

OS CONTRATOS AGRÁRIOS E A VIDA ECONOMICA EM PORTUGAL NA IDADE MEDIA

SUMÁRIO: 1. Considerações introdutórias.—2. Contratos de tipo enfiteutico.—3. Complantação.—4. Compra e venda de rendas (censo consignativo).—5. Penhor imobiliário.—6. Conclusões.

1. Proponho-me descrever, a traços gerais, os contratos agrários no direito medieval português. Investigações anteriores permitem uma exacta síntese comparativa, que não só tem alcance histórico-jurídico, mas também se mostra esclarecedora para a história económica e social. De resto, as semelhanças são manifestas em relação ao que se passou contemporaneamente noutros países. E esse paralelismo autoriza algumas ilações importantes. Desde logo, uma nova comprovação de que idênticas situações de interesses e valorações tendem a conduzir à eclosão ou adopção dos mesmos ou análogos institutos jurídicos, em comunidades aproximadas pelos laços de cultura, civilização e conditionalismos económicos e sociais.

Parte-se basicamente do resultado de investigações históricas relativas ao direito português. Mas não parece aventurosa a afirmação de que em toda a Península Ibérica —também nas várias regiões de Espanha, portanto— a génese desses institutos foi de um modo geral paralela. Há, como em muitos outros domínios, manifesta evolução solidária do mundo cispirenaico e deste com as áreas da Europa próxima.

Contratos agrários, no âmbito da presente exposição, consideram-se os que têm por objecto a terra. O conceito é pois diverso e mais vasto que o de estritos contratos de exploração agrícola. Efectivamente, nem todos os institutos que versaremos surgiram com o escopo do cultivo da terra. Alguns deles desenvolveram-se essencialmente como instrumentos de crédito. E praticaram-se, aliás, quer nos meios rústicos, quer nos agregados urbanos. Daí que se tome a própria expressão de contratos agrários com esta ressalva.

Afigura-se útil, entretanto, recordar liminarmente as características do sistema jurídico do período histórico em que surgem os negócios de que nos ocupamos. Era este de fundo consuetudinário, tal como acontecia na generalidade dos Estados medievais, e só pouco a pouco a legislação geral ia despontando.

Tratava-se, em suma, de um direito integrado por instituições rudimentares e de tipo primitivo, onde não falta, contudo, quem inventarie vestígios dos sucessivos estratos jurídicos que se foram sobrepondo e combinando nas diversas fases da história peninsular: resíduos celtibéricos, elementos de direito romano vulgar, costumes germânicos, sobretudo visigóticos, influências árabes, não obstante o carácter confessional do direito muçulmano, e inclusive francas. Como quer que seja, o direito hispânico dessa época deve uma boa parte da sua originalidade e espécie de regressão atávica à situação histórica que se vivia. Do ponto de vista social e político, desconhecia-se um poder central forte que aglutinasse e toda a organização se polarizava em volta das preocupações militares, enquanto que a economia individual e colectiva se alicerçava na produção agrícola.

Completa o quadro uma referência ao empirismo que presidia a criação jurídica, orientada fundamentalmente pelos notários através dos contratos que elaboravam (*formulae tabellionum*), não existindo preceitos gerais individualizadores dos vários institutos. Na verdade, são as escrituras tabeliônicas, redigidas de acordo com a vontade dos outorgantes, que paulatinamente, acto após acto, modelam os diversos negócios jurídicos. A perfeita autonomia, definição e disciplina destes só veio a verificar-se à medida que se deu o chamado Renascimento do Direito Romano. Fenómeno que, em Portugal, apesar dos sinais existentes já pelos fins de século XII, apenas adquiriu verdadeiro significado na centúria imediata¹.

2 Convirá recordar que os contratos agrários da Idade Média

1. Quanto às influências do direito romano e do direito canónico em Portugal, a partir do século XII, consultar M. J. DE ALMEIDA COSTA, *Romanisme et Bartolisme dans le Droit Portugais*, Milano, 1968 (in *Bartolo da Sassoferrato - Studi e documenti per il VI centenario*, I, Milano) e *La présence d'Accurse dans l'Histoire du Droit Portugais*, Milano, 1968 (in *Atti del Convegno internazionale di studi Accursiani*, III, Milano), e NUNO ESPINOSA GOMES DA SILVA, *Bartolo na História do Direito Português*, Lisboa, 1960.

portuguesa anteriores às influências romanísticas se configuram como um conjunto de negócios inominados e sem contornos rigorosos. Portanto, ao individualizarmos, no período imediatamente anterior ao advento da ciência do direito romano, os vários negócios agrários sobre os quais se encaixaram depois, como cúpula, as doutrinas elaboradas pelos glosadores e comentadores, torna-se necessário equacionar, caso a caso, a forma jurídica com a respectiva finalidade económica que as partes tinham em vista.

No que respeita aos contratos de tipo enfiteutico, a ideia básica que mais ou menos os unifica é a seguinte: procura-se garantir ao trabalho a riqueza que ele cria, enquanto o proprietário reserva para a sua terra uma remuneração proporcionada à do agricultor. Trata-se de um aspecto muito expressivo.

Não oferece dúvida que, durante o século XII, se realiza em Portugal um movimento decisivo que conduz o concessionário de prédio alheio à conquista de uma posição mais firme, a ponto de poder falar-se num seu direito em face do senhorio. Este resultado constitui o produto de causas convergentes, dentro do complexo movimento orgânico onde não deve esquecer-se a progressiva descaracterização dos *placita* de origem visigótica. O factor propriamente jurídico consiste no princípio da conquista da propriedade através do trabalho, que é um dos conceitos básicos do direito medieval. A isto se aliava o já antes referido ambiente económico-social em que se desenrola o esforço de fomento da época, paralelo ao nascimento e crescimento dos Estados hispano-cristãos e onde se pode vislumbrar o sentido de progresso das classes rurais.

Do ponto de vista da sua formação, o negócio ou se estabelecia logo de início entre pessoas certas e determinadas, ou —com a intenção de atrair povoadores a lugares ermos ou pouco habitados— consubstanciava uma oferta dirigida por um proprietário a um grupo mais ou menos indeterminado de pessoas, inclusive a todos os presentes e futuros que desejassem submeter-se às regras estabelecidas pelo mesmo proprietário nesse documento de oferta. Registam-se, portanto, contratos individuais e contratos agrários colectivos, que recordam a figura moderna do contrato de adesão. Na segunda hipótese, entra-se no âmbito das cartas de povoação, de que se passa,

sem verdadeira solução de continuidade, aos forais, ou seja, respectivamente, as *cartas-pueblas* e os *fueros breves* espanhóis²

O negócio incidia, em regra, pura e simplesmente, sobre um prédio já antes pertença do concedente. Mas verificavam-se também hipóteses diversas: não raro, o cultivador transferia em plena propriedade um seu prédio ao senhorio, deste recebendo um prédio diferente a título de enfiteuse; algumas vezes, o cultivador continuava, mediante certos encargos, usufruindo a terra que ele próprio doara ao que ficava na posição de senhorio, acrescida de outra que este lhe concedia; uma última variante cifrava-se em o cultivador transferir um seu prédio a outra pessoa, reservando, porém, o desfrute vitalício, ou apenas para si e certas pessoas, ou ainda para todos os seus descendentes.

Caracterizava o negócio o encargo assumido pelo agricultor de aplicar diligente esforço no aproveitamento do prédio. A maioria das vezes, tratava-se do cultivo de terras ainda não arroteadas ou insuficientemente produtivas (vinhas, campos cerealíferos, pomares, etc.). Em alguns casos, todavia, visava-se a exploração de indústrias ligadas à agricultura (moinhos, marinhas de sal). Quando surgia em áreas urbanas, o negócio tinha por objecto o terreno onde o concessionário levantava a sua habitação. É manifesta a importância de que este elemento do contrato se revestiu para a sua difusão, numa época caracterizada, ao mesmo tempo, pela abundância de grandes latifúndios carecidos de serem desbravados e pela enorme escassez de recursos humanos, materiais e técnicos.

A pensão anual a satisfazer ao senhorio consistia geralmente numa parte proporcional dos frutos do respectivo prédio, além de outras pequenas prestações secundárias, sobretudo, a pagar em épocas festivas. Mas, com frequência, se estabeleciam cláusulas em homenagem ao esforço do agricultor: quer isentando-o de todo o pagamento até a terra produzir os primeiros frutos ou até produzir uma certa quantidade de frutos, ou durante um período inicial fixo de três a cinco anos; quer fixando-se, sobre o mesmo prédio, uma prestação mais pesada relativamente ao terreno já cultivado e outra menos onerosa em relação à parte por desbravar, ou ainda fixando-se uma prestação sujeita a aumentos progressivos.

2. Ver M. J. DE ALMEIDA COSTA, *Forais*, in *Temas de História do Direito*, Coimbra, 1970, págs. 52 e segs.

Além do uso e fruição do prédio, podia competir ao concessionário a faculdade mais ou menos limitada de dispor da sua posição³, embora sempre com ressalva da posição do senhorio. Este, muitas vezes, reservava o direito de preferência, ou o direito de receber uma certa importância que posteriormente se designou como *laudémio*.

Entretanto, atingia-se a época da recepção dos direitos romano e canónico. Mas decorre do exposto que os *iura communia* vieram encontrar definidos os eixos fundamentais do instituto. O grande alcance da influência romanística consistiu, sobretudo, em transformar numa perspectiva científica a compreensão anteriormente orientada por um sentimento jurídico empírico⁴.

3 Ao lado dos contratos de tipo enfiteutico, acabados de referir, difundiu-se na vida agrária portuguesa medieval a complantação (*ocmplantatio*). Resultando do encontro das mesmas necessidades económico-sociais com as ideias jurídicas da época, cada um destes negócios, porém, equilibra de forma diversa as duas forças interessadas na produção agrícola: o trabalho e a propriedades da terra. Foi a complantação um instituto generalizado em Espanha, França (*complant*) e Itália (*parzionaria*)⁵

3. Esse direito do agricultor era referido na maioria dos contratos. Não nos parece exacto, porém, concluir desse facto que, na época a que nos reportamos, existisse tal direito quando não fosse expressamente convencionado. WOPFNER, em face de análogos elementos, conclui de forma contrária a respeito da *Erbleihe* do Tirol alemão (*Beitrage zur Geschichte der freien bauerlichen Erbleihe Deutschtirols im Mittelalter*, Breslau, 1903, págs. 52-53).

4. Sobre a enfiteuse em Portugal, consultar principalmente GAMA BARROS, *História da Administração Pública em Portugal nos Séculos XII a XV*, 2.ª ed., Lisboa, s.d., VII e VIII, A. VAZ SERRA, *A Enfiteuse no Direito Romano, Peninsular e Português*, Coimbra, 1925-1926, M. J. DE ALMEIDA COSTA, *Origem da Enfiteuse no Direito Português*, Coimbra, 1957, onde se indica larga bibliografia relativa às diversas fases da evolução desse instituto jurídico, e também G. BRAGA DA CRUZ, *Apreciação Crítica de uma Dissertação de Doutoramento*, Coimbra, 1958, (in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, XXXIII). Ver ainda KARL S. BADER, *Rechtsformen und Schichten der Liegenschaftsnutzung im mittelalterlichen Dorf*, in *Studien zur Rechtsgeschichte des mittelalterlichen Dorfes*, III, Wien-Köln-Granz, 1973. págs. 16 e segs.: "Liegenschaftsnutzung und Leihrechte".

5. Consultar entre outros autores: SILVIO PIVANO, *I Contratti agrari-*

No direito medieval português, as condições e a finalidade do contrato não diferem das verificadas nos direitos dos outros países. O proprietário de um terreno cedia-o a um agricultor para que o fertilizasse, em regra, com a plantação de vinhas ou de outras espécies de plantas duradoiras. Uma vez decorrido o prazo estabelecido, que variava de quatro a oito anos, procedia-se à divisão do prédio entre ambos, geralmente, em parte iguais. Então, a respeito da terra atribuída ao agricultor, verificava-se uma das seguintes modalidades: quase sempre ele obtinha a sua parte em plena propriedade, mas nalguns casos estabelecia-se o pagamento de um foro; ou facultava-se-lhe, ainda, a escolha entre aquele primeiro regime e a fruição da totalidade do prédio mediante o pagamento de um cânon parciário, isto é, de uma prestação proporcional ao seu rendimento. Algumas vezes, os contratantes convencionavam, para a hipótese de venda, um direito de preferência, ou recíproco ou exclusivo do senhorio.

Durante o período que antecedia a partilha, o concessionário beneficiava, em regra, de todos os frutos e utilidades do prédio, que,

ri in Italia nell'alto Medio-Evo, Torino, 1904, págs. 296 e segs., F. SCHUPFER, *Il diritto privato dei populi germanici*, etc., 2.a ed., III, Roma, 1915, págs. 485 e segs., ROGER GRAND, *Le contrat de complant depuis les origines jusqu'à nos jours*, Paris, 1917 (sep. da *Nouvelle Revue Historique de Droit Français et Etranger*, XL, Paris, 1916), ARRIGO SOLMI, *Sullo sviluppo storico dei contratti agrari nel medio evo*, in *Rivista di Diritto Agrario*, II, 1923, págs. 15 e segs., F. KOBLER, *Der Teilbau im römischen und geltenden italienischen Recht mit Berücksichtigung des französischen Rechts*, 1928, H. THIEME, *Zum hessischen Landsiedelrecht*, in *Festschrift Alfred Schultze*, Weimar, 1934, págs. 225 e 243, V. SIMONCELLI, *Il principio del lavoro come elemento di sviluppo di alcuni istituti giuridici*, in *Scritti Giuridici*, I, Roma, 1938, págs. 237 e segs., PIER SILVERIO LEICHT, *Un contratto agrario dei paesi latini mediterranei*, in *Studi in onore di Gino Luzatto*, I, Milano, 1950, págs. 18 e segs., e *Note sulla "complantatio"*, in *Studi in onore di Pietro de Francisci*, IV, Milano, 1956, págs. 549 e segs., URSULA LEWALD, *Arbeit schafft Eigentum. Die pastinatio in partem, ein wenig bekannter italienischer Agrarvertrag des Mittelalters*, in *Vierteljahrschrift für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte*, XXXIX, Berlin-Stuttgart-Leipzig, 1952, págs. 316 e segs., RAFAEL GIBERT, *La "complantatio" en el Derecho medieval español*, in *Anuario de Historia del Derecho Español*, XXIII, Madrid, 1953, págs. 766 e segs., e HERMANN EICHLER, *Die Teilpacht (aparceria) im spanischen Recht*, in *Zeitschrift für ausl. und. internat. Privatrecht*, XXVII, 1962/63, págs. 347 e segs.

naturalmente, se mostravam escassos sempre que se tratava de vinhas ou de árvores plantadas de novo. Assim se alcançava, desde o começo, alguma vantagem compensadora dos esforços e dispêndios investidos na fertilização da terra. Mas também não é inédito o concedente receber, enquanto aguardava o *tempus parciendi*, uma pensão anual fixa, ou com onerosidade progressiva.

Observe-se-se que existe prova da utilização deste instituto pela Coroa, no âmbito da repovoação propriamente dita. O esquema do acto não diverge dos vulgares acordos de complantação: concedia-se uma terra com a finalidade de ser povoada e depois repartida entre ambas as partes⁶.

4 Os institutos de que nos ocupámos até agora dirigiam-se à exploração agrícola ou a indústrias conexas. Passamos a um outro que, embora tendo igualmente a terra por objecto, desempenhou, em vez disso, uma relevante função de crédito: a compra e venda de rendas, que mais tarde viria a receber a designação de censo consignativo (*census consignativus*)

Este negócio, como figura autónoma e conscientemente diferenciada em face de institutos análogos, sobretudo, da enfiteuse, surgiu apenas com o desenvolvimento de ciência jurídica. Todavia, muito antes de ser disciplinada pelo legislador ou de constituir tema de estudo e de controvérsia por parte dos juristas, dos economistas ou dos teólogos moralistas, a compra e venda de rendas teve um importantíssimo passado medieval. Nasceu e difundiu-se espontaneamente, comandada por princípios que representavam uma pura consequência do modo como a vida prática soube dar espontânea satisfação dentro das concepções jurídicas da época, a vários interesses equacionados no plano social e económico.

É particularmente interessante a génese da compra e venda de rendas no direito medieval português, ainda compreensível a partir do tronco comum de negócios de tipo enfitêutico. Também na Alemanha, embora não se trate de opinião pacífica, se relaciona, em regra, o *Rentenkauf* com a *Erbleihe*. Podem distinguir-se esquematicamente

6. Sobre a *complantatio* no direito português, pode consultar-se M. J. DE ALMEIDA COSTA, *A Complantação no Direito Português - Notas para o seu estudo* in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, cit., XXXIV, Coimbra, 1958, págs. 93 e segs.

três fases evolutivas do *Leiherecht*: numa primeira, o concessionário tem apenas uma posse derivada da propriedade do senhorio, que é e continua a ser o exclusivo proprietário; segue-se uma segunda fase, em que o concedente e o concessionário se enfrentam equilibrados através do modelo da propriedade dividida - representa a forma primitiva da *Erbleihe*; numa última fase, o concessionário aparece como o único proprietário, reduzindo-se os direitos do titular da *Leihe* a um simples *Zinsrecht*. Este terceiro grau da *Erbleihe* constituiu, conforme a opinião que vimos a expor, o ponto de partida ou “prancha de salto”, como escreve Paul Schulin, para o *Rentenkauf*. Mas qual foi o instituto que preencheu a lacuna entre os dois, operando a transição de um para o outro? A este respeito, existem opiniões diversas, visto que a evolução não se produziu da mesma forma em todas as cidades, e daí que não se possam estabelecer normas uniformes. A doutrina predominante considera que foi o *Seelzins* que tomou o lugar intermédio entre a *Erbleihe* e o *Rentenkauf*⁷.

Mas explique-se como a evolução se produziu na história do direito português a partir dos negócios de tipo enfitêutico. Vejamos:

Muitas vezes este contrato estabelecia-se a respeito de um prédio que o enfiteuta ou foreiro previamente doava ao senhorio, sob reserva de o continuar explorando com o encargo de pagamento de uma prestação anual *F*, assim, um pequeno proprietário consegue fazer

7. O. CREMER, *Der Rentenkauf im mittelalterlichen Köln. Nach Schreinsurkunden des 12. bis 14. Jahrhunderts. Mit Urkundenhangang* (Jur. Diss.), Würzburg, 1936, pág. 23, nota 43, e págs. 14 e segs., §§ 4 e segs., P. SCHULIN, *Zur Geschichte der Mittelalterlichen Miete in west-und suddeutschen Stadten*, in *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte, Germ. Abt.*, XLI, Weimar, 1920, pág. 149, nota 3. F. BEYERLE, *Die ewigen Renten des Mittelalters*, in *Vierteljahrsschrift für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte*, cit., IX, 1911, pág. 406, R. HUBNER, *Grundzüge des deutschen Privatrechts*, 5. ed., Leipzig, 1930, págs. 397 e segs., H. PLANITZ, *Grundzüge des deutschen Privatrechts*, 3.ª ed., Berlin - Göttingen - Heidelberg, 1949, págs. 88, 150 e 166, e *Quellenbuch der deutschen, österreichischen und schweizer Rechtsgeschichte einschl. des deutschen Privatrechts*, Graz, 1948, pág. 103, e F. SCHUBERT, *Das älteste Glatzer Stadtbuch (1316-1412). Ein Beitrag zur Geschichte der städtischen Verwaltung und Rechtspflege im Bereiche des Magdeburger Stadtrechts*, in *Zeitschrift der Savigny-Stiftung*, cit., Germ. Abt., XLV, 1925, págs. 250 e segs. e 331.

uma liberalidade a um poderoso (em contrapartida de assistência ou protecção material) ou a uma instituição eclesiástica (*pro anima*), sem alienar a posse da terra. Contudo, estes objectivos foram também conseguidos de uma forma mais simples através da constituição directa de uma renda, como encargo perpétuo sobre determinado imóvel. O disponente declarava imediatamente o seu prédio onerado com uma pensão anual, em vez de transferir o respectivo *dominium* ao beneficiário e constituir-se seu enfiteuta.

Ora, ao desejo de amparo material e ao fim piedoso de salvação da alma, juntou-se um novo interesse que, do mesmo instituto-base, fez arrancar uma segunda linha evolutiva paralela à descrita: o desejo de obter uma soma de dinheiro. Com efeito, conhecem-se exemplos em que a prévia transferência do imóvel se faz através de uma venda. Estava, enfim, descoberto um expediente que permitia aos proprietários utilizar os respectivos prédios para a obtenção de capitais, sem as consequências da venda pura e simples. Mas será necessário aguardar cerca de cem anos, aproximadamente, para que a evolução se conclua. Enquanto as escrituras notariais portuguesas mostram, logo no século XII, a fixação directa de rendas a título gratuito, pelo contrário, só durante a segunda metade do século XIII se acha prova da compra e venda de rendas dentro de um idêntico processo simplificador, quer dizer, através da constituição directa de uma renda como encargo perpétuo sobre um prédio, em troca da entrega imediata de uma determinada soma.

Aliás, a economia portuguesa da época, com destaque para as regiões do Norte —de onde o novo instituto irradiou—, mostra bem uma considerável tendência progressiva tanto no capítulo da produção e circulação de riqueza, como no aspecto do aumento do fundo monetário. E estas representam, sem dúvida, as duas faces analiticamente cindíveis do ambiente económico e financeiro uno que a utilização da compra e venda de rendas, só por si, leva a pressupor.

Note-se que a evolução económico-financeira da Península Ibérica pode ser traduzida graficamente, no seu conjunto, por um W, enquanto nela se intercalam duas fases de regressão, de caminho gradual para um sistema de trocas directas, e duas fases de nítido progresso da circulação monetária. Cada uma dessas fases regressivas tem o seu ponto mais baixo, respectivamente, nos começos do século VIII e nos

meados do século XII. Deste modo, não se verifica exacta coincidência com a marcha da Europa tranpirenaica, a que faltou o travão representado pela estada dos Árabes na Península. Quanto à Europa de além Pirinéus, com efeito, a evolução desenha graficamente um simples V. A uma fase descendente, desde e queda do império Romano do Ocidente e que atinge o máximo no decorrer do século IX, na época de Carlos Magno, sucede-se uma fase ascendente, a partir do século XI, sobretudo, em correspondência com o renascimento económico europeu e caracterizada não só pelo progressivo crescimento da circulação monetária, mas também pela criação, em curto prazo, de alguns instrumentos de crédito e financeiros que estão na base da vida moderna. Parece seguro que a economia de Península Ibérica nunca tenha atingido, talvez, um ponto de regressão comparável aos da economia francesa ou alemã: no primeiro período, impediu-o a invasão muçulmana; e, no terceiro período, ou seja, no segundo regressivo, porque, à medida que a influência árabe na Península afrouxava, se a camuhandando, por outro lado, para a integração no movimento económico europeu, já então em pleno curso⁸

Retomando directamente o problema da compra e venda de rendas, cabe salientar que esta se apresentava como uma forma de investimento de capitais que teve função económica análoga à do empréstimo a juros, sem que fosse abrangida pela proibição da usura. Assim entendia a generalidade dos teólogos, apenas se limitando alguns a desaconselhar o negócio. Deste modo se satisfaziam, lícita e expeditamente, as necessidades de ambas as partes contratantes: do proprietário que procurava dinheiro e do capitalista que desejava fazer frutificar as suas disponibilidades monetárias.

Noutros países, a compra e venda de rendas surgiu e desenvolveu-se, de um modo geral, ao longo do século XIII, embora em certos casos isso tenha acontecido na segunda metade do século anterior. O verdadeiro auge do instituto deu-se no século XIV

8. Consultar A. H. DE OLIVEIRA MARQUES, *A moeda portuguesa durante a Idade Média*, Porto, págs. 5 e segs. (sep. do *Boletim Cultural da Câmara Municipal do Porto*, XII). A respeito das influências e das relações económicas aqui referidas, entre Cristãos e Arabes, é muito importante o estudo de C. E. DUBLER, *Über das Wirtschaftsleben auf der iberischen Halbinsel vom XI. bis zum XIII. Jahrhundert (Beitrag zu den islamisch-christlichen Beziehungen)*, Genève, 1943.

É sabido que o *Rentenkauf*, na Alemanha, ficou a dever a sua prosperidade à vida citadina enriquecida pela economia monetária. Aí serviu a procura de dinheiro que o comércio crescente das cidades tornara cada vez mais necessário aos artífices e mercadores; e foi também o grande comércio a fonte principal dos capitais aplicados na aquisição das rendas. Tão forte se apresentou este nexó, que as crises do comércio tiveram como consequência imediata sensíveis fenómenos de depressão no mercado das rendas. Seguidamente, o instituto irradiou dos centros urbanos para o campo, onde predominavam, sobretudo, negócios do tipo da *Erbleihe*⁹ Nas cidades holandeses, em pleno século XIV, os artífices não escondem a sua má vontade contra os credores de rendas, que consideram como formando uma especial classe de ociosos¹⁰

De modo diverso, os mosteiros da Normandia, enquanto compradores de rendas, viam a sua clientela quase em exclusivo composta de cultivadores e não de comerciantes dos centros urbanos. Mas o negócio foi igualmente utilizado nas cidades, onde eram os burgueses abastados os principais capitalistas adquirentes de rendas¹¹ A afirmação de que a *constitution de rente* haja sido, pelo menos em França, um instituto apenas dos meios urbanos é também contestada por Pierre Pétot, que, todavia, sustenta que se desenvolveu predominantemente nas cidades¹².

9. Consultar O. STOBBE, *Zur Geschichte und Theorie des Rentenkaufes*, in *Zeitschrift für deutsches Recht und deutsche Rechtswissenschaft*, XIX, 1859, págs. 178-179 e 181, ANDREAS HEUSLER, *Institutionen des deutschen Privatrechts*, I, Leipzig, 1885, págs. 354-355, F. BEYERLE, *Die ewigen Renten des Mittelalters*, cit., pág. 404, R. HUBNER, *Grundzüge*, cit., págs. 385 e segs., F. SCHUBERT, *Das älteste Glatzer Stadtbuch*, cit., pág. 332, H. PLANITZ, *Grundzüge*, cit., págs. 80 e 88 e seg., H. PLANITZ-K. A. ECKHARDT, *Deutsche Rechtsgeschichte*, 3.ª ed., Granz-Köln, 1971, págs. 213 e segs., e HERMANN CONRAD, *Deutsche Rechtsgeschichte*, I, 2.ª ed., Karlsruhe, 1962, págs. 430-431 e 433.

10. WILHELM WEBER, *Wirtschaftsethik am Vorabend des Liberalismus*, Münster, 1959, pág. 160; do mesmo autor, veja-se *Geld und Zins in der spanischen Spätscholastik*, Münster, 1962.

11. Cfr. R. GÉNESTAL, *Rôle des monastères comme établissements de crédit étudié en Normandie du XI.º à la fin du XIII.º siècle* (thèse pour le doctorat), Paris, 1901, págs. 184 e segs.

12. Cfr. P. PÉTOT, *La constitution de rente aux XII.º et XIII.º siècles*

Em Portugal, os documentos indicam que, tanto do lado activo como de lado passivo, a compra e venda de rendas se propagou a vários grupos e sectores económicos. Estabelecia-se o encargo sobre prédios rústicos e urbanos. Regista-se, no entanto, nítida preponderância da oneração de terras de cultivo, embora de alguns destes contratos resulte muito provável que o dinheiro obtido, a tratar-se de crédito à produção, não se destinava a investimentos agrícolas.

Era bem admissível, no sincretismo económico da época, que até pequenos e médios mercadores e artesãos, das vilas e cidades, pudessem conseguir capitais para os seus negócios vendendo rendas de imóveis rústicos. Pois, frequentemente, os próprios homens de ofício possuíam terras que amanhavam nos intervalos de trabalho profissional¹³. De qualquer modo, não parece que a compra e venda de rendas fosse no Portugal de então, ou mesmo depois, um instituto ao serviço predominante dos sectores mercantis e industriais. Afigura-se significativo que não tenha despontado, segundo se crê, nas cidades onde o fenómeno urbano e capitalista mais se acentuava, designadamente, em Lisboa e Porto.

Por outro lado, não se encontram nas fontes portuguesas, neste período inicial da formação do instituto, negócios do tipo que Cremer designa de *Stadtrente*¹⁴. Somente mais tarde há exemplo da venda de rendas por entidades públicas.

A taxa oscila de 4 % a 6 % nos contratos realizados durante o período de cerca de meio século da evolução inicial do instituto. A mais frequente é de 5 %. Recorde-se que, contemporaneamente, o *Rentenkauf* alemão e a *rente constituée* francesa chegaram a atingir, em certas regiões, taxas superiores a 10 %.

dans les pays coutumiers, in *Mélanges - Publications de l'Université de Dijon*, fasc. I, Dijon, 1928, pág. 73, nota 32.

13. Ver, por ex., LÚCIO DE AZEVEDO, *Organização económica*, in *História de Portugal* (ed. dirigida por DAMIÃO PERES), II, Barcelos, 1929, págs. 401-402, e DAMIÃO PERES, *A actividade agrícola em Portugal nos séculos XII-XIV*, in *Congresso do Mundo Português*, II, Lisboa, 1940, pág. 465. Cfr., no entanto, também o que escreve JAIME CORTESÃO, *Os factores democráticos da formação de Portugal*, in *História do Regimen Republicano em Portugal*, I, Lisboa, 1930, págs. 62-63.

14. O. CREMER, *Der Rentenkauf im mittelalterlichen Köln*, cit., págs. 105 e segs.

Como se encontra demonstrado, essa taxa variou na Alemanha segundo o lugar e a época. Aos primeiros tempos, visto que o dinheiro era raro e de difícil obtenção, correspondem, naturalmente, percentagens mais elevadas. Em Colónia, por exemplo, até aos fins do século XIII, regista-se em média a taxa de 10 %, mas noutras cidades as taxas foram bastante superiores. Contudo, as oscilações, para mais e para menos, não se apresentaram raras, pois faltava uma norma legal sobre a matéria. Na passagem do século XIII ao século XIV, o juro desce notavelmente, às vezes até 3 %, para, em seguida, depois de algumas variações, tomar de novo um valor constante, à volta de 4 %. A evolução conclui-se, na segunda metade do século XVI, com a *Reichspolizeiordnung* de 1530, que estabeleceu para a Alemanha a taxa de 5 %¹⁵.

Na Normandia, a taxa da *rente constituée* oscila em torno dos 10 %. A taxa mais baixa que se apura desce a 6,66 %, num único exemplo, e a mais elevada, também esporádica, sobe a 20 %¹⁶.

Em Portugal, a renda era paga, via de regra, numa única prestação anual, quase sempre efectuada em determinados dias festivos da Igreja (Natal, Páscoa, S Miguel, S Martinho, etc.) Na época a que nos referimos, ao contrário do que se verificou mais tarde, a renda consistia invariavelmente numa soma de dinheiro, o que está de acordo com o ambiente e a função económica em que o negócio surgiu. Isso não constitui uma particularidade do direito português. Assim, na região de Colónia, o *Rentenkauf* foi desde o começo estabelecido a dinheiro; e, quanto à Alemanha em geral, a partir do século XIV, não se pagaram rendas em frutos naturais¹⁷.

15. Ver O. STOBBE, *Zur Geschichte und Theorie des Rentenkaufs*, cit., págs. 216 e segs., O CREMER, *Der Rentenkauf im mittelalterlichen Köln*, cit., págs. 100-102, F. BEYERLE, *Die ewigen Renten des Mittelalters*, cit., pág. 402, R. HÜBNER *Grundzüge*, cit., págs. 386 e 394, F. SCHUBER, *Das älteste Glatzer Stadtbuch*, cit., pág. 332, H. PLANITZ, *Grundzüge*, cit., págs. 89 e seg., H. PLANITZ-K. A. ECKHARDT, *Deutsche Rechtsgeschichte* cit., pág. 246, e H. CONRAD, *Deutsche Rechtsgeschichte*, cit., I, pág. 431, e II, 1966, págs. 221 e segs.

16. Cfr. GÉNESTAL, *ob. cit.*, págs. 183 e 198 e segs.

17. Cfr. O. CREMER, *ob. cit.*, pág. 72, e H. PLANITZ, *Grundzüge*, cit. pág. 88. Relativamente à Normandia, ver GÉNESTAL, *ob. cit.*, págs. 177 e seg.

Pelo que respeita à estrutura jurídica do negócio, deve salientar-se que surgiu como contrato inominado, embora a breve trecho se aproximasse significativamente da compra e venda. Considera-se como a alienação de uma parte incorpórea do prédio através da constituição de um encargo que o acompanha nas mãos de todos os sucessivos possuidores. Originava-se um verdadeiro ónus real (*Reallast*), figura muito característica do direito medievo. Tratava-se, portanto, de algo diverso da mera obrigação nascida quando alguém se limitava a prometer uma determinada prestação periódica, pela qual respondia todo o seu património, mas que não se ligava, inseparavelmente, a cada um dos bens singulares nele integrados.

O correspondente direito do titular da renda assumia natureza imobiliária e representava um elemento patrimonial autónomo, que podia ser objecto de negócios entre vivos ou transmitido por morte. Consequentemente, o investidor tinha maneira de evitar os efeitos da perpetuidade da relação: despendera para sempre uma determinada importância pela constituição da renda, mas poderia recuperá-la, se o desejasse, transferindo a outrem o seu direito por soma análoga ou aproximada. Contudo, as fontes disponíveis, embora não mostrem restrições ao direito de alienação da renda pelo seu titular, não permitem concluir que o comércio de rendas já constituídas alcançasse a importância que apresentou noutros países, como a Alemanha e a França¹⁸. A remição do ónus pelo proprietário era nesta época, diversamente do que aconteceu mais tarde, bastante rara.

As taxas de capitalização oscilaram nos estreitos limites de 4 % a 6 %, verificados também para a constituição de rendas. Isto compreende-se, porquanto a aquisição do direito às prestações periódicas, ocorra em primeira ou segunda mão, traduz o mesmo fenómeno de oferta e procura de capitais.

Por seu turno, o proprietário do prédio sobre que se encontrava constituída a renda poderia igualmente, salvo raríssimas excepções, aliená-lo, apenas com salvaguarda do *ius in re aliena* que pertencia ao titular da renda. Em muitos contratos expressamente se assegura o direito deste último para o caso de eventuais futuras alienações ou onerações do imóvel, estabelecendo-se que o adquirente deverá ser pes-

18. Ver O. CREMER, *ob. cit.*, pág. 67, e OLIVIER-MARTIN, *Histoire de la prévôté et vicomté de Paris*, I, Paris, 1922, pág. 457.

soa idónea. O direito de preferência do titular da renda poucas vezes era convencionado.

O instituto de que nos ocupamos não aparece na literatura jurídica portuguesa antes do século XVI. E também só no século imediato o legislador começa a discipliná-lo, preocupando-se fundamentalmente com os limites das taxas praticadas¹⁹.

Entretanto, pelos fins da Idade Média, pôs-se em crise, na Alemanha, a licitude do negócio. A introdução de várias cláusulas acessórias afectara a sua primitiva natureza e alguns canonistas, desde Albertus Gandinus, vinham-no condenando como usurário. A referência a estes problemas ultrapassaria, porém, o âmbito cronológico da presente exposição. Apenas se acrescenta que os juristas consideraram inaplicáveis em Portugal as determinações pontifícias a esse respeito²⁰.

São cabidas, por último, algumas reflexões sobre o alcance que a compra e venda de rendas teve na vida económica medieval²¹. Mas

19. Alvará de 13-XII-1614, Alvará de 14-X-1641, Alvará de 12-X-1643, Alvará de Lei de 23-V-1698, Alvará com força de Lei de 16-I-1773 e Alvará com força de Lei de 4-VIII-1773 (Cfr. M. J. DE ALMEIDA COSTA, *Raízes do Censo Consignativo - Para a História do Crédito Medieval Português*, Coimbra, 1961, págs. 16 e seg.).

20. Ver M. J. DE ALMEIDA COSTA, *Raízes do Censo Consignativo*, cit., págs. 80 e segs.

21. Sobre a compra e venda de rendas na história do direito português, ver, por todos, o já cit. estudo de M. J. DE ALMEIDA COSTA, *Raízes do Censo Consignativo - Para a História do Crédito Medieval Português*, com amplas indicações bibliográficas, e F. MERZBACHER, in *Zeitschrift der Savigny - Stiftung für Rechtsgeschichte*, cit., Germ. Abt., LXXIX, 1962, págs. 387 e segs. Recordaram-se, em notas anteriores, importantes estudos relativos ao tema no direito alemão. Para análise do instituto em Espanha, França e Itália, consultar, respectivamente: FRANCISCO DE CÁRDENAS, *Ensayo sobre la Historia de la propiedad territorial en España*, II, Madrid, 1875, págs. 342 e segs., ARTURO CORBELLA, *Enciclopedia Jurídica Española*, V, Barcelona, 1912, págs. 539 e segs. v. censal, e R. ALTAMIRA, *Cuestiones de Historia del Derecho y de Legislación Comparada*, Madrid, 1914, págs. 171 e segs.; R. GÉNESTAL, *Rôle des monastères comme établissements de crédit*, cit., D. LEFEBVRE, *Observations sur les rentes perpétuelles dans l'ancien droit français*, Paris, 1914, P. PÉTOT, *La constitution de rente aux XII.e et XIII.e siècles*, cit., págs. 59 e segs., e BERNARD SCHNAPPER, *Les rentes au XVI.e siècle. Histoire d'un instrument de crédit*, Paris, 1957; GIUSEPPE SALVIOLI, *Storia del Diritto*

afigura-se preferível fazê-las ao abordar-se, já em seguida, um outro importante instrumento de crédito: o penhor imobiliário. Assim se estabelecerão comparações directas

5 Um lance de olhos sobre o comparatismo jurídico revela que o penhor imobiliário apresentou historicamente várias modalidades. Passemos-las em revista:

Na Inglaterra e também no Norte de França, segundo parece, desenvolveu-se um “penhor de propriedade” (*Eigentumspfand*), em que o credor recebia, desde logo, não só a posse corpórea, mas o *dominium* do prédio, sob condição resolutiva da extinção da dívida, era menos vulgar incluir-se uma condição suspensiva. Por sua vez, o direito alemão conheceu a forma aproximada de “penhor de substância” (*Substanzpfand*), que se pode demonstrar em todos os círculos da vida jurídica medievá. Nele, o direito de resgate era fixado por um tempo determinado, findo o qual, o credor adquiria a propriedade; até esse momento, o devedor continuava proprietário e só em certos casos renunciava expressamente ao seu direito de disposição

Mas esta primitiva estrutura do penhor imobiliário revelava inconvenientes: por um lado, o devedor poderia eventualmente sofrer o prejuízo da perda de um prédio de maior valor do que a sua dívida; por outro lado, tratando-se de um acto de alienação, era necessária a intervenção dos parentes, mercê da acentuada natureza familiar que a propriedade imobiliária então assumia²². Foi com vista à superação de tais entraves práticos que o direito germânico criou uma espécie diversa: o chamado “penhor de fruição” (*Nutzungspfand*), sem limite temporal, cuja duração ficava na dependência do resgate arbitrário do devedor.

Seguiram-se duas variantes do penhor de fruição. De acordo com a mais antiga —aliás, a que sempre conserveu uma importância preponderante—, o desfrute do prédio aproveitava ao credor só como

Italiano, 9.ª ed., Torino, 1930, págs. 559 e seg., e R. TRIFONE, *Novissimo Digesto Italiano*, III, Torino, 1959, págs. 91 e segs., v. *Censi*.

22. Quanto ao tema no direito hispânico medieval, consultar G. BRAGA DA CRUZ, *O Direito de Troncalidade e o Regime Jurídico do Património Familiar*, vol. I, Braga, 1941, págs. 147 e segs., e LUIS VALDEAVELLANO, *La Comunidad Patrimonial de la Familia en el Derecho Español Medieval*, in *Acta Salmaticensia, Derecho*, III, n.º 1, Salamanca, 1956.

compensação da cedência do capital, sem que coisa alguma fosse lançada em seu desconto; tal forma do penhor de fruição recebeu na Alemanha o nome de “penhor perpétuo” (*Ewigsatzung*), ou seja, que se mantém continuamente, ao passo que, pelo contrário, foi chamado “penhor morto” em França (*mortgage*) e na Inglaterra (*mortuum vadium*), atendendo-se ao facto de ele não ter actividade amortizadora viva do débito. Segundo a outra modalidade, os frutos do prédio, auferidos pelo credor, eram progressivamente deduzidos na soma mutuada, quando menos em parte (*Totsatzung*, na Alemanha, *visgage* e *vivum vadium*, em França e na Inglaterra)

Ao “penhor de posse” (*Besitzpfand*), designado pelos germanistas como “penhor antigo” (*altere Satzung*), veio contrapor-se um “penhor sem posse” (*besitzloses Pfand, jungere Satzung*), que despontou nas mais prósperas cidades comerciais —em Colónia, já nos começos do século XII— por virtude de necessidades que levaram a romper os quadros rígidos do primeiro. Enquanto que noutros países, também desde cedo se desenvolveu, paralelamente, a hipoteca de origem romana²³

Passando à Península Ibérica, verifica-se que o direito espanhol al' o-medieval²⁴ incluiu, como instituto de aplicação generalizada, um penhor de fruição (“prenda de disfrute”), correspondente à *altere Satzung* germânica e ao *engagement* francês. Este penhor de fruição adoptou, quase sempre, a forma de *mortgage* ou *mortuum vadium* dos direitos medievais francês e inglês. Mas o direito espanhol conheceu ainda a outra modalidade de *Nutzungspfand* equivalente ao *visgage* ou *vivum vadium*, a *Totsatzung* alemã; e conheceu-a sob a forma de uma “prenda de arriendo” (*gepachtete Satzung*).

Também está demonstrada a prática de o credor pignoratício, na “prenda de disfrute”, retransmitir ao proprietário-devedor a posse corpórea do imóvel penhorado ou de lhe autorizar a sua conservação

23. Por todos, ver H. PLANITZ, *Grundzuge des deutschen Privatrechts*, cit., págs. 94 e segs., *Das Grundpfandrecht in den Kolner Schremskarten*, in *Zeitschrift der Savigny - Stiftung für Rechtsgeschichte*, cit., Germ. Abt., LIV, 1934, págs. 1 e segs., e *Das deutsche Grundpfandrecht*, Weimar, 1936, págs. 177 e segs.

24. Resumimos as importantes conclusões de LUIS DE VALDEAVELLANO, *Sobre la prenda inmobiliaria en el Derecho Español Medieval*, Madrid, 1959.

como *beneficium* ou prestimónio; ou mesmo, sem referência a tais figuras jurídicas, mediante o simples pagamento de certas prestações até à data do reembolso da dívida. Conforme ensina I. G. Valdeavellano, foram estes casos de “prenda inmobiliaria sin desplazamiento posesorio del inmueble” que, sem dúvida, prepararam o caminho para o desenvolvimento de formas de penhor análogas à *jiingere Satzung* alemã e à *obligation* do direito francês, sobre as quais viria a assentar a hipoteca romanística. Mas o nome *hipoteca* não aparece nas fontes jurídicas espanholas antes do século XIII²⁵

Quanto ao direito português, ainda não foi publicado um estudo que especialmente se ocupe do penhor imobiliário²⁶. Contudo, as investigações já realizadas sobre o tema permitem-nos antecipar, não só que essa figura jurídica floresceu no direito português, desde o século XII, mas também que as modalidades acima apontadas, em particular a respeito da Espanha, fornecem um importante esquema para a integração da realidade portuguesa, com alguns seguros paralelismos.

Um dos problemas básicos é o de saber como e a medida em que se produziu uma passagem progressiva do penhor imobiliário para a hipoteca, ou se, ao invés, esta representou uma pura e simples obra de importação da ciência romanística medievá, sem verdadeiro apoio em qualquer substrato tradicional. Gama Barros, a quem tantos favores deve a historiografia portuguesa, limita-se a uma breve referência à nossa mais antiga legislação hipotecária, desde Afonso III²⁷. Deixou em aberto, por conseguinte, o problema do penhor imobiliário e da evolução para a hipoteca de moldes romanos²⁸

25. Como salienta VALDEAVELLANO (*Sobre la prenda inmobiliaria*, cit., pág. 31, nota 49) a palavra hipoteca é utilizada nos *Consuetudines Ilerdenses* de 1228 (ed. de P. LOSCERTALES, *Costumbres de Lérida*, Barcelona 1946, pág. 66).

26. Até agora, somente as nossas referências laterais in *Raízes do Censo Consignativo*, cit., *passim*, e in *Temas de História do Direito*, cit., *Penhor imobiliário*, págs. 102 e segs.

27. *História da Administração Pública em Portugal nos séculos XII a XV*, cit., VII, págs. 17-19. A propósito dessa primeira lei de Afonso III, de Março de 1274 ou 1275 (*Portugaliae Monumenta Historica—Leges et Contudines*, I, pág. 232; *Ordenações Afonsinas*, liv. IV, tit. 49, § 1), ver as observações de JULIO BARTHE PORCEL, *Un documento interesante para el estudio histórico de la hipoteca*, Murcia, 1947.

28. Em *Raízes do Censo Consignativo*, cit., págs. 105 e 273-276. pu-

Conhece-se a atitude da Igreja a respeito do penhor imobiliário. No concílio de Tours de 1163, o *mortgage* (*Ewigsetzung*), considerado usurário, foi vedado aos eclesiásticos; proibição que, em breve, se alargou aos leigos. Prevaleceu, deste modo, a opinião de uma corrente que já antes lhe era desfavorável. Só que, um pouco mais tarde, se admitiram excepções ao princípio. Em França, os mosteiros cedo se conformaram (século XIII) com as determinações da Santa Sé. Tudo leva a crer, porém, que os leigos ainda continuaram a utilizar o *mortgage*, em virtude da falta de uma sanção civil eficaz²⁹. No mundo germânico, pelo contrário, a *Totsatzung* (*vifgage*), recomendada pela Igreja, provocou uma grande estranheza, visto que contrariava velhas ideias jurídicas. Daí ter sido o instituto quase unanimemente recusado, impondo-se a *Ewigsetzung* (*mortgage*) com força não diminuída. Mesmo as esferas eclesiásticas utilizaram formas que contornaram a proibição³⁰. Também recordámos que o direito espanhol adoptou geralmente o penhor de fruição sob a modalidade de *mortgage*³¹.

Mas quais os interesses de natureza económico-social a que o penhor imobiliário deu realização, dentro dos conceitos jurídicos da época?

É sabido que a doutrina cristã de hostilidade à usura prevaleceu fortemente na baixa Idade Média. De uma maneira geral, a proibição do mútuo oneroso ultrapassou as fronteiras do direito canónico para se instalar na própria legislação civil. Sem dúvida, por essa Europa adiante, além dos prestamistas de profissão (Judeus, Lombardos e Cahorsinos), muitos outros continuaram a praticar a usura aberta ou disfarçada, apesar das graves sanções a que se arriscavam. Contudo, o puro empréstimo a juros ocupou um plano subalterno relativamente a duas operações de crédito que obtiveram larga difusão, numa tarefa em boa medida solidária: a compra e venda de rendas — a que antes nos referimos — e o penhor imobiliário.

Constituem estes, na verdade, dois negócios fulcrais da história do crédito medieval. Cada um deles patenteia características e reflexos

blicamos um documento dos fins do século XIII (9-II-1299), onde se menciona a palavra *hipoteca* (A.D.B. - Gav. Prop. Part., doc. 734).

29. Cfr. GÉNESTAL, *ob. cit.*, págs. 79 e segs., e PÉTOT, *ob. cit.*, pág. 71.

30. Cfr. PLANITZ, *Grundpfandrecht*, *cit.*, págs. 37 e 187.

31. Cfr. VALDEAVEILLANO, *Sobre la prenda inmobiliaria*, *cit.*, pág. 16.

económicos próprios. Através do penhor imobiliário, aquele que necessitasse de dinheiro poderia dirigir-se a uma pessoa que tivesse capitais disponíveis e, em troca da importância mutuada, transferir-lhe, até ao momento do reembolso, a fruição de um seu prédio, segundo cláusulas que não obedeciam, como sabemos, a um paradigma único. Era, pois, uma operação que proporcionava ao credor uma forte garantia real e ao mesmo tempo, na modalidade mais corrente, uma remuneração vantajosa do seu dinheiro. Do ponto de vista do devedor, verifica-se, por um lado, que este sofria um desapossamento imediato do prédio que entregava ao mutuante, e, por outro lado, que deveria restituir, num futuro mais ou menos próximo, a soma recebida.

Logo, em face das características apontadas, parece legítimo concluir que o penhor imobiliário representava uma operação de crédito que, no fundo, só convinha aos que pudessem abrir mão, temporariamente, do rendimento integral de um seu prédio, sem ficarem desprovidos dos meios indispensáveis às despesas do viver diário; e, além disso, desde que a situação económica que motivara o negócio fosse um acidente em breve superado, porquanto se impunha a restituição da quantia mutuada.³² Tais razões levam-nos a admitir que este instrumento de crédito estava em princípio desaconselhado, sobremaneira, nas suas configurações mais rígidas, aos pouco afortunados, que formavam o grosso da população: a todos os que viviam de um escasso património rústico e ainda ao pequeno artesão ou comerciante dos núcleos urbanos que tivesse como exclusivo haver imobiliário a casa de habitação, na qual também exercia o seu ofício.³³

32. É curiosa a conclusão de GÉNESTAL, de que, na região por ele estudada, o *engagement immobilier* serviu apenas o crédito ao consumo, apontando dois motivos do negócio: uma situação aflitiva do devedor ou a sua partida para uma expedição longínqua, sobretudo à Terra Santa (*Rôle des Monastères*, cit., págs. 61 e segs.).

33. Quanto ao penhor imobiliário na história do direito de vários países, além dos já mencionados estudos de R. GÉNESTAL, H. PLANITZ e L. G. DE VALDEAVELIANO, ver: ALEXANDER FRANKEN, *Geschichte des französischen Pfandrechts*, I, *Das französische Pfandrecht im Mittelalter*, Berlin, 1879, PELTIER, *Du gage immobilier dans le très ancien droit français*, Paris, 1893, HAROLD DEXTER HAZELTINE, *Die Geschichte des englischen Pfandrechts*, 1907, F. POLLOCK e F. W. MAITLAND, *The History of English Law before the time of Edward I*, 2.ª ed., Cambridge, 1923, e CINZIO VIOLANTE, *Les prêts sur gage foncier dans la vie économique et*

Foi principalmente a este segundo grupo de pessoas —com certeza, as não menos necessitadas de capitais— que a compra e venda de rendas forneceu novas possibilidades económicas. Numa época em que o sistema de crédito pessoal se apresentava pouco praticável, permitiu a difusão do crédito com garantia real. Mediante este negócio, até o proprietário de um único prédio, cuja fruição se lhe tornava indispensável sob pena de desorganizar a vida, poderia obter dinheiro a troco de uma simple *pensio annua*. Nem abdicaria da posse do prédio onerado, que continuava aproveitando como anteriormente e sobre o qual lhe era mesmo possível, porventura, constituir novas rendas: nem tinha, jamais, que se preocupar com o reembolso do capital conseguido, a que podia dar uma aplicação livre e definitiva.

O confronto entre o penhor imobiliário e a compra e venda de rendas, do ponto de vista dos efeitos económicos, também pode ser encarado a respeito das utilidades que apresentavam para o investidor. Assim:

Toda a pessoa que desejasse aplicar o seus dinheiros através de empréstimos recuperáveis num futuro mais ou menos próximo tinha no penhor imobiliário um instrumento seguro e optimamente remunerador. Mas é manifesto que, em contrapartida, se tratava de um meio provisório de aplicação de capitais, que exigia de quem o praticasse a procura de um novo investimento para o dinheiro sempre que ele regressasse às suas mãos.

A compra e venda de rendas oferecia característica opostas. Quando aplicado em rendas perpétuas, o capital produzia um juro certo, sem necessidade de que voltassem a ocupar-se dele, embora essa natureza da operação requeresse um especial cuidado na fixação de uma taxa de juro suficientemente compensadora. Por outro lado, o investidor, como salientámos, não ficava definitivamente impossibilitado de recuperar a soma aplicada na constituição da renda: se não acordasse uma remição com o devedor, ainda lhe restava o recurso de transferir a terceiro o seu direito.

Tudo dependia, portanto, das circunstâncias e preferências de cada um. Pensa-se que as breves reflexões anteriores permitem avaliar as possibilidades potenciais dos referidos instrumentos de crédito.

sociale de Milan au XI.e siècle, in *Cahiers de Civilisation Médiévale*, V.e année, Poitiers, 1962, n.º 2, págs. 147 e segs., e n.º 4, págs. 437 e segs.

6 Chegamos ao termo da exposição. Nela se tentou, no quadro do direito português e confrontando-o com elementos de outros sistemas, uma análise de contratos agrários fundamentais da vida jurídica, económica e social da Idade Média, em que a riqueza era acentuadamente imobiliária. A formação desses negócios ocorreu, como verificámos, de modo espontâneo, pouco a pouco, realizada pelas exigências práticas e não em resultado de prévios conceitos ou modelos definidos pelo legislador. Aliás, o empirismo, que caracterizou mais ou menos todas as construções medievais, inclusive, no domínio da arte, produziu-se fortemente em relação ao direito³⁴.

Foram abordados dois contratos de exploração da terra, a enfiteuse e a complantação, ao lado de outros dois que desempenharam um papel muito importante na esfera das operações de crédito, a compra e venda de rendas ou censo consignativo e o penhor imobiliário. Ambos os primeiros, de harmonia com as concepções do tempo, se podem considerar um feliz processo de conciliação de interesses entre os que dispunham de terras por desbravar e os que possuíam a força do trabalho. Assim como os dois últimos contratos representaram uma sugestiva participação medieval no diálogo antiquíssimo e sempre renovado entre os que têm dinheiro disponível e os que dele precisam.

Trata-se, em suma, de negócios jurídicos que, partindo de um tronco comum, recebendo designações diversas e mostrando acentuados ou esbatidos particularismos regionais, até dentro do mesmo país,

34. Cfr. O. CREMER, *Der Rentekauf im mittelalterlichen Köln*, cit., págs. 14-15. A propósito de um livro de divulgação de RÉGINE PÉRONOUD (*Lumière du Moyen Age*, Paris, 1942), também R. DELATOCHE sublinhou, criteriosamente, o empirismo que mais ou menos preside a todas as criações dos séculos da Idade Média: "Qu'il s'agisse de l'organisation municipale, des guerres privées, de l'architecture, jamais on ne se trouve en présence d'un système préconçu. Toujours, au contraire, on rencontre une série de solutions pratiques de problèmes fragmentaires dont l'ensemble aboutit à la modification progressive des structures elles-mêmes. Pour reprendre la terminologie heureuse d'un économiste contemporain, Daniel Villey, le moyen âge n'a pas connu l'interventionisme de structure qui nous tente à l'heure actuelle, mais l'interventionisme de fonctionnement resté cher aux peuples anglo-saxons et qui, s'il n'exige pas moins d'audace, demande encore plus de sens pratique et plus de souci des résultats" (*Revue Historique de Droit Français et Étranger*, 4.e série, XXVI, Paris, 1948, pág. 156).

constituem, como logo de começo se destacou, um valioso e multidimensionado campo de observação para a história comparada. Essa interdisciplinaridade torna o tema bem atractivo e sempre estimulante a novas investigações.

MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA COSTA
Professor Catedrático da Faculdade de Direito
da Universidade de Coimbra e da Faculdade de
Ciências Humanas da Universidade Católica
Portuguesa, de Lisboa.