propriedade (CONGOST, GARCIA-ORALLO & SAGUER, 2023; CONGOST, 2003). No início da Europa moderna, a enfiteuse facilitou com sucesso o acesso à terra onde faltava crédito. Até certo ponto, era uma ficção legal cuja justificativa era proteger os camponeses, garantindo-lhes acesso intergeracional à terra de maneira perpetua. Mas os estudiosos também observaram que o crescimento econômico e a inovação são independentes, para o bem ou para o mal, da propriedade plena da terra: ambos são, ao contrário, fortemente dependentes de motivações sociais e culturais (PEDROZA, 2020).

Após a Revolução Francesa, a França aboliu a enfiteuse de seu direito civil, considerando-a uma instituição jurídica "arcaica" e confusa. Como a revolução havia tornado a propriedade plena um dos direitos individuais mais importantes, argumentou-se que os contratos enfitêuticos não favoreciam a liberdade dos camponeses, nem aumentavam o desenvolvimento econômico e agrícola do país. A enfiteuse perpétua foi abolida pela primeira vez (18-19 de dezembro de 1790) e depois proibida pelo *Código Napoleão* de 1804 (art. 530).

Apesar de ter sido abolida formalmente, a enfiteuse mostrou alguma resiliência, mantendo um status legal ambíguo ao longo do século 19 - com alguns, como o jurista e comentarista do código civil Charles Demolombe, alegando que era uma espécie de 'propriedade temporária'. A enfiteuse acabou perdendo seu caráter perpétuo e foi transformada em um arrendamento temporário em 1902 (FARON, 1995; VIDAL 2008, p. 272).

Todos esses debates aconteceram no contexto da codificação, enquanto os juristas europeus elaboravam uma noção de propriedade privada que era monolítica – o subproduto de uma filosofia jurídica do individualismo e do liberalismo (GROSSI, 1976-7, p. 201; WIEACKER, 1995). Se o conceito de *dominium* era frouxo o suficiente para abranger sua divisão em *utile* e *directum*, a própria existência da enfiteuse parecia

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

ameaçar a da propriedade privada: o proprietário deve ter pleno e ilimitado gozo de seu direito (DE ROBILANT, 2023, p. 116). Assim como não pode haver dois deuses, não pode haver dois proprietários, apenas um, pois a propriedade é indivisível.

A seguir, traçarei uma história de enfiteuse na Itália seguindo três linhas de investigação. Primeiro, vou me concentrar nos debates historiográficos do século 19 sobre a enfiteuse. Quando o novo Estado italiano vendeu centenas de milhares de hectares de terra anteriormente sob bens de mão-morta eclesiásticas, a maior parte da terra foi vendida a proprietários privados, que então a deram em concessão aos agricultores por meio de contratos enfitêuticos, como já havia sido feito pelos latifundiários locais sob os Bourbons. No alvorecer da unificação italiana, historiadores e juristas italianos se perguntaram: como conciliar a existência de uma instituição arcaica como a enfiteuse com o nascimento de um Estado moderno e, assim, como conciliar o passado feudal da Itália com seu presente moderno? E qual era, do ponto de vista histórico, a relação da enfiteuse com o feudalismo?

Em segundo lugar, mostrarei como as respostas a essas perguntas forneceram uma bússola legal nos debates de codificação quando o primeiro código civil da Itália foi promulgado em 1865. Por um lado, a enfiteuse aparecia como uma ameaça à propriedade privada: qualquer ambiguidade feudal sugerindo que os direitos enfitêuticos eram *qua* direitos de propriedade precisava ser eliminada pelo código e a emancipação limitada com legislação apropriada. Por outro lado, a enfiteuse foi mantida por razões de economia política: era útil, ainda que provisoriamente, para administrar a vasta quantidade de terras do sul, agora repentinamente sobrecarregadas pelas exigências fiscais do novo Estado italiano.

Em terceiro lugar, examinarei os usos coloniais da enfiteuse. Por meio de comparações histórico-jurídicas, os juristas coloniais italianos mobilizaram o caráter feudal da enfiteuse para compreender e traduzir os sistemas jurídicos indígenas e justificar o estabelecimento de concessões para plantações de café na Etiópia. Na conclusão, apresentarei algumas percepções metodológicas sobre o projeto de decolonização do direito comparado — sobre os vícios e as virtudes de acompanhar o jurídico com comparações históricas.

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

1.1 Debates historiográficos: a enfiteuse é feudal?

Na Itália, o debate sobre a enfiteuse andou de mãos dadas com o projeto de unificação nacional. Em 1860, a Academia de Ciências de Turim anunciou um concurso de ensaios sobre o tema dos contratos enfitêuticos, que já regulavam a gestão da maior parte das terras no sul da Itália. Antes da unificação, a enfiteuse era regulada pelo código civil do Reino das Duas Sicílias (PACE GRAVINA, 2013; 2023).

O objetivo do concurso de redação era verificar a influência da enfiteuse nas condições agrícolas da Itália, bem como a relação entre a liberdade dos camponeses e a enfiteuse. O vencedor da competição foi Elias Lattes, um advogado e etruscologista veneziano, e mais tarde membro da Academia de Ciências, com um ensaio intitulado *Studi sopra il contratto di enfiteusi nelle sue relazioni col colonato*, publicado com revisões em 1868. O anúncio da competição pedia aos competidores que investigassem a relação entre enfiteuse e *colonatus* (colonato), um instituto semelhante também codificado sob o Império Romano Tardio. Em sua reconstrução histórica, Lattes afirma que, enquanto *o colonato* levou diretamente à servidão, a enfiteuse parecia preservar a liberdade dos camponeses. Isso se devia ao fato de que a enfiteuse era originalmente reservada apenas ao *ager publicus* e servia para revigorar as finanças públicas, enquanto o colonato se dirigia principalmente a cidadãos privados e, portanto, estava mais sujeito a possíveis abusos — além disso, muitas vezes dependia da "transplantação" de agricultores não indígenas para o solo romano, principalmente germânicos cativos (LATTES, 1868, pp. 126, 135).

Mas em que consistia especificamente a liberdade dos camponeses sob arrendamentos enfitêuticos? Lattes enquadra a problemática da liberdade por meio da categoria historiográfica do feudalismo. "Se, por um lado, a enfiteuse e o colonato compartilham traços feudais", escreve ele, "por outro lado, o próprio feudalismo, como sistema de gestão da propriedade, adotou uma forma enfitêutica" (IBID, p. 287). Os sistemas feudais, por meio do recurso a leis hereditárias mais estagnadas, limitaram o potencial econômico da enfiteuse ao interpretar a *perpetuidade como imobilidade* (IBID, p. 289).

A perpetuidade tinha, de fato, a vantagem de garantir segurança aos agricultores, mas uma análise textual cuidadosa dos contratos enfitêuticos no sul da Itália revela um vocabulário colorido de metáforas da imobilidade por excelência: *a morte*.

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

Puglia é uma das regiões italianas mais afetadas pela enfiteuse – a ponto de algumas áreas da província de Brindisi ainda estarem sob antigos arrendamentos enfitêuticos. A história da pequena aldeia de San Michele Salentino, na província de Brindisi, é emblemática. O recente aumento do turismo atraiu inúmeros investidores internacionais para a compra de imóveis na área. No cartório, muitos desses investidores descobriram com surpresa que não podiam comprar tecnicamente a propriedade, porque ainda estava sob um contrato enfitêutico com os herdeiros do príncipe Dentice di Frasso de San Vito dei Normanni, cidade vizinha de San Michele. (Os herdeiros vivem, até hoje, no Castelo Dentice di Frasso, na praça principal de San Vito.) O príncipe Dentice arrendou a terra a um grupo de colonos locais de aldeias vizinhas em 1839; escritos em uma mistura de italiano e dialeto local, os contratos originais de San Michele estão agora no Arquivo do Estado de Brindisi.

Já foi observado que a enfiteuse compartilha semelhanças com a *mortmain* eclesiástica, literalmente “mão-morta” – possivelmente, a mão-morta de uma corporação (em oposição a pessoas físicas enquanto seres vivos). A leitura de atos notariais sobre contratos enfitêuticos no Arquivo do Estado em Brindisi reforça ainda mais a associação da enfiteuse com um vocabulário recorrente de morte. Alguns exemplos: no dialeto local, a palavra *tumulo*, uma unidade de medida agrária, vem do latim *'tumulus'*, ou seja, 'monte de terra levantado, um monte', um inchaço da terra, por assim dizer: *tumulus* compartilha a mesma raiz etimológica de 'tumor'; extensivamente, *tumulus* significa 'túmulo'. Para comparação, no dialeto siciliano a mesma unidade de medida é 'salma', do grego σάγμα: 'fardo, cadáver'.

Além disso, em muitos contratos, os enfiteutas são obrigados a pagar uma taxa única de entrada denominada “il capo morto” — literalmente, “cabeça morta”. A palavra “cabeça”, capo, significa ‘capital’: tem a mesma raiz etimológica, do latim caput, ou seja, cabeça, originalmente no sentido de “cabeça de gado”.

Essa taxa de entrada foi, sem dúvida, exigida pelos proprietários como garantia da solvência dos camponeses. O adjetivo 'morto' que pode evocar o conceito de *ammortamento,* cronograma de amortização. Exemplos comparativos possíveis são o *mortuagium* feudal — um imposto que o arrendatário paga ao senhor feudal quando seu pai morre —, bem como a *mortgage* inglesa, uma “penhora por morte”, uma penhora

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

que termina quando a obrigação é cumprida e o pagamento extinto (ARCHIVIO DI STATO DI BRINDISI, 1802-1804).[1]

Um exemplo comparativo pode oferecer outra interpretação esclarecedora. Na Catalunha, *a rabassa morta* é um tipo específico de contrato enfitêutico usado na vinificação*: rabassa morta* significa, literalmente, 'videira morta' (FERRER-ALÒS AND CLAVERÌAS, 2018, p. 155; CARMONA AND SIMPSON, 1999). Segundo os estudiosos, os camponeses tiveram que cultivar a terra até que dois terços das vinhas morressem. Isso significava, por meio de práticas adequadas de enxertia e pré-filoxera, um período indefinido de tempo. Outros atos notariais no Arquivo do Estado em Brindisi referem-se a expressões semelhantes e hiperbólicas de perpetuidade: por exemplo, um contrato é considerado válido "até que o mundo exista" ('*finché il mondo sarà mondo*') (ARCHIVIO DI STATO DI BRINDISI, 1823-4).

E, de fato, a perpetuidade da enfiteuse funciona bem com culturas perenes como azeitonas, videiras e café, que exigem anos de esforço intergeracional antes de produzir frutos. Se geralmente associamos o imaginário da morte à precariedade sempre fugaz da vida, aqui, ao contrário, ele é usado para evocar um imaginário de quietude e imobilidade social – relacionado ao cuidado intergeracional da terra, ou à natureza perpétua dos contratos enfitêuticos, associados à paz perpétua da morte.

Mas outro aspecto marcante da perpetuidade é que, por mais que possamos ser tentados a defini-la de acordo com os padrões contemporâneos, ela descreve uma forma de propriedade, ilimitada ao longo do tempo. No Arquivo do Estado de Brindisi, analisei e comparei os contratos originais de San Michele com mais de cem atos notariais semelhantes anteriores à unificação nacional, nos quais camponeses analfabetos são confrontados com as complexas complexidades jurídicas dos contratos enfitêuticos. A comparação cuidadosa desses textos mostra que todos compartilham a mesma fórmula final: *"o enfiteuta possui como um verdadeiro proprietário"* (ARCHIVIO DI STATO DI BRINDISI, 1801).

Apesar da divisão (quase formal e nominal) entre *dominium directum* e *dominium utile*, a enfiteuse não era apenas percebida pelos camponeses *como* propriedade privada, mas também legalmente concebida como tal pelos cartórios. E, como mostrarei em breve, isso não passou despercebido por alguns juristas do sul da Itália, ativamente envolvidos nos debates sobre o primeiro código civil italiano, em 1865.

[1] Agradeço a Ralf Michaels a evocativa sugestão do *mortgage* como um possível exemplo comparativo.

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

Segundo Lattes, o feudalismo colocou em risco a própria natureza da enfiteuse, que foi concebida para garantir a liberdade dos camponeses, o desenvolvimento agrícola e a mobilidade do capital. Em última análise, o feudalismo transformou a enfiteuse num obstáculo, em vez de um impulso ao desenvolvimento agrícola — se é esse o estado das coisas, afirma Lattes, então a legislação atual que visa destruir a enfiteuse é justificada (LATTES, 1868, p. 290).

Na análise de Lattes, a enfiteuse não é feudal *per se*; o feudalismo parece ter corrompido o modelo libertário de enfiteuse romana, baseado na liberdade econômica. Uma visão evolutiva semelhante da enfiteuse é retratada por uma das fontes citadas por Lattes, Luigi Borsari, professor de direito civil na Universidade de Ferrara e autor de um livro intitulado *Il contratto d'enfiteusi* (1850). De acordo com Borsari, a enfiteuse era um conceito jurídico bastante sofisticado, que implicava uma convergência de interesses entre, por um lado, aqueles que possuíam a terra, mas não sabiam como cultivá-la, e, por outro, agricultores especializados sem terras.

Borsari afirma que as pessoas "primitivas" têm a tendência de se identificar com suas posses: prova disso é o fato de que ainda consideramos o *animus*, a alma do possuidor, como o requisito fundamental para adquirir e manter a posse. Para que a humanidade desenvolva a enfiteuse como instituição jurídica, *o domínio* e o trabalho precisam estar conceitualmente separados um do outro: e isso, em sua visão, só pode acontecer em sociedades mais avançadas. Por esse motivo, Borsari conclui que o propósito da enfiteuse é o progresso da civilização (BORSARI, 1850, p. 5).

Lattes percebe como essas duas narrativas ('enfiteuse como decadência feudal' vs. 'enfiteuse como civilização') coexistem nas atividades do novo parlamento italiano e se mobilizam respectivamente quando necessário. "O mesmo Parlamento que ordenou de forma coercitiva e absoluta a abolição dos arrendamentos enfitêuticos existentes no Piemonte, Lombardia, Marche, Úmbria e Emília", escreve ele, "simultaneamente alimentou projetos destinados à conservação e difusão de tais arrendamentos no sul da Itália". Embora isso se deva em parte às diferenças (muitas vezes intransponíveis) entre as regiões italianas, Lattes argumenta que essas escolhas legislativas precisas estão definitivamente de acordo com os "princípios da ciência da legislação" (LATTES, 1868, p. 323): Após a unificação, a opinião predominante era de que a enfiteuse precisava ser preservada por motivos de economia política. Foi útil, embora provisoriamente, para gerenciar uma grande quantidade de terras, agora subitamente sobrecarregadas pelas

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

exigências fiscais do novo estado italiano. E, de fato, os contratos enfitêuticos desempenharam um papel crucial na definição do panorama socioeconômico do sul da Itália, quando o novo Estado italiano vendeu centenas de milhares de hectares de terras anteriormente sob a *mortmain* eclesiástica.

A maior parte das terras foi vendida a proprietários privados, que as concederam aos fazendeiros por meio de contratos enfitêuticos, como já havia sido feito pelos latifundiários locais sob os Bourbons.

Pode-se argumentar com Lattes que, dessa perspectiva, o Estado italiano reconheceu o incrível potencial político-econômico da enfiteuse, bem como sua eficiência como instrumento de construção do Estado, de uma forma não muito distante do modelo libertário romano que ele defendia. Ao mesmo tempo, Lattes reconhece um paradoxo: ver a enfiteuse como feudal significa esquecer seu enorme potencial econômico, mas, ao mesmo tempo, defendê-la como uma instituição fundamentalmente vantajosa significa esquecer seu componente feudal: as supostas vantagens agrícolas da enfiteuse (recuperação e cultivo de terras) devem ser examinadas no contexto da invasão gótica da Itália - a enfiteuse certamente melhorou as terras, em um contexto de devastação geral (IBID).

No que diz respeito ao presente, Lattes conclui que dois requisitos transformariam a enfiteuse em um instrumento válido para a economia política: a posse segura e livre da terra, por um lado, e o desenvolvimento de seu potencial comercial, por outro (LATTES, 1868, p. 324). O resgate da terra foi um passo essencial no renascimento da enfiteuse, bem como em seu projeto inexplorado de mobilidade social: embora ninguém impedisse os arrendatários de exercer o livre comércio em suas terras, até que um sistema progressivo de emancipação da terra fosse implementado, a falta de crédito, mentalidade empresarial e educação teria desencorajado os camponeses do sul a investir seu dinheiro em empreendimentos agrícolas ou industriais.

1.2 Debates sobre a codificação: enfiteuse, resgate e o Estado

Nos *travaux preparatoires* [*trabalhos preparatórios*] para o novo código civil de 1865, a teoria do *dominium* dividido foi descartada e ficou claro que o enfiteuta podia fazer uso ilimitado “de seu próprio direito”, e não “de sua própria terra” — para evitar a sugestão potencial de que a terra era, de fato, sua (CARIOTA FERRARA, 1951, p. 167).

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

A enfiteuse, longe de ser um fantasma feudal, parecia ser uma ameaça muito concreta ao conceito liberal de propriedade privada. Houve, no entanto, algumas opiniões divergentes: notavelmente, os juristas Nicola Coviello e Vincenzo Simoncelli eram a favor do reconhecimento dos direitos de propriedade plena ao enfiteuta. Ambos eram do sul da Itália e alunos de Emanuele Gianturco, uma das figuras mais eminentes da *Scuola Napoletana di Diritto Civile* da Universidade de Nápoles. Coviello e Simoncelli juntaram-se ao debate sobre a codificação, animado pela ideia de que as novas ideias jurídicas provenientes da França precisavam de ser harmonizadas com as especificidades da situação italiana. De acordo com Coviello, embora o propósito econômico da enfiteuse tenha permanecido exatamente o mesmo que sob o direito romano, as faculdades do enfiteuta (e os modos de sua formação legal) se expandiram e evoluíram ao longo do tempo a ponto de o enfiteuta agora desfrutar de um "*direito de propriedade real* [ênfase minha] sobrecarregado por um ônus real para com o cedente" (CARIOTA FERRARA, 1951, p. 171).

Sob essa perspectiva, Coviello, embora reconhecesse uma sólida estrutura de direito romano como base interpretativa para a enfiteuse, foi ainda mais longe do que Lattes – além da imobilidade, além do feudalismo. Outra prova de que a enfiteuse deveria ser considerada simplesmente propriedade privada era, em sua opinião, o fato de que entre as faculdades desfrutadas pelo enfiteuta estava a faculdade de resgate: ele poderia, a qualquer momento, retirar a terra de seu proprietário mediante o pagamento de uma quantia (o valor equivalente a dez aluguéis anuais, sujeito a juros legais). Simoncelli argumentou que os poderes quase ilimitados desfrutados pelo enfiteuta deixavam o proprietário com nada além de um direito titular sobre sua propriedade. O fato de o enfiteuta ser um proprietário de pleno direito, acreditava ele, constituía a evolução natural do conceito de *dominium utile*.

Vale a pena notar neste ponto que a defesa legal de Coviello e Simoncelli da enfiteuse *como* propriedade privada se baseia na continuidade histórica: há uma certa consistência no desenvolvimento histórico da enfiteuse, apontando para uma expansão orgânica dos direitos da enfiteuta. Enquanto a doutrina jurídica francesa insistia na ruptura com o passado feudal imóvel como princípio orientador da codificação, corrigindo a enfiteuse de seu componente feudal na melhor das hipóteses, Coviello e Simoncelli ofereceram uma visão mais radical. Sua compreensão diferenciada do contexto jurídico italiano envolvia não apenas considerações sociais, econômicas e culturais; mas também

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

sugeriu que o reconhecimento da agência histórica e da proteção legal aos agricultores andavam de mãos dadas. Não havia fratura entre o passado feudal e a codificação legal moderna: em todo caso, a imobilidade testemunhou um desenvolvimento consistente e orgânico da enfiteuse como forma legítima de propriedade privada.

Uma sensibilidade semelhante foi compartilhada pelo economista político Ghino Valenti, que escreveu, em 1889, um artigo intitulado 'Enfiteuse e a questão agrária na Itália e na Irlanda'. Em sua opinião, por meio da enfiteuse, a melhoria da terra foi de fato alcançada, graças ao cuidado e o labor intergeracional dos agricultores (VALENTI, 1889, p. 227). No entanto, o propósito original de usar a enfiteuse para estimular o crescimento econômico dificilmente foi alcançado, apesar das melhores intenções liberalizantes do governo italiano.

De acordo com as observações incisivas de Valenti, o incentivo do Estado à iniciativa privada revelou-se um fracasso por pelo menos duas razões. Em primeiro lugar, os investidores estavam mais interessados na especulação (comprar a maior quantidade de terras pelo menor preço possível) do que na missão de melhorar a agricultura no Sul. Se o propósito do Estado fosse realmente aumentar o crescimento de Meridione, deveria ter dividido a terra em lotes menores e mais administráveis e facilitado o acesso ao crédito para pequenos agricultores. Em segundo lugar, Valenti argumentou que a alienação de terras públicas era também uma escolha míope por parte do Estado, na medida em que determinava uma perda de receitas futuras para as finanças públicas: na sua perspetiva, o Estado deveria ter concedido o uso da terra através de enfiteuse diretamente aos pequenos agricultores (IBID, p. 225).

Mas Valenti era da região de Marche, onde a *mezzadria* (um sistema de metayage de distribuição da terra em pequenas fazendas, em que os agricultores dividem pela metade os lucros com o proprietário) estava em vigor desde o século 14, moldando significativamente a economia e a paisagem da região até hoje (ADORNATO AND CEGNA, 2013). Valenti, no entanto, acreditava firmemente que a agricultura de pequena escala promovia não apenas o progresso econômico da nação, mas que os agricultores eram os primeiros a se beneficiar de tal progresso – especialmente na Itália, onde a ética dos pequenos agricultores é tradicionalmente associada às virtudes da frugalidade e *parcimônia*. Somente assim, a posição do enfiteuta teria sido conveniente, pois favoreceria diretamente aqueles que eram habilidosos e interessados em trabalhar e melhorar a terra. A agricultura intensiva, por outro lado, exigia uma quantidade de capital,

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

bem como uma dependência excessiva da mão de obra assalariada, que não estava disponível na Itália naquela época (VALENTI, 1889, p. 225).

No sul da Itália, a questão do crédito também foi exacerbada pelo fato de que o *Banco delle due Sicilie* estava institucionalmente separado do Banco Nacional, e o Estado não demonstrou nenhuma intenção de despejar fundos no Sul (CONTE, 2011). Essa discrepância não escapou a Antonio Scialoja, economista italiano e futuro Ministro das Finanças. Em uma carta a Camillo Benso di Cavour, o mentor piemontês por trás do projeto de unificação nacional, Scialoja observou que era impossível seguir inteiramente o sistema francês em questões de política e finanças, especificamente por causa da divisão Norte-Sul inerente à Itália - em suas palavras, "Nápoles é tão diferente de Turim" (IBID).

Infelizmente, porém, a previsão de que a enfiteuse não teria favorecido o desenvolvimento econômico do Sul acabou sendo verdadeira. Está claro que o resgate da terra (ou sua facilitação como um processo) nunca foi um plano. Durante o fascismo, na emenda de 1942 ao código civil italiano, essa faculdade era de fato restrita e permitida somente 30 anos após a conclusão do contrato. A justificativa para essa disposição era negar aos agricultores a possibilidade de acumular dinheiro rapidamente para se tornarem proprietários da terra; todos os seus recursos deveriam ter sido, em vez disso, exclusivamente direcionados para a melhoria da terra.

2. A pós-vida da enfiteuse: concessões coloniais

Lattes mostrou em seu ensaio como as instituições tinham a capacidade de manipular duas narrativas opostas de enfiteuse - 'enfiteuse como civilização' versus 'enfiteuse como decadência feudal' - com base em sua agenda política e econômica, às vezes até simultaneamente. Da mesma forma, na França, a hesitação doméstica em relação à enfiteuse logo foi abandonada quando ficou claro que arrendamentos de terras de longo prazo, como a enfiteuse, poderiam se tornar instrumentos coloniais eficazes na produção de commodities (mercadorias) globais. Nessa perspectiva, a história jurídica da enfiteuse é co-constitutiva da história da commodity (CURRY-MACHADO J. et al., 2023).

Assim, nos debates jurídicos do século XIX, a abominada instituição feudal, agora considerada “morta” nos sistemas jurídico nacionais, teve uma pós-vida muito bem-

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

sucedida como facilitadora da “grande tarefa econômica de limpar nossas possessões ultramarinas” (*la grande oeuvre économique du défrichement de nos possessions d'outre-mer*) (VIDAL, 2008, p. 273). O verdadeiro problema da enfiteuse era o perigo da perpetuidade: se o enfiteuta tinha usufruto ilimitado da terra *in perpetuum*, tornava-se mais difícil sustentar que ele não era tecnicamente proprietário e que o Estado ou o senhorio poderiam eventualmente retomar o controle da terra. A perpetuidade não era um bom negócio. Em vez disso, transformada em arrendamento temporário, a enfiteuse provou ser o oposto de ultrapassada. Teve que “morrer” em sua casa para se tornar uma aliada de sucesso da administração colonial, do extrativismo e da agricultura em grande escala fora da Europa.

O projeto do colonialismo no século 19 foi amplamente alcançado por meio de concessões – parcerias público-privadas de natureza híbrida usadas pelos colonizadores para buscar negócios privados de interesse público. Recorrentemente, em contextos coloniais, a palavra “enfiteuse” se metamorfoseia na expressão “concessão enfiteutica” (ISTITUTO COLONIALE ITALIANO, 1929, p. 520; LA CIVILTÀ CATTOLICA, 1899, p. 767; BORSA, 1969). Essa associação não é surpreendente, dada a dimensão político-econômica da enfiteuse, como mostra o caso da Itália. No entanto, pelo que sei, essa mudança terminológica passou despercebida pela maior parte da literatura jurídica internacional em língua inglesa que trata do tema das concessões (CRAVEN, 2019; OHLER, 2013; FOURRIER, 1915, p. 6; DE ARAUJO, 1900).[2]

Certamente havia razões para isso além da linguagem. Uma delas era a convicção, amplamente difundida entre os juristas nos debates de codificação nacional, de que a enfiteuse era uma instituição feudal, que não apenas não equivalia totalmente à propriedade privada, mas na verdade ameaçava sua própria existência. (Além disso, o termo 'concessão' talvez fosse mais direto do que uma palavra que soava em grego antigo.)

No entanto, os mesmos juristas que condenaram o "feudalismo" da enfiteuse em suas ordens jurídicas domésticas não tiveram escrúpulos em adotar a própria instituição para administrar a terra nas colônias. Como foi observado, "uma das pré-condições para a exportação de capital no século XIX foi a exportação paralela dos regimes ocidentais de direitos de propriedade" (CRAVEN, 2018, p. 108; LIPSON, 1985). Explorada em benefício da Europa, a enfiteuse tornou-se um valioso instrumento de desapropriação, alocação de

[2] Fourrier descreve a enfiteuse como um 'modo prudente de colonização'.

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

terras e recursos e produção agrícola em larga escala. Mesmo que se tornassem um instrumento legal temporário, mas de longo prazo, os contratos enfitêuticos eram essenciais na produção de culturas perenes, como borracha, óleo de palma, café e açúcar.

Assim, o uso colonial da enfiteuse no século 19 baseou-se em uma teleologia específica da história. Como a enfiteuse pode ser lida como uma instituição retrógrada / feudal, ela pode ser muito bem adaptada aos sistemas legais indígenas de posse consuetudinária da terra nas colônias – com os colonizadores a lamentarem que "os africanos não têm contratos", apenas porque seu sistema de gestão de terras era diferente do europeu.

Tal visão foi defendida pelo jurista e economista francês Paul Cauwès, que escreveu que "a concessão enfitêutica dá ao colono um direito genuíno e um gozo prolongado da terra" (*la concession emphytéotique donne au colon un véritable droit et une jouissance prolongée*)" (CAUWÈS, 1893, p. 448). Ao arrendar terras por meio de contratos enfitêuticos, o Estado não cede terras públicas, mas lucra com a mais-valia da terra. Infelizmente, Valenti estava certo em sua intuição de que, se o Estado alugasse terras públicas diretamente, poderia ter sido mais lucrativo a longo prazo. Mas com sua perspectiva um tanto idílica de agricultura em pequena escala fora de cena, a enfiteuse dificilmente beneficiou os agricultores na agricultura em grande escala. Essas concessões, acrescenta Cauwès, "serão no futuro um precioso recurso financeiro", citando, nesse sentido, o ensaísta e historiador francês Paul Leroy-Beaulieu (IBID.; GEMIE, 1992).

Leroy-Beaulieu foi uma figura influente nesses debates. Suas obras *De la colonisation chez le peuples modernes* (1874), bem como seu *Traité de la science des finances* (1877), são citadas de forma ubíqua neste período. Leroy-Beaulieu argumentou que aqueles que criticam a enfiteuse geralmente se opõem à sua natureza perpétua. Em vez disso, em sua opinião, seria mais vantajoso para o Estado dar terras em concessão por meio de uma espécie de "fiança enfitêutica", ou seja, um arrendamento de 99 anos, "ou até 150, se o primeiro prazo for muito curto". No final desse período, o Estado voltaria a tomar posse da terra e lucraria com a sua valorização durante um período bastante longo: "após um certo tempo, absorveria quase toda a renda que os economistas chamam de renda do solo, ou seja, a parte da receita que representa a fertilidade natural e primitiva da terra, e que é distinta dos juros sobre o capital ou dos lucros do agricultor"(LEROY-BEAULIEU*,* 1877, p. 65). Torna-se cada vez mais claro que o valor agregado de preservar a “fertilidade natural e primitiva da terra” ao longo de um século ou mais é o aspecto mais

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

importante da renda do solo, que é independente, distinto e alheio aos “benefícios dos agricultores” (IBID).

Sinergias similares entre o extrativismo de mercadorias [commodities] e o "feudalismo" da enfiteuse também abundam nas colônias belgas no Congo. Ao construir um mercado global para o café e a borracha, os colonizadores partiram do princípio de que o “feudalismo” das estruturas jurídicas indígenas estava em sintonia com o arcaísmo da enfiteuse.

Isso ofereceu aos colonizadores belgas um vocabulário que eles exploraram a seu favor para obter terras indígenas por meio de concessões enfitêuticas (MAUREL, 1962).[3] Antoine-Joseph Sohier, encarregado de escrever um relatório sobre o direito consuetudinário congolês (1935), escreveu que, com base em suas observações, o direito indígena era "*une espèce de féodalité*", uma espécie de sistema feudal (SOHIER, 1935, p. 8). Ao contrário das leis agrárias “civilizadas” da Europa, no Congo, “a lei agrária não levava em consideração nossa propriedade quiritária” (IBID., p. 10). Isso levou outro jurista belga a concluir que "a propriedade da terra era desconhecida no Congo" (DUFRÉNOY, 1934, p. 66).

Uma abordagem semelhante foi adotada na Itália por juristas que escreveram sobre *diritto coloniale* – baseado, novamente, no argumento comparativo do direito indígena como semelhante aos sistemas jurídicos feudais europeus (MONDAINI, 1907; PANZA, 2015, p. 62). A categoria de feudalismo ajudou juristas e colonizadores a traduzirem o desconhecido em conceitos mais familiares:

Por exemplo, o *gult* etíope, um sistema de posse da terra baseado em feudos hereditários e concessões de origem imperial e eclesiástica, era considerado “uma espécie de enfiteuse” (BROTTO, 1939, p. 26; RASSEGNA ECONOMICA DELL’AFRICA ITALIANA, 1938, p. 1129). Como observou Enrico Brotto, um conselheiro do governo encarregado da tarefa de escrever sobre a posse da terra na região oriental de Harar (*I regimi fondiari dell'Harar*, 1939), "hoje toda a Etiópia é um imenso *gult* do Estado italiano" (BROTTO, 1939, p. 24).

O sistema *gult* tem merecido ampla atenção por estudiosos etíopes. Movido por uma abordagem desenvolvimentista pós-independência em direção à análise legal – ou

[3] ‘Dans le type Babua, le plus fréquent, la tribu garde la propriété des terres, mais les paysans ont un droit d’occupation emphytéotique. […] Grâce au paysannat, l’administration coloniale essaya de créer une classe de cultivateurs plus ou moins propriétaires su sol, attachés à la colonisation.’

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

seja, a ideia de que o desenvolvimento econômico precisava de plenos direitos de propriedade e que, por definição colonial, o direito consuetudinário da terra sempre foi comunal— esses estudiosos também se basearam em uma conceituação geral do sistema de posse de terra etíope como 'feudal', no qual os feudos eram o sistema dominante (TEGEGNE, 2011; HOBEN, 1973; CRUMMEY, 1980; GELAW WOLDEYES, 2017). *Gult* era uma espécie de direito de posse de feudo, concedido pelos governantes à nobreza, e os detentores de gult eram como vassalos europeus medievais. Se todas as terras fossem administradas por meio de feudos, isso excluiria, por definição, qualquer conceituação de propriedade privada. No entanto, o *sistema gult* diferia do modelo europeu: "Os senhores etíopes não tinham controle direto sobre as terras dentro de seus feudos", e seus direitos eram limitados pelos direitos dos camponeses, chamados de *Rest* (TEGEGNE, 2011, p. 11). Tais direitos hereditários eram bastante extensos e garantiam aos camponeses total autonomia (HOBEN, 1973, p. 5-6).

Tegegne, portanto, nos adverte contra a ideia do feudalismo como uma ferramenta analítica: primeiro, uma vez que as lentes feudais são levantadas, outras formas de propriedade plena se tornam visíveis (TEGEGNE, 2009; ELLIS, 1976). O que chamamos de "formas alternativas de propriedade" são simplesmente formas diferentes, mas totalmente legítimas, de propriedade. Em segundo lugar, o "enxerto" do conhecimento legal por meio da comparação nunca é neutra. Ele é *enxertado* em estruturas temporais e historiografias existentes. Ao fazer isso, Tegegne se baseia no trabalho de Susan Reynolds (1994): Embora a ideia de feudo tenha sido geralmente contrastada com noções de propriedade privada plena, existem formas de propriedade (identificáveis através de uma lista de responsabilidades ou obrigações e direitos ou reivindicações de propriedade) que têm "muito mais relevância metodológica do que um paradigma restritivo de propriedade feudal derivado da experiência histórica da Idade Média europeia".

Na horticultura, a enxertia é sempre realizada no que é considerado o estágio adequado de desenvolvimento da planta. Para estender a metáfora, o enxerto legal implica não apenas um julgamento de valor sobre a propriedade privada (e como ela deve ser); mas um julgamento sobre sua evolução histórica. As ideias jurídicas não são apenas transplantadas, mas *enxertadas* em um ponto específico no tempo identificado, no passado, como uma ruptura com o presente (ou seja, feudalismo versus modernidade).

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

Esse modo de teleologia histórica também é evidente no uso de conceitos como 'pré-capitalista', 'sociedades pré-letradas', ‘pré-histórico’ etc.

Conceitualmente, esse tipo de suposição comparativa entre o feudalismo histórico europeu e o sistema de posse da terra da Etiópia também está no cerne do sistema de concessão usado pela Itália: como os sistemas indígenas não pareciam acomodar nenhuma ideia europeia preconcebida de propriedade privada, o Estado colonial foi autorizado a agir como um senhor feudal, arrendando terras na Etiópia por meio de concessões enfitêuticas (CUCINOTTA, 1930; LAREBO, 1994; NUZZO, 2006).

Em seu *Istituzioni di Diritto coloniale Italiano* (1930), Ernesto Cucinotta descreve dois tipos de concessões agrárias para a gestão colonial da Eritreia, usadas durante a primeira fase da expansão italiana na África Oriental. O primeiro tipo de concessões foi chamado de 'concessão condicional': A duração máxima era de 30 anos, após os quais o arrendatário obtinha automaticamente todos os direitos de propriedade. O público-alvo dessas concessões era a classe média italiana, pois exigia um *capital* inicial de 1000 liras por hectare (note-se aqui o eco do “capo morto”, a taxa única de entrada que os camponeses do sul eram frequentemente obrigados a pagar ao assinar contratos enfitêuticos; aqui, também exigida como garantia da solvência do arrendatário e da disponibilidade de dinheiro para sustentar as despesas da fazenda).

O segundo tipo eram as "concessões perpétuas" de no máximo 99 anos, que exigiam que os arrendatários fizessem melhorias na terra. Esse esquema de "concessão perpétua" ecoa a sugestão de Leroy-Beaulieu de tornar a enfiteuse de longo prazo o suficiente para ser lucrativa, mas não *tão* perpétua que o Estado perca o controle financeiro sobre a terra. Além disso, o alvo demográfico para concessões perpétuas era camponeses italianos e ex-combatentes – portanto, nesse sentido, eles se assemelham mais ao modelo tradicional de enfiteuse do sul da Itália.

Este sistema de concessões de dois bipartido nos permite conectar a história de Meridione à história colonial da Itália. O elo perdido entre os dois é a enfiteuse. Ao contrário da França e da Bélgica, os juristas e políticos italianos puderam encontrar uma referência doméstica para o feudalismo no sul da Itália.

Durante o fascismo, Mussolini apelou para as massas de camponeses sem terra do sul da Itália, fabricando uma imaginária "italianidade pan-meridional". De acordo com esse conceito, o continente africano era uma mera extensão do sul da Itália: ambos eram "essencialmente agrários, menos evoluídos e menos felizes" e parasitariamente

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

"contavam com a ajuda do Estado e a ajuda de sociedades irmãs mais afortunadas para sua ressurreição" (ATTI DEL CONGRESSO COLONIALE ITALIANO, 1941, p. 287).[4] Tal imaginário foi "instrumental para justificar o colonialismo italiano no norte e nordeste da África", que se tornou "o extremo sul da Itália de e para uma "grande Itália", onde os camponeses sem terra supostamente encontrariam seus pedaços de terra e se tornariam menos subalternos (TRENTO, 2012, p. 67; LABANCA, 2002).

O feudalismo da enfiteuse, agora rebatizado como concessão, ajudou os juristas e políticos fascistas não apenas a conceituar narrativas "Sulistas" dentro do Norte Global; mas também para exportar a própria categoria de sulista nas colônias para *propósitos demográficos* e *comerciais*.

No que diz respeito ao primeiro aspecto, o objetivo de Mussolini era reassentar os camponeses sem terra do sul da Itália no império italiano. Para esse efeito, em 1937, ele fundou a Agência de Colonização da Puglia na Etiópia (*Ente Colonizzazione di Puglia d'Etiopia*), um esquema de assentamento para os camponeses sem-terra de Puglia na região de Harar, na Etiópia (D'IPPOLITO, 1996). O propósito da agência era, com o tempo, "elevar os agricultores da Apúlia ao status de proprietários de terras" — ou seja, após vinte anos, e por meio de um plano de amortização (*rate di ammortamento*), conceder-lhes as terras que sempre lhes foram negadas em Puglia.

Este plano de pagamento foi diretamente inspirado no resgate da enfiteuse – onde o arrendatário poderia resgatar a terra mediante o pagamento de uma certa quantia de aluguéis anuais (ECPE, 1941). Ironicamente, pode-se observar, considerando a emenda ao código civil do mesmo ano, segundo a qual, em seu país natal, os arrendatários da Apúlia não podiam emancipar suas terras por pelo menos trinta anos, e que a agência obviamente nunca chegou a 1957.

Organizado como um assentamento militar, o assentamento Puglia d'Etiopia carecia de recursos suficientes, pois era financiado pelo *Banco di Napoli*, antigo Banco das Duas Sicílias, e não pelo banco nacional italiano, *Banco d'Italia*. Assim, as condições de vida eram terríveis para os colonos; seu processo de seleção era bastante questionável. Os camponeses que deixaram o porto de Brindisi em 10 de junho de 1938 não eram

[4] 'A me è sempre parso che la Colonia Eritrea non sia che una nuova provincia d'Italia, una—e magari l'ultima—delle provincie meridionali essenzialmente agricole, meno evolute e meno felici, che attendono dall'opera dello stato e dal concorso delle sorelle più fortunate la loro resurrezione.'

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

agricultores qualificados, mas ex-combatentes, ou homens com uma longa história de problemas com a lei, famintos por fortuna.

Por outro lado, as concessões se mostraram particularmente úteis para a agricultura comercial (LAREBO, 1994, chapter V). Mussolini instituiu o *Istituto Agronomico per l'Africa Italiana* para promover a pesquisa sistemática em ambientes tropicais. As principais culturas em que o governo fascista pretendia investir eram o algodão e o café, mas a pesquisa agrícola também havia mostrado as maravilhas da palmeira doum: uma palmeira muito resistente, cujos frutos eram muito utilizados pelo setor italiano de fabricação de botões como um substituto vegetal mais barato para o marfim COMMERCIO, 1934).

Dentre todas essas commodities, a produção de café parece estar particularmente ligada ao uso de contratos enfitêuticos. O governo fascista esperava desenvolver as safras de café na África Oriental por meio de um sistema de concessões aos colonos italianos, enquanto ainda dependia fortemente do Brasil para as exportações de café (IBID., p. 490; CINOTTO, 2023). No século 19, o café deixa de ser um produto de nicho para se tornar uma commodity global, e o Brasil se torna seu principal exportador global (MORRIS, 2019). Isso não aconteceu por acaso, mas foi resultado de um esforço público conjunto: logo após a independência do país, os contratos enfitêuticos foram empregados com sucesso pelas novas elites no poder para atrair o interesse da nobreza local em torno da produção de café. Isso, de acordo com Pedroza, "também demonstra os interesses adquiridos dentro do sistema capitalista mundial em fazer uso de arranjos de trabalho exploradores que, de outra forma, eram amplamente condenados como arcaicos, atrasados e abomináveis" (PEDROZA, 2020, p. 26, 29). Bem como, podemos acrescentar, a incrível lucratividade da enfiteuse como instrumento de economia política e construção do Estado.

No entanto, ironicamente, Diana Garvis demonstrou recentemente que foi o racionalismo agrícola italiano implantado que apresentou resultados abaixo do esperado na produção de café, e não os sistemas de produção supostamente “feudais” dos agricultores etíopes. Enquanto o Brasil manteve seu monopólio global de exportação, "o imperialismo agrícola italiano falhou devido à resistência etíope – tanto botânica quanto política" (GARVIS, 2021, p. 7). No assentamento fascista na região de Harar, na Etiópia, as plantações de café administradas localmente produziam melhor do que as italianas, "negando assim uma justificativa fundamental" para a colonização agrária. Como o

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

regime poderia alegar que estava conduzindo uma missão civilizatória na África", observa Garvis, "se suas plantações de café estavam atrasadas em relação à produção local? Assim como a história, a ironia do feudalismo é que ele se repete: primeiro como tragédia, segundo como farsa.

3. Conclusão: Enfiteuse e Direito Comparado Decolonial

Como argumentado recentemente por Bandeira Galindo, “os historiadores do direito podem oferecer uma contribuição crucial para o debate sobre transplantes jurídicos se convencerem os juristas comparativos de que, além de uma dimensão espacial, um transplante também implica uma concepção específica do tempo que abrange tanto o espaço das experiências quanto o horizonte das expectativas” (BANDEIRA GALINDO, 2014, p. 144).

Como mostrei neste artigo, a história da enfiteuse se presta particularmente bem a esse tipo de reflexão metodológica. A questão não é realmente se a história merece direitos de cidadania no campo do direito comparado; como mostrei, foi o uso da comparação histórica que ofereceu ajuda conceitual a uma certa versão — colonial — do direito comparado em primeiro lugar. Santi Romano, em seu famoso *Corso di diritto coloniale* (1918) reivindicou a importância do 'direito comparado colonial': comparando práticas e doutrinas de diferentes potências coloniais europeias para encontrar soluções institucionais para a administração colonial (ROMANO, 1918, p. 25; ZOLLMANN, 2014).

Mais especificamente, embora os sistemas jurídicos indígenas mostrassem uma vitalidade e legitimidade que antecederam e ultrapassaram o colonial, eles ainda eram enquadrados como "feudais", como se o tempo congelasse fora e *antes da* Europa. A comparação geográfica nunca é neutra; como observado por Galindo, os transplantes devem ser interpretados no espaço *e no* tempo. O desafio é, então, para decolonizar as práticas disciplinares e os vocabulários jurídicos conceituais, ter clareza sobre as teleologias históricas nas quais nos baseamos e as fontes que tomamos como certas ao escrever histórias jurídicas comparativas. Como argumentado por Adébísí, “a decolonização, para nós, significa, portanto, derrubar a ilusão de que a teleologia atual do direito euro-moderno e da escola de direito é um afastamento e não uma continuação do passado” (ADÉBÍSÍ, 2023, p. 147). A história da enfiteuse revela uma corrente subjacente

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

na história jurídica comparada – um *trait d'union* [traço de união] entre feudalismo e modernidade, entre histórias locais e globais, entre Norte Global e Sul Global, desafiando a própria validade dessas dicotomias. Nessa perspectiva, a própria etimologia de enfiteuse ("enxertar, exertia, implante": COMFORT, 1937, p. 3) sugere que não se trata apenas de um transplante — uma transferência de um sistema já em funcionamento para outro por meio da imitação —, mas sim de um implante, implantado, isto é, em uma estrutura temporal já existente.

Como mostrei através da minha análise do feudalismo e da enfiteuse, tais pressupostos sobre a história e o tempo, na sua alternância entre imobilidades e fraturas fabricadas, influenciam a nossa compreensão do direito. Consequentemente, em minha pesquisa futura, pretendo expandir o legado colonial da enfiteuse. Por exemplo, a história da enfiteuse intersecta-se novamente com a história do café, nos tempos modernos, em Ruanda. Desde 2013, o governo de Ruanda tem arrendado terras por meio de contratos de enfiteuse a investidores estrangeiros e nacionais dispostos a estabelecer fazendas de café em seu território. Esses arrendamentos estão sujeitos ao desenvolvimento da "Rwandan brand" de café arábica, uma iguaria entre os entusiastas do café especial, mais uma vez, em uma operação de marketing de construção nacional (GOR, 2013). Da mesma forma, Costa do Marfim, Madagáscar, Camarões, todos usam contratos enfitêuticos para atrair investidores estrangeiros (CHAMBRE DE COMMERCE & D'INDUSTRIE DE CÔTE D'IVOIRE, 2021; ECONOMIC DEVELOPMENT BOARD OF MADAGASCAR; DÉCRET N. 2018/736; mais pesquisas são necessárias para avaliar o impacto legal, econômico e ambiental de tais contratos, especialmente as ligações da enfiteuse com o desmatamento: veja, por exemplo, em Camarões, a batalha legal dos Bagyeli contra a corporação de óleo de palma Biopalm, à qual o Estado de Camarões concedeu terras em concessão por meio de arrendamento enfitêutico (NGEUNGA, 2020).

Contra sua interpretação como um instituto jurídico arcaico, a enfiteuse mostra uma notável resiliência ao longo do tempo e dos contextos que mereceriam mais atenção acadêmica. Ele não existe em um passado feudal mitológico; está muito presente em nosso presente. Escrever a história da enfiteuse pode ser lido como um exercício de desvinculação da propriedade privada (MIGNOLO, 2007; SALAYMEH & MICHAELS, 2022). A própria existência e o desafio conceitual apresentado pela enfiteuse mostram que a propriedade privada *pode* ser desfrutada plenamente sem a posse total; que pode ser divisível no tempo e no espaço (sendo o seu usufrutuário diferente do proprietário, seja

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

a título perpétuo ou não); e que os termos desse usufruto podem ser desiguais e exploradores, mas o mesmo se pode dizer dos termos da propriedade privada *stricto sensu* (HARRIS, 1993; BHANDAR, 2018). O problema, talvez, esteja mais na natureza possessiva do que relacional de ambos os institutos.

Referências bibliográficas

ADÉBÍSÍ, F. Decolonisation and Legal Knowledge. Bristol: Bristol University Press, 2023.

ADORNATO, F; A. CEGNA, A. (eds), Le Marche nella Mezzadria: un grande futuro alle spalle. Macerata: Quodlibet, 2013.

ARCHIVIO DI STATO DI BRINDISI, Notaio Epifani Onofrio, b. 178, vol. 3, c. 5r.: Annuo censo a favore di Domenico Nicola Ciniero contro Giuseppe Gioja di Ceglie; c. 19r: Annuo Censo a favore delle signore Donna Francesca e Donna Maria Vittoria Vitale contro Pietro di Domenico Strada di Ceglie, 1801.

ARCHIVIO DI STATO DI BRINDISI, Sezione notarile Ceglie Messapica, notaio n. 19 Vitale Cataldo, volumi 1-3, busta n. 201, 1802-1804.

ARCHIVIO DI STATO DI BRINDISI, Sezione notarile Ceglie Messapica, notaio n. 16, Lodedo Giuseppe R., volumi 26-7, n. 157, cc. 83r-86v; Concessione ad enfiteusi fatta da Don Roberto Nannavecchia a prò di Filippo Santoro – Regno delle due Sicilie, 1824.

BANDEIRA GALINDO, G. R. Legal Transplants between Time and Space. In DUVE, T. (ed). Entanglements in Legal History: Conceptual Approaches, pp. 129-148. Frankfurt: Max Planck Institute for European Legal History, 2014.

BHANDAR, B. Colonial Lives of Private Property: Law, Land, And Racial Regimes of Ownership. Durham, NC: Duke University Press, 2018.

BORSA, G. La Crisi Italo-Cinese del Marzo 1899 nelle Carte Inedite del Ministro Canevaro. Il Politico, 34/4, 618-644, 1969.

BORSARI, L. Il contratto d'enfiteusi. Ferrara: Abram Servadio, 1850.

BROTTO, E. I Regimi fondiari dell'Harar, Governo Generale A.O.I, 1939.

CARIOTA FERRARA, L. L'enfiteusi. 2nd ed. Torino: UTET, 1951.

CARMONA, J; SIMPSON J. The Rabassa Morta in Catalan Viticulture: The Rise and Decline of a Long-Term Sharecropping Contract, 1670-1920s. The Journal of Economic History, 59/2, 290-316, 1999.

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

CAUWÈS, P. Cours d'économie politique contenant avec l'exposé des principes, l'analyse des questions de législation économique, vol. 2. Paris: L. Larose, 1893.

CHAMBRE DE COMMERCE & D'INDUSTRIE DE CÔTE D'IVOIRE. Investors' guide: Invest in Côte d'Ivoire, 2021. Retrieved from: https://invest-for-jobs.com/assets/media/dateien/GIZ-Guide-Investisseur_Anglais-130721.pdf

CINOTTO S. Gastrofascismo e impero: il cibo nell'Africa orientale italiana, 1935-1941.

Milano: Mimesis, 2023.

COMFORT, H. Emphyteusis Among the Papyri. Aegyptus, 17/1-2, 3-24, 1937.

Commercio: rivista mensile di problemi corporativi della conf. naz. fac. del commercio, n. 7-8, luglio-agosto 1934-XII. Retrieved from: https://www.google.de/books/edition/Commercio_rivista_mensile_dell_economia/CQEKC5LT21EC?hl=it&gbpv=1&dq=palma+dum+concessioni+abissinia&pg=PA490&printsec=frontcover

CONGOST, R. Property Rights and Historical Analysis: What Rights? What History? Past and Present, 181/1, 73-106, 2003.

CONGOST, R.; GARCIA-ORALLO, R; and SAGUER, E. Seeing Credit and Property Rights From Below: The Experience of Catalan Smallholders in the Eighteenth Century. The Economic History Review, 76, 759-782, 2023.

CONGOST, R.; LUNA, P. F. (eds), Agrarian Change and Imperfect Property: Emphyteusis in Europe (16th to 19th Centuries). Leiden: Brepols, 2018.

CONTE, L. L'ordinamento del credito: l'Unificazione. Enciclopedia Treccani, 2011. Retrieved from: https://www.treccani.it/enciclopedia/l-ordinamento-del-credito_(L%27Unificazione)/ (last visited 21 March 2024).

CRAVEN, M. Colonial Fragments: Decolonization, Concessions, And Acquired Rights. In VON BERNSTOFF, J; DANN, P. (eds), The Battle for International Law, pp. 101-123, Oxford: Oxford University Press, 2019.

CRUMMEY, D. Abyssinian Feudalism. Past and Present, 89, 115-138, 1980.

CUCINOTTA, E. Istituzioni di diritto coloniale italiano. Roma: Castaldi, 1930.

CURRY-MACHADO J. et al. The Oxford Handbook of Commodity History. Oxford: Oxford University Press, 2023.

D'IPPOLITO, L. L'Ente Colonizzazione Puglia d'Etiopia, in GHEZZI, C. Fonti e problemi della politica coloniale italiana. Atti del convegno, Taormina-Messina, 23-29 ottobre 1989, pp. 488-518. Roma: Ministero per i beni culturali e ambientali, Ufficio Centrale per i beni archivistici, 1996.

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

DE ARAUJO, A J. Colonies portugaises d'Afrique: Colonisation, émigration, deportation. Lisbon: impr. De Lahure (Paris), 1900.

DE ROBILANT, A. The Making of Modern Property: Reinventing Roman Law in Europe and Its Peripheries 1789-1950. Cambridge: Cambridge University Press, 2023.

Décret N°2018/736 du 4 décembre 2018 autorisant la conclusion par dérogation spéciale d'un bail emphytéotique entre l'Etat du Cameroun et la société PALM RESOURCES CAMEROON S.A. sur une parcelle du domaine privé de l'Etat.

DUFRÉNOY, P. Le regime foncier au Congo belge et l'Acte Torrens. Bruxelles: Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1934.

ECONOMIC DEVELOPMENT BOARD OF MADAGASCAR. Invest in Agribusiness: Madagascar, The Breadbasket of the Indian Ocean, Retrieved from: https://edbm.mg/wp-content/uploads/2018/09/INVEST-IN-AGRIBUSINESS.pdf
ELLIS, G. The Feudal Paradigm as a Hindrance to Understanding Ethiopia. Journal of Modern African Studies, 14, 275-295, 1976.

Ente Colonizzazione Puglia d'Etiopia (ECPE), Central Archive, Rome. Busta 2, fascicolo 20, nota del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste (Direzione Generale per la tutela economica dei prodotti agricoli) agli Enti di Colonizzazione (prot. n.61, div. VI) del 2 gennaio 1941. Oggetto: Applicazione della legge 29 giugno 1940-XVIII, n. 877, a favore delle famiglie numerose.

FARON, O. À propos de la modernité de l'emphytéose,' in FARON, O.; HUBERT, É. (eds). Le sol et l'immeuble: les forms dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie (xii-xix siècle), pp. 9-14. Lyon: Presses Universitaires de Lyon, 1995.

FERRER-ALÒS, L; MORENO CLAVERÍAS, M. The Origins and Evolution of the Rabassa Morta contract in Catalonia. Was It An Emphyteusis? In CONGOST, R.; LUNA, P. F. (eds), Agrarian Change and Imperfect Property: Emphyteusis in Europe (16th to 19th Centuries), pp. 155-181. Leiden: Brepols, 2018.

FOURRIER, H. La colonisation officielle et les concessions de terres domaniales en Algérie. Paris: Impr. Giard et Brière, 1915.

GARVIS, D. The Italian Coffee Triangle: From Brazilian colonos to Ethiopian colonialist. Modern Italy, 7, 1-22, 2021.

GELAW WOLDEYES, Y. Native Colonialism: Education and the Economy of Violence Against Tradition in Ethiopia. Trenton, NJ: The Red Sea Press, 2017.

GEMIE, S. Politic, Morality and The Bourgeoisie: The Work of Paul Leroy-Beaulieu (1843-1916). Journal of Contemporary History, 27/2, 345-362, 1992
.
GOR, Law Governing Land in Rwanda, 2013.

GROSSI, P. Tradizioni e modelli nella sistemazione post-unitaria della proprietà. Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico 5-6/1, 201-338, 1976-77.

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

H. TEGEGNE, Rethinking Property and Society in Gondärine Ethiopia. African Studies Review, 52/3, 89-106, 2009.

HARRIS, C. Whiteness As Property. Harvard Law Review, 106/8, 1707-1791, 1993.

HOBEN, A. Land Tenure Among the Amhara of Ethiopia. Chicago: The University of Chicago Press, 1973.

ISTITUTO COLONIALE ITALIANO. L'Oltremare, 3/1, 1929.

JOHNSTON, W.R. Emphyteusis: A Roman Perpetual Tenure. The University of Toronto Law Journal 3/2, 323-347, 1940.
LA CIVILTÀ CATTOLICA. Serie XVII, vol. V, fasc. 1165, Roma, 26 dicembre 1898.

LABANCA, N. Oltremare. Storia dell'espansione coloniale italiana. Bologna: Il Mulino 2002.

LAREBO, H. M. The Building of an Empire: Italian Land Policy and Practice in Ethiopia 1935-1941. Oxford: Clarendon Press, 1994.

LATTES, E. Studi storici sopra il contratto d'enfiteusi nelle sue relazioni col colonato, ossia dell'influenza del contratto enfiteutico sopra i progressi dell'agricoltura e sopra la libertà personale degli agricoltori, specialmente in Italia. Milano: Valentiner e Mues, 1868.

LEROY-BEAULIEU, P. Traité de la science des finances. Paris: Guillaumin & cie., 1877.

LIPSON, C. Standing Guard: Protecting Foreign Capital in the 19th and 20th Centuries. Berkeley: University of California Press, 1985.

MAUREL, A. Le Congo, de la colonisation belge à l'independence, Maspéro, 1962.

MIGNOLO, W. Delinking: The Rhetoric of Modernity, the Logic of Coloniality and the Grammar of De-Coloniality. Cultural Studies, 21/2-3, 449-514, 2007.

MONDAINI, G. Il carattere di eccezionalità della storia e del diritto coloniale e le nuove forme giuridiche d'espansione nelle colonie. Rivista coloniale, 2, 6-32, 1907.

MORRIS, J. Coffee: A Global History. London: Reaktion Books, 2019.
NGEUNGA, M. Land tenure: The legal battles of the indigenous Bagyeli in Cameroon. InfoCongo, 5th June 2020. Retrieved from: https://infocongo.org/en/land-tenure-the-legal-battles-of-the-indigenous-bagyeli-in-cameroon/

NUZZO, L. La colonia come eccezione: un'ipotesi di transfer. Rechtsgeschichte, 8, 52-8, 2006.
OHLER, C. Concessions. Max Planck Encyclopedias of International Law, 2013. Retrieved from: https://opil.ouplaw.com/display/10.1093/law:epil/9780199231690/law-9780199231690-e1512

OOSTERHOFF, A.H. The Law of Mortmain: An Historical and Comparative Review. The University of Toronto Law Journal, 27/3, 257-334, 1977.

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

PACE GRAVINA, G. Ascesa e caduta del dominio diretto. Una lettura dell'enfiteusi. Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico, 42, 435-469, 2013.

PACE GRAVINA, G. La terra e il codice: l'enfiteusi. Milano: Giuffré, 2023.

PALERMO, A. Enfiteusi, superficie, oneri reali, usi civici. Torino: UTET, 1965.

PANZA, Valerio. La colonizzazione giuridica dell'Eritrea: diritto coloniale tra scienza giuridica, antropologia, etnografia giuridica (1880-1912). PhD Thesis, University of Naples, 2015.

PEDROZA, M. Archaic Institutions and Economic Growth: Coffee Plantations, Emphyteutic Contracts, and Slavery in Nineteenth-Century Brazil. Études rurales, 205, 22-44, 2020.
Rassegna economica dell'Africa Italiana, 26, 1938.

REYNOLDS, S. Fiefs and Vassals: The Medieval Evidence Reinterpreted. Oxford: Clarendon Press, 1994.

ROMANO, S. Corso di diritto coloniale Italiano impartito nel R. Istituto di Scienze Sociali C. Alfieri di Firenze. Roma: Athenaeum, 1918.

SALAYMEH, L.; MICHAELS, R. Decolonial Comparative Law: A Conceptual Beginning. Rabels Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht, 86/1, 166-188, 2022.

SOHIER; A. Le droit coutumier congolais, branche nouvelle du droit. Élisabethville: Éditions de la Revue Juridique du Congo Belge, 1935.

TEGEGNE, Habtamu Mengistie. Land Tenure and Agrarian Social Structure in Ethiopia, 1636-1900, PhD Thesis, University of Illiniois, 2011.
Theoretical Inquiries in Law, Special Issue on The History of Legal Transplantations, 10/2, 2009.
TRENTO, G. Pier Paolo Pasolini and Pan-Meridional Italianness. In DI BIASI, L; GRAGNOLATI, M; HOLZHEY, C. F. E. (eds). The Scandal of Self-Contradiction: Pasolini's Multistable Subjectivities, Geographies and Traditions, pp. 59-83. Wien: Turia + Kant, 2012.

VALENTI, G. L'enfiteusi e la questione agraria in Italia e in Irlanda. Giornale degli economisti, 4/2-3, 222-249, 1889.

VIDAL, M. Sur les incertitudes juridiques de l'emphytéosie au XIXe siècle. Revue historique de droit français et étranger, 86/2, 263-273, 2008.

WIEACKER, F. A History of Private Law in Europe. Oxford: Clarendon Press, 1995.

ZOLLMANN, J. German Colonial Law and Comparative Law, 1884-1919. DUVE, T. (ed). Entanglements in Legal History: Conceptual Approaches, pp. 253-294. Frankfurt: Max Planck Institute for European Legal History, 2014.

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631

ZUBAIR ABBASI, M. The Classical Islamic Law of Waqf: A Concise Introduction, Arab Law Quarterly 26/2, 121-153, 2012.

Sobre a autora
Francesca Iurlaro é professora de Direito Internacional Público na Universidade Koç, em Istambul.

Créditos de autoria
A autora é a única responsável pela redação do artigo.

Declaração sobre conflito de interesses
Não há possíveis conflitos de interesse na realização e comunicação das pesquisas.

Informações sobre financiamento
Este artigo foi escrito no âmbito do programa Decolonial Comparative Law, organizado e gerido pelo Instituto Max Planck de Direito Comparado e Internacional Privado. Esta edição deu origem a dois eventos científicos coorganizados com parceiros brasileiros, um com a Universidade Católica de Brasília (UCB) e outro com a Universidade Federal da Bahia (UFBA). O workshop conferência que levou à finalização do artigo foi financiada pela Max Planck Förderstiftung.

Declaração de Disponibilidade de Dados
Os dados que sustentam as conclusões deste estudo estão disponíveis junto ao autor correspondente, mediante solicitação.

Declaração sobre o Uso de Inteligência Artificial
Não foi utilizada ferramenta de IA no desenvolvimento deste trabalho.

Editoras Responsáveis pela Avaliação e Editoração
Carolina Alves Vestena e Bruna Bataglia.

Este documento possui uma errata: https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/95630

Copyright © 2025 Francesca Iurlaro
https://doi.org/10.1590/2179-8966/2025/94631 | ISSN: 2179-8966 | e94631