

De fazendas a loteamentos: a transformação das propriedades de terra em uma freguesia rural carioca (Inhaúma, 1850 – 1915).Rachel Gomes de Lima¹

Resumo: O presente artigo trata das mudanças na estrutura das propriedades de terra na freguesia rural de São Tiago de Inhaúma entre a segunda metade do século XIX e o início do século XX, onde fazendas importantes, como Engenho Novo, Engenho de Dentro e Fazenda Bonsucesso foram aos poucos se transformando em loteamentos iniciados pelos seus próprios donos.

Palavras-chave: Freguesia de Inhaúma; Fazendas; Loteamentos; Subúrbio Carioca.

Abstract: This article discuss the change in the property structure of the rural parish of São Tiago de Inhaúma, between the second half of the 19th century and the beginning of the 20th century, where importante farms, such as Engenho Novo, Engenho de Dentro and Fazenda Bonsucesso have become in allotments started by their owners.

Key-Words: Parish of Inhaúma; Farms; Allotments; Carioca suburb.

Da atualidade à origem.

Você sabia que as ruas Aquibadã (no Méier), São Paulo, São José (no bairro do Jacaré), Dr. Padilha e Dr. Leal (no Engenho de Dentro); Honório (em Todos os Santos/Cachambi) e Avenida Guilherme Maxwell (em Bonsucesso) possuem algo em comum? Todas estas ruas foram abertas pelos proprietários das antigas fazendas que ficavam

¹ Doutora e mestre em História pela Universidade Federal Fluminense. Professora na Universidade Cândido Mendes. Pesquisadora Júnior do INCT Proprietas. Membro do Coletivo Engenho de Histórias. Autora do livro “Senhores e Possuidores: propriedades, famílias e negócios da terra no rural carioca oitocentista (Inhaúma, 1830-1870). Rio de Janeiro: Multifoco, 2018”. Suas pesquisas abrangem os temas da História Social da propriedade da terra (estrutura fundiária, direitos e transmissão de patrimônio), História do Subúrbio carioca e História do Direito.

Este artigo foi construído a partir de nossa apresentação no 1º Viradão Cultural Suburbano, na mesa sobre Sociabilidades Suburbanas, na Casa do Jongo da Serrinha, no dia 10 de novembro de 2019.

nestas localidades, iniciando um processo de transformação de suas propriedades rurais em loteamentos e a conseqüente fragmentação das antigas fazendas entre as décadas de 1850 e 1915.

Muitos estudos realizados por historiadores e geógrafos já apontaram o fato de proprietários de terras abrirem ruas e estimularem um desenvolvimento local desde o início da colonização. Fânia Fridman salientou a importância da Câmara Municipal da cidade do Rio de Janeiro e das várias ordens religiosas para abertura de ruas no centro da cidade². Gabriel Maraschin observou que estimulados pelo cultivo do café, proprietários de cidades fluminenses tomaram iniciativas de melhorarem estradas e contribuíram financeiramente com a construção de câmaras municipais locais³.

Na verdade, não se pode falar de formação da cidade do Rio de Janeiro, sem compreender o processo de ocupação e concessão de terras entre o Rei português e seus súditos. A sociedade moderna portuguesa se baseava na relação de reciprocidade entre os pares – os súditos realizavam trabalhos ao rei e colhiam suas recompensas a partir do benefício da graça⁴. O primeiro grande exemplo é a concessão de várias sesmarias a família Sá, pelos seus feitos iniciados com a expulsão dos franceses do Rio de Janeiro⁵. Do mesmo modo as várias ordens religiosas, especificamente os Jesuítas que tiveram terras concedidas parte na área urbana, e outros grandes engenhos e fazendas na área rural da cidade⁶. João Fragoso destacou os benefícios que essa relação de reciprocidade (reproduzida em concessão de mercês) gerava para os súditos na colônia: liberação de tributos alfandegários, utilização de navios do rei para transporte de seus produtos gratuitamente, etc.⁷, chamada de “economia do bem comum”, pelo historiador.

² FRIDMAN, Fânia. *Donos do Rio em Nome do Rei. Uma história fundiária da cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Zahar Editor, 1999. Em praticamente todos os capítulos, a geógrafa aponta o papel ativo na formação da cidade e sua estrutura fundiária pelos vários proprietários. “Como os donos dos terrenos determinavam a forma e uso do solo, o espaço do Rio de Janeiro não era uniforme”. Pág. 9.

³ MARASCHIN, Gabriel de Azevedo. *A construção da província: política fiscal e territorial na consolidação do Estado Brasileiro*. Dissertação de Mestrado. Rio de Janeiro: UNIRIO, 2016. Pág. 96.

⁴ CARDIM, Pedro. *Amor e Amizade na Cultura política dos séculos XVII e XVIII*. *Revista Lusitania Sacra*, 2ª Série, 11, 1999. Acesso: 20/02/2020.

Disponível em: https://repositorio.ucp.pt/bitstream/10400.14/4355/1/LS_S2_11_PedroCardim.pdf

⁵ RUDGE, João Telles. *As Sesmarias de Jacarepaguá*. Rio de Janeiro: Editora Kosmos, 1983.

⁶ Vide: PEDROZA, Manoela. *Capítulos para uma história social da propriedade da terra na América Portuguesa. O caso dos aforamentos na Fazenda de Santa Cruz (Capitania do Rio de Janeiro – 1600-1870)*. Tese de Doutorado. Niterói, Gragoatá: UFF, 2018.

AMANTINO, Márcia. *A Companhia de Jesus e a cidade do Rio de Janeiro: o caso do Engenho Velho, séculos XVII e XVIII*. Dissertação de Mestrado. Universidade Nova de Lisboa, 2016.

⁷ FRAGOSO, João. *A formação da economia colonial no Rio de Janeiro e sua primeira elite senhorial (séculos XVI e XVII)*. IN: FRAGOSO, João Luís R., BICALHO, Maria Fernanda, GOUVÊA, Maria de Fátima (Org.) *O Antigo Regime nos Trópicos: a dinâmica imperial portuguesa (séculos XVI-XVIII)*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001. Pág. 43-44.

A história da freguesia de Inhaúma se inicia jurídica e administrativamente com o decreto de sua fundação em 1743. Mas a região já era conhecida quando ainda fazia parte da freguesia Rural da Nossa Senhora da Apresentação de Irajá. A partir do ano de 1647, o local que na época era conhecido como Tapera de Inhaúma passou a fazer parte da primeira freguesia do sertão do Rio de Janeiro, a freguesia de Irajá. A Tapera de Inhaúma estava, então, inserida na dinâmica agrícola da produção de cana de açúcar da Guanabara. Em 1684, foi elevada a Curato⁸.

O Curato de Inhaúma era cortado pelo caminho existente entre o centro da cidade e as Minas Gerais estando, desta forma, sempre presente pelas vias de comunicação ao movimento que girava em torno da atividade mineradora⁹. Além de rotas terrestres, existiam pelo litoral de Inhaúma seu porto e suas ilhas, rotas de valiosa função para o transporte de “cargas” agrícolas mais pesadas em direção ao porto do Rio de Janeiro com destino ao abastecimento deste centro. Este fato foi, provavelmente, um dos fatores que ajudaram na expansão de um pequeno comércio local e de novas atividades, principalmente ao redor destas estradas que se direcionavam para as Minas¹⁰. A relação contribuiu também para a elevação de Inhaúma em freguesia no ano de 1743, desmembrando seu território da freguesia de Irajá, fato que a transformou em freguesia rural mais próxima das freguesias urbanas da cidade, sentindo e reagindo mais rapidamente às mudanças que lá eram impulsionadas. Já no século XIX a transformação da estrutura das grandes propriedades da freguesia paroquial de São Tiago de Inhaúma foi motivada por diferentes fatores, dentre eles a chegada da Corte no RJ, as partilhas amigáveis das famílias proprietárias, e o surgimento de vias de transporte como as estações de trem e os ramais de bondes¹¹.

A chegada da Corte portuguesa e sua instalação e adaptação nas freguesias urbanas impulsionou transformações naquelas freguesias e nas rurais mais próximas, especialmente em Inhaúma que fazia fronteira com a freguesia urbana de fora de São Cristóvão. Inhaúma foi escolhida, inclusive, pela Rainha Carlota Joaquina para ter uma

⁸ SANTOS, Joaquim Justino Moura dos. Contribuição ao Estudo da História do Subúrbio de Inhaúma de 1743 a 1920. Tese de Mestrado. Rio de Janeiro: UFRJ, 1987.

⁹ SANTOS, Joaquim Justino Moura dos. Op. Cit. Pág. 39. Alcir Lenharo cita a fazenda do Engenho da Pedra na freguesia de Inhaúma como ponto de parada dos tropeiros vindos de Minas. LENHARO, Alcir. As Tropas da Moderação. O abastecimento da Corte na formação política do Brasil. 2a Edição. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, Divisão de Editoração. 1992. Pág. 41.

¹⁰ SANTOS, Joaquim Justino Moura. Op. Cit. Pág. 39.

¹¹ LIMA, Rachel Gomes de. Op. Cit., 2018.

propriedade – A Fazenda do Engenho da Rainha, fragmentada do Engenho da Pedra¹². Podemos afirmar que a chegada da Corte e sua adaptação foi uma força centrífuga que estimulou uma centrípeta mobilizada pelos senhores de Inhaúma e que, somada alguns anos mais tarde a chegada da linha férrea e a expansão das linhas de bondes ao longo do século, modificariam as características de algumas propriedades da freguesia.

As grandes propriedades mantiveram sua estrutura até meados do oitocentos em sua maioria, tendo como principal razão de fragmentação a partilha igualitária entre os descendentes dos falecidos proprietários, como pudemos observar nas fazendas do Engenho Novo, Engenho da Pedra e Engenho de Dentro por pesquisas realizadas anteriormente¹³. Havia ainda em algumas destas plantações cana de açúcar, mas em lavouras menores, não desaparecendo, deste modo, o cultivo do gênero. Houve também mudanças no uso das propriedades e alguns senhores optaram por arrendar ou aforar suas terras, como legatários do Engenho de Dentro e o proprietário da Fazenda do Capão do Bispo¹⁴.

A chegada da linha férrea em meados daquele século criada para facilitar o transporte do café influenciou também as fragmentações das grandes propriedades que se encontravam no entorno das estações e trilhos, principalmente os loteamentos, pois valorizaram terras fronteiriças estimulando seus proprietários a abrirem ruas e lotearem terras.

De acordo com nossas pesquisas não houve, em meados do século XIX, um grande aumento dos arrendamentos na região. Pelo menos não em escrituras oficiais. Já as pequenas propriedades aumentaram significativamente com as constantes vendas, como nos mostram as escrituras contidas nos livros do Juízo de Paz presentes no Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro¹⁵ representadas no gráfico abaixo. Esses pequenos territórios eram em sua maioria aqueles fragmentados pelas partilhas amigáveis (outro importante fator influenciador na mudança da estrutura fundiária) e vendidos pelos herdeiros para moradores da Corte. Os loteamentos surgem também destes descendentes, especificamente daqueles senhores que tinham suas terras nos

¹² Vide: LIMA, Rachel Gomes de. *Ciranda da Terra: A Dinâmica agrária e seus conflitos na freguesia de São Tiago de Inhaúma (1850-1915)*. Dissertação de Mestrado. Niterói: UFF, 2012.

MOTTA, Márcia. *O Engenho da Rainha: feixes de direitos e conflitos nas terras de Carlota (1819-1824)*. *Rev. Bras. Hist.* [online]. 2015, vol.35, n.70, pp.65-85. Epub. Nov 24, 2015. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/1806-93472015v35n70012>.

¹³ LIMA, Rachel Gomes de. Op. Cit. 2018.

¹⁴ Idem. Capítulo 4.

¹⁵ Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro. Livros do Juízo de Paz de Inhaúma 1 ao 10. Cód. (Ant. 1760-1769) 45-3-11 ao 45-3-20.

arredores da Estrada de Ferro Central do Brasil. Como afirmamos anteriormente, a chegada da linha férrea, através da Estrada de Ferro D. Pedro II, construída para aumentar e estimular o capital cafeeiro, valorizou as terras em seu entorno, principalmente em volta das estações estimulando o surgimento de loteamentos próximos aquelas construídas na Freguesia: Engenho Novo e Cascadura, em 1858.

De fazendas a loteamentos:

A chegada da Corte e o conseqüente aumento populacional da cidade (a partir de 1808), a partilha amigável e valorização das terras próximas a linha férrea (entre 1830 e 1870) foram, então, os principais fatores impulsionadores para o início dos loteamentos abertos por proprietários da região no terceiro quartel do século.

D. Jerônima Duque Estrada Meyer e seu marido, o comendador Miguel João Meyer¹⁶, por exemplo, eram proprietários da Fazenda do Engenho Novo no início do século XIX. Jerônima herdara a propriedade por legado de seus pais. Após a morte de Miguel Meyer, em 1832, os bens do casal foram partilhados nos anos correntes ao inventário pela viúva e seus nove filhos¹⁷. Ao analisarmos os livros do Juízo de Paz de Inhaúma, identificamos que os herdeiros deste casal iniciaram as negociações de venda de partes de seus legados na década de 1840. Porém, as vendas em terras da família são mais significativas no final da década de 1850 e continuariam ao longo das décadas de 60 e 70. No ano de 1856, Augusto Duque Estrada Meyer, então comendador na época, vendeu os terrenos de sua chácara no Engenho Novo para a Companhia Estrada de Ferro Dom Pedro II. A escritura de venda foi realizada no Ofício de Notas do Rio de Janeiro em 30 de abril de 1856 e teve como representante da E.F.D.P. II o vice-presidente, o senhor Christianno Benedicto Ottonni. O terreno tinha 10 braças de largura e a extensão não aparece especificada, apenas se afirma que “de extensão toda

¹⁶ Sobre Miguel João Meyer vide: OLIVEIRA, Denílson Muniz de. Miguel João Meyer: escrivão da mesa-grande da Alfândega do Rio de Janeiro no início do século XIX. Dissertação de Mestrado. Niterói: Universidade Salgado de Oliveira. 2016.

¹⁷ Arquivo Nacional. Juízo de Órfãos e Ausentes, ZN. Jeronima Duque Estrada Meyer. Inventário. Número 6760. Maço 381. Ano 1833.

área ocupada pela Estrada de Ferro que transpassa a propriedade” de Augusto Duque Estrada. O valor da negociação foi de 6 contos e mil réis ou o equivalente a quatro escravas crioulas em idade ativa na localidade¹⁸, demonstrando a valorização do terreno. A estrada de ferro transpassou as propriedades de Augusto Duque Estrada Meyer, adquiridas pela partilha amigável realizada entre os herdeiros de D. Jerônima Rosa Duque Estrada Meyer¹⁹, sua mãe. Acreditamos que nesta localidade tenha sido aberta a futura estação do Méier no ano de 1889, que levaria o sobrenome do comendador para identificação do bairro que ali surgiria na República.

Entre 1862 e 64 foram encontradas 30 escrituras de venda da família, sendo uma de Frederico Duque Estrada Meyer e as outras 29 realizadas por José Assis Mascarenhas e sua esposa Adelaide Duque Estrada Meyer (cerca de 34% do total das vendas em Inhaúma para o período). A análise destas escrituras de venda nos indica o surgimento de um loteamento iniciado no ano de 1863²⁰. A primeira destas escrituras do casal, presente no livro 4, apresenta a venda de um “terreno” de 10 braças de frente na Rua São José, tendo de cada lado 63 braças e outras 10 braças de fundos feita à Sírío Ignácio Correia da Lapa pelo valor de 260 mil réis²¹. Em julho de 1863, o casal vendeu vários “lotes” já numerados na rua “São Paulo”, todos com 10 braças de frente e de fundos, variando apenas as medidas laterais. O mesmo já ocorria na rua “Dona Adelaide”, rua “Dom José” (Também aparece como “São José”), Rua do “Engenho de

¹⁸ Arquivo Nacional. Ofício de Notas do Rio de Janeiro, 1 – 5D. Livro de Notas – LND. Venda. Augusto Duque Estrada Meyer e Cia. Estrada de Ferro D. P. II. Livro 270. Fl. 141. Rolo número: 031.22-79. Em análise ao inventário de D. Emília Duque Estrada Meyer, irmã de Augusto, aberto em 1868, podemos observar que o valor dos escravos em idade ativa subiu em relação àqueles avaliados no inventário da mãe dos mesmos, D. Jerônima, em 1833. Em 1868, uma escrava crioula de 16 anos, de serviço doméstico foi avaliada em 1 conto e 400 mil réis. Esta informação nos indica que uma escrava em 1868, ou seja, pós Lei Eusébio de Queiróz, custava naquela mesma região, quase seis vezes mais que em 1833. Percebe-se também uma modificação da naturalidade – Antes africanos, naquele momento já nascidos no Brasil. Com o valor da negociação da terra para a Estrada de Ferro Central do Brasil, poderia se comprar cerca de quatro escravas em idade ativa. Arquivo Nacional. Juízo de Órfãos e Ausentes da Primeira Vara, ZL. Emília Duque Estrada Meyer. Número 1040. Caixa 4086. Ano 1868.

¹⁹ Há neste mesmo ano outras escrituras de vendas de terrenos feitas por outros herdeiros de D. Jerônima no Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no ano de 1856, como Luiz Joaquim, Paulo, Adelaide e Leopoldina Carolina Duque Estrada Meyer. Ou seja, além do Juízo de Paz, a família também fazia suas escrituras no Ofício de Notas. Nossa pesquisa sobre estas escrituras ficaram prejudicadas por as mesmas estarem digitalizadas em vários arquivos separados nos computadores do Arquivo Nacional, não nos dando, por exemplo, uma visão total de um livro, como no caso dos Livros do Juízo de Paz de Inhaúma.

²⁰ Sabemos pelo próprio conjunto de livros do Juízo de Paz que outros lotes tiveram suas escrituras de compra realizadas em ofícios de notas ou outros cartórios. No livro 5 do Juízo de Paz de Inhaúma, na Página 41 v – João Francisco Ferreira Rego (proprietário conhecido localidade de Olaria) e sua mulher venderam dois lotes na rua D. Adelaide, que haviam comprado de Assis Mascarenhas, mas a escritura tinha sido realizada em notas do tabelião Mathias Teixeira de Castro. Um destes possuía já casa de telhas e benfeitorias, e o valor da negociação foi acertado, no ano de 1863 por um conto e quinhentos mil réis, valorizando e muito o terreno as benfeitorias ali realizadas.

²¹ Livro do Juízo de Paz de Inhaúma, 4. Pág. 54. Em 11/7/1863.

Dentro” (Atual rua Adolfo Bergamini tendo parte na Rua Dias da Cruz) e rua “Casimiro” (Atual rua Aquibadá²²).

É importante aqui destacar que a historiografia clássica existente sobre o Rio de Janeiro e seus subúrbios carece desta visão micro de análise da região e de seus atores sociais²³. Da família Duque Estrada Meyer aqui apresentada, que foi possuidora de grande parte dos terrenos da antiga Fazenda do Engenho Novo, apenas Augusto Duque Estrada Meyer, comendador e camarista do paço no segundo reinado, e seu pai Miguel João Meyer, que também exercera a função de camarista no início do século XIX, surgem como proprietários importantes na região. É comum encontrarmos nas grandes plataformas digitais²⁴ que D. Pedro II teria concedido sesmarias para Augusto Meyer e assim a localidade ficaria conhecida como Méier. A abertura da estação ferroviária em 1889 teria interligado ainda mais os fatos. Conceder sesmarias na segunda metade do século XIX já parece bem curioso, pois este tipo de concessão de direito de terras foi proibido em 1822. Essa memória sobre a origem do bairro ignora todo um histórico de transmissão de propriedade e de transformação fundiária que envolve intimamente não só Miguel João Meyer, mas também sua esposa e verdadeira senhora das terras da fazenda do Engenho Novo, Jerônima Duque Estrada Meyer, que pela lei tinha os bens tutorados pelo seu marido. Essa memória esquece também todos os outros filhos deste casal que foram responsáveis por inúmeras negociações de suas propriedades e abriram ruas e loteamentos, tal como D. Adelaide Duque Estrada, já apresentada nos parágrafos anteriores.

No ano de 1873 foi iniciado o loteamento das terras de outra importante propriedade na região: a Fazenda do Engenho de Dentro. Possuindo mais de 2000 braças de extensão e uma fábrica de carvão, foi deixada por herança de D. Thereza Alexandrina Castro e Azambuja Carneiro para suas duas filhas e, em 1858, estava sendo administrada pelos maridos das mesmas (Maria Flora Carneiro de Azambuja e Thereza Henriqueta Carneiro Azambuja), os médicos Francisco Fernandes Padilha e Francisco Correa Leal, conhecidos como Dr. Padilha e Dr. Leal, ruas ainda existentes no bairro do Engenho de Dentro.

²²Fonte: <http://www.comelliphilatelista.com/artigos3.asp?id=262>. Acesso em 02/02/2014.

²³ Falta-nos informações nas grandes obras como *As Freguesias do Rio Antigo de Noronha Santos* (Rio de Janeiro: O cruzeiro, 1965) e *História das Ruas do Rio de Brasil* Gerson (Rio de Janeiro: Brasiliana, 1965).

²⁴ <https://pt.wikipedia.org/wiki/M%C3%A9ier>. Último Acesso: 01/06/2020.

A Fazenda do Engenho de Dentro possuía cerca de 89 escravos, e além da fábrica de carvão fazia farinha e tinha alguns pés de café²⁵. Uma primeira parte da propriedade foi vendida para a Companhia da Estrada de Ferro D. P II em 18 de março de 1858. Como comprador das 382 braças de comprimento por uma largura de mais ou menos 10 braças, aparece o vice-presidente da Companhia, o senhor Christianno Benedicto Ottonni, que já havia comprado também parte dos terrenos de Augusto Duque Estrada Meyer. A venda feita para a passagem dos trilhos da Companhia, foi acertada em um conto de réis²⁶.

Tempos depois, outra parte da propriedade seria vendida a mesma Companhia para que se edificasse na localidade uma oficina de reparos para as locomotivas e outros itens da estrada de ferro D. Pedro II. Em 10 de setembro de 1869, o comendador Procópio Ferreira Lage, então diretor da ferrovia, assinou como comprador de parte do terreno do Doutor Padilha. Nesta época, sua cunhada já era falecida e após partilhas amigáveis entre a família, o Dr. Padilha e sua esposa D. Thereza se tornaram os únicos donos da propriedade. A venda de parte dos terrenos em 1869 e a valorização de seu entorno, podem ter impulsionado o médico a tomar a decisão de lotear outra parte de sua propriedade, abrindo em janeiro de 1873 duas ruas, uma de nome “Dr. Padilha” e outra “D. Thereza” em homenagem a sua esposa Thereza Henriqueta. Meses depois também seriam vendidos lotes na rua “São Braz” e nos anos posteriores outras ruas²⁷. Assim como o loteamento na Quinta de Santanna, de propriedade do senhor Jacintho Mascarenhas Furtado de Mendonça (também proprietário do Capão do Bispo), o do Engenho de Dentro teve seus lotes vendidos pelo leiloeiro Silva Guimarães, com o padrão de 10 braças de frente, e média de 40 braças nas laterais, em média²⁸. Os lotes tinham o valor variável entre 20 mil e 60 mil cada braça de frente.

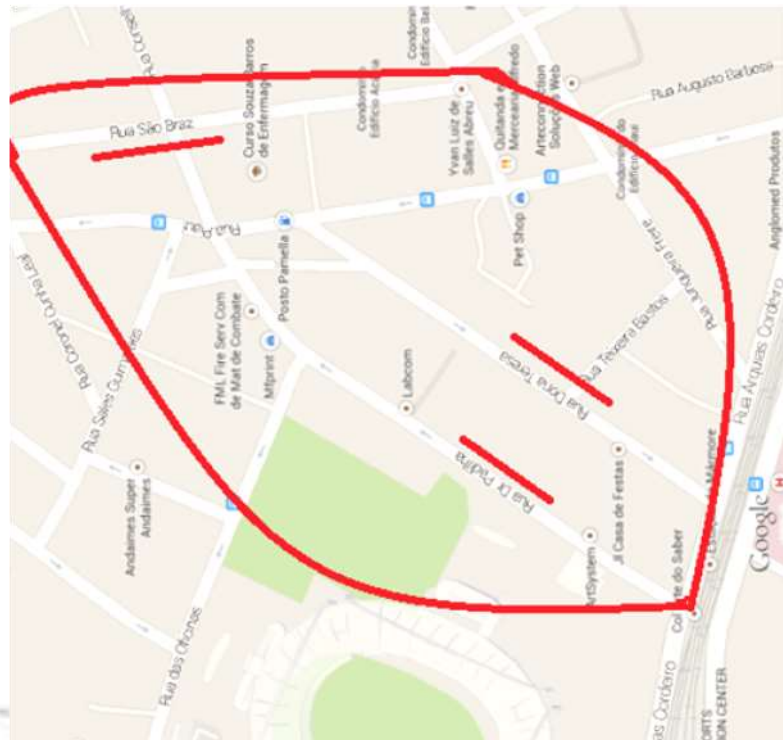
LOTEAMENTO DE PARTE DA FAZENDA DO ENGENHO DE DENTRO.

²⁵ Sobre a fazenda e a família proprietária vide: LIMA, Rachel Gomes de. Op. Cit. 2018. Capítulo 4.

²⁶ Arquivo Nacional. Ofício de Notas do Rio de Janeiro, 1 – 5D. Francisco Fernandes Padilha e Cia Estrada de Ferro D. P II. Série Livro de Notas – LNO – Venda – Livro 275. 18/03/1858. Fl. 57. Rolo número 031.23-79.

²⁷ Para esquadrihar este caso mais a fundo, vide LIMA, Rachel Gomes de. Op. Cit. 2018. Capítulo 4.

²⁸ Livro 10 do Juízo de Paz de Inhaúma. Pág. 95.



As ruas Dr. Padilha e Dona Theresa eram paralelas entre si e perpendicular a elas ainda está a Rua São Braz. No mapa acima é possível observar também a atual “rua das Oficinas” onde foi construída a oficina da Estrada de Ferro e cujo prédio ainda existe no local²⁹.

Foram, pelo menos mais dois leilões realizados nas terras da Fazenda organizados pelo leiloeiro Silva Guimarães. Encontramos anúncios no *Jornal do Commercio* em 1878 que convidavam para o leilão daquele ano, informando que os terrenos eram próximos as Oficinas. Forneciam, inclusive, bilhetes de um vagão que sairia com horário específico para o leilão³⁰. Até o fechamento do último livro do Juízo de paz, em maio de 1873, constatamos 68 escrituras de venda dos lotes no Engenho de Dentro, sendo 39 delas realizadas para moradores da corte e outras freguesias urbanas de fora o que nos leva a apontar a importância da ação privada do Dr. Padilha no aumento populacional da região, que reconheceu a valorização de suas terras após o surgimento da estação e das oficinas ali construídas.

Ao observarmos a planta do leilão de 1881, fica ainda mais nítido quão importante foi a participação dos proprietários locais no desenvolvimento habitacional da região. Essa parte do bairro do Engenho de Dentro possui atualmente o mesmo

²⁹Em frente ao Estádio Nilton Santos, popularmente conhecido como Engenhão.

³⁰LIMA, Rachel Gomes de. Op. Cit. 2018. Pág. 312-315.

formato das ruas abertas na década de 1870. É possível ver aqui a venda da parte da Casa Grande, em um quarteirão bem ao centro. Hoje em dia esse espaço é ocupado por várias instituições, como o Instituto Nise da Silveira.

PLANTA E CATÁLOGO DO LEILÃO DE



1881³¹

A passagem do período imperial para o período republicano careceria ainda de políticas públicas de habitação e de infraestrutura para os subúrbios cariocas, apesar destes concentrarem a maior parte da população e também um grande número das indústrias que surgiriam no século XX. A arquiteta e historiadora Nilce Aravechia,

³¹ Biblioteca Digital Luso Brasileira. Planta e catálogo dos terrenos situados na paragem denominada Villa Thereza próximo à Estação do Engenho de Dentro: arruados e divididos em lotes prontos a edificar que serão vendidos em leilão assim como a casa da fazenda Padilha pelo leiloeiro Silva Guimarães no dia 2 de fevereiro de 1880. <http://bdlb.bn.br/acervo/handle/123456789/44471>. Último Acesso: 10/02/2016.

destaca que apenas no período varguista é que o Estado teria políticas habitacionais para os subúrbios, com o surgimento dos IAPIs, por exemplo. Isto porque a ocupação dos subúrbios esteve diretamente relacionada à estratégia de acomodar os interesses fabris³². Citando Luiz César de Queiroz Ribeiro, Nilce Aravechia aponta a importância de se estudar a ocupação suburbana, pois

“a análise das formas de ocupação do território ainda deve considerar a dinâmica do mercado imobiliário, que engloba o parcelamento da terra, a produção de moradia propriamente dita, os agentes e as relações estabelecidas entre os mesmos neste processo”³³.

Como um exemplo de bairro surgido após uma longa historicidade, passando por concessões de terras, partilhas igualitárias, testamentos, conflitos jurídicos e loteamento, temos Bonsucesso. A localidade que já era assim conhecida desde o século XVIII, teve seu primeiro loteamento aberto pelo engenheiro e capitalista Guilherme Maxwell. Aliás, este loteamento, aberto nas primeiras décadas do século, cria uma memória de origem do local e ao mesmo tempo uma amnésia social. Em estudo sobre uma antiga fazenda de Paraíba do Sul, Marcia Motta observou como um litígio de terras e a vitória do lado mais forte (ou poderoso) marca a construção de uma memória de origem local e conseqüentemente de um apagamento de uma memória anterior³⁴. Podemos afirmar que o mesmo ocorre no caso de Bonsucesso. Nas plantas de aprovação do loteamento e arreamento presentes no acervo digital da prefeitura do Rio de Janeiro³⁵, a antiga Estrada do Porto de Inhaúma aparece em seu devido lugar, mas abaixo dela já estava escrito à lápis sua nova identidade – “Avenida Guilherme Maxwell”, eternizando até a atualidade o grande feito do então “bem feitor”. Não era à toa que Maxwell escolheria um dos principais caminhos que ligavam o interior da Freguesia de Inhaúma a um de seus portos na Baía de Guanabara para criar a história do loteamento da “Cidade dos Aliados”.

³² ARAVECHIA, Nilce. Entre o progresso técnico e a ordem política: arquitetura e urbanismo na ação habitacional do IAPI. Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2011. Pág. 43.

³³ Idem. Pág. 45. RIBEIRO, Luiz C. Q. Capital Imobiliário, propriedade fundiária e espaço urbano: Contribuição ao estudo da urbanização do Rio de Janeiro, 1870-1930. Rio de Janeiro: Publicações PUR/UFRJ, 1985. Autora cita a página 5 até a 31.

³⁴ MOTTA, Márcia. Jogos da memória: Conflitos de Terra e Amnésia social. Niterói: Revista Tempo, Rio de Janeiro: Sette Letras, 1998. Disponível em: <https://eg.uc.pt/bitstream/10316/86902/1/TEMPO.pdf>
Acesso: 22/02/2020

³⁵ PAL 1644. Disponível em: <http://www2.rio.rj.gov.br/smu/acervoimagens/imagenspaa/PAL%20DATAVIX/78/0/111.jpg>
Acesso: 22/02/2020.

Em pesquisas de mestrado e doutorado³⁶ esquadramos as antigas propriedades do Engenho da Pedra (Parte da Penha, Olaria e Ramos) e Fazenda Bonsucesso que pertenceram as irmãs Mascarenhas no século XIX. A última das irmãs a falecer foi D. Leonor de Oliveira Mascarenhas, no ano de 1853, que apesar de ter sobrinhos, escolheu deixar seus bens a sua rede de parentela formada por afilhados descendentes de ex-escravos. A Fazenda Bonsucesso ficou para dois legatários, filhos de duas escravas alforriadas da fazendeira e seus agregados: o médico João Torquato de Oliveira e D. Anna Leonor de Oliveira Mascarenhas. Ao passar das décadas, a “parte 1” da fazenda permaneceu sendo propriedade dos herdeiros do Dr. João Torquato. Contudo, a “parte 2” foi vendida aos poucos pelos filhos de Anna Leonor Mascarenhas a um senhor que não fazia parte daquela rede de parentela formada na primeira metade do século por D. Leonor, o que gerou um intenso conflito na passagem do século XIX para o XX.

No dia 4 de dezembro do ano de 1896, o advogado Luiz Gonzaga de Sousa Bastos (comprador de parte das terras de Anna) entrou com um protesto contra João Teixeira Ribeiro Júnior (neto do Dr. João Torquato, legatário da parte número 1 da Fazenda Bonsucesso) na décima terceira Pretoria, referente à freguesia de Inhaúma. Luiz Gonzaga iniciou sua ação com um mandado de intimação de João Teixeira Júnior para a ciência do protesto, que teria sido iniciado pela venda de terrenos na Estação do Bom Sucesso que o suplicado João pretendia fazer, mas que segundo Luiz Gonzaga, estavam compreendidas em terrenos de sua propriedade, ficando assim protestado qualquer procedimento do acusado que fosse lesivo aos interesses do suplicante Luiz Gonzaga³⁷. O suplicante se dizia legítimo senhor e possuidor de grande área de terrenos situados na Freguesia de Inhaúma, na localidade de Bonsucesso. A área era dividida em duas porções pela Estrada de Ferro Leopoldina, na Estação do Bonsucesso e suas terras ficavam por trás da dita estação e compreendidas entre dois caminhos que iam ao porto do Mar, o que acreditamos ser a Estrada do Porto de Inhaúma e o Caminho da Freguesia de Inhaúma, também conhecido como Estrada da Tapera. João Teixeira Ribeiro Júnior era proprietário da parte esquerda de suas terras, portanto, seu confrontante direto e queria vender as terras que ali possuía inclusive uma provável parte das terras de Luiz Gonzaga, especificamente 50 metros por 40 de sua área que entendemos ficar na fronteira dos terrenos. Com o protesto, Luiz tentava impedir previamente qualquer

³⁶ LIMA, Rachel Gomes de. Op. Cit., 2012. E LIMA, Rachel Gomes de. Op. Cit., 2016.

³⁷ Arquivo Nacional. Protesto. Pretoria do Rio de Janeiro, 13 – MW. Luiz Gonzaga de Sousa Bastos e João Teixeira Ribeiro Júnior. Ano 1896. N° 191. Maço 2879, Galeria A.

transação sobre sua propriedade. Ao tomar ciência do caso, o acusado João Teixeira Ribeiro Júnior entrou com um “contraprotesto” na mesma 13ª Pretoria contra o Dr. Luiz Gonzaga de Sousa Bastos³⁸, apenas cinco dias após ter sido réu no primeiro³⁹. João Teixeira Ribeiro Júnior e seu pai, João Teixeira Ribeiro, se afirmavam senhores por via testamentária de D. Leonor e se viam como responsáveis pelo desenvolvimento de localidades fronteiriças ao conflito, tendo aberto várias ruas neste período em Ramos. Luiz Gonzaga de Souza Bastos afirmava seu direito por ter herdado parte por compra e parte por herança de seu irmão Antônio, que também comprara pedaços do lugar. Ambas as partes apresentavam documentos que podiam para provarem seus direitos de domínio direto. Luiz Gonzaga de Souza Bastos chegou a abrir outros processos, inclusive com seus arrendatários como forma de provar seu domínio. Parte a área foi dada também como hipoteca de um empréstimo, que só se resolveria no final do litígio. Este conflito que se iniciara no judiciário em 1896, aconteceria por mais ou menos 20 anos, sendo o processo de 1912 o mais complexo e longo dos encontrados por nós⁴⁰.

É neste último processo que Guilherme Maxwell de Sousa Bastos surge como ator social na localidade. Guilherme era engenheiro, capitalista e atuava inclusive na alfândega do RJ. Filho de Luiz Gonzaga de Sousa Bastos, responderia como réu neste processo aberto ainda pelos descendentes de D. Leonor. O discurso dos autores girava pela reivindicação de algo perdido – parte da propriedade. E assim, o neto do Doutor João Torquato, João Torquato de Oliveira Júnior, sua mãe D. Luiza Maria de Mesquita Oliveira e sua tia D. Leonor Francisca de Oliveira Ribeiro (Mãe de João Teixeira Ribeiro Júnior) abriram um processo contra o Doutor Guilherme Maxwell de Sousa Bastos. Este último processo mostrou-se o mais rico em questões de retórica dos advogados, repleta de argumentos que visavam o convencimento do juiz e ao rebatimento do discurso da parte oposta.

Não havia ainda no Brasil um Código Civil e o discurso dos advogados se baseava nas Ordenações Filipinas, no Direito Romano, nas diversas doutrinas do Brasil e de

³⁸ Luiz Gonzaga de Souza Bastos era advogado, e dizia ter um escritório em São Cristóvão. Na obra *Visões da Liberdade: Uma história das últimas décadas de escravidão na Corte*, de Sidney Shalhoub (São Paulo: Cia de Bolso, 2011), Luiz Gonzaga de Souza Bastos é tido como advogado que possuía escritório na Rua do Hospício, e sabia muito bem como valorizar e vender seu escravo. S/Pág.

³⁹ Protesto. Pretoria do Rio de Janeiro, 13. – MW. Luiz Gonzaga de Souza Bastos e João Teixeira Ribeiro Junior. Ano 1896, n° 69, maço 2881, galeria A.

⁴⁰ Arquivo Nacional. Reivindicação de Posse. Documentos do Judiciário. 3A Vara cível do Rio de Janeiro. Leonor de Oliveira Mascarenhas, David Semeão de Oliveira Mascarenhas. Ano 1912. Número 772. Maço 3009 Gal.ª Seção de Guarda Codes. (Documento Incompleto).

O estudo das estratégias nos vários processos do litígio foi apresentado em São Paulo, no XXVI Simpósio Nacional de História: Autor, 2011

Portugal e, principalmente, no Código Comercial de 1850⁴¹. O Advogado de Guilherme Maxwell, o Dr. Abelardo Saraiva da Cunha Lobo era professor e excelente conhecedor do Direito Romano. A sua retórica e a brecha encontrada no caso foi fundamental para a manutenção do domínio de Guilherme Maxwell: Se supostamente não tinha direito por ser filho de Luiz Gonzaga que se envolvera nos processos anteriores, tinha direito por ter pagado a dívida por empréstimo que o pai tinha dado como garantia aquela propriedade em litígio, logo se tornara credor do pai. Curioso foi a utilização do Código Comercial como grande base legal de seu discurso, e não a Lei de Hipotecas de 1864.

Na leitura do processo identificamos que a área em disputa era justamente aquela no entorno a estação de trem. Inclusive abarcaria outro processo em 1918 contra a proprietária, D. Maria Ornellas de Souza⁴² que se dizia senhora e possuidora mansa e pacífica há mais de 20 anos no local, que seu falecido marido adquirira por compra. O processo terminaria sem conclusão final, mas acreditamos que Maxwell tenha entrado em acordo com a senhora. As disputas e vitórias deste engenheiro são um grande exemplo que os direitos de propriedade da terra eram construídos nos litígios que disputavam até mesmo poucos palmos de terras.

O então engenheiro ficaria conhecido pela historiografia como aquele que loteou e urbanizou o Campo do Bonsucesso, como visto anteriormente, criando a “cidade dos aliados”, com ruas de traçado perfeito. Pedro Campos e Eulália Lobo⁴³ afirmam que Maxwell foi um dos pioneiros na construção pesada, civil, de casas populares. Do resultado dessas disputas fundiárias surgiram a Praça das Nações, as avenidas Londres, Paris, Bruxelas, Roma e Nova York. Como afirmamos anteriormente, a Estrada do Porto de Inhaúma foi retificada e rebatizada com o nome do engenheiro e capitalista, passando a se chamar Av. Guilherme Maxwell. Estas ruas foram criadas entre a antiga Estrada do Porto de Inhaúma e a Estrada da Tapera ou da Freguesia, e englobaram também a parte da Fazenda que coube aos descendentes do Dr. Torquato, o que pode significar que Maxwell tenha comprado a parte destes senhores ou entrado em algum

⁴¹ Sobre este tema: LIMA, Rachel. Traços Coloniais em um conflito de terras republicano - Freguesia de São Tiago de Inhaúma, Rio de Janeiro, Brasil, 1896-1912. Anais do IV Encontro Internacional de História Colonial. Terra e império: os direitos de propriedade na América portuguesa em perspectiva comparada / Rafael Chambouleyron & Karl-Heinz Arenz (orgs.). Belém: Editora Açaí, volume 2, 2014.

⁴² Arquivo Nacional. Manutenção de Posse. Maria Ornelas de Souza e Guilherme Maxwell de Sousa Bastos. Corte de Apelação – 20. Ano: 1918-1919. Número: 3668. Maço 414. Galeria A.

⁴³ CAMPOS, Pedro H. P. A ditadura dos Empreiteiros: as empresas nacionais de construção pesada, suas formas associativas e o Estado ditatorial brasileiro – 1964-1985. Tese de Doutorado. Niterói: UFF, 2012. Pág. 78.

LOBO, Eulália. CARVALHO, Lia Aquino. STANLEY, Myrian. Questão Habitacional no Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1989. Pág. 117.

acordo como acreditamos ter entrado com a senhora Maria Ornelas de Souza. Tais logradouros permanecem até a atualidade.

Considerações Finais.

Fica neste trabalho a certeza de que a urbanização das freguesias rurais do Rio de Janeiro ocorreu de forma heterogênea e acompanhou paulatinamente a expansão ferroviária e a melhoria no sistema de transportes (bondes), além da “onda modernizadora” que vinha do centro da cidade do Rio de Janeiro e influenciava diretamente a freguesia de Inhaúma, por sua proximidade geográfica e importância⁴⁴ ao longo do século XIX.

É preciso salientar também que esta urbanização não transcorreu de forma pacífica pelos proprietários que possuíam terras ao longo das estradas de ferro. Como foi observado aqui, este processo de “suburbanização” não seria simples e nem homogêneo, sendo formado também pela resolução de complexos conflitos entre “senhores e possuidores” da região que tentariam a todo custo provar seus domínios, por exemplo.

Mais que isso, demonstramos a importância de se analisar a história fundiária suburbana e as ações de seus proprietários que foram agentes ativos na transformação espacial criando loteamentos ainda no século XIX, fragmentando suas terras, abrindo ruas e vendendo lotes, para compreendermos o desenho espacial que ainda existe em nossos dias e que muitas vezes são desconhecidos da historiografia sobre o Rio de Janeiro. Alguns destes senhores de terras desapareceram da memória local, mas resistem em nomes de ruas que seus moradores atuais não possuem a mínima ideia de quem foram. Neste contexto, temos trabalhado para reconstruir uma história que existe e que tem se mostrado fundamental na valorização e na construção de uma identidade e sociabilidade suburbanas.

⁴⁴ SANTOS, Joaquim Justino Moura dos. Op. Cit. Pág. 269. O historiador afirma que o número de domicílios na freguesia de Inhaúma saltou de 8.423 em 1906 para 17.187 no ano de 1920.