

Rebeca Maria Aguiar do Nascimento

Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Geografia  
Universidade Federal da Paraíba  
rebeca.ufpb@gmail.com

Doralice Sátyro Maia

Professora Doutora do Programa de Pós-Graduação em Geografia  
Universidade Federal da Paraíba  
doralicemaia@hotmail.com

---

# Os Impactos Iniciais da Lei de Terras de 1850 na Estrutura Fundiária da Cidade da Parahyba

## Resumo

O presente artigo busca analisar a repercussão da Lei de Terras (1850) e das demais normativas implementadas, entre 1850 e meados do século XX, na estrutura fundiária da Cidade da Parahyba. A pesquisa fundamenta-se na perspectiva da Geografia Histórica, considerada por Philo (1996) como uma subdisciplina, tendo, por objetivo principal, espacializar os fenômenos do passado com a finalidade de compreender os processos que levaram à realidade atual. Parte-se do entendimento de que um estudo crítico se constrói através da interação da sucessão temporal com a simultaneidade espacial para então se apresentar uma análise da estrutura fundiária das principais ruas da Cidade da Parahyba. Acredita-se que o processo de privatização do solo urbano institucionalizado pela Lei de Terras (1850) é um marco importante para a compreensão da cidade, da vida urbana e, portanto, da rua. Assim, o foco deu-se na incidência da Lei de Terras nas principais ruas da Cidade da Parahyba, a Rua General Osório (Rua Nova/ Marques do Herval), Duque de Caxias (Rua Direita) e Visconde de Pelotas (Rua da Cadeia). Assim, revela-se que as normativas que dão respaldo à privatização da terra urbana, à salubridade e ao aformoseamento da cidade modificaram não só a estrutura fundiária, como também a morfologia e o conteúdo da cidade e da vida cidadina.

**Palavras-chave:** Lei de Terras, Estrutura Fundiária, Cidade da Parahyba.

## **Abstract**

### THE INITIAL IMPACTS OF THE 1850 LAND LAW OVER THE LAND STRUCTURE OF THE CITY OF PARAHYBA

The present article seeks to analyze the repercussion of the Land Law (1850) and other norms installed between 1850 and mid-twentieth century, over the land structure in the city of Parahyba. The research is based on the Historical Geography perspective, regarded by Philo (1997) as a sub-discipline whose main goal is to spatialize the phenomena of the past aiming at comprehending the processes that have led the current reality to be this. The starting point is to understand that a critical study is built up by means of interaction of temporal succession along with the spatial simultaneity for an eventual land structure analysis of the main streets of the city of Parahyba to be presented. The urban soil's privatization process institutionalized by the Land Law (1850) is believed to be an important mark for the comprehension of the city, of urban life and, finally, of the street. Thus, the focus was on the incidence of the Land Law on the main streets of the city of Parahyba which are Rua General Osório (Rua Nova/ Marques do Herval), Duque de Caxias (Rua Direita) and Visconde de Pelotas (Rua da Cadeia). Thus, it is revealed that the norms which provide support to the urban land privatization, salubrity and embellishment of the city have changed not only the land structure but also the morphology and contents of the city and city life as well.

**Key-Words:** Land Law, Land Structure, City of Parahyba.

## **1. Notas Iniciais**

No século XIX, o conjunto de transformações econômico-sociais (instituição da propriedade privada e a implantação do Estado Liberal entre outras) implicou na elaboração de normativas e, por sua vez, em intervenções urbanas. A partir do levantamento documental, observamos que datam do século XIX as normativas urbanas que implicaram em grandes transformações na Cidade da Parahyba, tanto no que se refere a sua morfologia, quanto à conduta, às festividades e à vida na cidade. Este levantamento inicial nos conduziu a uma pesquisa mais apurada nos arquivos públicos para registrar as normativas que tiveram implicações na ordenação e mesmo na conduta da vida da cidade.

Neste artigo buscamos analisar como a Lei de Terras (1850) e demais normativas urbanas implementadas, entre 1850 e meados do século XX, repercutem na estrutura fundiária da Cidade da Parahyba. Parte-se do

entendimento de que o processo de privatização do solo urbano institucionalizado pela Lei de Terras (1850) é um marco importante para a compreensão da cidade, da vida urbana e, portanto, da rua. As notas aqui apresentadas resultam de duas pesquisas: “A rua e a cidade: geografia histórica, morfologia urbana e cotidiano” e de um subprojeto desta derivada intitulado de “A estrutura fundiária das ruas da Cidade da Parahyba na segunda metade do século XIX e início do século XX”<sup>1</sup>.

Assim, nosso recorte espacial são as ruas que compõem a Cidade Histórica da então Cidade da Parahyba, compreendendo as principais ruas da Cidade Alta: a Rua General Osório (Rua Nova/ Marques do Herval), Rua Duque de Caxias (Rua Direita) e a Rua Visconde de Pelotas (Rua da Cadeia). Investigamos as modificações dessas ruas a partir da promulgação da Lei de Terras (1850), bem como das normativas decretadas pelas gestões locais. Este conjunto de legislações tinha como principais objetivos legitimar a propriedade privada, alinhar e ordenar as ruas, bem como determinar as novas condutas que teriam de ser cumpridas pelos habitantes, tanto as referentes à construção de habitações, como sobre o comportamento na cidade que aspirava pela “civilidade”.

Na nossa análise, a rua é entendida como um elemento basilar para compreensão das transformações da cidade e a expressão do urbano. Portanto, na rua se materializam as transformações da cidade, através de seu desenho, de suas formas, de usos e das manifestações sociais em momentos históricos distintos de acordo com as posturas e com as normativas da cidade. Como escreve Regina Meyer (1993), a rua pode ser considerada um elemento intrínseco do sistema estrutural inteiramente articulado ao sistema funcional, sendo instrumento e resultado do processo de urbanização.

O recorte temporal compreende o período de 1850 aos primeiros anos do século XX. Inicia-se com 1850, por ser este o ano da promulgação da Lei de Terras e finaliza-se nos primeiros anos do século XX, pois a partir de então se constata de forma evidente a consolidação do parcelamento do solo nas ruas estudadas, bem como se identificam características específicas na negociação (compra e venda) de imóveis na Cidade da Parahyba, além de constatarem-se várias modificações no desenho da referida cidade.

Alterações estas que tiveram como objetivo adequar a cidade à nova lógica vigente.

Nos documentos oficiais encontrados são constantes as determinações a respeito de obras nas ruas da cidade. Obras estas feitas pra calçar, nivelar, alinhar e alargar as suas ruas. Ao mesmo tempo são vários os registros de cidadãos que reclamam da presença de detritos daquelas obras nas ruas, que se contrapunham ao objetivo de embelezar, ou como expressam “aformosear” a cidade.

A preocupação com o embelezamento atrelada à concepção de limpeza e higiene está pautada no Higienismo. No período estudado, identificamos vários registros que se referem à limpeza das ruas e das fontes da cidade; à necessidade de edificação de armazém “com os preceitos da higiene pública para receber todo o querosene e phosphoro que forem importados”; solicitação de inspeção médica para “examinar o estado de insalubridade da capital e indicar as medidas que devem ser tomadas”; e ainda à demolição das casas de palha que se encontravam no perímetro da cidade. Desde então se proíbe a construção de novas palhoças, as reformas nas já existentes, bem como a edificação de outras (Documentos do Arquivo Histórico do Estado da Paraíba, 1861 e 1871).

Consequentemente, o Higienismo não vai apenas determinar as ações de limpeza nas ruas da cidade, mas também exigir um ordenamento e outro traçado urbano. Assim, as determinações de higiene somadas às exigências da transformação da terra em mercadoria, que implica no parcelamento do solo, vão modificar a morfologia urbana.

A respeito do traçado urbano e do parcelamento do solo, vários são os termos que os nomeiam: alinhamento, demarcação, desincorporação, arruamento, as datas ou dadas de chão, e por fim os lotes e os loteamentos que surgem tão somente com o sistema de compra e venda da terra. Tais designações refletem o conjunto de mudanças ocorridas na cidade e particularmente nas suas ruas.

O parcelamento é um mecanismo de transformação do uso do solo e também de produção de aumento do seu “valor”<sup>2</sup>. Como bem escreve Capel (2002, p. 81), *“la parcelación es el mecanismo esencial para la transformación de suelo rústico en urbano, lo que produce un aumento del valor del mismo.”*

Assim, o plano ortogonal com ruas retilíneas, paralelas e perpendiculares, propaga-se universalmente, uma vez que o mesmo facilita o parcelamento.

E, como afirma Murilo Marx (1991), esses traços mais regulares, áreas públicas mais definidas e amplas, revelam não só uma racionalidade, mas também “uma lógica de partilha do solo, tendo em vista a comercialização”. A partilha do solo é, portanto, a principal responsável pela abertura de novos bairros, pelo parcelamento de glebas feito por empreendimentos imobiliários (MARX, 1991, p. 123-127). Essa concepção, mesmo que lentamente, vai se expandindo aos diversos centros urbanos brasileiros, inicialmente, Rio de Janeiro, Salvador, São Paulo, Manaus, Curitiba, Porto Alegre, Fortaleza e também Parahyba.

Na busca de uma melhor avaliação de como se encontrava a conformação da Cidade da Parahyba em meados do século XIX, consultamos o artigo Nossa capital em 1850 de F. Vidal Filho (1958), publicado na Revista Instituto Histórico e Geográfico da Paraíba e a obra de Archimedes Cavalcanti (1972), A Cidade da Parahyba na época da independência. Os autores, com base nos dados da Câmara Municipal, apresentam o traçado da cidade em meados do século XIX. Esse espaço, caracterizado por sua divisão original em Cidade Alta e Cidade Baixa, em 1850, era composto por 1084 casas, sendo 39 sobrados (VIDAL FILHO, 1958, p.134).

A Cidade Baixa, conhecida pelo nome de Varadouro, era simbolizada pelo cais do Sanhauá e espaços contíguos que compunham um misto de área residencial e comercial, onde famílias de negociantes e seus caixeiros acomodavam-se nos andares superiores de sobrados. No térreo, os estabelecimentos comerciais: “armazéns, boticas, lojinhas” (CAVALCANTI, 1972, p.39). Nessa porção da cidade, distribuíam-se as seguintes ruas: Império, com a travessa do mesmo nome e a do Fogo, Quartel, Boa Vista, Flores, Raposa, Gravatá, Consumo, Carro, Viração, Alegria, Pedras, Areia, Varadouro, Gameleira, Convertidas (Maciel Pinheiro), S. Pedro Gonçalves e ainda a travessa do Tanque e a Cacimba dos Milagres, além do Largo da Gameleira (Praça Álvaro Machado), o Pátio e o Beco da Alfândega (Rua João Suassuna).

Fazendo a ligação da Cidade Baixa com a Alta, existiam a Estrada do Carro (Barão do Triunfo), Ladeira de São Francisco e a Rua da Areia, “já

beneficiada em parte com imperfeito calçamento de pedras pontiagudas” e por onde “desfilaria sob arcos de triunfo o Imperador Pedro II e nela despontaria contagante o primeiro carnaval da Paraíba” (CAVALCANTI, 1972, p. 39).

Na Cidade Alta, encontravam-se as ruas: Direita, Misericórdia, Nova, Matriz, S. Bento Medalha, Mercê, Mangueira, Cadeia, Diniz, Carmo, S. Francisco, Aurora, Tambiá, Lagoa e Trincheiras, o Largo do Erário e o Beco da Companhia. Nesse traçado de ruas, incertas e tortuosas, distribuía-se as casas e os sobrados da cidade.

No final do século passado e início do século XX, nas ruas traçadas nessas duas porções da Cidade da Parahyba, como disse Mariz (1978), já se viam muitos sobrados e casas nobres dos senhores de engenho que aqui vinham “invernar”, como também dos negociantes “ricos do Varadouro que tinham suas vivendas residenciais na própria rua deste nome, depois Visconde de Inhaúma e hoje João Suassuna, e nas ruas das Convertidas, hoje Maciel Pinheiro, da Areia, Viração, Direita” ou ainda nos sítios de Tambiá e Trincheiras. Acrescenta o autor: “Os sobrados de três pavimentos da Rua do Varadouro eram armazém, morada do negociante e dormida dos caixeiros, ao mesmo tempo” (MARIZ, 1978, p. 90-91).

Como se vê, a morfologia da Cidade da Parahyba era fortemente demarcada pelas duas áreas, Cidade Alta e Cidade Baixa, estando a atividade comercial centrada na última. Ainda referente ao século XIX, vale acrescentar que sua expansão seguia duas direções: nordeste e sudeste. Entre essas duas, havia o sítio Lagoa, grande área alagadiça já conhecida como Lagoa, que representava um problema no que diz respeito ao controle das infecções, como também ao crescimento da cidade.

As normativas determinadas pelo governo local têm como pressuposto a Lei de Terras (Lei n. 601), por se tratar de uma lei de âmbito nacional que provoca em instâncias locais uma legislação ou um conjunto de posturas voltadas para o controle do espaço citadino e que, por conseguinte, tem maiores implicações nas ruas principais da cidade. Inicialmente tais normativas incidem nas ruas principais da Cidade Alta, onde se localizam os principais prédios públicos e sobrados.

A pesquisa fundamenta-se na perspectiva da Geografia Histórica, considerada por Philo (1996) como uma subdisciplina, tendo, por objetivo principal, espacializar os fenômenos do passado com a finalidade de compreender os processos que levaram à realidade atual. A importância da Geografia Histórica dá-se por fazer com que uma sensibilidade geográfica seja introduzida no estudo dos fenômenos do passado que são a própria substância da história e que atraíram a atenção dos historiadores e de outros estudiosos das ciências sociais. O autor supracitado acrescenta que os conjuntos de “fatores geográficos são fundamentais para a criação de cada pedaço de história” (PHILO, 1996, p. 269-270).

Essa reconstrução do espaço em tempos pretéritos, segundo Abreu (2006), se compara a um trabalho de montar peças de um quebra cabeça, pois sempre estamos alimentando nossas pesquisas com um trabalho por vezes árduo de coletar, ler, conectar, contextualizar, conhecer fontes de documentos históricos que tanto podem ser oficiais como não oficiais.

**Figura 1**

FOTO DA RUA DIREITA, CIDADE ALTA, 1871



Acervo: NDIHR - UFPB.

**Figura 2**

FOTO DA RUA MACIEL PINHEIRO  
(RUA DO COMÉRCIO), 1913



Acervo: NDIHR - UFPB.

**Figura 3**  
FOTO DA RUA NOVA, CIDADE ALTA, 1920



Acervo: NDIHR - UFPB.

**Figura 4**  
FOTO DA RUA DO MELÃO, CIDADE BAIXA, 1904



Acervo: NDIHR - UFPB.

Desta forma, para entendermos com mais profundidade como se deu a implicação da Lei de Terras na morfologia e na vida dos habitantes da Cidade da Parahyba, além de pesquisarmos os documentos oficiais anteriormente mencionados (cartas, leis, decretos, posturas da Província da Parahyba), recorreremos ao levantamento e posterior análise das escrituras de imóveis das ruas estudadas. Esse material mostrou-se de suma importância para recomposição do quadro fundiário da Cidade da Parahyba entre os anos de 1850 e os anos iniciais do século XX.

Para esse levantamento foram elaboradas fichas documentais que possibilitaram o registro de informações retiradas das escrituras referentes ao ano de construção, de compra/venda, às características das edificações e a sua disposição na rua, entre outras informações que serão apresentadas neste artigo. As escrituras dos imóveis transcritas constituem importantes fontes primárias, pois elas são os primeiros documentos oficiais referentes à negociação de imóveis no período estudado, no Cartório de Registro de Imóveis Carlos Ulisses.

Com esses recursos metodológicos, conseguimos recompor um quadro inicial da estrutura fundiária das principais ruas da Cidade da Parahyba no final do século XIX e primórdios do século XX. Contudo, antes de apresentarmos quais as repercussões da Lei de Terras na Cidade da Parahyba, faz-se necessária uma breve exposição a respeito do contexto político e econômico brasileiro no momento da institucionalização da Lei de Terras (1850) para retomarmos as ideias que norteiam nossa análise. Desse modo,

inicialmente discorreremos sobre o contexto e os principais atores políticos responsáveis pela implementação da referida lei e, posteriormente, apresentamos as principais implicações da institucionalização da propriedade privada na estrutura fundiária da Cidade da Parahyba. Por fim, expomos a incidência da referida lei na estrutura fundiária das principais ruas da Cidade Alta.

## **2. A institucionalização da Lei de Terras**

No Brasil, o século XIX é marcado por dois processos no âmbito da legislação que afetam o ordenamento espacial e o quadro sócio-econômico, ambos imbricados ao próprio desenvolvimento do modo de produção capitalista. São estes: a suspensão do tráfico negreiro e a promulgação da Lei de Terras (1850). De acordo com Marx (1999, p.16): “Inicia-se a lenta marcha para a abolição do trabalho escravo, novas regras são estabelecidas para a circulação do capital, transforma-se o conceito e procedimento de apropriação da terra”.

A substituição do trabalho escravo pelo trabalho assalariado vai se dando, mas já sob a jurisdição da propriedade privada. O debate na Câmara e no Senado durou aproximadamente doze anos. Inicia-se em 1838 quando é criada uma comissão com o intuito de formular leis que regulamentassem a venda de terras. Após um longo intervalo temporal, aprova-se o Projeto n. 94 denominado “Divisão de terras e colonização”, sancionado pela Câmara em 1850, sendo nomeado de Lei de Terras, Lei n° 601 (SMITH, 1990). De acordo com Smith, os defensores do projeto afirmavam que:

[...] Como a profusão de terras tem, mais que outras cousas, contribuído para a dificuldade que hoje se sente de obter trabalhadores livres é seu parecer que d’ora em diante sejam as terras vendidas sem exceção alguma. Aumentando-se, assim, o valor das terras e dificultando, conseqüentemente, a sua aquisição, é de esperar que o imigrado pobre alugue o seu trabalho efetivamente por algum tempo, antes de obter meios de se fazer proprietário (SMITH, 1990, p. 306).

Sabe-se que a elite brasileira era essencialmente agrária, entretanto, no final do século XIX, esta que ainda residia no campo passa a habitar a cidade. Afinal, a elite agrária buscava na cidade uma vida social mais

intensa. Na Cidade da Parahyba, várias casas localizadas na Cidade Alta funcionavam como segunda residência dos senhores de engenho e fazendeiros, ou seja,

[...] aos povoados ou à vila, onde sem dúvida seus sobrados ou solares não tinham rivais, os sesmeiros iam tão somente cumprir obrigações comerciais, sociais e, principalmente, institucionais. Missas, procissões, efemérides reais [...] sessões da câmara (MARX, 1999, p. 22).

Além dos senhores de engenho e fazendeiros, a elite da Cidade da Parahyba também era constituída pelos comerciantes, proprietários dos sobrados na Cidade Baixa, sobrados estes que funcionavam como estabelecimento comercial no térreo e como residência do próprio comerciante no primeiro pavimento.

A análise documental permite afirmar que a Lei de Terras (1850) imprimiu a concepção da terra enquanto um bem material inviolável, adquirido com base no poder do capital, dentro das diretrizes jurídicas. Contudo, as modificações no tratamento dos bens imóveis nas cidades não se dão de imediato, mesmo porque não havia nitidez na divisão campo e cidade (MAIA, 2006).

Data de 30 de janeiro de 1854 o Regulamento que esclarece a aplicação da Lei de Terras, determinando o Registro Geral de Terras. No que concerne ao Registro Geral de Terras, o capítulo IX do art. 91, do Regulamento, determina que: “Todos os possuidores de terras, qualquer que seja o título da sua propriedade, ou posse, são obrigados (1) a fazer registrar as terras, que possuírem, (2) dentro dos prazos marcados pelo presente regulamento”. Entretanto, os prédios urbanos que pagavam a Décima Urbana ficaram de fora dessa obrigação do registro conforme o art. 91 do Regulamento de 30 de janeiro de 1854:

[...] se observe em geral como linha de separação a demarcação da décima urbana, declarando-se na obrigação do registro todos os terrenos, que estão fora da dita demarcação; e que, quando aconteça acharem-se dentro desta alguns, que são destinados para a lavoura ou criação, em tal caso ficam nas Províncias autorizados os Presidentes para fazer huma circumscripcao especial para aquelle fim, bem como para estabelecer hum limite nas povoações, onde não haja demarcação da décima [...] (GLEZER, 2007, p. 65).

Na Cidade da Parahyba, o Registro Geral de Terras<sup>3</sup> foi finalizado em 13 de janeiro de 1856, sendo entregue 64 declarações de posses de terras. Todas estas propriedades localizavam-se em áreas exteriores à de cobrança da décima urbana<sup>4</sup>. Os registros tratavam das possessões localizadas principalmente em Jaguaribe (área Sul), Mandacarú (na direção Nordeste) e Sítio Água Fria (Sudeste)<sup>5</sup>. Destas localidades, a mais próxima era Jaguaribe, que, a partir do século XIX, passa a ser ocupado de forma efetiva. No Registro de Terras na Cidade da Parahyba, foram ainda anotados 19 registros de edificações e terrenos situados na área efetivamente ocupada, nas ruas da Misericórdia, Cadeia, Duque de Caxias, Trincheiras, Direita, Mercez e Nova. Todas ruas situadas na Cidade Alta.

Verificamos que a décima urbana teve grande importância, pois ela tornou-se sinônimo de área urbana, ou seja, o espaço urbano da cidade foi delimitado com base na área atingida pela décima urbana, gerando alguns problemas, visto desconsiderar a efetiva ocupação e a distribuição da população.

### **3. Estrutura Fundiária da Cidade da Parahyba – A terra urbana transformada em mercadoria**

A Cidade da Parahyba, no período compreendido entre a segunda metade do século XIX e início do século XX, tem seu espaço organizado e controlado pelos princípios do Movimento Higienista, pela adoção de traços modernos nas principais ruas e pela institucionalização da propriedade privada da terra. O pensamento higienista fundamenta as intervenções urbanas ocorridas em várias cidades do mundo, entre elas a Cidade da Parahyba. O higienismo corresponde:

[...] a uma série de teorias, normativas e formulações que dizem respeito à adequação dos espaços aos princípios de salubridade, higienização e embelezamento. Estes princípios, junto às teorias sobre o contágio e a proliferação de doenças dão início a sua nova forma de pensar e de gerir os espaços, sobretudo o das cidades[...] (SÁ, 2009, p.15).

Em fins do século XIX, eram muitos os problemas que contradiziam os preceitos de higiene, salubridade e modernidade, tais como: tortuosidade

das ruas, ausência de serviços básicos e proliferação de casas de palha. Assim, na virada do século, a Cidade da Parahyba acompanha outras cidades como Rio de Janeiro, São Paulo e Recife, entre outras, adotando as práticas higienistas e buscando empreendimentos modernos para embelezamento da cidade. Entre as medidas que visavam à salubridade da cidade da Parahyba podemos citar: a construção do cemitério Senhor da Boa Sentença, em 1854; construção e reformas de hospitais administrados pela Santa Casa da Misericórdia; a transferência do matadouro público situado na Rua das Trincheiras para a Cidade Baixa, em 1885; implementação do abastecimento de água na cidade, em 1912.

Na Cidade da Parahyba não existia um plano de Reforma Urbana, contudo destacavam-se no final do século XIX e início do XX, como já anunciado, a instalação de equipamentos e as alterações na morfologia da cidade, particularmente nas vias de maior importância sócio-econômica. Vale salientar que, no caso da capital paraibana, a instalação de incrementos urbanos não é resultado do crescimento industrial, e sim do processo mundial de modernização dos espaços físicos e dos costumes dos habitantes da cidade.

No início do século XX, na Cidade da Parahyba ocorreu uma maior circulação de pessoas, mercadorias e dinheiro advindo das altas na produção e comercialização do algodão. Esse processo de urbanização tem como resultado a vinda e a instalação efetiva da elite rural na cidade, promovendo a ascensão das atividades próprias da cidade e a solicitação de incrementos urbanos. Entre eles pontuamos: a instalação da iluminação elétrica, em 1910; a construção do jardim público, em 1879; a criação da Estrada de Ferro; surgimento de casas comerciais especializadas; a primeira agência do Banco do Brasil; serviço de telefonia; primeira expansão planejada, com a criação do bairro Jaguaribe; e a construção de praças (TINEM, 2006).

Esse período é marcado pela legitimação da propriedade privada da terra, como mecanismo jurídico para aprisionamento da terra e controle do espaço urbano e de seus cidadãos. Assim, propomos desvendar a Cidade da Parahyba e a estrutura fundiária que dá suporte às ações interventoras dos gestores, subsidiadas nas ideias de mercantilização da terra urbana, de salubridade, embelezamento e circulação das suas principais vias.

Vale ainda destacar que, no período estudado, a Cidade da Parahyba estava concentrada nas suas porções de origem, ou seja, Cidade Alta e Cidade Baixa. Na primeira, localizavam-se os edifícios religiosos e administrativos e as principais residências, já na segunda concentravam-se as atividades comerciais, alfandegárias e portuárias.

Em princípio tratava-se de um núcleo urbano, segundo alguns viajantes, pequeno e carente de alguns equipamentos. O plano urbano obedecia à topografia do relevo local, sendo definidor da morfologia. Essa configuração territorial afeta a esfera da vida social, cultural e urbana da capital, tendo o rio grande importância para a dinâmica da cidade. Inicialmente, às margens do rio, avistavam-se uns poucos equipamentos necessários ao funcionamento do ancoradouro instalado no Varadouro, estando o maior número de edificações localizadas acima do tabuleiro.

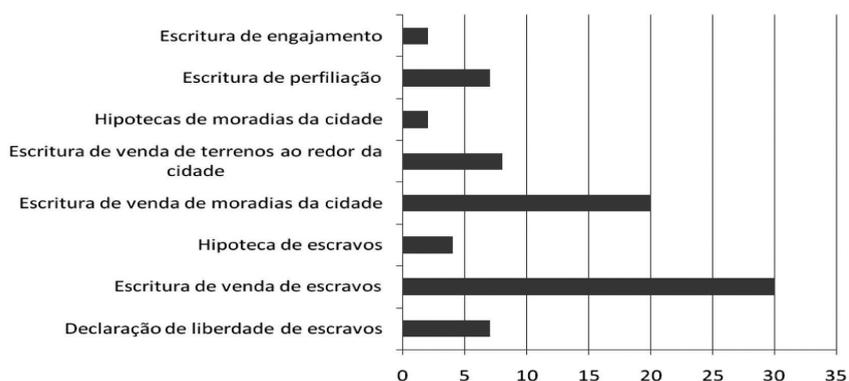
Na morfologia da Cidade da Parahyba destacavam-se os edifícios das ordens religiosas dos franciscanos, dos jesuítas, dos beneditinos e dos carmelitas. Estas ordens religiosas se configuravam como vetores de ocupação, com seus patrimônios imobiliários e fundiários tendo forte relação com os senhores de terra, interferindo nas formas de organização territorial. Pois, nos primeiros séculos, a terra urbana tem como grandes proprietários a Coroa portuguesa e as ordenações religiosas (FRIDMAN, 1994, p.11).

Em 1850, de acordo com Vidal Filho (1958), as ruas da Cidade da Parahyba não se encontravam todas edificadas, tendo destaque a Rua das Convertidas (Maciel Pinheiro), com 129 edificações, e, logo depois, a Rua Direita, contando com 123. Já a Rua Nova só possuía 65 prédios urbanos e a Rua da Cadeia (Visconde de Pelotas) 60 edificações. Além disso, Vidal Filho afirma a existência de escravos proprietários, cita a casa nº 3, situada na Rua da Alegria, pertencente ao cativo Pedro do Marchand.

As casas residenciais eram modestas, obedecendo à arquitetura típica das residências coloniais, sendo baixas, feitas de pedra e cal, com o desenho do telhado em duas águas, que em dias de chuva lançava a água nas calçadas e no próprio leito das ruas. Alguns sobrados representavam a imponência arquitetônica e o *status* de vida de seus proprietários. Os edifícios públicos eram poucos e bastante limitados, carentes e inadequados.

Apesar da quantidade considerável de residências, o negócio imobiliário ainda não estava consolidado, como podemos constatar no gráfico 1, devido a pouca dinâmica da cidade. O gráfico foi elaborado com base na coleta e na leitura das escrituras do Primeiro Livro de Registro de Escrituras (1864 e 1865), que mostra que a maior parte dos registros estava ligada ao grande negócio de escravos, ocupando uma posição de destaque diferentemente do que ocorria com o mercado de terras.

**Gráfico 1**  
OS REGISTROS DE NEGOCIAÇÕES



Fonte: Primeiro Livro – Registro de Escrituras – Cartório Carlos Ulisses. Levantamento realizado no período de agosto de 2009 a dezembro de 2010.

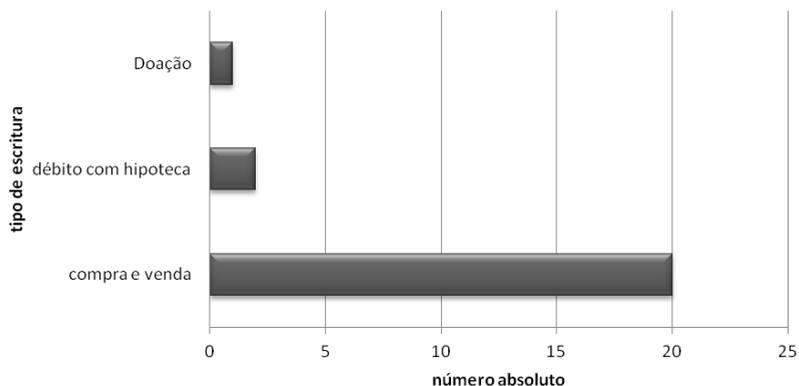
Os registros cartoriais demonstram que, entre 1864 e 1889, a principal mercadoria ainda era o escravo, totalizando trinta escrituras de compra e venda, quatro escrituras de hipotecas de escravos e sete declarações de libertação de escravos, somando quarenta e uma escrituras de negociações em que o escravo aparece como mercadoria. Já as negociações de terrenos ou de edificações estavam distribuídas da seguinte forma: duas escrituras de hipotecas de edificações, localizadas no perímetro urbano da cidade; vinte escrituras de compra e venda de imóveis situados na cidade; oito escrituras de compra e venda de terrenos circunvizinhos ao perímetro urbano da Cidade da Parahyba. Ao todo foram trinta transações contidas no primeiro livro cartorial em que a mercadoria consistia de terrenos e edificações na Cidade da Parahyba.

Outro ponto que revela a comercialização de imóveis ainda pouco dinâmica é a restrição dos tipos de negociações que, em suma, resumiam-se à compra-venda, à doação e à hipoteca dos imóveis situados na Cidade da Parahyba entre os anos de 1864 e 1889 (Gráfico 2). No decorrer dos anos iniciais do século XX veremos como esse quadro muda.

Das vinte e três escrituras transcritas constatam-se três tipos de negociações: doação (essa escritura não consta no gráfico anterior), débito com hipoteca e compra e venda. Além da pouca variação dos tipos de negociações pode-se observar que uma maioria de vinte escrituras era de compra e venda contra duas de débito com hipoteca e uma de doação.

### Gráfico 2

TIPOS DE NEGOCIAÇÕES ENVOLVENDO IMÓVEIS NA CIDADE DA PARAHYBA (1864-1889)

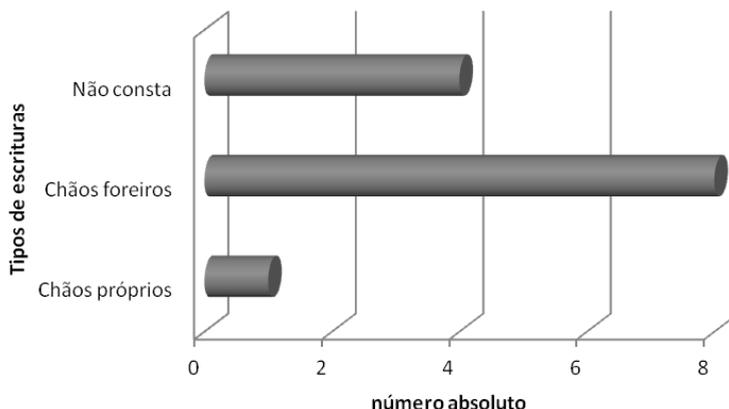


Fonte: Escrituras de Imóveis – Cartório Carlos Ulisses. Levantamento realizado no período de agosto de 2009 a dezembro de 2010.

Entretanto, o principal elemento que caracteriza o período analisado é a situação da posse dos terrenos, já que o pagamento do foro era algo muito presente no cotidiano da cidade e na comercialização de edificações e terrenos das ruas estudadas – a Maciel Pinheiro, a Barão do Triunfo, a Nova, a Direita e a Visconde de Pelotas (Gráfico 3).

**Gráfico 3**

SITUAÇÃO DE POSSE DOS TERRENOS DE IMÓVEIS NEGOCIADOS DAS RUAS ESTUDADAS (1864-1889)



Fonte: Escrituras de Imóveis – Cartório Carlos Ulisses. Levantamento realizado no período de agosto de 2009 a dezembro de 2010.

Vale lembrar que, na Cidade da Parahyba, as instituições religiosas tinham forte relação com os senhores de terra. De acordo com Fania Fridman (1994), nos primeiros séculos da formação do Brasil, a terra urbana tem como grandes proprietários a Coroa Portuguesa e as Ordenações Religiosas. Essas ordens religiosas, ao se instalarem nas cidades, recebiam terras que eram utilizadas para edificarem suas igrejas e conventos, mas também serviram para promover a ocupação via aforamento. Essa ligação entre Estado e Igreja permitia um controle no cotidiano das pessoas, afinal o Estado exercia o controle com base na legislação e a Câmara era a responsável pela distribuição, pela compra e venda de terras urbanas.

As Igrejas, possuidoras de muitas terras e casas no perímetro urbano, através do aforamento, promoveram a ocupação da cidade. Ao mesmo tempo em que a população se “sentia” grata por ter acesso ao uso do solo, configura-se um “controle” religioso sobre as pessoas. Assim, em muitas escrituras das ruas estudadas, especifica-se a situação de posse do terreno e a quem se deve pagar o foro, contudo não conseguimos identificar o valor deste foro (Quadro 1).

### Quadro 1

SITUAÇÃO E TIPOS DE IMÓVEIS NEGOCIADOS DAS RUAS ESTUDADAS (1864-1889)

Rua	Tipo De Imóvel	Situação De Posse Do Terreno
Maciel Pinheiro	Dois terrenos para construção de casas	Chãos próprios
Barão do Triunfo	Três casas	Chãos foreiros ao Mosteiro de S. Bento
Maciel Pinheiro	Casa	Chãos foreiros
Visconde de Pelotas	Casa n. 35	Chãos foreiros
Direita	Sobrado n. 40	-
Maciel Pinheiro	Casa térria	-
Direita	Sobrado n. 51	-
Maciel Pinheiro	Sobrado n. 16 e casa térria n. 12	-
Visconde de Pelotas	Casa n. 45	Chãos foreiros ao Convento do Carmo
Nova	Casa n. 52	Terrenos foreiros a Santa Casa de Misericórdia
Visconde de Pelotas	Casa n. 89	Terrenos foreiros a Santa Casa de Misericórdia
Nova	Parte da casa n. 51	Terrenos foreiros ao Mosteiro de S. Bento
Maciel Pinheiro	Casa n. 145	Terrenos foreiros ao Mosteiro de São Bento

Fonte: Escrituras de Imóveis – Cartório Carlos Ulisses. Levantamento realizado no período de agosto de 2009 a dezembro de 2010.

Como consta no Quadro 1, só o Mosteiro de São Bento, nesse primeiro momento, tem cinco edificações (as três casas da Rua Barão do Triunfo, uma casa na Rua Nova e a casa n. 145 na Rua Maciel Pinheiro). Nas transações estabelecidas, seus vendedores declararam serem as edificações aforadas, cujos terrenos pertencem ao mosteiro. A Santa Casa de Misericórdia também aparece como possuidora dos terrenos das casas n. 52 e n. 89, respectivamente situadas na Rua Nova e na Rua Visconde de Pelotas.

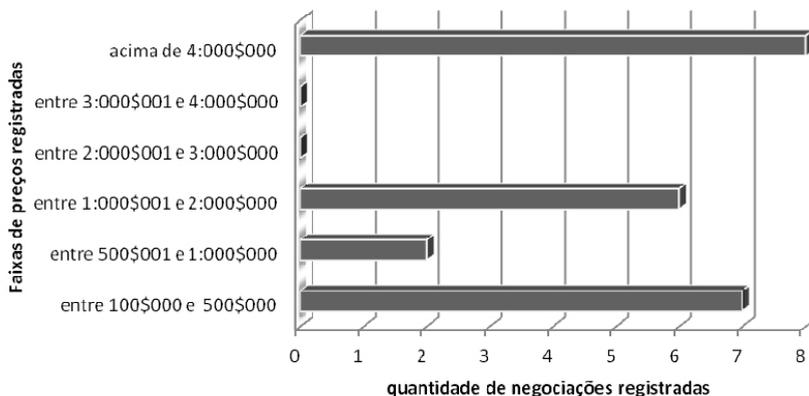
No Gráfico 3, pode-se ver que o número de negociações de edificações localizadas nas ruas estudadas, cujo terreno é aforado, é superior as de chãos próprios, como o próprio nome diz, são aqueles cujos terrenos pertencem ao vendedor. Isso significa que o monopólio da terra urbana

conferia às ordens religiosas um poder econômico adquirido no processo de aforamento, que, na prática, é um aluguel por uso do solo urbano. Contudo, somente nas escrituras referentes ao período de 1906 e 1913, constam o pagamento do foro.

A partir da análise das escrituras coletadas, podemos afirmar que a comercialização da propriedade privada na Cidade da Parahyba começou de maneira tímida, ocorrendo principalmente nas ruas principais da cidade ou ainda nos sítios. Os preços negociados estavam associados à situação de posse do terreno. Com base nos valores informados, pudemos classificar algumas faixas de preços das vendas dos imóveis, incluindo até mesmo o valor das hipotecas e da doação (Gráfico 4).

#### Gráfico 4

FAIXAS DE PREÇOS DOS IMÓVEIS NEGOCIADOS DA CIDADE DA PARAHYBA (1864-1889)



Fonte: Escrituras de Imóveis – Cartório Carlos Ulisses. Levantamento realizado no período de agosto de 2009 a dezembro de 2010.

O Gráfico 4 mostra que, no período de 1864 a 1889, foram registradas vinte e três negociações de imóveis localizados dentro do perímetro da décima urbana. Destaca-se que os preços oscilaram bastante, mas a maioria (15 transações imobiliárias) foram negociadas por um preço entre um cem mil reis (100\$000) a dois contos de reis (2:000\$000), contra 8 negociações acima de quatro contos de reis (4:000\$000). O preço mínimo

chegou a trezentos reis (300\$000) e o máximo foi de vinte contos e mil reis (20:001\$000), um sobrado na Rua das Trincheiras. Dos imóveis negociados localizados nas ruas estudadas, os quatro de maiores preços foram: partes da casa n° 51, uma doação que foi avaliada por oito contos e cem mil reis (8:100\$000), localizada na Rua Nova; o sobrado situado na Rua Direita, n° 40, vendido por sete contos e cem mil reis (7:100\$0000); uma casa na Rua Maciel Pinheiro pelo preço de seis contos e cem mil reis (6:100\$000); e dois terrenos da Rua Maciel Pinheiro por sete contos e cem mil reis (7:100\$000). Destaca-se a compra e venda dos dois terrenos da Rua Maciel Pinheiro, operações nas quais a escritura específica tratava de terrenos destinados à construção de casas.

Parte do sobrado n°51 da Rua Nova (Marques do Herval e atual General Osório), em 1887, foi edificado em terrenos foreiros do Mosteiro de São Bento. O material de construção do sobrado foi de pedra e cal e sua localização era privilegiada, daí ser o maior valor declarado nesse período: oito contos e cem mil reis (8:100\$000). A Rua Nova é considerada uma das principais ruas da Cidade da Parahyba, sendo seu traçado original linear, sua formação junto com a Rua Direita marca o início do núcleo da Cidade Alta (TINEM, 2006, p. 59). Nesse período eram construídas na Rua Nova as segundas residências dos senhores de engenho:

A concentração da zona residencial nas ruas Nova e Direita, e do Comércio no varadouro e nas convertidas, levava a aristocracia emigrada não mais a procurar o sobrado como simples residência de inverno, [...] mas como único meio viável de estar presente nas zonas socialmente mais importantes da cidade (BATISTA, 1951, p.107).

A Rua Direita faz parte dessa área socialmente importante, marcada por ter sido a primeira via aberta na cidade e por, desde sua origem, abrigar as edificações administrativas e eclesiásticas (TINEM, 2006, p. 83). Tal importância social é ainda mais destacada quando, em 1870, constrói-se, na confluência com o Palácio do Presidente da Província, o jardim publico no antigo Largo do Palácio.

Na primeira metade do século XX, tanto a Rua Nova como a Rua Direita receberam as mais expressivas modificações e os equipamentos urbanos, já que se revelavam como as principais vias da cidade. Por conseguinte, as edificações dessas vias terão seus preços elevados, conforme

se observa nos valores descritos nas escrituras analisadas nos primeiros anos do século XX.

Somente na conjuntura geral das cidades do Brasil República no século XX, o espaço urbano passa a ser controlado com mais rigor pelos princípios do Movimento Higienista, pela adoção de traços modernos nas principais ruas e pela institucionalização da propriedade privada da terra, o que acarreta em nova configuração do Mercado Imobiliário na Cidade da Parahyba.

Em 1913, uma carta abaixo-assinada organizada por um grupo economicamente mais favorecido reivindica a diminuição dos preços de pagamento da Décima Urbana e defende o fortalecimento do Mercado Imobiliário:

É vexatória, não só para os proprietários, que vêem seus prédios cada dia mais gravados de impostos exorbitantes, desde o de décima urbana elevadíssimo, até o de transmissão que lhes dificulta o giro dos negócios, lhes imobiliza a propriedade, como se a desembaraçada circulação dos valores mobiliários e imobiliários não fosse o máximo problema da economia das nações a ponto de já ter desaparecido nas leis dos povos mais cultos [...] é vexatória não só para os proprietários, como para as classes proletárias e da mediana, porque traz em consequência a elevação dos aluguéis já elevados, e vem de certa maneira aumentar a “crise das habitações” como os capitalistas empregarão os seus haveres em construções de prédios, de que tanto necessitamos, se a decima urbana com os addcionaes lhes subtrahirá mais da decima parte dos lucros, se o imposto de transmissão elevadíssimo lhes imobilizará os seus capitais [...] (Carta/abaixo assinado, Arquivo Histórico do Estado da Paraíba, 1913).

Essa carta deixa bastante evidente o objetivo dos grandes proprietários, de pressionar o governo e colocar a opinião pública a seu favor para a diminuição da Décima Urbana e dos impostos de transmissão de propriedades urbanas, partindo do exemplo do que ocorria no exterior. Defendia-se que essas medidas eram necessárias para os proletários e para a “classe média”. Na visão dos que escrevem a carta, o problema da habitação seria resolvido com a diminuição dos impostos e dos lucros no setor da construção civil. Além disso, revela a influência das legislações de outras nações, a consolidação do mercado imobiliário e o conflito entre os proprietários, os construtores, ou como denominam, os “capitalistas” e o Estado que passa a gerir as negociações imobiliárias.

#### 4. Considerações Finais

O levantamento, o cadastro e a análise das escrituras de imóveis, registradas após a promulgação da Lei de Terras, revelam que somente nos últimos anos do século XIX é que se inicia de maneira mais evidente a comercialização da terra urbana e das edificações existentes na Cidade da Parahyba. O capital acumulado proveniente da produção algodoeira promove os investimentos na cidade, em especial em suas principais ruas, o que certamente provoca um impulso no processo de urbanização e também nas negociações imobiliárias.

Além da acumulação de capital decorrente da produção algodoeira, o ideário da Modernidade e do Higienismo são responsáveis por muitas das alterações na morfologia da Cidade da Parahyba na segunda metade do século XIX e início do século XX. As medidas de salubridade e aformoseamento promoveram a valorização do solo urbano, sendo este apropriado enquanto renda fundiária a partir da venda e do aluguel de imóveis urbanos. Neste processo, o Estado teve um papel preponderante, promovendo a racionalização do espaço, ordenando, arruando, calçando as principais ruas e tornando a cidade apta para receber a elite agrária que passa então a residir na cidade. Dessa forma, implementam-se o ordenamento, o disciplinamento e o parcelamento do solo, que conduzem à constituição do mercado imobiliário.

Mercado Imobiliário institucionalmente legitimado pela aprovação da Lei de Terras de 1850, mas que, até as primeiras décadas do século XX, movimenta-se essencialmente pelas negociações das edificações das principais ruas da cidade. Décima urbana, foro e impostos passam a ser palavras do vocábulo citadino e também expressam as insatisfações não só dos trabalhadores e não proprietários, mas também destes que anseiam por uma capitalização sem ingerências. As diferenças dos preços dos imóveis, de sua tipologia e ainda da localização destes, revelam as contradições inerentes à sociedade capitalista que se materializam nas habitações e na morfologia urbana: Ruas calçadas, iluminadas, ordenadas e higienizadas com lotes e edificações devidamente registrados e casas cobertas com telhas onde residia a elite agrária, os comerciantes e os gestores da cidade,

contrapondo-se às ruas enlameadas, tortuosas, onde se encontravam as casas de palha não regularizadas e habitadas pelos trabalhadores.

## Nota

<sup>1</sup> As pesquisas foram realizadas com recursos do CNPq, Auxílio Pesquisa – Edital Humanas 2007; Bolsa Produtividade e Programa de Iniciação Científica – PIBIC.

<sup>2</sup> Utilizamos aqui o termo valor, muito embora entendamos que, no caso da terra, o valor é sui generis, ou seja, na verdade trata-se de um falso valor (Cf. MARX, K. O Capital, vol. 1, capítulo 1, p. 13).

<sup>3</sup> Registro Geral de Terras localizado no livro “Apontamentos para a Historia Territorial da Parahyba” de autoria de João de Lyra Tavares.

<sup>4</sup> A décima urbana é um imposto sobre os prédios urbanos com data de criação de 1808, sobrevivendo até meados da República. Com isso, os proprietários e inclusive os inquilinos dos considerados prédios urbanos pagavam anualmente 10% de seu rendimento líquido para a Fazenda Real. A partir de 1812, as cobranças passaram a ser feitas semestralmente (junho/dezembro) e, em 1867, se passou a cobrar 12% do rendimento líquido e adicional.

<sup>5</sup> Jaguaribe, Mandacarú e Água Fria eram áreas afastadas do perímetro urbano da cidade que, no período estudado, era definido pela área da Décima Urbana. Desde meados do século XIX, Jaguaribe torna-se povoado conhecido pelo sítio e rio que davam nome ao lugar, tendo como proprietários o Senhor Feliciano José Henriques e sua esposa Dona Anna Joaquina de São José Henriques; só após o falecimento da senhora o sítio foi fragmentado. Mandacarú e Água Fria só tiveram seus sítos loteados, de acordo com as escrituras do Cartório de Registros Imobiliários Carlos Ulysses, a partir de 1922, livro N. 49, Notas de 17 de Março a 14 agosto 1922, folha 49 e folha 6.

## Referências

ABREU, Maurício de. Um quebra-cabeça (quase) resolvido: os engenhos da capitania do Rio de Janeiro – século XVI e XVII. **Scripta nova** revista eletrônica de geografia y ciencias sociales, Barcelona, v.10, n. 218 (32), 2006. ISSN: 1138-9788.

BATISTA, Juez. **Caminhos, sombras e ladeiras**: esboço de perfil de cidade do nordeste brasileiro. João Pessoa: Funcep/União, 1951.

CAPEL, Horacio. **La morfología de las ciudades. I - Sociedad, cultura y paisaje urbano**. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002.

CAVALCANTI, Archimedes. **A cidade da Parahyba na época da independência**. (Edição comemorativa do sesquicentenário). João Pessoa: Imprensa Universitária, 1972.

FRIDMAN, Fania. Os donos da terra carioca - alguns estudos de caso. **Espaço e Debates**, São Paulo, n. 37, 1994.

GLEZER, Raquel. **Chão de terra e outros ensaios sobre São Paulo**. São Paulo: Alameda, 2007.

MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e Ruas: Componentes para análise da Produção dos Loteamentos Fechados. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, M. Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (Orgs.). **Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

MARIZ, Celso. **Evolução econômica da Paraíba**. João Pessoa: A União, 1978.

MARX, Karl. O Capital. **Crítica da Economia Política**. Livro 1 - Processo de Produção do Capital. Vol. 1. 13 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1989.

MARX, Murilo. **Cidade no Brasil: terra de quem?** São Paulo: Nobel/Edusp, 1991.

MARX, Murilo. **Cidade no Brasil em que termos?** São Paulo: Nobel, 1999.

MEYER, Regina Maria Proserpi. O papel da rua na urbanização paulistana. **Cadernos de História de São Paulo: A cidade e a rua**, São Paulo, Museu Paulista da Universidade de São Paulo, n. 2, p. 13-25, janeiro-dezembro 1993.

PHILLO, Chris. História, Geografia, e o “Mistério Ainda Maior da Geografia Histórica”. In: GREGORY, D.; MARTIN, R.; GRAHAM, S. (Orgs.). **Geografia Humana - Sociedade, Espaço e Ciência Social**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1996. p. 269-298.

SÁ, Nirvana Lígia Albino Rafael de. **A cidade no despertar da era higiênica: A Cidade da Parahyba e o movimento higienista (1854-1927)**. João Pessoa: Universidade Federal da Paraíba, 2009. (Dissertação de Mestrado em Geografia – Universidade Federal da Paraíba)

SMITH, Roberto. **Propriedade da Terra e transição: estudos da formação da propriedade privada da terra e transição para o capitalismo no Brasil**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1990.

TAVARES, João de Lyra. **Apontamentos para história territorial da Parahyba**. João Pessoa: Editora Diversas, 1989.

TINEM, Nelci. **Fronteiras, marcos e sinais: Leituras das ruas de João Pessoa**. João Pessoa: Editora da UFPB, 2006.

VIDAL FILHO, F. Nossa capital em 1850. **Revista do Instituto Histórico e Geográfico da Paraíba**, v. 13, 1958.

### **Fontes Consultadas:**

Cartório de Registro de Imóveis Carlos Ulisses: escrituras de imóveis.

Revista do Instituto Histórico Geográfico da Paraíba, volume nº 2, 1911.

Revista do Instituto Histórico Geográfico da Paraíba, volume Nº 11, 1948.

Recebido em: 03/11/2011

Aceito em: 05/11/2011