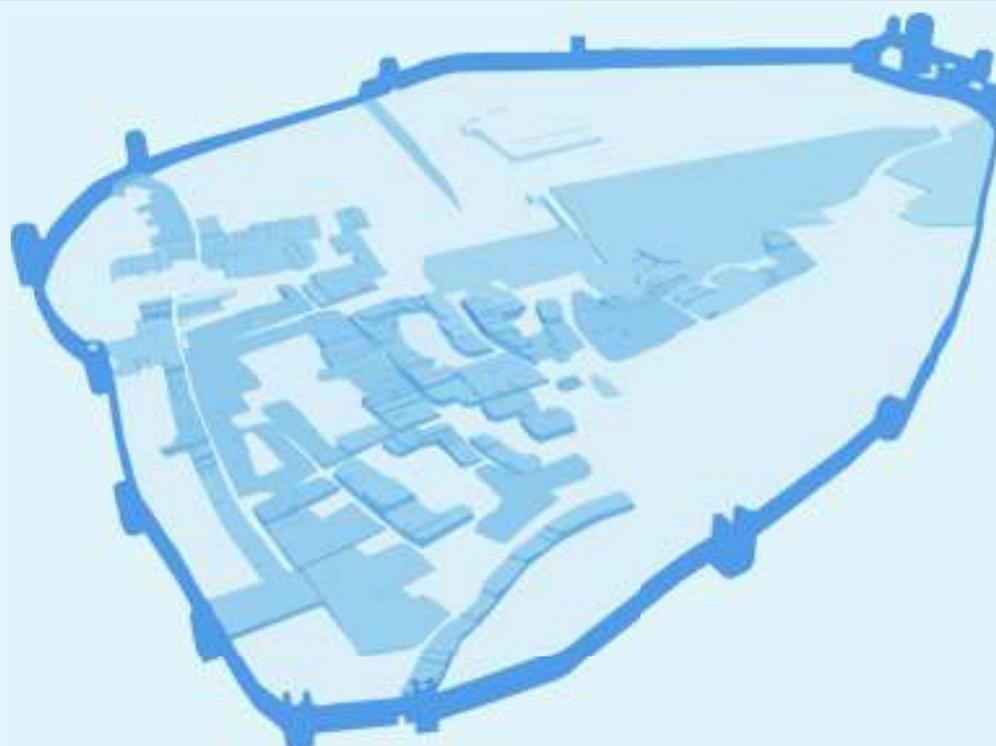
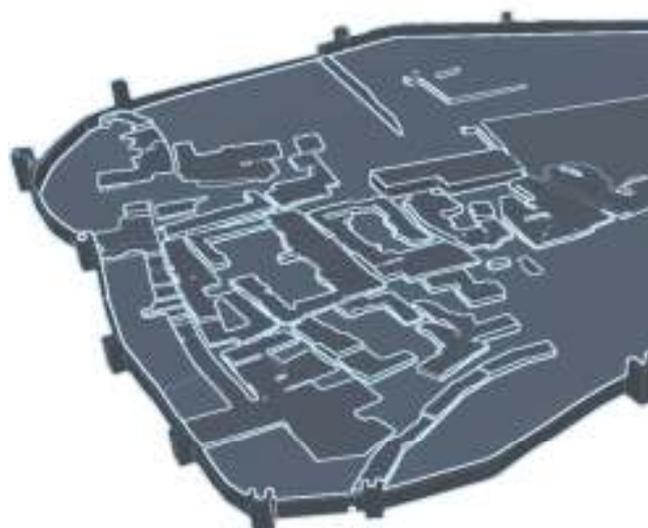


# Evolución de los espacios urbanos y sus territorios en el Noroeste de la Península Ibérica



[\[Entrar\]](#)

**Raquel Martínez Peñín**  
**Gregoria Caveró Domínguez**  
(eds.)



Universidad de León  
Instituto de Estudios Medievales



Universidade do Minho  
Instituto de Arqueologia



[\[Créditos\]](#)



Ediciones El Forastero



Ediciones del Lobo Sapiens\*

© De la presente edición **Ediciones El Forastero S.L.**

© Diseño: Ediciones El Forastero S.L.

© De la obra: Raquel Martínez Peñín y Gregoria Cavero Domínguez (eds.)

© **Instituto de Estudios Medievales de la Universidad de León y Unidade de Arqueologia de la Universidade do Minho**

Ediciones El Forastero S.L.

C/ Barahona 14, bajo-drcha.

C.P.: 24003, León

Telf.: 987 17 06 52

← [www.lobosapiens.net](http://www.lobosapiens.net)

[comercial@lobosapiens.net](mailto:comercial@lobosapiens.net)

[comercial@edicioneselforastero.com](mailto:comercial@edicioneselforastero.com)

Primera edición abril, 2015 →

ISBN: 978-84-942791-8-8

Depósito Legal: LE-213-2015

\*Ediciones del Lobo Sapiens es una marca de Ediciones El Forastero S.L.

Autor de la ilustración de El Forastero: **Sendo**; autor de la ilustración de Lobo Sapiens: **Pedro G. Trapiello**

«Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra ([www.conlicencia.com](http://www.conlicencia.com); 91 702 19 70 / 93 272 04 47)»

**[Volver]**

# Índice

## **Presentación**

Manuela Martin

## **Bloque I**

### **Paisaje y Territorio**

Cristina Maria Vilas Boas Braga

### **Aproximación al territorio del campamento de la *Legio VII Gemina* (León, España)**

Emilio Campomanes Alvaredo y Fernando Muñoz Villarejo

### **El entorno de *Asturica Augusta* desde la protohistoria hasta la romanización**

Fernando A. Muñoz Villarejo, Emilio Campomanes Alvaredo, Jesús Celis Sánchez y M<sup>a</sup> Ángeles Sevillano Fuertes

### **Puesta en valor de los canales de “Las Médulas” en La Cabrera (León-España)**

Roberto Matías Rodríguez y M<sup>a</sup> Luz González Fernández

### **← Análisis de los asentamientos costeros en el sector oriental de la provincia de Lugo →**

Luis Cordeiro Maañón

### **Valença: território e povoamento na longa duração**

Belisa Vilar Pereira, Francisco José Silva de Andrade y Luís Fernando de Oliveira Fontes

### **“Vilar de Frades”: do Convento aos (seus) Lugares, dos Lugares à Paisagem**

Elvira Rebelo y António Sá Pereira

### **A villa romana de Via Cova (Póvoa de Lanhoso) no contexto do mundo rural romano no Entre-Douro-e-Minho**

José Manuel da Silva Ribeiro

### **O parcelamento de “Agras Velhas” em Mire de Tibães (1714-1716). Problemas de reconstituição da dimensão espacial das propriedades**

Carla Sofia Fernandes Xavier

### **Revisión de la *mansio* de *Argentiolum* en la *Vía XVII Item Bracara Asturicam* del *Itinerario de Antonino***

Patricia Argüelles Álvarez y Isabel García Sarmiento

[Volver]

## **Bloques II y III**

### **Cultura material y materiales de construcción**

Raquel Martínez Peñín y Jorge Ribeiro

### **Um modelo de análise da circulação monetária em *Bracara Augusta***

David Ribeiro Mendes

### **Estudio preliminar de la cerámica del área de Santiago de Compostela en época plenomedieval**

Francisco Alonso Toucido

### **Una cerámica de gres de Raeren en Santiago de Compostela (NW de España)**

María Pilar Prieto Martínez, Óscar Lantes-Suárez y Francisco Alonso Toucido

### ***De fullonum bracaraugustani diis: Interpretatio e votos de pisoeiros na fachada ocidental do Conuentus Bracaraugustanus***

Raquel de Morais Soutelo Gomes

### **Reutilización de monumentos funerarios romanos en contextos arquitectónicos. Una herramienta para conocer el proceso de romanización en el noroeste de la Península Ibérica**

María José Martínez González

### **El proceso constructivo de la *Cerca* bajomedieval de la ciudad de León a través de las excavaciones realizadas en los solares nº 9-13 de la calle Tarifa**

Raquel Martínez Peñín y María Isabel Cano Gómez

## **Bloque IV**

### **Evolución urbana**

Fernanda Magalhães

### **Los castros *arriscados* en la provincia de León: un grupo castreño singular**

Julio M. Vidal Encinas

### **O surgimento do espaço urbano no Noroeste da Ibéria. Uma reflexão sobre os *oppida* pré-romanos**

Gonçalo Passos Correia da Cruz

[Volver]

**Evolução e análise funcional de uma *domus* romana. A unidade habitacional da zona arqueológica das “antigas Cavalariças” de Braga**

Juliana Ferreira da Silva y Manuela Martins

**Urbanismo en el Poblado tardoantiguo de “El Castellón” (Santa Eulalia de Tábara): adaptación y control del territorio**

José Carlos Sastre Blanco, Patricia Fuentes Melgar y José Honrado Castro

***Conimbriga* después de *Conimbriga*. Evolución y transformación durante la Antigüedad Tardía y la Edad Media**

Jorge López Quiroga y Artemio M. Martínez Tejera

***Aquae Flaviae* a Chaves Medieval. Evolução do tecido urbano flaviense**

João Manuel Gonçalves Ribeiro y Patrícia Isabel Almeida Machado

**Construir las ciudades vizcainas en la Edad Media. El ejemplo de la villa de Tabira de Durango**

Belén Bengoetxea Rementería

**El patrimonio inmobiliario urbano de los monasterios benedictinos en la Asturias bajomedieval. El ejemplo de San Pelayo de Oviedo y Santa María de Valdediós en Villaviciosa**

Álvaro Solano Fernández-Sordo

**Los libros de visitas de casas capitulares como fuente para la historia social de la ciudad medieval: primicias de un ejemplo leonés (ACL, nº 10.719)**

Raúl González González

**A tipologia dos bens imóveis do Concelho de Braga nos finais do século XV e inícios do século XVI**

Raquel de Oliveira Martins

**Valença: génese e evolução do aglomerado urbano**

Francisco José Silva de Andrade, Belisa Vilar Pereira y Luís Fernando de Oliveira Fontes

**Actividades profesionales en el entramado urbano ovetense del siglo XVIII. Una aproximación a su estudio**

Alberto Morán Corte y Patricia Suárez Álvarez

[Volver]

## Posters

### **Contributos para a evolução da paisagem do complexo mineiro romano de Tresminas**

Patricia Machado

### **A via romana *Bracara – Tongobrigam – Emeritam*, entre Braga e o rio Ave: resultados preliminares**

Luis Silva

### **Elementos arquitetónicos de *Bracara Augusta*. Contributo para o estudo da construção romana**

Manuel Lopes

### **As cerâmicas tardo antigas e medievais localizadas no Ex. Albergue Distrital de Braga**

Alexandra Sousa

### **A arquitectura doméstica e a organização do espaço urbano da Citânia de Sanfins**

Vera Brito

### **Sequência de ocupação da zona arqueológica do Ex. Albergue Distrital. Contributo para a análise evolutivo e funcional de uma unidade doméstica em *Bracara Augusta***

Ana Caterina Silva

### **A zona arqueológica da “Escola Velha da Sé”: contribuição para o estudo da evolução urbana da Braga entre a época Romana e Medieval**

Susana Bailarim

### **Evolução da morfologia urbana de Guimarães, entre os séculos XIV e XVI. Uma abordagem multidisciplinar**

Paulo Pereira

### **Formas em transformação na paisagem urbana de Barcelos: o sistema defensivo medieval**

António Sá Pereira

[Volver]

# **A tipologia dos bens imóveis do Concelho de Braga nos finais do século XV e inícios do século XVI**

Raquel de Oliveira Martins<sup>1</sup>  
CITCEM, Universidade do Minho

## **Abstract**

This article aims to analyze, with the detail that the sources allow us, the typology of the real state (urban and periurban), owned by Braga town council, in late fifteenth and early sixteenth century. To do so, this paper aims to study aspects related with the property structure, namely the type, location, size and value of properties, management options, namely type of contracts and their validity, date and place of payment; and urban policies. I hope with this brief analysis, to contribute to the study of the real estate market in the city of Braga, in the late Middle Ages, a subject seldom approached in Portuguese historiography.

## **1. Introdução**

Em finais do século XV e inícios do século XVI, assistiu-se a um crescimento demográfico e económico, na cidade de Braga, que haveria de impulsionar uma renovação urbanística levada a cabo, em parte, pelo município. Esta renovação haveria de plasmar-se numa série de políticas de urbanização e gestão do património imóvel, resultando na transformação de terrenos baldios e não construídos, em zonas urbanizadas. Esta transformação, ainda que algo tímida e paulatina, precedeu uma das mais importantes renovações urbanas que a cidade de Braga experienciou, e que foi promovida pelo arcebispo D. Diogo de Sousa, a partir de 1505, sendo esta mais conhecida da historiografia.

## **2. A propriedade urbana e periurbana do concelho de Braga**

### **2.1. Historiografia e fontes**

Abordar a questão do mercado imobiliário em Braga em finais da Idade Média representa, sem sombra de dúvida, um singular desafio. Pode entender-se por mercado imobiliário, o conjunto de operações realizadas entre proprietários, compradores e arrendatários, tendo em vista a transferência (total ou parcial) do domínio útil ou real dos bens imóveis transacionados, através da venda, doação, empraçamento, aforamento ou troca dos mesmos, tendo como base uma lógica de oferta e procura (Bochaca, 2006: 67).

---

<sup>1</sup> Aluna de Doutoramento em História Medieval – Departamento de História, Instituto de Ciências Sociais da Universidade do Minho. Investigadora do Centro Transdisciplinar Cultura, Espaço e Memória (CITCEM) – Grupo Paisagens, Fronteiras e Poderes (Universidade do Minho).

Com efeito, os estudos centrados na propriedade imóvel ou no mercado imobiliário das cidades ou vilas, em finais da Idade Média, têm começado a ser paulatinamente desenvolvidos, no que a Portugal diz respeito (Duarte e Amaral, 1984; Duarte, 2003; Duarte, 2012: 167-182), pese embora o facto do silêncio das fontes documentais condicionar muitas das vezes um maior avanço desta temática. De facto, a maioria dos trabalhos sobre a matéria chegam de além-fronteiras, onde os mesmos já se desenvolvem há algum tempo, e através dos quais se podem traçar modelos comparativos entre as várias realidades existentes. A 33ª edição da Semana de Estudios Medievales de Estella, articulada em torno do tema: *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos en el Occidente Europeo, siglos XI-XV*, é prova evidente da pertinência e atualidade científica deste assunto. Deste encontro resultaram excelentes trabalhos que nos fornecem preciosas informações acerca das diferentes realidades europeias<sup>2</sup>. Contribuições como as de Ladero-Quesada (2007: 23-63), Michel Hébert (2007: 117-182), Casado-Alonso (2007: 631-689) ou Amélia Aguiar Andrade (2007: 347-375), entre muitos outros, revelam-se de extrema importância para quem hoje em dia se interessa pela temática, dado poderem servir de modelo de trabalho adaptado às realidades de cada vila ou cidade em concreto.

Muito embora se tenha verificado algum avanço, ainda que tímido, no estudo das temáticas envolvendo o mercado imobiliário em Portugal nos finais da Idade Média, no caso concreto de Braga, no entanto, tal não se tem observado. Os estudos sobre a cidade dos Arcebispos têm sido centrados, na maior parte dos casos, em temáticas eclesiais, sendo os alvos de estudo os arcebispos e o seu cabido. A exceção a esta regra foi o trabalho desenvolvido por Maria do Carmo Ribeiro, na sua tese de doutoramento (Ribeiro, 2008), e em trabalhos posteriores<sup>3</sup>, nos quais estuda a cidade sob a perspectiva dos espaços, ou seja, analisando a evolução do tecido urbano no longo tempo. Estes estudos são de extrema pertinência para quem se propõe analisar o tema do imobiliário em Braga no final da Idade Média, dado existir uma correlação fortíssima entre estes dois fatores, a saber, o mercado imobiliário e a paisagem urbana.

<sup>2</sup> Realizada de 17 a 21 de julho de 2006, em Estella – Espanha. Título das Atas (2007): *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos en el Occidente Europeo, siglos XI-XV*. Gobierno de Navarra/Departamento de Cultura y Turismo.

<sup>3</sup> Juntamente com Arnaldo Sousa Melo, a autora tem impulsionado esta temática e os estudos em seu redor, entre os quais destacamos os apresentados em três Colóquios subordinados ao tema: *Evolução da paisagem urbana*, realizados em 2011, 2012 e 2013, na Universidade do Minho, dos quais se publicaram as suas atas. O primeiro (2011) intitulou-se *Economia e Sociedade* e teve como principal objetivo, a análise histórica das inter-relações entre as estruturas económicas, sociais e políticas e a paisagem urbana. Resultou deste colóquio a obra: Ribeiro, M<sup>a</sup> do Carmo e Melo, Arnaldo (coord.) (2012): *Evolução da paisagem urbana: Sociedade e Economia*, Braga: Universidade do Minho/CITCEM. O segundo destes Colóquios (2012) abordou o tema: *A transformação morfológica dos tecidos históricos*, e visou analisar as transformações ocorridas nos planos urbanos da cidade romana, medieval e moderna. As atas deste colóquio encontram-se também publicadas in M<sup>a</sup> do Carmo e Melo, Arnaldo (coord.) (2013): *Evolução da paisagem urbana: transformação morfológica dos tecidos históricos*, Braga: Universidade do Minho/CITCEM. O terceiro destes encontros (2013) foi dedicado à temática da *Cidade e periferia*. Este último teve como objetivo compreender a relação da cidade com a periferia, na longa duração, desde o período romano até à Idade Moderna. À semelhança dos outros dois colóquios, também resultaram em livro as atas deste terceiro colóquio. In (no prelo), M<sup>a</sup> do Carmo e Melo, Arnaldo (coord.): *Evolução da paisagem urbana: Cidade e periferia*, Braga: Universidade do Minho/CITCEM.

Pretendemos, pois, com este trabalho dar um contributo para o avanço dos estudos sobre o mercado imobiliário em Portugal, na Baixa Idade Média, uma vez que, para o caso concreto de Braga, as fontes existentes assim o permitem.

De facto, em 1509, o escrivão do concelho de Braga, Afonso Lopez, fez o *Tombo*<sup>4</sup> possível, face aos elementos de que dispunha na altura) das propriedades imóveis pertencentes ao Concelho. Reuniu, num pequeno caderno, informações sobre empraçamentos e aforamentos perpétuos feitos pela edilidade ao longo do século XV. O resultado desse levantamento é de extrema importância para o estudo do mercado imobiliário na cidade de Braga em finais da Idade Média, já que nos fornece elementos não só sobre a tipologia da propriedade imóvel tutelada pelo Concelho, como também acerca da sua distribuição espacial intramuros e nos arrabaldes da cidade. Esse mesmo *Tombo* de 1509 também nos oferece informações preciosas acerca da natureza e valor das rendas e foros que eram pagas ao Concelho por cada uma das propriedades, permitindo-nos descortinar sobre a valorização de certos espaços urbanos em detrimento de outros, com base na diferença existente nos valores das rendas aplicadas. A juntar a tudo isso, também nos são fornecidas algumas pistas relativamente às políticas de urbanização levadas a cabo pela instituição municipal, resultantes, entre outras coisas, do paulatino crescimento que a cidade vivenciou a partir da segunda metade do século XV.

Cruzando a informação referida no *Tombo das Propriedades da Cidade de Braga* do ano de 1509, com a informação contida no *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*<sup>5</sup> (este último contém o registo de empraçamentos e aforamentos não só de propriedades do Concelho, mas também de instituições de assistência que eram tuteladas pela instituição municipal), foi possível compreender não só a natureza do património imóvel detido pelo Concelho de Braga, tanto na cidade como nas suas imediações, mas também a sua distribuição espacial e sua consequente valorização.

Neste *Tombo* de 1509 encontramos 66 entradas/referências a propriedades detidas pelo Concelho, na sua maioria de natureza urbana e periurbana. Por espaço *urbano* entendemos, a área situada dentro do perímetro muralhado (englobando tanto as zonas urbanizadas como as de cariz mais rural), sendo que a área envolvente localizada próxima das muralhas, mas do lado de fora, definimos como espaço *periurbano*.

Confrontando estas 66 referências, com os 39 prazos do Concelho registados no primeiro *Livro de Prazos*<sup>6</sup>, verificamos que apenas 25 prazos são coincidentes com a listagem feita em 1509, cronologicamente balizados entre 1480 e 1509. Os restantes 14 prazos não coincidem com o arrolamento feito em 1509. Sobre o motivo pelo qual estão omissos apenas podemos

<sup>4</sup> Arquivo Municipal de Braga (AMB), *Livro dos Acórdãos da Camara de Braga 1509-1511*. Este tomo, composto por um caderno de seis folhas (não numerado), encontra-se no início do livro das *Actas de Vereação*, antes mesmo da abertura do ano administrativo, feito pelo escrivão do Concelho em março de 1509.

<sup>5</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*.

<sup>6</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*.

conjeturar, dado que até ao momento não dispomos de informações documentais suficientes que nos permitam aferir sobre o assunto.

## 2.2. As origens

Em finais da Idade Média, as operações envolvendo as várias formas de transferência da propriedade urbana pertencente ao Concelho bracarense estavam sujeitas a vários fatores, à semelhança do que acontece hoje em dia na esfera do mercado imobiliário. Concorriam não só fatores de índole política e social, que podiam prender-se, entre outras coisas, com a escolha de determinados locais mais nobres e centrais, em detrimento de outros mais periféricos, mas também (e sobretudo) económicos. Sobre este último aspeto, pesariam os condicionalismos próprios da oferta e da procura, o modo de exploração da propriedade imóvel (tendo em mente que a realização de mais-valias financeiras através de contratos de locação vantajosos era algo, no mínimo, desejável), bem como as noções da época sobre o direito e posse da propriedade imóvel (posse efetiva ou apenas usufruto dela).

O facto de o Cabido de Braga ter sido um dos principais detentores da propriedade urbana, periurbana e rural do Couto e Termo de Braga, nos finais do século XV e inícios do século XVI, não se traduz em novidade para nós hoje. O seu património imobiliário, constituído paulatinamente desde o século XII por doações, compras ou escambos, permite-nos considerá-lo o principal emprazador/aforador da cidade de Braga.

Contudo, para além do Cabido, coexistiam ainda outros proprietários urbanos com alguma expressividade, nomeadamente no que dizia respeito ao número de parcelas imóveis detidas pelos mesmos, tanto no tecido urbano e periurbano da cidade de Braga, como nas zonas mais periféricas e rurais. A seguir ao Cabido, a Gafaria<sup>7</sup> seria provavelmente o proprietário com mais bens imóveis. A sua propriedade urbana (na sua maioria casas de habitação) localizava-se na zona mais *nobre* da cidade (junto à Catedral ou nas suas imediações). Seguiam-se a estes (Cabido e Gafaria), a *Confraria do Rocamador e Hospital da Rua Nova*, bem como a *Confraria do Corpo de Deus*, embora estas últimas com menos propriedades que os primeiros<sup>8</sup>. Note-se que estas instituições (com a exceção do Cabido, naturalmente) e os seus bens eram administrados e tutelados pelo município bracarense. Contudo, não podemos esquecer que também eram

<sup>7</sup> Existiam, segundo o *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, duas gafarias na cidade de Braga, pelo menos até meados do século XV. Eram elas, a gafaria feminina denominada de *Gafas de Santa Margarida*, e a *Ordem de São Lourenço dos Gafos*. Contudo os bens destas duas obras de assistência eram administrados juntos, pelo mesmo provedor. Na maior parte das vezes, a documentação refere-se apenas à Gafaria, dado que a administração dos bens imóveis era feita como se de uma instituição apenas se tratasse.

<sup>8</sup> Esta é a conclusão que chegamos após analisarmos (e comparando-os com o tomo do Concelho de 1509 que atrás referimos), num estudo que será publicado em breve, os tomos das propriedades urbanas e rurais, tanto da *Gafaria*, como da *Confraria do Rocamador e Hospital da Rua Nova*, e ainda a *Confraria do Corpo de Deus*, cujos arrolamentos foram elaborados no ano de 1508, pelo escrivão do concelho Afonso Lopez, a pedido do arcebispo D. Diogo de Sousa. – Arquivo Distrital de Braga (ADB), *Fundo da Misericórdia, Prazos Primordiais*, 419.

detentores de imóveis urbanos e periurbanos outras instituições, como as Confrarias de Santiago e de S. João do Souto, bem como o próprio arcebispo, e alguns particulares.

No que toca às transações envolvendo a propriedade imóvel pertencente ao Concelho de Braga, a maior parte das informações de que dispomos remetem-nos para o final da centúria de Quatrocentos, mais concretamente para 1480, ano em que nos aparece, na documentação analisada, o primeiro prazo do Concelho. Tal parece estar relacionado, entre outras razões, com o facto de os traslados dos prazos para o *Livro de Prazos*, apenas se começarem a fazer a partir do ano de 1477, a pedido do procurador da gafaria, e respetivamente aos prazos da própria gafaria. Somos informados disso logo na abertura do livro:

*Liuro das herdades E cabedaaes E rrendas E prazos e trellados dos prazos antijgos que os vereadores da çidade de bragaa acordarom em uereaçom com os juizes E homes boos E procurador da dicta çidade a rrequerimento de Vasco gill alfayate procurador das gafarias [...] rrequerio que se treladasem todos os prazos antijgos [...] das herdades das dictas gafarias [...] E asij todollos prazos que se ora nouamente ffezerem [...]*<sup>9</sup>.

Depois de serem trasladados os prazos antigos da gafaria, o escrivão começou a anotar todos os outros prazos, inclusive do Concelho. Sabemos que existiam prazos antigos do Concelho, e que os mesmos se perderam. Em 1509, a propósito de um pedido feito ao Concelho de uma *cédula* de um prazo antigo, o escrivão “Afonso Lopez” escreveu: *o dicto liuro nom parecia nem se achaua*<sup>10</sup>.

Sendo assim, é lógico pensar que o Concelho detinha propriedades imóveis antes de 1480, embora tudo pareça indicar que não fosse um senhorio fausto em possessões imobiliárias, pelo menos quando comparado com o Cabido e a Gafaria.

A questão pertinente a colocar será a de saber como é que o Concelho de Braga adquiriu propriedade imóvel antes de 1480. A resposta a esta pergunta representa *per si* um singular desafio, sobretudo quando as fontes disponíveis parecem ser quase omissas relativamente ao modo como se processava a aquisição da propriedade por parte do Concelho. Com efeito, e até ao momento, apenas encontramos duas referências documentais que nos informam acerca do processo de obtenção de bens imóveis pela edilidade bracarense.

As duas referências reportam-se ao mesmo mês e ano, respetivamente, datadas de 1 e 8 de maio de 1405. A primeira remete-nos para um dos modos de obtenção de propriedade, o aforamento perpétuo, neste caso respeitante a umas casas no arrabalde dos Chãos, feito pelo Cabido ao Concelho. Este último, mediante o pagamento de um foro poderia fazer o (...) *que lhes prouger ou as ffazer Ambas Em huma E que o dicto Cabido aia de çenço E em nome de çenço pera Sempre cada Anno per as dictas duas casas ou per huma ffizerem d anbas* (...) <sup>11</sup>.

<sup>9</sup> AMB, *Livro dos Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 1.

<sup>10</sup> AMB, *Livro dos Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 108.

<sup>11</sup> AMB, *Pergaminho n.º 8*.

A outra forma de obtenção de propriedade prende-se com a compra direta a particulares. No dia 8 dos referidos mês e ano, foram vendidas ao Concelho (por um casal morador em Penafiel de Bastuço), umas casas na cidade de Braga (junto a outras casas que o Concelho já possuía)<sup>12</sup>.

### 3. Os bens imóveis: tipologia e distribuição espacial

O que parece transparecer da análise do *Tombo das Propriedades do Concelho* de 1509, que atrás referimos, e de alguns prazos do Concelho registados no primeiro *Livro de Prazos*, é sem dúvida o facto de não existir uma homogeneidade do tecido urbano, no que se refere à tipologia da propriedade imóvel concelhia bracarense, e também à sua distribuição espacial.

Dentro de muros coexistiam realidades distintas, alternando entre zonas habitadas, com outras de cariz mais “rural”. Estas últimas parecem ter sido alvo, em finais do século XV e inícios do XVI, de políticas de urbanização por parte do município, de modo a, provavelmente, responder às exigências de uma cidade em crescimento, tanto demográfico como económico. Se estes esforços de urbanização foram o resultado de políticas concertadas de povoamento/repovoamento da cidade levadas a cabo pelo Concelho, ou simplesmente constituíram uma resposta/reação à medida que a procura de casas se tornava cada vez mais crescente, são aspetos que, neste momento, apenas podemos formular para reflexão futura.

A edilidade bracarense detinha não só propriedade de uso privado, como casas de piso térreo ou com sobrado, destinados a habitação doméstica, a exercício de ofícios ou abrigos de animais, como também possuía estruturas de uso público, como os açougues da carne, o açougue do peixe, bem como alguns caminhos<sup>13</sup>. Para além disso, o Concelho era também proprietário de parcelas não urbanizadas, como chãos e rossios, situados na sua maioria nas zonas periféricas dentro da cidade e nos seus arrabaldes, bem como vinhas, bouças e lugares, localizadas próximo das entradas da cidade (ver Gráfico 1).

<sup>12</sup> AMB, *Pergaminho n.º 9*.

<sup>13</sup> Encontramos no *Livro dos Prazos da Camara Secular 1445-1509*, pelo menos um exemplo de emprazamento de um caminho pertencente ao Concelho. Por motivos que se prendiam com a desativação desse mesmo caminho, provavelmente por não ser mais de serventia útil, foi emprazado para sempre a *joham afonso tabaliam e mestre sala do arcebispo*, por 30 reais, para nele fazer o que quisesse (vinha, pomar, etc). – AMB, *Livro dos Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 53-53v.

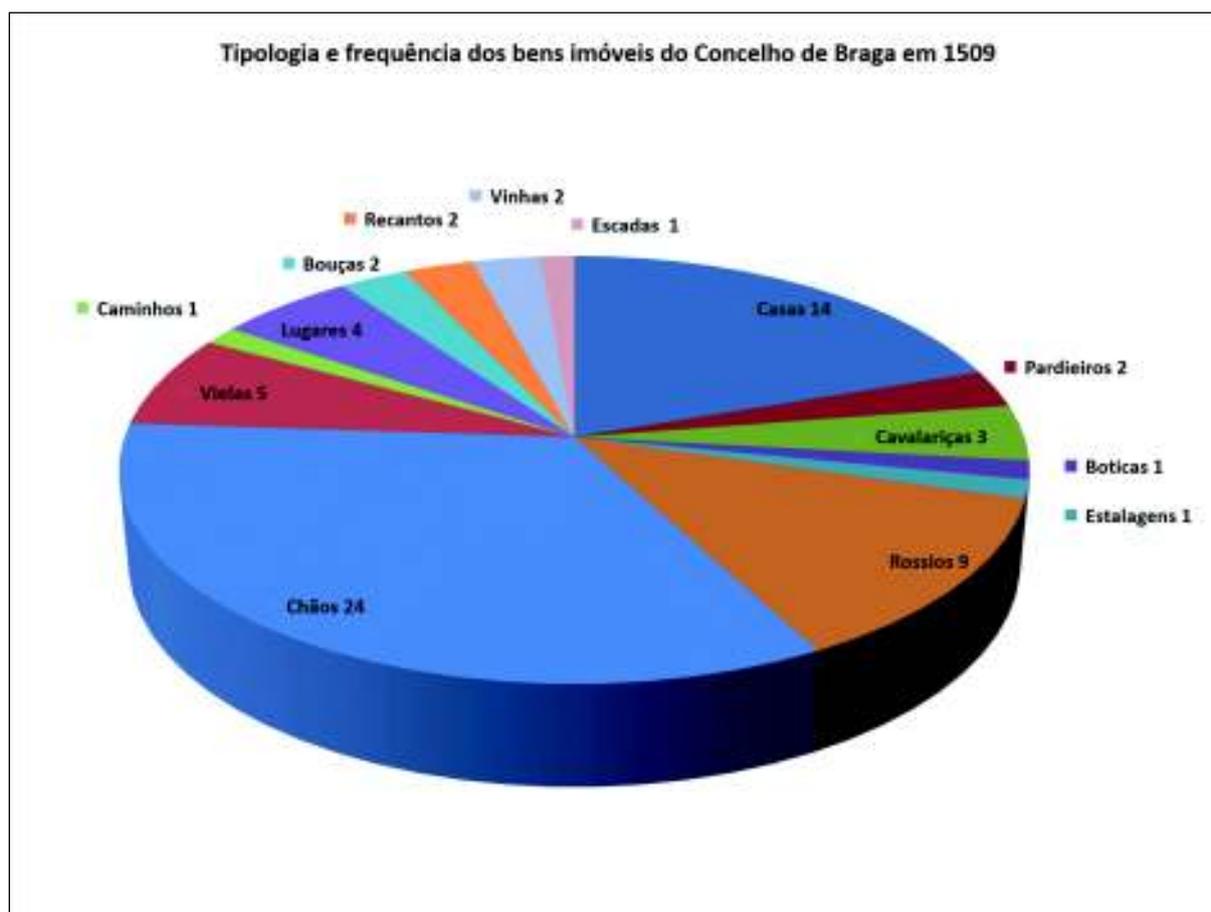


Gráfico 1.

### 3.1. O património edificado: Casas, alpendres e cavalariças

A percentagem do património edificado do Concelho era pouco expressiva, no final da centúria de Quatrocentos e inícios de Quinhentos (cerca de 20% do total de propriedades arroladas). Como já atrás referimos, entre as propriedades do Concelho predominavam as parcelas baldias, como chãos e rossios, mesmo dentro dos muros da cidade.

As casas que o concelho possuía no final do século XV e início do XVI eram de tipologia variada. Podemos perceber a existência de diferentes tipologias qua a designação *casa* encerrava. Corroborando esta aceção, Luís Miguel Duarte defende que não existia nos finais da Idade Média, em Portugal, apenas um tipo de *casa*, mas sim vários. As mesmas variavam conforme as zonas, - campo, cidade (variando inclusive com os locais da cidade), mar ou montanha -, e ainda conforme o *estatuto socioeconómico* do proprietário, do construtor e do ocupante (Duarte, 2003: 188, 189).

Encontramos na documentação analisada a palavra *casa* para designar tanto habitações domésticas (com piso térreo apenas, ou ainda com sobrado), como abrigos de animais, passando ainda pelos locais de exercício dos ofícios. Parece-nos seguro avançar com a hipótese de que a maior parte destes edificados (haveria com certeza exceções) seriam de reduzidas dimensões,

como veremos mais adiante, quando falarmos dos chãos e rossios para construção. Muitas das casas construídas em chãos do Concelho não chegariam aos 10 m de ancho ou largura (isto no que diz respeito ao piso térreo)<sup>14</sup>. Esta área duplicaria se a casa fosse sobradada, estratégia que seria muitas vezes usada para reduzir a dimensão das parcelas imóveis, aumentando assim o número das mesmas (e consequentemente a hipótese de arrecadar mais rendas) (Duarte, 2003: 189).

Em qualquer dos casos a edificação e preservação das casas do Concelho, obedecia a normas impostas pelo município, o que parece indicar que estes aspetos seriam objeto de ordenações na Idade média.

Era exigido ao enfiteuta, se necessário fosse, que cuidasse do seu imóvel, sendo que no caso das casas devia *correge-las*, reparando paredes e tetos. No caso das habitações domésticas sobradadas teria, se necessário, de provê-las de soalhos, arranjar escadas e acessos, bem como arranjar portas com fechadura. Por exemplo, num prazo em três vidas feito em 1506 pelo Concelho a um cónego do Cabido (mestre-sala) por 200 reais, das casas dos açougues, pode ler-se:

(...) e (o dito João Afonso) *corregera a dicta casa na altura do sobrado em que esta e pera cima quanto elle quiser e logo corregera o telhado em tal maneira que o segure que nom caya nem choyva e acabara de fazer a dita casa de todo per todo o anno de v<sup>o</sup> e sete e solhara a dicta casa de macho e femea per tal gisa que os talhos e almotacees e pouoo estem ljmpos que nom caya augua nem poo nem outra cugidade per elles e fara a sayda pera as dictas casas e entrada ao canto das casas de jam bragaa e fara escada de pedra boa lavrada (...)*<sup>15</sup>.

Não dispomos de informações acerca das divisões das casas de uso doméstico. No caso das casas térreas, as mesmas seriam de divisão única, conforme a opinião de Sílvio Conde. No caso de existir um sobrado ou mais, o piso térreo poderia servir de loja, ou albergar animais domésticos (Conde, 2011: 72).

Convém ainda salientar as referências a aforamentos de alpendres nas portas da cidade, embora os mesmos não constem do arrolamento feito em 1509. Apesar de desconhecermos o motivo pelo qual os mesmos não aparecem nesta lista, inclinamo-nos a considerar que o mesmo se deveu à falta de informação do escrivão (ou simples omissão por esquecimento). O que é facto é que não são casos únicos. Aliás, 14 dos prazos concelhios registados no *Livro de Prazos*<sup>16</sup>, não constam do arrolamento de 1509, sendo que os dois alpendres se incluem neste número. Sabemos contudo da sua existência, porque o escrivão que precedeu Afonso Lopez, no

<sup>14</sup> Segundo a tabela de conversões de A. H. de Oliveira Marques, no seu trabalho “Pesos e Medidas”, publicado no *Dicionário da História de Portugal*, Vol. V, 67-72, um côvado equivaleria a 70 centímetros (0,70 m).

<sup>15</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 105-105v.

<sup>16</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*.

cargo concelhio, trasladou as escrituras resultantes destes aforamentos para o *Livro de Prazos*<sup>17</sup>. Os alpendres, à semelhança das casas, também obedeciam a normas de edificação impostas pelo Concelho, que determinava a sua dimensão e material de construção, garantindo, ao mesmo tempo que o mesmo não interferiria na livre circulação de quem entrava e saía da cidade.

Num prazo do ano de 1486, feito pelo Concelho a “João Vasquez” ferrador, são-nos fornecidas algumas pistas acerca desse tipo de edificado. Somos informados que o alpendre, situado à Porta do Souto, *posto em esteos* teria de servir para *auer de laurar em elle sseu ofiçio o qual alpendre* teria de ser livre *de todallas partes que livremente possam andar e hir e vir sob elle e cobrira de tellha*<sup>18</sup>. Ainda noutro prazo de outro alpendre, também na Porta do Souto, declara-se que o foreiro, “Bartolomeu Fernandez” almocreve, teria de o *correger*, erguendo-o sobre esteios de pedra ou madeira, de maneira a que medisse *o dito alpendre de ancho sete côvados e de longo quatro côvados e meio*<sup>19</sup>. Mais uma vez se obriga o enfiteuta a pôr no dito alpendre uma porta, para que permitisse a livre circulação para entrar e sair do perímetro muralhado.

A preocupação da edilidade bracarense com a rentabilidade do património edificado era evidente, pois o mesmo constituía uma das suas fontes de rendimento. Posto isso, não seria com certeza do agrado do Concelho que a sua propriedade se arruinasse, aumentando assim o número de pardieiros na cidade. Para além de não ser nada atrativo, sobretudo para quem viesse de fora, dificultava o emprazamento dessas propriedades, e constituía uma quebra de rendimentos.

O estado dos edificados que pertenciam ao Concelho condicionava, porventura, o valor das suas rendas. Muitas vezes, ao lançar em pregão certo bem imóvel, o Concelho esperava subir o valor da renda. Apregoava-se o bem, com a finalidade de o emprazar a quem desse mais. Nalguns casos o pregão durava um pouco mais, pois em razão *dos tempos parados*, não havia quem pagasse um valor mais elevado<sup>20</sup>.

As estruturas usadas para albergar os animais, designadas nos documentos como *cavaliariças*, *estrebarias* ou, como já atrás referimos, *casas*, também constavam no rol de propriedades do Concelho de 1509. Não sabemos se, para além das 3 cavaliariças listadas por Afonso Lopez, haveria mais alguma. As informações que dispomos apenas nos indicam que, para além do Concelho, também as instituições atrás referidas (Cabido, Gafaria, Hospital e Confrarias) possuíam cavaliariças e estrebarias, estando as mesmas, muitas vezes, de *permeio* umas com as outras.

<sup>17</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*.

<sup>18</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 32.

<sup>19</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 69v-70. Aplicando a conversão proposta por A. H. de Oliveira Marques, isto daria algo como 3,15 m de largura x 4,9 m de profundidade (aprox.). Sobre as tabelas de conversão que usamos ver Marques, A. H. de Oliveira, (1985) “Pesos e Medidas”, Joel Serrão (dir.) *Dicionário da História de Portugal*, Vol. V, 67-72.

<sup>20</sup> Pelo menos assim registou o escrivão num prazo de 1475: *...e nom achando quem por elas (casas) mais desse ... pollo modo que andaua os tempos parados...* - AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 5.

### 3.2. Património não edificado: os chãos, os rossios, os caminhos velhos e outros

Uma percentagem significativa dos bens arrolados no *Tombo* de 1509 dizia respeito a parcelas de terrenos que jaziam em baldio, como era o caso dos chãos (c. 34%) e dos rossios (c. 13%), e que se encontravam, na maior parte dos casos, junto aos muros e portas da cidade. Uma percentagem assim elevada permite-nos inferir sobre alguns aspetos importantes, que se prendem com as seguintes hipóteses:

1) A baixa densidade populacional intra e extra muros da cidade não impulsionava o mercado da oferta e procura, pelo menos até quase ao final do século XV, verificando-se a partir do início do século XVI um aumento paulatino da pressão demográfica.

2) A aquisição de terrenos por urbanizar por parte do Concelho pode ter sido quase uma escolha forçada, dado que a posse da propriedade edificada urbana estava dividida pelos vários proprietários acima referidos, Cabido, Gafaria, Hospitais e Confrarias.

3) O investimento neste tipo de imóveis por urbanizar poderá indicar uma vontade por parte do município, de desempenhar um papel mais ativo na definição da malha urbana e da utilização do espaço, através da promoção de políticas que visavam o aumento do património edificado, intra e extra muros da cidade.

Uma leitura atenta dos prazos feitos pelo Concelho indica-nos que existia uma obrigação de construir casas na maioria dos chãos e rossios emprazados/aforados, num período de tempo que podia variar entre um e cinco anos.

Paralelamente, encontramos outro tipo de situações, onde a iniciativa parece ter partido da parte dos enfiteutas. Este processo era relativamente simples, segundo os documentos. O possível enfiteuta manifestava ao Concelho a sua vontade em adquirir uma determinada parcela de terreno, e posteriormente os regedores da cidade iam averiguar se o imóvel serviria os propósitos pretendidos. Se o chão ou rossio fosse considerado apto e sem *nojo*, então os vereadores e procurador do Concelho, na presença do escrivão, procederiam à sua *deuisam e demarcação*<sup>21</sup>.

Registadas as dimensões do chão ou rossio, procedia-se em sede de vereação, ao ato de emprazamento/aforamento, onde ficavam contempladas todas as obrigações relativas à edificação da estrutura. Num aforamento perpétuo de um chão à Porta de Maximinos, feito em vereação no ano de 1489, estipularam os regedores da cidade o seguinte: *em o qual chaaõ fara huma casa terreira ou ssobrada como lhe aprouver e por bem teuer e a dicta casa terá a porta de serventia per a dicta rua da correioira e nom pera outra alguma parte*<sup>22</sup>. Mais uma vez é interessante notar que estas construções *ex novo* também obedeciam a normas impostas pelo município.

<sup>21</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 41-41v.

<sup>22</sup> AMB *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 41.

A orientação da entrada principal para a rua pública era uma das condições impostas pela edilidade. Se o enfiteuta exercesse um ofício, o mesmo teria de ser visível da rua, daí a *porta de serventia* ter de estar virada para a rua pública. Num aforamento perpétuo de uns chãos feito a João Eanes barbeiro foi estipulado o seguinte: *faça em elle uma casa ssobradada a qual morem e povorem ... e em a dicta casa fazer huma porta contra o Rossyo pera vista de seu ofiço*<sup>23</sup>. Se no entanto por alguma razão, alguém quisesse acrescentar mais terreno à propriedade que trazia aforada/emprazada, aforando por exemplo, um chão ao lado da sua casa (em vista a construir mais uma *casa*), não teria obrigação de orientar a saída da nova construção para a rua, fazendo *as portas pera homde quiser e lhe bem vier*<sup>24</sup>.

Convém ressaltar, no entanto, que nem sempre havia obrigatoriedade por parte do enfiteuta, de construir nos chãos e rossios aforados. Algumas destas parcelas podiam simplesmente não ter dimensão suficiente para tal. Ou então a sua localização, dentro e forma do perímetro muralhado, não o permitir. Nesses casos concretos, a edilidade deixava ao critério do enfiteuta o modo de usufruto da parcela de terra, *fazendo em ella todo aquello que lhe aprouver e lhe bem vier*<sup>25</sup>. O importante era rentabilizar essas parcelas baldias, pois o património *parado* não rendia, e todo o dinheiro era com certeza bem-vindo.

É curioso notar que relativamente à dimensão dos chãos e rossios para construção de casas, o que salta à vista da análise não só do *Tombo* de 1509 (salvo poucas exceções), como também do *Livro de Prazos*, é a medida *standard* de 12 côvados de ancho ou largura<sup>26</sup> como referência para a construção de casas. As medições dos terrenos, efetuadas pelos regedores da cidade, eram na maioria das vezes feita em *côvados*. Não obstante, encontramos também menção a *passos*, como unidade de medir, embora só num emprazamento é que se tinha verificado isso<sup>27</sup>. Quando existem omissões das dimensões exatas das parcelas, as mesmas parecem ser substituídas por referências a marcos divisórios que com o terreno confrontavam (casas, campos, fontes, leiras e outros)<sup>28</sup>.

O aforamento de chãos de 12 côvados de largura para construção de casas ganhou uma nova dimensão no início do século XVI. De facto, as últimas entradas no *Tombo* de 1509, fazem menção a uma série de emprazamentos de chãos de 12 côvados ou de múltiplos de 12. Os locais-alvo deste *loteamento* assinalável foram os arrabaldes de Maximinos e do Souto (Martins, 2013:

<sup>23</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 20 v.

<sup>24</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 39.

<sup>25</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 34-34v.

<sup>26</sup> Mas também de outros valores. Numa escritura de 14 de Fevereiro de 1489, é aforado para sempre um chão, que juntamente com um rossio media 15 côvados de comprimento e 12 côvados de ancho (aprox. 10,5 m de comprimento x 8,4 m de largura). – *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 34v.

<sup>27</sup> (...) *doze passos dancho e XII de longuo* (...), foi o registado num aforamento perpétuo feito em 1489. – AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 41v. No arrolamento de 1509 encontramos também referência a varas e a palmos como unidades de medir.

<sup>28</sup> A 23 de outubro de 1490 o Concelho aforou a João Rodrigues jaqueiro um chão abaixo do arrabalde de Maximinos, que (...) *entestava no pardieiro de lopo afonso viegas e de longuo da parte de baixo a caram do campo do dicto lopo afonso viegas e da parte de cima a caram da estrada que vay do dicto arrabalde* (...) – AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 41v.

142-143). As dimensões das parcelas de terreno eram as mesmas mas os preços praticados não. A lei da oferta e da procura, bem como a *nobreza* do local justificavam, respetivamente, a inflação ou a deflação de determinado lote de terreno.

Tipologia do Imóvel/Localização (Ano de 1509)	Valor
Emprazaram a “Diego Gonçalvez” sapateiro doze côvados de chão à porta do souto da parte de fora para fazer casas junto de “Pero Martinz” ferreiro	100 reais
Emprazaram a “Luiz Gonçalvez” o chão que estava na Picota junto aos açougues	80 reais
Emprazaram a “João Gonçalvez” cutileiro doze côvados de chão à Porta do Souto	100 reais
Emprazaram 48 côvados a “Simão Quinteiro” para se fazer casas a cada 12 côvados	400 reais
Outros doze côvados de chão a “Rodrigo Afonso”	100 reais
O chão à porta de Maximinos a “Antão Piriz” contra São Sebastião, junto da barbacã, para fazer casas	40 reais
Emprazaram a “Martim Piriz” outro chão junto com este de cima e igual em tamanho	40 reais
Emprazaram “Afonso Gonçalvez” porteiro do Cabido outro chão como o de cima	40 reais
Outro chão de doze varas para fazer casas de cinco palmos a vara	40 reais
Emprazaram a “João de Ceuta” alfaiate outras doze varas no mesmo lugar para fazer casas da parte de fora	40 reais

Tabela 1.

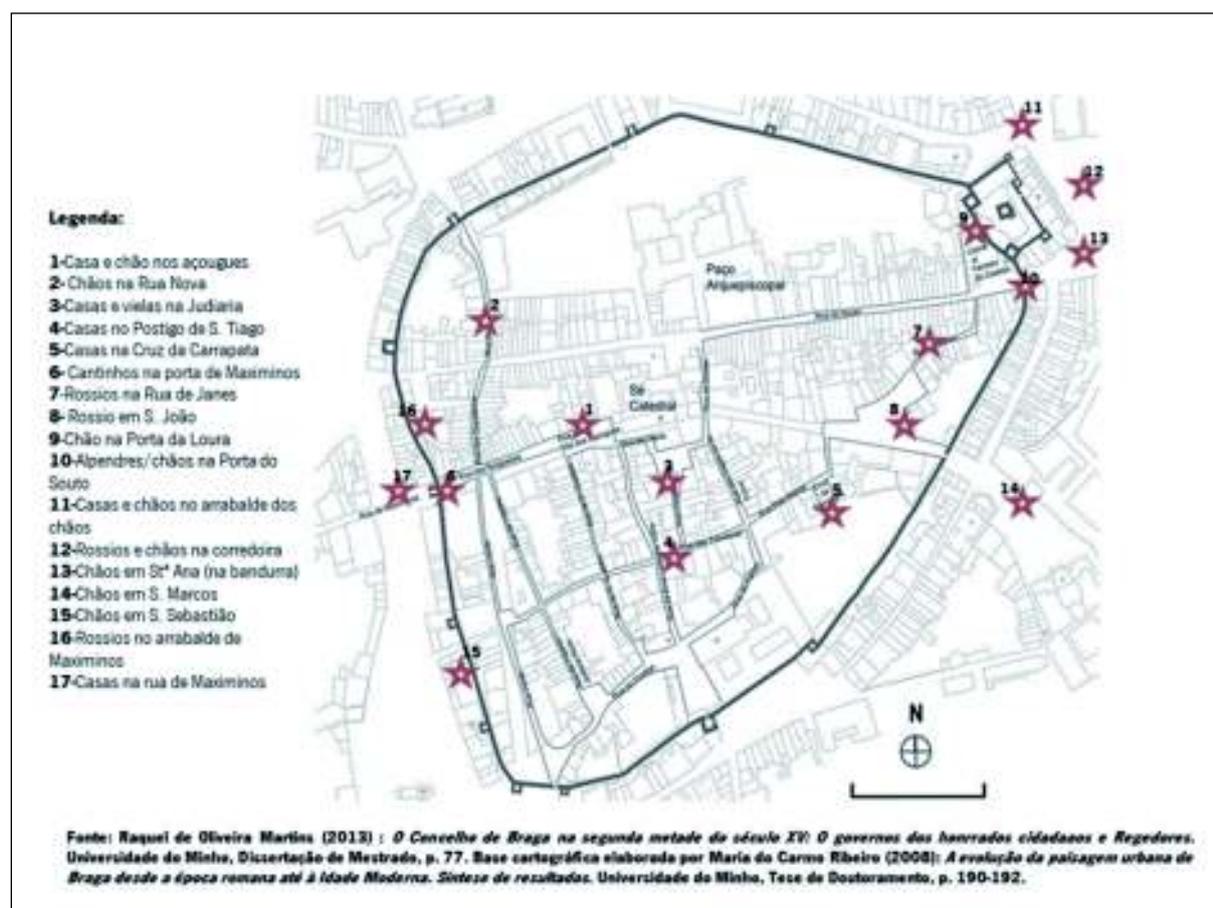
Parece-nos importante chamar à atenção de dois aspetos que consideramos bastante relevantes. O primeiro é que, na nossa opinião, o Concelho de Braga deu mostras de alguns cuidados urbanísticos, no sentido da homogeneização das parcelas construídas; e segundo, houve da parte dos governantes da cidade preocupação com a máxima rentabilização do espaço disponível para construção.

### 3.3. Localização

A propriedade imóvel concelhia distribuía-se pelo espaço urbano e periurbano com especial incidência nas zonas mais periféricas, como as portas e os muros da cidade. A prevalência de chãos e rossios poderá ajudar a explicar esta circunscrição, dado que o grosso do edificado

urbano se deveria concentrar em torno da Sé. Assim, eram pouco expressivos os imóveis do Concelho nas ruas centrais da cidade, como a Rua do Souto, a Rua D. Gualdim, a Rua Verde, a Rua das Ousias, e outras situadas nas imediações da catedral, cujos imóveis pertenciam grosso modo ao Cabido, e também à Gafaria, Hospitais e Confrarias da cidade (Martins, 2013: 75, 76).

Analisando o mapa 1, que abaixo figura, podemos compreender um pouco melhor como se encontrava distribuída a propriedade do Concelho, tanto dentro como fora das muralhas.



Mapa 1.

Com o crescimento económico e demográfico que a cidade experienciou nos finais do século XV e inícios do século XVI, houve necessidade de extravasar a cerca medieval, construindo casas imediatamente fora do perímetro muralhado. Isto verificou-se tanto no arrabalde de Maximinos (incluindo junto à barbacã), onde foram emprazados, no início do século XVI, vários chãos de 12 côvados para construir casas, como também no arrabalde do Souto, onde se procedeu da mesma forma (ver tabela 1).

Em alguns casos, e em virtude de promover a urbanização de locais mais periféricos (e não só), como os arrabaldes da cidade, era dado aos novos enfiteutas algum material de construção. Foi o caso de “João Eanes” barbeiro, já citado, que para construir mais uma casa

no arrabalde dos Chãos utilizou, com autorização do Concelho, *a pedra que jaz perdida pelo eyrado pera ajuda da dicta casa*<sup>29</sup>.

Em finais do séc. XV e inícios do XVI, estas duas zonas, - uma junto à Porta de Maximinos e a outra junto à Porta do Souto -, deviam ser pólos económicos muito dinâmicos, não só porque se localizavam numa zona de passagem (entrada e saída de pessoas e mercadorias), mas também porque junto a elas se situavam algumas estruturas importantes, como os açougues do peixe, junto à Porta de Maximinos, e os alpendres de almocreves e ferradores, na Porta do Souto. Não será de admirar pois, que estas zonas tenham sido alvo de forte intervenção urbanística, nos inícios do século XVI.

#### 4. O modo de exploração da propriedade

Como vimos atrás, pertencem sobretudo ao final do século XV a maioria dos contratos de aforamento e empraçamento feitos pela edilidade bracarense. Um olhar atento dessas escrituras permite-nos compreender melhor a tipologia destes atos notariais. São 39 (que tenhamos conhecimento) as escrituras de empraçamentos e aforamentos que chegaram até nós, elaboradas entre 1480 e 1509. Estas estão como já atrás referimos, registadas no primeiro *Livro de Prazos*<sup>30</sup>, e foi sobre elas que recaiu a nossa análise, juntamente com o *Tombo das Propriedades* de 1509.

Existem vários aspetos interessantes que importam salientar, e que se prendem com a vigência destes contratos de locação. O primeiro aspeto diz respeito à duração do contrato em si, ou seja, se o mesmo era de natureza *finita* (contrato em vidas), ou pelo contrário, perpétua. Sobre isto os documentos revelam-nos informações interessantes. Vejamos.

##### 4.1. Tipologia dos contratos e sua vigência

Os contratos celebrados pelo município até finais do século XV tiveram na sua esmagadora maioria, um carácter perpétuo (Martins, 2013: 125-141)<sup>31</sup>. Eram objeto desta modalidade de vigência contratual, as parcelas de terreno sem estruturas edificadas. Como já referimos atrás, a propriedade imóvel do Concelho encontrava-se em grande parte, por urbanizar. A maior parte dos chãos e rossios tinha baixo valor comercial, o que poderia potenciar os contratos desta natureza. Localizados na sua maioria na periferia da urbe, a locação destes bens poderia revelar-se difícil. Era necessário aliciar os potenciais enfiteutas, não só com o carácter perpétuo do contrato, como com rendas de baixo valor.

<sup>29</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 39.

<sup>30</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*.

<sup>31</sup> Esta aceção é baseada na análise dos 39 prazos trasladados no *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, e que foram efetuados entre 1480-1509.

O contrato perpétuo era celebrado entre as duas partes, o Concelho, —como senhor efetivo da propriedade de um lado—, e do outro o enfiteuta, como aquele que recebia o domínio útil. Este domínio útil poderia traduzir-se no usufruto próprio do bem imóvel transacionado (por parte do enfiteuta), ou então ser cedido a terceiros através do subarrendamento desse mesmo bem.

Na maioria dos contratos de aforamentos perpétuos de chãos ou rossios, ficou consignada a obrigatoriedade de construção de casa (s) pelo enfiteuta, facto que alteraria o estatuto daquela propriedade, valorizando-a.

Efectivamente, o aumento da procura de imóveis dentro e fora do perímetro muralhado, deve ter levado a edilidade a mudar a sua política de empraçamentos/aforamentos. Assim, nos inícios do século XVI, diminuem drasticamente os aforamentos perpétuos, para prevalecerem os empraçamentos em três vidas. O motivo desta mudança parece estar intimamente relacionado com a política de urbanização empreendida pelo Concelho. A construção de uma casa traduzia-se na subsequente valorização da parcela do terreno onde havia sido construída, de modo que fazia sentido que depois de valorizado o bem imóvel o mesmo pudesse ter possibilidade de ser posto novamente no “mercado”, por um preço superior, o que podia acontecer se os contratos de locação fossem de natureza *finita*. O contrário aconteceria se os empraçamentos continuassem perpétuos, ou seja, as rendas iriam manter-se grosso modo as mesmas, não havendo aumento de capital financeiro para o Concelho.

#### 4.2. Rendas e foros

As rendas cobradas pelo município bracarense eram *grosso modo* de baixo valor. Tudo aquilo que analisamos até ao momento permite-nos inferir que esta realidade se deveria não só à tipologia dos imóveis e suas dimensões, bem como à sua distribuição e localização no espaço urbano. O estado e a qualidade do património edificado, também eram parte importante da equação.

Sendo assim, e tendo estes fatores em mente, não é de admirar que as rendas que o Concelho arrecadava da locação das suas propriedades fossem parcas. Salvo raras exceções as rendas não ultrapassavam os 100 reais. De facto, de acordo com o *Tombo* de 1509, a maior parte das rendas não excediam os 50 reais. No que se refere às casas, tirando a estalagem dos Chãos pela qual se pagava de renda 500 reais anuais, e as casas do açougue que valiam por ano 200 reais, a média das rendas situava-se entre os 20 e os 70 reais (Martins, 2013: 142-143).

O pagamento das rendas e foros era anual e feito pelo S. Miguel de Setembro. A renda ou foro seria entregue ao procurador do Concelho, *em paz e em salvo*. Apenas numa escritura de prazo perpétuo, celebrado a 8 de janeiro de 1503<sup>32</sup>, foi estipulado o pagamento no dia do Corpo

<sup>32</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 91.

de Deus. Não sabemos qual a razão da escolha deste dia para pagamento da renda anual, o que é certo, é que não se repetiu em mais nenhum caso.

O cumprimento escrupuloso das cláusulas contratuais referentes ao pagamento das rendas e foros era algo imposto ao novo enfiteuta, mas que também exigia, no entanto, da parte do senhorio, a execução do contrato em boas condições. Assim, no caso dos aforamentos e prazos perpétuos, ambas as partes se comprometiam, e dando os seus bens móveis e de raiz como garantia, a cumprir a vigência do contrato na sua plenitude, *fazendo boo e de paz*<sup>33</sup>, cumprindo o acordado. No caso dos empraçamentos em vidas, o incumprimento contratual traduzia-se no pagamento de uma multa elevada ao Concelho. Isto verificou-se, por exemplo, no prazo em três vidas da estalagem dos Chãos, cuja renda anual era, como já vimos, de 500 reais. A multa a pagar pelo não cumprimento do estipulado no prazo seria de mil reais<sup>34</sup>. Ao enfiteuta ordenava-se que não fosse contra o escrito, nem chamasse nenhum outro senhor para resolver possíveis contendas relacionadas com o contrato efetuado, exceto o Concelho. Não temos notícias nos documentos, se os casos de incumprimento contratual eram resolvidos nalgum tribunal específico, ou se eram debatidos em sede de vereação pelos regedores da cidade.

## 5. Conclusão

Em jeito de conclusão, e como atrás fizemos referência, o Concelho de Braga encetou, em finais do século XV e inícios do século XVI, uma série de políticas de urbanização na cidade, que resultaram numa transformação paulatina da morfologia urbana. Foi promovida a construção tanto dos espaços não urbanizados intramuros, como no espaço periurbano, refletindo assim a necessidade de alargamento da oferta imobiliária, devido, porventura, ao paulatino crescimento económico e demográfico da cidade, verificado a partir da segunda metade do século XV.

Através de contratos de locação, tanto perpétuos como em vidas, procurou rentabilizar os imóveis ao mesmo tempo que promovia a sua valorização comercial. Os imóveis do Concelho eram de natureza heterogénea, indo desde habitações para uso doméstico, a casas para animais, passando pelos equipamentos de trabalho (como os alpendres), conseguindo no entanto distinguir-se entre estes bens imóveis, uma grande prevalência de terrenos não urbanizados, como chãos, rossios, e outros, junto às zonas mais periféricas da cidade, com obrigação de construir. Tanto a tipologia como a localização dos imóveis parecem ter desempenhado um papel importante no tocante às baixas rendas praticadas pelo município. O valor da propriedade era condicionado também pela dimensão e qualidade do local.

No início do século XVI, o Concelho deixa de aforar *para sempre* a sua propriedade, travando a alienação desta. Em vez disso, contratualiza em três vidas (sobretudo), com obrigações de construção e benfeitorias para o enfiteuta, tendo em vista a valorização da propriedade.

<sup>33</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 41v.

<sup>34</sup> AMB, *Livro de Prazos da Camara Secular 1445-1509*, fl. 36v.

## Bibliografia

Andrade, A. (2007): “La dimensión urbana de un espacio atlántico: Lisboa”, *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos en el Occidente Europeo, siglos XI-XV*, Atas da 33ª edição da Semana de Estudios Medievales de Estella, 17-21 Julho 2006. Gobierno de Navarra/Departamento de Cultura y Turismo: 347-375.

Bohaca, M. (2007): “Reconstruction urbaine et marché immobilier à Bordeaux après la guerre de Cent Ans”, *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos en el Occidente Europeo, siglos XI-XV*, Atas da 33ª edição da Semana de Estudios Medievales de Estella, 17-21 Julho 2006. Gobierno de Navarra/Departamento de Cultura y Turismo: 65-116.

Casado Alonso, H. (2007): “Crecimiento urbano y mercado inmobiliario en burgos en el siglo XV”, *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos en el Occidente Europeo, siglos XI-XV*, Atas da 33ª edição da Semana de Estudios Medievales de Estella, 17-21 Julho 2006. Gobierno de Navarra/Departamento de Cultura y Turismo: 631-689.

Conde, M. S. (2011): *Construir, habitar: a casa medieval*, CITCEM, Braga.

Duarte, Luís Miguel (2003): “Quando as casas se queriam pequenas (espaços e medidas na Idade Média)”, V. Jorge (coord.), *Arquitectando espaços: da natureza à metapolis*. Porto: 183-192.

Duarte, L. M. (2013): “Para o estudo do mercado imobiliário do Porto: o Tombo do Hospital de Rocamador de 1498”, A. Melo e M. C. Ribeiro, (coord.), *Evolução da paisagem urbana: transformação morfológica dos tecidos históricos*. Braga. Universidade do Minho/CITCEM: 167-182.

Duarte, L. M. e Amaral, L. C. (1984): “Prazos do século e prazos de Deus: os aforamentos na Câmara e no Cabido da Sé do Porto no último quartel do século XV”, *Revista da Faculdade de Letras-Série História*, II série, vol. I: 97-134.

Hébert, M. (2007): “Espaces urbains et marche immobilier en Provence à la fin du Moyen Âge”, *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos en el Occidente Europeo, siglos XI-XV*, Atas da 33ª edição da Semana de Estudios Medievales de Estella, 17-21 Julho 2006. Gobierno de Navarra/Departamento de Cultura y Turismo: 117-182.

Ladero Quesada, M. A. (2007): “La dimensión urbana: paisajes e imágenes medievales. Algunos ejemplos y reflexiones”, *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos en el Occidente Europeo, siglos XI-XV*, Atas da 33ª edição da Semana de Estudios Medievales de Estella, 17-21 Julho 2006. Gobierno de Navarra/Departamento de Cultura y Turismo: 23-63.

Marques, A. H. (1992): “Pesos e Medidas”, J. Serrão (dir.), *Dicionário da História de Portugal*, Vol. V. Porto: Livraria Figueirinha: 67-71.

Ribeiro, M<sup>a</sup>. C. e Melo, A. (2012): *Evolução da paisagem urbana: Sociedade e Economia*, Universidade do Minho/CITCEM, Braga.

Ribeiro, M<sup>a</sup>. C. e Melo, A. (2013): *Evolução da paisagem urbana: transformação morfológica dos tecidos históricos*, Universidade do Minho/CITCEM, Braga.

Ribeiro, M<sup>a</sup>. C. e Melo, A. (no prelo): *Evolução da paisagem urbana: Cidade e periferia*, Universidade do Minho/CITCEM, Braga.

### **Webgrafia**

[http://repositorium.sdum.uminho.pt/bitstream/1822/29298/1/Tese%20Mestrado%20RaquelMartins%20Novembro2013\\_final.pdf](http://repositorium.sdum.uminho.pt/bitstream/1822/29298/1/Tese%20Mestrado%20RaquelMartins%20Novembro2013_final.pdf)

[file:///C:/Users/Investigador/Downloads/MCRibeiro\\_PhD\\_\[texto1\].pdf](file:///C:/Users/Investigador/Downloads/MCRibeiro_PhD_[texto1].pdf)

[file:///C:/Users/Investigador/Downloads/MCRibeiro\\_PhD\\_\[texto2\].pdf](file:///C:/Users/Investigador/Downloads/MCRibeiro_PhD_[texto2].pdf)

[https://repositorium.sdum.uminho.pt/bitstream/1822/8113/4/MCRibeiro\\_PhD\\_Anejos\\_e\\_Apendices.pdf](https://repositorium.sdum.uminho.pt/bitstream/1822/8113/4/MCRibeiro_PhD_Anejos_e_Apendices.pdf)

**[Índice]**

