

A PROPRIEDADE SANTA: O PATRIMÔNIO TERRITORIAL DA ORDEM DE SÃO BENTO NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO*

Fania Fridman**

INTRODUÇÃO

O acúmulo da propriedade da terra pelas diversas ordens religiosas no Brasil desde o início da colonização deve-se ao fato de que na Monarquia portuguesa, a partir dos Séculos XI e XII, os direitos da Coroa eram confundidos com os da Igreja. A Ordem de Cristo, que tinha o direito de receber o dízimo eclesiástico de todos os produtos da terra, o dízimo de Deus, era responsável pela administração e a jurisdição espiritual nas terras conquistadas por Portugal. A bula de Júlio III de 1550 (Avelar, 1970) incor-

porou perpetuamente à Coroa o Grão-Mestrado de Ordem de Cristo, acrescido das Ordens de Santiago e São Bento de Avis.

O dízimo cobrado pela Coroa era condição para propagar a fé, construir igrejas, pagar as despesas do culto religioso e sustentar os eclesiásticos seculares através da cômputo, remuneração que deveria ser suficiente para a sobrevivência¹. Entretanto o sustento de uma ordem religiosa dependia também de sua *fábrica*, isto é, do organismo que administrava o patrimônio e os rendimentos de uma paróquia e zelava pela conservação e seus bens móveis e imóveis (Thomas, 1991)². Os jesuítas eram

* Recebido para publicação em 7 de abril de 1994.

** Economista, professora-adjunta do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - IPPUR - da Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ. Doutorado em Economia Política na Universidade de Paris VIII, França.

A autora agradece a D. Mateus Ramalho Rocha que abriu todas as portas do Arquivo do Mosteiro de São Bento do Rio de Janeiro. Agradece também a dedicação de Isis Volpi de Oliveira, Mônica Castro de Oliveira e Ieda Cristina Alves Ramos que participaram dos primeiros levantamentos de dados juntamente com Teresa Cristina de Almeida Faria, que elaborou a primeira versão dos mapas, a Maristela Turl Medeiros, pesquisadora, Maria Isabel de Jesus Chrysóstomo, Patrícia de Zousa Carvalho, Filomena Corrado e Valter Luis de Macedo, bolsistas de iniciação científica, que finalizaram a coleta e digitação dos dados primários e elaboraram *devotamente* os mapas, e à Teresa Mavignier, responsável pelo centro de processamento de dados do IPPUR.

Este texto é parte da pesquisa "Legislação, propriedade fundiária e produção do espaço do Rio de Janeiro" realizada junto ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro e financiada pelo CNPq e pela SR-2 da UFRJ.

¹ Havia as miúças que eram os dízimos das coisas miúdas como galinhas, ovos, cabritos, etc., que eram repassados à Santa Casa da Misericórdia.

² As ordens religiosas acumularam muitas propriedades porque os primeiros povoadores eram extremamente religiosos e acreditavam que oferecendo terras e bens aos religiosos suas almas estariam protegidas (Coaracy, 1988). Havia a crença de que os acontecimentos terrenos poderiam ser influenciados pela intervenção sobrenatural, ainda que nem sempre as preces pudessem ser atendidas por Deus. "A doutrina da Igreja era inequívoca a esse respeito: as preces podiam obter resultados práticos, mas não eram garantidas" (Thomas, 1991, p.47).

auxiliados pela Coroa, as demais ordens dependiam exclusivamente de sua fábrica e de auxílios irrisórios para compra de hóstias, de vinho e de combustível para lâmpadas para as missas, denominados ordinárias.

Com o crescimento do patrimônio religioso o Governo intensificou a cobrança dos dízimos eclesiásticos a todas as ordens. Até então estavam isentas de pagá-los se referentes a bens patrimoniais doados, aos frutos de suas hortas, aos alimentos de seus animais e às terras não cultivadas.

A relação visceral entre Igreja, Estado e povo, que nem sempre era tão pacífica quanto se pretendia, teve vigência no Brasil até a República. A Igreja secular era dominada pelo Estado através do Padroado Régio, isto é, os cargos eclesiásticos, ainda que eleitos, eram submetidos à aprovação do papa pelo rei. O clero regular, que era representado pelas ordens, não se submetia a tal interferência por causa da isenção pontifícia.

A Igreja sofria interferência do Estado tanto em assuntos estritamente religiosos quanto, e principalmente, em relação às suas propriedades. Nestes quatrocentos anos, a história das ordens religiosas é uma história de conflitos e acordos com o Estado e de conflitos com o povo. O povo das cidades por vezes se rebelava contra os privilégios das ordens. Havia ainda um conflito que colocava o povo e o clero secular de um lado e o clero regular, das ordens, do outro³.

Murilo Marx (1991) apontou a importância para o espaço urbano brasileiro desse aspecto institucional negligenciado que é a relação Estado/Igreja. Segundo ele, o clero sempre impôs recomendações expressas que interferiram no desenho urbano, ao contrário do que ocorria com as Ordenações, genéricas ou pouco explícitas no que diz respeito à edibilidade. Os assentamentos coloniais expressaram essas determinações eclesiásticas principalmente quando a aglomeração surgia espontaneamente. O Rio de Janeiro, apesar de ter nascido cidade - por fundação real - corrobora este aspecto.

Do ponto de vista urbano, as ordens religiosas tiveram um papel importante. Abriram ruas em troca de terras, forneceram água em suas carroças para a população em caso de invasões estrangeiras, ofereceram bois ao Governador para alimento de sua casa e comitiva, foram responsáveis pela educação, pela saúde e pela hospedagem dos romeiros pobres nos *hospícios* e *hospedarias*. Além disso, o adro das igrejas acolhia os fugitivos por estarem acima das leis seculares. Possuíram engenhos, fazendas de gado, olarias, estaleiros, armazéns e propriedades. Além disso, seu patrimônio fundiário e imobiliário, acumulado através de doações de famílias nobres e da Coroa como também de compra, induziu os caminhos da expansão da cidade⁴.

Essa imbricação entre a Igreja e o Estado acarretou formas espaciais específicas para as nossas cidades, distintas das ibero-americanas. Assim, além de propagar a fé, os religiosos exerciam um importante papel político, social, normativo e institucional. O Concílio de Trento (1545 a 1563) e as Constituições Primeiras do Arcebispado da Bahia (redigidas em 1707 e publicadas em 1719) regeram a vida religiosa e mundana brasileira até a República.

Essas constituições recomendavam que as construções dos locais sagrados estivessem em *lugares decentes*, em sítios altos e livres de umidade. Caso já houvesse ocupação na vila, as igrejas deveriam se instalar onde pudessem passar as procissões. Outra recomendação dizia respeito ao adro - área livre em frente da igreja, praticamente uma *piazza* - que, como vimos, poderia tornar-se refúgio para os foragidos.

As Ordenações do Reino (Afonsinas, Manuelinas e Filipinas) provinham da alta Idade Média, portanto de inspiração feudal. As cidades ao serem fundadas tinham seu termo e rossio demarcados (Fridman e Ramos, 1991). O termo, onde se estabeleciam as instituições e as residências, tinha seis léguas em quadra⁵ para cada lado fixadas a partir do pelourinho, centro que simbolizava a autonomia municipal. O termo era doado em ses-

³ Havia o dito popular "as Ordens são ricas e os frades são pobres" (Macêdo, 1981, p. 20, v. 4).

⁴ Os bens da Igreja eram considerados pelo Estado como *bens de mão morta*, ou seja, aqueles que não se alienavam ou trocavam de mãos.

⁵ As léguas de sesmarias eram iguais a 3 000 braças ou 6 000 metros em quadra porque tinham a mesma extensão de frente e de fundo, ou, eventualmente, com fundo maior.

mariares ou em datas a quem o requeresse. O rossio era uma reserva de expansão do termo e utilizado pela população na extração de lenha e de madeira para a construção, como pasto e como terra de plantio. Eram terras livres, áreas destinadas ao uso público no interior do termo. A sua gestão era empreendida pelos vereadores porque parte do rossio e as ruas, conhecidos como logradouro público, pertenciam ao poder público. Essas terras, apesar da legislação, foram apropriadas privadamente em um curto período de tempo.

Em vilas litorâneas, os mangues eram utilizados como combustível para os engenhos de beira-mar e os pobres dali retiravam seu alimento, permissão dada pela Carta Régia de 6 de dezembro de 1678, a despeito da oposição dos padres da Companhia de Jesus e dos beneditinos (Fazenda, 1923).

A temática geral abordada neste texto é a reconstituição histórica dos patrimônios territoriais, isto é, o processo de acumulação primitiva nas terras cariocas através do caso da ordem beneditina no Rio de Janeiro. Meu objetivo é explicar a constituição do embrião urbano e das grandes parcelas fundiárias acumuladas pelas ordens religiosas e seu processo de distribuição e partilha. A hipótese trabalhada refere-se à propriedade fundiária determinando a paisagem, isto é, da relação entre os homens e o espaço surge um tipo de *lugar* que vai se transformando ao longo do tempo⁶.

Podemos verificar as grandes propriedades territoriais pertencentes às ordens religiosas e ao Senado da Câmara na cidade do Rio de Janeiro, do Século XVI a meados do Século XIX, no Mapa 1 (encartado)⁷.

A FORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO TERRITORIAL DO MOSTEIRO DE SÃO BENTO

A ordem de chegada dos religiosos no Brasil foi a seguinte: jesuítas, beneditinos, carmelitas e franciscanos, todos no Século XVI. Os beneditinos chegaram em 1581/82 em Salvador e no Rio de Janeiro entre 1586/89. Aportaram em Olinda, em 1592, em João Pessoa em 1596 e em São Paulo em 1598.

A prelazia do Rio de Janeiro, independente de Salvador, foi instituída em 1575, o que desgostou a população por causa da proibição da escravidão dos índios⁸. Ao chegarem ao Rio de Janeiro os beneditinos hospedaram-se na ermida N. S. do Ó na atual Praça XV e, de todas as ofertas recebidas, escolheram um monte que obtiveram em 1590. Esta sesmaria pertencia a Manuel de Brito, colaborador de Estácio de Sá, e era uma península, cuja restinga era conhecida pelo nome de Praia de Nossa Senhora, depois Prainha.

A área da sesmaria ia da encosta do morro da Conceição, onde hoje se encontra o Serviço Cartográfico do Exército e cujo topo estava ocupado pelos capuchinhos que ali possuíam uma horta e um poço, passava pelas Ruas Visconde de Inhaúma (conhecida por Rua dos Pescadores), Alcântara Machado e ladeira de João Homem, atingindo, em linha reta, as Ruas Acre (então Prainha), Sacadura Cabral e o Beco do Escorrega até o Morro de São Bento. O Morro de São Bento tinha água potável e material para a construção das primeiras casas. Havia uma horta que foi "durante muito tempo o celeiro do novo estabelecimento urbano" (César e Castro, 1989, p.10) é uma roça de algodão deixada por Manuel de Brito⁹.

⁶ Este texto estará priorizando as propriedades do Mosteiro de São Bento na área central do Rio de Janeiro, de acordo com a hipótese de trabalho sugerido. Entretanto a riqueza dos dados primários obtidos junto ao Arquivo do Mosteiro de São Bento permitirá desdobramentos em textos futuros, relativos ao patrimônio territorial e imobiliário fora do perímetro central.

⁷ *Nô Século XVI os carmelitas construíram casas ao redor do convento, possuíam terras no atual Largo da Carioca e no Boqueirão da Carioca - entre as atuais Ruas Senador Vergueiro e Marquês de Abrantes - e terras agrícolas no atual bairro de Irajá. Os franciscanos receberam doações de terras no pé dos morros do Castelo e do Carmo e próximas da Lagoa de Santo Antônio onde construíram o convento. Os jesuítas tinham casa de sobrado no centro da cidade, fazendas em São Cristóvão, Inhaúma, os engenhos Novo e Velho em Andaraí Pequeno e Andaraí Grande, além de grandes propriedades em Niterói.*

⁸ Houve dois envenenamentos com morte - um ocorrido em 1598 e outro em 1629 - e um atentado em 1631 contra autoridades eclesiásticas.

⁹ Os beneditinos, através de Dom Mateus Ramalho Rocha, acham exagerada essa afirmativa e contam que inicialmente os religiosos beneditinos viviam de esmolas até a Fazenda de Iguaçú, no atual Município de Duque de Caxias, se desenvolver.

Ainda no termo da cidade do Rio de Janeiro foi doada aos beneditinos em 1589 a Ilha das Cobras, antiga Ilha da Madeira. Lá exploravam madeira e pedra e, a partir de 1638, passaram a aforar as terras para lavoura e pastagem.

Em 1618 os frades beneditinos solicitaram à Câmara que lhes fossem concedidas 20 braças da pedra no morro hoje conhecido como Morro da Viúva, em Botafogo, para extrair material para a construção de sua igreja. Nesta localidade, que na época compreendia os *bairros* da Carioca e de Botafogo, os beneditinos compraram e ganharam várias propriedades¹⁰.

No período entre 1590 e 1650, segundo os dados primários obtidos em levantamento dos códices avulsos, das escrituras e dos livros de foros disponíveis no Arquivo do Mosteiro de São Bento, os beneditinos obtiveram grandes datas de terras: a propriedade da sesmaria doada por Manuel de Brito em 1568 com 25 braças, cuja escritura de medição do terreno foi feita em 1611, e o aforamento da Pedreira em Botafogo em 1618 com 20 braças. Na principal artéria urbana, a Rua Direita, atual Primeiro de Março, construíram casas para aluguel.

Por doação em 1667, os beneditinos obtiveram no rossio os Engenhos de N. S. do Desterro e de Jacarepaguá, terras na cabeceira do Rio Guandu em Vargem Grande, em Vargem Pequena e em Camorim. No final do Século XVII, foi legado à O.S.B. um engenho de açúcar na atual ilha do Governador¹¹.

Voltemos ao termo da cidade. No primeiro século de ocupação da cidade, as casas chegavam até o sopé do Mosteiro. "A cidade crescia em direção ao convento, fazendo pressão

sobre a área livre dos terrenos dos monges" (Rocha, 1991, p. 40). Em 1642 as casas da cidade atingiam o pé do Morro de São Bento e já eram comuns casas de tijolos, cal, pedra e cobertas de telhas, sendo algumas assobradadas. Entre 1645 e 1647 a Câmara iniciou a venda de terrenos à beira-mar. As casas que foram ali construídas possuíam duas partes - lojas e quartos - ligados por um corredor e áreas intermediárias.

A hipótese relativa à urbanização que pode ser sugerida refere-se ao processo de ocupação dos vazios urbanos entre as propriedades religiosas, extremamente privilegiadas do ponto de vista da existência de água potável, de ar puro, de terra fértil ou localizada próxima ao mar. Cabe considerar que relativamente às propriedades urbanas beneditinas a proximidade ao porto facilitava o abastecimento e o escoamento de mercadorias. Além destes fatores, a defesa era o elemento fundamental nas construções religiosas na cidade, o que garantia a segurança dos cidadãos. A ocupação que se vai estabelecendo pela população e pelos diversos agentes econômicos é decorrente da influência econômica, política e ideológica exercida pela Igreja Católica e suas ordens.

Contrariamente aos vetores decisivos para os processos urbanos como a atividade imobiliária que inicia sua atuação no final do Século XIX, verificamos durante o período colonial até praticamente à República, determinantes distintos para tal ocupação. Consideramos serem as ordens religiosas, seus patrimônios imobiliários e fundiários os elementos fundamentais¹².

¹⁰ As propriedades dos beneditinos eram: uma chácara em 1666 que ia da água dos marinheiros, hoje Praça José de Alencar, até a praia João de Souza, atual praia de Botafogo na altura do caminho velho de Botafogo ou estrada da Pedreira, hoje Senador Vergueiro. Possuíam também uma sesmaria junto ao rio Catete até o morro do Mundo Novo, através do terreno hoje ocupado em parte pelas Ruas Paissandu, Senador Corrêa, Nery Ferreira, Conde de Baependi e Praça José de Alencar. Detinham também terras compradas em 1681 que ficavam entre as Ruas Senador Vergueiro e o Morro da Viúva. Finalmente terras "vendidas sem ônus algum para o Mosteiro" na praia de Botafogo. A chácara da pedra ou granja de S. Bernardo, ou, ainda, sítio de Botafogo, terra aforada à Câmara, teve exploração agrícola e "industrial" e foi abandonada. O Mosteiro, a partir de 1764, iniciou o aforamento deste sítio onde hoje se encontra o Colégio da Imaculada Conceição. De 1764 a 1880 o Mosteiro assinou 102 termos de aforamento e arrendamento das terras da Chamada Pedreira. Entre 1798 e 1940 o Mosteiro assinou 33 escrituras e termos de aforamento em seus terrenos de Botafogo - domínio direto (Octávio, 1929). A Rua de Botafogo ou o Caminho Novo de Botafogo, hoje Rua Marquês de Abrantes, só foi aberta ao trânsito em 1796. É interessante a constatação da abertura de uma rua se dar após a ocupação da localidade através dos contratos de arrendamento dos monges. A chácara da Rainha, pertencente aos beneditinos e localizada na praia de Botafogo entre as atuais Ruas Senador Vergueiro e Marquês de Abrantes, foi doada ao imperador D. Pedro I. Este imóvel havia sido construído para residência da rainha D. Carlota Joaquina, esposa de D. João VI. A Fazenda Real vendeu este terreno ao Marquês de Abrantes em 1828.

¹¹ Martim Afonso de Sá, Gonçalo de Sá e sua filha Vitória possuíam uma enorme sesmaria e a dividiram entre si, de Camorim até Guaratiba. As terras contíguas pertenciam aos jesuítas. Dona Vitória legou aos beneditinos sua herança territorial. Há uma controvérsia quanto aos engenhos de N. S. do Desterro e Jacarepaguá, cuja propriedade os religiosos beneditinos não reconhecem como sua (Rudge, 1983).

¹² Entre inúmeros exemplos podem ser citados os dois acordos entre a Câmara e os carmelitas para preservar livre de construções o terreiro do Carmo, primitivo rossio da cidade, hoje Praça XV.

Senão vejamos: o patrimônio religioso tinha como pressuposto a necessidade de manter e construir as igrejas e as demais despesas das ordens. Os recursos provinham dos aforamentos e/ou dos arrendamentos de parcelas de terras e habitações, bem como de sua produção agrícola. Segundo M. Marx (1991), esse crescimento à custa do patrimônio religioso era o mecanismo físico da expansão da localidade e o próprio instrumento social de obtenção de um lugar para morar por parte da população não-nobre.

A natureza jurídica dos contratos efetuados era definida pela enfiteuse, ou aforamento, e/ou pelo arrendamento. A enfiteuse recaía nas terras não cultivadas ou naquelas destinadas à construção de casas e edifícios. Os arrendamentos, rias terras cultivadas ou nos contratos de locação de casas. Até a promulgação do Código Civil em 1917 os aforamentos tinham caráter perpétuo (Fridman e Ramos, 1991).

Um conflito, dos mais importantes ocorridos entre os populares, o Estado e os religiosos beneditinos, decorrente desta situação privilegiada, data de 1611. Os monges, que já haviam construído casas na Prainha, receberam solicitação do Provedor para doarem o desembarcadouro que ficava nos seus domínios com a justificativa de que as terras pertenciam ao Senado da Câmara. O conselho da Câmara, não satisfeito com a negativa dos monges, resolveu colocar as casas abaixo, medida que foi apoiada pela população, que as incendiou à noite (Fazenda, 1921). Em 1616 foi feito um acordo, com a intermediação do rei, pelo qual o Mosteiro cedia 20 braças ao longo da Prainha, terreno que se constituía do lado esquerdo da Prainha e atingia todo o morro da Conceição. Entretanto em 1628 aquelas casas de aluguel dos religiosos que haviam sido reconstruídas foram, mais uma vez, destruídas por ordem da Câmara sob o pretexto de atrapalharem o embarque e desembarque da população. O prelado excomungou os oficiais e houve uma comoção popular (Rocha, 1991).

Cabe citar também o conflito entre as duas classes dominantes relativo à confor-

mação urbana a partir de 1630. Os dirigentes civis e militares eram partidários do insulamento da cidade e os possuidores de riqueza - produtores, donos de armazéns, dos trapiches e dos mercados - preconizavam a expansão da cidade através da conquista de sua área baixa, pouco ocupada por habitações e mal defendida. A população se aliou à classe mais rica e lutou contra o governador Salvador Correia de Sá e Benevides, que se abrigou no Mosteiro de São Bento. A expansão pela várzea iniciou-se em 1639, quando o Senado da Câmara deixou o Morro do Castelo (Andrade, 1966).

Quando a vida urbana irradiou-se do Morro do Castelo à esplanada, muitas ruas foram abertas pelo poder público, pelas ordens religiosas e por particulares em troca de datas. Assim podemos verificar que a abertura de ruas no Rio de Janeiro Colonial era também um atributo da *iniciativa privada*. Os beneditinos, os capuchinhos e os jesuítas visavam não apenas a facilitar o acesso ao núcleo administrativo e à área da Prainha, como também a atingir os engenhos, cuja produção era a principal atividade econômica.

Desde o início do Século XVII os monges beneditinos serviram esporadicamente como monges capelães da Armada. Nesta relação visceral com o poder, os religiosos oferecem *prestimosos auxílios* como bois, cavalos e escravos para a expedição da armada portuguesa que foi libertar Angola em 1648. Em 1668 participaram do esforço de fortificação da cidade do Rio de Janeiro ameaçada pelos holandeses, com a doação de 400 bois, muitos cavalos e muitos escravos (Galvão, 1872). Em 1670, com vistas na construção de um arsenal para a produção de fragatas para a Coroa e para a Companhia Geral da Junta do Comércio, o Mosteiro vendeu parte de suas terras na Ilha Grande (Luna, 1947)¹³. O Mosteiro doou madeira de sua fazenda de Iguazu para a construção de fragatas e terrenos na cidade para a construção do Arsenal da Marinha, como veremos adiante. Ainda, no levante popular de 1660, originado pelo lançamento de um imposto predial, o governador vai procurar abrigo no Mosteiro de São Bento.

¹³ As demais terras no local, como a Ilha da Jipóia, só foram vendidas na segunda metade do Século XVIII.

Nos dois primeiros séculos a produção econômica dos beneditinos se baseava nos engenhos de açúcar e de farinha da Fazenda de Iguaçú, fora dos limites da cidade, e no gado das três fazendas de Jacarepaguá, todas fora do limite do termo da cidade do Rio de Janeiro. Os demais produtos não chegavam a ser representativos para a sua renda¹⁴. A produção das terras nos campos de Goitacazes na Província do Rio de Janeiro, a partir da segunda metade do Século XVII, superou os rendimentos de Iguaçú. Durante o Século XVII e parte do Século XVIII o Mosteiro fabricou cal com sambaquis e tijolos na Fazenda de Iguaçú para serem utilizados em suas construções. Ainda possuíam na citada fazenda duas olarias que se tornaram uma fonte de renda significativa para o Mosteiro a partir de 1743. É interessante perceber que o Mosteiro acompanhava os movimentos da economia colonial, de base açucareira, como também as necessidades impostas pelo processo de urbanização da cidade, principalmente de matérias-primas para construções, além das próprias moradias.

O Mosteiro aumentou seu patrimônio em 1674-1675, com a compra de casas nas ruas dos Quartéis e dos Pescadores. Esta última vinha sendo povoada desde meados do século, às margens do riacho de São Bento. Talvez por isso, em maio de 1675, o Provedor-Mor da Fazenda intimou o Mosteiro a informar os rendimentos obtidos com suas fazendas, engenhos e aluguéis com o intuito de obrigá-lo a saldar sua dívida relativa ao pagamento dos dízimos. O acúmulo de grandes extensões territoriais levou à imposição, a partir de 1690, do foro anual para todas as terras, o que conformou uma nova forma de apropriação - o domínio útil do bem, que, como assinalamos acima, no Brasil tornou-se perpétuo (Fridman e Ramos, 1991). O valor anual era de mil réis para cada três braças (Morales de los Rios, 1970).

No final do Século XVII, em 1696, os beneditinos doam ao Governo os terrenos e os imóveis (casas e armazéns) que ficavam no início da ladeira de São Bento, construídos por eles em 1650, para o Arsenal da Marinha e edifícios adjacentes (Luna, 1947). Estes terrenos estavam aforados à Companhia Geral da Junta de Comércio desde 1656 pela quantia de 12 mil réis anuais (Rocha, 1991). Na verdade esta doação beneditina substituiu uma virtual desapropriação que estaria apoiada no alvará de 2 de setembro de 1681 que proibia construções ou lavoura nos terrenos adjacentes às linhas de defesa da cidade¹⁵.

Em 1711 os franceses invadem o Rio de Janeiro pela Ilha das Cobras, de lá bombardeando o Mosteiro e a cidade. Apesar da resistência, o Mosteiro é invadido pelos franceses que o transformam em um de seus principais pontos de apoio. É desta época a destruição da biblioteca e de parte do arquivo. Durante a invasão francesa os beneditinos doam ao Governo a quantia, para a época exorbitante, de 1:575\$680 (Galvão, 1872), cem caixas de açúcar e gado como parte do resgate imposto pelo invasor. Ainda no Século XVIII o governador Luís Vahia Monteiro, o Onça (1725/1732), que não reconhecia a propriedade do Mosteiro sobre a Ilha das Cobras, mandou destruir o curral onde a carne era retalhada para ser vendida no açougue dos beneditinos. Os monges pretendiam construir uma fortaleza, necessidade imposta pela invasão francesa. A razão apontada pelo governador era de que através da Ilha das Cobras e da cerca do Mosteiro entrava o contrabando na cidade¹⁶. O governador aprofundou ainda mais suas divergências com os padres de São Bento ao acusá-los de roubo pelo extravio do quinto e pela cunhagem de barras de ouro. Cabe esclarecer ao leitor que no Século XVIII não existiam bancos e as casas religiosas, locais seguros, eram as guardiães das economias¹⁷.

¹⁴ Na Província do Rio de Janeiro os beneditinos possuíam terras em Campos dos Goitacazes, doadas em 1646 por um dos sete capitães, que concedeu metade de suas terras que iam da Vila de Parati até as margens dos rios Paraíba e Itabapoana. Além destas terras, uma sesmaria na Ilha Grande recebida em 1598. Em 1633 foi doada aos beneditinos a sesmaria de Maricá. Eram proprietários desde 1591 da Fazenda de Iguaçú, no atual Município de Duque de Caxias que, a partir de 1615, aumentou sua extensão com a compra de mais braças. Em 1596 foram doados a ermida e o patrimônio da Irmandade de N. S. da Conceição situados no rio Saracuruna. A área somava meia légua de terra de largura ao longo do rio por 1 300 braças de comprimento para o sertão.

¹⁵ Este alvará foi mais tarde transformado em decreto, de 8 de fevereiro de 1708, e na provisão de 13 de outubro de 1740, medidas explicitadas no artigo 22 do regulamento provisório do Real Corpo de Engenharia de 12 de fevereiro de 1812 (Fazenda, 1923).

¹⁶ Do ponto de vista legal as terras da Ilha das Cobras permanecem até o início do Século XX nas mãos da ordem.

¹⁷ A População mais rica aplicava suas economias em prédios, em escravos ou guardavam nos conventos a juros. Quando da invasão francesa os inimigos roubaram do Convento de Santo Antônio 2 milhões de cruzados (Edmundo, 1956).

Nesta época a área urbanizada era constituída pela região que ficava entre os Morros do Castelo e de São Bento. As demais localidades eram consideradas arredores até que, ainda na primeira metade do Século XVIII, em 1737, o Mosteiro constrói, com os recursos provenientes dos aluguéis e do gado, casas para alugar e um armazém na Prainha cortando parte de sua cerca. Seus terrenos vagos da Prainha e no Morro da Conceição foram aforados.

Os dados primários que recolhemos sobre as propriedades beneditinas entre 1651 e 1750, relativos à área central da cidade, que já vinha sofrendo processos de parcelamento simultaneamente à expansão urbana, nos dão conta de mais de 37 terrenos e de 48 casas de aluguel, que podem ser visualizadas no Mapa 2 (encartado).

A atuação urbana dos beneditinos é ampliada entre 1743 e 1775, quando foram erigidas 29 casas na Rua Nova de São Bento. Esta rua, que ia da Prainha à Rua dos Pescadores, foi aberta pelos religiosos a partir de uma Carta do Senado da Câmara de 14 de setembro de 1743 com recursos obtidos por empréstimos. Era interesse do Mosteiro servir à *necessidade pública*, imposta pelo cotidiano da cidade. Em 1745 foi concluída a travessa de Santa Rita, conhecida por Beco dos Cachorros, que comunicava o coração da cidade ao bairro da Prainha. Para tal arruamento parte da horta foi aforada. A indenização pelos terrenos pertencentes ao Mosteiro foi compensada pela doação de parcelas de terra nas novas ruas onde, como observamos, foram construídas moradias de aluguel. Na segunda metade do Século XVIII o Mosteiro afora ou arrenda chãos e casas na Rua dos Pescadores, na época já uma importante artéria urbana.

Um elemento interessante a ser mencionado refere-se à obrigação dos mestres empreiteiros que construíram as casas da Rua de São Bento de comprar os tijolos e as telhas das olarias dos beneditinos (Rocha, 1991). Nas demais ruas as casas foram erigidas pelos seus escravos.

Os conflitos entre o Mosteiro e populares reiniciaram-se em 1760 quando foreiros do Morro da Conceição negaram-se a pagar o foro, por acreditarem ser a Câmara a proprietária das terras. Em 1770 o conflito foi resolvido com ganho de causa para o Mosteiro.

No Século XVIII, com a exportação de ouro como principal atividade econômica, a cidade viveu o fim dos seus atoleiros e de algumas lagoas e brejos que impediam a expansão urbana. A cidade pôde se expandir nas direções sul e norte. Com a acumulação de riqueza as construções ficaram mais confortáveis e bem cuidadas, geralmente de um ou dois andares. Os prédios de três pavimentos ainda eram raros. Com a transferência da capital para o Rio de Janeiro, o Governo empreendeu mudanças na paisagem urbana que permitiram controlar a saída do ouro e proteger a cidade das invasões. Cabe acrescentar a introdução da iluminação pública, que ficava sob a responsabilidade da Câmara e outros melhoramentos como o calçamento das ruas principais, a abertura de novas ruas e edificações.

A ocupação entre a Prainha e a Praia Formosa se deu em fins do Século XVIII. O Mosteiro construiu ali edificações e armazéns e os arrendou. Neste local instalaram-se os armadores, os traficantes de escravos, os pescadores e os marinheiros (Cézar e Castro, 1989).

A urbanização intensa que a cidade viveu reverteu aos proprietários de terra e de moradia recursos adicionais. Os rendimentos do Mosteiro, que nos Séculos XVII e XVIII proviham primordialmente dos produtos de suas fazendas, a partir do início do Século XVIII são acrescidos dos aluguéis, "superando, às vezes, os das três fazendas de gado e dos três engenhos" (Rocha, 1991, p. 80).

Apesar do Mosteiro fornecer a madeira para a construção da nau São Sebastião, fabricada por ordem de S. Majestade em 1767, a animosidade das autoridades locais contra as ordens religiosas persistiu com o Marquês de Lavradio (1769/1779). Este governador acusava o Mosteiro de se tornar proprietário de grande parte das marinhas da cidade, que teriam sido reservadas para reais serviços (Fazenda, 1923).

A CONSOLIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO BENEDITINO

No Século XVIII o governo do Marquês de Pombal preconizava uma política econômica de fomento à indústria e ao comércio entre Portugal e Brasil. Do ponto de vista social, suas posições eram anticlericais. Uma de

suas medidas mais conhecidas foi a expulsão dos jesuítas e a apreensão de todos os seus bens. Esta norma foi apoiada pelos beneditinos que, por exercerem influência política maior que os jesuítas, mantinham com eles uma postura hostil (Fazenda, 1920). As demais ordens religiosas também sofreram perseguições, um pouco mais brandas, através de leis que proibiam as heranças paternas e maternas e as doações de terras depois da morte do proprietário¹⁸.

A fiscalização das propriedades religiosas por parte do Governo Português pode ser avaliada pela exigência feita ao Mosteiro de São Bento, em 1763, de uma relação criteriosa dos 40 títulos dos bens de raiz rurais e urbanos. Entretanto tal controle é abrandado em 9 de setembro de 1769 através de uma Provisão real que trouxe de volta a permissão das heranças e das doações de terra (Avelino, 1884). Esta situação favorável aos religiosos não teve vida longa, pois em 1772 o Mosteiro foi obrigado a enviar uma relação ampliada com os 63 títulos de propriedades de fazendas¹⁹.

A melhoria das relações Estado-Igreja finalmente se deu com a publicação do alvará de julho de 1790 onde foi proibida a denúncia dos bens em poder de corporações religiosas, prática utilizada comumente com o intuito de seqüestrar bens eclesiásticos.

O restabelecimento da troca de favores com a Coroa Portuguesa ocorreu em 1799 quando o Mosteiro vendeu 17 casas (Rocha 1991) para ajudar o governo da Metrópole na Guerra do Sacramento. Ainda, em 1804, foram oferecidos 70 mil cruzados como subsídio à luta enfrentada quando da invasão francesa em Portugal. Como um outro tipo de favor, pode ser citada a doação à Fazenda de 100 mil cruzados em moeda, com o objetivo explícito de evitar a pressão pela venda de seu patrimônio urbano (Galvão, 1872).

Tal situação favorável às ordens não foi interrompida com a chegada de D. João VI

ao Brasil²⁰ quando o Mosteiro de São Bento, como reconhecimento, tratou de hospedar a corte. O rei solicitou a instalação na sua hospedaria da Real Academia dos Guardas-Marinhas, que ali permaneceu por 31 anos. Alguns cavaleiros e fidalgos palacianos foram alojados em casas mandadas construir em seus terrenos, e outros em casas alugadas na rua da Prainha. Os demais "se aboletavam no Mosteiro de São Bento, no consistório da Igreja do Rosário, na casa da ópera de Manuel Luis e pelos estabelecimentos públicos" (Cruls, 1965, p. 297), sem nenhuma despesa para o Estado. Além da habitação o Mosteiro garantia a alimentação. Além disso é construído um grande imóvel na propriedade da Ilha do Governador para receber em veraneio o príncipe regente e sua comitiva, que de fato lá estiveram a passeio inúmeras vezes. Tal obra constituiu uma enorme dívida para os beneditinos, calculada em 100 mil cruzados.

Se para as ordens a situação era de trégua, o mesmo não se pode dizer para a população. Foram muitos os casos de confisco de propriedades urbanas para alojarem membros da comitiva real. O impacto da chegada da Corte de 10 000 pessoas no Rio de Janeiro, com população de 50 000 habitantes, sendo a metade de escravos, pode ser avaliada pela construção de 600 casas e pela abertura de 100 chácaras entre 1808 e 1818. Para incentivar a construção de moradas na Cidade Nova - local que ligava o centro aos arredores e onde ficavam as chácaras - o Governo concedeu isenção da décima urbana pelo Decreto de 26 de abril de 1811.

D. João estabeleceu no Rio de Janeiro o pagamento da décima predial urbana, a siza - imposto de 10% sobre o valor das vendas dos imóveis urbanos - e os impostos sobre mercadorias. Tais medidas ilustram a intensa vida urbana que já vinha se estabelecendo na cidade pelo menos desde as décadas finais do século anterior²¹. As casas eram geralmente de um ou dois

¹⁸ Ainda durante o período de Pombal proibiram-se os noviciados em 1764, medida revogada em 1777 com sua saída.

¹⁹ Fora do perímetro central eram proprietários de sítios - 2 na Ilha do Governador, 9 em Botafogo e 4 em Jacarepaguá; de terrenos - 7 em Botafogo e 9 em Jacarepaguá; e chácaras - 2 em Botafogo.

²⁰ Houve uma Carta Régia em 1799 (possivelmente de maio) que exigia a avaliação das propriedades dos religiosos e sua venda em hasta pública. Os produtos dessas vendas tornar-se-iam empréstimos à Fazenda Real com juros de 4%. Tal medida foi promulgada com a intenção de ajudar na guerra da Colônia de Sacramento. Os beneditinos chegaram a vender uma casa na rua da Alfândega, mas, como já haviam contribuído com 64 mil cruzados para o empréstimo da Capitania do Rio, o Príncipe Regente suspendeu a medida e considerou a quantia como donativo gratuito à Coroa (Macêdo, 1981).

²¹ Em 1815, com o intuito de garantir o abastecimento de água para a cidade, D. João determina a defesa das matas e de todos os terrenos em torno de nascentes que abasteciam o Aqueduto da Carioca.

pavimentos, raras eram as de três e raríssimas as de quatro (Edmundo, 1939).

Nas freguesias rurais mais próximas, como Botafogo e Laranjeiras, foi iniciado o retalhamento das fazendas com o objetivo de se transformarem em chácaras de fim de semana e em moradias permanentes. A ocupação se adensa em direção ao sul, nos bairros da Lapa, Catete e Glória e ao norte, na Cidade Nova e em São Cristóvão. Com o crescimento populacional e o adensamento na área urbana, a terra mais bem localizada se tornou um bem mais valorizado. Neste sentido foi promulgada uma vereação de 1º de outubro de 1814 que fixou o foro em 5% do valor do terreno. Anteriormente este era fixado com critérios que não o da terra, pois era *infinita* e doada a quem a requeresse. A urbanização tornava, aos poucos, as melhores terras escassas, ainda que a concessão de sesmarias e de datas permanecesse até julho de 1822.

Nesta época, para a área vizinha à Prainha, deslocaram-se muitos estabelecimentos comerciais (casas comerciais e trapiches) e fabris (atividades manufatureiras e estaleiros). Este local entre o mar e o mangue do Saco de São Diogo, hoje ocupado pelos bairros da Gamboa, Saúde e Santo Cristo, tornou-se também espaço para as moradias de trabalhadores livres e dos escravos de ganho. Na virada do século nas imediações da Prainha já havia imóveis em cujo térreo estavam estabelecimentos comerciais e no segundo pavimento, as residências individuais ou coletivas. As grandes transformações - a construção de trapiches, de armazéns e um aterro que foi feito em 1835 para ampliar os limites do largo - devem-se à expansão do comércio do café (César e Castro, 1989).

Com a valorização das terras centrais os monges beneditinos destruíram suas casas na Rua Nova de São Bento e os terrenos leiloados. Neste local estavam há vários anos alojadas quatro companhias que foram transferidas. Autores como V. Fazenda afirmam que, em compensação, foram oferecidos a D. João VI os tijolos e as telhas de tal demolição para a construção de um quartel no Campo de Santana.

A intensa urbanização ocasionou, como contrapartida político-administrativa, a Carta de Lei de 1º de outubro de 1828, cujo objetivo foi regulamentar e padronizar o funcionamento das Câmaras. Foi transferida às Câmaras Municipais a regulamentação a respeito da polícia e da economia das povoações, bem como a gestão do chão público referente ao alinhamento, limpeza, conservação e reparos. Além dessas medidas foram exigidos dois livros: um para as posturas e um outro para as leis edilícias (Marx, 1989).

Retornemos às tensões entre o Governo e as ordens que perduraram ao longo do Século XIX quando os governantes ainda mantiveram uma relação de hostilidade com os religiosos entremeada com rápidas tréguas. Pelo Decreto de 16 de setembro de 1817, D. João VI regularizou a propriedade e a posse de todos os bens das ordens. Com tal medida acabaram-se com os processos de denúncias que permitiam às pessoas comuns requererem as terras dos religiosos. Esta lei, por outro lado, impunha a obrigação do pagamento dos direitos de chancelaria referentes às licenças com as respectivas avaliações para a confirmação das posses. Para a Ordem de São Bento tais despesas só foram possíveis com um empréstimo de 6 contos e o arrendamento de propriedades localizadas na esquina da Rua dos Pescadores com a Rua Direita.

Logo após a Independência, esta aproximação com o Poder Real aparentemente pouco salutar para as receitas da Igreja pode ser avaliada pela eleição de 8 deputados em 22 de setembro de 1822 nas dependências do Mosteiro de São Bento do Rio de Janeiro. Neste mesmo ano o Mosteiro doa a quantia de 400\$000 para a construção da fragata Niterói.

Em 1827 são criadas no Brasil a Ordem de Cristo e a Ordem Beneditina, que se tornaram independentes de Portugal. O Imperador obteve autorização da Santa Sé de arrecadar os dízimos do Brasil, como Grão-Mestre da Ordem de Cristo. Os Cavaleiros da Ordem de Cristo, homens de *status* social elevado - muitos tabeliães e desembargadores - eram os responsáveis pela administração dos dízimos, e recebiam a assistência espiritual dos beneditinos do Rio de Janeiro (Octávio, 1929). Não se sabe o que este fato significou para a O.S.B.

A animosidade entre os religiosos e o poder real é retomada em 13 de novembro de 1830, quando foi promulgada a lei que suprimia as ordinárias, ajuda que o Governo pagava aos beneditinos e aos carmelitas da Corte. No mês seguinte, a lei de 9 de dezembro proibia a alienação de bens e a celebração de qualquer contrato oneroso por parte das ordens religiosas sobre bens imóveis e móveis de seu patrimônio sem licença do Governo. O Mosteiro foi obrigado a elaborar uma lista em 1830 e uma outra em 1833 com a confirmação (exibição dos títulos) de suas propriedades. Estas medidas aumentaram os arrendamentos de longo prazo para serem evitados os constantes pedidos e licenças, e em segundo lugar não foram mais feitas alienações de bens. Outra conseqüência foi lavrar os contratos particulares apenas nos Livros do Mosteiro (Macêdo, 1981), que foram pesquisados por nós.

Não se sabe se foi retaliação, mas o fato é que as tropas alojadas pelo Mosteiro são retiradas em 1831 (Galvão, 1872), fato citado logo acima. Neste mesmo ano foi suspensa a arrecadação dos dízimos eclesiásticos e o Aviso de 9 de dezembro proibiu, mais uma vez, a admissão de noviços.

Ainda do ponto de vista da hostilidade do Governo contra a propriedade de *mão morta* e de controle dos patrimônios religiosos, a Lei de 23 de outubro de 1832 impôs às ordens a penalidade de uma segunda décima nas propriedades urbanas (Fridman e Ramos, 1991). Os conventos no lugar de pagarem o imposto de 12% da renda como os particulares tiveram a taxação de 22%. Entretanto, o Capítulo Geral de 1841 permitiu que os mosteiros da O.S.B. aforassem as terras das fazendas no perímetro urbano sem pedir licença aos órgãos públicos superiores. Foi a maneira encontrada para evitar os pedidos às autoridades, já que vigorava uma lei que exigia a licença do Poder Executivo ou do Parlamento até para o aluguel de casas, o que dificultava a administração dos bens. Esta medida agradava ao Poder Temporal que se julgava proprietário dos bens eclesiásticos. Neste sentido houve um aumento dos pedidos de arrendamento de casas, o que não surpreende tendo em vista o dito processo de urbanização que a cidade vinha passando a partir do início do ciclo do café.

O rigor governamental ainda permaneceu ambíguo com a Lei nº 369 de 18 de setembro de 1845, quando se permitiu às ordens a venda de seus bens, contanto que a quantia arrecadada fosse convertida em apólices intransferíveis da dívida pública. Estas apólices concediam abatimento da siza.

Foi assinado um contrato em 1813 entre a Ordem Beneditina e a Câmara Municipal para a abertura de ruas no terreno ocupado pela sua horta. Entretanto as Ruas dos Beneditinos e Municipal (hoje Mayrink Veiga) só foram efetivamente abertas em 1843, pelo Decreto assinado em 6 de março, no terreno entre a Rua Nova de São Bento e a Travessa de Santa Rita, então Beco dos Cachorros. Foi permitido aos beneditinos que nestas ruas aforassem terrenos a particulares e construíssem "grandes edifícios". Já eram comuns na cidade os prédios com três ou quatro andares, estando as lojas no térreo e nos andares de cima moravam os negociantes. Pode-se perceber que a horta dos beneditinos foi parcelada no momento em que a cidade vivia um intenso processo de urbanização. Ao parcelamento dessas terras correspondeu a construção de moradias e/ou armazéns.

A partir de 1830 é crescente o número de aterros e de armazéns na região que ia da Prainha até o Valongo, no atual bairro da Saúde. Os principais trapiches do comércio do café localizavam-se na Rua dos Pescadores (atual Visconde de Inhaúma), em uma área conhecida como Chacrinha, que partia da Prainha, passava pela Rua Nova de São Bento em direção ao núcleo da cidade, região cujos principais proprietários, senão os únicos de grande porte, eram os monges beneditinos.

De 1751 a 1850, na área central do município, a O.S.B. acumulou mais de 203 casas de aluguel, mais de 29 terrenos foreiros, pelo menos 2 prédios e um armazém. Era ainda proprietária de 7 lojas. O leitor pode verificar estes dados no Mapa 3 (encartado).

O Aviso de 19 de maio de 1855 do Ministro da Justiça proibiu os noviciados. O poder monárquico visava com isso a reverter à Coroa os bens de todas as ordens. A conseqüência mais danosa daquela medida foi o despovoamento dos conventos. Em 1868

a Ordem Beneditina do Brasil possuía 11 mosteiros e apenas 41 religiosos, sendo 15 no Rio, 11 na Bahia e 4 em Olinda. Ainda assim, neste mesmo ano de 1855, por ocasião da epidemia da cólera, os beneditinos oferecem tratamento para os pobres nas suas fazendas de Iguaçu e Camorim, além de abrigar por oito meses no Mosteiro as tropas.

Durante a Guerra do Paraguai, delegados do Imperador dirigiram-se às fazendas beneditinas para propor aos escravos servirem como voluntários: o Mosteiro alforriou todos os seus escravos que se alistaram no Exército. Ainda em 1866 foram libertados todos os filhos de escravas e aqueles com mais de 50 anos. Finalmente em 1871, libertou todos os seus escravos (em número de 4 000 em todo o Brasil), antecipando-se em muitos anos à Lei Áurea (Galvão, 1872). Sem a mão-de-obra gratuita muitas fazendas entraram em decadência e passaram a ser ocupadas por grileiros²².

Muitas ordens religiosas, como os carmelitas e os beneditinos, transferiram a administração de seus bens a leigos que também preferiram libertar os escravos a vendê-los e ter que aplicar os recursos nas apólices. A Lei nº 1.225 de 20 de agosto de 1864 permitiu que as instituições de *mão morta* vendessem seus bens sem licença do Governo, mas mantendo a exigência de transformar o produto desta venda em apólices. Em 1870 dois decretos foram marcantes: o 4.553, de 12 de janeiro, que exigiu novo rol das propriedades, onde o Governo reitera sua postura de controle absoluto sobre ordens, e o de junho, que dava 10 anos para que todos os bens eclesiásticos fossem convertidos em apólices intransferíveis da dívida pública²³. Entretanto tal medida foi regulamentada anos depois pelo Decreto nº 9.994 de 22 de dezembro de 1883, determinação que gerou um processo de defesa por parte do Mosteiro de São Bento que ganhou a causa no ano seguinte e se viu livre para administrar seu patrimônio.

Tal patrimônio gerou em 1884 rendimentos de aluguéis de 32:926\$000. Outras ordens, como as carmelitas, as religiosas de N. S. da Ajuda e de S. Thereza, arrecadaram 7:265\$601, 10:114\$460 e 3:398\$692, respectivamente. O Mosteiro neste ano pagou de imposto predial 82:000\$000 e o Convento do Carmo, 22:000\$000 (Avelino, 1884), o que mais uma vez demonstra a grandeza do patrimônio beneditino. Um aspecto que salta aos olhos é o pagamento ao fisco ser bem superior à renda gerada pelos aluguéis e pelos aforamentos dos imóveis, dificuldade que vai persistir até o final do Século XIX e primeiras décadas do Século XX quando o Mosteiro mudou sua estratégia de atuação no mercado imobiliário.

Para saldar sua dívida com o fisco, pelos impostos devidos de seus prédios urbanos, o Mosteiro em 1891 vendeu as fazendas de Camorim, Vargem Grande, Vargem Pequena e Jacarepaguá, no Município do Rio de Janeiro. Grande parte da importância recebida desta venda ficou retida pelo Tesouro para pagamento de impostos atrasados (Rocha, s.n.t.)²⁴. Esta venda foi favorável aos compradores, pois no governo de Campos Salles (1898-1902) havia uma política de incentivo agrícola visando à melhoria do abastecimento da cidade.

Apesar de haver uma pequena tendência à especialização do espaço da cidade do Rio de Janeiro com a chegada da Corte Portuguesa, até o final do Império as construções não se distinguem por um uso específico. Havia negócios convivendo com moradias. O governo municipal tratou de regulamentar as construções (recoo das fachadas, entre outros) visando ao alargamento das ruas. A expansão da trama urbana pode ser verificada pelo número de ruas: os 75 logradouros em 1808 se elevam para 2 000 em 1890, com iluminação a gás e calçamento em muitas delas. Cabe lembrar que a partir de 1853 grandes obras foram iniciadas na cidade, como aquelas do Porto do Rio de Janeiro, concluídas em 1876. Ainda visando a melhorar os transportes, as estradas de ferro são construídas para ligar a cidade com as fazendas do café na província.

²² Foi o caso da Fazenda Iguaçu que, com a construção da E. F. Leopoldina, virou um pantanal. Apenas em 1922 foi desapropriada e finalmente dragada.

²³ Em 1875 o Governo Imperial seguindo ainda uma política de retaliação do clero edita um Aviso em que não reconhece as profissões religiosas feitas no estrangeiro, forma alternativa que os mosteiros tinham encontrado para manter o noviciado.

²⁴ A dívida que era de 40 contos de réis foi saldada com a venda à Companhia de Engenho Central de Açúcar e Alcool e ao Banco de Crédito Móvel S/A. Os recursos obtidos totalizaram 240 contos de réis.

AS PROPRIEDADES BENEDITINAS NO SÉCULO XX

Cabe ressaltar que a partir de 1890 são feitas novas obras de melhoria do Porto do Rio de Janeiro, na área que ia da Prainha até a Enseada da Gamboa. A gestão de Pereira Passos, reconhecida pela sua reforma urbana, marca a transferência e a modernização do porto.

A animosidade contra o clero foi abrandada com a Proclamação da República, quando a Igreja se separou do Estado e as ordens religiosas transformaram-se em sociedades administradoras de seus bens. Há, contudo, um fato ocorrido em maio de 1903 precedido por uma intensa campanha de órgãos da imprensa sobre a situação de conflito entre os abades do Rio de Janeiro e Salvador. Nesta data o Abade Ramos participou de um comício na Praça Tiradentes contrário à entrega do Mosteiro aos estrangeiros, cuja consequência foi a invasão do Mosteiro por Hermes da Fonseca, então Ministro da Guerra, e populares. Os beneditinos cariocas foram escoltados para o Morro da Conceição enquanto a multidão gritava "morram os frades" e invadia a abadia. Os padres fugiram e o exército ocupou o Mosteiro durante semanas.

Ainda relativamente à reforma urbana de Pereira Passos no início do Século XX citamos o surgimento no centro da cidade dos imóveis próprios para lojas e escritórios e dos edifícios mais altos. Data de 1906 o início da construção de um prédio de uso misto que em 1916 tornou-se o primeiro estritamente comercial da cidade: a Casa Mauá, Proprietário: o Mosteiro de São Bento²⁵. Com a abertura da Avenida Rio Branco e o alargamento de várias ruas, o Mosteiro foi desapropriado e se comprometeu a construir vários prédios em novos terrenos que foram doados e a reformar outros anteriormente interditados pela Prefeitura.

Senão vejamos: para o alargamento das Ruas dos Pescadores, dos Quartéis, do Bragança e da Prainha (que nesta época passou a se chamar rua do Acre), bem como

para a abertura da Av. Central e para os trabalhos de melhoria do Caias do Porto, foram feitas desapropriações de 43 casas nas Ruas São Bento, Quitanda, Pescadores, Prainha e no Beco dos Cachorros. Para a abertura da Rua D. Gerardo prédios inteiros foram destruídos nas Ruas dos Quartéis, Conselheiro Saraiva e São Bento. Com as obras, já ficaram pertencendo ao Mosteiro terrenos nas Ruas da Prainha, São Bento, Conselheiro Saraiva e na futura D. Gerardo.

Das 194 casas do Mosteiro, em 1903, restaram, em 1911, 99, das quais 23 foram construídas, 38 reconstruídas, 12 reformadas e 17 compradas. O Governo havia desapropriado 83 casas e o Mosteiro vendera 24 delas. Parte do dinheiro das desapropriações foi aplicada em terrenos e casas nos subúrbios, como na zona da E. F. Leopoldina, local de moradia proletária, e nos bairros da Tijuca e Alto da Boa Vista, na zona norte, de tradição aristocrática. Estes novos imóveis rendiam de 18 a 20%, enquanto os desapropriados por serem considerados decadentes, apenas 5 a 6%.

Tal decisão demonstra o sentido de oportunidade dos beneditinos, pois, a partir da reforma de Pereira Passos, consolidou-se a tendência de segregação espacial das classes. As menos favorecidas expulsas do centro migraram para os subúrbios da zona norte onde a atividade de parcelamento de terras rurais consolidava-se. O déficit habitacional popular que já existia se viu incrementado com dita reforma que destruiu casas e cortiços (Abreu, 1987 e Benchimol, 1992).

As indenizações, segundo o Mosteiro, foram irrisórias, porém os religiosos beneditinos receberam terrenos na Av. Central (hoje Av. Rio Branco, cujo metro quadrado é um dos mais altos da cidade), com a obrigação de construir em dois anos. Essas obras só foram possíveis através de empréstimos na praça de Londres. Esses empréstimos foram considerados desastrosos por causa da desvalorização da moeda e da crise econômica. Eles tiveram início em 1903 quando a Ordem Beneditina obteve a carta de arrematação de um espólio no Alto da Tijuca e comprou imóveis pertencentes à Cia. de Loterias Nacionais do Brasil no mesmo bairro, continuaram em 1905 para obtenção

²⁵ Como as fachadas eram estreitas, a Prefeitura promoveu um concurso para a escolha do melhor projeto. O vencedor foi um prédio neogótico, de propriedade do Mosteiro, denominado Casa Mauá, de 4 pavimentos, 192 salas e 19 lojas térreas. Este prédio deu lugar recentemente ao Rio Branco 1, prédio de última geração construído pela João Fortes Engenharia que comprou o terreno ao Mosteiro em troca de andares inteiros no prédio.

de recursos utilizados no alargamento da Rua do Acre, antiga Rua da Prainha, onde a Ordem possuía o domínio direto dos terrenos, em 1907 com a hipoteca de vários bens urbanos e, finalmente, em 1913, empréstimos por debêntures para a construção de prédios na Rua D. Gerardo (ver A.M.S.B. código Empréstimo de Londres). As dificuldades para o pagamento dos juros obrigaram o Mosteiro a vender parte de seus bens a partir de 1914.

Em 1º de setembro de 1906 foi assinado um acordo entre a Prefeitura e o Mosteiro onde se reconheceu a propriedade do Mosteiro na área que ia da Capitania dos Portos até a Travessa de Santa Rita, antigo muro dos limites do Mosteiro de São Bento, chegando à atual de Inhaúma. Contudo, por esse acordo, foi imposto ao Mosteiro assinar a escritura de doação de todo o terreno aforado que o Arsenal ocupava desde o cais dos Mineiros até a Praça Mauá, incluindo a Ilha das Cobras (Macêdo, 1981).

O Código Civil de 1917 extinguiu os aforamentos perpétuos que passaram a ser considerados como arrendamentos. Mesmo assim os foros ficaram cada vez menores, o que resultou na venda de vários imóveis em 1930. Esta situação, desfavorável aos proprietários fundiários e imobiliários que se dedicavam à acumulação rentista, se degrada ainda mais a partir da legislação de 1942 que controlou os preços dos aluguéis.

Entre 1924 e 1943 o Mosteiro empreendeu várias transações relativas à exploração agrícola. Foram vendidas e compradas fazendas e sítios, todas experiências fracassadas e que acarretaram muitos prejuízos. Como solução, a O.S.B. solicitou à Santa Sé a permissão para, aos poucos, ir remindo os terrenos onde ainda se encontravam foreiros.

Entre 1851 e 1950 o Mosteiro acumulou os seguintes imóveis e terrenos na área central: pelo menos 187 prédios, mais de 54 terrenos e de 6 casas, 5 lojas, mais de 4 salas comerciais e de 12 armazéns²⁶. Um

detalhe importante a ser citado diz respeito à existência na cidade, em 1885, de 31 trapiches em atividade. Segundo Macêdo (1981) a *dilapidação* do patrimônio da O.S.B. foi decorrente de má administração, que mantinha os contratos de aluguéis dos melhores prédios a baixos preços e a prazos longos. Os dados encontram-se no Mapa 4 (encartado) onde tivemos de optar em não desenhar a avenida Central, hoje Rio Branco, para não causar problemas de visualização.

No início dos anos 50 o Mosteiro ainda restaurou algumas de suas casas antigas, derubou outras e construiu novas edificações visando à locação. Entretanto esta renda deixou de ser atrativa a partir de meados dos anos 60 quando a atividade de construção civil de cunho capitalista, a chamada promoção imobiliária, consolidou-se no Rio de Janeiro apoiada pela concentração de renda, pelas políticas de remoção de favelas que criam novos espaços para a construção de moradias para as classes média e alta e pela criação do Sistema Financeiro Habitacional. Uma das conseqüências foi o aquecimento do setor que acarretou um processo de especulação no preço dos imóveis, na queda do valor dos aluguéis concomitantemente ao surgimento de alternativas de investimento mais estimulantes, sobretudo aquelas relacionadas ao mercado financeiro.

Uma das saídas que coube ao Mosteiro foi de permutar seus terrenos aforados no centro por salas comerciais, ficando a reboque das decisões do setor imobiliário capitalista, que se tornou o agente fundamental nas determinações dos caminhos de expansão da cidade.

Podemos, através dos dados a seguir, verificar o patrimônio beneditino de 1950 até 1992 na área central da cidade: 2 casas e sobrados, 23 prédios, 70 salas de escritórios, 51 lojas, 4 armazéns, 10 terrenos, 21 andares em prédios comerciais e 3 apartamentos, elementos que podem ser observados no Mapa 5 (encartado)²⁷.

²⁶ Fora do eixo central, nos bairros de Botafogo e Flamengo, possuía terrenos e apartamentos. No Alto da Boa Vista, 2 prédios. Ainda possuía terrenos na Estrada da Gávea, na zona sul e em Camorim e Vargem Grande, zona oeste.

²⁷ Em bairros contíguos ao centro como a Lapa e a Saúde, vários imóveis. Fora do centro, na zona sul da cidade, apartamentos e terrenos aforados na Barra, em Copacabana, em Botafogo, no Flamengo, em Laranjeiras, no Catete e na Glória. Na Barra possui ainda uma loja. Na zona norte, na Tijuca, em Benfica e em Inhaúma, várias propriedades. Finalmente, na zona oeste, no bairro de Paciência, os beneditinos venderam uma grande propriedade para a construção de moradias populares através da COHAB/RJ. O Mosteiro possui ainda 117 hectares de terrenos aforados em Campos e em Niterói.

CONCLUSÕES

O Tema de discussão colocado pelo trabalho refere-se ao papel indutor da conformação urbana colonial desempenhado pelas ordens religiosas no Rio de Janeiro, como também nas demais vilas, povoados e cidades do Brasil até a promulgação da Lei de terras em 1850. Na verdade esta indução se estende até a proclamação da República: a concessão de datas continuou apesar da lei declarar as terras devolutas propriedades do Estado.

Este domínio relaciona-se ao poder político exercido pelos religiosos. Podem ser lembrados os conflitos entre a Câmara e as ordens religiosas quanto à utilização dos espaços da cidade, e os acordos feitos com o Poder Central também relativos ao uso do solo.

Entendemos que a utilização da terra sempre determina seu valor. O desenho de uma cidade reflete os processos de parcelamento e de acumulação do patrimônio territorial tanto público quanto o privado, assim como também reflete as forças em jogo de uma sociedade.

O Mosteiro de São Bento ao receber datas de terras era obrigado, segundo a legislação das sesmarias, a ocupá-las para não perder a posse. No caso urbano essa ocupação se deu através de aforamento das terras ou da edificação de moradias, que eram arrendadas. Essa prática foi favorecida pela produção, nas fazendas agrícolas, das matérias-primas básicas para a construção. A renda originada pelo pagamento dos aluguéis tornou-se uma das principais fontes de rendimentos para a Ordem. Devemos apontar para a auto-suficiência das

ordens religiosas: da produção agrícola à produção manufatureira de matérias-primas para moradias, à acumulação da renda fundiária urbana.

Cada ordem dominava uma determinada parcela dos territórios urbanos e rurais. Essa dominação se expressava não apenas pela produção econômica, como também pela influência ideológica e social exercida. Na cidade do Rio de Janeiro a área de influência dos beneditinos estava localizada próxima ao porto - um dos locais mais valorizados em decorrência do modo de acumulação dominado pelo capital comercial português. Tal fato vem a corroborar a idéia de seu poderio econômico.

A influência na evolução da cidade pelos religiosos em geral, e os beneditinos particularmente, também pode ser percebida pela criação de normas urbanísticas relativas à localização dos edifícios sacros que, por sua vez, determinaram no Rio Colonial os caminhos da expansão da cidade.

Esse vetor de expansão representado pelas ordens foi substituído pelos setores capitalistas da produção imobiliária e do espaço da cidade do Rio de Janeiro no final do Século XIX.

Finalmente, com a valorização dos imóveis e a desvalorização dos aluguéis habitacionais, o Mosteiro iniciou a venda de alguns de seus terrenos no perímetro central urbano em troca de salas comerciais extremamente valorizadas em um contexto de afirmação do capitalismo industrial e da forma mais sofisticada da produção imobiliária via promotores imobiliários.

BIBLIOGRAFIA

ABREU, M.A. *Evolução urbana do Rio de Janeiro*, Rio de Janeiro: IPLANRIO, 1987.

AFORAMENTOS, inventário sumário. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, 1987. (Coleção Biblioteca Carioca, v.2).

ALMEIDA, C.M. *Direito civil eclesiástico brasileiro antigo e moderno em suas relações com o direito canônico*. Rio de Janeiro: B.L. Garnier, 1866.

ANDRADE, F.P. *Subsídios para o estudo da influência da legislação na ordenação e na arquitetura das cidades brasileiras*. São Paulo: Universidade de São Paulo, Escola Politécnica, 1966.

- OS ANTIGOS conventos e seus bens em face da constituição de 24 de fevereiro de 1891 e da lei de 10 de setembro de 1893. São Paulo: Cardozo Filho, 1911.
- ANNUÁRIO DE ESTATÍSTICA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO: DISTRITO FEDERAL. Rio de Janeiro: Directoria Geral da Política Administrativa, v. 2, 1910/1911.
- _____. Rio de Janeiro: Directoria de Estatística e Archivo, v. 3, 1912/1916.
- AVELAR, H.A. Organização e vida político-administrativa e eclesiástica. *Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro*, Rio de Janeiro, t. 288, 1970.
- AVELINO, J. *Questões sociais, conversão dos bens do Convento*. Rio de Janeiro: G. Leuzinger, 1884.
- BARREIROS, E.C. *Atlas da evolução urbana da cidade do Rio de Janeiro: ensaio, 1565/1965*. Rio de Janeiro: Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro, 1965.
- BENCHIMOL, J.L. *Pereira Passos: um Hausmann tropical*. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, 1992.
- CASTRO, M. Parcelamento territorial do Rio de Janeiro. *Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro*, t. 288, 1970.
- CÉZAR, P.B., CASTRO, A.R.V. *A Praça Mauá na memória do Rio de Janeiro*. São Paulo: Ex. Libris, 1989.
- COARACY, V. *Memórias do Rio de Janeiro*. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1988.
- COSTA, N. *O Rio através dos séculos a história da cidade no seu IV centenário*. Rio de Janeiro: O Cruzeiro, 1965.
- CRULS, G. *Aparência do Rio de Janeiro* (notícia histórica e descritiva da cidade), Rio de Janeiro: J. Olympio, 1965. 2v.
- DOCUMENTOS que comprovam o domínio direto do Mosteiro de São Bento sobre as terras situadas em Botafogo em 1734. Rio de Janeiro: Mosteiro de São Bento, [19 __?]
- EDMUNDO, L. *A corte de D. João no Rio de Janeiro, 1808-1821*. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1939. 3 v.
- _____. *O rio de Janeiro no tempo dos vice-reis*. 4. ed. Rio de Janeiro: Conquista, 1956. 3v.
- FAZENDA, J.V. Antiquarhas e Memórias do Rio de Janeiro. *Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro*, t. 88, 1920.
- _____. *Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro*, t. 89, 1921.
- _____. *Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro*, t. 93, 1923.
- FRIDMAN, F., RAMOS C.A.F. A história da propriedade da terra no Brasil. *Cadernos do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano Regional*, Rio de Janeiro, v.5, n.1, dez. 1991.
- GALVÃO, R. Apontamentos históricos sobre a Ordem Benedictina em geral e em particular sobre o Mosteiro de N.S. de Monteserrate da Ordem Patriarcha S. Bento desta cidade do Rio de Janeiro. *Revista do Instituto Histórico Geográfico Brasileiro*, t.35, 1872.
- _____. *Mosteiro de São Bento do Rio de Janeiro: Abbadia Nullius de N.S. do Monserrate: o seu histórico desde a fundação até o ano de 1927*. Rio de Janeiro: Ribeiro, 1927.
- Gerson, B. *História das ruas do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Souza, 1954.
- LACOMBE, L.L. Ordens religiosas, irmandades e confrarias. *Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro*, t. 288, 1970.
- LIVRO do Tombo do Colégio de Jesus do Rio de Janeiro. *Anais da Biblioteca Nacional*, Rio de Janeiro, t. 82, 1962.

- LUNA, J.G. *Os monges beneditinos no Brasil*. Rio de Janeiro: Lumen Christi, 1947.
- MACÊDO, D.L. *Livro de Tombo do Mosteiro de São Bento*. Rio de Janeiro: Lumen Chisti, 1981. 5 v.
- MARX, M. *Nosso chão: do sagrado ao profano*. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1989.
- _____. *Cidade no Brasil, terra de quem?* São Paulo: Universidade de São Paulo: Nobel, 1991.
- OCTAVIO, R. O patrimônio territorial do Mosteiro de São Bento em Botafogo. *Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro*, t.159, 1929.
- OLIVEIRA, O. *Os dízimos eclesiásticos do Brasil: período da Colônia e do Império*. Belo Horizonte: Universidade de Minas Gerais, 1964.
- REGIMEN legal dos bens das ordens religiosas perante a constituição e mais leis brasileiras. Rio de Janeiro: Typ. do Jornal do Commercio, 1912.
- RIO DE JANEIRO, uma cidade no tempo. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, 1992.
- RIOS, A. Morales de los. Evolução urbana e arquitetônica do Rio de Janeiro nos séculos XVI e XVII: 1567-1699. *Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro*, t.288, 1970.
- ROCHA, M.R. *Guia documental das antigas fazendas do Mosteiro de São Bento do Rio de Janeiro em Camorim, Vargem Pequena e Vargem Grande*. Rio de Janeiro: Mosteiro de São Bento, [19__?].
- _____. *O Mosteiro de São Bento do Rio de Janeiro, 1590/1990*. Rio de Janeiro: Studio H.M.F., 1991.
- RUDGE, R.T. *As sesmarias de Jacarepaguá*. São Paulo: Kosmos, 1983.
- THOMAS, K. *Religião e o declínio da magia*. São Paulo: Companhia das Letras, 1991.
- TOMBO dos bens pertencentes ao Convento de N.S. do Carmo na capitania do Rio de Janeiro. *Anais da Biblioteca Nacional*, t.57, 1937.

RESUMO

O objetivo do texto é relacionar a constituição do embrião urbano carioca e das grandes propriedades territoriais acumuladas pela ordem beneditina. Durante o período colonial, prolongando-se até a Proclamação da República, os grandes patrimônios fundiários e imobiliários - sobretudo os religiosos - foram os vetores fundamentais da ocupação e dos caminhos de expansão da cidade. Verificamos, através de dados primários levantados junto ao arquivo do Mosteiro de São Bento que se tornaram base para a elaboração dos mapas apresentados, que os monges beneditinos acompanharam os movimentos da economia como também as necessidades impostas pelo processo de urbanização. Esse vetor de expansão representado pelas ordens religiosas foi substituído pelos setores capitalistas da produção imobiliária no século XX, principalmente a partir dos anos 60.