

A propriedade-realidade na história urbana: cadastros e registros imobiliários produzidos pelo Município de Florianópolis entre 1888-1904

The property-reality in urban history: real estate records and registrations produced by the Municipality of Florianópolis between 1888-1904

La propiedad-realidad en la historia urbana: inscripciones y registros inmobiliarios producidos por el Municipio de Florianópolis entre 1888-1904

Gustavo Rodrigo Faccin Araujo de

Souza* 

Universidade de São Paulo; Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo e de *Design*; Programa
de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo.
São Paulo (SP), Brasil.
guto.fa.souza@gmail.com

* Autor correspondente.

CRediT

Contribuição de autoria: Concepção; Curadoria dos dados; Análise; Coleta de dados; Metodologia; Visualização; Redação – rascunho original; Redação – revisão e edição: SOUZA, G. R. F. A.

Conflitos de interesse: O autor certifica que não há conflito de interesse.

Financiamento: Não possui.

Aprovação de ética: O autor certifica que não houve necessidade de aprovação de Comitê de Ética.

Uso de I.A.: O autor certifica que não houve uso de inteligência artificial na elaboração do trabalho.

Editores responsáveis: Daniel Sant’Ana (Editor-Chefe); Ana Elisabete Medeiros (Editora Associada); Elane Ribeiro Peixoto (Editora Associada); Aline Stefânia Zim (Editora Associada); Sarah Adorno Blanco Vencio (Assistente editorial).

Resumo

Neste artigo, são analisados dois registros e dois cadastros imobiliários produzidos pelo Município de Florianópolis entre 1888 e 1904, à luz das transformações mais gerais nas formas de gestão da propriedade imobiliária urbana que atravessaram os municípios brasileiros na virada entre os séculos XIX e XX. Busca-se uma compreensão maior da propriedade-realidade na história urbana, tendo os cadastros e registros como fonte fundamental para o conhecimento das formas de propriedade, dos principais proprietários, dos níveis de concentração imobiliária, além do modo de produção desses documentos no período. Para o caso de Florianópolis, os dados revelam considerável nível de concentração de imóveis, indicam as variações da valorização imobiliária e mostram tensionamentos relacionados ao reconhecimento dos direitos de propriedade.

Palavras-Chave: História urbana; Florianópolis; Registro de imóveis; Propriedade imobiliária.

Abstract

In this article, two registrations and two real estate records produced by the Municipality of Florianópolis between 1888 and 1904 are analyzed, in light of the more general transformations in the forms of management of urban real estate property that crossed Brazilian municipalities at the turn of the 19th and 20th centuries. We seek a greater understanding of property-reality in urban history, with records and registrations as a fundamental source for knowledge of forms of property, the main owners, levels of land concentration, in addition to the way in which these documents were produced in this period. In the case of Florianópolis, the data reveal a considerable level of concentration of properties, indicate variations in real estate valuation and show tensions related to the recognition of property rights.

Keywords: Urban history; Florianópolis; Property registration; Real Estate property.

Resumen

En este artículo se analizan dos inscripciones y dos registros inmobiliarios producidos por el Municipio de Florianópolis entre 1888 y 1904, a la luz de las transformaciones más generales en las formas de gestión de la propiedad inmobiliaria urbana que atravesaron los municipios brasileños en el cambio de siglos XIX y XX. Buscamos una mayor comprensión de la realidad-propiedad en la historia urbana, con los registros e inscripciones como fuente fundamental para el conocimiento de las formas de propiedad, los principales propietarios, niveles de concentración de la tierra, además de la forma en que se produjeron los documentos en este período. En el caso de Florianópolis, los datos revelan un nivel considerable de concentración de propiedades, indican variaciones en la valoración inmobiliaria y muestran tensiones relacionadas con el reconocimiento de los derechos de propiedad.

Palabras clave: Historia urbana; Florianópolis; Registro de propiedad; Propiedad de bienes raíces.

1 Introdução

No livro *Tierras, Leyes, Historia: Estudios sobre «La Gran obra de la Propiedad»*, a historiadora catalã Rosa Congost (2007) utiliza os conceitos de *propriedade-realidade* e *propriedade-metáfora* para analisar as abordagens da historiografia que tratam sobre os direitos de propriedade. Ao fazer a defesa de uma *propriedade-realidade*, essa autora propõe que esses direitos sejam analisados a partir de suas condições de realização e como conjunto plural de relações sociais, evitando os perigos de uma visão excessivamente linear e legalista, que caracterizaria a *propriedade-metáfora*. As condições de realização dos direitos de propriedade consideram, nesse sentido, não apenas o regramento positivado nos códigos de cada Estado Nacional, mas principalmente as práticas a partir das quais os direitos são realizados. Importa não apenas saber como as leis foram alteradas, mas quem eram os proprietários, quais propriedades possuíam e como utilizaram do ordenamento jurídico para fazer valer dos seus direitos enquanto proprietários ou questionar os direitos de outros.

Embora recente, essa abordagem não é nova para a história agrária brasileira. É necessário lembrar o livro de Marcia Motta (1998) e a discussão sobre os efeitos da Lei de Terras de 1850¹. Os diversos estudos de pesquisadores ligados ao INCT *Proprietas* evidenciam a consolidação de análises que complexificam a forma como os direitos de propriedade, em especial da propriedade imobiliária, eram exercidos no passado. Além da abordagem proposta por Rosa Congost, são usualmente referenciados os ensinamentos de Paolo Grossi (2006), para quem a propriedade é uma solução histórica e particular para o problema do pertencimento, cabendo ao historiador considerar a existência de múltiplas propriedades no passado.

Por outro lado, no campo da história urbana, os estudos que se dedicam ao problema da propriedade não parecem compartilhar desses mesmos referenciais teóricos. Há, com efeito, poucos trabalhos que analisam propriedades urbanas, buscando evitar os perigos apontados por Rosa Congost². Murillo Marx (1991), Raquel Glezer (2002) e Fania Fridman (1999), embora pioneiros no trato da propriedade urbana, ainda não incorporavam essas preocupações em suas análises. Outras pesquisas, voltadas para a reconstituição da *sociotopografia* das cidades brasileiras dos períodos colonial e imperial, principalmente a partir das décadas urbanas (Moura; Borsoi, 2024), apresentam avanços significativos sobre o contexto de apropriação das terras urbanas nos períodos colonial e imperial, mas não enfocam as relações de propriedade como objeto de pesquisa. Estudos recentes, de Ribeiro (2010), Silva (2012), Abreu (2016), Siqueira (2019) e Becker Neto (2021, 2023), além do nosso trabalho sobre o patrimônio municipal de Florianópolis (Souza, 2023), podem ser considerados esforços nesse sentido, num cenário de ainda baixo alinhamento teórico e metodológico.

¹ Marcia Motta mostra como a Lei de Terras não deve ser vista como um mero reflexo dos interesses da classe dominante, mas como um campo de disputa, o que coloca em perspectiva a interpretação proposta por José de Souza Martins (2010) no livro *O Cativo da Terra*.

² Em artigo bastante conhecido, Whitaker (2005) propõe uma *breve história da propriedade urbana no Brasil* fortemente influenciada pela interpretação de José de Souza Martins. Apesar do importante esforço de síntese, o texto acaba incorrendo nos perigos de uma história excessivamente linear e pautada no suposto impacto da Lei de Terras para as cidades, o que vem sendo problematizado em trabalhos como o de Becker Neto (2023).

Neste artigo, apresentamos alguns resultados da pesquisa de mestrado que evidenciam as potencialidades desses estudos e elucidam aspectos novos sobre a história social da propriedade urbana no Brasil a partir de uma análise para o Município de Florianópolis. Foram analisados dois cadastros e dois registros imobiliários elaborados pelo Município entre 1888 e 1904 para distintos fins, num contexto em que o reconhecimento da propriedade fundiária urbana apresentava elementos diferentes dos atuais. Primeiro, porque ainda não havia um Registro de Imóveis tal como foi organizado a partir do Código Civil de 1916, havendo apenas os antigos tabelionatos que oficializavam os contratos de compra e venda. Segundo, porque ainda persistiam os contratos de aforamento realizados entre a municipalidade e os particulares, como herança no modelo enfiteutico³ de concessão de terras urbanas do período colonial.

Além disso, trata-se de um período de reorganização da administração municipal como resultado da Proclamação da República. Os municípios, que antes publicavam posturas municipais, em geral dispersas, muito específicas ou muito genéricas, posteriormente reunidas em códigos, passaram a publicar leis, resoluções e decretos. As leis eram aprovadas por um conselho municipal, que cumpria a função da vereação, e o poder executivo era exercido por um superintendente, análogo ao atual prefeito municipal, e por intendentess distritais. Prevalencia uma visão “meramente administrativa”⁴ da administração municipal, com pouca autonomia, havendo Estados onde o superintendente ou intendente não era eleito e sim indicado pelo governador (Nicolau, 2002).

Pouco sobrou no arquivo municipal de Florianópolis das posturas publicadas antes de 1889. Naquele ano, foi aprovado pela Assembleia Legislativa Provincial um dos primeiros códigos de posturas da capital, na forma da Lei Provincial nº 1238. Esse código trata do amplo conjunto de temas que eram considerados de competência municipal: alinhamento e nivelamento de ruas, regularidade das edificações, higiene e saúde pública, matança de animais para venda, comércio de modo geral, atitudes no espaço público, conservação de caminhos, concessão de terrenos, entre outros. O tema dos cadastros e registros imobiliários aparece ao serem mencionadas as cartas de aforamento e os livros relacionados aos tributos municipais. Pela Lei das Câmaras Municipais de 1828, os aforamentos deveriam ser aprovados pelos Conselhos Provinciais e, ao menos desde 1855, as Câmaras da Província de Santa Catarina eram obrigadas a expedir títulos de aforamento para formalização dos contratos⁵. Editais publicados em jornais da época e ofícios da Câmara de Desterro, entretanto, dão indícios de que esse processo de formalização não foi realizado de forma abrangente ao longo do século XIX (Souza, 2023). Quanto aos tributos, haveria ao menos desde 1808 a necessidade de manter-se um cadastro organizado para a cobrança da Décima Urbana e da Siza dos Bens

³ Por enfiteuse, entende-se o regime de propriedade dividida em domínio útil e domínio direto, que se expressa nos contratos de aforamento e na concessão de sesmarias. Nesse regime, o foreiro, detentor do domínio útil, firma um contrato com o detentor do domínio direto em que é obrigado ao pagamento de um foro anual e de um laudêmio caso realize a transferência do aforamento. O contrato pode envolver outras cláusulas, de edificação e/ou utilização do imóvel. O descumprimento das cláusulas ou o não pagamento dos foros pode acarretar pena de comisso, em que o domínio útil retorna para o detentor do domínio direto. Para mais informações, ver Varela (2005).

⁴ Expressão utilizada na Lei das Câmaras Municipais de 1828 que reorganizou as administrações, retirando a função judiciária das atribuições municipais.

⁵ Conforme previa a Lei Provincial n. 391 de 1855 (Santa Catarina, 1855).

de Raiz. Desconhecemos, ainda assim, se esse cadastro chegou a ser realizado para a Cidade de Desterro ainda no século XIX.

A reorganização municipal produzida pela República parece ter sido acompanhada por uma tentativa de tornar os cadastros e registros imobiliários mais completos e precisos, o que se relaciona com as propostas de reformas urbanas e transformação dos regimes proprietários. Essa tarefa foi realizada diante de dificuldades técnicas, administrativas e da possível resistência de parte das lideranças locais.

Na seção seguinte, percorreremos esse contexto em que cadastro e registros imobiliários eram necessários diante da falta de um registro público de imóveis e para a consecução do chamado urbanismo de melhoramentos. Posteriormente serão analisados dois cadastros e dois registros imobiliários produzidos pelo Município de Florianópolis entre 1888 e 1904, buscando destacar o que eles informam sobre seu contexto de produção, dimensões e localização das propriedades, nível de concentração imobiliária e sobre quem eram os principais proprietários.

Para além da apresentação de documentos que evidenciam o contexto de produção das fontes, as análises foram pautadas na tabulação dos dados para identificação da distribuição espacial das inscrições e dos proprietários com maior número de imóveis inscritos. No caso do cadastro da Décima Urbana, diante das limitações existentes, optou-se pela espacialização dos valores locativos médios dos logradouros com mais de dez propriedades cadastradas. Como será visto, essa forma de sistematização dos dados possibilitou uma aproximação do cenário de valorização imobiliária da cidade no período de cadastramento.

2 Cadastros, registros e reformas urbanas

Para Luisa Battaglia (1995), a evolução dos sistemas cadastrais imobiliários está diretamente associada à consolidação do direito moderno e à centralidade da propriedade privada para o sistema capitalista. Em síntese, os cadastros podem cumprir duas funções: 1) fiscal, para cobrança de tributos territoriais sobre a propriedade ou venda de imóveis; e 2) jurídica, como base para a garantia dos direitos de propriedade. Por não depender apenas do aspecto fático, a função jurídica demanda, além do cadastramento da propriedade perante o Estado, a formalização de um registro público, um título que não só reconhece direitos como os constrói, muitas vezes, de forma independente do estado de ocupação dos imóveis.

No cenário atual, há uma distinção relativamente clara entre cadastros imobiliários para fins tributários e os registros de imóveis, apesar das evidentes inconsistências entre os dois conjuntos de informações. Os cadastros municipais são elaborados pelas próprias municipalidades a partir do que efetivamente existe, ou seja, considerando parcelamentos e subdivisões dos imóveis realizados mesmo sem o devido registro público, para fins da cobrança do Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Já o registro de imóveis faz parte do rol dos registros públicos e tem por foco a forma jurídica da propriedade e a continuidade das informações, sendo serviço delegado a pessoas privadas e sob fiscalização do poder judiciário.

Esse contexto era completamente diferente nas primeiras décadas do período republicano. Enquanto os municípios administravam seus incompletos cadastros fiscais

e contratos de aforamento, o Estado Brasileiro ensaiava algumas das primeiras experiências de registro público: o Registro Geral das Terras Públicas (1850), o Registro das Hipotecas (1885) e o Registro Torrens (1890)⁶. Os sistemas de registro eram voltados principalmente para as propriedades rurais ou eram voluntários, sem aplicação geral. A situação só começaria a se resolver a partir do Código Civil de 1916, que estabeleceu a necessidade de registro para garantia da propriedade, e do Decreto n. 4827 de 1924 que dividiu os registros públicos e criou o registro de imóveis.

Enquanto isso, a necessidade de cadastros imobiliários mais completos para as cidades tornava-se premente diante dos projetos de reformas urbanas, num contexto de intervenções que ficou conhecido como urbanismo de melhoramento e embelezamento urbano (Villaça, 1999; Leme, 1999). Obras de abertura e alargamento viário, demolição de cortiços, calçamento, canalização de córregos e reformas de edifícios públicos foram realizadas em diversas cidades como parte de uma modernização local, frequentemente associada aos ideais positivistas de líderes republicanos. Nesse ponto, a organização de informações sobre as dimensões dos imóveis, as benfeitorias e sobre o nome dos proprietários era essencial para garantir uma racionalidade aos processos que envolviam compra, venda, ou desapropriação de terrenos privados. Usualmente, a abertura de uma via, por exemplo, poderia envolver vários desses procedimentos: um trecho maior era primeiramente desapropriado e, após a infraestrutura ter sido implantada, os imóveis resultantes eram vendidos como forma de pagar as dívidas contraídas com os processos expropriatórios.

Porquanto a necessidade de se conhecer as propriedades era crescente, a operacionalização desse processo gerava uma série de tensionamentos entre os que se alegavam proprietários, sejam eles entes públicos ou privados. Afinal, não há como o processo de se reconhecer dívidas tributárias ou direitos de propriedade ser pacífico, ainda mais quando faltam informações precisas e sobram interesses de manutenção ou ampliação do patrimônio imobiliário. Soma-se a essas tensões o processo de valorização da propriedade fundiária pós-abolição da escravatura, na medida em que a terra ampliou seu papel de garantia para a constituição de financiamentos⁷.

Enquanto fonte para a história urbana, tanto cadastros como registros imobiliários desse período fornecem dados essenciais sobre a paisagem urbana e sobre a distribuição dos imóveis, tanto em termos de valorização imobiliária como de tipos das benfeitorias, tamanho dos lotes, nomes dos proprietários, etc. Aquilo que depende usualmente da iconografia, da cartografia ou dos relatos feitos por autores da época, pode ser analisado de forma mais precisa, especialmente quando são utilizadas ferramentas de geoprocessamento, construindo o que se chama de SIG Histórico, já em aplicação em trabalhos recentes (Bueno, 2016; Fonseca, 2021; Ferreira; Pereira, 2023). Para evitar conclusões equivocadas por conta da baixa representatividade e/ ou inconsistências desses conjuntos documentais, é pertinente que sejam ressaltadas as limitações de produção e sua relevância em relação à dimensão da urbanização à época.

⁶ Uma explicação sobre a evolução dos registros públicos até o Código Civil de 1916 pode ser encontrada em Varela (2005).

⁷ Uma análise desse processo aparece no trabalho de Biléssimo (2006).

3 Análise dos cadastros e registros imobiliários

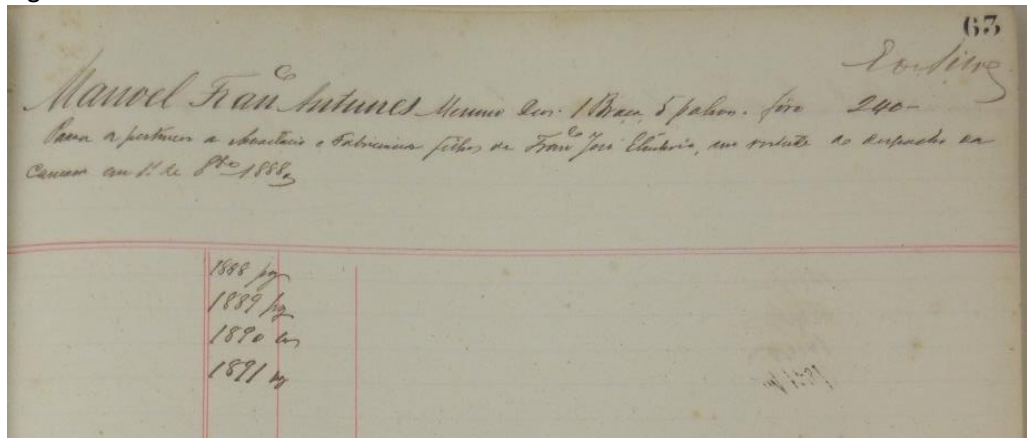
3.1 Cadastro dos devedores de terrenos de marinha e acrescidos (1888-1892)

Trata-se de um cadastro de proprietários que deviam foros e laudêmios à Câmara Municipal de Desterro por estarem ocupando áreas de marinha⁸, servindo o livro também para registrar os pagamentos ano a ano. Para começar, caberia a pergunta: não eram as terras de marinha pertencentes ao Império? Sim, mas houve uma mudança em 1887 por conta da Lei Imperial 3348, que autorizou o governo

§3º A transferir à Illma. Câmara Municipal do Rio de Janeiro o direito de aforar os terrenos acrescidos aos de marinhas existentes no Município Neutro, e às Câmaras Municipais das Províncias os de marinhas e acrescidos nos respectivos municípios, passando a pertencer à receita das mesmas corporações a renda que daí provier, e correndo por sua conta as despesas necessárias para medição, demarcação e avaliação dos mesmos terrenos, observadas as disposições do Decreto n. 4105 de 22 de fevereiro de 1868. (BRASIL, 1887, grifo nosso).

Foi a partir desta lei que a Cidade de Desterro organizou um cadastro das terras de marinha para poder cobrar os foros de todos os ocupantes. O termo de abertura data de 1º de janeiro de 1888 e o livro contempla 318 inscrições em uma estrutura bastante simples, basicamente voltada ao controle da cobrança das taxas de foro e laudêmio. Os terrenos eram cadastrados conforme o proprietário, sendo informados a rua ou a localidade, o tamanho da testada em braças, palmos e polegadas, e o valor do foro anual. Abaixo da linha de inscrição, consta um espaço para a anotação dos anos com os foros já pagos (Figura 1).

Figura 1: Estrutura do cadastro de devedores dos terrenos de marinha da Cidade de Desterro.



Fonte: Abertura [...] (s/d).

No início, consta uma tabela dos foros pagos a cada ano e um catálogo dos proprietários em ordem alfabética, indicando o tamanho das propriedades (Abertura [...], s/d). O cadastro funcionou apenas até 1892, e parte expressiva dos proprietários aparece como tendo pago apenas o primeiro ano ou nenhum dos anos de vigência. Em 17 de agosto desse ano, conforme consta nas Atas do Conselho da Intendência, o Município foi informado que a lei que possibilitava a arrecadação dos foros pelo poder local havia sido

⁸ As áreas de marinha tiveram seu entendimento como faixa de terra de 15 braças (ou 33 metros) consolidado ao longo do século XVIII e início do século XIX. Foram oficializadas pela Lei Orçamentária de 1831, que também incluiu parágrafo específico sobre a utilização pelas Câmaras Municipais.

revogada. No período de aplicação da regra, o Conselho pode aforar diretamente, arbitrar os foros e resolver pendências para as terras de marinha, tendo atendido petições que diziam respeito às áreas no perímetro urbano e em algumas freguesias. Essas ações eram feitas num contexto de disputa, uma vez que a municipalidade se entendia dona daquelas terras de marinha inseridas na meia légua em quadro que fora concedida como patrimônio do Município (Souza, 2023).

Dos 318 terrenos cadastrados em terras de marinha, cerca de 92% estão junto à sede municipal, dentro ou próximo das áreas urbanas. As localizações indicadas no cadastro não apresentam um padrão muito uniforme. Em muitos casos, são mencionadas ruas específicas e, em outros, áreas que podem abranger mais que um logradouro. No Quadro 1, destacamos o número de imóveis por localização cadastrada⁹, a dimensão total de metros de testada cadastrados e o valor médio pago de foro em relação ao metro de testada.

Quadro 1: Distribuição dos terrenos de marinha cadastrados conforme a localização.

Localização	Número de Imóveis	Dimensão total (m)	Média do foro por metro de testada (Reis/m)
Praia de Fora	86	1703,4	41,01
Rua da Figueira	48	568,8	53,20
Menino Deus	40	208,4	61,17
Rua do Príncipe	33	209,0	123,51
Rua Augusta	26	240,7	175,37
Rita Maria	26	525,5	33,07
Rua de São Martinho	17	324,5	81,61
Rua de São Pedro	3	17,6	Não se aplica
Estreito	3	18,7	Não se aplica
Rua São Sebastião	2	15,2	Não se aplica
Pedra Grande	2	49,5	Não se aplica
Rua Vinagre	1	15,4	Não se aplica
Prainha	1	66,0	Não se aplica
Carreiras	1	34,1	Não se aplica
Praça 13 de Maio	1	15,4	Não se aplica

Fonte: Autor, 2025, a partir de Abertura [...] (s/d).

Os dados apontam grande quantidade de terrenos cadastrados principalmente na Praia de Fora, parte da cidade correspondente aos arrabaldes, onde se localizavam as chácaras e residências das famílias mais ricas. O restante dos terrenos cadastrados localiza-se em ruas próximas da praça central da cidade. De modo geral, os foros cobrados nas proximidades da Praça XV de Novembro são superiores àqueles cobrados na Praia de Fora e nas outras localidades, com destaque para a Rua Augusta, a Rua do Príncipe e a Rua de São Martinho.

As dimensões das propriedades reforçam a diferença entre os terrenos da área central e dos arrabaldes. Cerca de 60% das propriedades cadastradas possuíam menos que 10 metros de testada, existindo algumas com 2,2 metros. Grande parte dessas localizavam-se no Menino Deus, na Rua da Figueira e na Rua do Príncipe. Alguns proprietários

⁹ A equivalência entre os topônimos utilizados à época e os atuais nomes dos logradouros pode ser consultada em anexo específico existente em Souza (2023).

cadastrados tinham por concessão Ilhas localizadas perto da Cidade, caso da Ilha das Vinhas, perto do bairro José Mendes, de propriedade de José Rodrigues Ferreira, a “ilha em frente a cidade”, possível referência à Ilha dos Ratos, identificada no Mapa de 1876 (Lago; Schlappal, 1876), de propriedade de Fernando Hackhardt.

São 218 proprietários cadastrados entre todas as inscrições. Apenas dois não são pessoas físicas ou herdeiros de pessoas físicas: a Fazenda Provincial e a Câmara Municipal, que constam como foreiras de 3 imóveis cada uma. Aproximadamente 85% dos proprietários são homens. Grande parte, aproximadamente 75%, possui apenas um imóvel cadastrado. Os outros 25% se dividem entre uma parte maior que possuía 2 ou 3 imóveis cadastrados e uma pequena parte com 4 ou mais imóveis.

Agrupamos aqueles proprietários com 4 ou mais terrenos de marinha cadastrados (Quadro 2). Os nomes indicam importantes comerciantes da época que, não raro, ocupavam também cargos públicos eletivos e não eletivos. Joaquim Manoel da Silva, por exemplo, era proprietário de firma comercial e Consul do Uruguai. Domingos Luis da Costa, além de comerciante, foi tenente-coronel, vereador e deputado estadual. Fernando Hackradt foi também proprietário de firma comercial e político importante, tendo sido deputado provincial por três vezes. Outros nomes não eram de grandes empresários, indicando indivíduos que haviam sido procuradores das Irmandades (Wenceslau Martins da Costa), delegados ou subdelegados de polícia (João de Sousa Freitas, Camilo José de Abreu, Joaquim Vieira de Sousa Junior) ou membros das forças armadas (Antonio Lopes da Silva). Diferente dos demais cadastros e registros aqui analisados, o de foreiros das terras de marinha aponta que os principais proprietários concentravam imóveis na mesma localidade, característica que pode ser fruto de concessões sucessivas realizadas para os mesmos sujeitos, interessados em ampliar suas propriedades.

Quadro 2: Principais proprietários do cadastro de foreiros dos terrenos de marinha por número de imóveis.

Proprietário	Número de imóveis	Localização dos imóveis
João de Sousa Freitas	8	Praia de Fora (8)
Joaquim Manoel da Silva	6	Itacorubi (6)
Domingos Gonçalves Leitão	6	Rua do Príncipe (6)
Joaquim Antonio Pinto	5	Menino Deus (5)
Fernando Hackhardt	5	Praia de Fora (4) Ilha em Frente da Cidade (1)
Wenceslau Martins da Costa	4	Rua da Figueira (3) e Rita Maria (1)
Domingos Luis da Costa	4	Praia de Fora (2), Rua Augusta (1) e Rua do Príncipe (1)
João de Sousa Ribeiro	4	Rua da Figueira (1), Maloca (1), Rita Maria (1) e Estreito (1)
Joaquim José Barbosa da Silveira	4	Praia de Fora (2) e Rita Maria (2)
Camillo José de Abreu	4	Praia de Fora (4)
Antonio José Monteiro	4	Praia de Fora (4)
Julio Melchior Trompowsky	4	Rua do Príncipe (1) e Praia de Fora (3)
Joaquim Vieira de Sousa Junior	4	Praia de Fora (4)
Antonio Lopes da Silva	4	Menino Deus (4)

Fonte: Autor, 2025, a partir de Abertura [...] (s/d).

3.2 Registro Municipal de Imóveis (1895)

O Registro Municipal de Imóveis foi instituído pela primeira lei do Município de Florianópolis. A administração municipal fora reorganizada após a Proclamação da República e da chamada revolução federalista, que culminou com a mudança do nome de Desterro para Florianópolis em 1894. Nesse mesmo ano, em 22 de dezembro, foi publicada a Lei Municipal N. 1, que “estabelece o registro de imóveis”, assinada pelo primeiro Superintendente Municipal, o tenente-coronel Henrique Monteiro de Abreu, e regulamentada através de instruções expedidas em 26 de dezembro de 1894. O prazo para o registro era 30 de novembro de 1895, mas em 17 de abril de 1895 o superintendente revogou a lei n. 1 a partir do decreto nº4.

O artigo primeiro da lei dispõe sobre a responsabilidade e o conteúdo do registro. Cabia ao proprietário informar ao governo municipal sobre seus bens imóveis a partir de uma descrição contendo o local, as confrontações, as medidas exatas do terreno e das benfeitorias e “o valor em que os estima o próprio dono” (§4º do art. 1º). A lei também estabeleceu que as descrições seriam inscritas em um livro de registro, a fim de permitir aos interessados quaisquer contestações sobre posse ou domínio desses bens. Ao final, condicionou qualquer venda ou troca de terrenos no Município à inscrição no registro municipal de imóveis.

Pela leitura da lei, o objetivo principal parece ter sido o conhecimento sobre o valor estimado das propriedades, para uso da administração na fiscalização do imposto de transmissão de propriedade e do imposto predial e na execução das desapropriações. Há, ainda, uma demanda pela legitimidade do domínio, na medida em que funcionaria como garantia da propriedade urbana. O registro municipal serviria, nesse sentido, tanto para as funções fiscais quanto jurídicas, embora ainda sem todas as informações necessárias.

Em termos de estrutura, o levantamento apresenta um conjunto de informações mais completo que o cadastro de proprietários dos terrenos de marinha, ainda que menos padronizado. O quadro de anotação compreende duas páginas, apresentando as seguintes colunas: número de ordem, data (dia, mês e ano), nomes dos proprietários, qualidade, quantidade, localidade, confrontação, valor estimado e observações (Figura 2). Para algumas informações, o padrão da descrição é bastante variável. Em relação à qualidade, as inscrições vão desde “um terreno”, até indicação sobre as casas, se eram térreas ou sobrados, ou se existiam outras benfeitorias, como engenhos. Em relação à quantidade, o registro apresenta informações sobre as dimensões de algumas casas e não se resume ao tamanho das testadas, indicando também a profundidade dos terrenos e edificações em diversos casos.

Quadro 3: Principais proprietários do registro municipal de imóveis.

Proprietário	Número de imóveis	Localização dos imóveis	Soma dos valores autodeclarados
D. Maria Luiza Valga de Moura	10	Rua Esteves Junior (3), Rua Tenente Silveira (1), Rua Trajano (1), Rua Altino Correa (1), Rua Jerônimo Coelho (1), Rua Fernando Machado (1), Freguesia da Trindade (1), Rua Loureiro (1)	42271000
João Firmino Beirão	9	Praça 13 de Maio (3), Rua Nunes Machado (2), Rua Tiradentes (1), Rua Saldanha Marinho (1), Rua Altino Correa (1), Rua Pedro Soares (1)	18000000
Luiz Molteni	8	Rua João Pinto (4), Rua 16 de abril (2), Rua Marechal Guilherme (1), Praça 15 de Novembro (1)	49000000
João Mullin	7	Rua João Pinto (2), Largo General Osório (1), Rua 16 de abril (1), Rua Altino Correa (1), Rua Padre Ramo (1), Rua Igualdade (1)	16000000
Marcos Adolpho Woll	7	Rua Nunes Machado (2), Rua Fernando Machado (1), Rua 16 de abril (1), Rua Alvaro de Carvalho (1), Rua Tiradentes (1), Rua Bocayuva (1)	25500000
Francisco Machado Dutra	6	Rua Altino Correa (4), Rua Bento Gonçalves (2)	11100000

Fonte: Autor, 2025, a partir de *Registro de bens e imóveis do Município* (1895).

3.3 Registro dos terrenos aforados pertencentes ao patrimônio do Município (1899)

Este registro foi criado em 1899 para relacionar todos os terrenos aforados pertencentes ao patrimônio do Município de Florianópolis. Como já exploramos em Souza e Siqueira (2023), ao longo do século XIX, a única informação precisa sobre o patrimônio fundiário municipal era o tomo da medição e demarcação realizado em 1823, inexistindo um cadastro sistemático sobre os aforamentos, por não ter sido concluído o tombamento das propriedades, apesar dos editais publicados pela municipalidade na segunda metade do século XIX.

A proposta de criação de uma lei sobre o tema aparece na mensagem feita pelo Superintendente Municipal, que assim comunica aos conselheiros, em 1º de abril de 1899:

Outro fato, para o qual chamo a vossa atenção é o da invasão criminosa que, de longa data, se dá nos terrenos do patrimônio municipal, em que se tem edificado, feito plantações e destruído as matas, como se fossem propriedade dos invasores.

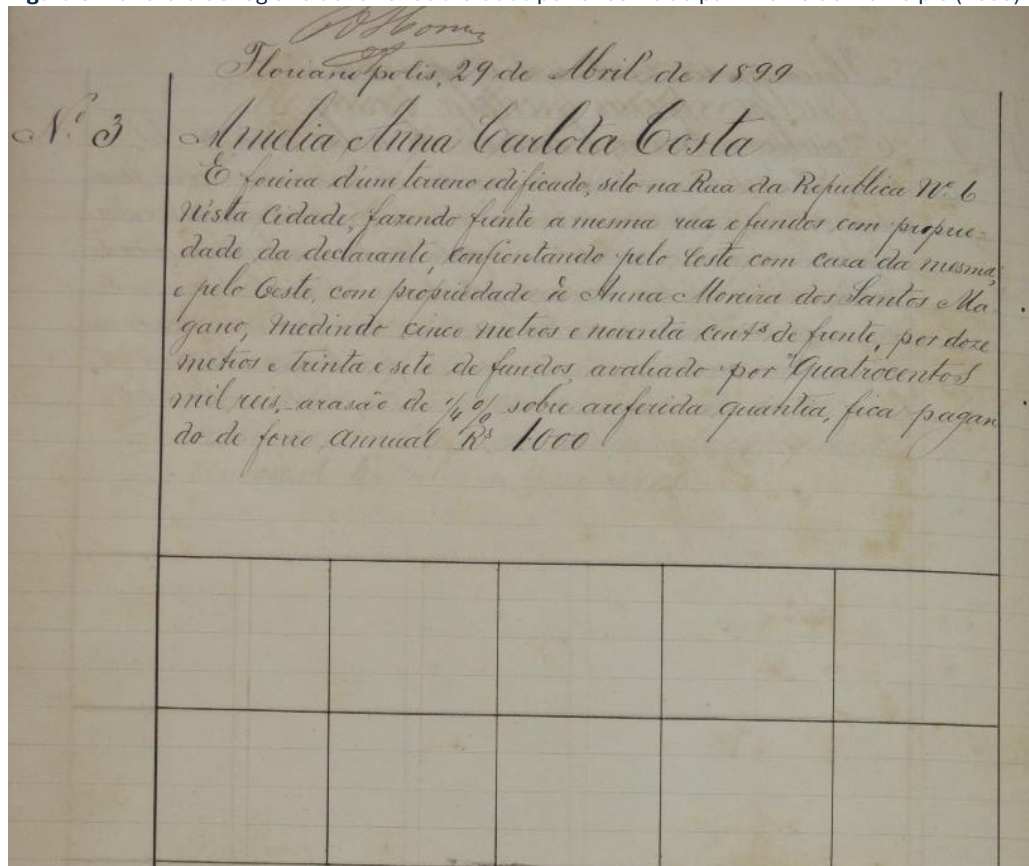
É, pois, de toda a conveniência uma lei que não só determina os meios mais sumários de cessarem esses abusos, como ainda de colonizar esses terrenos, a fim de produzirem pelo cultivo o aumento da produção agrícola, que redundará em benefício geral. (Horn, 1899).

A Lei N. 76, de 15 de abril de 1899, cumpre este objetivo criando um “registro obrigatório dos terrenos do patrimônio do município de Florianópolis, compreendidos na meia légua em quadra concedida à antiga Câmara Municipal por Alvará de 23 de julho de 1766” (Florianópolis, 1901, p. 109-112). Essa norma estabelece o prazo de 30 de setembro daquele ano para todos os foreiros ou seus legítimos representantes fazerem o registro dos terrenos, cria algumas condições para penalizar aqueles que não realizassem o registro e estabelece regras para a cobrança de foros e laudêmios. Para os terrenos municipais situados fora da meia légua em quadra medida em 1823, a lei estabelece foros menores e exige o cultivo ao invés de edificação.

No mesmo dia da publicação da lei N. 76, o Município publicou resolução que regulamentava as disposições acerca do registro obrigatório. A resolução N. 2 reforçou algumas exigências da lei 76 e estabeleceu regras para a forma do registro, indicando, por exemplo, que deveria ser deixado espaço para averbação das transferências e que os terrenos seriam registrados de forma separada, mesmo pertencendo à mesma pessoa (Florianópolis, 1901, p. 114-116). A resolução estabeleceu que o Município iria publicar editais convocando os proprietários para a realização do registro, o que de fato foi identificado em edições do jornal A República.

No dia 25 de abril, foi iniciado o livro de registro, que teve sua primeira propriedade cadastrada em 29 de abril de 1899. A estrutura segue um modelo ainda mais padronizado e completo em relação às demais fontes analisadas, apesar das informações sobre cada imóvel serem feitas num texto corrido. Estão incluídos dados sobre ser ou não edificado, sobre a localização, as confrontações, as dimensões da testada e dos fundos, sobre a avaliação dos terrenos e o valor do foro. A estrutura apresenta, ainda, espaços vazios para inscrição das transferências dos terrenos e abonos de foros, conforme demonstrado na Figura 3.

Figura 3: Estrutura do registro de terrenos aforados pertencente ao patrimônio do Município (1899).



Fonte: Registro dos terrenos aforados... (1899).

O registro somente durou até o dia 20 de outubro daquele mesmo ano, havendo sido registradas apenas 40 propriedades. A lei n. 85 de 1899, aprovada pelo Conselho Municipal e sancionada pelo superintendente Emílio Blum, revogou a lei n. 76 e estabeleceu que a taxa dos “primitivos” (sic) contratos de aforamento dos terrenos pertencentes ao patrimônio seria regulada por lei posterior. Três dias depois, uma nova lei determinou que os laudêmios seriam calculados com base no valor dos terrenos,

excluídas quaisquer benfeitorias (Florianópolis, 1901). Em edição do jornal A República, foi identificado novo projeto de lei sobre o assunto, em discussão no Conselho Municipal no ano de 1900. Na proposta, mantém-se a obrigação do registro, de passar a carta de aforamento e de pagamento do laudêmio. Há, entretanto, diferença a respeito da punição para aqueles que não registrarem os terrenos ou não pagarem os foros por prazo de 5 anos. A concessão não cairia em comisso, como era o costume, e sim implicaria em revender o imóvel em hasta pública para o pagamento das multas e foros atrasados.

A falta das atas do Conselho Municipal para todo o período, ou de maiores discussões nos jornais, não nos permite esclarecer o porquê de o registro obrigatório ter sido interrompido ou de não ter sido recriado no início do século XX. Considerando a influência dos principais proprietários locais, é provável que não tenha havido interesse de regularizar a situação, não sendo considerado razoável obrigar os proprietários dos terrenos a edificarem, pagarem os foros e correrem o risco de ter o domínio útil das propriedades devolvido ao Município.

3.4 Cadastro da décima urbana (1904)

O segundo entre os cadastros analisados foi elaborado exclusivamente para fins da cobrança do imposto da Décima Urbana no ano de 1904. A Décima fora criada em 1808 por Dom João VI após a chegada da corte portuguesa ao Brasil, sendo tributo que, posteriormente, ficou conhecido como Imposto Predial e, atualmente, é análogo ao IPTU. Conforme Moura e Borsoi (2024), a Décima incidia sobre os prédios qualificados como “urbanos”¹⁰ e o valor cobrado “correspondia a porcentagem de 10% sobre o foro (ou censo) pago ou sobre a mesma porcentagem referente ao rendimento do aluguel cobrado” (Moura; Borsoi, 2024, p. 4)¹¹.

Para o caso de Florianópolis, sabemos por ofícios entre as câmaras municipais e o Presidente da Província que, ao longo do século XIX, as municipalidades foram demandadas a realizar a demarcação dos limites da Décima. Da década de 1860, essas correspondências indicam o trabalho de numeração dos prédios por parte da Câmara Municipal de Desterro para o lançamento do tributo. Também na Planta Topográfica da Cidade do Desterro (Lago; Schlappal, 1876), elaborada em 1876, consta em nota que o levantamento das ruas e edificações compreendeu justamente a área edificada e “sujeita à décima urbana”. Apesar disso, nos arquivos municipais não constam registros completos da demarcação dos prédios ou da cobrança desse imposto até 1904, ano em que o lançamento foi publicado em edições do *Jornal O Dia*¹².

A publicação das informações na imprensa e nesse ano específico deveu-se à previsão de um novo regulamento para o lançamento do imposto na Lei Municipal 191, de 13 de outubro de 1903 (Florianópolis, 1903). O regulamento foi publicado na forma de resolução em 22 de outubro do mesmo ano. Trata-se de norma que dispõe sobre o caráter do

¹⁰ No século XIX, a noção de urbano remetia aos prédios que carregavam a ideia de *civilidade* e *bons modos*, por oposição aos prédios rústicos, relacionados à noção de *grosseiro* ou *descortês* (Moura; Borsoi, 2024).

¹¹ Moura e Borsoi (2024) realizaram um balanço dos estudos de história urbana que utilizaram os dados da Décima como fonte de pesquisa. Ficou evidenciado como a associação desses dados à aplicação de geotecnologias vêm contribuindo para a realização de análises “sociotopográficas” do espaço intraurbano oitocentista.

¹² Apesar do nome do imposto ter sido alterado para *Imposto Predial*, na forma do Decreto Imperial nº 7051 de 1878 (Moura; Borsoi, 2024), nas publicações referentes ao caso de Florianópolis, consta nomeado como Imposto de Décimas Urbanas (Florianópolis, 1904).

imposto, forma de cobrança, forma de lançamento, entre outros assuntos. Em suma, a resolução define a décima como um imposto de 10% sobre o valor locativo anual dos prédios. As edificações seriam todas lançadas a partir do trabalho de um funcionário específico, o lançador, procurador-tesoureiro da Superintendência Municipal, responsável por ir de edificação em edificação verificando os contratos de arrendamento ou arbitrando o valor locativo anual dos imóveis, no caso do morador ser o próprio proprietário. O trabalho do lançamento deveria resultar em uma tabela seguindo modelo apresentado abaixo (Figura 4), indicando o tipo do imóvel, profissão do proprietário, localização, valor locativo anual e tributo. Após a publicação da tabela na imprensa, os proprietários teriam oportunidade de contestar os valores cobrados.

Figura 4: Modelo para lançamento da décima urbana em 1904.

MODELO A							
SITUAÇÃO DO PREDIO	QUALIDADE DO PREDIO	NUMERO	NOME DO CONTRIBUINTE	SUA PROFISSÃO	VALOR LOCATIVO DO PREDIO	VALOR DO IMPOSTO	OBSERVAÇÕES
R. Sald ^a . Marinho		n.º 1	F de Tal	Negociante	600\$		

Fonte: Florianópolis (1903).

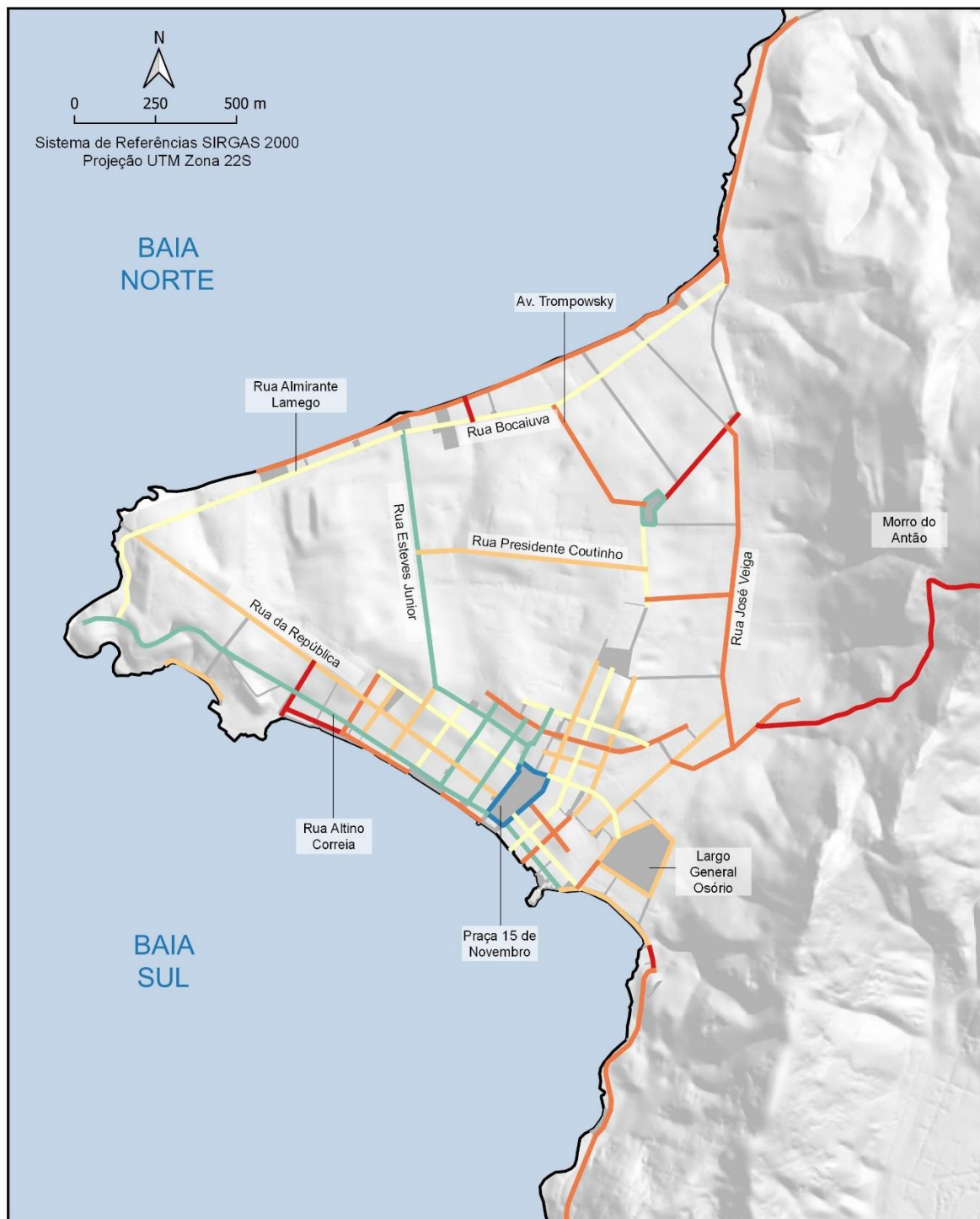
Apesar do modelo previsto pela regulamentação exigir um conjunto de informações bastante completas, aquele efetivamente publicado na imprensa é mais simples, contendo: nome da rua, número do prédio, nome do proprietário, valor locativo anual e valor do imposto. Os registros foram publicados no *Jornal O Dia* entre os meses de janeiro a abril de 1904. Após tabuladas todas as informações, contabilizamos 1865 inscrições. Dessas, apenas 63 não contam com a informação do valor locativo anual e valor do imposto. Outras 30 inscrições apresentam no lugar dessas informações indicações de isenção ou de que a propriedade estaria “em edificação”. Há ainda alguns poucos casos, cerca de 15 inscrições, em que o nome dos proprietários se encontra ilegível, não possibilitando a tabulação.

De modo geral, trata-se de um cadastro com informações representativas do conjunto das propriedades existentes na área urbana¹³. São 71 logradouros mencionados com números de propriedades cadastradas que vão de 2, no caso de pequenas travessas ou logradouros pouco ocupados, até 88 propriedades, no caso das ruas República e Bocaiúva. Apesar de conter a numeração dos prédios, a falta de informações sobre como variava a numeração predial em cada logradouro não nos permite representar precisamente a localização de cada um dos imóveis cadastrados. Assim, na Figura 5, representamos a média do valor

¹³ Em 1906, o governador de Santa Catarina apresentou uma estimativa de 2100 edificações na área urbana (OLIVEIRA, 1906). Assim o conjunto de inscrições representaria cerca de 90% das edificações existentes.

locativo anual por logradouro, considerando apenas os logradouros com mais de 10 propriedades cadastradas.

Figura 5: Mapa conjectural da variação da média dos valores locativos anuais por logradouro (1904).



MÉDIA DOS VALORES LOCATIVOS ANUAIS POR LOGRADOURO (1904)

- 0 - 200 mil
- 200 mil - 300 mil
- 300 mil - 400 mil
- 400 mil - 500 mil
- 500 mil - 1 conto
- maior que 1 conto

Fontes:

Planta Topográfica da Cidade do Desterro (LAGO e SCHLAPPAL, 1876)
Lançamento do imposto da décima urbana (FLORIANÓPOLIS, 1904)
Modelo Digital de Terreno (SDS/SC, 2013)
Observação: valores calculados a partir do lançamento da décima urbana considerando os logradouros com mais de 10 imóveis cadastrados.

Fonte: Autor, 2023, a partir de Florianópolis (1904).

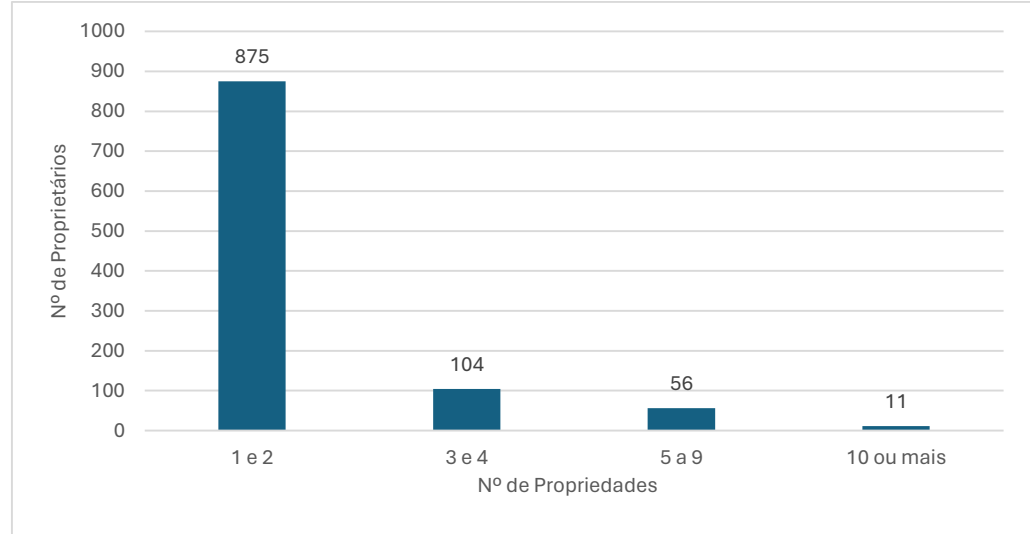
Autor: Gustavo R. F. A. de Souza
Outubro/2023

Considerando a variação da média do valor locativo anual, podemos inferir que o entorno da Praça XV de Novembro, assim como as ruas João Pinto, Altino Correia e Esteves Junior eram consideradas os eixos mais valorizados da área urbana. A comparação entre o maior locativo anual registrado, que corresponde à edificação de propriedade de José Nunes Lousada na Praça XV, e o menor valor locativo registrado, de 20 mil reis, revela uma diferença de aproximadamente 350 vezes. As áreas à leste do Rio da Bulha, incluindo o entorno do Hospital de Caridade, a área do José Mendes, Prainha e Morro do Antão eram menos valorizadas. Também valiam menos aquelas áreas situadas a oeste e distantes da praça XV, nas proximidades do Rita Maria. Tendo como base a proposta de zoneamento dos antigos bairros apresentada por Veiga (2010), podemos inferir como, de fato, os bairros da Toca, Tronqueira e Campo de Manejo possuíam imóveis mais baratos. Já bairros como a Figueira e a Pedreira apresentavam contrastes entre vias muito e pouco valorizadas. Sobre os imóveis cadastrados na Praia de Fora, nota-se, ainda, como aqueles voltados diretamente para o mar tinham menor valor do que aqueles voltados para o logradouro que contornava a orla.

Quanto aos proprietários, foram contabilizados 1046 nomes entre indivíduos, grupos de indivíduos, empresas, organizações religiosas, instituições e poder público. Quase a totalidade, cerca de 97%, mencionam pessoas físicas ou famílias, indicando homens ou mulheres, herdeiros de determinado indivíduo ou grupos. Apenas 9 empresas, 9 instituições civis e 6 instituições religiosas são mencionadas, além do Estado de Santa Catarina. Entre as pessoas físicas ou famílias, contabilizamos 736 casos em que são referenciadas por homens e 260 casos em que são mencionadas mulheres.

A distribuição dos proprietários por número de propriedades revela grau considerável de concentração imobiliária. Apesar de aproximadamente 84% dos proprietários possuir apenas uma ou duas propriedades cadastradas, os demais 16% são proprietários de 46% dos imóveis listados, existindo 11 proprietários com 10 ou mais imóveis na área urbana (Figura 6). O nível de concentração é muito próximo ao identificado por Biléssimo (2006) ao estudar 164 inventários *post mortem* entre 1860 e 1880 em Desterro, apontando 14% dos inventariados com 45% dos imóveis listados nos documentos. Esse cálculo desconsidera casos em que a mesma família é proprietária de muitos imóveis, já que parte deles se encontra com os herdeiros, ou casos em que as propriedades de determinado indivíduo estão em nome de uma empresa. Uma análise mais aprofundada das famílias e negócios existentes poderia evidenciar um nível ainda maior de concentração imobiliária.

O Quadro 4 é representativo de alguns dos principais comerciantes e industriários da cidade, mostrando a presença dos imigrantes de origem alemã entre os que mais acumulavam propriedades na área urbana em 1904. Um dos que se destaca no número de imóveis é Carl Hoepcke, notório empresário de Florianópolis na passagem do século XIX para o XX, e sobrinho de Fernando Hackradt, já mencionado. A empresa do Sr. Hoepcke era dona de 16 imóveis somente na localidade Rita Maria, onde até hoje existem as edificações dos seus antigos empreendimentos e novos empreendimentos que pertencem a sua família. Também eram comerciantes de origem alemã Germano Goeldner, Augusto Brugmann e Antonio Blum, entre os que conseguimos verificar pelos jornais da época.

Figura 6: Proprietários por número de propriedades no cadastro da décima urbana de 1904.

Fonte: Autor, 2025, a partir de Florianópolis (1904).

Quadro 4: Principais proprietários (mais de 10 propriedades) por número de imóveis lançados na décima urbana (1904).

Proprietário	Número de imóveis	Localização
Carl Hoepcke & C.	21	Rita Maria (16), José Veiga (2), Presidente Coutinho (1), Igualdade (1), General Deodoro (1)
Germano Goeldner	15	Altino Correia (3), José Mendes (3), Victor Meirelles (2), Fernando Machado (1), General Bittencourt (1), Presidente Coutinho (1), Almirante Alvim (1), Comburui (1), Artista Bittencourt (1), Alvaro de Carvalho (1)
Augusto Brugmann	12	Trajano (4), Marechal Guilherme (4), Prainha (2), 28 de Setembro (1), Alvaro de Carvalho (1).
Miguel Mellego	12	Diabo a Quatro (8), General Bittencourt (2), Nunes Machado (1), 7 de Setembro (1)
Francellina Maria de Araujo	12	Bocaiuva (9), São Sebastião (3)
Antonio Blum	12	República (8), Alvaro de Carvalho (2), Trajano (2)
José Segui Junior	11	Bento Gonçalves (10), Fraternidade (1)
Eugenio José Antonio Bruno	10	Mãe Eva (3), Menino Deus (2), João Pinto (1), General Bittencourt (1), Largo 13 de Maio (1), Prainha (1), 28 de Setembro (1)
João Firmino Beirão	10	Largo 13 de Maio (3), Nunes Machado (2), Irmão Joaquim (1), Artista Bittencourt (1), Menino Deus (1), Tiradentes (1), Saldanha Marinho (1)
Antonio Albino Guedes da Silva	10	Fernando Machado (2), General Bittencourt (2), General Osório (5)
Julio Augusto Silveira de Souza	10	Menino Deus (5), Prainha (3), Largo 13 de Maio (2)

Fonte: Autor, 2025, a partir de Florianópolis (1904).

4 Considerações finais

A análise das fontes realizada neste artigo não pretendeu exaurir o potencial de cada uma para investigações mais aprofundadas. Há certamente um caminho a ser percorrido no cruzamento desses dados com outros documentos, para revelar a trajetória do patrimônio de algumas famílias, o processo de concentração da propriedade imobiliária e as disputas em torno dos direitos de propriedade. Nesse sentido, pode ser frutífera a pesquisa de processos judiciais para casos específicos e a partir de inventários *post mortem*. Além disso, outros aspectos da realidade intraurbana podem ser explorados a partir da

espacialização lote a lote dos dados aqui apresentados, revelando como imóveis e sujeitos se distribuía na cidade. No presente texto, pretendemos contextualizar e apresentar análises preliminares dos cadastros e registros levantados, evidenciando seu potencial para o campo de estudos da história urbana dentro da perspectiva da *propriedade-realidade*, na linha de uma história social da propriedade urbana no Brasil.

Os contextos e formas de produção dos registros de imóveis (seções 3.2 e 3.3) e cadastros imobiliários (seções 3.1 e 3.4) mostraram como o período de transição entre o Império e a República foi marcado por iniciativas de reorganização do Estado perante a propriedade imobiliária também a nível local, buscando, por um lado, avançar na garantia jurídica da propriedade e, por outro, levantar as informações necessárias para a cobrança de impostos e a realização de processos de desapropriação. A falta de padronização e a descontinuidade dos documentos indicam dificuldades técnicas e políticas para conclusão dos cadastros e registros. No caso das terras de marinha, a existência do cadastro e da reivindicação judicial do Município de Florianópolis pela incorporação dessas terras como parte do patrimônio municipal evidenciam disputas entre os entes do Estado pelo controle das terras urbanas. No caso do registro de foreiros do patrimônio da Câmara, a descontinuidade do levantamento dá indícios de que o reconhecimento da condição de foreiros, na forma da Lei nº 76 de 1899, não encontrou consenso entre os proprietários locais, sendo questão que foi convenientemente deixada para lei futura, a ao que se sabe nunca publicada.

Sobre o estado de apropriação das terras urbanas no período de análise, cumpre destacar alguns pontos. Primeiramente, o nível de concentração imobiliária, presente já no cadastro de 1888, mas que fica particularmente evidente na Décima Urbana de 1904, mostra como já eram significativos os casos de proprietários com mais de dez imóveis na área urbana. Esse cenário de concentração mostra-se mesmo nas informações relativas às áreas aforadas, evidenciando como o sistema de concessões possibilitava a concentração de imóveis nas mãos de poucos proprietários. Outro ponto é a relação dos principais proprietários com os grandes comércios/indústrias locais e os cargos da administração local, o que reforça uma interpretação sobre o patrimonialismo do período. Particularmente no cadastro do imposto das décimas urbanas, fica evidente a proeminência dos empresários de origem alemã entre os principais proprietários do Município. Esses empresários teriam ascendido à elite local por conta do desenvolvimento das colônias de imigrantes alemães no Vale do Rio Itajaí, que ganharam destaque num momento de estagnação da economia da capital (Souza, 2023).

Embora não revelem dados precisos sobre a distribuição dos tipos de edificações e dos valores dos imóveis, as informações do imposto das décimas prediais permitiram criar um mapeamento hipotético das variações na valorização imobiliária, indicando áreas mais e menos valorizadas. Ficou evidenciado como em 1904 o entorno da Praça XV de Novembro ainda reunia os imóveis mais valorizados da Cidade, juntamente com a Rua Altino Correa (atual Conselheiro Mafra) e a Rua Esteves Junior, que dava acesso aos arrabaldes da Praia de Fora. Áreas próximas ao Morro do Antão (atual Morro da Cruz), juntamente com trechos à oeste da Praça XV, por outro lado, reuniam as áreas menos valorizadas. Isso indica que, mesmo naquela época, já havia algum grau de segregação socioespacial, embora as edificações de diferentes grupos sociais permanecessem bastante próximas. Do ponto de vista metodológico, constatou-se que o uso de valores médios por logradouro, embora não seja a abordagem ideal, foi uma ferramenta útil para se aproximar das dinâmicas de valorização daquele período. A obtenção de novos dados, como a localização da

numeração predial lote a lote, ou os cadastros completos do imposto predial, poderão permitir uma compreensão mais detalhada sobre o processo de apropriação das terras urbanas.

Fontes

ABERTURA dos títulos de devedores de foros dos terrenos de marinha. Volume 266. Florianópolis: Arquivo Histórico do Município de Florianópolis, 1888-1992.

FLORIANÓPOLIS. **Lei municipal n. 1, de 22 de dezembro de 1894.** Acervo da Biblioteca Pública do Estado de Santa Catarina.

FLORIANÓPOLIS. **Collecção de leis do Município de Florianópolis 1896-1901.** Florianópolis: Arquivo Público do Estado de Santa Catarina, 1901.

FLORIANÓPOLIS. **Lançamento do imposto da décima urbana.** Jornal o DIA. Edições de 23 de dezembro, 25 de dezembro e 30 de dezembro de 1903, 1 de janeiro, 3 de janeiro, 5 de janeiro, 12 de janeiro, 23 de março, 24 de março, 26 de março, 27 de março, 5 de abril e 6 de abril de 1904. Hemeroteca da Biblioteca Nacional.

FLORIANÓPOLIS. **Resolução n. 7 de 22 de outubro de 1902.** Regulamento para a cobrança do imposto sobre decimas prediais urbanas. Florianópolis: Gab. Typ. Natividade, 1903. Acervo da Biblioteca Pública Estadual de Santa Catarina.

HORN, Raulino Julio Adolpho. **Mensagens aos membros do conselho municipal.** Jornal A República. Edição de 7 de abril de 1899. Hemeroteca de Biblioteca Nacional.

LAGO, Antonio Florencio Pereira do; SCHLAPPAL, Carlos Othom. **Planta Topográfica da Cidade do Desterro.** 1876. Acervo da Biblioteca Nacional.

OLIVEIRA, Antonio Pereira da Silva e. **Mensagem apresentada ao Congresso Representativo do Estado em 18 de setembro de 1906.** Florianópolis: Gab. Typografico D'O Dia, 1906. Acervo do Arquivo da Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina.

REGISTRO de bens e imóveis do Município. Volume 288. Florianópolis: Arquivo Histórico do Município de Florianópolis, 1895.

REGISTRO dos terrenos aforados, pertencentes ao patrimônio do Município. Volume 299. Florianópolis: Arquivo Histórico do Município de Florianópolis, 1899.

SANTA CATARINA. **Lei N. 391, de 30 de março de 1855.** Acervo do Arquivo Público do Estado de Santa Catarina.

Referências

ABREU, Paula Vanessa Luz de. **A morfologia do plano de expansão da cidade de Belém e a estrutura fundiária do Município no século XIX.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Tecnologia, Universidade Federal do Pará, 2016. Disponível em: https://sucupira- legado.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/trabalhoConclusao/viewTrabalhoConclusao.jsf?popup=true&id_trabalho=3940623. Acesso em: 29 set. 2025.

- BATTAGLIA, Luísa. **Cadastros e registros fundiários: a institucionalização do descontrolado sobre o espaço no Brasil**. 1995. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/T.16.1995.tde-18112024-114523>. Acesso em: 29 set. 2025.
- BECKER NETO, Octávio. **Requerimentos e concessões fundiárias: experiências sociais de apropriação do solo urbano (Santa Maria, Rio Grande do Sul, século XIX)**. Dissertação (Mestrado em História) – Programa de Pós-Graduação, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo, 2021. Disponível em: <http://www.repositorio.jesuita.org.br/handle/UNISINOS/9410>. Acesso em: 29 set. 2025.
- BECKER NETO, Octávio. Gestão e legitimação do patrimônio fundiário municipal: notas sobre os direitos de propriedade à terra urbana a partir do caso de Santa Maria (Rio Grande do Sul, segunda metade do século XIX). **História Unisinos**, v. 27, n. 2, 2023. DOI: <https://doi.org/10.4013/hist.2023.272.16>. Acesso em: 29 set. 2025.
- BILÉSSIMO, Ângelo Renato. **Entre a praça e o porto: grandes fortunas nos inventários post mortem em Desterro (1860-1880)**. Itajaí: UDESC; Casa Aberta, 2008.
- BUENO, Beatriz Piccolotto Siqueira. Arqueologia da paisagem urbana: lógicas, ritmos e atores na construção do centro histórico de São Paulo (1809-1942). **Revista do Instituto de Estudos Brasileiros**, São Paulo, n. 64, p. 99-130, ago. 2016. DOI: <https://doi.org/10.11606/issn.2316-901X.v0i64p99-130>. Acesso em: 29 set. 2025.
- CONGOST, Rosa. **Tierras, leyes, historia: estudios sobre «la gran obra de la propiedad»**. Barcelona: Crítica, 2007.
- FERREIRA, Rafael A. S.; PEREIRA, Renata B. O uso do SIG Histórico na análise da gênese e da forma de cidades do nordeste de São Paulo. **RBEUR – Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 25, n. 1, 2023. DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202312>. Acesso em: 29 set. 2025.
- FONSECA, Cláudia Damasceno. Os “tombos de terras foreiras” como objetos de estudo e como fonte para a história urbana, fundiária e social. Experimentações através do “SIG Mariana”. In: ANTUNES, Alvaro de A.; FONSECA, Cláudia Damasceno; ANDRADE, Francisco Eduardo de (org.). **Espacializando a História: experiências e perspectivas sob o prisma urbano**. Belo Horizonte: Editora Fino Traço, 2021.
- FRIDMAN, Fania. **Donos do Rio em nome do rei: uma história fundiária da cidade do Rio de Janeiro**. [1999]. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2017.
- GLEZER, Raquel. **Chão de terra e outros ensaios sobre São Paulo**. São Paulo: Alameda, 2006.
- GROSSI, Paolo. A propriedade e as propriedades na oficina do historiador. In: GROSSI, Paolo. **História da propriedade e outros ensaios**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- LEME, Maria da Silva Cristina Leme. A formação do pensamento urbanístico no Brasil 1895-1965. In: LEME, Maria da Silva Cristina Leme (org.). **Urbanismo no Brasil, 1895-1965**. São Paulo: Studio Nobel; FAUUSP; FUPAM, 1999.
- MARTINS, José de Souza. **O cativo da terra**. São Paulo: Contexto, 2010.

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

MOTTA, Marcia Maria Menendes. **Nas fronteiras do poder: conflito de terra e direito à terra no Brasil do século XIX**. Rio de Janeiro: Vício de Leitura: Arquivo Público do Estado do Rio de Janeiro, 1998.

MOURA, Nádia Mendes de; BORSOI, Diogo Fonseca. As Décimas Urbanas e novas abordagens sobre a história das cidades oitocentistas. **Anais do Museu Paulista – História e Cultura Material**, São Paulo, v. 32, p. 1–29, 2024. DOI: <https://doi.org/10.11606/1982-02672024v32e23>. Acesso em: 29 set. 2025.

NICOLAU, Jairo. **História do voto no Brasil**. Rio de Janeiro: Zahar, 2002.

RIBEIRO, Fernando Victor de Aguiar. **Poder local e patrimonialismo: a Câmara Municipal e a concessão de terras urbanas na vila de São Paulo (1560-1765)**. 2010. Dissertação (Mestrado em História Econômica) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/D.8.2010.tde-18102010-145336>. Acesso em: 29 set. 2025.

SANTOS, André Luiz. **Do mar ao morro: a geografia histórica da pobreza urbana em Florianópolis**. 2009. Tese (Doutorado em Geografia) – Departamento de Geociências, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009. Disponível em: <http://repositorio.ufsc.br/xmlui/handle/123456789/92552>. Acesso em: 29 set. 2025.

SILVA, Elisângela Maria da. **Práticas de apropriação e produção do espaço em São Paulo: a concessão de terras municipais através das cartas de datas (1850-1890)**. 2012. Dissertação (Mestrado Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/D.16.2012.tde-25072012-153053>. Acesso em: 29 set. 2025.

SIQUEIRA, Gabriela Fernandes de. **Cidade, terra e jogo social: apropriação e uso do patrimônio fundiário natalense e seu impacto nas redes de poder locais (1903-1929)**. 2019. Tese (Doutorado em História) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2019. Disponível em: <http://repositorio.ufc.br/handle/riufc/44119>. Acesso em: 29 set. 2025.

SOUZA, Gustavo Rodrigo Faccin Araujo de Souza. **Registros, vendas e desapropriações: o processo de privatização do patrimônio fundiário municipal de Florianópolis (1888-1930)**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2023.

SOUZA, Gustavo Rodrigo Faccin Araujo de Souza; SIQUEIRA, Marina Toneli. Propriedades urbanas e controle da terra: o Patrimônio da Câmara de Desterro no século XIX. **RBEUR – Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 25, n. 1, 2023. DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202318>. Acesso em: 29 set. 2025.

VARELA, Laura Beck. **Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de história do direito brasileiro**. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

VEIGA, Eliane Veras. **Florianópolis: memória urbana**. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 2010.

VILLAÇA, Flavio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.) **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999. p. 170-243.

Souza, G. R. F. A.

A propriedade-realidade na história urbana: cadastros e registros imobiliários produzidos pelo Município de Florianópolis entre 1888-1904

WHITAKER, João Sette. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. *In*: Simposio Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização. **Anais...** UNESP Bauru e SESC Bauru. 2005. Disponível em: <https://cidadesparaquem.org/textos-academicos/2005/8/21/a-cidade-para-poucos-breve-histria-da-propriedade-urbana-no-brasil>. Acesso em: 4 jul. 2024.