

**A importância da enfiteuse nas  
dinâmicas de produção documental  
– Pergaminhos avulsos do AMAP  
Sécs. XIII-XVI**

Maria de Fátima Carvalho Dias  
Rui Jerónimo Lopes Mendes de Faria  
Vítor Emanuel Mendes de Oliveira  
*Radiciis*, consultadoria (Família, Espaço e Património)



O presente trabalho resulta da catalogação de um conjunto de pergaminhos avulsos existentes no fundo do Arquivo Municipal Alfredo Pimenta em Guimarães, num total de 109 documentos, em escrita gótica-humanística cursiva, referentes aos finais da Idade Média.

Retratam na sua maioria a realidade enfiteutica que perpassa parte da Idade Média e se estende ao século XIX. A enfiteuse como instituição foi a principal responsável por enquadrar, à luz do direito, as relações entre homens e propriedade. Como subproduto desta relação contratual, os prazos subsistem ainda hoje como um documento fundamental não apenas para o estudo da evolução da propriedade, mas também para a história da família, toponímia etc. Com firme valor provatório, esta documentação prestou-se ao longo de gerações como documento de posse de um domínio útil.

Posto isto e antes de elencarmos o tratamento dos documentos analisados, achamos por bem desenvolver uma análise da realidade enfiteutica e sua evolução, pois devemos-lhe estas preciosas referências documentais.

Segundo Morais a enfiteuse foi conhecida dos gregos e herdada pelos romanos. Estes últimos aplicaram-na sobretudo «no *ager vectigalis*, isto é, na porção do *ager publicus* que, a princípio, o povo, depois, o senado concedia já aos municípios e aos colégios, já às corporações de sacerdotes, mediante uma renda anual chamada *annona* ou *vectigal*»<sup>1</sup>. Estes agentes por sua vez cediam a particulares estas terras, a título de arrendamento perpétuo, ficando os locatários obrigados a pagar certo *canon* durante esse período; tais terras constituíam a *ager emphyteuticarius*. A enfiteuse encontrava-se então associada à propriedade pública e não privada. Só a partir do século V da nossa era contagiara a esfera privada, consequência sobretudo do declínio da estrutura escravagista e da expansão do cristianismo:

Na evolução deste enquadramento sintetiza o Autor:

«(...) os meios ordinários de utilizar as propriedades rurais tinham-se tornado mais difíceis, os campos ficavam incultos, por não haver quem os cultivasse, e os latifúndios, concentrados mais que nunca num pequeno número de mãos, teriam ficado improdutivos, se a enfiteuse não tivesse vindo em auxílio dos particulares embaraçados nas suas riquezas. É então que a enfiteuse se introduz na vida civil e se torna um contrato normal, um acidente de cada dia»<sup>2</sup>

Com as invasões bárbaras a enfiteuse parece não desaparecer completamente, porém torna-se difícil discerni-la no seu estado puro no seio de um conjunto de instituições similares que com ela concorrem, tornando deste modo a sua permanência demasiado obscura. Tanto assim que «(...) quando o feudalismo se constituiu definitivamente sobre as ruínas do mundo romano, quando ele produziu e radicou as instituições que lhe eram próprias, ele absorveu a enfiteuse nos contractos particulares, com os quais ela se confundiu, e viciou de tal sorte a sua natureza, que se pode dizer que a enfiteuse propriamente dita, tal como a vimos estabelecida e usada no direito romano, quase desaparecera».<sup>3</sup>

É pois, entre a queda do Império e o debelar da Idade Média que assistimos ao surgimento de um diversificado número de vínculos entre homens, com similar expressão nas formas de exploração da terra. Tais vínculos, desdobrados numa plêiade gradativa de poderes ao longo da pirâmide social, cimentam relações simbióticas que encontram correspondência nos diversos conceitos de propriedade a que dão forma. Deste modo, sobre cada pedaço de terra poderá recair uma complexa rede de interesses, legitimados pelas relações que filiam os contratados, sejam de suserania, vassalagem, servidão etc. A todos compete assumir um conjunto de direitos e deveres sobre o mesmo bem. No fundo, o feudalismo como sistema socioeconómico, define um modelo de

<sup>1</sup> ALMEIDA, Alfredo Morais de, *Da Emphyteuse no Moderno Direito Civil Portuguez*, Coimbra, ed. Imprensa da Universidade de Coimbra, 1898, p. 27.

<sup>2</sup> *Idem*, p. 28; *Vid.* ANDERSON, Perry, *Passagem da Antiguidade ao Feudalismo*, 4ª ed., São Paulo, ed. Brasiliense, 1992, p. 113.

<sup>3</sup> *Idem*, p. 34.

relação com o solo que evidencia dois elementos essenciais: por um lado valoriza a relação de facto com o bem, através do forte vínculo que os homens estabelecem com a terra; por outro, giza um sistema hierarquizado, fundado numa lógica de relações homem a homem que desencadeia obrigações recíprocas.

Este sistema desenha um quadro multifacetado de relações que originam um conjunto de desdobramentos da propriedade de modo a criar uma pluralidade de domínios sobre uma mesma coisa.

Esta complexificação de relações que unem sujeito e objeto impedem o vingar de uma qualquer ideia de individualismo, expressando uma realidade distinta daquela que nos fizeram crer os autores liberais. A promiscuidade de direitos dificulta além do mais a assunção de um direito público e privado. Simultaneamente assistiu-se à inversão da centralidade que subsistia às relações do homem com a propriedade; agora, mais do que nunca, é a propriedade que qualifica um *status* familiar<sup>4</sup>. Alguns destes intrincados vínculos com a propriedade irão permanecer durante séculos.

Relativamente à disseminação da enfiteuse pelo território nacional, não é unânime entre os autores; se uns apontam para o período da reconquista, outros, asseveram sobretudo a sua plena existência a partir da vulgarização do *Corpus Juris Civilis* de Justiniano, entre os reinados de D. Afonso III e de seu filho D. Dinis. Não sendo nosso objetivo a análise deste processo, tomamos apenas como referência o trabalho de Cláudia Ramos, a partir do qual será possível aproximar a realidade vimaranense da segunda linha de autores<sup>5</sup>. Não menos duvidoso constitui a cristalização crescente das suas características, impondo-se como recurso privilegiado na consolidação da relação entre os homens e a terra. O certo contudo é que, independentemente do período em que massificou, a enfiteuse medieval, mantém diferenças claras face à simplicidade característica da enfiteuse romana.

Haverá, como é natural, que ter em conta o lato período que medeia o século X a XIII ao longo do qual se desenvolveu e cuja tendência evolutiva parece ter ocorrido com ganho do enfiteuta, tornando o sistema mais equilibrado entre partes. Se num período mais recuado poderão ter correspondência as palavras de Almeida, ao afirmar que, nestes tempos, os aforamentos não eram contratos, mas antes “leis impostas pelos dominadores” sem qualquer garante que defendesse o enfiteuta das extorções dos seus maiores<sup>6</sup>; o mesmo não poderá afirmar-se para o período Moderno. Ainda que defendendo, segunda a linda do mesmo autor, que tal cenário parece não ter sofrido alteração substancial com a publicação das *Ordenações do Reino*<sup>7</sup>; o certo é que a realidade, em função

<sup>4</sup> PELLERINO, Giovanni, «Evolução do Conceito de Propriedade: da “Função Social” à “Função Estrutural» in *Veredas do Direito*, vol. 2, Revista da Escola Superior Dom Hélder Câmara, n.º 3, jan.-dez., 2005, p. 39.

<sup>5</sup> A tipologia de empraçamento consignado pelas Ordenações Afonsinas torna-se mais frequente à medida que nos do limite superior do período analisado pela autora, que integra precisamente o Reinado de Afonso III. Tal associação constitui de facto uma possibilidade, todavia não resulta totalmente clarificada a questão; Vid. RAMOS, Cláudia Maria Novais Toriz da Silva, *O Mosteiro e a Colegiada de Guimarães (ca. 950-1250)*, vol. I, Dissertação de Mestrado, Porto, Faculdade de Letras da Universidade do Porto, 1991, pp. 41-42.

<sup>6</sup> Questiona-se então o autor:

«Que liberdade poderia ter um simples homem do povo, um humilde cabaneiro perante um grande senhor no seu castelo ou palácio, perante um abade no seu mosteiro, perante um cabido ou outro qualquer senhorio ou corporação, cercados de poder e prestígio que a aristocracia gozou, e do fanatismo e aparato religioso, que fizeram abater até os próprios reis perante a nobreza e o clero?».

Continua aclarando..

«Em tais contratos não podia haver liberdade, havia antes a necessidade e a coação moral.

Nesses tempos em que o direito de conquista era, em regra, o título do direito de propriedade, julgava-se que a enfiteuse era, da parte do senhorio, uma mera liberdade; dando isso lugar a que os enfiteutas sobrecarregados desumanamente e cruelmente com quotas excessivas, duras e extravagantes, reputassem ainda assim os senhorios que os oprimiam, como seus benfeitores». Um cenário de facto medonho que, embora possa encontrar referência relativamente a algumas das relações enfiteuticas estamos em crer que não poderá ser generalizado, pelo menos ao período em análise. O radicalismo com o Autor apresenta a sua visão, estará certamente imbuído do espírito liberal da sua época. Este facto, em nosso entender, impedem-no de, nos antípodas do sistema, observar relações subsidiárias que poderão ter ocorrido e escapam a uma visão tão estrita, in Alfredo Morais de Almeida (1898), *ob. cit.*, pp. 38-39.

<sup>7</sup> O seu alcance quedou-se pela regulação da nomeação e a sucessão dos prazos assim como na determinação dos direitos de opção e comisso, disposições decalcadas dos antigos costumes e do direito romano.

da mutualidade da concessão, tende a salvaguardar os direitos do foreiro à medida que nos aproximamos do final da Idade Média e início do período Moderno, como adiante notaremos. Num aspeto nos é impossível discordar, o enquadramento legal instituído pelas *Ordenações* foi claramente insuficiente para por cobro às dúvidas constantes que surgiam na regulação das matérias dos prazos. Tal facto causava uma «enorme confusão e incerteza nos tribunais» o que poderá indiciar, igualmente, uma tentativa de reivindicação de direitos de parte a parte, o que parece isentar o foreiro de uma obediência cega face a atitudes injustas e persecutórias do senhor.

Embora o formulário do contrato enfiteútico apresente determinado tipo de encargos que remetem ao antigo universo feudal, a realidade que nos é permitido constatar para os séculos XVI-XVIII, não se enquadra no cenário traçado por Almeida. Tanto assim que, a massificação do sistema, parece indicar uma resposta afirmativa do mesmo às necessidades sociais da época. Tanto senhoriais como foreiros reviam-se no sistema o que reforça o seu caráter mutualista. Além do que a malha social não se compunha exclusivamente de senhores e camponeses.

Desde o século XII-XIII, o crescimento dos centros urbanos permitiu o surgimento de grupos intermédios que terão a todo tempo uma palavra a dizer relativamente ao seu papel social. Olhando para Guimarães tornava-se difícil decalcar uma visão tão estria, porém, é-nos igualmente impossível negá-la caso nos cinjamos a determinadas franjas da sociedade<sup>8</sup>. Haverá contudo de analisar estas particularidades, que atribuem à ambiência social correspondentes relações de propriedade em função dos grupos sociais de pertença.

Em Guimarães cedo se sedimentou um enquadramento socioeconómico diversificado. Ora pelo fortalecimento do património do Mosteiro/Colegiada com as suas doações, ora pela instituição de cartas de feira, foi possível ao burgo desenvolver um conjunto de atividades subsidiárias à agricultura que, embora pouco atenuem a sua feição rural, marcarão de forma clara a sua paisagem social. Tais atividades atraem à vila as gentes do campo mantendo um regular fornecimento de mão de obra aos sapateiros, surradores, alfaiates, ferreiros, borzigueiros, barbeiros, tendeiros, almocreves, mercadores, etc. Qualquer deles mantém uma dependência umbilical à economia agrária que caracteriza o vasto termo e se estende às portas do burgo. Que seria da vila e suas atividades económicas sem o abastecimento do campo? Que seriam os curtumes sem as peles e a casca de carvalho? Que seria dos sapateiros e bainheiros sem o couro e dos alfaiates sem o linho e a lã? Mesmo que tais matéria primas provenham doutras regiões por intermédio dos mercadores da terra, as interdependências que se estabelecem têm na atividade agrária o seu principal motor. Falhando esta todo o tecido económico se ressentir. Não será difícil de imaginar a esterilidade sobrevinda caso o campo não sobressaísse nesta relação. Porém, esta vasta área rural conta com uma particularidade que talvez não se encontre paralelo noutras zonas do país. Excetuando o cabido da Colegiada, o rei, o concelho e alguns Mosteiros, os grandes proprietários estão longe de completar o quadro de possidentes desta região. De igual modo, os excessos que a História lhes atribui face ao desamparo dos que com eles partilham o domínio sobre a terra, deverão ter uma leitura mais cuidada num confronto permanente entre discursos e práticas, como adiante se analisará.

Tomemos o caso singular da Colegiada; além de se constituir um dos grandes possidente do concelho, talvez o maior, gozava de um conjunto de liberdade e privilégios extensíveis aos seus foreiros e que traziam ganhos reais às partes contratadas. Esta realidade não transparece dos prazos da instituição cujo discurso se limita a perpetuar fórmulas arcaicas da enfiteuse, pouco flexíveis e que poderão transmitir uma ideia errada da relação contratual.

Se mais não fosse, bastaria este enquadramento para impor um conjunto de reservas a qualquer visão que caracterize a relação enfiteutica como exploração pura do enfiteuta.

<sup>8</sup> Em particular os grupos que mantêm relações mais precárias com a propriedade, nomeadamente os subenfiteutas e determinado tipo de locatários, mais suscetíveis a sofrer os abusos de uma cadeia de relações da qual constituem geralmente a base.

Torna-se no entanto necessário dissecar em que medida a prática da enfiteuse, poderá ter contribuído para o benefício mútuo do senhor e do caseiro.

Citemos Viterbo relativamente à enfiteuse:

«(...) Segundo o espírito das nossa Leis antigas, então se dizia Emprazamento, quando o Senhor do terreno dava uma parte delle a quem o cultivasse, recebendo certo prémio, ou renda anual; transferindo porém o domínio directo dessa porção emprazada no Cultivador, ou Emfyteuta, que pelo tal contracto, Prazo ou Emprazamento a fazia inteiramente sua. Pelo contracto o Foro significando primeiramente liberdade, significou depois remuneração, ou prémio dado por essa liberdade de cultivar a terra alhêa. E daqui Afforamento, que era quando o Senhor do terreno mandava fabricar de 3º, 4º, ou 5º dos fructos, retendo sempre o domínio directo. Estes Afforamentos principiaram por um anno, depois por vida do Colono, e finalmente por três vidas, como se evidencia pelos nossos antigos Documentos. El-Rei D. João I declarou, que as terras, que se lavravão a 3º, 4º, ou 5º, podiam gozar de isenção de Jugada: isto fez, que muitas terras emprazadas se mudassem para afforadas», estabelecendo nesta prerrogativa a diferença entre Emprazamentos e Aforamentos, expressa na Ordenação Livro 2, Tít. 35, § 7 (...)»<sup>9</sup>.

Esta instituição típica o enquadramento relacional que presidiu às relações homem/terra durante a Idade Média e se perpetuou ao longo do período Moderno. Na sua origem, o sistema enfiteutico formaliza o desmembramento da propriedade em função de dois vínculos ou domínios distintos: o *directum* e o *utile*. Neste sentido o suserano, titular do domínio *directum*, cedia parte desse domínio ao vassalo, com o intuito deste o cultivar e benfeitorizar, assumindo assim o domínio *utile*. O enfiteuta poderia também transferir parte do seu direito a outrem, através da subenfiteuse, dilatando o número de relações de dependência que se estabeleciam sobre um mesmo bem. Deste modo, o sistema enfiteutico viabilizava uma estrutura social onde um punhado de proprietários detinha o domínio direto e, na impossibilidade de garantir pessoalmente a viabilidade económica destas propriedades, cediam parte deste domínio noutros. Estes refletiam, pela sua relação com a propriedade, um *status* inferior ao do direto senhorio. O quadro tipificado ou generalista da enfiteuse é este, transpô-lo à realidade vimaranense, embora possível, merecerá algumas cautelas, tendo em conta a salvaguarda das especificidades regionais.

O punhado de grandes proprietários está já identificado, porém, como nos foi oportuno referir, a propriedade não era exclusiva destes grupos. Isto conclui José Mattoso, tendo por base as inquirições do século XIII. Para este Autor na região vimaranense, a quantidade de alódios era muito grande e o solo estava, em grande parte sujeito ao monarca. Aqui, a nobreza, longe de atingir a grandeza de outras regiões do país, tem expressão sobretudo na pequena nobreza ligada à administração. Consequentemente, não tem força suficiente para «reivindicar com sucesso a manutenção de direitos sobre o benefício feudal», ainda menos se encontram capazes «de absorver a maioria da propriedade livre». A terra foi distribuída por prestameiros que, embora dando origem a nobres, eram descendentes recentes de cavaleiros vilãos «pois os nobiliários nada dizem deles para além de ascendentes que se podem situar no fim do século XII»<sup>10</sup>. Na mesma linha afirma que muitos dos préstamos são indubitavelmente concedidos a não nobres, apontando o exemplo dos Rochelas e de Ruber de Lila, certamente burgueses vimaranenses de origem estrangeira<sup>11</sup>. Como resultado, abundava a propriedade não privilegiada, que poderia ser adquirida, sem grandes dificuldades pelo funcionalismo régio, pelos eclesiásticos ou mesmo burgueses<sup>12</sup>.

<sup>9</sup> VITERBO Joaquim de Santa Rosa de Viterbo (1865), *Elucidario das palavras, termos e frases, que em Portugal ...*, Tomo 1, Lisboa, Ed. A. J. Fernando Lopes. 1865, p. 282.

<sup>10</sup> MATTOSO, José, "As famílias nobres da região de Guimarães no século XIII" in *A Nobreza Medieval Portuguesa, a família e o poder*, Lisboa, Estampa, 1981, p. 321.

<sup>11</sup> *Idem, ibidem.*

<sup>12</sup> *Idem, ibidem.*

É neste contexto que se enquadra a moldura humana de Guimarães e lhe marca definitivamente a alma! Aqui o nobre defrontará necessariamente o acérrimo defeso da população ao recobro dos direitos e regalias conquistados.

Enquadrar esta malha social e relacioná-la com a enfiteuse exige uma análise das especificidades do sistema de modo a compreender se a relação desigual que lhe está adscrita assenta exclusivamente na exploração pela exploração, do senhorio ao foreiro, ou se, pelo contrário, poderá provir dividendos reais às partes contratadas.

Os prazos tratados que encontramos nos fundos do AMAP enquadram diversas tipologias definidas pelo direito enfitêutico e que variam segundo:

1) Tempo de duração, classificando-se como:

1.1) *perpétuos*, sem limitação de tempo, designados por *fateusim* ou *enfatiota*;

1.2) *temporários*, designados de prazos de vidas, concedidos a determinado número de vidas ou gerações, por regra três, findas as quais o prazo retornava ao senhorio.

Os prazos temporários variam ainda tendo por base o modo de sucessão:

1.2.1) *prazos de nomeação livre*: quando qualquer das vidas no prazo tinha liberdade de nomear o sucessor

1.2.2) *prazos de nomeação restrita*, quando o contrato ou investidura determinavam as pessoas a suceder.

Os *prazos de nomeação restrita* poderão subdividir-se em dois tipos:

1.2.2.1) *prazos familiares puros* ou de geração, que obrigavam a nomeação a recair na família da pessoa da primeira vida, a extinta qual recairia o domínio útil nas mãos do senhorio direto,

1.2.2.2) *prazos familiares mistos*, facultavam a possibilitavam de, à falta de pessoas da geração do foreiro, a livre nomeação deste a quem quisesse.

Como último elemento de diferenciação, a qualidade dos seus proprietários, fossem eles leigos (prazos seculares), ou instituições religiosas (prazos eclesiásticos). Estes últimos impunham as *Ordenações* a obrigatoriedade de contrato escrito e, ao contrário dos prazos seculares, bastavam dois anos de atraso no foro para que o foreiro ficasse sujeito à pena de comisso, isto é, à perda do prazo<sup>13</sup>. Já àqueloutros não assistia a obrigatoriedade da escritura, prescindível quanto à substância do contrato, porém indispensável como prova dele em juízo; nestes prazos apenas haveria lugar a comisso passados três anos de atraso no pagamento.

Haverá no entanto que empreender uma fugaz incursão a algumas das terminologias relacionadas com este universo, em especial as que definem os encargos enfitêuticos, tendo em vista o seu recurso necessário ao longo da nossa reflexão.

**Foro** - tributo que se paga por uma propriedade aforada ao senhorio direto; pode ser pago em dinheiro e/ou em géneros (trigo, milho, centeio, cevada ou outros frutos da terra e galinhas e frangos)<sup>14</sup>.

**Renda** – o fruto em espécie ou dinheiro, que alguém cobra das suas herdades, ofícios ou benefícios, e de que vive, ou o que se paga por alguma herdade arrendada<sup>15</sup>.

**Pensão** – o que se paga pelo logro e gozo de uma terra ou herdade arrendada. Parte da cõngrua ou benesses de um benefício, que o beneficiado dá a alguém, em virtude de mandado pontifício<sup>16</sup>.

<sup>13</sup> Alfredo Morais de Almeida (1898), *ob. cit.*, pp. 44-46.

<sup>14</sup> SILVA, António de Morais, *Diccionario da lingua portugueza*, vol 2, Lisboa, Oficina de Simão Thaddeo Ferreira, 1789, p. 50; BLUTEAU, Raphael, *Vocabulário Portuguez e Latino, Aulico, Anatómico, Architectonico...*, Volume IV, Coimbra, Collegio das Artes da Companhia de Jesu, 1712-1728, p. 179.

<sup>15</sup> Raphael Bluteau (1712-1728), *ob. cit.*, vol VII, p. 244; António de Morais Silva (1789), *ob. cit.*, vol. II, p. 597.

<sup>16</sup> SILVA, António de Morais, *ob. cit.*, vol. II, 1789, p. 429.



**Censo** – renda de alguns bens de raiz que se pagam ao senhorio direto. Contrato surgido no seio de uma “compra” imobiliária no qual se determina o pagamento de determinada soma em cada ano, obrigando-se o comprador a pagá-la ao vendedor do domínio direto e útil; a este se designa *censo reservativo*. Existe ainda o *censo consignativo* que se constitui quando sobre um prédio ou propriedade se impõe determinada soma, ou capital, *in perpetuum*, ou até certo número de vidas, obrigando os foreiros a pagar anualmente em géneros ou dinheiro<sup>17</sup>. O censo consignativo pode ser remido através da entrega total do capital ao “comprador”. Normalmente é associado ao “crédito agrícola”.

**Comisso** – delito de não pagar a pensão que resultava na perda do prazo, assume entretanto uma significação mais lata ao enquadrar no comisso o incumprimento de qualquer obrigação enfiteutica<sup>18</sup>.

**Laudémio** – é a quantidade que se paga ao senhorio em recompensa de ele consentir na alheação e de ceder do seu direito de prelação; na região vimaranense era também designado por domínio.

**Prelação** – direito de precedência na compra que cabia ao senhorio, isto é, sempre que o foreiro pretendesse vender o seu domínio útil, caberia ao senhorio o primeiro direito de compra, dando tanto pelo tanto, isto é, deveria igualar qualquer proposta de compra que fosse feita ao foreiro.

**Luctuosa** – o que se paga ao senhorio direto pela extinção de cada uma das vidas no prazo, por regra a quantia do foro anual.

Este elencar torna-se pertinente em virtude da necessidade de clarificar alguns destes conceitos. Em particular no que concerne aos termos renda, foro e pensão, que surgem sequenciados no conteúdo documental numa espécie de sinonímia que dificulta qualquer tipo de diferenciação entre eles. Este facto torna inevitável a reprodução da mesma realidade semântica, embora ressaltando, pelo glossário acima, a identidade de cada um dos termos.

Outra distinção que caberá realizar é a que se estabelece entre os termos prazo e *casal*. O termo prazo refere-se a qualquer propriedade de raiz, cujo senhor concede a outrem o domínio útil, em vidas ou fateusim, impondo-lhe certa pensão ou foro<sup>19</sup>. Relativamente ao *casal*, Bluteau define-o como uma «casa no campo com terras de pão»<sup>20</sup>; ou seja, uma unidade de exploração agrária. Não sendo opinião unânime, a historiografia converge no sentido de identificar o *casal* como uma célula de organização dominial resultante do desmembramento das antigas «*villae*» romanas. Difundiu-se nos finais da Idade Média assumindo-se como a unidade de exploração agrária por excelência<sup>21</sup>. Sobre ele recaíam um conjunto de imposições senhoriais, podendo mesmo considerar-se uma unidade fiscal<sup>22</sup>. Definir-lhe dimensões será sempre tarefa difícil, se é que mesmo exequível, dada a sua estrutura variável.

<sup>17</sup> *Idem*, vol. I, p. 372; BLUTEAU, Raphael, *ob. cit.*, vol. II, 1712-1728, p. 237.

<sup>18</sup> BLUTEAU, Raphael, *ob. cit.*, vol. IX, 1712-1728, p. 249.

<sup>19</sup> *Idem*, vol. VI, p. 676.

<sup>20</sup> Dentre a vasta bibliografia sobre o tema notamos a que nos parece mais relevante: GONÇALVES, Iria, «Da Estrutura do Casal nos fins da Idade Média» in *História e Crítica*, n.º 7, Março, Lisboa, 1981, pp. 60-72; *Idem*, *O Património do Mosteiro de Alcobaça nos séculos XVI e XV*, Lisboa, Universidade Nova de Lisboa, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, 1989, pp. 168-183; COELHO, Maria Helena da Cruz, *O Baixo Mondego nos Finais da Idade Média*, II vol., Lisboa, Imprensa Nacional da Casa da Moeda, Estudos Gerais, Série Universitária, [1983]-1989, pp. 98-108; AMARAL, Luís Carlos, *S. Salvador de Grijó na segunda metade do século XVI: Estudo de Gestão Agrária*, Lisboa, Edições Cosmos, 1994, pp. 37-39; CORREIA, Francisco Carvalho Correia, *O Mosteiro de Santo Tirso, de 978 a 1588. A silhueta de uma identidade projectada no chão de uma história milenária* (dissertação de Doutoramento apresentada à Faculdade de Geografia, História e Arte da Universidade de Santiago de Compostela), vol. I, Santo Tirso, Ed. Câmara Municipal de Santo Tirso, 2009, p. 235.

<sup>21</sup> SAMPAIO, Alberto, *As villas do Norte de Portugal*, Lisboa, ed. Veiga, 1979, pp. 72, 135-136. BARROS, Henrique de Gama, *Administração Pública em Portugal nos séculos XII a XV*, 2ª ed., dir. por Torcato de Sousa Barros, Lisboa, Sá da Costa, vol., IV, 1945-1954, pp. 35-36; COSTA, Avelino de Jesus da, *O bispo D. Pedro e a organização da Diocese de Braga*, vol. I, Coimbra, Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, Instituto de estudos Históricos Dr. António de Vasconcelos, 1959, p. 214; MARQUES, António Henrique de Oliveira, *Introdução à História da Agricultura em Portugal*, Lisboa, Edições Cosmo, 1968, pp. 106-107; GONÇALVES, Iria Gonçalves, *ob. cit.*, 1981, p. 169.

<sup>22</sup> AFONSO, Ana Maria, «O casal Transmontano no dealbar da Idade Moderna», in *Actas do III Congresso Histórico de Guimarães, D. Manuel e a sua Época*, vol. IV., Guimarães, Ed. Câmara Municipal de Guimarães, 2001, pp. 336-361.

Numa acareação entre os termos prazo e *casal* resultam dissensões quase inultrapassáveis que dificultam a assunção de uma sinonímia entre eles. Aos prazos correspondem propriedades de natureza e dimensão diversas, que não necessariamente *casais*. Consequentemente, não é tácito que a cada *casal* corresponda um prazo, bem como o inverso, isto é, a cada prazo corresponda um *casal*.

Margarida Durães refere que «embora a complementaridade dos seus elementos constitutivos permitissem a formação de uma só unidade de exploração agrícola, o *casal* era, em geral, dividido em várias subunidades culturais – os prazos. Porém, o prazo não era uma unidade fundiária como também não era uma unidade de exploração (...). Raramente [o prazo] compreende todos os elementos do *casal*, encontrando-se este dividido em vários prazos e explorado por vários foreiros»<sup>23</sup>. Ainda que esta realidade possa ser constatada já no século XVI, estamos em crer que seria mais comum aos séculos seguintes, em função da uma maior pressão sobre a terra motivada pelo aumento populacional<sup>24</sup>.

Sendo o emprazamento um recurso generalizado, cada uma das tipologias identificadas conduzia a diferentes relações com a propriedade. Os prazos *fateusim* assumiam para os foreiros um encargo menos oneroso com a possibilidade de, mantendo a valorização da propriedade e a renda fixa, a conservarem para sempre dentro da linhagem. Já nos prazos de vidas a situação era radicalmente diferente; findas estas, as propriedades retornavam aos senhorios, com prejuízo direto para o foreiro que acabaria por perder o investimento aí realizado, não apenas por ele, mas também pelas vidas que o antecederam. Nestas circunstâncias, o ganho revertia para o senhorio que via a propriedade valorizada sem obrigatoriedade de manter qualquer vínculo à linhagem do foreiro além das vidas do prazo. Assentavam estas determinações no desejo do senhorio conservar intacto o domínio direto que poderia sair comprometido caso o prazo passasse de vidas a *fateusim*. Acontecia por vezes que a falta de documento escrito do momento de investidura era aproveitado pelos foreiros para convenientemente se eximirem aos encargos, resultando com frequência «num cortejo de conflitos e demandas»<sup>25</sup>, o que contribuía para enfraquecer o domínio direto.

A tipologia do contrato e conseqüente forma de exploração da propriedade estava associado, em certa medida, ao tipo de imóvel contratado. As terras *sesmeiras*, por exemplo, uma vez que exigiam dos foreiros maior investimento, eram emprazadas em *fateusim* como forma de os compensar. Já os meios de transformação como os moinhos eram sujeitos a contratos de arrendamento por um curto período de anos, pois como meios de capital interessava aos senhorios atualizar as rendas (para cima ou para baixo) conforme as vicissitudes económicas.

Dado que estamos numa região densamente povoada onde grande parte da propriedade conta com séculos de exploração, os prazos *fateusim* são pouco frequentes e estão geralmente associados ou à câmara ou ao duque enquanto administrador das propriedades reguengas. Já o cabido da Colegiada, a par dos mosteiros de São Domingos, São Francisco e da Costa, bem como os proprietários privados, recorrem sobretudo aos prazos de três vidas para garantirem a exploração dos seus imóveis.

Como vemos, o sistema *enfiteútico* acarreta, em função dos diferentes prazos, *fateusim* ou de vidas, encargos diversos face à propriedade e, naturalmente diferentes relações entre os detentores do domínio direto e útil.

<sup>23</sup> DURÃES, Margarida, *Herança e sucessão: leis, práticas e costumes no termo de Braga (séculos XVIII – XIX)*, vol I, Tese de Doutoramento, Braga, Universidade do Minho, 2000, pp. 159-160.

<sup>24</sup> Guiados por esta linha de pensamento defendemos que, apesar da grandeza variável, os casais incluíam uma variedade de parcelas de terra além dos seus elementos nucleares, nomeadamente «a casa da habitação, suas dependências imediatas, e ainda outros logradouros como hortas e cortinhas», que se constituiriam bastantes para assim o designar in GONÇALVES, Iria, *ob. cit.*, 1981, p. 62. À medida que nos aproximamos do século XVII, a fragmentação destas unidades parece acentuar-se «a um ritmo mais lento ou mais vivo consoante a conjuntura económica, os interesses do senhorio ou mesmo a legislação fiscal e sucessória dos períodos subsequentes», como nota DURÃES, Margarida Durães, *ob. cit.*, vol. I, 2000, p. 160.

<sup>25</sup> DUARTE, Luís Miguel e AMARAL, Luís Carlos, «Prazos do Século e Prazos de Deus» in *Revista de Faculdade de Letras, História*, II série, vol. I, Porto, Faculdade de Letras da Universidade do Porto, 1984, p. 106.

Embora gerando diferentes dinâmicas relacionais, qualquer destas realidades não se encontrava isenta de conflitualidade. Não poderemos esquecer que estamos perante contratos e mesmo no caso dos prazos de vidas, frequentemente blindados com imposições contratuais que desencorajavam o recurso aos tribunais, estas aconteciam<sup>26</sup>.

A questão que se coloca é saber até que ponto a enfitese constituía de facto uma relação contratual desfavorável ao foreiro? Do ponto de vista deste havia um ganho imediato, o prazo seria talvez a única forma de ter acesso à terra e, deste modo, garantir a subsistência do agregado através da sua exploração. Claro está que, ainda que fortemente onerados, estes não teriam qualquer interesse na celebração do contrato caso não tivessem ganhos reais, ou pelo menos a sua perspectiva. É certo que para muitos, saldadas as rendas, foros e outros encargos, pouco mais restaria do que o básico à satisfação das necessidades diárias de sobrevivência. Aos que nem isso conseguiam, um caminho apenas haveria que trilhar... o abandono da terra. Esta, de facto, seria a alternativa viável, pois o acumular de rendas não saldadas teria um desfecho ruinoso caso a família não se livrasse do encargo. Em tais casos o senhorio, como em alguns prazos se determina, poderia penhorar os bens do foreiro de modo a salvaguardar o seu direito.

Parece contraditório imaginar um tal sistema que, apesar de fortemente oneroso para o foreiro, se tenha mantido durante séculos pactuando uma notória estabilidade durante gerações como se depreende das renovações de prazos no seio da descendência dos anteriores foreiros. Obviamente não estamos em condições de aferir, com certeza, até que ponto esta visão foi ou não mistificada por alguma historiografia, porém, se é certo que muitos sentiam na pele o peso das imposições senhoriais, outros, pelo contrário, gozavam menores encargos ou até mesmo algumas liberdades e privilégios<sup>27</sup>.

Assenta esta diferença, antes de mais, no tipo de senhores que encontramos a definir os empraçamentos. Em Guimarães destacam-se sobretudo os prazos eclesiásticos encabeçados, ora pelo poderoso Cabido da Colegiada, ora pelos Conventos da Costa, São Domingos e São Francisco, bem como os das muitas igrejas que herdaram o património de antigos mosteiros, transformados alguns deles em comendas novas. Entre estes é certo que encontramos diferentes liberdades associadas aos prazos, uns, bem mais onerosos que outros.

Em todos eles há contudo um elemento que se destaca, a salvaguarda do direito dominial de dispor da propriedade findas as vidas, sem qualquer retorno aos detentores do domínio útil ou a seus herdeiros.

Perante esta realidade, inúmeras são as questões que podem colocar-se, todavia, uma em particular nos intriga. Olhando ao clausulado dos prazos fica a imagem de um sistema blindado de proteção ao senhorio e seus interesses em prejuízo do foreiro, contudo por que razão os foreiros se comprometem continuamente a realizá-los? Necessidades de sobrevivência? Certamente... No entanto, custa-nos a crer que, além da satisfação desse limiar não houvessem ganhos efetivos para os foreiros. Tentaremos analisar este ténue equilíbrio percebendo se, de facto, a relação enfitêutica assentava exclusivamente na ação exploratória do senhorio, compondo ou não a imagem que sobressai do discurso documental reiterada pela historiografia sobre o tema<sup>28</sup>. Confessamos que temos algumas reservas na generalização desta imagem face a determinados cenários que nos transmitem

<sup>26</sup> Eram frequentes os casos em que os senhorios faziam responder os foreiros por qualquer demanda que sobre o prazo recaísse imputando-lhes os gastos mediante a hipoteca da fazenda destes.

<sup>27</sup> A exemplo os Privilégios das Tábuas Vermelhas do Cabido da Colegiada Os privilégios das Tábuas Vermelhas, constituem uma compilação de privilégios concedidos pelos vários monarcas à Igreja de Santa Maria, ainda aquando Mosteiro e, depois, já Colegiada Real, assim chamados por se inscreverem numa carta escrita em pergaminho, encadernada entre duas tábuas de marroquim vermelho e encerrada numa bolsa do mesmo marroquim. Os mesmos privilégios serão confirmados em Estremoz, em janeiro de 1497, por carta de D. Manuel I e por D. João III, por carta dada em Almeirim em fevereiro de 1526. Muitos destes privilégios eram extensíveis aos caseiros, isentando-os de diversos para com a administração central. Vid. António José Ferreira Caldas (1996), *Guimarães, Apontamentos para a sua História*, parte I, 2.ª Edição, Guimarães, CMG/SMS, p. 312-314.

<sup>28</sup> CORREIA, Francisco Carvalho Correia, *ob. cit.*, 2009, pp. 233-251, o autor chega mesmo a intitular o ponto 7.14.2 como "a vil exploração dos reendeiros", *Idem*, p. 248.

vivências de abundância de alguns foreiros. Aliás, tendo em conta o espírito de qualquer contrato, torna-se difícil compreender uma tão larga margem de considerações lesivas que, objetivamente, se extraem do discurso enfiteutico.

Por muito onerosas que se possam considerar tais imposições é de crer que os proventos retirados do usufruto da terra se perspetivassem como suficientes para colmatá-las, caso contrário, não interessariam ao foreiro. Poder-se-á quanto muito sublinhar que, em alguns destes prazos, as condições impostas definem uma ténue fronteira entre o oneroso e o lesivo, estreitada ainda mais face a algumas adversidades enfrentadas pelo foreiro, fossem os maus anos agrícolas ou a doença súbita da força de trabalho. Neste entender, a aferição dos elementos em jogo conta com outras variáveis a ter em conta, como por exemplo a “qualidade” do foreiro.

Muitos dos designados “lavradores honrados” poderiam ter em mão mais do que um prazo, por isso, melhor que qualquer outros estariam em condições de assumir contratos, uma vez que, economicamente mais protegidos poderiam suprir a renda mesmo em ano de má colheita ou contratar mão de obra no caso de incapacidade temporária de trabalho. Claro está que este grupo de lavradores abastados não constituiria a maioria da população. Muitos outros enfrentavam sérias dificuldades no pagamento das rendas como nos dão nota muito das escrituras notariais.

Ainda que os encargos fossem onerosos, o sistema enfiteutico revelou-se suficientemente eficaz na regulação das relações entre homens e propriedade, caso contrário não permaneceria ao longo de tantos séculos. Ao transpor a orgânica social e suas hierarquias para os diversos conceitos de posse que define, alcançou a estabilidade necessária para perdurar.

Caberá agora lugar a uma análise mais atenta do momento da cessação dos prazos de vidas. Revertendo o domínio útil novamente para o senhorio, o momento poderia, em último caso, suscitar alguma tensão entre as partes caso o senhorio não renovasse o prazo na geração da última vida. Aliás, esta circunstância crítica da relação contratual sugere-nos inclusive algumas interrogações. Compensaria o rendimento da propriedade o investimento nas benfeitorias no decurso das vidas no prazo? Não compensando, haveria lugar a algum tipo de indemnização aos foreiros caso o senhor não renovasse o prazo na geração destes? Tudo indica que nos prazos de vidas o sistema enfiteutico fora moldado para escudar os senhorios diretos de qualquer presunção de direitos perpétuos por parte dos foreiros. Consequentemente a resposta a esta última interrogação seria negativa. Relativamente à primeira questão será difícil obter resposta cabal, uma vez que não possuímos elementos diretamente relacionáveis que nos permitam aferi-lo com certezas. Mas este facto não obsta à formulação de uma opinião assente na aparente estabilidade que emerge das renovações dos prazos. Caso a propriedade constituísse uma fonte contínua de despesa, seria difícil ao foreiro cumprir as condições expressas no contrato; como tal, cairia em comisso e perderia a propriedade. Depreende-se assim que, quanto mais estável e duradouro fosse o elo entre os contratantes, maior seria a capacidade da propriedade aportar ganhos reais ao enfiteuta.

Na mesma linha de pensamento, poderemos afirmar que, independentemente do senhorio, cumprido o contratualizado, nada obstava contra uma possível renovação do prazo. Antes pelo contrário, seria do interesse deste renová-lo. Porém, na hipotética situação de outros interesses (surgidos de relações privilegiadas do senhorio) se imporem contra a renovação, em que circunstâncias ficariam os herdeiros das vidas cessantes? Naturalmente numa situação bastante difícil, dado que seriam privados do seu meio de subsistência e dos frutos dos investimentos das vidas cessantes. Em tais casos seria legítimo que os foreiros se sentissem lesados.

O desfecho desta situação verteria para o crucial momento da investidura do prazo e das condições imposta no contrato. Fosse a condição da não renovação expressa no documento, pouca margem haveria para o foreiro, ainda que intentasse recorrer à justiça. Porém teimamos: seria esta a realidade comum no período em análise? Ou, pelo contrário, o formulário do contrato refletiria a herança de um direito enfiteutico cristalizado que não alinhava com a prática quotidiana? Vários são os indícios que dão força a esta última interrogação.

O domínio útil pressupunha um direito que assistia não apenas às vidas cessantes como às dos seus herdeiros. É com base na renúncia deste direito no senhorio direto que se efetiva o novo contrato.

O direito de renovação consubstancia no fundo o direito de prazo, sancionado pelas vidas nele contidas, mas que, com o tempo irá evoluir para o direito de renovação, reconhecendo o esfoço e investimento do caseiro na melhoria da propriedade e promovendo a estabilidade contratual, benéfica a ambos.

Um cenário que não contemple a renovação, ainda que diante do cumprimento escrupuloso do foreiro, lese fortemente esta parte. Seria de interesse que no horizonte deste não permanecesse esta dúvida, pois poderia constituir um entrave à salutar manutenção do contrato. Senão vejamos, que afincos teria um foreiro sabendo de ante mão que a sua linhagem iria perder o investimento nas benfeitorias do prazo? Diante tal situação, os foreiros poderiam compreensivelmente relaxar no cumprimento das suas obrigações contratuais, ainda que correndo o risco de perderem o prazo. No limite, os descendentes da última vida poderiam recusar-se a abandonar o casal ou, pior ainda, atentar de forma deliberada contra as suas benfeitorias. Parece claro que tais constrangimentos constituíam um obstáculo ao melhoramento da exploração agrária o que não interessava a ninguém. De facto estes são os cenários que se inferem da própria legislação.

Veja-se, por exemplo, o Livro II fól.: 35 e 43 das *Ordenações Manuelinas* que inscrevem:

«... é sabido por experiência, que as heranças, que se em pessoas aforam, cada vez sam mais danificadas por aquelles que as assim tem de foro nom quererem nellas despender cousa algua, por onde nom tam soamente as Cidades, Villas e Lugares de Nossos Reynos, onde as taees heranças estam, sam danificadas, e desnobrecidas, mas ainda os proprios Senhorios recebem perda dos dictos foros, por nom acharem por ellas (quando espedem as vidas), os foros que lhes dauam aquelles per quem espedem, por causa de seu dãnifcamento...»<sup>29</sup>.

Esta referência faz supor que as despesas na manutenção dos prazos não compensariam os foreiros na vigência das suas vidas, fazendo com que estes, mesmo sobre a ameaça do comisso, descurassem as obrigações contratuais.

### O direito de renovação

Que a realidade enfiteutica contemplava a prerrogativa dos senhorios não serem obrigados a renovar o prazo na geração da última vida, parece não oferecer dúvidas. Isto nos prova, ora o conteúdo do discurso enfiteutico; ora sua prática, como se deduz pela legislação mencionada. No entanto resta saber até que ponto tal prática constituía de facto uma realidade corrente, ou, pelo contrário, seria um recurso esporádico no seio da relação contratual<sup>30</sup>.

Como se disse de início, a enfiteuse enquadrava antigas práticas feudais e, tal como aquelas, agregou um conjunto de determinações arbitrárias que decalcam o desnível social existente entre senhorio e foreiro, onerando estes em favor daqueles. Esta situação pode ter gerado uma certa instabilidade contratual, sobretudo se, findo o contrato, uma das partes se sentisse lesada. Todavia, embora resguardados contra as investidas dos foreiros

<sup>29</sup> Citado por BARROS, Henrique de Gama, *ob. cit.*, Volume VIII, 1945-1954, p. 199, nota 1.

<sup>30</sup> A renovação tem sido um dos temas mais discutidos pela literatura jurídico-enfiteutica, COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Origem da enfiteuse no direito português*, ed. Coimbra, Coimbra, 1957, p. 193, nota 78, reúne algumas dessas opiniões, referindo Pereira Caldas como defensor da renovação que considera «acolhida pela *communis opinio* a obrigação de renovar, tornando-se esta a doutrina corrente na praxe; Cordeyro manifesta-se contra, dizendo que Caldas foi motivado pelo seu próprio interesse e não pela justiça; Melo Freire segue pacificamente a opinião dominante; Cardoso da Costa levanta de novo a contenda; Lobão adota um posição intermédia e, finalmente, Coelho da Rocha, aceita a renovação com a maior amplitude».

que pretendessem aligeirar os encargos contratuais, os senhorios acabaram por perceber que a conflitualidade surgida no seio desta relação seria nociva às benfeitorias do prazo, em especial nos casos de recusa de renovação. O empenho do foreiro acrescia se, no seu horizonte, mantivesse implícita a possibilidade de renovação do prazo na sua geração.

Foi provavelmente esta perceção, aliada a uma necessária estabilidade contratual, que transformou a renovação numa prática corrente, apesar de o documento escrito nunca lhe fazer menção.

À medida que avançamos no século XVI e século XVII crescem os documentos intitulados «instrumento de renúnciação de direito de terceira vida e novo prazo», que no fundo constituem uma espécie de renovação. O prólogo de tais documentos declara a prática da renovação mediante a renúncia da terceira vida e o novo prazo feito, ou no renunciante, ou num seu herdeiro. Consta-se deste modo que a montante, o documento reconhece de forma explícita uma prática que negada a jusante ao declarar que findas as vidas, o prazo tornará ao senhorio sem qualquer obrigação para com o foreiro. Deste modo o senhorio evita comprometer-se diante de qualquer cenário futuro além das três vidas, mantendo intacta a liberdade de dispor da sua propriedade.

Entendendo o direito de renovação como um importante elemento da estabilização da relação enfiteutic, importa analisar em que condições este se efetivou. Ao que tudo indica esta prerrogativa do foreiro surgiu não por imposição da lei do contrato que, como se disse, não a contemplava, mas antes em função do costume. Sem possibilidade de precisarmos quando se fundou tal prática, resta a certeza de que seria já corrente no final do século XV, pelo menos em Guimarães.

Relativamente ao restante território tomamos em contra outro indicador. Nas cortes de Évora de 1490, os procuradores dos concelhos sugerem a D. João II a intercessão junto da Santa Sé, para autorizar que os foros eclesiásticos passassem das tradicionais três vidas a «enfatiotas»<sup>31</sup>. Esta atitude dos procuradores do concelho teria como preocupação imediata a proteção dos foreiros face às usurpações dos senhorios que, insensíveis ao sentido de justiça, se recusavam a renovar os prazos na geração daqueles. Subentende-se pois que a prática da renovação não seria ainda generalizada e muitas seriam ainda as gerações lesadas pela não renovação do prazo.

De igual modo se infere que os foreiros clamavam, junto dos seus representantes, alterações ao sistema de emprazamento em vidas, indiciando a existência no seio da relação enfiteutic de forças de resistência, fruto de um choque de interesses capaz de pôr em causa a estabilidade contratual.

Sobre a questão da renovação Lobão embora não ofereça grandes esclarecimentos adota uma opinião intermédia. Pronuncia-se contudo contra a opinião de Caldas Pereira, que considerava a renovação como *communis opinio*, sendo, segundo este autor, doutrina corrente na praxe da enfiteuse. Contrapondo-o Lobão afirma que « (...) até o tempo do Rei D. Manoel, nem se praticava o direito da renovação, nem havia no senhorio precisa obrigação de renovar (...)»<sup>32</sup>.

<sup>31</sup> BARROS, Henrique Gama, *ob. cit.*, vol. VIII, 1945-1954, p. 199.

<sup>32</sup> LOBÃO, Manuel Almeida de Sousa, *Tractado pratico e critico de todo o direito emphiteutico conforme a legislação e costumes deste Reino e uso actual das Nações*, vol II, Lisboa, Ed. Imprensa Nacional, 1857, § 1056, cap. II, Art. II, pp. 149 e segs.

José Homem Correia Telles na sua obra póstuma *Questões e várias resoluções de Direito Emphyteutico* aborda a essência desta prerrogativa na sua questão 49<sup>33</sup> ao declarar «(...) Depois que se introduzio o direito da renovação, os prazos de vidas vieram a ter a mesma estimação, que os perpétuos, e cessou o inconveniente, que a princípio havia, de n'elles fazer legítima aos filhos; mas aquelle direito foi introduzido insensivelmente por doutrinas dos DD. Bartolistas, sem que lei alguma o apoiasse; [...]. Os bens de prazos de vidas depois do direito de renovação vem em importar em morgados rústicos electivos, isentos de partilhas, no que differem dos perpétuos, sem embargo de serem tão estáveis e tão estimáveis, como aquelles»<sup>34</sup>.

O autor, embora sem precisar quando ocorreu a introdução do direito de renovação, refere que se deveu aos Doutores Bartolistas<sup>35</sup>, sem qualquer apoio da lei, mas antes no costume, o que Lobão apelida de *styllo*, pelo que se depreende prática antiga. A denominada *equidade de Bartolo ou Bartolina*, consistia na opinião atribuída a este jurisconsulto, de que os senhorios são obrigados a renovar o aforamento em vidas ao herdeiro da última, ainda que na investidura se achasse cláusula em contrário<sup>36</sup>. O crédito na opinião destes doutores encontra-se consignado nas *Ordenações* no que respeita aos casos omissos. Para todas as situações não contempladas pela lei geral (entenda-se – as *Ordenações do Reino* –), e que viessem a gerar dúvidas e diferendos, as próprias *Ordenações* remetiam para os ensinamentos dos Doutores<sup>37</sup>. Neste contraponto ganha crédito a possibilidade do foreiro recorrer à justiça sempre que lhe seja recusada a renovação, com a possibilidade real de ganho de causa, caso os apreciadores do processo fundassem o seu parecer na opinião de Bartolo.

Francisco António Fernandes da Silva Fêro na sua obra *Repertório commentado sobre foraes e doações regias*, ao enquadrar sob o ponto de vista histórico o direito de renovação, cita uma determinação d'El D. Sebastião, em 1575, para que se tomassem um conjunto de assentos sobre as renovações de prazos da Coroa. Tais assentos serviriam para fundamentar o despacho das muitas petições que pendiam na Mesa da Fazenda sobre a renovação dos prazos da Coroa. Neles é possível reconhecer, pelo uso reiterado da expressão «conforme a Direito», um Direito comum, no qual se fundamentava o princípio da renovação<sup>38</sup>. Dois anos após, o mesmo monarca celebra a concordata, da qual será extraída a *Ordenação* Livro 2, tít.: 1, § 17, nas palavras: «(...) E em caso para o leigo peça renovação de algum prazo Ecclesiastico, que pretenda lhe dever ser feita por Direito (...)». A mesma *Ordenação* Livro 1º tít.: 10 § 10 que atribui aos juizes dos Feitos de El Rei da Fazenda, o conhecimento das causas sobre renovações de prazos<sup>39</sup>.

<sup>33</sup> TELLES, José Homem Corrêa, *Questões e várias resoluções de Direito Emphyteutico*, Coimbra Imprensa da Universidade, 1851, pp. 24-25. Questão 49ª Em que diversificam os prazos de nomeação, e em vidas, dos phateusins perpétuos, além da duração?

Resposta: Os perpétuos são considerados bens patrimoniais do foreiro; os de vidas foram reputados pelas nossas leis como bens de benefício, que havendo de perdurar pouco tempo em uma família, eram impróprios para n'elles se fazer legítima aos filhos, porque o filho que ficasse com o prazo em legítima, ficaria sem nada ou com a legítima desfalcada, quando o prazo se devolvesse ao senhorio. Foi por isso, que estes prazos deixaram desde os primeiros tempos de entrar em partilhas, sendo tidos por bens, com os quais o pai ou a mãe, segunda vida, podia beneficiar o filho ou a filha que nomeasse; e em falta de nomeação cedia o benefício ao filho mais velho; e na falta dele, ao filho segundo com preferência ao neto filho do filho mais velho, por ser de presumir, que o pai ou a mãe antes desejaria beneficiar um filho ou filha, do que um neto.

<sup>34</sup> *Idem*, pp. 24-25.

<sup>35</sup> Tratam-se dos seguidores de Bártolo de Sassoferrato (1313-1357), um dos grandes responsáveis pela introdução e divulgação do direito romano, bem como do direito privado dos povos.

<sup>36</sup> ROCHA, Manuel António Coelho, *Instituições de Direito Civil Portuguez*, Tomo II, Livro 2, 3.ª ed., Coimbra, Ed. Imprensa da Universidade de Coimbra, 1854, p. 715. Este pensar é reiterado por COSTA, Mário Júlio de Almeida, *ob. cit.*, 1957, p. 5, ao afirmar que a partir dos finais do século XVI «a enfiteuse passa a constituir, com efeito, uma das matérias mais atrativas e tal atividade científica de enorme alcance prático em presença do caráter lacunoso dos comandos legislativos, toda ela se insere no romanismo de índole bartolista, não obstante o influxo, diverso conforme a natureza dos estudos, das particularidades do direito pátrio».

<sup>37</sup> Vid. *Ordenações Manuelinas*, Livro II, tít.: 5, § 2-3, pp.\*\*\*, <http://www1.ci.uc.pt/ihti/proj/manuelinas/>; *Ordenações Filipinas*, *ob. cit.*, Livro 3, § 64, (*Como se julgarão os casos, que não forem determinados por as Ordenações*), p. 663, <http://www1.ci.uc.pt/ihti/proj/filipinas/ordenacoes.htm>

<sup>38</sup> FERRÃO, Francisco António Fernandes da Silva, *Repertorio Commentado sobre Foraes e Doações Regias*, vol. I (2 vols.), Lisboa, Imprensa Nacional, 1848, p. 77.

<sup>39</sup> *Ordenações Filipinas*, Livro 2, tít.: 1, § 17, pp. 77-78, Livro 1º tít.: 10 § 10, p. 37.

Segue o autor evocando as Constituições Sinodais do Porto de 1648, no Livro 4º Tít.: 7º, Const. 6ª «Ordenamos e mandamos que vagando algum prazo por se acabarem as vidas, em que foi emprazado, se houver filhos, netos, descendentes ou herdeiros dos últimos possuidores, **a que por direito se deva renovação**, se lhes tornem a afforar os ditos bens, constando não haver nelles damnificações consideráveis, antes benfeitorias e melhoramentos»<sup>40</sup>; e do bispado de Lamego, aprovadas em Sinodo Diocesano de 1639, impressas e publicadas em 1683, no Livro 4º Tít.: 11º Capítulo 7º «Acabadas as vidas dos prazos ecclesiasticos, se os emphyteutas fizerão bemfeitorias nelles ou os não peioraram, he obrigação fazer-se renovação delles, a quem por Direito, ou disposição do defunto pertencer. – E assim se guarda em todos os Tribunais deste Reino»<sup>41</sup>.

Embora não constitua dúvida que o direito de renovação era uma prática corrente e determinada por emanação legislativa diversa, o autor também realça que podem encontrar-se «(...) logares de Legislação, e opiniões de Doutores, que sejam, ou pareçam contrárias ao direito de pedir a nova investidura (...)»<sup>42</sup>. Tudo porque as próprias *Ordenações* ao defenderem a lei do contrato o legitimavam «E quanto às cousas de bens aforados ou emprazados mandou que se guardasse a forma dos contractos sobre taes bens e cousas feitos, de maneira que as ditas cousas e bens aforados, ou emprazados, andassem nas pessoas conteúdas nos ditos contratos, e se regulassem em todo, como contractos de pessoas privadas»<sup>43</sup>. Uma vez que a lei do contrato estipulava o retorno do prazo ao senhorio – a designada consolidação, qualquer juiz poderia diferir a favor deste.

Já Mário Brito de Almeida Costa, fundamentado nas *Ordenações Afonsinas*, declara não trazerem grande esclarecimento à questão, não contribuindo deste modo para a resolução do problema quanto à origem da renovação<sup>44</sup>.

Temos assim duas realidades distintas que, vêm acrescentar ainda mais incerteza quanto a uma definição clara da realidade enfiteutica.

Sintetizemos o que foi possível apurar até ao momento:

A renovação dos prazos constituía uma prática corrente em Guimarães já no século XV. Esta prática, ao que tudo indica, foi-se firmando através do costume como um direito dos foreiros. Porém, este direito encontrava-se refém de uma realidade jurídica volátil, que ora se apoiava na *equidade de Bartolo* e lhe provia deferimento, ora no espírito do contrato que, declaradamente, o não consagrava. Decorre deste ponto que o discurso enfiteuta se poderia distanciar do costume, que assentava no princípio de que a renovação estaria implícita ante o cumprimento escrupuloso do contrato.

Esperava-se pois que o senhorio deferisse o pedido de renovação, conforme *ao direito*, se entende naturalmente, conforme ao correto e justo, como forma de compensar a dedicação do foreiro, além do que, era uma prática sancionada pelo costume. Tal realidade explicaria assim o acumular de petições na Mesa da Consciência com pedidos de renovação dos prazos reguengos, como atrás se refere. Este lugar-comum é também reiterado por muita da documentação constante do tabelionato de Guimarães, seja o público, seja o privativo do Cabido para os séculos XVI e seguintes.

É pois razoável pensar-se que, mesmo o senhorio reservando no contrato justiça convinável ante qualquer contenda com ele relacionada, não desencorajaria o foreiro ou seus descendentes de a ela recorrerem sempre que se sentissem lesados. Embora não fosse tácito o ganho da causa (pois doutores haviam que eram contrários ao costume), a possibilidade de serem ressarcidos pelas benfeitorias realizadas existia de facto, caso o senhorio mantivesse a recusa em renovar.

<sup>40</sup> FERRÃO, Francisco António Fernandes da Silva, *ob. cit.*, 1848, p. 77.

<sup>41</sup> *Idem, ibidem.*

<sup>42</sup> *Idem, ibidem.*

<sup>43</sup> *Ordenações Filipinas, ob. cit.*, Livro 2, título 17, § 5, p. 456.

<sup>44</sup> COSTA, Mário Júlio Brito de Almeida, *ob. cit.*, 1957, p. 196.



Apesar de tudo, a renovação parece ter constituído o principal elemento a impor crédito ao sistema, infundindo-lhe a estabilidade necessária para prover dividendos às partes. Ainda que seja difícil aferir a efetiva evolução da instituição na longa duração, parece claro que esta tendeu para uma crescente estabilidade, ainda que a falta de clareza da legislação se mostrasse frequentemente ineficaz na resposta a muitas das contendas surgidas nesta relação contratual. O resultado será fácil de interpretar. Processos judiciais delongados resultavam em custas elevadas, sem qualquer certeza de ganho de causa. Nestas circunstâncias e tendo em conta que os senhorios se escudavam no espírito do contrato, não será difícil prever para qual das partes penderia a relação de forças. A existirem pessoas em condições de recorrer à justiça, estas seriam certamente os senhorios mais que os foreiros. A necessidade de regular por escrito o direito de renovação de que as Constituições Sinodais dão conta, alinha com a mesma tendência da solicitação dos procuradores do concelho, que mais de cem anos antes, foi dirigida às Cortes de Évora. Um longo período que, mais não seja, testemunha que a prática nem sempre considerou o costume da renovação.

Interpretando a enfiteuse sob esta perspetiva, isto é, sob o ponto de vista dos foreiros lesados (e não de todo o universo foreiro), a enfiteuse emerge de facto como uma relação desigual e contingente. Além de assombrados pela permanente pressão de cumprirem as condições contratuais, cediam com facilidade à prepotência e vilipêndio dos senhorios, sem a certeza de que, findo o prazo, este lhe fosse renovado. Para Guimarães, ainda que este panorama seja identificável, surgem indícios claros de situações multiformes que parecem prover dividendos ao foreiro. Ao que tudo indica, mais do que a recusa da renovação, seria o comisso, o principal responsável pela perda do prazo.

A questão da renovação só será verdadeiramente clarificada com o Marquês de Pombal, principal obreiro das transformações da enfiteuse. A ele se deve a proibição das Igrejas, Ordens, Mosteiros e outras corporações de *mão morta* de consolidarem o domínio direto com o útil, assim como o aumento do foro ou laudémio na renovação dos prazos (leis de 4 de julho de 1768, e de 12 de maio de 1769), sancionando deste modo a *equidade de Bartolo*<sup>45</sup>. Estas prerrogativas serão ampliadas pelo regime liberal (carta de lei de 22 de julho de 1842) que consigna este direito nos seguintes termos: «nos prazos de vidas, ou temporários, tem lugar o direito della (renovação), quaesquer que sejam as clausulas contrarias dos emprazamentos, e sem que jamais possa haver augmento de foro, pensão, ou de outros direitos dominiaes, além dos conservados e reduzidos por virtude da Lei: C. de L. Art. 7º § 2º»<sup>46</sup>

Realizado este enquadramento à enfiteuse, tornemos à matéria que nos conduziu a esta análise, os pergaminhos do AMAP. Estes documentos pertencem na sua maioria a duas instituições do concelho: o Mosteiro de Salvador do Souto e a Confraria de Santa Maria dos Sapateiros. Destes, parte da documentação havia já sido transcrita por João Gomes de Oliveira Guimarães (Abade de Tagilde) no seu trabalho “Documentos inéditos dos séculos XII-XV, relativos ao Mosteiro de Salvador do Souto”<sup>47</sup>, todavia foi necessário uma reanálise que permitiu fidelizar a catalogação dos mesmos. Relativamente à Confraria dos Sapateiros, António José Oliveira analisou esta documentação no seu artigo a propriedade da Confraria do Serviço de Santa Maria de Guimarães<sup>48</sup>.

No processo de catalogação destacamos a tipologia documental, a data e o conteúdo, com referência espaço temporal.

<sup>45</sup> ALMEIDA, Alfredo Morais, *ob. cit.* 1898, p. 41.

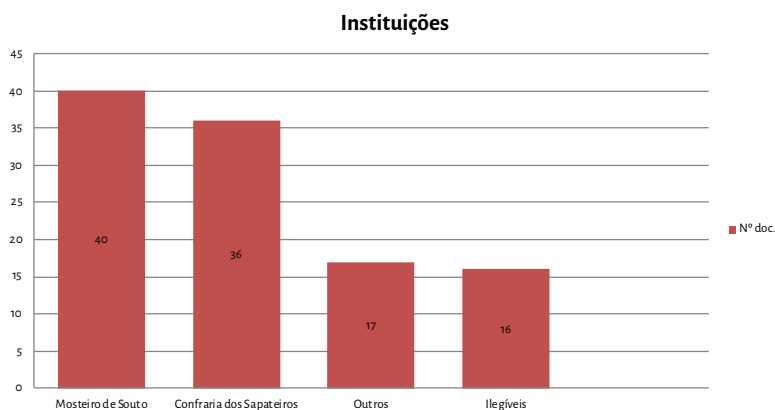
<sup>46</sup> Francisco António Fernandes da Silva Ferrão (1848), *ob. cit.*, p. 77.

<sup>47</sup> GUIMARÃES, João Gomes de Oliveira – *Documentos inéditos dos séculos XII-XV, Relativos ao Mosteiro do Salvador do Souto*. Porto: Typographia de António José da Silva Teixeira, 1896.

<sup>48</sup> OLIVEIRA, António José de – “A propriedade da Confraria do Serviço de Santa Maria de Guimarães (século XV)”, in *Boletim de Trabalhos Históricos*. Série II, Vol. VIII, Guimarães: Arquivo Municipal Alfredo Pimenta, 2007/08, pp. 57-132.

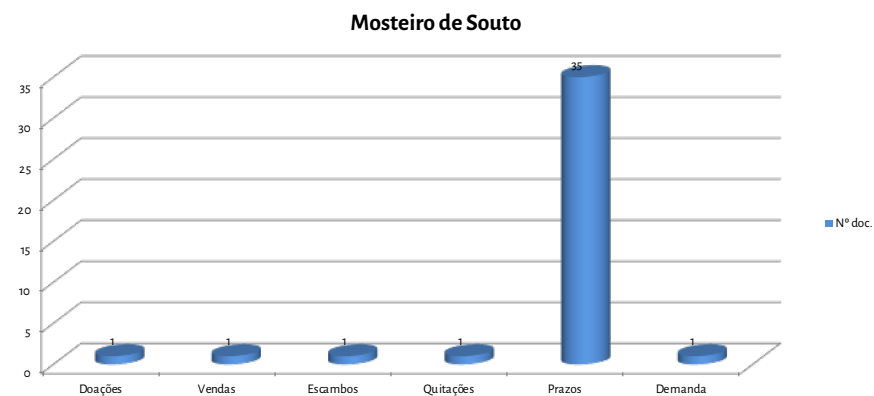
Como se pode verificar no gráfico 1, dos 109 pergaminhos analisados, 40 eram referentes ao Mosteiro de Souto, 36 à Confraria dos Sapateiros, 17 de particulares e instituições diversas. Os 16 restantes encontram-se ilegíveis não sendo possível a sua identificação e classificação<sup>49</sup>.

**Gráfico 1. Número de Pergaminhos por Instituição**



Relativamente ao Mosteiro do Souto, o documento mais antigo remonta ao ano de 1302 e o mais recente a 1549, e constituem na sua maioria emprazamentos, registando-se somente uma doação, uma venda, um escambo, uma quitação e uma demanda.

**Gráfico 2. Pergaminhos do Mosteiro de Souto**



<sup>49</sup> Entretanto já submetidos a restauro, o que permitirá neste momento extrair mais informação.

Dos bens emprazados a maioria corresponde a bens rústicos, em particular o casal, como podemos constatar pelo quadro que segue.

**Tabela 1. Locais e Bens Emprazados**

<b>Prazos</b>	<b>Local</b>
Casal do Paço e do Casal de Souto	São Cosme de Garfe
Meio casal da Lapa	São Cosme de Garfe
Casal de Vilarinho	São Miguel de Gonça
Casal de Vilarinho	São Miguel de Gonça
Quebrada do Pinheiro e Bouças de Marreca	São Miguel de Gonça
Casal do lugar do Paço	São Miguel de Gonça
Um casal	São Cosme da Lobeira
Casal de Covas	São Cosme da Lobeira
Casal de Cachos	São Cosme da Lobeira
Uma Herdade	São Salvador do Souto
Casal da Carreira	São Salvador de Souto
Casal da Carreira	São Salvador de Souto
Casal de Penido	São Salvador do Souto
Casal da Veiga Nova	São Pedro de Jogueiros
Vinha de Vila Nova, Casas e Devesa	São Pedro de Gominhões
Casal de Poços e Pardieiros	São Romão de Rendufe
Casal de Vila Meã	São Gens de Salamonde
Quinta do Outeiro	São Martinho de Louredo
Um terço do casal do Bairro	São Vicente de Passos
Quinta do Outeiro	São Romão de Sisto
Casal das Quintãs	São Veríssimo da Ribeira
Casal de Lamas	Santo Estêvão de Briteiros
Quinta do Outeiro	Santo Emilião
Casal do Bairro	Santa Maria de Atães
Casal de Souto	Negreiros
Casal da Cova	Prazins
Casal de Cabanas	Cananas, julgado de Vila Pouca de Aguiar
Casal do Outeiro	-
Casal da Lage e Sub Lage	-
Casal do Outeirinho	-

Deste conjunto constata-se que as propriedades se distribuíam por 18 freguesias, metade pertença do concelho de Guimarães e próximas ao Mosteiro de Souto. Este foi também o perfil do património do Mosteiro de Souto observado por António Cruz, acrescentando que também possuía propriedades urbanas, constituídas por casas na vila, mas em pequeno número<sup>50</sup>.

O Mosteiro do Salvador de Souto acompanhou as etapas de desenvolvimento e de declínio por que passou a Ordem dos Cónegos Regrantes de Santo Agostinho, a que pertencia. Durante os séculos XIII e XIV, esta era uma das três ordens religiosas masculinas mais ricas predominantes no norte de Portugal<sup>51</sup>.

Assim, desde a sua criação, no século XII, até meados do século XV, o Mosteiro conheceu um período de crescimento em termos patrimoniais e de influência<sup>52</sup>. Esta situação foi fomentada pela ação dos seus benfeitores, através de doações de propriedades e de padroados<sup>53</sup>, e pelo governo dos seus priores<sup>54</sup>. Uma dessas figuras foi o prior Domingos Domingues. Na documentação em análise, encontramos-lo a realizar quatro contratos de emprazamento durante o seu priorado no século XIV: emprazamento do casal de Vilarinho, em São Miguel de Gonça, feito a Lourenço Martins e sua mulher Margarida Pires; o emprazamento do casal do Paço, na mesma freguesia, feito a Domingos Domingues e sua mulher Domingas Domingues e o casal do Outeiro localizado em Santo Emilião, feito a Pedro Abril e Domingas Fradique.

A partir da segunda metade do século XV e durante o século XVI, o Mosteiro de Souto, a exemplo de muitos outros, sofre um declínio na comunidade monástica. Acompanham este declínio problemas económicos, que levarão à transformação do Mosteiro em igreja secular<sup>55</sup>, convertendo-se em comenda da Ordem de Cristo entre 1520 e 1527<sup>56</sup>.

No que respeita à confraria de Santa Maria dos Sapateiros, documentamos um total de 36 pergaminhos com datas extremas entre 1290 e 1510. Destes, 20 referem-se a prazos, 10 são doações, cinco sentenças e um escambo.

<sup>50</sup> CRUZ, António, "O Mosteiro de Souto. Um Cenóbio Medieval de Guimarães ao Serviço da Terra e do Homem" in *Actas do Congresso Histórico de Guimarães e sua Colegiada*. Vol. III. Guimarães: Câmara Municipal de Guimarães, 1981, p. 97.

<sup>51</sup> MARQUES, António Henrique de Oliveira, *Nova História de Portugal. Portugal na Crise dos Séculos XIV e XV*. Vol. IV. Lisboa: Editorial Presença, 1987, p. 379-392.

<sup>52</sup> FERNANDES, Aires Gomes, *Os Cónegos Regrantes de Santo Agostinho no Norte de Portugal em Finais da Idade Média: Dos Alvores de Trezentos à Congregação de Santa Cruz*. Coimbra: Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, 2011 (tese de doutoramento).

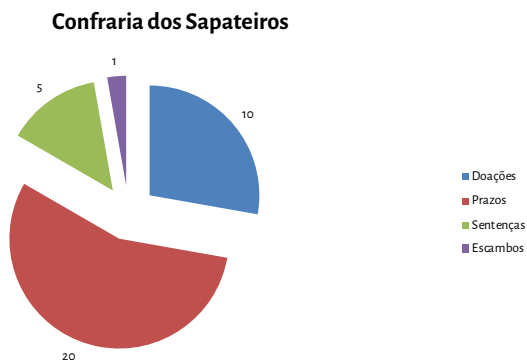
<sup>53</sup> COSTA, Avelino de Jesus, "Documentos inéditos do Mosteiro de Souto. Homenagem ao Abade de Tagilde" in *Revista de Guimarães*, nº 64 (3-4). Guimarães: Sociedade Martins Sarmiento, 1954, pp. 356-409.

<sup>54</sup> Sobre os priores do Mosteiro de Souto veja-se uma listagem elaborada pelo Abade de Tagilde - GUIMARÃES, João Gomes de Oliveira, "Documentos inéditos dos séculos XII-XV" in *Revista de Guimarães*, nº 12. Guimarães: Sociedade Martins Sarmiento, 1895, pp. 120-154.

<sup>55</sup> FERNANDES, Aires Gomes, ob. cit., p. 137-138.

<sup>56</sup> GUIMARÃES, João Gomes de Oliveira, ob. cit., p. 153.

Gráfico 3. Pergaminhos da Confraria dos Sapateiros



Ao analisarmos a tipologia de propriedades conclui-se que dos vinte prazos contabilizados, a maioria representa propriedades urbanas, em particular habitações, e alguns meios de produção associados à atividade dos couros, como os pelames e aloques, situados ao longo do Rio de Couros. Ambas realidades consentâneas tendo em conta ora a inserção geográfica da confraria do Serviço de Nossa Senhora, ou dos Sapateiros, a zona urbana; ora o grémio profissional a que estava associada, os sapateiros, que tinham nos couros a principal matéria-prima, o que explica a exploração de meios de produção associados à sua produção<sup>57</sup>. Fora da vila, identificamos apenas dois contratos de *casais*, um em Santa Eufémia de Prazins e outro em Santo Estêvão de Urgeztes.

Esta confraria, pelo seu cariz social e religioso, a proteção e defesa dos interesses dos seus membros, assumia uma importância relevante na sociedade da época. E na perspetiva patrimonial, a dispersão dos seus bens pela malha urbana, sugere de igual modo um significativo contributo para o desenvolvimento da própria urbe<sup>58</sup>.

<sup>57</sup> MARQUES, José, "A Confraria e o Hospital dos Sapateiros de Guimarães: património e inserção social, em 1499" in *Boletim de Trabalhos Históricos*. Vol. II, Série III. Guimarães: Arquivo Municipal Alfredo Pimenta, 2012/13, p. 15. Sobre os sapateiros e outros misteres em Guimarães na Idade Média veja-se CARVALHO, A. L. – *Os Mesteres de Guimarães*. Guimarães: Ed. do autor, 1951, 7 vols.; FERNANDES, Isabel Maria, OLIVEIRA, António José – "Ofícios e Mesteres Vimaraneses nos Séculos XV e XVI" in *Revista de Guimarães*, nº 113/114. Guimarães: Sociedade Martins Sarmento, 2004, pp. 43-209.

<sup>58</sup> MARQUES, José, *ob. cit.*, p. 17-20; e como recorda este autor, este aspeto foi "tão criteriosamente e profundamente analisado" por FERREIRA, Maria da Conceição Falcão, *Duas vilas, um só povo: estudo de história urbana (1250-1389)*. Braga: CITCEM, 2010.

**Tabela 2. Locais e Bens Emprazados**

<b>Prazos</b>	<b>Local</b>
Umas casas	Rua de Couros
Uma casa e pelames	Rua de Couros
Umas casas	Rua da Sapateira
Umas casas	Rua da Queimada
Umas casas	Rua de Gatos
Umas casas	Rua Nova do Muro
Duas casas	Rua de Val de Donas
Umas casas	Estrebarias
Uma casa	Na esquina a par da Albergaria
Umas casas	Na vila
Casal do Outeiro	Santa Eufémia de Prazins
Casal dos Barreiros	Santo Estêvão de Urgezes
Umas casas	-
Metade de uns pardieiros e estrebarias	-
Dois pelames	-
Umas casas	-
Casal da Rua de Couros	-
Um campo com pardieiro	-
Um lugar	-
Umas casas com dois pelames	-

A importância da enfiteuse na produção documental é absolutamente inegável. Porque os prazos constituíam documentos de valor provatório, cuja validade acompanhava o suceder das gerações e vidas neles contidas, garantiam, quer do ponto de vista do senhorio direto, quer do senhorio útil, a defesa e o reconhecimento dos seus domínios à luz do direito vigente. Talvez por isso estes constituam uma das grandes sobrevivências documentais do período Medieval e Moderno.

A realidade enfiteutica infundiu uma necessária estabilidade à relação dos homens com a propriedade, permitindo o acesso à terra e habitação por parte de indivíduos que de outro modo dificilmente o conseguiriam. Simultaneamente alicerçou um sistema social onde um punhado de proprietários, a elite social, detentora dos domínios diretos, os entregava à exploração, desencadeando uma gradação de relações de outros com o mesmo bem aforado. Esta gradação decalcava as hierarquias sociais, desdobrando a enfiteuse em contratos subsidiários, mais instáveis e de maior risco (independentemente da rentabilidade associadas), como são o exemplo da subenfiteuse, do arrendamento, ou subarrendamento.

Fica a certeza de que o legado documental que a enfiteuse nos deixou perdurará como testemunho de um conjunto de vivências materiais e socioculturais imprescindíveis à compreensão da nossa história, pelo que urge conservar e dar a conhecer esta realidade.

## Bibliografia

- AFONSO, Ana Maria, «O casal Transmontano no dealbar da Idade Moderna», in *Actas do III Congresso Histórico de Guimarães, D. Manuel e a sua Época*, vol. IV., Guimarães, Ed. Câmara Municipal de Guimarães, 2001.
- ALMEIDA, Alfredo Morais de, *Da Emphyteuse no Moderno Direito Civil Portuguez*, Coimbra, ed. Imprensa da Universidade de Coimbra, 1898.
- AMARAL, Luís Carlos, *S. Salvador de Grijó na segunda metade do século XVI: Estudo de Gestão Agrária*, Lisboa, Edições Cosmos, 1994.
- ANDERSON, Perry, *Passagem da Antiguidade ao Feudalismo*, 4ª ed., São Paulo, ed. Brasiliense, 1992.
- BARROS, Henrique de Gama, *Administração Pública em Portugal nos séculos XII a XV*, 2ª ed., dir. por Torcato de Sousa Barros, Lisboa, Sá da Costa, vol., IV, 1945-1954.
- BLUTEAU, Raphael, *Vocabulário Portuguez e Latino, Aulico, Anatómico, Architectonico...*, Volume IV, Coimbra, Collegio das Artes da Companhia de Jesu, 1712-1728.
- CARVALHO, A. L. — *Os Mesteres de Guimarães*. Guimarães: Ed. do autor, 1951, 7 vols.
- COELHO, Maria Helena da Cruz, *O Baixo Mondego nos Finais da Idade Média*, II vol., Lisboa, Imprensa Nacional da Casa da Moeda, Estudos Gerais, Série Universitária, [1983]-1989.
- CORREIA, Francisco Carvalho Correia, *O Mosteiro de Santo Tirso, de 978 a 1588. A silhueta de uma identidade projectada no chão de uma história milenária* (dissertação de Doutoramento apresentada à Faculdade de Geografia, História e Arte da Universidade de Santiago de Compostela), vol. I, Santo Tirso, Ed. Câmara Municipal de Santo Tirso, 2009.
- COSTA, Avelino de Jesus — “Documentos inéditos do Mosteiro de Souto. Homenagem ao Abade de Tagilde” in *Revista de Guimarães*, nº 64 (3-4). Guimarães: Sociedade Martins Sarmento, 1954.
- COSTA, Avelino de Jesus da, *O bispo D. Pedro e a organização da Diocese de Braga*, vol. I, Coimbra, Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, Instituto de estudos Históricos Dr. António de Vasconcelos, 1959.
- COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Origem da enfiteuse no direito português*, ed. Coimbra, Coimbra, 1957.
- CRUZ, António — “O Mosteiro de Souto. Um Cenóbio Medieval de Guimarães ao Serviço da Terra e do Homem” in *Actas do Congresso Histórico de Guimarães e sua Colegiada*. Vol. III. Guimarães: Câmara Municipal de Guimarães, 1981.
- DUARTE, Luís Miguel e AMARAL, Luís Carlos, «Prazos do Século e Prazos de Deus» in *Revista de Faculdade de Letras, História*, II série, vol. I, Porto, Faculdade de Letras da Universidade do Porto, 1984.
- DURÃES, Margarida, *Herança e sucessão: leis, práticas e costumes no termo de Braga (séculos XVIII – XIX)*, vol I, Tese de Doutoramento, Braga, Universidade do Minho, 2000.
- FERNANDES, Aires Gomes — *Os Cónegos Regrantas de Santo Agostinho no Norte de Portugal em Finais da Idade Média: Dos Alvores de Trezentos à Congregação de Santa Cruz*. Coimbra: Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, 2011 (tese de doutoramento).
- FERNANDES, Isabel Maria, OLIVEIRA, António José — “Ofícios e Mesteres Vimaraneses nos Séculos XV e XVI” in *Revista de Guimarães*, nº 113/114. Guimarães: Sociedade Martins Sarmento, 2004, pp. 43-209.
- FERRÃO, Francisco António Fernandes da Silva, *Repertorio Commentado sobre Foraes e Doações Regias*, vol. I (2 vols.), Lisboa, Imprensa Nacional, 1848, p. 77.
- FERREIRA, Maria da Conceição Falcão — *duas vilas, um só povo: estudo de história urbana (1250-1389)*. Braga: CITCEM, 2010.
- GONÇALVES, Iria, «Da Estrutura do Casal nos fins da Idade Média» in *História e Crítica*, n.º 7, Março, Lisboa, 1981.

- GONÇALVES, Iria, *O Património do Mosteiro de Alcobaça nos séculos XVI e XV*, Lisboa, Universidade Nova de Lisboa, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, 1989.
- GUIMARÃES, João Gomes de Oliveira – “Documentos inéditos do século XII-XV” in *Revista de Guimarães*, nº 12. Guimarães: Sociedade Martins Sarmento, 1895, pp. 120-154.
- GUIMARÃES, João Gomes de Oliveira – *Documentos inéditos dos séculos XII-XV, Relativos ao Mosteiro do Salvador de Souto*. Porto: Typographia de António José da Silva Teixeira, 1896.
- LOBÃO, Manuel Almeida de Sousa, *Tractado pratico e critico de todo o direito emphyteutico conforme a legislação e costumes deste Reino e uso actual das Nações*, vol II, Lisboa, Ed. Imprensa Nacional, 1857
- MARQUES, A. H. de – *Nova História de Portugal. Portugal na Crise dos Séculos XIV e XV*. Vol. IV. Lisboa: Editorial Presença, 1987
- MARQUES, José – “A Confraria e o Hospital dos Sapateiros de Guimarães: património e inserção social, em 1499” in *Boletim de Trabalhos Históricos*. Vol. II, Série III. Guimarães: Arquivo Municipal Alfredo Pimenta, 2012/13, p. 8-57.
- MATTOSO, José, “As famílias nobres da região de Guimarães no século XIII” in *A Nobreza Medieval Portuguesa, a família e o poder*, Lisboa, Estampa, 1981,
- OLIVEIRA, António José de – “A propriedade da Confraria do Serviço de Santa Maria de Guimarães (século XV)”, in *Boletim de Trabalhos Históricos*. Série II, Vol. VIII, Guimarães: Arquivo Municipal Alfredo Pimenta, 2007/08, pp. 57-132.
- Ordenações Filipinas*, <http://www1.ci.uc.pt/ihti/proj/filipinas/ordenacoes.htm>
- Ordenações Manuelinas*, <http://www1.ci.uc.pt/ihti/proj/manuelinas/>
- PELLERINO, Giovanni (2005), «Evolução do Conceito de Propriedade: da “Função Social” à “Função Estrutural» in *Veredas do Direito*, vol. 2, Revista da Escola Superior Dom Hélder Câmara, n.º 3, jan.-dez., 2005.
- RAMOS, Cláudia Maria Novais Toriz da Silva, *O Mosteiro e a Colegiada de Guimarães (ca. 950-1250)*, vol. I, Dissertação de Mestrado, Porto, Faculdade de Letras da Universidade do Porto, 1991.
- ROCHA, Manuel António Coelho, *Instituições de Direito Civil Portuguez*, Tomo II, Livro 2, 3.<sup>a</sup> ed., Coimbra, Ed. Imprensa da Universidade de Coimbra, 1854.
- SAMPAIO, Alberto (1979) *As villas do Norte de Portugal*, Lisboa, ed. Veiga, 1979.
- SILVA, António de Moraes, *Diccionario da lingua portugueza*, vol 2, Lisboa, Oficina de Simão Thaddeo Ferreira, 1789.
- TELLES, José Homem Corrêa, *Questões e várias resoluções de Direito Emphyteutico*, Coimbra Imprensa da Universidade, 1851, pp. 24-25.
- VITERBO Joaquim de Santa Rosa de Viterbo (1865), *Elucidario das palavras, termos e frases, que em Portugal ...*, Vol 1, Lisboa, Ed. A. J. Fernando Lopes. 1865.