

VI JORNADAS URUGUAYAS DE HISTORIA ECONÓMICA
Nueva historia económica de las economías pre-capitalistas: regiones de América en los siglos
XVIII y XIX

**Um mercado de terras “perfeito”?: o comércio de terras privadas em
Santa Vitória do Palmar (RS) na segunda metade do século XIX.**

Edsiana de Belgrado Aita¹

Este trabalho apresenta resultados parciais obtidos na pesquisa sobre propriedade e mercado de terra em Santa Vitória do Palmar entre os anos de 1858 e 1888. Em termos geográficos e econômicos, a região que é o nosso objeto de análise, manteve uma posição fronteiriça com o Uruguai até o final do século XX, quando sofreu seu último desmembramento com a criação do pequeno município do Chuí. Com uma geografia particular dentro da estrutura geomorfológica do litoral sul-rio-grandense, a localidade se situa entre duas lagoas (lagoa Mangueira e Mirim) e o oceano Atlântico, combinando em seu território marcas da geografia litorânea e lagunar, com pântanos e banhados, e amplos espaços de pastagens. De modo geral, a história desse espaço foi marcada pelo relativo isolamento, com a vida econômica e social assentada ao longo do século XIX em empreendimentos agropecuários de pequena magnitude e um núcleo populacional de aproximadamente 4.500 habitantes, segundo o Recenseamento Nacional de 1874.

Em trabalho anterior, analisamos as características econômicas da produção local e os reflexos das mudanças na estrutura produtiva que afetaram não só o Rio Grande do Sul, mas também o Brasil e toda a região do Prata, ao longo da segunda metade do século XIX, como as mudanças nas legislações sobre a propriedade da terra. No caso do Brasil, a crise no sistema escravista e o processo de modernização produtiva, que incluiu o incremento de novas raças aos rebanhos vacuns e especialização produtiva em algumas áreas. A partir desse arcabouço preocupado, especialmente com o empobrecimento e concentração dos recursos nas zonas de produção pecuária, averiguamos que havia pelo menos duas importantes e combinadas transformações na estrutura agrária da metade sul da província do Rio Grande do Sul ao longo do período analisado: o processo de fragmentação das terras e valorização econômica da terra.

No intervalo de três décadas, as propriedades de terras em Santa Vitória do Palmar reduziram-se o seu tamanho em mais de 50%, resultado, sobretudo, pela impossibilidade

¹ Doutoranda em história pelo Programa de pós-graduação em História da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Bolsista CNPq. Email: edsianab@hotmail.com

de apropriação sem gastos monetários (como fora até 1850 quando as posses ainda eram legitimadas pelo poder metropolitano e depois Imperial), e também pelos processos de partilha igualitária dos bens. Por outro lado, houve uma valorização no preço das terras inventariadas ao longo do período, de tal forma que a participação da terra na composição dos patrimônios produtivos dos produtores rurais de Santa Vitória do Palmar alcançou um índice superior a 80% ao longo da década de 1880.

Como já foi dito, concomitante a esse processo de valorização econômica da terra têm-se os processos de mudanças institucionais vinculados a Lei de Terras de 1850. A lei determinou acesso exclusivo à terra pela *compra* e uma série de medidas para a regulamentação da propriedade que incluíam medições e regularizações de títulos.²

Em termos sociais, a impossibilidade de acesso pela posse e a grande valorização econômica da terra foram alguns dos fatores de restrição do acesso à terra pelas camadas mais pobres da população rural do Rio Grande do Sul, bem como de aumento dos conflitos agrários³ Essa restrição e os conflitos não ocorreram apenas em decorrência das limitações do mercado, como os altos custos monetários, mas, porque diante da excessiva valorização, inclusive social da propriedade, os antigos proprietários reduziram a tolerância às antigas formas de ocupação conjunta da terra.

É preciso deixar claro que a Lei de Terras no Brasil *não* criou o mercado imobiliário. Uma série de trabalhos que utilizam censos agrários e outras listas demonstram que o acesso à terra pela compra era uma realidade dentro das dinâmicas de apropriação de terra desde o período colonial e os primeiros momentos da ocupação, ou seja tanto em áreas de fronteiras abertas como em espaços de ocupação antiga. A questão posta e que buscaremos responder ao longo do trabalho é: qual o perfil desse mercado de terras que opera sobre essas diferentes influências (mudanças na estrutura produtiva, valorização econômica da terra e de mudanças institucionais em relação a propriedade)?

2. Os registros de compra e venda e o volume de transações no tabelionato de Santa Vitória do Palmar.

² MARTINS, José de Souza. *O cativo da terra*. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979. COSTA, Emilia Viotti da. *Da monarquia a república: momentos decisivos*. São Paulo: Editora UNESP, 1999

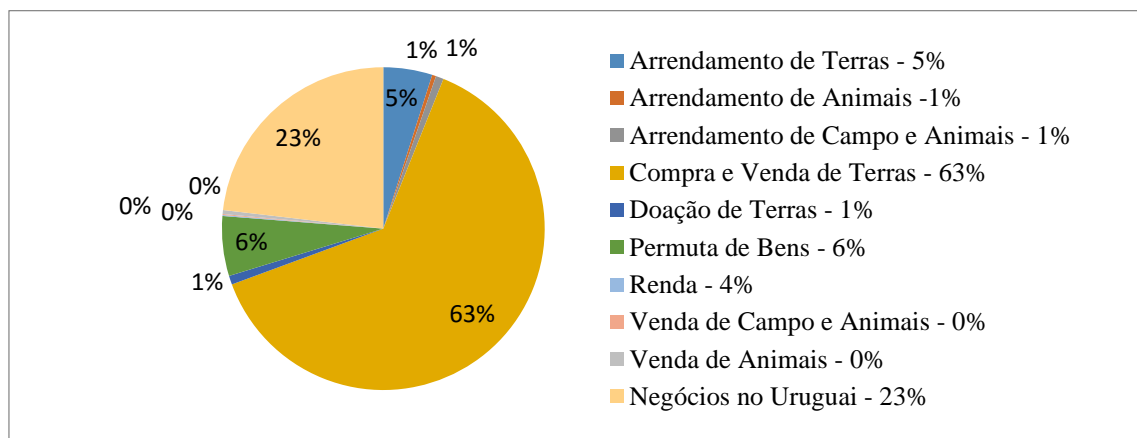
³ ZARTH, Paulo Afonso. *História Agrária do Planalto Gaúcho*. Ijuí: Editora UNIJUÍ, 1997. GARCIA, Graciela Bonassa. *O domínio da terra: conflitos e estrutura agrária na Campanha rio-grandense oitocentista*. Dissertação de mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2005.

Em se tratando das diferentes frentes de ocupação do território brasileiro, é preciso ter em conta a dimensão local dos mercados de terras, não havia, no século XIX, somente um mercado de terras no Brasil ou no Rio Grande do Sul. Os mercados imobiliários no país eram como mosaicos em que “cada complexo regional ou local engendrava seu próprio mercado e quase estabelecia regras próprias para o seu funcionamento”⁴

Uma das características particulares desse mercado local que analisamos é o comércio concomitante de terras localizadas na província e no território uruguaio (trata-se de negócios envolvendo bens nos atuais departamentos de Rocha, Maldonado e Lavalleja). Como expressão da dinâmica dessa zona de fronteira e desse mercado, temos que 24% dos registros tabelionais analisados tratavam de negócios rurais envolvendo bens no Uruguai sejam compra e venda de terras, sejam permutas e arrendamentos.

Abaixo, demonstramos a composição dos registros, computamos um total de 1019 registros, presente em 29 livros de notas, depositados no Arquivo Público do Estado do Rio Grande do Sul, entre os anos de 1858-1888:

Gráfico 1. Negócios Rurais em Santa Vitória do Palmar, registros tabelionais, 1858 – 1888.



Fonte: 1019 registros tabelionais. Livros de Transmissões e Notas, Registros Diversos. SVP, APERS.

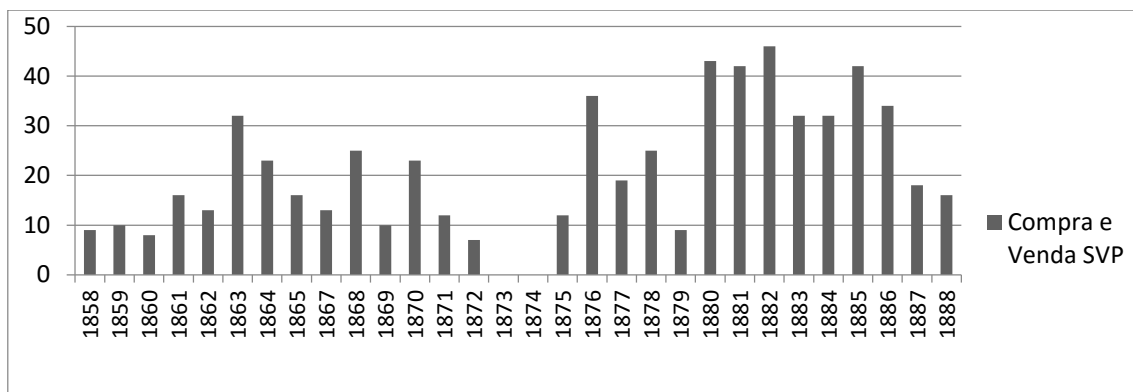
A análise dos registros de arrendamento, permutas e doações será feita aqui apenas de maneira tangencial e qualitativa. O corpo documental deste trabalho compõe-se, exclusivamente, dos registros de compra e venda de terras (633 registros incluindo bens em Santa Vitória e 203 envolvendo bens no Uruguai)⁵.

⁴ MATTOS, Hebe Maria. *Ao sul da história: lavradores pobres na crise do trabalho escravo*. São Paulo: Editora Brasiliense, 1987. p.121.

⁵ Aos registros de compra e venda incluímos também aqueles que comercializavam conjuntamente terras, construções e benfeitorias rurais (11% do total de registros de Santa Vitória do Palmar).

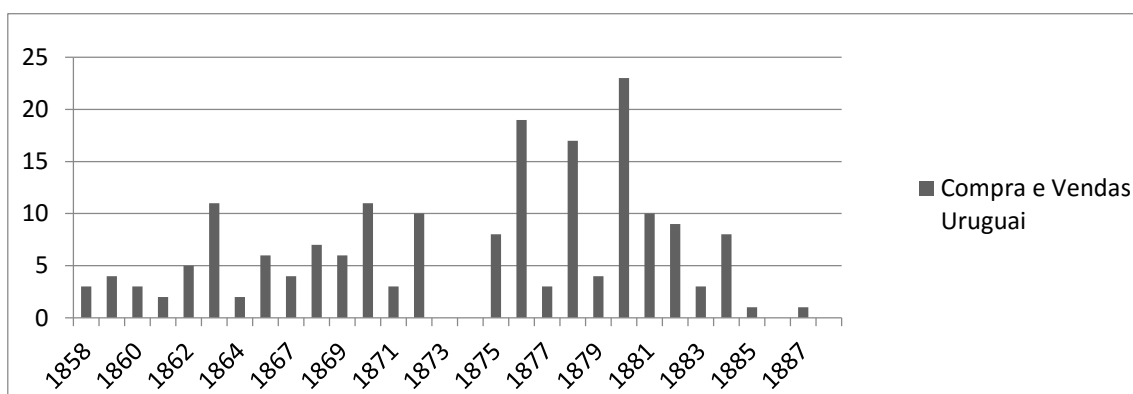
Abaixo, ilustramos a evolução do volume de transações dos registros de compra e venda de propriedades em Santa Vitória do Palmar e no Uruguai.

Gráfico 2. Volume anual de transações de compra e venda envolvendo bens em SVP, 1858 – 1888.



Fonte: 636 registros de compra e venda. Livros de Transmissões e Notas, Registros Diversos. SVP. APERS.

Gráfico 03. Volume anual de transações de compra e venda envolvendo bens no Uruguai, 1858 – 1888.



Fonte: 636 registros de compra e venda. Livros de Transmissões e Notas, Registros Diversos. SVP. APERS.

O gráfico 2 apresenta uma tendência ascendente durante a década 1880 no volume de transações, de fato, 48% dos registros foram efetuados nesse período⁶. Quanto aos registros de compra envolvendo bens no Uruguai, as alterações de seu volume parece demonstrar a situação de fronteira de Santa Vitória do Palmar. As razões para a tendência à redução no volume de transações efetuadas durante a década de 1880 ainda não estão claras, mas é possível tomar como hipótese que, assim como no Brasil, as mudanças

⁶ Os livros de Transmissão e Notas dos anos de 1873 e 1874, segundo o Arquivo Público do Estado do Rio Grande do Sul estão desaparecidos.

institucionais e burocráticas sobre as terras afetaram as transações no país vizinho. Uma vez promulgado o Código Rural, tornou-se obrigatório a produção de títulos, a partir de processos de medição e demarcação, o que juntamente com a expansão dos cercamentos, de certa forma tornou mais cara a propriedade da terra⁷.

Um pouco mais de um terço das transações de compra e venda de terras no Uruguai foram feitas durante a segunda metade da década de 1870. Trata-se de um momento de recuperação da produção pecuária, que se reestruturava da desestabilização ocasionada pelas lutas internas, de secas prolongadas, epidemias de epizootias ovinas e bovinas⁸. É, portanto, um momento de relativo otimismo, que se revela no volume de transações envolvendo a compra de terras.

Ainda que esse momento tenha concentrado uma parcela significativa do volume das transações de compra e venda no Uruguai, a década de 1860 é proporcionalmente mais relevante e demonstra a continuidade do processo que teve seu início na década de 1850, quando o Império brasileiro assinou os acordos de fronteira e interviu para resolução dos conflitos da Guerra Grande. Esses “tratados acabaram por criar condições legais para que os estancieiros de Rio Grande continuassem a utilizar a região do norte do Rio Negro como invernada de gado para as charqueadas gaúchas”⁹ acentuando a expansão agrária naquela direção a tal ponto que estima-se que “os rio-grandenses possuísem cerca de 30% do território oriental em 1857”¹⁰.

É importante ressaltar que os departamentos contíguos a Santa Vitória do Palmar, onde se desenvolviam os negócios, não era a área de maior concentração de investimentos brasileiros no Uruguai. Em 1850 segundo dados oficiais do Governo Imperial e reproduzidos em 1857 pelo diplomata Andres Lamas (BARRAN; NAHUM, 1967, p.25), havia: “*Sobre la frontera del Chuy y San Miguel, 36 estancias con 342 leguas cuadradas. (...) Y sobre las fronteras de Yaguarón y Bagé, 154 estancias con 832 1/2 leguas*”. Estamos, portanto, tratando de um mercado “marginal” já que a concentração dos investimentos brasileiros localizava-se a oeste do Uruguai, na região adjacente a fronteira seca e em direção ao centro do território.

⁷ BARRAN, José P.; NAHUM, Benjamin. *História Rural del Uruguay*. Op.Cit.

⁸ BARRAN, José P.; NAHUM, Benjamin. *História Rural del Uruguay*. Op.Cit. p.247.

⁹ SOUZA, Susana B; PRADO, Fabricio. Brasileiros na fronteira uruguaia: economia e política no século XIX. In: GRIJÓ, Luiz A.; KUHN, Fábio; GUAZZELLI, César A.; NEUMANN, Eduardo. Capítulos de história do Rio Grande do Sul. Porto Alegre. EDUFRGS, 2004. P. 132.

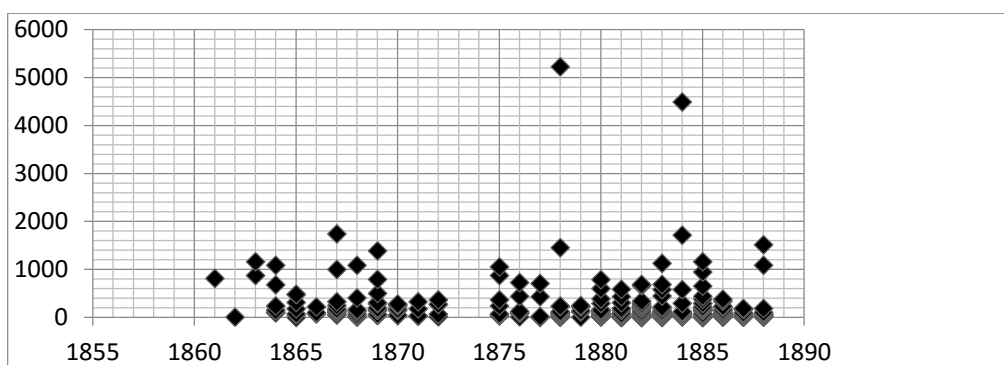
¹⁰ *Ibidem*. p.133.

2. A dimensão das propriedades negociadas.

Não há como analisar a dimensão das propriedades negociadas pelo mercado de terras sem tratar do perfil da estrutura agrária de Santa Vitória do Palmar. Esta área era, na segunda metade do século XIX, uma região com uma pecuária bovina de pequeno porte se comparada a outras áreas da província como Alegrete e Uruguaiana, que desenvolvia, como outras regiões platinas, uma especialização na produção ovina¹¹. Segundo a análise serial dos inventários post-mortem o tamanho médio das propriedades era de 2.351 hectares e 58% das propriedades tinham extensão de até 1.000 hectares¹².

Os gráficos, a seguir, ilustram o conjunto de transações de compra e venda efetuadas no período analisado. Note-se o quão modestas eram as superfícies comercializadas na região. Em torno de 77% do total das transações com extensão declarada tinham até 100 hectares e 87% do total possuía até 300 hectares.

Gráfico 4. Extensão das propriedades negociadas em SVP: dispersão (1858 – 1888).



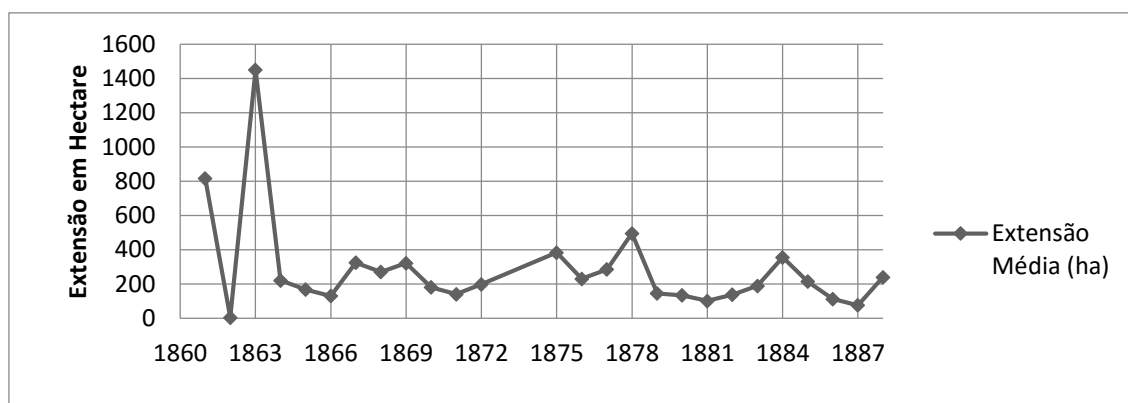
Fontes: Registros de compra e venda de terras. Livros de Transmissões e Notas e Registros Diversos. APERS.

A análise das extensões médias comercializadas anualmente demonstra que, embora tenha havido oscilações ao longo das três décadas, as propriedades comercializadas por ano dificilmente ultrapassaram o limite dos 400 hectares.

Gráfico 4. Evolução da extensão média (ha) das propriedades negociadas em SVP, 1858 - 1888.

¹¹ Quase 80% dos produtores rurais tinham até 500 reses, com uma média geral de 354 animais vacuns por produtor

¹² Diante desse perfil não é inesperado que a superfície transferida por vendas tenha sido diminuta: 13,25% da superfície do município foi comercializada ao longo dos 30 anos, ou seja, um pouco mais de 72 mil hectares (considerando apenas os registros com extensão declarada).



Fontes: Registros de compra e venda de terras. Livros de Transmissões e Notas e Registros Diversos. APERS.

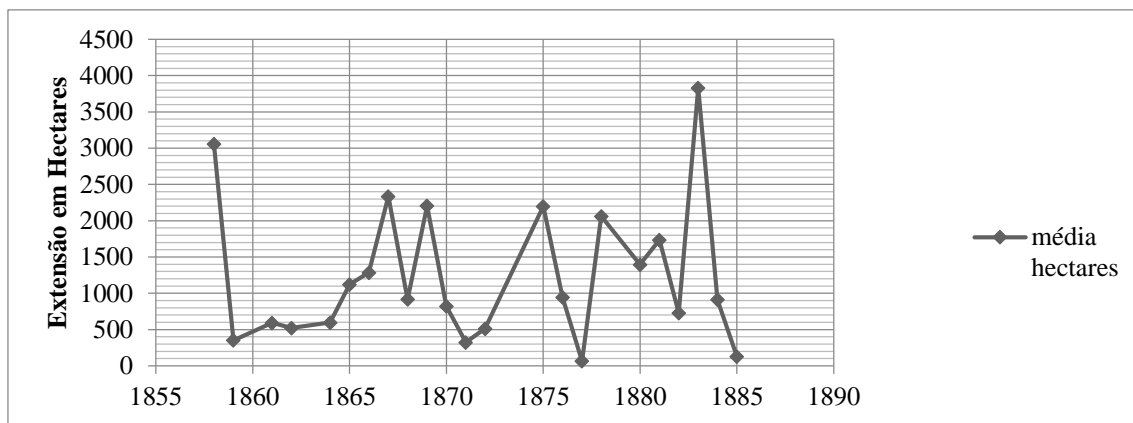
O gráfico 4 mostra que a partir de 1878 estabiliza-se a tendência pelo comércio de propriedades com menos de 200 hectares. Sugerindo um processo de fragmentação, contudo, sobre esse tema a análise dos inventários de Santa Vitória do Palmar parece ser mais eloqüente que os registros de compra. Por meio dos inventários revela-se uma redução de 57% no tamanho das propriedades inventariadas ao longo do recorte estabelecido¹³. Essa acentuada variação na média de extensão das propriedades inventariadas aponta para as transformações de uma zona de ocupação antiga, cujas primeiras ocupações remetem ao século XVIII.

O que a pouca variação na extensão média das propriedades negociadas parece demonstrar é que havia um limite na oferta de terras em Santa Vitória do Palmar. Tal limite pode ser relacionado às fragmentações hereditárias, à redução dos rebanhos e também a uma situação econômica débil.

Essa mesma situação de compras de pequenas frações de terras não se verifica em relação às terras do Uruguai até pelo menos 1885 - quando as compras nos estado Oriental despencaram ou deixaram de ser registradas no tabelionato de Santa Vitória do Palmar (ver gráfico 3). O gráfico 5 apresenta a extensão média das propriedades negociadas no Uruguai, nele percebe-se um perfil de negócios totalmente diferente, haja vista a certa regularidade na negociação de propriedade com mais de 500 hectares.

Gráfico 5. Evolução da extensão média das propriedades negociada no Uruguai.

¹³ O tamanho médio das propriedades inventariadas na década de 1860 era de 2.941 hectares, na década de 1880 o tamanho médio foi de 1.205 hectares.

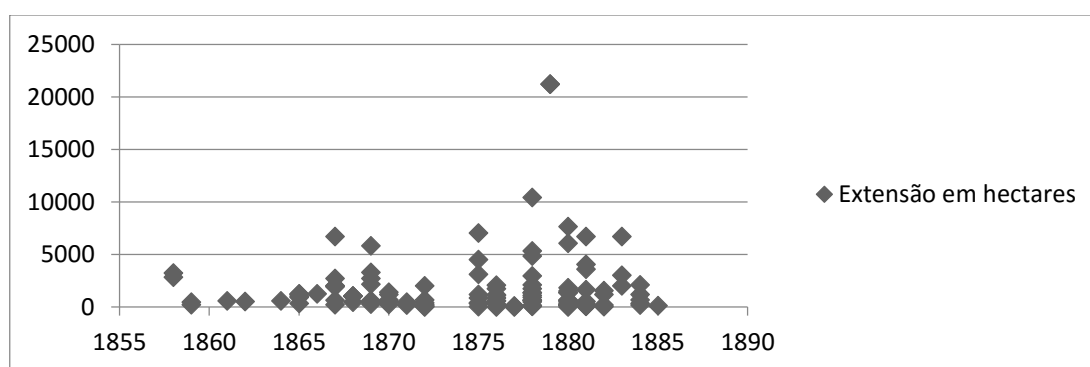


Fonte: Registros de compra e venda de terras. Livros de Transmissões e Notas e Registros Diversos. APERS.

As transações de pequenas propriedades não se configuraram como o perfil do mercado de terras uruguaias, apenas 13% das transações que envolviam propriedades com extensão igual ou menor que 100 hectares. Enquanto o tamanho médio das propriedades negociadas em Santa Vitória do Palmar foi 240 hectares, o tamanho médio das propriedades vendidas no Uruguai ao longo das três décadas foi de 1.788 hectares. Mais uma vez, no oposto do movimento das transações envolvendo bens em Santa Vitória do Palmar, houve um crescimento de 74% no tamanho médio das propriedades negociadas no Uruguai.

O gráfico abaixo demonstra a extensão da totalidade das terras uruguaias transacionadas no cartório de Santa Vitória do Palmar:

Gráfico 6. Dispersão da extensão das propriedades negociadas no Uruguai.



Fonte: Registros de compra e venda de terras. Livros de Transmissões e Notas e Registros Diversos. APERS.

A percepção de que os grandes negócios rurais envolvendo terras e animais eram feitos do outro lado da fronteira confirma-se quando analisamos o perfil dos contratos de arrendamento envolvendo bens no Uruguai. O tamanho médio das propriedades

arrendadas em Santa Vitória do Palmar foi de 592 hectares, já as propriedades arrendadas no Uruguai possuíam em média 5.212 hectares. Essa diferença na envergadura dos negócios e dos contratos confirma o perfil fragmentado da estrutura fundiária de Santa Vitória do Palmar, ao mesmo tempo em que aponta para um espaço de produção mais massiva no outro lado da fronteira, o que certamente complementava a produção local. Essa relação de maior abundância nos recursos também pode ser feita através da análise do número médio dos animais vacuns arrendados em Santa Vitória do Palmar e no território uruguaio, respectivamente, 602 e 1.320 animais.

Ao analisar o funcionamento desse mercado de terras e do desenvolvimento de outros negócios como os arrendamentos no Uruguai, confirma-se a perspectiva de que a fronteira ao longo do oitocentos não era apenas uma entidade homogênea, mas um espaço de múltiplas relações sociais, onde as condições e os interesses imediatos dos sujeitos condicionavam a forma como a “fronteira entrava em suas experiências”¹⁴. A análise de como esses sujeitos fronteiriços operavam os seus bens na fronteira, demonstra que o acesso à terras localizadas no Uruguai não se dava de maneira uniforme entre os grupos sociais, a manutenção e a compra de propriedades parece ter sido um distintivo de riqueza local.

Independente de qual grupo econômico movimentava o mercado de terras local, esse ponto da análise é imprescindível inquirir sobre os custos dessas transações, tanto em Santa Vitória do Palmar como no Uruguai.

4. O preço da terra da terra em Santa Vitória do Palmar e no Uruguai

As duas as principais escolas do pensamento econômico, a neoclássica e a marxista, associam o preço da terra em sociedades capitalistas segundo sua capacidade produtiva e outros fatores como, a taxa de juros para análise marxista. De tal forma que, os estudos sobre o preço da terra concentram-se nesses determinantes não produtivos do preço que incluem os mercados financeiros, as escalas da produção, as políticas governamentais etc.¹⁵

¹⁴ THOMPSON FLORES, Mariana Flores da Cunha; FARINATTI, Luís Augusto E. A fronteira manejada: apontamentos para uma história social da fronteira meridional do Brasil (século XIX). In: HEINZ, Flávio M.. (Org.). *Experiências Nacionais, temas transversais: subsídios para uma história comparada da América Latina*. São Leopoldo, 2009, p.160

¹⁵ REYDON, Bastiaan Philip. *Mercados de terras agrícolas e determinantes de seus preços no Brasil: um estudo de casos*. Tese de doutorado. Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 1992. P.37-42

Contudo, a análise sobre o mercado de terras em sociedades camponesas e pré-capitalistas afirma que a utilização desses modelos agregados não é o bastante. Giovanni Levi¹⁶ dialoga com essa produção preocupada com o mundo pré-capitalista e conclui que a formação do preço da terra em sociedades deste tipo ou em transição não se dava unicamente por mecanismos mercantis, determinados por movimentos como oferta e procura, mas que em certos grupos considerações como justiça, preço justo, relações familiares e sociais determinavam a formação do preço e a forma de transação da terra.

O modelo de análise proposto por Giovanni Levi pretende construir as relações sociais antes de analisar o preço da terra, de modo que análise estatística não se surpreenda com a existência de preços instáveis ou discrepantes das médias gerais. O preço é entendido como resultado não apenas de uma escala de valor em relação à qualidade da terra, a lei da oferta e demanda, ou de crises conjunturais da produção, ele é muitas vezes apenas a “sanção final de uma série de contratos silenciosos, de transações formalizadas ou verbais, de apoio ou de trocas que se concluíram com um ato de venda” e que levam “a formação de um preço fictício”¹⁷.

A análise dos preços em Santa Vitória do Palmar, como esperado para uma região que ingressava no mercado capitalista, não demonstrou uma variação de preços expressiva como apresentado em sociedades europeias modernas. Ao contrário de Santena, do século XVII, onde os preços de uma mesma medida de terra podiam variar até 25 vezes¹⁸ a variação em Santa Vitória do Palmar foi bastante limitada. Um pouco mais de 92% dos registros de compra e venda, ao longo das três décadas, foram formulados com preço de até 2 £ por hectare. Ou seja, há uma homogeneidade clara na série de preços. Mas como esses preços coincidem com a série de preços obtidos em outra fonte, como os inventários *post-mortem*?

Segundo a crítica de Garavaglia¹⁹ a confiabilidade dos inventários *post-mortem*, as avaliações presentes nos arrolamentos de bens, pelo menos no período colonial argentino, muitas vezes refletiam as situações de mercado, especialmente porque os peritos que formulavam as avaliações:

¹⁶ LEVI, Giovanni. *A herança imaterial...* Op. Cit.

¹⁷ LEVI, Giovanni. *A herança imaterial...* Op. Cit. p.161.

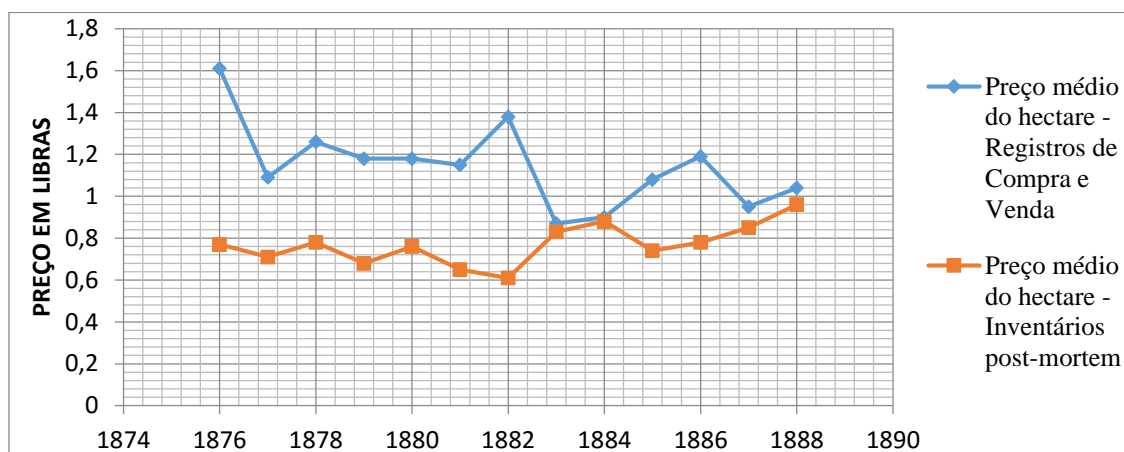
¹⁸ LEVI, Giovanni. *A herança imaterial...* Op. Cit. p.152

¹⁹ GARAVAGLIA, J. Pastores y labradores de Buenos Aires. Una historia de la campaña bonaerense 1700-1830. Buenos Aires: Ediciones de la Flor, 1999. p.267.

“conocen al dedillo la economía rural práctica (se trata siempre de connotados productores agrarios de las proximidades), podemos considerar que estos precios de inventarios son los precios al pie de la “estância” y que expresan com relativa fidelidad las cambiantes condiciones econômicas de la campaña”

A análise conjunta dos preços do hectare dos inventários e dos registros de compra e venda, dos anos finais da década de 1870 e dos oito anos analisados na década e 1880, demonstra que em Santa Vitória do Palmar a concordância de preços era praticamente inexistente.

Gráfico 8. Evolução do preço médio do hectare de terra apresentados nos Inventários *post-mortem* e nos Registros de compra e venda.



Fonte: Registros de compra e venda. Livros de Transmissões e Notas e Registros Diversos. APERS. Inventários *post-mortem*. Cartório de órfãos e Ausentes e Cartório Cível e Crime. APERS.

Ainda que houvesse certa homogeneidade nos preços fixados nos registros de compra e venda, os inventários *post-mortem* não refletem claramente as tendências de altas e baixas dos preços e também subvalorizam o preço das propriedades. O quadro, a seguir, apresenta o preço médio do hectare de terra por década, apresentando também a taxa de aumento em relação aos preços sugeridos nos inventários.

Quadro 1. Preço médio do hectare de campo em SVP por década – Registros de Compra e Venda (1858-1888).

	Número de registros	Média de preço do hectare em Libras	Aumento em relação aos preços dos inventários
1858-1868	37	0,90	55%
1869-1878	59	1,48	97%
1879-1888	204	1,70	107%

Fonte: Registros de compra e venda de terras. Livros de Transmissões e Notas e Registros Diversos. APERS.

O que percebemos é que a terra tinha um peso econômico ainda mais contundente do que o apresentado pelos estudos com inventários *post-mortem*. Quando analisado sobre a perspectiva do peso econômico da compra das terras, podemos supor que o grande volume de transações envolvendo pequenas extensões estava ligado muito mais à dificuldade do acesso, devido o alto custo, do que diretamente relacionado, por exemplo, ao processo de fragmentação das propriedades.

Em um sistema de pecuária extensiva que se calcula a necessidade de pelo menos três hectares para cada animal vacum a compra de uma propriedade com 1200 hectares (para o suporte de 400 animais) custaria na década de 1880, 2.040 libras esterlinas. Uma fortuna total que apenas 27% da população inventariada de Santa Vitória do Palmar teve ao longo do período.

Os altos custos do preço da terra em Santa Vitória do Palmar e a sua evolução ascendente também encontram reflexos no Uruguai. Como já afirmamos o contexto de guerras instalado no território uruguaio depreciou o valor das terras uruguaias. E esse baixo preço combinado com a maior qualidade dos pastos, estimulou o fluxo de produtores em direção ao Uruguai.

A nossa principal referência sobre os custos da terra no Uruguai é a obra de Pedro Barran e Benjamin Nahum, *História Rural del Uruguay Moderno* (1967). Para os autores, a questão da terra e da sua valorização econômica passou a ser um problema exatamente após a Guerra Grande, quando boa parte da estrutura produtiva do país já havia se recuperado dos prejuízos. Assim, entre os anos de 1856-1866 houve um vertiginoso aumento no preço. Segundo a análise dos autores²⁰, baseada no preço das terras de todo o país, a média de preço do hectare de terra entre os anos de 1852 e 1856 era de apenas

²⁰ BARRAN, José P.; NAHUM, Benjamin. *História Rural del Uruguay*. Op.Cit. p.73.

0,60 pesos. Já a média de preço durante os anos de 1862-1866 foi de 3,47 pesos por hectares, 3\$331 mil réis, ou seja, um crescimento de 478% em apenas dez anos.

Os dados apresentados aqui através da análise dos preços de mercado são compatíveis com a análise de Barrán e Nahum, como fica claro na comparação do preço médio comercializado na década de 1860 com o dado dos anos entre 1862-1866, apresentado acima.

Quadro 2. Preço médio do hectare de campo no Uruguai por década – Registros de Compra e Venda (1858-1888).

	Número de registros	Média de preço do hectare em Libras	Media de preço em Réis
1858-1868	22	0,36	3\$561
1869-1878	55	0,61	7\$566
1879-1888	43	0,50	5\$620

Fonte: Registros de compra e venda de terras. Livros de Transmissões e Notas e Registros Diversos. APERS.

A evolução do preço médio da terra uruguaia comercializada e registrada no tabelionato de Santa Vitória do Palmar indica que durante a década de 1880 o preço da terra sofreu uma redução de quase 20% em relação à década anterior. Para Barran e Nahum, até 1885 o preço da terra nunca deixou de progredir, embora tenha sofrido desaceleração durante períodos de comprovadas crises.

Independente das oscilações na dinâmica dos preços, a série de preços organizada pelos registros de compra e venda mostra que a terra uruguaia era significativamente mais barata que as terras brasileiras localizadas em Santa Vitória do Palmar. A comparação do preço médio ao longo da década de 1870, momento de elevação dos preços nas duas regiões, apresenta o preço médio do hectare de terra em 140% maior do que hectare localizado no Uruguai.

Em situações de mercado imperfeito²¹, somente a análise da composição dos agentes envolvidos nas transações pode determinar até que ponto os preços apresentados nos tabelionatos concordavam com a dinâmica econômica da região e do país. Se atentarmos para o fato de que os mercados eram realmente locais e que pelo tamanho da população de Santa Vitória do Palmar, menos de 7.000 habitantes em 1890, o número de

²¹ Garavaglia conceituou “mercado imperfeito” de maneira bastante sintética em sua análise sobre o preço da terra na campanha de Buenos Aires, utilizamos a mesma conceituação para o presente trabalho. Segundo o autor “mercado “imperfecto” en el sentido de que solo parcialmente los mecanismos de mercado rigen el acceso a este vital medio del producción”. In: GARAVAGLIA, J. *Pastores y labradores de Buenos Aires*. Op.Cit. p. 295.

consumidores era realmente reduzido, é provável que a nossa conclusão aponte para um descompasso entre o “preço real” (produzido em uma situação de mercado regulado ou por um levantamento estatístico, como os dados utilizados por Barrán e Nahum) e aqueles apresentados nos tabelionatos influenciados por aspectos sociais e culturais.

Todavia, a análise comparativa do preço do hectare de terra avaliado nos inventários *post-mortem* em outras regiões da província com o preço das terras no Uruguai relativiza a premissa que defende o custo baixo das terras uruguaias. Com preço médio de 0,61 £ por hectare durante a década de 1870, o preço apresentado é quase o mesmo encontrado por Graciela Garcia²² na análise dos inventários de Alegrete, Rosário e Quaraí (0,59 £) – zonas de campos considerados de alta qualidade para a pecuária. Quer dizer, pelo menos para a década de 1870 o preço das terras no Uruguai não era tão baixo e mesmo assim o tamanho médio das propriedades negociadas era consideravelmente maior que aquelas transacionadas em Santa Vitória do Palmar. Quando o preço na década de 1880 sofreu uma considerável redução e ficou um pouco mais de três vezes mais barato que o preço do hectare no Brasil, o volume de transações não acompanhou um novo fluxo de brasileiros para compra de terras no Uruguai.

O comércio de terras na fronteira, então, não operava apenas em razão dos preços da terra. Os investimentos no Uruguai até o início da década de 1880 parecem ter sido mais contundentes ainda que nem sempre o preço fosse realmente baixo. O que o pequeno volume de transações, especialmente no final do século, parece apontar é que havia alguma restrição não apenas econômica na compra de terra no Uruguai mas, institucional com o fortalecimento das políticas contrárias a presença brasileira no Uruguai. Ao mesmo tempo a compra de pequenas frações de terras em Santa Vitória do Palmar determinou a lógica do mercado local.

Uma vez compreendido os aspectos econômicos envolvidos no mercado de terras, o perfil dos negócios e a dinâmica das flutuações do preço, faz-se necessário iniciar a análise qualitativa das transações. O pequeno grau de variação do preço do hectare de terra em Santa Vitória do Palmar demonstrou que, talvez, alheio ao processo de regulamentação das propriedades, o processo de afirmação da terra como mercadoria

²² GARCIA, Graciela Bonassa. *Terra, trabalho e propriedade: a estrutura agrária da campanha rio-grandense nas décadas finais do período imperial (1870 – 1890)*. Tese de doutorado. Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2010.p .112.

tenha se refletido mais claramente/facilmente em seus fatores econômicos²³. Mas essa mercantilização veio acompanhada de impessoalidade? Os comportamentos sociais em relação à terra modificam-se à medida que sua face econômica se homogeniza e parece funcionar sob os mecanismos de mercado?

O objetivo central dessa última parte é compreender as transações para além dos aspectos conjunturais que influenciaram a formação dos preços. Analisar como os laços sociais e familiares incidiram e construíram as transações em Santa Vitória do Palmar e também no Uruguai. E questionar até que ponto os altos preços apresentados nos registros de compra e venda podem ter correspondência com os graus de proximidade/pessoalidade envolvendo compradores e vendedores.

3. Sobre a constituição dos mercados impessoais e as características do mercado de terras em Santa Vitória do Palmar e no Uruguai.

Segundo Karl Polanyi²⁴ a compreensão do mercado limitada ao entendimento dos mecanismos de circulação de bens e dinâmicas de oferta e procura, e, portanto, desarticulada dos aspectos sociais e culturais é uma tarefa que só pode ser empreendida em sociedades capitalistas que sofreram “a grande transformação”²⁵. Em seus estudos sobre mercados de terras os historiadores têm procurado dialogar com essa perspectiva que não desarticula as esferas econômicas e sociais. Entende-se que conjugando esse fatores, a análise do mercado de terras é uma forma de compreender como as sociedades operam esse recurso fundamental e como ele revela os comportamentos sociais e não econômicos que estruturam essas sociedades²⁶.

De modo geral, refletindo parte das premissas que diferenciam os mercados capitalistas daqueles não-capitalistas, as análises sobre o mercado de terras tem se utilizado do conceito de “mercado imperfeito” em contraposição a mercados cujo modo de funcionamento remete à concorrência perfeita. Os chamados mercados imperfeitos impõem algumas características como; certo grau de acidentalidade nas transações,

²³ BANZATO, G.; BARCOS, M.F.; D'AGOSTINO, V. *Problemas, métodos y abordajes teóricos en torno al mercado de tierras. La campaña bonaerense entre los siglos XVIII y XIX*. In: II Jornadas Interdisciplinarias de Investigaciones Regionales, Mendoza, Argentina, 2011.

²⁴ POLANYI, Karl. *A grande transformação: as origens da nossa época*. Rio de Janeiro: Campus, 2000.

²⁵ A grande transformação, para Polanyi, foi o desenvolvimento de uma economia de mercado apartada da sociedade, em que as relações sociais e a produção são condicionadas pelo mercado e não o contrário, como havia sido até o século XIX.

²⁶ LEVI, Giovanni. *A herança imaterial*. Op.Cit.

personalidade e restrição no número de compradores e vendedores, em resumo, tratam-se de um mercado sem a determinação exclusiva da oferta e demanda.

A partir de uma série de trabalhos, é possível definir algumas características dos mercados de terras em sociedades não capitalistas, a principal é de que tratavam-se de mercados restritos e locais. De tal forma que a circulação “*no dependía de un mercado regido por la oferta y la demanda, sino que era el resultado de un mercado impulsado por consideraciones locales, contingentes, sin una verdadera consideración económica por parte de los actores*”²⁷. Para alguns historiadores, tratam-se de mercados fundamentalmente intrafamiliares e, portanto, sem grande número de compradores e vendedores, estimulados pelas práticas de heranças igualitárias dos bens e pela relativa imobilidade espacial dos proprietários de terra.

A esses mercados também se presume lógicas particulares, já que cada transação supõe uma negociação própria com determinantes específicos. Além das características objetivas da terra, tamanho, qualidade do solo, localização, a terra encerra em si um importante valor simbólico que transcende o seu valor mercantil e afeta a transação, como a constituição do *status* social e os vínculos dependência e solidariedade gerados entre proprietários e também com a parcela da população desprovida da propriedade de terra. Em um sentido mais prático, cada transação abriga uma situação diferente, em que a situação/posição dos sujeitos em relação ao bem, lindeiros, parentes, forasteiros, condicionam o seu valor, o preço e a forma como a terra é transmitida.

A pouca dispersão do preço da terra comercializada em Santa Vitória do Palmar demonstrou que o mercado de terras na região estava em plena fase de consolidação²⁸. Essa conclusão, reforça o entendimento, apontado pelos trabalhos que tratam de dinâmicas de apropriação que nas áreas de ocupação antiga, os mecanismos de compra já haviam se consolidado como formas de acesso à terra concomitante ou mesmo anteriormente à Lei de Terras, um processo que foi estabelecido fruto, sobretudo dos processos de partilhas igualitária dos bens. Está claro que a oferta em áreas sem a presença de terras devolutas era condicionada especialmente pelas heranças e isso fica evidente

²⁷ BÉAUR, Gérard. El mercado de la tierra en la Francia preindustrial (siglo XVIII – inicios del siglo XIX). Signos Históricas, número 17, janeiro-julho 2007.

²⁸ Sobre a relação entre o comportamento dos preços e o perfil dos mercados Banzato, Barcos e d’Agostino afirmam “*en los mercados em formación, la dispersión es una constante lo que no implica en todo los casos un comportamiento anárquico puesto que, como planteo Levi em su caso, se pueden aislar variables*”. In: BANZATO, G.; BARCOS, M.F.; D’AGOSTINO, V. (2011) *Problemas, métodos y abordajes teóricos en torno al mercado de tierras...* Op.Cit.

com a averiguação das formas de aquisição declaradas nos registros de compra e venda de Santa Vitória do Palmar.

A herança foi declarada como forma de apropriação em 71% dos registros de compra e venda de terras em Santa Vitória do Palmar, incluem-se aqui além dos registros que declararam apenas a herança também aqueles registros que declararam múltiplas formas de aquisição envolvendo as partilhas como “herança e compra” e “herança e permuta”.

Ainda que o volume de transações ao longo do período analisado seja significativo, a compra foi uma forma de aquisição pouco declarada, apenas 5% das transações foram efetuadas sobre propriedades adquiridas exclusivamente pela compra. Como hipótese é possível relacionar esse baixo percentual ao caráter estritamente local e fechado do mercado de terras local. Por outro lado, esse pequeno número de propriedades negociadas adquiridas anteriormente por compra demonstra que mecanismos como especulação imobiliária e frequentes transações entre compradores e vendedores não se configuravam como uma característica deste mercado local.

É preciso deixar claro que o acesso ao mercado de terras, nem sempre é o mecanismo de aquisição de terras predominante. Dificilmente a compra da terra para populações historicamente estabelecidas em uma região é a principal forma de acesso a esse bem, os mecanismos de dotes, o estabelecimento de matrimônios, por exemplo, também eram/são maneiras de organizar e expandir patrimônios fundiários. Ou seja, quando analisamos as formas de aquisição declaradas nas terras negociadas em Santa Vitória do Palmar, não estamos tratando especificamente de dinâmicas de apropriação, mas da compreensão de quais parcelas de terras compunham esse mercado. Essa aproximação é essencial quando relacionamos as formas de aquisição aos vínculos entre compradores e vendedores.

Somente em 25% dos registros de compra e venda consta a relação entre compradores e vendedores. Tal percentual pode ser justificado pela relativa simplicidade do documento de compra e venda.

A análise bibliográfica acerca das características dos mercados de terras não capitalistas, ou não plenamente capitalistas, é marcada pela defesa de um perfil intrafamiliar desses mercados. Giovanni Levi (2000) ao dialogar com estudos sobre economias e sociedades camponesas, acabou estruturando algumas questões e conclusões sobre as características familiares dos mercados de terra. Em sua análise de um mercado “sem demanda” e de uma estrutura fundiária bastante fragmentada, o autor afirma que a

terra circulava preferencialmente em um âmbito familiar²⁹. E as razões para essas compras não estavam vinculadas nem à oferta e procura, nem à tentativa de assenhoreamento entre familiares, mas costumavam ser o último recurso dentro de um sistema de reciprocidade que primava pela manutenção dos recursos de sobrevivência dos indivíduos³⁰.

A proeminência das relações familiares não se manifestou em nosso exame dos registros de compra e venda de Santa Vitória do Palmar, do total de registros que declaram algum vínculo entre compradores e vendedores, 25% envolviam parentes, e estes registros constituíram apenas 6% do total.

Eram as relações de vizinhança que apareciam com maior frequência entre compradores e vendedores, 75% dos registros que declaram vínculos eram entre confinantes, ou 18% do total do universo dos registros. A compreensão das relações de vizinhança é difícil. Por um lado elas revelam o aspecto prático da demanda sempre presente de compra de terrenos contíguos, especialmente em se tratando da pecuária extensiva. Por outro lado, “ser vizinho” podia se sobrepor a outros tipos de relações envolvendo reciprocidades, antigos laços familiares e também conflitos.

A análise conjunta da forma de aquisição das terras e do vínculo entre compradores desfez uma das principais hipóteses da análise do mercado de terras na segunda metade do século XIX, a de que em um sistema de partilha igualitária a busca pela anexação e manutenção das propriedades ocorria dentro do próprio núcleo familiar. Apenas 4%, do total de 633 transações, envolveram propriedades antes adquiridas por herança e transmitidas entre parentes. Ou seja, o sistema de partilha igualitária parece não ter necessariamente cooptado compradores e vendedores.

Um pouco mais de 13% do total das transações envolveram propriedades adquiridas por herança e transmitidas a vizinhos. Então, se as partilhas igualitárias das propriedades na prática envolvem a fragmentação dos terrenos, a demanda dos lindeiros impulsionava o mercado. Ao menos no nível das relações envolvendo compradores e vendedores o mercado de terra de Santa Vitória do Palmar na segunda metade do século XIX parece ter sido bastante aberto, a análise geral dos preços do hectare também apontou para uma situação de homogeneidade condizente com um mercado de terras estabelecido.

²⁹ As relações entre familiares não constituem a maior parte dos contratos analisados por Giovanni Levi; é entre estranhos que o maior volume de transações se concentra. Ver: Gráfico 3-5. In: LEVI, Giovanni. *A herança imaterial...* p. 158.

³⁰ LEVI, Giovanni. *A herança imaterial*. Op.Cit. 159-161.

Seguindo o procedimento adotado por Giovanni Levi analisamos os preços entre vizinhos, parentes e “estranhos”³¹, procurando identificar as mínimas variações nos preços negociados e apontar para uma conclusão efetiva sobre as características do mercado de terras em Santa Vitória do Palmar. Os gráficos, a seguir, ilustram a dispersão dos preços entre cada conjunto de envolvidos:

Gráfico 09. Preço médio (£) do ha de terra negociado com “estranhos”, SVP, 1858 – 1888

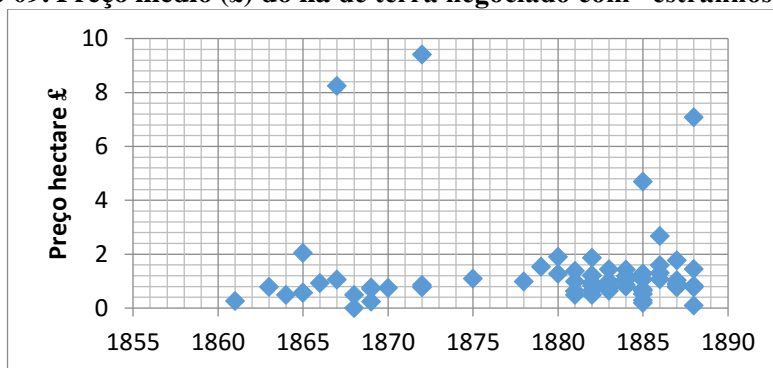


Gráfico 10. Preço médio (£) do ha de terra negociado com “vizinhos”, SVP, 1858 – 1888

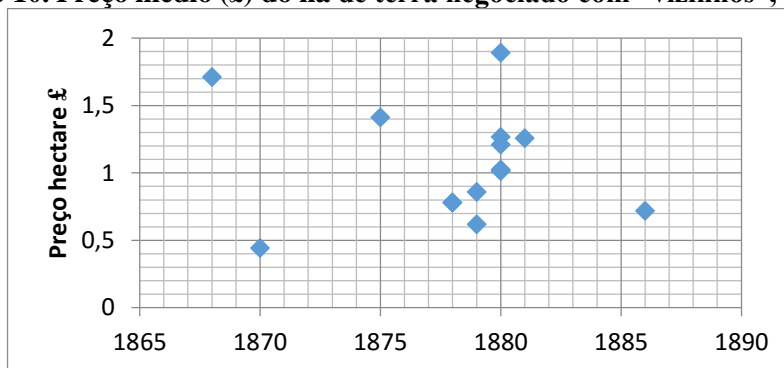
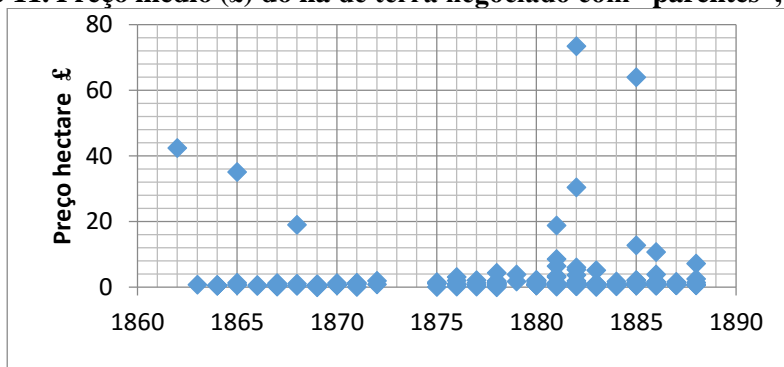


Gráfico 11. Preço médio (£) do ha de terra negociado com “parentes”, SVP, 1858 – 1888



³¹ Infelizmente, não é possível considerarmos com segurança a totalidade dos registros sem referência aos vínculos entre compradores e vendedores como transações efetuadas entre “estranhos”. Tal procedimento foi adotado por Levi, A Herança Material, baseado em uma extensa pesquisa prosopográfica, que não se repetiu no presente trabalho.

Como já foi dito, 92% das transações de compra e venda referem-se a contratos cujo preço do hectare era de até 2£. Assim, a análise da dispersão de preços formulados nas transações entre familiares, vizinhos e estranhos tende a uma artificialidade. De qualquer maneira, entendemos que diante da pequena bibliografia e dos incipientes avanços sobre o tema, faz-se necessária a utilização como parte da construção da argumentação sobre o avanço das lógicas capitalistas sobre os mercados rurais do Rio Grande do Sul.

Os gráficos demonstram uma situação completamente diferente daquela apresentada por Giovanni Levi para Santena no século XVII. As transações entre parentes são aquelas que apresentam a menor dispersão em relação ao conjunto de transação, sendo que nenhum contrato foi firmado com o custo do hectare superior a 2 £. Para esse pequeno conjunto de transações (11) não havia preços preferenciais; as transações foram feitas levando em conta ou os preços dos inventários ou refletindo claramente as médias anuais negociadas no mercado.

Quanto às transações envolvendo vizinhos, elas também não foram marcadas pela grande dispersão: há apenas 7 registros com hectares vendidos a mais de 2 £. O fundamental sobre esses preços discrepantes é que eles refletem em si duas pistas fundamentais para o entendimento dos preços. O primeiro deles é que 6 dos 7 registros possuem extensões inferiores a 50 hectares, com média de apenas 15 hectares por operação, no mercado de terras, mesmo os atuais, costuma haver uma relação inversa entre o tamanho da propriedade e o preço do hectare. A segunda pista está relacionada com o cercamento dos campos, a nova demanda social e produtiva que se instalou na região da campanha na segunda metade do século XIX, e que pode ter afetado o comportamento dos preços. Esse caso é um dos poucos casos de propriedades cercadas que foi vendida a um preço ligeiramente mais alto, a um custo de: 2,66 £/hectare.

Entre os “estranhos” é que encontramos uma maior dispersão nos preços negociados, 14% dos registros possuíam preços superiores a 2£. Mais uma vez entre os “estranhos” existe a relação inversa entre tamanho da propriedade negociada e preço do hectare. A extensão média das propriedades negociadas com valores superiores a 2£ foi de 54 hectares. Como o gráfico sugere, foram as transações entre estranhos que movimentaram o maior capital, seis entre os dez maiores negócios registrados no tabelionato de Santa Vitória do Palmar foram feitos entre indivíduos que não declararam nenhum vínculo familiar ou de vizinhança. Todavia, esses maiores investimentos não reverteram em propriedades maiores. O quadro 4 demonstra essa relação:

Quadro. 4. Preço médio (£) e Extensão média das propriedades negociadas por familiares, vizinhos e estranhos.

	Preço médio por hectare (£)	Extensão média
Familiares	1,06	139,6
Vizinhos	1,30	246,5
Estranhos	2,48	165,0

Fonte: Registros de compra e venda. Livros de Transmissões e Notas, Registros Diversos. Santa Vitória do Palmar. APERS

Entre as dez maiores propriedades negociadas em Santa Vitoria do Palmar seis foram efetuadas entre vizinhos. Os preços negociados entre estranhos foi 90% maior que aqueles negociados por proprietários confinantes. Contudo as propriedades tinham extensões 33% menor. No intuito de concluir o tema temos que o comércio de terras em Santa Vitória do Palmar não se configurou como proeminente familiar. Embora a análise geral dos preços tenha demonstrado que as condições de mercado já havia se estabelecido, o acesso a grandes propriedades através do mercado não parece ter sido “universal”. Especialmente os vizinhos parecem ter acessado com maior frequência os grandes terrenos.

Por sua vez, a análise da composição e dos vínculos dos agentes, que operavam o mercado de terras uruguaias, expressa um perfil de mercado ligeiramente mais personalizado. No total 13% das propriedades foram comercializadas entre familiares, um pouco mais que o dobro do total registrado em Santa Vitória do P (6%), e 12% das transações envolveu vizinhos. Independente da análise conjugada entre as relações de vendedores e compradores e da extensão das propriedades comercializadas, fica claro que o mercado de terras envolvendo bens no Uruguai não só movimentava as maiores propriedades como também tinha um caráter muito mais restrito, limitado especialmente a elite econômica local.

Considerações Finais

Não podemos considerar que o mercado de terras constituído em Santa Vitória do Palmar foi “sem demanda”, em um espaço de fragmentação das propriedades, as compras e o acesso ao mercado eram sempre um recurso para a manutenção ou reorganização do patrimônio fundiário. Na segunda metade do século XIX, o aumento do preço do hectare foi acompanhado da redução do tamanho das propriedades comercializadas. Diante do quadro de fragmentação e limitação da estrutura fundiária local, notou-se que até meados

da década de 1880 compras no Uruguai parecem ter cooptado os maiores negócios em termos de extensão das propriedades. Todavia, esse espaço de expansão dos negócios brasileiros se restringiu com a proximidade do final do século; uma das razões pode estar vinculada às imposições burocráticas do governo uruguaio sobre a terra e seu oseqüente encarecimento.

Em uma comunidade reduzida como Santa Vitória do Palmar, percebeu-se que os comportamentos sociais em relação à terra não se alteraram completamente à medida que os mecanismos de mercado de estabeleciam, havia diferenças na forma de acesso marcadas pela posição dos sujeitos em relação ao bem e ao vendedor. As compras e vendas envolvendo familiares não eram, por exemplo, o maior conjunto de negócios, todavia eram entre os familiares que a terra era comercializada a um preço mais baixo. A análise dos negócios envolvendo terras recebidas por herança e negociadas dentro dos círculos familiares demonstrou que mesmo diante do processo de fragmentação das propriedades, não havia tendência a reconcentração dos patrimônios. Em um espaço de pecuária extensiva foram entre compradores e vendedores vizinhos que as maiores extensões de terras foram comercializadas. Em um momento de mudanças econômicas era fora dos núcleos familiares que os recursos disponíveis para compra de terras se localizavam, a análise do alto preço do hectare negociado entre estranhos confirma esta perspectiva. cremos que pelo que foi apresentado em relação ao comportamento dos preços e das relações estabelecidas entre compradores e vendedores, podemos afirmar que a constituição da terra como mercadoria dentro daquele espaço específico se refletia claramente em seus aspectos econômicos.