

Recursos naturais e direitos de propriedade em Portugal: o caso da enfiteuse

Natural resources and properties rights in Portugal over the long term: the case of emphyteusis

Margarida Sobral Neto
Universidade de Coimbra
marnet95@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0002-6541-5237>

Texto recebido em / Text submitted on: 14/04/2025

Texto aprovado em / Text approved on: 30/04/2025

Abstract

In this text we will discuss the issue of divided property rights in the Early Modern and Modern Era, in particular those embodied in the legal entity of emphyteusis. We have organized this text into four parts: In the first, we trace the evolution of the emphyteusis from a long-term perspective, but focusing more sharply on the Ancien Régime period; In the second entitled "Two domains: direct and useful, we present, in the context of divided property, the rights that emphyteutical contracts conferred on the holders of direct and useful domains; In the third, we address the question of the composition of emphyteutical rent and the methods of collection; Finally, in the fourth we present the problem of the duration of contracts: from perpetual to life terms. From a legal point of view, the emphyteusis was only extinguished by the 1976 Constitution. The time between the liberal revolution (1820) proclaiming private property and its extinction is indicative of its social embeddedness but also of its resistance to change, a phenomenon that can be called "path dependence".

The study of emphyteusis, from a legal history perspective, but above all from an

Resumo

Neste texto discutimos os direitos de propriedade sobre recursos naturais regulados pela enfiteuse. Organizámos o artigo em quatro partes: na primeira, intitulada "A enfiteuse na longa duração", traçamos a evolução da enfiteuse numa perspetiva de longa duração, mas incidindo, de forma mais acentuada, no período de Antigo Regime; na segunda, intitulada "Dois domínios: direto e útil", apresentamos, no contexto de uma propriedade partilhada, os direitos que os contratos enfiteutéticos conferiam aos detentores dos domínios direto e útil; na terceira, abordamos a questão da composição da renda enfiteutica e os métodos de cobrança; na quarta, apresentamos a problemática da duração dos contratos: dos perpétuos aos prazos de vidas. Do ponto de vista jurídico, a enfiteuse só foi extinta pela Constituição de 1976. O tempo que medeia entre a revolução liberal (1820), que proclama a propriedade privada, e a sua extinção é indicador da sua incrustação social mas também da sua resistência à mudança, um fenómeno que pode ser denominado de "path dependence".

O estudo da enfiteuse, numa perspetiva de história jurídica, mas sobretudo de

economic and social history perspective, is essential to understanding the norms and practices that regulated access to and enjoyment of natural resources — particularly land and water — by various social groups in the following ways: as a means of subsistence for peasants and artisans, as a source of income for individuals seeking social ascension, as a form of financing for ecclesiastical and aristocratic households, for charitable institutions, hospitals, universities, and other entities, and finally, as a business opportunity for tax farmers.

Keywords: Portugal; property rights; shared ownership; emphyteusis.

história económica e social, é fundamental para o conhecimento das normas e práticas que regularam o acesso à fruição dos recursos naturais, sobretudo da terra e da água, por parte de diversos grupos sociais nas perspetivas seguintes: como meio de subsistência para camponeses e artesãos, de fruição de rendimentos nobilitantes para indivíduos que pretendiam ascender socialmente, de financiamento de casas eclesíásticas e aristocráticas, de misericórdias, hospitais, Universidades e outras instituições e, por fim, de meio de negócio de contratadores de rendas.

Palavras-chave: Portugal; direitos de propriedade; propriedade partilhada; enfiteuse.

Introdução

Começamos este texto pela análise do conceito de propriedade. O artigo 544º do *Code Civil* francês (1804), que tanto influenciou a legislação de outros países, incluindo Portugal, define propriedade como “o direito de gozar e dispor das coisas da forma mais absoluta, desde que não se faça delas um uso proibido pelas leis e pelos regulamentos”¹. Ao longo dos séculos XIX e XX, este modelo passou progressivamente do discurso dos juristas e dos responsáveis pela elaboração das leis para a prática de relações sociais burguesas. Este conceito de propriedade, classificada como “perfeita”, não é, no entanto, adequado para designar muitos sistemas de propriedade que regularam no passado, e que regulam, atualmente, a fruição e o acesso aos recursos naturais em várias partes do mundo onde se praticam feixes de direitos (*bundle of rights*) num contexto de propriedade dividida ou partilhada². Os direitos de propriedade comunitários (os comuns) e a enfiteuse constituem duas dessas formas de propriedade partilhada que permitiram, e permitem, o acesso à fruição de recursos naturais em várias partes do mundo³.

Apesar da importância do conhecimento da enfiteuse para a compreensão da economia e da sociedade portuguesas de Antigo Regime, mas também da época liberal, continuam em aberto estudos sobre a propriedade⁴. O tema tem sido objeto de análise sobretudo por juristas que tentaram clarificar o regime jurídico enfiteutico, em finais do século XVIII e nos séculos XIX e XX, destacando-se alguns professores da Faculdade de Direito de Coimbra – Mello Freire⁵, Vicente José Ferreira Cardoso da Costa⁶, Coelho da Rocha⁷ – e advogados – Manuel

¹ António Manuel Hespanha, “O jurista e o legislador na construção da propriedade burguesa liberal em Portugal”, *O século XIX em Portugal. Análise Social*, segunda série, 61-62, XVI (1980), 1º e 2º, p. 211-236.

² Elinor Ostrom, *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, University Press, 1990; Elinor Ostrom, *Understanding institutional diversity*, Princeton and Oxford, Princeton University Press, 2005.

³ Rosa Congost & Pablo Luna (ed.), *Agrarian Change and Imperfect Property Emphyteusis in Europe (16th to 19th centuries)*, Brepols, 2018; Manuel Bastias Saavedra e Camilla de Freitas Macedo, “Beyond Property: Law and Land in the Iberian World (1510-1850). A Research Agenda”, *Global History*, 2 (2024).

⁴ Um contributo para uma síntese: Dulce Freire e Pedro Lains (ed.), *Uma História agrária de Portugal 1000-2000. Desenvolvimento económico na fronteira da Europa*, Lisboa, ICS, 2024.

⁵ Pascoal de Mello Freire, “Instituições de direito civil e criminal português”, *Antologia de textos sobre Finanças e Economia*, Lisboa, 1966.

⁶ Cardoso da Costa, *Analyse das Theses de Direito enfiteutico*, Coimbra, 1789.

⁷ Coelho da Rocha, *Instituições de direito civil português*, 4ª edição, 1857.

de Almeida e Sousa de Lobão⁸. Já no século XX, destacam-se os estudos fundadores do professor da Faculdade de Direito de Coimbra, Mário Júlio de Almeida Costa⁹, autor a quem se deve, igualmente, a defesa da manutenção do instituto jurídico da enfiteuse no Código Civil de 1966, e que classificava como “lenda negra” a representação que do contrato fora construída, sobretudo em finais do século XVIII e no século XIX.

1. A enfiteuse na longa duração

A concessão de terras, que haveria de se denominar enfiteuse, remonta ao século XII, sendo os terrenos doados pelos monarcas a entidades eclesiásticas e nobres como forma de recompensa pela sua participação na Reconquista. Ao mesmo tempo, os monarcas concederam forais e cartas de povoamento às localidades libertas do domínio muçulmano que se constituíram em concelhos. Por sua vez, entidades eclesiásticas e nobres promoveram o povoamento do território através da concessão de aforamentos realizados com particulares, mas sobretudo com um conjunto de famílias. As entidades senhoriais eclesiásticas receberam ainda ao longo da Idade Média terras de particulares, caso de legados que tinham fins de cariz religioso. Com doações régias e de particulares, compras e vendas, se foram constituindo os patrimónios das instituições cujas terras eram concedidas em aforamento a famílias ou a indivíduos que se propunham fazer um investimento no desbravamento de terras incultas.

A enfiteuse consagrou-se figura jurídica autónoma nas Ordenações Afonsinas, em meados do século XV. Este instituto jurídico transitou para as Ordenações Manuelinas (1521) e depois para as Ordenações Filipinas (1603) sem alterações essenciais. A partir dos inícios do século XVII, a enfiteuse passou a regular-se pelo disposto nas Ordenações Filipinas não tendo sido produzida, ao longo do século XVII, e na primeira metade do XVIII, legislação que alterasse o seu ordenamento jurídico. No reinado de D. José foram introduzidas algumas alterações ao regime dos prazos de vidas eclesiásticos, nomeadamente através da lei de 4 de julho de 1768 que determinou a impossibilidade das igrejas e dos corpos de mão morta integrarem nas suas reservas senhoriais os prazos de vidas

⁸ Manoel de Almeida e Sousa de Lobão, *Tractado Practico e Critico de todo o Direito emphiteutico*, Lisboa, 1857.

⁹ Mário Júlio de Almeida Costa, *Origem da enfiteuse no direito português*, Coimbra, Coimbra Editora, 1957; Mário Júlio de Almeida Costa, “Enfiteuse” in *Dicionário de História de Portugal*, vol. II, 1971, p. 35-39.

quando falecia a última vida, situação denominada consolidação¹⁰. Esta lei tinha como objetivo impedir o aumento dos bens do clero e permitir o lançamento no mercado de bens rústicos cuja procura se intensificara.

A prática jurídica enfiteutica desempenhou na Idade Média um papel fundamental no povoamento do território situado sobretudo a Norte do Tejo e no Algarve, através de contratos de aforamento individuais, e sobretudo coletivos, concedidos a grupos de famílias que deram origem a comunidades. A enfiteuse não penetrou nas planícies da Beira Baixa e Alentejo, onde predominavam os latifúndios das ordens militares e se produziam cereais em terras sujeitas a longos pousios dedicados a pastagens. Nas herdades alentejanas praticavam-se formas de exploração mais precárias, como o arrendamento e a parceria¹¹. Severim de Faria, nos inícios do século XVII, dá-nos conta dos obstáculos ao aumento da população no Alentejo decorrentes do regime de propriedade praticado nesta região¹². Este arbitrista considerava que uma das causas da falta de gente decorria de não existirem no reino terras para cultivar de modo a prover à sua “sustentação”. Partindo, no entanto, do princípio de que nenhuma terra se podia chamar “infrutífera”, propunha um aproveitamento mais intensivo da terra alentejana, no sentido de tornar as herdades cultiváveis e diminuir os pousios. Para atingir este objetivo, considerava ser necessário fixar a população através da concessão de espaços para construir habitações. Para este autor, o povoamento constituía um estímulo à utilização mais intensiva do solo, como o comprovava a agricultura praticada nas periferias das vilas e lugares. As propostas de Severim de Faria, no que concerne à defesa de um povoamento e de uma exploração agrícola mais intensiva do solo enquadrada no regime enfiteutico, são assim um bom indicador da defesa da aplicação ao Alentejo do regime de propriedade em vigor no Centro e no Norte do país.

Os núcleos documentais das casas senhoriais, aristocráticas e eclesiásticas, nomeadamente os cadastros de propriedade (tombos) e os livros notariais, evidenciam, a partir do século XVI, uma disseminação da enfiteuse, decorrente

¹⁰ Margarida Sobral Neto, *Terra e conflito, Região de Coimbra. 1700-1834*, 2ª edição, 2018, p. 241.

¹¹ Rui Santos, *Sociogénese do latifundismo moderno. Mercados, crises e mudança social na região de Évora, séculos XVII a XIX*, Lisboa, Banco de Portugal, 2003; Rui Santos, José Vicente Serrão, *Property rights and economic outcomes: Agrarian contracts in Southern Portugal in the Late eighteenth century* in G. Béaur, Ph. Schofield, J. M. Chevet y M. Pérez-Picazo (eds.), *Property Rights. Land Markets and Economic Growth in the European Countryside Tirlteenth-Twentieth Centuries*, Turnhout, Brepols, 2004, p. 475-494.

¹² Manuel Severim de Faria, “Dos remédios para a falta de gente” in António Sérgio, *Antologia dos Economistas Portugueses (Séc. XVII)*, Lisboa, 1974.

de um aumento da procura de terra, o que constitui um reflexo do crescimento da população e da busca de rendimentos nobilitantes por parte de grupos nobres e burgueses ligados aos negócios ultramarinos. Por sua vez, a introdução e difusão de plantas vindas do Novo Mundo, caso do milho grosso e da batata, alargou, igualmente, os espaços de cultivo cuja exploração se fazia no contexto da enfiteuse perpétua.

Na história da enfiteuse podemos distinguir duas fases: a primeira abarca o período que se inicia na Reconquista e que, com alterações pontuais, acompanha o movimento de arroteamento de terras e de expansão de cultivos até meados do século XVIII, mereceu o seguinte comentário a um membro da Academia das Ciências, Villa Nova Portugal:

Os empraçamentos forão hum meio sabio, que a nossa Legislação admitio desde o principio para promover a cultura, combinando o interesse do proprietario, que não podia cultivar os terrenos, e que sem interesse os não alienaria, com o direito de propriedade no cultivador: e comprehende os maninhos, e bens do Concelho, que entrão na acepção de bens particulares. E ainda que nestes bens o titulo de compra por ser mais pleno, que o de afforamento, seria mais vantajoso para adiantar a cultura: com tudo os empraçamentos perpetuos (pois os outros, que depois se introduzirão lhe são contrarios) he mais interessante para o directo Senhor, menos custoso ao enfyteuta, e de bastante interesse para a cultura¹³.

Villa Nova Portugal, pensando no futuro da agricultura portuguesa, indicava duas condições que podiam propiciar o seu desenvolvimento: “perfeição dos direitos de propriedade” e a “menor quantidade de encargos”.

Os memorialistas da Academia das Ciências de Lisboa influenciados pelo pensamento fisiocrático, tentaram promover o desenvolvimento da agricultura, sobretudo nos aspetos técnicos, mas também nos problemas referentes ao regime de propriedade, privilegiando, no entanto, a propriedade e os usos comunitários.

Na fase final de Antigo Regime (1780-1832) os povos opunham-se sobretudo aos pesados encargos que recaíam sobre a agricultura e cuja origem se desconhecia. O grande desafio assumido pelos juristas do tempo das Luzes era tentar separar e identificar os fios cruzados de um “imbróglgio jurídico” provocado pela impossibilidade de destrinçar tributos régios de prestações enfiteuticas. Tendo como ponto principal de referência a legislação produzida ao longo do tempo – em particular as *Ordenações do Reino* – e desconhecendo a

¹³ Thomaz Antonio de Villa Nova Portugal, “Memoria sobre a cultura dos terrenos baldios que há no termo da villa de Ourém”, *Memórias Económicas*, tomo II, Lisboa, 1790, p. 420.

construção histórica dos direitos de propriedade, estes autores prosseguiram um objetivo impossível de alcançar: o de distinguir o “direito enfiteutico” do, por si denominado, “direito feudal”. Não estando em causa o contrato enfiteutico – entendido como um acordo entre partes –, o objetivo perseguido por estes intelectuais iluministas era depurar este instituto jurídico de “contaminações senhoriais”, provenientes de doações e de forais régios.

A origem da confusão entre prestações enfiteuticas e tributos régios remonta à reforma manuelina dos forais (1500/20) devido ao facto de alguns terem sido atribuídos a localidades que se regiam por contratos de aforamento coletivo. Envolvia, igualmente, grande complexidade distinguir os bens adquiridos por doação régia dos obtidos por compra ou troca e que integravam o património de indivíduos e de instituições rentistas.

No que diz respeito ao direito enfiteutico, coube a Mello Freire elaborar uma síntese clarificadora sobre as principais características da enfiteuse que definiu como “uma espécie de direito de propriedade, isto é, o domínio útil que alguém tem temporária ou perpetuamente sobre uma coisa imóvel alheia, pagando, por isso, certo cânone em reconhecimento do senhorio”¹⁴.

Foi num contexto de intensa luta, nos campos e nos tribunais, contra os tributos exigidos aos agricultores que ocorreu a Revolução Liberal de 1820¹⁵. Os juristas liberais verteram no art. 6º da Constituição de 1822 a seguinte conceção de propriedade: “a propriedade é um direito sagrado e inviolável que tem cada português de dispor à sua vontade de todos os seus bens”. Este conceito de propriedade classificada como “perfeita” fazia com que todas as outras formas de apropriação social de direitos de propriedade fossem denominadas “imperfeitas” e “limitadas” e, como tais, alvo da atenção do legislador apostado em colocar, na prática, o princípio constitucional que visava tornar os cidadãos (alguns cidadãos) proprietários plenos dos seus bens.

O objetivo de libertar a propriedade de todas as “imperfeições” havia de se configurar de execução muito difícil. Depois de um intenso debate nas cortes liberais sobre a natureza dos direitos consagrados em foral, que visava separar tributos provenientes de doações régias das prestações enfiteuticas, os políticos liberais concluíram pela impossibilidade de reformar o regime de tributação. Nestas circunstâncias, decretaram, através da pena de Mouzinho da Silveira

¹⁴ Pascoal de Mello Freire, “Instituições...”, cit., p. 239.

¹⁵ Nuno Gonçalves Monteiro, “Lavradores, Frades e Forais: Revolução Liberal e Regime Senhorial na Comarca de Alcobaça (1820-1824)”, *Ler História*, 4 (1985), Lisboa, p. 31-87; Albert, *Le Problème agraire portugais au temps des premières Cortès libérales (1821-1823)*, Paris, Calouste Gulbenkian Fondation, 2ª edição, 1985; Margarida Sobral Neto, *Terra e Conflito...*, cit., cap. V.

(1832-34), a extinção dos forais e a nacionalização dos bens de casas senhoriais monásticas masculinas.

Por sua vez, a apropriação pelo Estado dos bens das instituições religiosas, de algumas aristocráticas e de ensino (caso do património da Universidade de Coimbra) e o posterior lançamento no mercado da propriedade rústica e urbana, satisfaz os interesses de muitos nobres e burgueses que passaram da condição de enfiteutas, ou mesmo de subenfiteutas, para a de proprietários ou de senhorios diretos.

No contexto de grande instabilidade que marcou a vida política na primeira metade do séc. XIX, travou-se um debate sobre a enfiteuse: os opositores à manutenção deste instituto jurídico, confrontaram-se com os que lhe reconheciam utilidade social. Esta discussão ocorreu num momento em que chegavam a Portugal os ecos da agitação social vivida em França, na década de 40 do século XIX, que aconselhava uma ligação dos camponeses à terra como forma de evitar a sua proletarização e preservar a paz social. Alexandre Herculano, grande historiador português e liberal convicto, era um dos defensores da permanência da propriedade enfiteutica como se deduz da seguinte citação:

Para mim o grande meio de progresso [...] no melhoramento das classes laboriosas, do chamamento do proletário ao gozo da propriedade e, por ela, aos bons costumes e ao amor da pátria é a enfiteuse¹⁶.

Num contexto de debate sobre a natureza da enfiteuse, o Código Civil de 1867 manteve o instituto jurídico depurando-o de encargos senhoriais.

Dá-se o contrato de aforamento, empraçamento ou emphyteuse, quando o proprietário de qualquer prédio transfere o seu domínio útil para outra pessoa, obrigando-se esta a pagar-lhe anualmente certa pensão determinada ou foro, a que se chama foro ou canon¹⁷.

Quanto aos encargos, reduziram-se ao foro fixo, em géneros ou dinheiro, eliminando-se a lutuosa, o laudémio e outros que não faziam parte da essência da enfiteuse; os novos empraçamentos passaram a ser perpétuos e hereditários. O mesmo código aboliu a subenfiteuse. O decreto de 30 de setembro de 1892 viria a repô-la, sendo, no entanto, limitada posteriormente (1895) aos terrenos incultos. Do exposto se conclui que a enfiteuse depurada das consideradas

¹⁶ Carta ao Dr. Joaquim M. da Silva, [s/d], *Cartas*, tomo II, Lisboa, 1914, p. 249.

¹⁷ *Código Civil Português*, Lisboa, Imprensa nacional, 1868, p. 28.

“excrecências” feudais (direitos banais, monopólios, servidões pessoais) resistiu à legislação liberal, o que constitui um indicador da sua profunda incrustação social.

O debate sobre a enfiteuse prosseguiu durante a 1ª República, período em que se colocou a possibilidade de remissão de foros. Finalmente, o Código Civil de 1966, promulgado no tempo da ditadura salazarista, manteve os contratos enfitêuticos pré-constituídos, determinando, no entanto, que não seriam permitidos novos contratos de enfiteuse. A extinção definitiva da enfiteuse viria a ser consignada pela Constituição elaborada no contexto da Revolução de 25 de Abril de 1974: a Constituição de 1976.

2. Dois domínios: direto e útil

Retomamos a explicitação do conceito de propriedade com uma citação da obra *Instituições de Direito Civil* (1842) de Coelho da Rocha, jurista que evidencia um conhecimento profundo das questões referentes ao direito de propriedade e cuja referida obra teve grande impacto na segunda metade do século XIX e inícios do XX, como se demonstra pelo número de edições publicadas (8) entre 1842 e 1917.

Propriedade no sentido lato, diz-se tudo o que faz parte da nossa fortuna, ou património: tudo o que nos pertence, seja corporeo ou incorpóreo. No sentido estrito diz-se *propriedade (dominium)* o direito de usar e dispor de uma coisa livremente, com exclusão dos outros. O direito de *propriedade*, contém, por assim dizer, um complexo de direitos parciais, como o de dispor da coisa, de a usar, alienar, de a desfructar, de a possuir, e outros, os quaes se podem ainda decompôr. Quando estes direitos parciaes competem todos à mesma pessoa, diz-se que ella tem propriedade livre, ou perfeita (*dominium plenum*). Porem muitas vezes estes direitos acham-se ou divididos por diferentes pessoas, ou ao menos restrictos pelos direitos que outrem exerce sobre a mesma coisa; e neste caso diz-se *propriedade dividida, limitada, imperfeita* ou gravada (*dominium minus plenum*). Outras vezes a propriedade, quer livre, quer limitada, compete a muitas pessoas pro indiviso e então diz-se propriedade comum¹⁸.

Quando se realizava um contrato enfiteutico ocorria um desdobramento de direitos de propriedade: ao senhorio direto eram devidos os seguintes: receber

¹⁸ Coelho da Rocha, *Instituições...*, cit., p. 318.

a renda acordada no contrato; ser consultado nas situações que envolvessem mudança do titular do domínio útil (venda ou troca) e usufruir de uma parte do valor da transação no caso de venda (prestação denominada *laudémio*); consolidar o domínio direto com o útil quando terminava o prazo de vidas; exigir a beneficiação das terras a agricultar pelo enfiteuta (através do enxugo de pântanos, desbravamento de terras, plantação de árvores) bem como a manutenção em bom estado dos meios de transformação de produtos agrícolas (moinhos, lagares) ou dos prédios urbanos, sob pena de incorrer na perda do bem aforado (situação denominada *comisso*)

Por sua vez, o senhorio útil adquiria os seguintes direitos e obrigações: a faculdade de cultivar e tirar toda a utilidade do bem aforado durante a vigência do contrato; a possibilidade de o transmitir por herança, respeitando as normas de sucessão exaradas no contrato, nomeadamente o princípio que determinava que o foro era indivisível, podendo, no entanto, as parcelas de terra ser sujeitas a divisão entre os coerdeiros assumindo um deles, o cabeça de casal, o compromisso de pagamento da renda; a possibilidade de unir parcelas no sentido de aumentar a dimensão da exploração e de entregar a terceiros a exploração do prédio rústico ou a fruição do urbano mediante contratos de arrendamento ou parceria; requerer autorização ao senhorio direto (sob pena de incorrer na pena de *comisso*) para efetuar as atividades seguintes: vincular o bem em morgadio ou capela, concedê-lo em dote de casamento ou utilizá-lo para pagamento do dote exigido para a entrada num convento ou na carreira eclesiástica; requerer autorização senhorial para realizar um contrato de subenfiteuse (partilhando com o senhorio útil a renda) ou onerá-lo com um censo (vinculando-o a um empréstimo hipotecário, caso do censo consignativo ou reservativo); a faculdade de defender em tribunal os seus direitos contra o senhorio ou contra outros enfiteutas, podendo obter apoio jurídico do senhorio direto.

Reportando-se ao contrato enfiteutico afirma Coelho da Rocha:

A enfiteuse não é da parte do senhorio uma mera liberalidade, como antigamente se julgava, mas sim um contrato bilateral e comutativo, de que ambos os contraentes tiram recíprocas vantagens: o foreiro aceita o terreno para cultivar, e exercer a sua indústria; e o senhorio assegura a recepção de uma prestação anual, do *laudémio*, e de outros interesses que não receberia sem cultura: cede, portanto, uma parte da propriedade para fazer valer a outra. Por isso em direito romano pertence aos contratos *bonae fidei*¹⁹.

¹⁹ Coelho da Rocha, *Instituições...*, cit., p. 415.

Em Portugal, como em outros países europeus, a enfiteuse assumiu uma grande flexibilidade dando respostas sociais em várias situações²⁰. Em termos de reciprocidade, a leitura das cláusulas dos contratos leva-nos a concluir que nem sempre esteve presente. Habitualmente, os custos, de diversa natureza, eram suportados pelos camponeses que trabalhavam a terra não os partilhando com os senhores.

Vejamos o caso da subenfiteuse, modalidade que permitiu o desdobramento do domínio útil gerando situações expressas de existência de dois senhorios úteis, sendo um deles, por norma, de condição social mais elevada. Um dos direitos praticados por enfiteutas poderosos era o de subenfiteuticar ou de subemprazar o que permitiu a nobres e burgueses usufruir de rendimentos nobilitantes em situações de indisponibilidade de terras livres para aforar.

Direito de subemprazar, que consiste em o emphyteuta, por um novo contracto, transferir para um terceiro uma parte do seu domínio útil, estipulando novas condições; ficando, porém, responsável para com o senhorio directo pelas obrigações contrahidas. Póde, pois, o emphyteuta convencionar um maior fôro, de que ainda lhe fique lucro, depois de satisfeitos os encargos devidos ao senhorio directo, que em todo o caso devem ficar salvos²¹.

3. A renda enfiteutica: composição e método de cobrança

As prestações enfiteuticas podiam ser muito diversas: o foro, ou cânone, era uma prestação fixa, em dinheiro ou em géneros, em regra “módica”, existente em todos os contratos de aforamento, por ser inerente à “substância” da enfiteuse. Este encargo era pago pelos detentores do domínio útil da terra, “não em compensação dos frutos”, mas em reconhecimento do domínio²².

Na Época Moderna, coexistiram diversas formas de pagamento do foro: o “predial” que incidia sobre as terras organizadas em casais (unidade de cobrança de renda); o “pessoal” recaía sobre todos os cultivadores, variando o seu montante em função da posse de meios de produção – foro de lavrador (encargo suportado por aquele que possuía uma ou mais juntas de bois), direito que podia assumir a designação de jugada nas terras da Coroa) foro de seareiro

²⁰ Rosa Congost & Pablo Luna, *Agrarian Change...*, cit.

²¹ Coelho da Rocha, *Instituições...*, cit., p.79-80.

²² Margarida Sobral Neto “Propriedade e renda fundiária em Portugal na Idade Moderna” in Márcia Motta (dir.), *TERRAS LUSAS. A questão agrária em Portugal*, Niterói, Editora da Universidade Federal Fluminense, 2007, p. 13-30.

(pagamento devido por aquele que lavrava com bois alheios ou cavava com enxada); e foro de fogo (tributo que recaía sobre o possuidor de uma habitação ou imóvel de outra natureza).

O foro tinha como principal função o reconhecimento do senhorio do lugar onde se morava, ainda que a atividade exercida não fosse ligada à exploração ou aproveitamento dos recursos da terra, caso de instalações comerciais ou artesanais. O foro era por natureza, um encargo “módico”.

Seguindo uma tradição que remontava à Idade Média, o foro fixo, em géneros, podia assumir, simultaneamente, a função de partilha de rendimentos provenientes da transformação de produtos: caso dos moinhos, lagares, fornos de telha e cal.

De notar, no entanto, que um montante fixo em dinheiro era a única prestação paga por alguns foreiros poderosos, que possuíam o domínio útil de terras situadas em solos férteis ou nas periferias das cidades. Este tipo de foro constituía um sinal de distinção de enfiteutas de condição social elevada, bem como uma forma de obter um pagamento mais eficiente a senhorios úteis absentistas.

Outra prestação recorrente no contrato enfiteutico era a razão, que assumia a forma de uma quota proporcional à colheita, paga “em remuneração dos frutos”, cujo montante podia oscilar entre um quarto, em terras de campo, e um oitavo nas de monte. De notar que o montante pago ao senhorio direto era retirado da produção global, de “todo o montante”, não contribuindo o senhorio direto com qualquer despesa referente a custos de produção e de transporte.

A estas duas prestações (foro e razão) podiam juntar-se outras, como serviços pessoais – prestação de dias de trabalho gratuito nas quintas do senhorio direto, condução de géneros à casa senhorial e outras atividades consideradas, em finais do século XVIII, como “feudais”.

Do conjunto de direitos partilhados entre o senhorio direto e o útil destaca-se o *laudémio*, que consistia na obrigação de o senhorio útil entregar ao direto uma parte do preço da venda do domínio útil. O cumprimento desta exigência contratual, para além da vertente económica, constituía-se como uma forma de o senhorio direto exercer um controlo sobre os enfiteutas, através da realização de um novo contrato com um novo foreiro.

Os principais senhorios diretos eram instituições eclesíásticas (conventos de várias congregações) e casas aristocráticas, em particular a fidalguia de corte. Alguns possuíam reservas senhoriais (quintas) agricultadas por camponeses mediante o pagamento de um salário ou como trabalho gratuito, denominado *jeiras*.

Estas instituições não possuíam, no entanto, mecanismos que lhe permitissem fazer a arrecadação direta da totalidade das rendas. Procuravam fazer a cobrança dos foros com recurso a pessoas de confiança, devido sobretudo ao

seu significado simbólico de reconhecimento do senhorio direto e ao facto de serem pagos em géneros destinados ao consumo da casa senhorial.

A cobrança de outras prestações enfiteuticas, nomeadamente as proporcionais à colheita, era efetuada por pessoas especializadas na cobrança de rendas, caso de mercadores ou homens de negócio que podiam ser, simultaneamente, negociantes de cereais²³. De notar que esta modalidade de recolha gerou uma convergência de interesses entre “senhorios diretos” e “capitalistas”, o que pode constituir um fator explicativo para a longa duração do regime senhorial.

4. A duração dos contratos: perpétuos e prazos de vidas

Com o passar do tempo, a modalidade de enfiteuse preferida pelas entidades detentoras de bens passou a ser a de contrato em vidas, predominando o de três, considerando-se, no caso de uma família nuclear, o pai e a mãe como duas vidas, sendo a terceira a pessoa nomeada pela segunda. Com consentimento do senhorio direto, a terceira vida podia renovar o domínio útil ou cessar o contrato, consolidando-se o domínio direto com o útil.

A partir do século XIV, as instituições eclesiásticas iniciaram a prática de concessão de aforamentos em vidas. Esta modalidade desagradou, de imediato, aos povos. Nas cortes de Évora de 1490 manifestaram o seu descontentamento ao rei. A Igreja prosseguiu, no entanto, esta sua política de aforamento, inserindo-a como recomendação nas Constituições dos Bispados publicadas no século XVI. O prazo de vidas era, de facto, a modalidade mais adequada ao controlo periódico dos bens da Igreja, bem como à atualização das rendas. Estes documentos episcopais reconheciam, no entanto, as vantagens, para os foreiros, dos aforamentos perpétuos ou fateusins aconselhando-os como incentivo para arrotear maninhos, secar pauis ou transformar terras incultas em pomares, vinhas ou terras de pão.

As desvantagens dos prazos de vidas voltaram a ser apresentadas pelos povos nas cortes de 1581.

Padecem os Vassalos de Vossa Majestade muitos trabalhos e vexações pelas dúvidas e pendências que cada dia têm sobre os prazos Eclesiásticos.

²³ Aurélio de Oliveira, “A renda agrícola em Portugal durante o Antigo Regime (Séculos XVII-XVIII). Alguns aspectos e problemas”, *Revista de História Económica e Social*, 6 (1980), p. 1-56; José Luís dos Santos Barbosa, *O modelo de financiamento da Universidade de Coimbra (1772-1835)*, tese de doutoramento apresentada à Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra.

Pedem a Vossa Majestade seja servido suplicar a sua Santidade faça estes prazos fateosins²⁴.

Por sua vez, Duarte Nunes do Leão, numa obra dedicada à apresentação dos recursos de Portugal em tempos de dominação filipina, a *Descrição do Reino de Portugal*, apresentou o aforamento em vidas como uma das causas da “decadência” da agricultura em Portugal.

Junta-se a isto uma cousa mui principal, que em Portugal se colhem menos frutos do que as terras poderão dar, e os campos se cultivam menos, por muitos bens e heranças (ao menos de certas regiões do reino) serem enfiteuticos e foreiros às igrejas, mosteiros, hospitais, e outros lugares pios, os quais pela maior parte se não dão senão até três gerações, e podem facilmente cair em comisso, ou ficarem devolutos aos senhores por as vidas acabarem, e não fazem neles os colonos enfiteutas os benefícios e cultura que fariam em bens próprios seus: porque cuidam que trabalham em bens alheios. Pelo que veem grandes heranças a se danificarem, assim em dano dos direitos, como dos úteis senhorios, de que se podiam colher grandes novidades²⁵.

Este texto, no qual aparentemente se defende a propriedade plena, é considerado como uma defesa da enfiteuse perpétua em detrimento dos prazos de vidas. Entretanto, destacados juristas do século XVI – caso de Gabriel Pereira – consideravam a não renovação dos prazos de vidas “uma escandalosa injustiça”. Com o tempo, também os senhorios seculares começaram a aforar em vidas os seus bens, facto que motivou a apresentação do desagrado dos procuradores do povo nas primeiras cortes da Restauração.

O crescimento demográfico ocorrido no século XVIII, conjugado com interesses no investimento em património fundiário, refletiram-se, entretanto, num aumento de procura de terra. Nestas circunstâncias, as entidades senhoriais optaram pela concessão sistemática de terras em prazo de vidas. A preferência por esta modalidade levou inclusivamente ao aforamento em vidas de parcelas que os foreiros iam acrescentando nos limites (*testadas*) de terras submetidas a regime de aforamento perpétuo, denominados os “acrescidos”.

Esta política senhorial não agradava aos foreiros por preferirem a estabilidade que o prazo perpétuo lhes dava, bem como a garantia de transmissão aos seus

²⁴ Livro IV da *Collecção de Cortes com suas respostas e algumas Leys que dellas resultarão que contem as que foram feitas pelos senhores Reys Dom João III, Dom Filipe I e Dom João IV ordenadas chronologicamente no anno de 1788*. Manuscrito da Sala Gama Barros, Faculdade de Letras, Coimbra.

²⁵ Duarte Nunes do Leão, *Descrição do Reino de Portugal*, Lisboa, 1610.

descendentes. Os prazos fateusins eram mais vantajosos, assemelhando-se em termos de sucessão aos bens alodiais. A entidade senhorial apenas exigia o encabeçamento do foro num dos coerdeiros para evitar a sua fragmentação e o consequente perigo de não pagamento da renda.

As entidades senhoriais impunham, contudo, os seus interesses. Sublinhando o carácter precário do prazo de vidas, as escrituras de aforamento celebradas no cartório do mosteiro de Santa Cruz de Coimbra indicavam ser o possuidor da terceira vida um “simples colono e inquilino”.

Não conseguindo obter da Coroa uma legislação que eliminasse os prazos de vida, muitos enfiteutas tornavam-nos, na prática, perpétuos ao não solicitarem a renovação. Indicia este facto o número diminuto de contratos de renovação de vidas registados nos livros notariais, bem como a frequente deteção de prazos em situação irregular quando se realizavam cadastros de propriedade. A passagem da condição de enfiteuta para a de proprietário ocorreu igualmente na Catalunha²⁶. Esta conclusão aplica-se às práticas enfiteuticas vigentes em Portugal, assumindo um significado particular em tempos de intensa contestação anti-senhorial, períodos em que os contratadores de rendas não assumiam o risco da cobrança das rendas, ficando os senhorios diretos impossibilitados de as receber por não disporem de mecanismos próprios e eficazes de cobrança.

Conclusão

Apresentámos neste texto alguns aspetos da configuração jurídica e das condições institucionais de realização da enfiteuse em Portugal. A problemática das relações sociais nos campos, nomeadamente das que se organizaram em função da exploração dos recursos da terra, da água, das terras de pastagens, no quadro da enfiteuse, é um campo de investigação que é necessário prosseguir com perspetivas de análise do direito, mas também da história económica, social e cultural em diálogo com as ciências da natureza, a ecologia e outras.

O estudo da enfiteuse é fundamental para o conhecimento das normas e práticas que regularam o acesso à fruição dos recursos naturais, sobretudo da terra e da água, por parte de diversos grupos sociais nas perspetivas seguintes: como meio de subsistência para camponeses e artesãos, de fruição de rendimentos nobilitantes para indivíduos que pretendiam ascender socialmente, de financiamento de casas eclesiásticas e aristocráticas, de misericórdias,

²⁶ Rosa Congost, “Sagrada propriedade imperfecta. Otra visión de la revolución liberal española”, *Historia agraria*, p. 61-93.

hospitais, Universidades e outras instituições e, por fim, de meio de negócio de contratadores de rendas.

De notar ainda que o debate sobre o atraso da agricultura portuguesa poderá enriquecer-se se, para além das variáveis que têm sido tidas em conta (condições ambientais, mercado nacional e internacional), se acrescentarem as condições institucionais da prática agrícola, nomeadamente a repartição do produto agrícola por diversos agentes sociais (senhorios diretos, enfiteutas e subenfiteutas, contratadores de rendas) que não trabalhavam nem investiam na terra, utilizando-a como fonte de rendas e de distinção social.