Lotes, propriedade e comportamento

Karl Kropf
School of the Built Environment, Oxford Brookes University, Headington Campus, Oxford OX3 0BP, UK.
E-mail: kkropf@brookes.ac.uk

Publicado originalmente em:
Kropf, K. (2017). Plots, property and behaviour. Urban Morphology, 22(1), 5–14.

Tradução: **Silvia Spolaor**
CITTA, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal.
E-mail: silviaspolar@fe.up.pt

Submetido em 30 de julho de 2026. Aceito em 20 de agosto de 2026.
https://doi.org/10.47235/rmu.v14i1.535

Resumo. *Há falta de clareza, no campo da Morfologia Urbana, quanto ao uso dos termos "lote" (plot) e "lot". As dificuldades decorrem, em grande medida, do fato desses termos serem utilizados para designar diferentes conceitos. Outras ambiguidades surgem porque o conceito de propriedade não é unívoco e porque os limites correspondentes aos diferentes significados de lote nem sempre coincidem. Um problema adicional é que aspectos distintos da forma urbana acabam sendo fundidos em uma entidade única e de definição imprecisa. Considerando a importância do lote para a tipologia dos edifícios e para a Morfologia Urbana, essas ambiguidades suscitam questões sobre o papel do lote na gênese e na transformação da forma urbana, especialmente no fenômeno da persistência e nas diferentes taxas de mudança entre padrões de ruas, de lotes e de edifícios. O objetivo deste artigo é, portanto, esclarecer os termos "lote" (plot) e "lot", por meio da análise das características relevantes usadas para defini-los, bem como das relações e das lógicas subjacentes que essas definições envolvem. A conclusão proposta é que o fundamento essencial para definir o lote – entendido como propriedade e como elemento de controle – está enraizado no comportamento humano e em nossas interações tanto com o ambiente quanto entre nós. Essa perspectiva pode, então, proporcionar uma base promissora para investigar de forma mais aprofundada o fenômeno da persistência.*

Palavras-chave. *Forma urbana, propriedade, controle, lei, costume, comportamento*

Para os morfologistas urbanos geógrafos, em particular, e para planejadores e muitos outros gestores urbanos, a questão dos limites é de particular importância, como demonstra a recente avaliação de Whitehand sobre regiões e limites (Whitehand, 2009). O conteúdo deste artigo é o resultado de uma pesquisa teórica que examinou em detalhe as características e os fenômenos relevantes utilizados na definição da forma urbana. A pesquisa foi desenvolvida por meio de análise crítica e de métodos descritivos e lógico-relacionais, em um processo iterativo que envolveu a formulação de hipóteses, a análise dedutiva e a verificação indutiva. Os principais critérios adotados para julgar os resultados, no que se refere às definições operacionais propostas, foram os seguintes: consistência, especificidade, generalidade, abrangência e coerência (veja Kropf, 2009, para uma discussão detalhada desses critérios). Um fundamento principal da pesquisa é o princípio morfológico da posição relativa: os elementos individuais são definidos em

função de sua posição em relação aos demais, no interior de um todo mais amplo. Este artigo busca esclarecer a definição de lote (*plot*)[1] ou *lot* como componente da forma urbana nesse referencial geral. Antecedentes importantes dessa discussão encontram-se em Kropf (1997, 2001, 2009, 2011 e 2014). As principais referências que fundamentam essa pesquisa incluem Conzen (1969), Caniggia e Maffei (1979, 1984, 2001), Moudon (1986), Castex et al. (1980), Panerai (1999) e Petruccioli (2007).

O lote é um dos elementos fundamentais da forma urbana no campo da Morfologia Urbana. Para M. R. G. Conzen, o lote foi o elemento negligenciado da geografia dos assentamentos, ao qual procurou conferir o devido destaque em obras como a sua monografia sobre Alnwick (1969). A convicção de Conzen quanto à importância do lote foi posteriormente desenvolvida por diversos pesquisadores, incluindo Whitehand (1972, 1987), Sheppard (1974), Slater (1988), Lafrenz (1988) e Baker (2009). Similarmente, a obra seminal de Saverio Muratori (1959), que chamou a atenção para o papel do *lot* como módulo do tecido urbano, foi expandida e refinada por diversos acadêmicos e profissionais, como Caniggia e Maffei (1979, 1984, 2001), Moudon (1986) e Petruccioli (2007). Para Castex et al. (1980, 2005), Panerai (1999), Rossi (1982), Pinon (1994) e Allain (2004), cujas obras articulam o legado de Muratori com o de geógrafos urbanos e urbanistas como Lavedan e Poëte, a *parcelle* é um componente fundamental dos seus métodos analíticos.

Mais recentemente, Scheer (2016) enfatizou a importância daquilo que ela denomina matriz urbana (*urban matrix*) para compreender a formação e transformação da forma urbana. Com base em suas publicações anteriores (2001, 2010), a autora destaca, em especial, a persistência de configurações como os padrões de ruas e os padrões de lotes. A autora observa, corretamente, que ao papel da matriz urbana – entendida como o padrão subjacente dos limites das propriedades – não são atribuídos atenção e peso suficientes na análise e na pesquisa morfológica. Para todos esses autores, assim como para muitos outros, direcionar a atenção para o lote (*plot*) ou *lot* permitiu um entendimento muito melhor das dinâmicas da forma urbana.

Não existe, no entanto, um consenso claro quanto à definição do lote (*plot*) ou *lot*. No uso corrente, um lote designa uma pequena porção ou área de terra. De acordo com Conzen, trata-se de "uma porção de terreno que representa uma unidade de uso do solo, definida por limites físicos"[2]. Conzen também faz referência ao lote como uma unidade de propriedade (1969). Além disso, Conzen identifica a porção frontal do lote (*plot head*), definida como "a parte frontal de um lote longitudinal, geralmente menor, mas mais importante, compreendendo a testada e a área ocupada e adjacente à edificação principal do lote (*plot dominant*)", sendo esta, por sua vez, "a principal edificação associada ao uso do solo do lote"; a porção posterior do lote (*plot tail*), definida como "a parte posterior de um lote longitudinal, geralmente maior, mas menos importante"; e a edificação acessória do lote (*plot accessory*), definida como "uma edificação secundária associada ao uso do solo do lote". Caniggia e Maffei (1979) referem-se ao "lote edificado" (*built lot*), identificado como o "módulo" do tecido urbano, constituído pela área edificada e pela área de pertinência (*area di pertinenza*), correspondente ao espaço aberto destinado ao uso dos habitantes e associado à edificação. No seu estudo sobre uma área de São Francisco, Moudon (1986) foca-se no lote como unidade de propriedade, descrevendo a subdivisão inicial e subsequente do terreno em porções/parcelas para venda e ocupação. Essas diferentes fontes sugerem que o lote pode ser entendido simultaneamente como uma área de terreno, uma área de terreno com edificações, uma unidade de uso do solo e uma unidade de propriedade.

Diante disto, pode-se indagar como o lote pode ser um conceito tão eficaz se é, em essência, ambíguo? A resposta preliminar que orienta este artigo é que o lote, enquanto conceito e elemento da forma urbana, tem-se revelado extremamente útil sobretudo nos casos "normais", em que se pressupõe que os limites da propriedade correspondem aos limites físicos. Este pressuposto tende a não causar problemas na maioria das circunstâncias "normais" porque existe uma correspondência suficientemente próxima entre os três aspectos da forma física, da propriedade e do uso, fazendo com que a maioria das diferenças não tenha relevância. O

mesmo elemento serve às três dimensões. Contudo, os casos normais não são necessariamente tão esclarecedores quanto os casos anómalos, ou, mais precisamente, quanto à comparação entre os normais e os anómalos.

Com o objetivo de esclarecer o conceito de lote, este artigo é composto por três partes. A primeira diz respeito à natureza da propriedade, em termos das características e das relações que a definem; a segunda analisa um conjunto de casos que exploram a relação entre os limites da forma construída e da propriedade; e a terceira propõe uma base específica para distinguir a forma construída e a propriedade como aspectos distintos da forma urbana.

A natureza básica da propriedade

Um dos principais modos de lidar com a complexidade do ambiente construído é identificar categorias distintas ou aspectos e esclarecer as relações entre eles. Kropf (2009) sugere que a base produtiva para a distinção dos aspectos é defini-los em termos de relações. Isto conduz a três amplas categorias de aspectos baseados nos diferentes tipos de relações:

- Relações espaciais entre formas físicas
- Relações entre humanos e formas físicas
- Relações temporais

Nas definições do termo lote citadas anteriormente, há dois tipos de relações entre humanos e formas físicas. Uma é *uso* ou atividade e a outra é *controle*. Em termos básicos, uso é a relação entre fazer alguma coisa em ou na forma construída. O uso é a relação entre as atividades humanas e as formas criadas para acomodá-las. Nós fazemos *uso* de um lote, em sua forma física, com edifícios e espaços livres, quando nele vivemos. O controle corresponde à relação expressa pela capacidade ou pelo poder de determinar quem pode ter acesso e fazer uso de uma área de terreno ou de uma forma construída (ver Moudon (1986) e Habraken (1998) para discussões mais detalhadas sobre o conceito de controle). O conceito de *propriedade* é a forma de controle estabelecida pelo costume ou pela lei. Em termos gerais, a propriedade de um lote de terra confere ao proprietário o direito de ocupar e utilizar a terra e as edificações, bem como de vendê-las e obter os benefícios econômicos delas decorrentes. O termo "propriedade", portanto, faz necessariamente referência a três elementos: o primeiro é a terra; o segundo é a pessoa ou o grupo; o terceiro é a relação da propriedade que os conecta, por vezes denominada *holding*. Para compreender mais claramente o "plot" como elemento da forma urbana, é necessário examinar com mais atenção a natureza de cada um desses três elementos.

Os proprietários e o lote como entidade física

Considerando, inicialmente e de forma bastante breve, a natureza do proprietário de um lote (*plot*) ou *lot*, em termos simples, o proprietário, ou, de modo mais geral, o agente de controle, é uma pessoa. Em sistemas mais complexos, esse agente pode ser:

- Um indivíduo
- Uma família
- Uma entidade coletiva, tanto no sentido genérico quanto no jurídico.

A distinção principal que influencia o comportamento do agente e os processos de desenvolvimento urbano, incluindo fenômenos como a persistência dos padrões de lotes, é a diferença entre indivíduo e grupo, bem como a dimensão do grupo. Grupos maiores e mais complexos tendem a agir mais lentamente. Esse, por si só, constitui um importante campo de pesquisa, mas está fora do escopo deste artigo.

Voltando, de forma igualmente breve, ao lote enquanto forma física construída, conforme observado no início, tanto Conzen quanto Caniggia e Maffei referem-se aos lotes como entidades físicas. Em termos muito gerais, os componentes de um lote incluem a superfície do terreno, os elementos de delimitação e as edificações. Quando se examina a maioria dos assentamentos, seja diretamente, seja por meio de mapas e fotografias aéreas, observa-se que esses componentes se organizam em padrões distintos e recorrentes de estruturas físicas. Isoladamente ou agregadas em séries de lotes ou quadras, essas estruturas combinam-se com os espaços viários para constituir o tecido urbano.

Um dos fatores que contribuem para a ambiguidade do termo lote é a escassez de termos de uso corrente que o designem exclusivamente como uma entidade física. Isto não significa, contudo, que eles não existam. Em francês, utiliza-se o termo *implantation* para se referir à disposição do edifício em uma *parcelle*[3]. Em inglês, existe ainda o termo, hoje relativamente em desuso, *messuage*, que designa uma habitação, seu jardim e suas edificações acessórias.

A natureza do controle e a propriedade como uma relação

"Propriedade" não é um atributo nem do proprietário nem do objeto possuído, mas sim uma relação entre ambos. Em termos estritos, propriedade é uma *relação* e, como tal, é *intangível*. Isso se evidencia pelo fato de que a propriedade pode ser transferida de uma pessoa a outra. Uma pessoa pode possuir diferentes propriedades, e a mesma propriedade pode pertencer a diferentes pessoas. Uma consequência central da natureza intangível da propriedade, entendida como uma relação, é que os limites que definem o alcance desta relação são, necessariamente e em sua essência, *abstratos*. A natureza abstrata dos limites de propriedade talvez seja mais claramente ilustrada pela questão de qual parte de uma fronteira física constitui efetivamente o limite da propriedade. Se a fronteira física for um muro de pedra com espessura de, por exemplo, 600 mm, onde exatamente estará o limite da propriedade? Onde uma propriedade começa e a outra termina? Corresponde a uma das faces do muro, caso em que o próprio muro pertença a um dos proprietários, ou o limite da propriedade coincida com a linha central (ou com qualquer outra linha) traçada ao longo do muro, de modo que este seja, na prática, compartilhado? E se não houver qualquer limite físico? Se a superfície do terreno for uniforme, contínua e coberta por grama, a única manifestação física do limite poderá ser a diferença na altura da grama, dependendo de quando cada proprietário realiza o corte. Isto evidencia a natureza comportamental da relação de controle – e, consequentemente, da própria propriedade. Na seção seguinte, apresenta-se um conjunto de exemplos para destacar a natureza abstrata dos limites da propriedade e as consequências de que a relação entre os limites da propriedade e os limites físicos é, em essência, *variável*.

A sessão seguinte explora os diferentes modos pelos quais as propriedades e os limites físicos podem variar. Como introdução à análise desses diferentes casos, convém resumir alguns princípios básicos da propriedade de terra no contexto dos sistemas jurídicos ocidentais. Primeiramente, esses sistemas permitem a transferência da propriedade de um proprietário a outro. Essa transferência geralmente exige uma descrição da propriedade a ser transferida de modo a esclarecer o que está sendo transferido. Essas descrições costumam basear-se em uma planta ou em uma descrição verbal dos elementos identificáveis e específicos. Nenhum destes métodos é particularmente preciso. Por um lado, as plantas são reconhecidamente imprecisas e, por esta razão, são consideradas apenas ilustrativas em alguns sistemas legais. Dependendo da escala do desenho, a espessura das linhas que definem os limites pode corresponder a uma área significativa de terreno, comprometendo qualquer indicação precisa de sua localização. Por outro lado, os elementos físicos sobre os quais se baseia uma descrição verbal podem desaparecer ou deslocar-se (como os marcos originalmente utilizados para a demarcação, os cursos d'água e outros elementos naturais). Uma solução comum consiste em recorrer a marcos geodésicos ou coordenadas cartográficas abstratas.

Um mecanismo institucional adotado por muitos países para lidar com essas incertezas e assegurar a segurança jurídica dos direitos de propriedade sobre a terra consiste na criação de um registro central da propriedade fundiária, que inclui uma representação cartográfica abrangente das unidades de propriedade e um registro tabular com informações textuais e numéricas associadas a cada propriedade. Esses sistemas são conhecidos como cadastros e, na Europa Ocidental, têm origem no direito romano e em sua retomada pelos Códigos Napoleônicos. Um extrato de uma planta cadastral francesa é apresentado na Figura 1. Para os propósitos deste artigo, é importante destacar que os sistemas cadastrais frequentemente desempenham duas funções básicas. A primeira, como mencionado, é registrar e garantir a segurança jurídica dos direitos de

propriedade. A segunda é servir de base para a administração da tributação sobre a propriedade da terra.

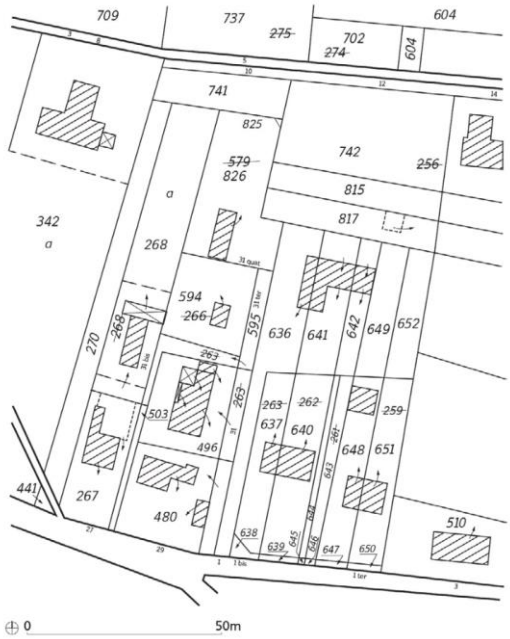

Figura 1. Extrato de uma planta cadastral de Aumont-en-Hallate, França (fonte: reprodução do artigo original)

Variabilidade dos limites: subdivisões da propriedade sem correspondência física

A Figura 2 ilustra o caso em que ocorre uma subdivisão da propriedade sem que exista um limite físico correspondente. No sistema francês (assim como em outros), uma determinada porção de terreno pode ser subdividida tanto para atribuir direitos de propriedade a diferentes pessoas quanto para fins de tributação diferenciada. Nesses casos, as subdivisões de propriedade não correspondem necessariamente a elementos físicos específicos. Algumas dessas divisões são arbitrárias no que diz respeito à forma física, podendo haver mais subdivisões da propriedade do que da forma física.

Figura 2. Parte de Aumont-en-Halatte, França. (a) Elementos físicos correspondentes aos limites dos lotes e às edificações, identificados a partir de fotografias aéreas. (b) Sobreposição, em vermelho, dos limites da propriedade obtidos a partir do plano cadastral (fonte: reprodução do artigo original)

Variabilidade dos limites: subdivisões da forma sem correspondência das divisões de propriedade

A propriedade privada, evidentemente, não é um fenômeno universal entre os diferentes grupos culturais. Ao contrário, há uma diversidade de regimes de propriedade que incluem a vinculação coletiva consuetudinária a um território, a propriedade estatal centralizada e a propriedade privada individual ou corporativa, dentre outros. No âmbito desses diferentes sistemas, é possível encontrar casos em que há distintas formas físicas – edifícios e lotes – sem que haja limites de propriedade correspondentes.

Um desses casos ocorre em governos comunistas, nos quais a terra é declarada inalienável e o direito à propriedade privada da terra, para fins de compra e venda, é abolido. Qualquer padrão preexistente de propriedade é eliminado, embora isso não implique necessariamente a eliminação de todos os elementos físicos. Os lotes e edifícios permanecem, e novos lotes e edificações são construídos sem limite de propriedade correspondente. Um exemplo é a República Popular da China, ainda que com ressalvas e complexidades. De acordo com a legislação vigente, embora a terra não possa ser comprada nem vendida, é possível adquirir o direito de ocupação da terra e comprar e vender edifícios (Zhang, 2015). Assim, existem, em princípio e do ponto de vista jurídico, unidades de controle correspondentes a algumas das entidades físicas (como apartamentos ou edifícios), mas em um nível adicional, distinto da propriedade plena da terra.

Uma situação similar ocorre, em princípio, com a distinção entre *leasehold* e *freehold* no Reino Unido. O titular do *freehold* detém o direito de compra e venda da terra, bem como o de receber os pagamentos decorrentes do *lease,* enquanto o titular do *leasehold* possui apenas o direito de uso. Tanto os *freeholds* quanto os *leaseholds* de longa duração são registrados no equivalente inglês a um cadastro, denominado *Land Registry*. Considerando apenas os padrões de *freeholds*, tal como representados na *Land Registry Index Polygons* (Figura 3), observa-se que o padrão é muito mais grosseiro do que o dos limites físicos. Alguns dos limites das propriedades *freehold* não apresentam manifestação física óbvia e podem atravessar limites físicos. Contrariamente, o padrão dos *leaseholds* geralmente corresponde aos lotes, aos edifícios e aos apartamentos. Em alguns casos, os limites de propriedade não são registrados no *Land Registry*, mas apenas em antigas escrituras em papel.

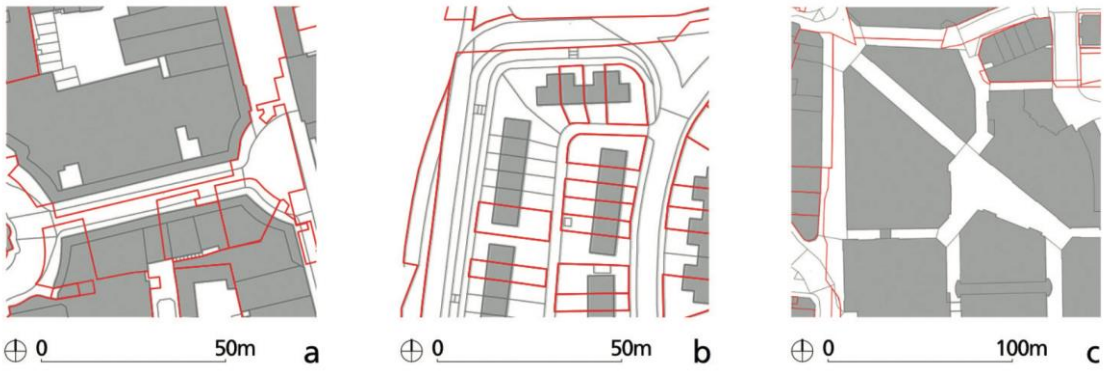

Figura 3. Sobreposição da propriedade fundiária (em vermelho) à forma construída, em parte da cidade de Bath, Inglaterra. (a) Múltiplos lotes/edificações pertencentes, em sua maioria, a uma única propriedade (metade superior) e diferentes partes de uma mesma edificação pertencentes a proprietários distintos (metade inferior). (b) Edificações, lotes e espaços viários pertencentes a múltiplos proprietários privados. (c) Propriedades públicas e privadas coexistem em decorrência da legislação "*right-to-buy*". Cartografia de base © *Crown Copyright and Database Right* (2017). *Ordnance Survey* (Licença Digimap). Dados dos *Land Registry Index Polygons* licenciados sob a *Open Government Licence* v3.0 (fonte: reprodução do artigo original)

Outro exemplo de padrões mistos surgiu no Reino Unido com a legislação que concedeu aos inquilinos de habitações pertencentes às autoridades locais o direito de adquirir o *freehold* do imóvel que alugavam. O resultado observado no território é um padrão

fragmentado, no qual lotes individuais encontram-se inseridos em áreas pertencentes a proprietários de maior porte (Figura 3c). Embora o limite externo dessa propriedade de maior extensão possa corresponder a alguns elementos físicos, sua área engloba lotes e edificações individuais que não possuem limites de propriedade correspondentes em *freehold.*

Variabilidade dos limites: sobreposições de áreas de controle

A maioria dos planos cadastrais revela a distinção comum entre, de um lado, as áreas destinadas à ocupação por indivíduos ou entidades coletivas e, de outro, as destinadas à circulação. O padrão básico que emerge consiste em superfícies lineares interligadas destinadas à circulação, que dão acesso às superfícies intermediárias destinadas à ocupação. O aspecto fundamental desse padrão é que as superfícies destinadas à circulação dão acesso a múltiplas parcelas e, por isso, constituem um recurso comum, compartilhado por um grupo. Para que este recurso compartilhado continue cumprindo sua função no grupo, tende a ser controlado pelo próprio grupo ou por alguém que atue em seu nome. O controle é exercido para preservar o valor da rota para o grupo. Em termos gerais, portanto, esse controle é ao mesmo tempo restritivo, na medida em que limita o uso do espaço para a circulação, e permissivo, porque permite o uso comum por um conjunto mais amplo de usuários.

Essa dupla forma de controle é expressamente prevista na antiga categoria jurídica romana da *servitus*, sendo aplicada pelos romanos tanto às vias públicas quanto às privadas. No caso das principais vias públicas, o Estado romano determinava o traçado da via e a declarava um direito público de passagem, sem necessariamente desapropriar a terra. Conhecida como servidão (*easement*), direito de passagem (*right of way*) ou autorização de passagem (*wayleave*), a *servitus* (ou, na lei civil atual, *servitude*) confere a um indivíduo ou grupo o direito de acesso sobre um terreno, sem lhes atribuir quaisquer outros direitos de propriedade. O conceito separa explicitamente a propriedade (com o direito de comprar e vender a terra) do uso da terra, sob a forma de um direito de acesso. A Figura 4 mostra, em vermelho, os limites dos títulos de *freehold*. Esses limites são atravessados pelas ruas ou *public highways* (pista de rolamento e calçadas), representadas pelas linhas cinzas. As *public highways* e as calçadas constituem direitos públicos de passagem (*servitudes*) e estão sob o controle da autoridade local. Tecnicamente, esse controle exercido pela autoridade local estende-se apenas até a profundidade correspondente à estrutura física da pista de rolamento e da calçada.

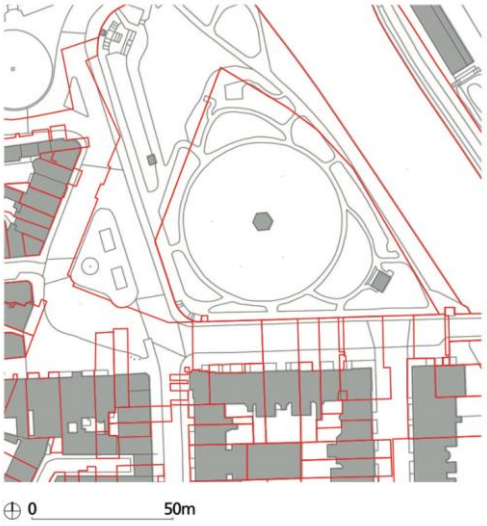

Figura 4. Sobreposição da propriedade fundiária sobre a forma construída em parte da cidade de Bath, na Inglaterra, mostrando um direito de passagem ou servidão. Cartografia de base © *Crown Copyright and Database Right* (2017). *Ordnance Survey* (Licença Digimap). Dados dos *Land Registry Index Polygons* licenciados sob a *Open Government Licence* v3.0 (fonte: reprodução do artigo original)

A separação dos direitos evidencia um aspecto importante da propriedade e do título legal, tal como se desenvolveram em diversos sistemas jurídicos. Existem diferentes *tipos* de direitos

de propriedade (cuja origem remonta, pelo menos, ao período babilônico). Os três principais são:

- Alienação: o direito de dispor da propriedade, "destruí-la" ou aliená-la.
- Fruição: o direito de auferir benefícios decorrentes da propriedade, sem destruí-la nem consumi-la.
- Uso ou ocupação: o direito de ocupar e utilizar uma propriedade sem alterá-la (ou apenas nos limites permitidos).

Um aspecto-chave é que esses três direitos, relativos à mesma propriedade, podem pertencer a três partes ou agentes distintos. Além disso, a extensão destes três direitos nem sempre coincide. É possível, por exemplo, alugar um quarto de uma casa ou uma parte de uma edificação maior.

Variabilidade dos limites: avanço sobre propriedade alheia

Outro fenômeno que evidencia a natureza intangível dos limites da propriedade e a natureza social e negociável do controle é o avanço sobre propriedades alheias (*encroachment*): a ocupação e o uso de um terreno sem a autorização do proprietário. Uma questão fundamental em relação à propriedade é: o que impede que alguém ocupe e utilize o terreno de outra pessoa? O principal mecanismo é o dos limites físicos. Se não houver limites físicos correspondentes aos limites de propriedade, o avanço sobre propriedade alheia só poderá ser impedido por sanções sociais ou jurídicas. Se os limites físicos existirem, podem ser deslocados, situação que também só poderá ser evitada por sanções sociais ou jurídicas. Também pode ocorrer que os limites físicos sejam estabelecidos no "local errado", seja por ação deliberada, por acidente ou por um processo gradual de deslocamento (*drift*); alterações progressivas em pequena escala, realizadas sem referência a uma linha previamente acordada e registrada em escritura ou no cadastro. Uma ocorrência relativamente comum é a em que os limites da propriedade coincidem apenas parcialmente com um limite físico. Parte-se, então, do pressuposto de que *todo* o limite físico corresponde ao limite da propriedade e de que o avanço sobre propriedade alheia ocorre "por acidente" nesse limite físico. Um exemplo é apresentado na Figura 5. Nesse caso, quando o terreno ao sul foi urbanizado, o limite físico (representado em preto) consistia em uma cerca de segurança temporária que não correspondia – embora se presumisse que correspondesse – ao limite constante do título de propriedade. A construção das casas e dos jardins foi estendida até esse limite físico, resultando no avanço sobre parte do terreno de outra pessoa (principalmente ao nordeste) e na cessão de outras áreas (principalmente ao norte). Em última análise, conforme sugerido anteriormente, quanto às sanções legais e sociais, o respeito aos limites depende de um comportamento defensivo. A base comportamental da propriedade e de seus limites é evidenciada por um estudo governamental recente do Reino Unido, que destaca a frequência de litígios judiciais envolvendo disputas de limites entre propriedades (UK Ministry of Justice, 2015). A intangibilidade do limite da propriedade abre espaços para controvérsias jurídicas.

Figura 5. Um limite de propriedade (em vermelho) e o limite físico (em preto). Cartografia de base © *Crown Copyright and Database Right* (2017). *Ordnance Survey* (Licença Digimap). Dados dos *Land Registry Index Polygons* licenciados sob a *Open Government Licence* v3.0 (fonte: reprodução do artigo original)

Territórios e lotes: formas de comportamento

Os exemplos apresentados anteriormente evidenciam que os limites de propriedade não estão vinculados de maneira estrita ou física aos limites físicos. Disso decorrem duas questões: por que os limites de propriedade tendem a estar associados aos limites físicos e como eles conseguem persistir ao longo do tempo? Uma ideia que tem potencial, ao menos, para esclarecer essas questões é a de que a propriedade deve ser compreendida, antes de tudo, como uma forma de comportamento.

Talvez entre os antecedentes mais fundamentais da propriedade estejam as noções de *território* (*territory*) e de área de vida (*home range)*, observadas em diversas espécies em todo o planeta. A ocupação de um território constitui, implicitamente, um exercício de controle. Em seu nível mais fundamental, esse controle é exercido pela presença física sobre (ou sob) uma porção de terra e pelo uso deste território para diferentes finalidades, como alimentação, reprodução e repouso. O controle torna-se mais explícito quando o território é disputado, o que desencadeia uma resposta comportamental defensiva.

A ocupação constitui, portanto, a forma mais primitiva de controle. A ideia de *propriedade* vai além da mera ocupação e incorpora a noção do *direito de ocupar como grupo social reconhecido*. Isto é, a ideia de propriedade estabelece uma relação de controle por convenção social, independentemente da presença física do proprietário. O proprietário pode deixar o local e retornar posteriormente, mantendo, ainda assim, o controle sobre a terra em questão. Com o desenvolvimento de estruturas sociais mais elaboradas e da linguagem escrita, o direito de ocupar passou a ser codificado em lei. Um aspecto-chave é que a relação entre a terra e as pessoas persiste para além da vida de um indivíduo. Este vínculo é transmitido de geração em geração.

Nos sistemas jurídicos baseados em normas codificadas e escritas, essa relação é registrada em escrituras de propriedade ou em registros cadastrais. Entretanto, embora uma pessoa possa possuir um documento que ateste seu título sobre uma parcela de terra, esse documento só pode produzir consequências tangíveis se o restante da comunidade reconhecer tanto o sistema jurídico como um todo quanto os direitos específicos nele estabelecidos. No final das contas, a única expressão tangível da propriedade é o nosso comportamento mútuo: minha defesa do meu direito de controlar quem entra na minha porção de terra e o que nela faz; os demais respeitando esse direito e meu respeito aos direitos deles. A propriedade é um conjunto de limites ao comportamento socialmente acordados. Os *limites* de propriedade constituem um conjunto de *limites espaciais* ao comportamento socialmente acordado. É preciso acrescentar, claramente, que a propriedade não é apenas socialmente acordada, mas também negociada e disputada, o que nos remete às duas questões previamente formuladas. Os limites da propriedade tendem a estar associados aos limites físicos e a persistir porque os proprietários procuram preservar o valor das suas propriedades.

Consequências metodológicas

Em termos de análises de Morfologia Urbana, a consequência mais direta de estabelecer uma distinção clara entre os limites da propriedade e os limites físicos é de natureza metodológica. Para compreender adequadamente o papel dos limites da propriedade na análise do plano de cidade, esses limites devem ser representados graficamente em um desenho ou em uma camada independente. Parte-se do princípio de que a base cartográfica convencional, como os mapas da *Ordnance Survey* ou do USGS (*United States Geological Survey*), representa os elementos físicos, enquanto os mapas cadastrais representam os limites de propriedade. Uma técnica usual consiste em sobrepor os limites da propriedade, representados por linhas vermelhas, à planta dos limites físicos, representados por linhas pretas. Esta técnica evidencia imediatamente onde os limites coincidem, onde não coincidem e onde podem existir servidões ou direitos de passagem. Nos casos em que os limites da propriedade e os limites físicos coincidem, um dos principais objetivos da análise é verificar se há situações em que a forma física foi condicionada ou adaptada para contornar um limite de propriedade. Isto

é, quando um proprietário procura defender seus limites e preservar o valor da sua propriedade, os demais têm de se adaptar a ele. O padrão dos limites da propriedade faz parte da estrutura morfológica e, portanto, pode contribuir para explicar as transformações da forma física. Idealmente, deveriam ser produzidas camadas independentes para o maior número possível de mapas históricos, de modo que a sequência de plantas ilustrasse, em paralelo, as mudanças tanto nos limites das propriedades quanto nos limites físicos. A análise poderia, então, explorar as implicações de determinados padrões de divisão de propriedade para a transformação da estrutura física ao longo do tempo, bem como em momentos específicos. Um passo adicional seria adotar diferentes termos para o lote, tanto na forma física quanto na unidade de propriedade. Esta abordagem envolve, potencialmente, uma escolha difícil entre termos anacrônicos e neologismos, ambos frequentemente pouco aceitos. Uma solução possível seria utilizar o termo mais geral "parcela" (*parcel*) para as unidades de propriedade e/ou adicionar qualificadores, como "lote edificado" [4], para a forma física.

Lote, propriedade e questões de persistência

Este artigo tem como ponto de partida o problema decorrente da natureza ambígua dos termos lote (*plot*) e *lot*. Em suas diferentes definições, o termo refere-se, alternadamente, a uma forma física, a uma unidade de uso do solo e a uma unidade de propriedade. Argumentou-se que esses três significados correspondem a três aspectos distintos da forma urbana, baseados em diferentes tipos de relações: relações espaciais entre formas físicas, relações entre formas físicas e atividades humanas (uso) e relações entre formas físicas e o controle humano. Como um caso específico do conceito mais geral de controle, propriedade é, por definição, uma relação que necessariamente envolve três elementos: o proprietário, o objeto e a relação de propriedade entre eles. Já que a relação é intangível em si mesma, os limites do controle e da propriedade são necessariamente abstratos. A análise de um conjunto de casos distintos mostra que a correlação entre os limites abstratos da propriedade e os limites físicos é variável, reforçando a natureza social e intangível da propriedade. Em conjunto, os resultados da análise permitem caracterizar a propriedade como um conjunto de limites ao comportamento socialmente acordados (e potencialmente contestados e negociados). Nessa visão, os limites da *propriedade* são um conjunto de *limites espaciais* ao comportamento socialmente acordados.

Em certa medida, este artigo é uma introdução necessária a pesquisas mais aprofundadas. Um primeiro passo seria estabelecer em que medida os limites físicos e os da propriedade variam entre diferentes sistemas jurídicos e consuetudinários, em diferentes países. Um segundo seria identificar diferentes tipos de variabilidade e compilar evidências ilustrativas. Um terceiro seria investigar as inter-relações e interações entre os limites físicos e os limites de controle na dinâmica da forma urbana. Em particular, como explicar as diferentes taxas de mudança e de persistência em padrões distintos de ruas, lotes e edifícios? Em um nível mais fundamental, como e por quais mecanismos os lotes e os padrões de lotes persistem? Seria pela inércia dos limites físicos? Pelo exercício humano do controle e da proteção do valor da propriedade? Ou por algum outro fator? Ou seria pela combinação de todos eles?

Notas da tradutora

[1] Quando usados com sentido similar, os termos *plot* e *lot* foram traduzidos por **lote**, exceto quando a distinção conceitual exigiu manter os termos na língua original. Sempre que termos técnicos específicos foram utilizados, estão indicadas em parênteses as palavras originais em inglês em itálico usadas pelo autor. Demais palavras em itálico ao longo do texto seguem o destaque dado pelo autor no texto original.

[2] No artigo original, a citação encontra-se sem indicação do número de página.

[3] Em português, o termo **implantação** é utilizado em sentido semelhante, para designar a disposição ou localização das edificações no lote.

[4] Em português talvez possa ser utilizado também o termo implantação, como discutido na nota anterior. No texto original, o autor sugeriu os termos *built plot* ou *built lot*.

Referências

Allain, R. (2004) *Morphologie urbaine: géographie, aménagement et architecture de la ville* (Armand Colin, Paris).

Baker, N. (2009) *A characterisation of the historic townscape of central Hereford* (Herefordshire Council and English Heritage, Hereford).

Caniggia, G. e Maffei, G. L. (1979) *Composizione architettonica e tipologia edilizia: 1. Lettura dell'edilizia di base* (Marsilio Editori, Veneza).

Caniggia, G. e Maffei, G. L. (1984) *Composizione architettonica e tipologia edilizia: 2. Il Progetto nell'edilizia di base* (Marsilio Editori, Venice).

Caniggia, G. e Maffei, G. L. (2001) *Architectural composition and building typology: interpreting basic building* (Alinea, Firenze).

Castex, J., Céleste, P. e Panerai, P. (1980) *Lecture d'une ville: Versailles* (Éditions du Moniteur, Paris).

Castex, J., Depaule, J. C., Panerai, P. e Samuels, I. (2005) *Urban forms: the death and life of the urban block* (Architectural Press, Oxford).

Conzen, M. P. (2014) "Colonial regime change and urban form", em Larkham, P. J. e Conzen, M. P. (eds) *Shapers of urban form* (Routledge, New York) 114-33.

Conzen, M. R. G. (1969) *Alnwick, Northumberland: a study in town- plan analysis,* Institute of British Geographers Publication 27 (Institute of British Geographers, London) 2 ed.

Habraken, N. J. (1998) *The structure of the ordinary* (MIT Press, Cambridge, MA).

Kropf, K. (1997) "When is a plot not a plot: problems in representation and interpretation", IV International Seminar on Urban Form, Birmingham. https://www.researchgate.net/publication/307993877_When_is_a_plot_not_a_plot_problems_in_representation_and_interpretation.

Kropf, K. (2001) "Conceptions of change in the built environment", *Urban Morphology 5*, 29-42.

Kropf, K. (2009) "Aspects of urban form", *Urban Morphology* 13, 105-20.

Kropf, K. (2011) "Morphological investigations: cutting into the substance of urban form", *Built Environment* 37, 393-408.

Kropf, K. (2014) "Agents and agency, learning and emergence in the built environment: a theoretical excursion", em Larkham, P. J. e Conzen, M. P. (ed.) *Shapers of urban form* (Routledge, New York) 303-22.

Lafrenz, J. (1988) "The metrological analysis of early modern planned towns", em Denecke, D. e Shaw, G. (eds) *Urban historical geography: recent progress in Britain and Germany* (Cambridge University Press, Cambridge) 273-84.

Moudon, A. V. (1986) *Built for change* (MIT Press, Cambridge, MA).

Muratori, S. (1959) "Studi per una operante storia urbana di Venezia", em *Palladio:Rivista di Storia dell'Architettura Nuova Serie,* anno IX, 1959, Fasicolo III-IV (Istituto Poligrafico dello Stato, Roma).

Panerai, P., Depaule, J. C. e Demorgan, M. (1999) *Analyse urbaine* (Éditions Parenthèses,

Marseilles).

Petruccioli, A. (2007) *After amnesia: learning from the islamic Mediterranean urban fabric* (Dipartimento di Ingegneria Civile e

Architettura Politecnico di Bari, Bari).

Pinon, P. (1994) "La lecture des persistances dans les formes urbaines et leur interprétation historique", *Caesarodunum* 2 (Tome XXVIII), 39-47.

Rossi, A. (1982) *The architecture of the city* (trad. Ghirardo, D. e Ockman, J.) (MIT Press, Cambridge, MA).

Scheer, B. C. (2001) "The anatomy of sprawl", *Places* 14(2), 28-37.

Scheer, B. (2010) *The evolution of urban form: typology for planners and architects* (American Planning Association, Chicago).

Scheer, B. (2016) "The epistemology of urban morphology", *Urban Morphology* 20, 5-17.

Sheppard, J. A. (1974) "Metrological analysis of regular village plans in Yorkshire", *Agricultural History Review* 22, 118-35.

Slater, T. (1988) "English medieval town planning", em Denecke, D. e Shaw, G. (eds) *Urban historical geography: recent progress in Britain and Germany* (Cambridge University Press, Cambridge) 93-105.

UK Ministry of Justice (2015) *Boundary disputes: a scoping study* (Ministry of Justice, London). https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/395258/boundary- disputes- a- scoping- study.pdf

Whitehand, J. W. R. (1972) 'Building cycles and the spatial pattern of urban growth', *Transactions of the Institute of British Geographers* 56, 39-55.

Whitehand, J. W. R. (1987) *The changing face of cities: a study of building cycles and urban form* (Blackwell, Oxford).

Zhang, L. (2015) *China: real property law* (Law Library of Congress, Global Legal Research Center, Washington DC). https://www.loc.gov/law/help/real-property--law/china.php).

Tradução do título, resumo e palavras-chave

Plots, property and behaviours

Abstract. *There is a lack of clarity in urban morphology in the use of the terms 'plot' and 'lot'. The complications arise in large part because these terms are used to refer to several things. Further ambiguities arise because the concept of property is not univocal, and the boundaries corresponding to the different meanings of plot do not necessarily coincide. An attendant problem is that distinct aspects of urban form are conflated into a single,ill-defined entity. Given the significance of the plot in building typology and urban morphology, the ambiguities in its definition raise questions about the role of the plot in the generation and transformation of urban form and in particular in the central phenomenon of persistence and the differential rates of change between street pattern, plot pattern and building pattern. The aim of this paper is therefore to clarify the terms plot and lot by examining the pertinent characteristics that are used to define them and the underlying relationships and logic they entail. The resolution offered in conclusion is that the fundamental basis for defining a plot – as property and an element of control – is rooted in human behaviour and our interactions with both our environment and each other. This may then provide a fruitful basis for investigating the phenomenon of persistence in more detail.*

Keywords. *Urban form, property, control, law, custom, behaviour*

Editoras responsáveis pela submissão: Eneida Maria Souza Mendonça, Michela Sagrillo Pegoretti. Editor assistente: Vitor de Toledo Nascimento. Editora de texto: Linda Emiko Kogure.

Licenciado sob uma licença Creative Commons.