



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ  
NÚCLEO DE ALTOS ESTUDOS AMAZÔNICOS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO  
SUSTENTÁVEL DO TRÓPICO ÚMIDO

LEONARDO MILANEZ DE LIMA LEANDRO

**CRÉDITO HIPOTECÁRIO NO BRASIL: uma análise comparativa entre as praças de  
Belém e São Paulo (1870 – 1930)**

Belém  
2015

LEONARDO MILANEZ DE LIMA LEANDRO

**CRÉDITO HIPOTECÁRIO NO BRASIL: uma análise comparativa entre as praças de Belém e São Paulo (1870 – 1930)**

Tese apresentada ao Núcleo de Altos Estudos Amazônicos da Universidade Federal do Pará como requisito para obtenção de título de doutor no Programa de Doutorado em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido.

Orientador: Prof. Dr. Fábio Carlos da Silva

Co-orientador: Professor Dr. Renato Leite Marcondes

Belém  
2015

Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
Biblioteca do NAEA/UFPA

---

Leandro, Leonardo Milanez de Lima

Crédito hipotecário no Brasil : uma análise comparativa entre as praças de Belém e São Paulo (1870 – 1930)/ Leonardo Milanez de Lima Leandro ; Orientador, Fábio Carlos da Silva. – 2015.

205f. : il. ; 29 cm

Inclui bibliografias

Tese (Doutorado) – Universidade Federal do Pará, Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido, Belém, 2015.

1. Borracha - Belém. 2. Borracha – São Paulo. 3. Café – Belém. 4. Café – São Paulo. 5. Crédito agrícola. 6. Economia agrícola. I. Silva, Fábio Carlos da, Orientador. II. Título.

CDD 22 ed. 332.71

---

LEONARDO MILANEZ DE LIMA LEANDRO

**CRÉDITO HIPOTECÁRIO NO BRASIL: uma análise comparativa entre as praças de Belém e São Paulo (1870 – 1930)**

Tese apresentada ao Núcleo de Altos Estudos Amazônicos da Universidade Federal do Pará como requisito para obtenção de título de doutor no Programa de Doutorado em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido.

**Aprovada em: 06 de julho de 2015**

**Banca Examinadora:**

Prof. Dr. Fábio Carlos da Silva  
Orientador – NAEA/UFPA

Prof. Dr. Francisco de Assis Costa  
Examinador Interno – NAEA/UFPA

Prof. Dr. Índio Campos  
Examinador Interno – NAEA/UFPA

Prof. Dr. Mário Amin  
Examinador Externo – UNAMA

Prof. Dr. Renato Leite Marcondes  
Examinador Externo - – FEA-RP/USP

*Dedico este trabalho a toda minha família!*

## AGRADECIMENTOS

Um trabalho dessa natureza não se constrói apenas com uma cabeça e um par de mãos. Ele surge, necessariamente, a partir de pensamentos ora convergentes, ora divergentes, e com o apoio, condicional e incondicional, temporal e atemporal, eventual e contínuo de várias pessoas. Esse trabalho, especificamente, encerra um ciclo que teve início há bastante tempo, quando ainda nem imaginava que um dia apresentaria um estudo que envolveu pensamentos convergentes e divergentes, apoiado condicional e incondicionalmente, antes, durante e certamente depois de sua conclusão, por diversas pessoas, que têm o direito de merecer, e merecem, os espólios dessa vitória, cabendo a mim, somente, o ônus dos erros que eventualmente tenha teimado em não corrigir. Listar seus nomes não é tarefa fácil. Perdoem-me pelo erro de um eventual esquecimento. Este não é por teimosia.

Sou muito grato pela acolhida, ensinamentos, confiança, suporte e apoio dado pelo Núcleo de Altos Estudos Amazônicos (NAEA), através do Programa de Pós Graduação em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido (PDTU). Igualmente grato sou ao Conselho de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), por financiar a pesquisa hora exposta às críticas públicas.

O professor Dr. Fábio Carlos da Silva, para além de ser um professor, acolheu-me fraternamente e jamais se esquivou de prestar qualquer tipo de apoio, não só ao desenvolvimento da pesquisa, mas também como um grande e verdadeiro amigo-irmão. Da relação de trabalho emergiram laços fraternos que certamente permanecerão atados e permanentemente fortalecidos. Assim também agiu o professor Dr. Renato Leite Marcondes, sempre pronto a atender meus chamados, com retornos imprescindíveis ao amadurecimento das ideias e ao desenvolvimento da pesquisa. Esses dois professores buscaram, a todo momento, guiar-me pelas veredas da ciência, olhando as questões do passado para entender o presente e lutar por um futuro menos desigual. O encerramento deste ciclo de trabalho não põe um ponto final na nossa história de cooperação, pois caminharei com a convicção de que a todo tempo poderei contar com o apoio inestimável desses dois grandes mestres e amigos.

Os professores e colegas da turma: novos amigos mesmo, foram geniais. A cada um deles, meu muito obrigado! Foi massa demais ficar batendo papo nos intervalos das aulas, monopolizar a biblioteca e aprender com vossos pontos de vista. Sigamos, de braços dados ou não, caminhando. Estendo essa gratidão ao corpo técnico do NAEA, sempre tão gentil e cortês. Faço menções especiais à Dani e Aldo, da Secretaria do PDTU, e Rosângela e Ruthane, da Biblioteca José Marcelino Monteiro da Costa.

Durante a pesquisa, passei por outras bibliotecas e arquivos públicos, além de cartórios onde pude dispor de fontes primárias para a pesquisa. Sou muito grato pela atenção dispensada pelos funcionários do Cartório Chermont – 1º Ofício de Notas de Belém, especialmente pela gentilíssima professora Lygia Veloso, que me recebeu e prestou a todo tempo a assessoria e os esclarecimentos necessários à pesquisa. Igualmente atenciosos foram os oficiais do Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém, a substituta Camila Vasconcelos e o titular Cleomar Moura, que me franquearam a possibilidade de compartilhar de seu ambiente de trabalho. De modo especial, agradeço aos funcionários daquele cartório, prestativos, corteses e interessados tanto na pesquisa quanto em me auxiliar nas buscas pelos documentos, além de me concederem a possibilidade de trabalhar de acordo com seus horários, concessão que se revelou indispensável para o cumprimento da etapa de coleta dentro do cronograma estabelecido. A paciência e disponibilidade do pessoal do Arquivo Público do Estado do Pará também contribuíram sobremaneira para que pudesse organizar e coletar dados de outras fontes primárias.

Pela atenção dispensada e pelas valiosas indicações de fontes bibliográficas e primárias, um saudoso muito obrigado ao pessoal do Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto, gratidão estendida à carinhosa hospitalidade de Alcione Más e seu companheiro. Aos funcionários do Arquivo Histórico Municipal de Franca, que pude conhecer através da gentileza e cortesia do professor Dr. Pedro Geraldo Tosi. A ele, um agradecimento muito especial pela “aula particular” sobre o estado da arte das pesquisas na cafeicultura. Na Biblioteca do Museu Nacional, pude contar com um corpo técnico prestativo e carismático. Embora mais impessoais, os contatos com o corpo técnico da Biblioteca Nacional, de delicada e cordial atenção, foram igualmente imprescindíveis. Por fim, aos funcionários da biblioteca do Centro de Ciências Sociais Aplicadas da Universidade Federal de Pernambuco, e ao professor Dr. Paulo Henrique Vaz, agradeço a atenção e a acolhida em momentos críticos e fundamentais.

Embora já tenha agradecido aos meus amigos da turma do doutorado, faço uma menção especial ao grande Armando. A você e a Girlane, nossa eterna gratidão pelas acolhidas. Vocês, meu camarada, prestaram auxílio não só no desenvolvimento dessa pesquisa como à minha família em momentos críticos, nos quais os grandes amigos se revelam ainda maiores. Valeu, meu rei!

O núcleo familiar é mesmo o arrimo que sustenta e lastreia todo o nosso caminhar. Por toda a vida, desde a geração, ela nos presta apoio incondicional, seja para coisas e tarefas aparentemente muito simples, como um afago, os primeiros passos ou uma obrigação escolar,

até às aparentemente mais complexas, como o desenvolvimento de uma pesquisa, ou a luta pela construção de uma sociedade mais justa e solidária. Embora o conceito de família nos remeta imediatamente aos laços consanguíneos, família não é sangue, família é sintonia! Não são raras as vezes nas quais a consanguinidade decodifica ondas e sintoniza grupos que constituem famílias, pois a identidade familiar dificilmente não a leva em consideração. Todavia, usualmente, não são consanguíneas as relações que dão origem e perpetuam, na história, aquilo que entendemos por família. Na minha caminhada, acabei sintonizando com muitas pessoas, mas uma onda que eu encontrei e que ao mesmo tempo me encontrou, revelou-se ser a mais perfeita e pura para manter límpida uma vida inteira. Com emoção, e diariamente, agradeço por viver ao lado de Marina, minha flor! Antes e depois de tudo, é ela que me afaga, dá apoio nas minhas tarefas escolares, ajuda com minhas pesquisas e me instiga a lutar por uma sociedade mais justa e solidária. Foi através dela que pude contar com pessoas extremamente importantes para que eu conseguisse chegar até esse ponto de minha caminhada.

Não cessarei de expressar toda minha gratidão a ela, a dona Edla, a Lula, a Cacau, que não só me ensinam e me motivam a manter acesa a utopia de uma sociedade melhor, de uma vida harmônica em família, mas também apoiaram incondicional, atemporal e continuamente o desenvolvimento desse trabalho. Cabendo espólios de uma vitória a mim, transfiro-os a vocês!

Sem meus pais eu não teria nascido, ou então não seria eu. Jamais deixarei de expressar essa verdade. Agradeço pelos limites impostos, que me instigaram a buscar outras possibilidades de crescimento e aprendizado.

Agradeço ao Reginaldo e a Lilian, excelentíssimos e animados anfitriões em Ribeirão Preto, e também a Tia Marília, pela aconchegante e animada acolhida na temporada de pesquisas no Rio de Janeiro.

Ao tempo que tenho muito a agradecer a Marina, tenho também intermináveis pedidos de desculpas pelos infelizes momentos de solidão. Não foi fácil dividir o mesmo espaço e ter que ficar atento ao trabalho. Não foi fácil vê-la sair ainda de madrugada e não poder acompanhá-la em momentos que certamente a nossa união traria mais equilíbrio para o enfrentamento dos percalços da vida. Foi terrível passar dias e noites no mesmo espaço, ver o dia amanhecer depois de jornadas intermináveis de trabalho e trabalhar aos finais de semana, e dividir, na carreira, somente as horas de refeição. Mas essa fase chegou ao fim. É provável que passemos por esses momentos novamente, mas certamente serão eventuais e muito esporádicos, num novo momento histórico.

Normalmente, diz-se que um texto acadêmico é parido, e é sabido que a natureza humana dificulta, mas não impossibilita o parto de 2 filhos em um mesmo ano. Que nada! É tranquilo! Pois bem, eis a concepção de um filho.

Pari o primeiro e agora aguardo ansioso a chegada do segundo, para poder agradecer pela felicidade e equilíbrio que me trouxe num momento muito, muito crítico da pesquisa. E não é por ter deixado por último que significa que havia esquecido ou por que não foi importante: muito obrigado, meu peixinho! Sem a sua presença, dias difíceis teriam sido terrivelmente piores. Finalmente, e de novo – por que ela merece mesmo –, muito obrigado minha flor, meu tudo. É por vocês que uma nova luta vai começar!

## RESUMO

A extração de borracha nativa e a cafeicultura, nos anos finais do século XIX e iniciais do século XX, constituíram na base econômica das regiões Norte e Sudeste do Brasil. Em tais regiões, o avanço do capitalismo mundial pôs em contato aquelas economias regionais aos centros industrializados, requerendo delas, borracha e café. Os trajetos percorridos pelas respectivas economias as colocaram como as principais fontes de acumulação privada e arrecadação pública. Belém e São Paulo se tornaram, naquele período, polos fundamentais do capitalismo brasileiro. Eram as principais praças daquelas economias. Contudo, quando o fornecimento de borracha às economias industrializadas passou a ser disputado pelas plantações de borracha da Ásia tropical, uma grave crise fez com que a região amazônica não conseguisse se manter como um dos polos do capitalismo brasileiro, como havia ocorrido entre os anos de 1888 e 1917. A região Sudeste, ao contrário, manteve-se expressivamente dinâmica, confirmando seu posto de principal centro da economia brasileira. Sabe-se que capitais de origem estrangeira foram as principais fontes de financiamento dessas economias. Por outro lado, as dinâmicas de produção de borracha e café, a partir dos seus padrões internos de acumulação, deram origem a poupanças internas, que puderam ser negociadas em um mercado de crédito privado, dinamizando as economias regionais. Considerando que diversos estudos apontaram e analisaram a participação do capital estrangeiro nessas economias, esta tese aborda um tema ainda não tratado pela historiografia econômica: a análise comparativa da participação das poupanças internas no financiamento das atividades e da vida econômica e social de Belém e São Paulo. Ao abordar a história das economias da borracha e do café a partir da análise documental das características dos mercados de crédito hipotecário de suas principais praças, e das mudanças institucionais aí observadas, buscou-se trazer à discussão novos elementos que auxiliem no entendimento dos trajetos diferenciados tomados por aquelas economias, que fez com que São Paulo emergisse como centro e Belém como polo de região periférica do capitalismo brasileiro.

**Palavras-chave:** Borracha. Café. Mercado Hipotecário. Crédito Pessoal. Mudanças Institucionais.

## ABSTRACT

The rubber extraction and coffee, in the final of the nineteenth and early twentieth century, formed the economic base of the North and Southeast of Brazil. In such regions, the advancement of world capitalism put those regional economies in contact with industrialized centers, which required rubber and coffee. The paths the respective economies placed them as the main sources of private fortune accumulation as well as taxes arrecadations. Belem and Sao Paulo became, at that time, fundamental poles of brazilian capitalism, being the main centers of those economies. However, when the source of rubber to industrialized economies began to shift to the tropical Asian rubber plantations, a serious crisis caused the Amazon region could not remain as one of the poles of brazilian capitalism, as had occurred between the years 1888 and 1917. The Southeast region, in contrast, remained significantly dynamic, confirming his post main center of the brazilian economy. It is known that foreign sources of capital were the main sources of financing of these economies. On the other hand, rubber and coffee production dynamics, from their internal accumulation patterns have given rise to domestic savings, which could be traded on a private credit market, boosting regional economies. Whereas various studies have indicated and analyzed the participation of foreign capital in these economies, this thesis deals a topic not yet addressed by the economic historiography: a comparative analysis of the role of domestic savings in financing activities and the economic and social life of Belem and Sao Paulo. In addressing the history of the indian rubber and coffee economies from the documental analysis of the characteristics of mortgage markets of its main squares, and institutional changes observed there, the aim was to bring the discussion new elements that help in understanding the different paths taken for those economies that made Sao Paulo emerged as the center and Belem as pole of a peripheral region of brazilian capitalism.

**Key-words:** Indian Rubber. Coffee. Mortgage Market. Personal Credit. Institutional Change.

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 –	Participação relativa dos principais produtos para exportação do Brasil (1821-1930).....	26
Gráfico 2 –	Importância das hipotecas urbanas e rurais nos séculos XIX e XX.....	70
Gráfico 3 –	Número de registros hipotecários por Região (1913-1930).....	71
Gráfico 4 –	Valores negociados em hipotecas por Região (1913-1930).....	71
Gráfico 5 –	Número de registro e valor nominal das hipotecas na praça de Belém (1870-1930).....	76
Gráfico 6 –	Valores anuais nominais, em contos de réis, da média e da moda para as hipotecas em Belém (1870-1930).....	77
Gráfico 7 –	Prazos (meses) e juros (anuais) médios das hipotecas negociadas na praça de Belém (1870-1930).....	80
Gráfico 8 –	Participação relativa das principais categorias de agentes credores na praça de Belém (1870-1930).....	97
Gráfico 9 –	Participação relativa das principais categorias de agentes devedores na praça de Belém (1870-1930).....	98
Gráfico 10 –	Número de registros e valor nominal das hipotecas na praça de São Paulo (1865-1928).....	104
Gráfico 11 –	Valores nominais anuais, em mil-réis, da média e da moda para as hipotecas em São Paulo (1870-1919).....	105
Gráfico 12 –	Prazos (meses) e juros (anuais) médios das hipotecas negociadas na praça de São Paulo (1870-1919).....	106
Gráfico 13 –	Participação relativa das principais categorias de agentes credores na praça de São Paulo (1870-1919).....	124
Gráfico 14 –	Participação relativa das principais categorias de agentes devedores na praça de São Paulo (1870-1919).....	126
Gráfico 15 –	Comparação entre os índices de hipotecas per capita nas praças de Belém e São Paulo (1870-1930).....	134
Gráfico 16 –	Comparação entre os índices dos valores das hipotecas per capita nas praças de Belém e São Paulo (1870-1930).....	136
Gráfico 17 –	Prazos médios (meses) praticados nos contratos das praças de Belém e São Paulo (1870-1919).....	141
Gráfico 18 –	Taxas de juros médios cobrados nos contratos das praças de Belém e São Paulo (1870-1919).....	141
Gráfico 19 –	Comparativo da participação relativa ao número de contratos encabeçados por firmas nos mercados hipotecários de Belém e São Paulo (1870-1919).....	150
Gráfico 20 –	Comparativo da participação relativa ao valor anual negociado por firmas nos mercados hipotecários de Belém e São Paulo (1870-1919)...	150

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 –	Evolução demográfica das províncias/estados produtores de borracha.....	31
Tabela 2 –	Evolução demográfica das províncias/estados produtores de café.....	50
Tabela 3 –	Dívida hipotecária do Brasil por região (1855-1859). Valores nominais em mil-réis (1.000).....	65
Tabela 4 –	Participação das categorias de garantias das hipotecas no total de cada região (1855-1859).....	66
Tabela 5 –	Configuração regional do mercado hipotecário brasileiro (1855-1909).....	68
Tabela 6 –	Participação das categorias Rural e Urbana nas garantias dos empréstimos hipotecários nos séculos XIX e XX, por Região.....	69
Tabela 7 –	Participação dos grupos de credores e devedores, por categoria, no número de registros de hipotecas em Belém (1870-1930).....	83
Tabela 8 –	Participação dos grupos de credores e devedores, por categoria, no montante dos valores (em mil-réis) negociados por meio de hipotecas em Belém (1870-1930).....	84
Tabela 9 –	Número de registros e valores nominais negociados por tipo de ocupação dos credores na praça de Belém (1870-1930).....	87
Tabela 10 –	Número de registros e valores nominais negociados por tipo de ocupação dos devedores na praça de Belém (1870-1930).....	88
Tabela 11 –	Participação do capital de origem nacional e internacional no mercado hipotecário de Belém (1870-1930).....	88
Tabela 12 –	Participação dos grupos de credores e devedores, por categoria, no número de registros de hipotecas em São Paulo (1870-1919).....	109
Tabela 13 –	Participação dos grupos de credores e devedores, por categoria, no montante dos valores nominais (em mil-réis) negociados por meio de hipotecas em São Paulo (1870-1919).....	109
Tabela 14 –	Número de registros e valores nominais negociados por tipo de ocupação dos credores na praça de São Paulo (1870-1919).....	113
Tabela 15 –	Número de registros e valores nominais negociados por tipo de ocupação dos devedores na praça de São Paulo (1870-1919).....	114
Tabela 16 –	Participação do capital de origem nacional e internacional no mercado hipotecário de São Paulo (1870-1919).....	115
Tabela 17 –	Participação do capital de origem internacional em relação ao total das hipotecas e ao total dos agentes internacionais nos mercados hipotecários de Belém (1870-1930) e São Paulo (1870-1919).....	138
Tabela 18 –	Estratificação quanto aos graus de saída e de entrada nas redes de Belém e de São Paulo (1870-1930).....	144
Tabela 19 –	Os 10 maiores credores, em relação à clientela, da rede de Belém (1870-1930).....	145
Tabela 20 –	Os 10 maiores credores, em relação à clientela, da rede de São Paulo (1870-1919).....	148

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	14
<b>2</b>	<b>EXTRATIVISMO DA BORRACHA, CAFEICULTURA E CRÉDITO HIPOTECÁRIO NO BRASIL</b> .....	25
<b>2.1</b>	<b>O extrativismo da borracha na Amazônia</b> .....	26
2.1.1	Oferta de Borracha e Disponibilidade de Mão de Obra.....	29
2.1.2	O Crédito na Economia da Borracha.....	35
<b>2.2</b>	<b>A cultura do café no sudeste</b> .....	40
2.2.1	Transporte e Mão de Obra: A Virada do Velho Oeste Paulista.....	43
2.2.2	O Crédito na Economia do Café.....	52
<b>2.3</b>	<b>Crédito pessoal como alternativa de financiamento</b> .....	58
2.3.1	O Crédito Hipotecário no Brasil: uma visão regional.....	63
<b>3</b>	<b>O MERCADO HIPOTECÁRIO NA PRAÇA DE BELÉM</b> .....	73
<b>3.1</b>	<b>Características do mercado hipotecário de Belém</b> .....	74
<b>3.2</b>	<b>A rede do crédito hipotecário em Belém</b> .....	89
<b>4</b>	<b>O MERCADO HIPOTECÁRIO NA PRAÇA DE SÃO PAULO</b> .....	100
<b>4.1</b>	<b>Características do mercado hipotecário de São Paulo</b> .....	101
<b>4.2</b>	<b>A rede do crédito hipotecário em São Paulo</b> .....	116
<b>5</b>	<b>EXTRATIVISMO DA BORRACHA E CAFEICULTURA: Análise Comparativa das Dinâmicas Socioeconômicas, dos Mercados e das Redes de Crédito Hipotecário</b> .....	127
<b>5.1</b>	<b>As dinâmicas socioeconômicas do extrativismo da borracha e da cultura do café</b> .....	128
<b>5.2</b>	<b>Os mercados de crédito hipotecário das cidades de Belém e São Paulo</b> .....	133
<b>5.3</b>	<b>As redes de empréstimos hipotecários em Belém e São Paulo</b> .....	142
5.3.1	Quanto às medidas de centralidade: grau de saída e grau de entrada.....	143
5.3.2	Os maiores credores das redes.....	144
5.3.3	Das condições dos empréstimos praticadas pelas categorias que os maiores credores representam.....	151
5.3.4	Quanto às medidas de diâmetro das redes.....	155
<b>6</b>	<b>CONCLUSÕES</b> .....	157
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	167
	<b>APÊNDICES</b> .....	179

## 1 INTRODUÇÃO

Seja pela borracha ou pelo café, o fato é que no Pará tem início uma importante passagem da História econômica e social brasileira. As relações ultramarinas travadas entre a colônia portuguesa e as nações de além mar possibilitaram o conhecimento das características e propriedades da borracha pelos povos do outro lado do Atlântico. Do Pará partiram as primeiras amostras. Foram também as relações ultramarinas que trouxeram o café para as Américas, da Holanda ao Suriname e à colônia portuguesa. Aí, vingaram as primeiras sementes no Pará, que também foi o responsável pelo envio das primeiras remessas a Lisboa.

A Amazônia, palco de disputas geopolíticas entre diversas nações europeias, é o ambiente originário das árvores que ofertam o látex de melhor qualidade para a produção de borracha. Essa substância, os povos originários usavam no seu cotidiano, desde os tempos pré-colombianos. Do outro lado do Atlântico, sabe-se ser a Etiópia o ambiente originário da preciosa rubiácea. Ambos os povos originários não foram os principais beneficiários do progresso material ocasionado pelo capitalismo em escala mundial, que requereu, amplamente, tanto café quanto borracha.

Deixe-se de lado o que ocorreu na Etiópia. Admita-se que o Brasil atendeu parte dos ditames do capitalismo mundial explorando economicamente a borracha extrativa e o cultivo de café. Aqui, abordar-se-á uma parte da história econômica e social do Brasil a partir dessas dinâmicas.

Na primeira metade do século XVIII, alguma documentação escrita pelos colonizadores da América dava conta dos usos que os ameríndios faziam da borracha, despertando curiosidade na academia europeia. Foi por essa época que as primeiras sementes de café chegaram ao Brasil. Francisco de Melo Palheta, no cumprimento de uma missão em Cayena, em 1727, trouxe ao Brasil frutos e plantas da preciosa rubiácea, depositando-as em solo paraense, onde floresceram as primeiras mudas. Mas foi no Sudeste, décadas depois, que o café encontrou condições edafoclimáticas ideais para se tornar o principal gênero de exportação da economia brasileira.

Antes do café ser levado ao Rio de Janeiro em meados do século XVIII, passando, no século XIX, à posição de principal fonte de riqueza privada e arrecadação pública, a borracha já era utilizada na Europa, e uma indústria de calçados na Amazônia brasileira, abastecia os mercados europeus e dos Estados Unidos. Contudo, foi a borracha bruta que melhor se adaptou à estrutura industrial dos países centrais.

Com efeito, o Brasil se tornou nação independente do Reino de Portugal em 1822. Na década seguinte a da independência, o café, que havia encontrado condições ideais para o desenvolvimento nas províncias do Sudeste, despontou como o principal gênero de exportação da economia brasileira. Após o café ter tomado a dianteira na balança comercial de exportação brasileira, secundada pela cultura açucareira em declínio, depois pelo algodão e outros produtos, a borracha entrou na pauta oficial das exportações do império, iniciando um longo ciclo de acumulação desde a primeira metade do século XIX, dando sustento à economia amazônica. Notadamente, correspondem, a borracha e o café, aos gêneros da economia brasileira que mais contribuíram para a acumulação de capital, a formação de riquezas privadas e a arrecadação de tributos às Fazendas Públicas desde a última quadra do século XIX e primeiras décadas do século XX, recorte temporal da pesquisa dessa tese.

Esse período histórico, de acordo com as representações historiográficas da formação econômica do Brasil, é caracterizado pela ocorrência de sucessivos ciclos de exploração de gêneros tropicais. Assim, em função das respectivas dinâmicas de produção, foram ocupadas as zonas produtivas na medida em que tais gêneros eram conhecidos e demandados pelo mercado mundial. Consagram-se, na História, as representações do “Nordeste Açucareiro”, das “Minas Gerais”, da “Amazônia das Drogas do Sertão”, do “Maranhão Algodoeiro”. As regiões despontam e declinam em função da dinâmica de produção do gênero nelas presentes ou das condições para a realização de atividade específica.

As abordagens que tomaram por base a noção de ciclos receberam sistemáticas críticas por terem relegado a um plano secundário outras atividades de importância econômica, pois tal noção esconde ou obscurece atividades que desempenharam papel de relevo na estruturação das economias em torno de um produto dominante (LINHARES; SILVA, 1981). A “economia de subsistência” de Celso Furtado (2007) denota um vácuo econômico entre os períodos de ascensão, nos quais alguma faina local, por um espaço de tempo mais ou menos breve, apresenta sua relevância social. Por outro lado, Prado Júnior (2008), tomando outra orientação, distinta da cíclica na sua interpretação da história, e não se esquivando de analisar, na passagem da economia da mineração, a nova ascensão agrícola, vai tratar como “acessórias” aquelas atividades que se desenvolvem em paralelo à de maior importância para a exportação. Em todo caso, a noção de ciclos dominou as representações da formação econômico-social do Brasil, fazendo com que suas regiões venham a emergir e submergir na história.

Todavia, a clássica historiografia econômica brasileira demonstrou que os investimentos necessários aos empreendimentos econômicos advieram, como não poderia

deixar de ser, de fontes internacionais, haja vista que na colônia não há estrutura para tanto: não há instituições financeiras e nem mesmo numerário. Nesse momento, os interessados nos produtos identificados e requeridos pelo mercado internacional são os responsáveis pelo financiamento de sua produção. O incipiente comércio ocorre sem que haja circulação monetária na colônia. Contudo, ao se constituir enquanto nação independente de Portugal, o Brasil engatinha nos estágios primitivos de desenvolvimento, dando início à formação de estruturas capazes de induzir atividades econômicas de forma menos dependente da metrópole portuguesa.

Antes da primeira década de sua existência, a nação assiste a ascensão e queda de seu primeiro Banco do Brasil<sup>1</sup>. Outros bancos são constituídos até meados do século XIX, inclusive no Pará e em São Paulo<sup>2</sup>. Por outro lado, essa incipiente estrutura bancária não atende, como requeriam os agentes da produção rural, os anseios de um desenvolvimento agrícola. Essa fragilidade do sistema bancário em oferecer crédito à produção rural, abre espaço para a reafirmação de alternativas ao financiamento que se institucionalizaram sob práticas personalistas de empréstimo. Na falta de uma estrutura que oferecesse garantias sólidas ao financiamento da produção rural, redes de empréstimos pessoais baseadas nas relações de parentesco e confiança estiveram nas raízes institucionais da estrutura de oferta de crédito à produção e ao consumo no Brasil<sup>3</sup>. Com um sistema bancário ainda em formação, o crédito hipotecário, uma modalidade de crédito privado, ganhou relevo e importância<sup>4</sup>, notadamente após as reformas institucionais ocorridas nas décadas de 1850 e 1860, que possibilitaram maior segurança e melhores garantias aos empréstimos.

Se por um lado a clássica historiografia econômica brasileira não se ateve à análise de instrumentos específicos utilizados para o financiamento das produções, não deixaram de apontar formas diversas de captar recursos, sendo os empréstimos pessoais uma dessas, especialmente por meio de hipotecas<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Formado em 1809 pelo governo português, foi liquidado em 1829.

<sup>2</sup> O excelente estudo de Saes (1986), voltado a analisar a emergência e evolução do sistema de crédito e a formação de bancos no desenvolvimento da economia de São Paulo, não deixa de pontuar o surgimento dos bancos em outras regiões do Brasil.

<sup>3</sup> Note-se que no caso da cafeicultura, o comissário, um comerciante de café, serve de banqueiro aos fazendeiros. No caso do extrativismo, o aviador é que assume tal papel.

<sup>4</sup> Segundo o levantamento de Marcondes (2014), as hipotecas eram instrumentos de crédito utilizados ainda no período colonial, e passaram por uma revisão do seu ordenamento jurídico brasileiro em 1843 com a instituição de um registro, mas sua regulamentação só veio a ocorrer em 1846.

<sup>5</sup> Como exemplos, para a economia da borracha, os estudos clássicos de Santos (1968; 1980) e Weinstein (1993), e para a economia do café, as contribuições de Taunay (1939) e Monbeig (1984), citam os empréstimos hipotecários como alternativa para o financiamento agrícola.

Um dos primeiros estudos sistemáticos sobre essa modalidade de crédito se deve ao conjunto de artigos originalmente publicados no *Jornal do Commercio*, do Rio de Janeiro, escritos por Luiz Peixoto de Lacerda Werneck, notável fazendeiro fluminense que, entre outras funções, ocupou cargo na direção do Banco de Crédito Rural e Hipotecário, formado em 1853<sup>6</sup>, e do Instituto Fluminense de Agricultura, criado em 1860<sup>7</sup>, ambas as organizações sediadas na capital do império, além de exercer mandatos legislativos e ocupar cargos diplomáticos. Posteriormente os artigos foram reunidos na obra “*Estudos sobre o credito rural e hypothecario*” (WERNECK, 1857).

Mais de um século se passou até que o crédito hipotecário merecesse nova atenção de pesquisadores no Brasil. Desde o estudo de Stweigard (1980), que analisou empréstimos hipotecários no município de Vassouras, situado na zona do vale do Paraíba fluminense, pesquisas sistemáticas se apoiaram nos registros de hipotecas.

Recentes estudos do campo da História Econômica, focados nas questões do financiamento para atividades agrícolas e industriais, têm arrolado dados dos registros hipotecários como forma de observar o mercado de crédito e as dinâmicas de expansão da fronteira cafeeira. Há mais de uma década o crédito hipotecário tem merecido atenção de diversos pesquisadores interessados em investigar as tramas do financiamento de atividades diversas, bem como para construir novas interpretações historiográficas com base em pesquisas documentais que privilegiam os instrumentos de crédito.

Como que seguindo o “roteiro do café”, após o estudo levado a termo por Stweigard (1980), a respeito das relações de crédito em Vassouras, Rio de Janeiro, Marcondes (2002), discutiu o financiamento hipotecário na cafeicultura do vale do Paraíba paulista, analisando contratos registrados nos municípios de Lorena e Guaratinguetá. O autor verificou que o avanço da fronteira cafeeira contou com um sistema de fornecimento de crédito majoritariamente disponibilizado por rentistas e fazendeiros locais que, com a decadência da cafeicultura na região e avanço da frente pioneira sobre o território paulista, migraram para aquela fronteira.

---

<sup>6</sup> Seus estatutos foram lançados ao público em setembro de 1852 e aprovados em 30 de março de 1853, através do Decreto n.º 1.136. Conforme pode ser lido no estatuto aprovado do banco, seu intuito era prestar auxílio e proteção às propriedades rurais, com fim especial de emprestar dinheiro, cobrando juros convenientes e razoáveis, sobre hipotecas de bens de raiz, urbanos e rurais, seus rendimentos e produtos, além de receber gêneros de produção nacional em consignação. Um estudo sobre a atuação desse banco pode ser visto em Guimarães (2007).

<sup>7</sup> O instituto foi criado pelo Decreto n.º 2.607, de 30 de junho de 1860, e teve seu estatuto aprovado pelo Decreto n.º 2.681, de 3 de novembro do mesmo ano. Seu objetivo, expresso no artigo primeiro do estatuto, era “animar e desenvolver a lavoura do *município e provincia* do Rio de Janeiro”, seja de modo direto, pelos meios a seu alcance, ou indiretamente, auxiliando o governo geral e provincial no que concernia àquele fim.

A partir de uma sólida base documental, Cortes; Marcondes e Diaz (2010) e Marcondes e Hanley (2010), analisaram a importância do crédito hipotecário no período da transição republicana, momento de intensas transformações provocadas pelo *boom* cafeeiro. Marcondes e Hanley (2010) analisaram a atuação dos bancos no mercado hipotecário paulista. Naquele período de expansão da fronteira cafeeira, segundo os autores, os bancos se colocaram como uma das principais fontes de recursos negociados por meio de hipotecas. Segundo apontaram Cortes; Marcondes e Diaz (2010), o crédito hipotecário assumiu grande importância para o financiamento da expansão do incipiente departamento industrial da economia paulista. Apesar da proeminência dos bancos para explicar os investimentos industriais, os registros analisados pelos autores mostraram que a maior parte das operações foi realizada com capital nativo de agentes não-bancários, embora as hipotecas não tivessem se colocado como um instrumento usual para o financiamento industrial. Marcondes (2014) ainda realizou uma síntese da formação e evolução do mercado hipotecário brasileiro, analisando, de modo mais específico, os contratos registrados na praça paulistana. Tendo em suas raízes um sistema personalista de empréstimos, o mercado paulistano teve como característica fundamental a manutenção das relações particulares, mesmo após a entrada dos bancos, que Werneck (1857), ainda em meados do século XIX, havia julgado ser a melhor alternativa para a melhoria das condições para o financiamento de atividades econômicas, especialmente as agrícolas.

Em comum, os estudos enumerados têm como foco de análise os agentes mais importantes do mercado em termos de valor e número de contratos registrados, basicamente analisando o papel daqueles que se ocupavam em emprestar dinheiro a juros, como bancos e capitalistas, e que atividades eram financiadas por essa modalidade de crédito.

Por outra perspectiva, alguns estudos que buscaram compreender questões específicas do complexo cafeeiro levantaram, entre as fontes documentais, os registros hipotecários. Pires (2004), ao analisar o sistema financeiro em Juiz de Fora, Minas Gerais, observou que o crédito hipotecário foi fundamental para o crescimento e diversificação econômica local. Ocupado com a análise histórica da questão do crédito em Casa Branca, município localizado no roteiro da zona pioneira do oeste paulista, Fontanari (2011) observou as origens do crédito que possibilitou a expansão da cafeicultura naquela localidade, concluindo que boa parte das relações ocorria em bases pessoais, cuja característica marcante denominou de “crédito de vizinhança”. Contudo, percebeu que o sistema de fornecimento de crédito teve como suporte fundamental o capital internacional. Também com base em registros documentais da zona da mata mineira, Almico (2009), ao analisar relações de crédito e características gerais do

mercado de Juiz de Fora, concluiu a respeito do que denominou de “regionalidade do mercado”, uma vez que as relações travadas entre os agentes daquela praça não sofreram influências significativas de agentes extrarregionais.

Um dado emerge nessa discussão: a maior parte dos contratos registrados nas principais praças da economia cafeeira envolveu agentes locais, financiando atividades diversificadas. Desde negociações bilaterais no mercado imobiliário, passando por atividades dominantes naquelas fronteiras, serviu ainda para financiar o incipiente departamento industrial. Outro dado interessante é que apesar das firmas e instituições financeiras, nacionais e internacionais, exercerem importante atividade no mercado de crédito, a maior parte das relações ocorreu mesmo em bases pessoais. O crédito pessoal, pois, é uma característica marcante do desenvolvimento histórico do mercado hipotecário brasileiro, apresentando, internamente, os traços das relações personalistas, marca indelével da formação econômico-social do Brasil.

A questão do crédito na Amazônia permaneceu, até então, sem receber observações<sup>8</sup>, lacuna que esta tese relativiza, ao oferecer estudo inédito sobre o tema. Não só um estudo inédito acerca da questão específica do crédito na fronteira da borracha, mas um estudo que além de traçar as características do mercado de crédito hipotecário, avança em uma análise comparativa, colocando em evidência os mercados das duas mais importantes praças de comércio brasileiro nos anos finais do século XIX e iniciais do século XX: as praças das cidades de Belém e São Paulo.

Assim, ao analisar o mercado hipotecário das cidades de Belém e São Paulo entre os anos de 1870 e 1930, buscam-se novos elementos que ofereçam possibilidades para a interpretação da história diferenciada das trajetórias das economias da borracha e do café.

O ano de 1850 é muito significativo do ponto de vista das inovações que entraram em vigor e que condicionaram as sucessivas transformações na economia brasileira (HOLANDA, 1976). Foi naquele ano que ficou determinado o fim formal do tráfico de africanos para o Brasil, o Código Comercial foi aprovado e a Lei Geral de Terras promulgada. Com o fim formal do tráfico de africanos, experiências de instalação de colônias agrícolas em substituição da lavoura escravista, ainda que timidamente, entraram em cena. O Código Comercial tinha a finalidade de racionalizar as atividades comerciais no Brasil, oferecendo mais garantias aos negócios e mais estabilidade ao comércio nacional. Com ele, buscou-se

---

<sup>8</sup> Ao longo da pesquisa, os microdados do mercado hipotecário em Belém foram preliminarmente discutidos por Leandro; Marcondes e Silva (2014a; 2014b).

instituir medidas que favorecessem a circulação de bens e serviços, bem como o fornecimento de crédito para dinamizar as respectivas praças comerciais.

Há que se notar, de acordo com Holanda (1976), que no primeiro lustro daquela década deu-se início a um movimento regular de constituição de sociedades anônimas, foi constituído um banco de crédito rural e hipotecário, indústrias, linhas telegráficas e de estradas de ferro entraram em funcionamento. Tais eventos, ainda de acordo com o autor, tiveram como consequências mais decisivas a organização e a expansão do crédito bancário, além dos estímulos à iniciativa privada; o incremento dos negócios, favorecido pela rapidez maior na circulação de notícias; e o estabelecimento de transportes modernos entre centros de produção e grandes praças comerciais. Por sua vez, Petrone (2006) comenta que as transformações processadas com os fenômenos da urbanização e da industrialização no capitalismo mundial assumem papel relevante na configuração das economias primário-exportadoras, imprimindo marcas indeléveis tanto na Europa quanto na América. Surgem e se expandem as ferrovias, tanto nos países europeus quanto nos americanos, as tecnologias de navegação a vapor são incrementadas, junto ao desenvolvimento de tecnologias de informação e comunicação tais como o telégrafo, o rádio, o telefone. É ainda nesse primeiro lustro da década de 1850 que Irineu Evangelista de Sousa, visconde e depois barão de Mauá, investirá, entre outros setores, na melhoria da eficiência dos transportes no Brasil. Na Amazônia, incorporou uma companhia de navegação com emprego de barcos a vapor, e no Sudeste, foi o responsável pela construção da primeira ferrovia brasileira. Aumentava a capacidade de suporte e diminuía, no tempo, as distâncias entre zonas produtoras e os portos de exportação.

A Lei Geral de Terras reconheceu as posses mansas e pacíficas, bem como as sesmarias. As terras devolutas passariam ao controle do Estado, restringindo o acesso à terra e acelerando a sua valorização. Desse modo, melhores garantias eram oferecidas à propriedade fundiária, o que se tornou fundamental para que as hipotecas, conforme determinado no Código Comercial, passassem a funcionar como título de crédito dotado de maior garantia. A Lei Hipotecária, que viria a ser promulgada na década de 1860, reformou, no que se referia àquela matéria, o que havia sido estabelecido pelo Código Comercial e delimitou normas específicas para que servissem como títulos de crédito<sup>9</sup>. Esses dispositivos legais criaram um ambiente institucional que ofereceu maior segurança à classe comercial e produtiva, uma vez

---

<sup>9</sup> Uma nova lei de 1875 dava garantia de juros aos bancos de Crédito Real, que fossem criados para financiar a lavoura.

que estabeleceu mecanismos mais consistentes para credores e devedores negociarem crédito em suas praças de atuação<sup>10</sup>.

O aviamento, lastro dos negócios da borracha do vale amazônico, e o comissariado<sup>11</sup>, que sustentava o cultivo de café nas províncias ao sul do Brasil, contribuíam para uma fase de franca ampliação do volume de negócios, incorporando novas áreas produtivas nas referidas regiões. Desse modo, consideráveis contingentes populacionais e significativas quantias de capitais foram direcionados para a criação e ampliação dessas redes de negócios, criando condições e possibilidades para as trajetórias econômicas em curso. Apesar das transformações em processamento, o caráter geral da economia brasileira continuava o mesmo: fundada na exportação de gêneros tropicais, mantinha-se dependente dela, apresentando seus rebatimentos nas especificidades das economias regionais em tela.

De um lado, a formação rural extrativista da Amazônia (COSTA, 2012), que desde os tempos coloniais esteve atrelada à exploração da riqueza florestal, por meio das expedições de coleta das famosas “drogas do sertão”, sustentou-se, por todo o século XIX, na base da exploração extrativista de cacau, castanha, óleos e essências, além da atividade mais rentável e dominante desde a década 1860: a extração da goma elástica. De outro, a formação agrícola da região Sudeste, que ainda no período colonial esteve assente nas atividades de produção açucareira, voltara-se, no século XIX, para a produção da preciosa rubiácea.

Como as principais fontes de riqueza da economia brasileira, o café e a borracha extrativa, embora aproveitando as oportunidades das demandas internacionais, não obstante demonstram trajetórias diferenciadas. Se até a primeira década do século XX esses dois produtos contribuíram vigorosamente para transformar as respectivas zonas produtoras em polos dinâmicos e fundamentais para a expansão da participação do Brasil na economia mundial, nas décadas seguintes, o Sudeste (especialmente São Paulo, estado que concentrou maior parte da atividade cafeicultora no final do século XIX), logrou manter dinâmica e em

---

<sup>10</sup> Foge do escopo dessa tese analisar os debates que resultaram nos referidos dispositivos legais, as implicações decorrentes, bem como as questões vinculadas às tentativas de fraude no reconhecimento dos direitos de propriedade das terras. Tão somente, reconhece-se que tais dispositivos criaram condicionantes históricas sob as quais se desenrolaram as consequências dos respectivos atos legais, independente dessas consequências terem apresentado vantagens ou desvantagens para os grupos sociais favorecidos ou desfavorecidos pelas medidas. Sobre essas questões, observem-se os trabalhos de Motta (1998; 2005), Osório (1996).

<sup>11</sup> Note-se que ambos correspondem a modalidades de crédito. Por outro lado, se essas modalidades guardam aspectos semelhantes no que se refere ao modo de operação, esta distinção histórica representa os elementos que identificam essas duas economias. Assim, identificam-se como aviamento as dinâmicas de operação e financiamento características da economia amazônica, e como comissariado as dinâmicas de operação e financiamento características da zona cafeicultora. São equivalentes estruturais nas duas economias as Casas Aviadoras e as Casas Comissárias, assim como seringalistas e cafeicultores. Essa distinção é feita com vistas a expressar as diferenciações e especificidades das economias em questão, bem como para evidenciar as características peculiares das praças comerciais que operavam as respectivas estruturas de oferta de capital.

contínua expansão a cafeicultura, enquanto a Amazônia vai apresentar índices decrescentes na economia gomífera (especialmente depois da perda da virtual situação de fornecedora exclusiva do mercado mundial). Se até a década de 1910 essas duas regiões tiveram participações importantes no conjunto das exportações brasileiras, quase se equiparando em 1910, a crise que provocou a ruptura da economia gomífera foi contraposta pela contínua expansão da economia cafeeira, transformando São Paulo num polo dinâmico do capitalismo brasileiro, enquanto que os estados da Amazônia tornaram-se áreas periféricas desse polo.

Guardada a devida atenção e observados os limites da representação da história brasileira retratada em ciclos, observe-se que após a sucessão de alguns deles, o Brasil ingressará no século XIX apresentando sinais de esgotamento das zonas produtoras de açúcar e algodão no Nordeste. Despontaram a borracha e o café, correspondendo aos “produtos-rei” (LINHARES; SILVA, 1981) no novo momento histórico que o Brasil atravessava e sobre os quais se ergueram as modernas formações econômico-sociais da Amazônia e do Sudeste brasileiros.

Não se tratará de reforçar a noção de ciclo. Tampouco de analisar o papel de outras culturas frente à borracha e ao café. O foco analítico desta tese está numa modalidade de oferta de crédito, indutora de diversas atividades econômicas, inclusive de produção de borracha e café: o crédito hipotecário. A fim de identificar, pela análise de pontos dos trajetos percorridos pelas economias referidas, as semelhanças e diferenças dos mercados de crédito das praças de Belém e São Paulo, buscou-se elaborar, com o apoio das séries estatísticas disponíveis e por meio de uma abordagem histórica, um quadro geral da formação econômico-social das regiões em tela, a partir do qual se interpretou as relações de crédito travadas naquelas praças.

Diversos estudos apontam a participação maciça do capital estrangeiro, sobretudo o de origem britânica, como fonte de financiamento das economias da borracha e do café. Entre os últimos anos da estrutura imperial e os anos iniciais da primeira república a borracha e o café contribuíram vigorosamente para a formação de riquezas privadas. Contudo, a Amazônia se tornou zona periférica do capitalismo brasileiro enquanto o Sudeste logrou alcançar status de centro hegemônico do mesmo. Aquela formação de riquezas privadas resultou, ademais, em algum montante de poupança interna. Negociadas no mercado hipotecário nas cidades polo daquelas economias, vale dizer, nas cidades de Belém e São Paulo, foram utilizadas como mecanismo de financiamento de atividades diversas, agrárias e urbanas, no extrativismo, na agricultura, no comércio, na indústria. As questões a serem respondidas aqui são: quais as semelhanças e diferenças existentes nas poupanças internas formadas nas economias da

borracha e do café, utilizadas como mecanismo de financiamento entre os anos de 1870 e 1930 através do crédito hipotecário nas praças de Belém e São Paulo? As respectivas estruturas de financiamento favorecem a indução das atividades econômicas dominantes naquelas fronteiras? Tais mercados apresentam características capazes de explicar as diferenças que contribuíram para que São Paulo emergisse com centro e Belém com polo de região periférica do capitalismo brasileiro?

Ao vincular os eventos históricos com as soluções selecionadas em determinados momentos, juntar-se-á os primeiros elementos para a análise comparativa dos mercados de crédito hipotecário das praças de Belém e São Paulo. Essa foi a tarefa do Capítulo 2 da tese. O fio que o conduz está referido ao processo histórico de formação econômica das fronteiras Norte e Sudeste do Brasil. A discussão das características intrínsecas de cada uma das fronteiras e dos sistemas de financiamento das economias da borracha e do café foi calcada na literatura e apoiada pelas séries de dados secundários disponíveis. Viu-se que desde o primeiro quarto do século XIX a borracha e o café se inscreveram na história como potentes motores propulsores da expansão da participação daquelas regiões na formação econômica do Brasil. Mas foi na quadra final daquele século que aquelas economias regionais vieram a se constituir como fronteiras ao capital, cuja penetração nos domínios daqueles produtos ocorreu pelos sistemas do aviamento e do comissariado, signos das respectivas estruturas de financiamento. A abordagem histórica do desenvolvimento do extrativismo da borracha e do cultivo de café, vale dizer, produtos dominantes das economias da Amazônia e do Sudeste nas décadas finais do século XIX e iniciais do século XX, tem como objetivo oferecer um pano de fundo para a análise do mercado e das redes de crédito hipotecário nas praças de Belém e São Paulo, objetos que se discutem nos Capítulos 3 e 4, respectivamente. Antes de passar a análise dos mercados hipotecários daquelas praças, faz-se uma discussão a respeito da formação do mercado de crédito no Brasil e oferece-se uma visão regionalizada do crédito hipotecário.

A par de uma estrutura de oferta de capital montada fundamentalmente a partir de fontes internacionais, na cadeia do aviamento e do comissariado, reforça-se, categorias históricas representativas dos sistemas de financiamento da economia da borracha e do café, respectivamente, o crédito hipotecário teve sua participação. Apesar de não se constituir na principal modalidade de oferta de crédito naquelas praças nem mesmo ser o mecanismo usual de financiamento das economias da borracha e do café, o crédito hipotecário serviu para induzir atividades econômicas diversas, sendo, inclusive, aplicado nas cadeias do aviamento e do comissariado. Nos Capítulos 3 e 4, a análise foca os aspectos específicos dos mercados de crédito hipotecário nas duas praças mais importantes das economias da borracha e do café,

respectivamente. A abordagem histórica passa então a se ancorar e a discutir os microdados coletados nos livros de registros hipotecários, num total de 16,7 mil documentos, sendo 3,5 mil representativos da praça de Belém e outros 13,2 mil da praça de São Paulo. A riqueza de dados presentes naqueles documentos ofertam a base analítica para a comparação entre os respectivos mercados. Guardou-se espaço ainda para analisar os documentos de modo a discutir a formação das redes de crédito hipotecário nas praças de Belém e São Paulo. O conjunto dos dados coletados foi processado em um software de código aberto que permitiu a visualização dos nós centrais das redes<sup>12</sup>. Agrupadas e classificadas, as características da rede possibilitaram a delimitação dos principais circuitos do crédito hipotecário, sugerindo as guildas preferenciais de circulação do capital nesse mercado, no qual se aplicou, enfatize-se, pequena fração do capital internacional. Emergidas a partir de estruturas de “intercâmbio pessoal”, as redes evoluíram de modo a tornar aquelas relações mais impessoais. Contudo, percebeu-se que a rede de crédito hipotecário de Belém, a par de uma maior concentração bancária, retornou a uma estrutura do tipo “cliente personalizado”, enquanto que a rede de São Paulo reforçou, progressivamente, o “intercâmbio impessoal”<sup>13</sup>. O Capítulo 5 é dedicado a reunir todos os resultados, oferecendo um panorama comparativo dos mercados de crédito dentro das economias da borracha e do café. Aí, buscou-se contrastar os paradigmas fundantes das fronteiras e as características de aplicação da poupança interna, especialmente por meio do mercado hipotecário. Mostrou-se que mudanças institucionais ocorreram no mercado hipotecário de ambas as praças: uma evoluindo para uma estrutura de mercado do tipo “cliente personalizado” e outra para uma estrutura de caráter mais “impessoal”. Por fim, as conclusões encerram a tese. Para antecipar alguns resultados, cabe pontuar que a evolução das características internas de cada praça revelou mudanças que denotam a persistência de instituições ineficientes na tentativa de reversão do crítico trajeto que tomou a economia da borracha após a crise dos anos de 1910.

Espera-se que se faça boa leitura!

---

<sup>12</sup> Os principais conceitos dessa metodologia de análise constam no Apêndice A – APONTAMENTOS METODOLÓGICOS DA ANÁLISE DE NETWORK.

<sup>13</sup> Interpretam-se tais formas de intercâmbio com base em North (1995, p. 43-54, cap. 4).

## **2 EXTRATIVISMO DA BORRACHA, CAFEICULTURA E CRÉDITO HIPOTECÁRIO NO BRASIL**

De fato, é sabido que ao final do período imperial o Brasil experimentava a expansão continuada de duas atividades regionais de relevante expressão econômica. A extração da borracha, localizada no vale amazônico, e o cultivo de café, nos estados da região Sudeste, atravessavam uma fase de franca ampliação de seus negócios, implicando isto na incorporação de novas áreas produtivas nas referidas fronteiras. Consideráveis contingentes populacionais e significativas quantias de capitais foram direcionados para a criação e ampliação de redes de negócios, criando condições e possibilidades para as trajetórias que expressam o curso da história econômica das respectivas regiões, aqui abordada entre o final o Segundo Reinado e a República Velha.

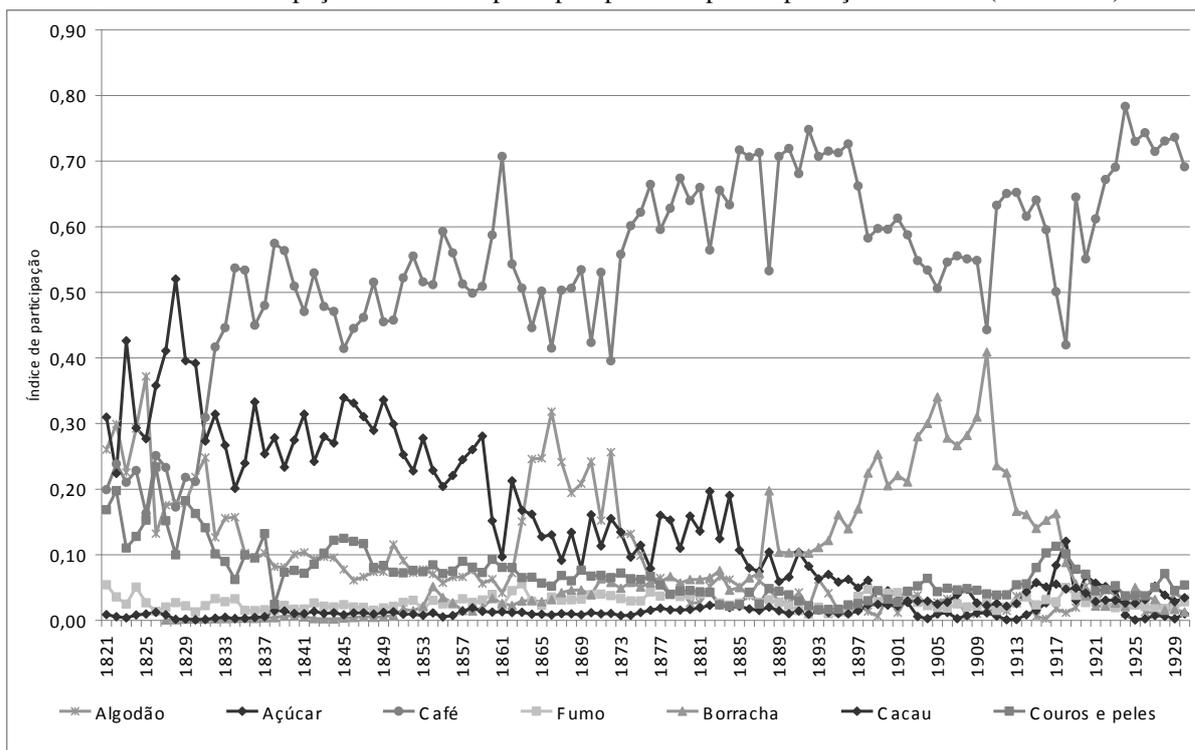
A formalização da abolição do trabalho escravo, a transição de uma estrutura monárquica para outra republicana e uma nova ordem monetária eram as principais transformações processadas ao final da década de 1880. Todavia, apesar da fase de transição institucional, a economia brasileira mantinha seu caráter primário-exportador<sup>14</sup>, agora com bases ampliadas, em função dos novos impulsos oferecidos pelo capitalismo mundial.

No âmbito nacional, desde o ano de 1869 a economia da borracha já havia superado, em participação relativa, a posição ocupada pela exportação de fumo e equiparava-se à exportação de couros e peles. Entre os produtos exportados pelo Brasil, estava atrás apenas do café, do açúcar e do algodão, os três principais produtos da agricultura brasileira, sobre os quais havia sido erguida boa parte de sua estrutura socioeconômica. Contudo, a economia algodoeira, assim como a açucareira, não demoraria muito a ceder espaço à economia da borracha. Ao final do período imperial, a produção para exportação de borracha havia se tornado a segunda atividade de maior importância para a acumulação de capital e arrecadação de tributos à Fazenda Pública do Brasil (Gráfico 1).

É sob os pálios das duas principais fontes de riqueza desse período da história brasileira, vale dizer, da borracha e do café, que as fronteiras econômicas no Norte e no Sudeste se expandiram e deram fundamento à dinâmica e às diferenciações no trajeto das respectivas economias.

---

<sup>14</sup> Recorre-se, aqui, ao conceito de Mello (2009, p. 27) para interpretar o caráter primário-exportador da economia brasileira. Tal caráter “não decorre simplesmente da forma material da produção predominante [...]. Ao contrário, advém, fundamentalmente, de que as exportações representam o único componente autônomo de crescimento da renda, e, ipso facto, o setor externo surge como centro dinâmico da economia”.

**Gráfico 1** – Participação relativa dos principais produtos para exportação do Brasil (1821-1930).

Fonte: IBGE (1990). Elaboração do autor.

Se por um lado há macro-pontos e macro-elementos convergentes nas trajetórias das respectivas fronteiras, os paradigmas tecnológicos (DOSI, 1982; COSTA, 2009) sobre os quais se ergueram suas estruturas socioeconômicas eram conceitualmente divergentes. De um lado o paradigma extrativista. Do outro, o paradigma agrícola. Acompanhe-se o que se processa nas regiões a partir de 1870.

## 2.1 O extrativismo da borracha na Amazônia

*A base da economia da bacia amazônica eram sempre as mesmas especiarias extraídas da floresta (FURTADO, 2007, p. 189).*

Na base da formação econômica da Amazônia está o extrativismo (PRADO JÚNIOR, 2008; FURTADO, 2007; SANTOS, 1980; HOMMA, 1993; COSTA, 2010, 2012). Em específico, a borracha foi o principal e hegemônico produto da economia regional nas décadas que enceraram o século XIX e iniciaram o século XX, considerada por Bonilla (2002, p. 4) como “*el primer recurso que incorporó a la Amazonía al mercado internacional*”. Mas não era a borracha o principal produto da economia amazônica<sup>15</sup>. Ao emergir, ainda na primeira

<sup>15</sup> A tese de que o extrativismo é o fundamento da formação econômica da Amazônia não é sustentada apenas pela atividade gomífera. No período colonial, como comentado acima, a Amazônia atravessou um período

metade do século XIX, disputou espaço, e depois suplantou a coleta do cacau, que passou a ser produzido em bases agrícolas na Bahia, e da castanha. Tamanha tornou-se a importância da borracha, que em relatórios oficiais já da década de 1860 (BRASIL, 1865; 1866), os ministros da agricultura do império a classificavam como a mais importante dentre as demais atividades extrativas. Ampliando sua contribuição para a economia nacional num movimento crescente de sua participação relativa na cesta de produtos exportados pelo Brasil<sup>16</sup>, desde a década de 1860 já representava mais de 60% das exportações do Pará, ultrapassando a marca dos 70% ao final da década (PARÁ, 1870a), o mesmo ocorrendo com as exportações do Amazonas, que de algo em torno de 1/3 das exportações em 1860 (AMAZONAS, 1861), já se aproximava da marca dos 80% ainda na primeira metade da década de 1870 (AMAZONAS, 1873).

Dois problemas que colocavam impasses ao desenvolvimento da economia da borracha, melhor dizendo, da Amazônia, já haviam sido transpostos até o primeiro lustro da década de 1850: (1) a vulcanização, em meados da década de 1840, que contraditoriamente agiu como fator de retrocesso (COSLOVSKY, 2006)<sup>17</sup>; e (2) a eficiência do transporte, melhorada na década de 1850, quando o Barão de Mauá passou a explorar a navegação na

---

consagrado na historiografia como o das “drogas do sertão”. Além de guaraná, anil, salsaparrilha, baunilha, canela, cravo, pau-rosa, produtos que viriam a se constituir numa solução alternativa às especiarias das Índias, madeiras de lei, óleos vegetais e sementes compunham o rol dessa produção colonial. A coleta desses produtos, que ocorria a partir das expedições coletoras, “constituíram a base da produção na Amazônia” (WEINSTEIN, 1993, p. 24). Aí, como anotado por Prado Júnior (2008, p. 73-75), a organização da produção não tinha por base a propriedade fundiária, mas as épocas próprias de colheita dos produtos florestais. Em tais épocas, organizavam-se expedições em busca de produtos naturais, como a coleta de ovos de tartaruga, um importante recurso utilizado na alimentação e na produção de óleos empregados na iluminação. A pesca, apesar de se constituir em atividade mais sedentária, não era outra coisa senão uma atividade cinegética, sendo o peixe um alimento básico e abundante na vida amazônica. Essa forma de organização da produção, a coleta de produtos florestais, ganhou peso definitivo, haja vista os limites impostos à atividade agrícola (COSTA, 2012, apud SODRÉ, 1987). Por outro lado, oficialmente, como observou Weinstein (1993), incentivava-se a atividade agrícola. E esse debate, ou observações dos presidentes provinciais, depois governadores estaduais, entre agricultura *versus* extrativismo perdurou durante todo século XIX e começo do XX. Mas não foi possível, como observou Prado Júnior (2008), ampliar as bases da produção amazônica e dar-lhe mais estabilidade por meio da agricultura: “a agricultura nunca progredirá aí; as condições naturais lhe são desfavoráveis” (PRADO JÚNIOR, 2008, p. 69).

<sup>16</sup> Embora haja indícios de que sua participação, entre as mercadorias exportadas pelo Brasil, tenha sido iniciada já no século XVII, após carmelitas portugueses, em missões no alto Solimões, noticiarem seu uso entre os indígenas daquela região (PENNA, 1864), os dados oficiais disponíveis apontam a sua presença, na pauta de exportações do Brasil, apenas a partir do ano de 1827.

<sup>17</sup> A vulcanização impõe um novo ponto de partida na trajetória econômica de zonas tropicais que produziam a goma elástica. O estudo de Coslovsky (2006) apontou a evolução de uma “indústria de calçados” no interior da floresta amazônica que, entre os anos de 1836 e 1856, exportou, em média, 194 mil pares de sapatos para os Estados Unidos e outros 42,7 mil pares para a Europa. Por outro lado, o uso da borracha como matéria prima, amplamente difundido pelas economias industrializadas resultou, portanto, em um retrocesso para a economia amazônica: de produtora e exportadora de bens de consumo de relativa sofisticação, passou a exportar a borracha bruta, sem o valor agregado da fase anterior. A partir daí, intensificou-se a demanda pelo produto enquanto matéria prima, implicando no impulso que deu origem à pujança observada na economia amazônica durante a segunda metade do século XIX e décadas iniciais do século XX.

região com navios a vapor, diminuindo os riscos das operações de abastecimento das zonas extrativas, o tempo de trânsito das mercadorias em geral e do escoamento da crescente produção de borracha (SANTOS, 1980). Nesse quesito, em particular, o Decreto n. 3.749, de 7 de dezembro de 1866, lido em cerimônia em Belém aos 7 de setembro de 1867, proporcionou uma significativa ampliação da capacidade de suporte, pois com ele o rio Amazonas, e outros, estavam abertos à navegação estrangeira<sup>18</sup>. Note-se que a questão da melhoria do sistema de transportes emergiu após as inovações institucionais promovidas pela promulgação da Lei de Terras, do Código Comercial, e da Lei Eusébio de Queiros, sendo ampliada em sua capacidade de suporte após a reforma hipotecária ocorrida em meados da década de 1860. Com os impulsos da vulcanização e com o encurtamento das distâncias no tempo, a produção de borracha cresceu sobremaneira, suplantando as atividades agrícolas em meados da década de 1860. Seguindo essa trajetória, até o final do período imperial se tornou a segunda atividade econômica mais importante do Brasil.

Contudo, a demanda ainda era muito superior à oferta, e o aumento desta estava vinculado ao aumento da disponibilidade de força de trabalho a ser empregada na extração de látex (FURTADO, 2007). Aumentar a disponibilidade de força de trabalho representava também o aumento da área em exploração. E assim se abriu espaço para que outras zonas tropicais, como a América Central e a África viessem a colocar suas produções no mercado mundial, mas sem ameaçar, ainda, a posição hegemônica e virtualmente exclusiva da Amazônia (SANTOS, 1980; AJAYI, 2010; BOAHEN, 2010). Uma nova alternativa a esse problema começou a ser delineada no início da década de 1870, quando sementes da seringueira foram encaminhadas para experiências no Kew Garden, na Inglaterra (BENCHIMOL, 2009)<sup>19</sup>. À técnica de extração, simples e rudimentar, não havia sido oferecida solução para melhorar a produtividade<sup>20</sup>.

---

<sup>18</sup> O referido decreto foi lido pelo Sr. Joaquim Raimundo de Lamare, presidente e comandante das armas da Província do Pará, a bordo da corveta a vapor *Paraense*, ao noroeste da ilha de Cotijuba. Participaram da cerimônia três vapores da Cia. de Navegação e Comércio do Amazonas, *Belém*, *Soure* e *Inca*, a corveta a hélice *Metheroy*, da frota imperial, o vapor *Odorico Mendes*, da Cia. de Navegação Costeira do Maranhão, e ao vapores do governo *Jurupense* e *Pará*, a serviço da província. Estiveram presentes na ocasião, além do que de mais representativo havia da alta sociedade paraense, representantes de “nações amigas”, tais como França, Portugal, Áustria, Alemanha e Dinamarca (cf. Arquivo Público do Pará, Fundo da Secretaria da Presidência da Província, códice n. 1.408).

<sup>19</sup> Aquela posição pioneira foi suplantada pela borracha asiática quando os resultados positivos das experiências de aclimação da *Hevea* foram aplicados naquele continente, desenvolvendo-se um cultivo racionalizado, que colocou os primeiros lotes à disposição do mercado mundial cerca de 30 anos depois.

<sup>20</sup> Há que se notar que até os dias atuais, na Amazônia e na Ásia, a técnica de extração do látex se mantém a mesma, consistindo na realização de uma incisão na casca das árvores, por onde escorrerá o látex a ser aparado em vasilhame assentado ao final da incisão.

Até lá, o problema foi resolvido com deslocamentos intrassetoriais de mão de obra<sup>21</sup>, além dos deslocamentos intrarregionais de pessoas em direção à região (FURTADO, 2007; SANTOS, 1980; BENCHIMOL, 2009). Na década de 1870, quando as exportações da borracha brasileira ascenderam ao patamar das 6 mil toneladas, a sua estrutura produtiva inicia uma fase de transição. Caracterizava-se pelo que Oliveira Filho (1979) denominou de seringal caboclo, ou o que Costa (2012) preferiu chamar de seringal camponês. Segundo este autor, com o portfólio habitual voltado para a produção de cacau e castanha, a extração da borracha veio compor o rol das atividades levadas a cabo pela população cabocla amazônica. Junto à atividade extrativista, pescavam, empreendiam lavouras de subsistência, com amplo domínio sobre as condições edafoclimáticas regionais. Junto a estas estruturas, oriundas ainda do período colonial, vieram os nordestinos, tangidos por recorrentes períodos de seca, juntarem-se àquele contingente, contribuindo para uma maior especialização na atividade gomífera, ampliando o número de unidades produtivas e a oferta de látex (COSTA, 2012). Contudo, urgia uma solução ao problema da escassez de mão de obra.

### 2.1.1 Oferta de Borracha e Disponibilidade de Mão de Obra

Como comentado, numa fase de transição, até que se estruturasse a nova empresa seringalista, o concurso da migração nordestina veio a aumentar a disponibilidade de mão de obra que se especializou na produção da borracha. Seu ciclo ingressava na fase do auge. Entravam em cena novas relações de trabalho e a nova empresa seringalista que assumia o controle da produção: o seringal empório (COSTA, 2012), ou, como classicamente ficou conhecido, o seringal do apogeu (OLIVEIRA FILHO, 1979)<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> Não se descarta a possibilidade de emprego da força de trabalho escrava na atividade gomífera. Contudo, não foram encontrados dados que pudessem comprovar essa situação. De acordo com Marcondes (2009), que incluiu Cametá na amostra de seu estudo sobre a posse de cativos no Brasil da década de 1870, havia ali 594 proprietários que possuíam um plantel médio de 4,9 escravos. 93,2% dos cativos ali classificados estavam alocados na lavoura. Sendo Cametá um importante centro produtor de cacau e castanha, Marcondes (2009) não deixou de supor, baseado na posse média de cativos, que seu resultado relativamente elevado no conjunto das províncias do Meio-Norte e Pará, foi influenciado pela borracha, além do cacau. Na documentação compulsada para embasar as interpretações dos capítulos posteriores dessa tese, 1 registro hipotecário foi garantido, além de outros bens, com um seringal no rio Uruapiára, contendo benfeitorias e escravos.

<sup>22</sup> Eis as características na nova empresa seringalista, conforme Costa (2012, p. 68-70): o seringal, agora era estrutura especializada na produção de borracha, e elo de uma cadeia; os trabalhadores são imigrantes (os brabos), vivem isolados e não são empregados do seringal, são autônomos, mas desde o início, endividados com o seringalista; o seringal não era uma propriedade fundiária. De acordo com Oliveira Filho (1979, p. 126), no seringal do apogeu as áreas exploradas estavam além das fronteiras do mercado; a mão de obra era quase integralmente importada e o trabalhador ficava isolado; abandonava-se a agricultura para se especializar na produção de borracha, que por sua vez implicava numa elevação da produtividade.

O patamar médio de 7,6 mil toneladas exportadas no primeiro lustro da década de 1880, praticamente dobrou no segundo lustro, alcançando a média de 14,3 mil toneladas, e no ano de 1890 atingiu 15,3 mil toneladas. O crescimento expressivo refletia a vulgarização do processo de vulcanização, amplamente difundido nas economias industriais da Europa e Estados Unidos. Tal fato havia operado na economia da Amazônia como que um constante impulso para ampliar a demanda externa, estendendo a aplicação da borracha a praticamente todos os usos modernos, desde mangueiras, correias e calçados até equipamentos cirúrgicos, artigos esportivos e isolantes térmicos e elétricos (SANTOS, 1980).

Até então, Weinstein (1993) avalia que o mercado da borracha esteve relativamente calmo. Para a autora, seu período mais agitado viria logo após a invenção de J. B. Dunlop, em 1888: a roda pneumática, e a “mania da bicicleta”. Tal evento foi precursor para a definitiva vinculação da indústria automobilística à atividade extrativa da borracha, já no século XX. Na década de 1890, a média das exportações foi de 21,3 mil toneladas, ultrapassando o patamar médio das 34 mil toneladas na década seguinte, com o recorde de 42 mil toneladas na safra de 1912. O crescimento da produção é reflexo ainda do incremento demográfico na Amazônia, derivado em grande parte, da corrente migratória de populações localizadas no nordeste brasileiro, sobretudo na região semiárida, especialmente as com origem no Ceará.

Num exaustivo trabalho sobre colonização e imigração oficial, Muniz (1916) concluiu que até 1889 haviam entrado no Pará 18 mil pessoas consideradas imigrantes, sendo que 17 mil eram cearenses, expulsos pelas secas ocorridas nos anos de 1877-78 e 1888-89. Entre 1889 e 1916, 31,5 mil pessoas haviam se deslocado para lá, parte se localizando na zona da Estrada de Ferro de Bragança, outras zonas do interior e na capital, além dos que seguiram os rumos do Amazonas, do Acre ou, passado algum tempo, retornaram para sua terra natal<sup>23</sup>.

De acordo com Benchimol (2009), apenas a seca de 1877-78 deslocou do nordeste brasileiro 19.910 retirantes, completando 158 mil nordestinos até 1900, o que representava pouco mais de 20% da população da Amazônia naquele ano, contabilizada em 695 mil indivíduos. Furtado (2007) estimou a incrível marca de 500 mil pessoas que se destinaram à Amazônia até o ano de 1900. Santos (1980) calculou que a população ocupada nos negócios da borracha saltou de 5 mil para 31 mil indivíduos entre 1850 e 1870, alcançando a marca média de 124 mil trabalhadores até 1900 e ultrapassando as 190 mil almas empregadas na

---

<sup>23</sup> Note-se que os dados discutidos pelo autor estão referidos às anotações oficiais de contratos de colonização e dos serviços de colocação de imigrantes, ou seja, correspondem às anotações dos programas oficiais de colonização levados a termo pelo governo paraense. Ainda que subestimados para o conjunto do movimento migratório para aquela província, os dados não deixam de captar o incremento populacional ocorrido no Pará.

atividade extrativa até começos da década de 1910, atraídos de outras províncias ou desviados de outras atividades nos diversos setores da economia.

Mesmo que os números não representem a totalidade do fluxo migratório que se dirigiu às zonas extrativistas, se superestimados ou subestimados, tenha ele a origem que tiver, não deixam margens para dúvidas de que houve, de fato, um intenso movimento populacional para ocupar os postos de trabalho na Amazônia. Com esse fluxo, a produção de borracha foi significativamente ampliada, o que contribuiu para explicar o aumento no volume das exportações ao final do século XIX.

Entre 1808 e 1869, as *Estatísticas Históricas do Brasil* (IBGE, 1990) apresentam dados estimados para a população de todas as províncias. Quando verificados os dados que exprimem a evolução demográfica das que formavam a Amazônia até o final do século XIX, percebe-se o quanto a população havia sido incrementada e o quanto a população do Pará tinha significância em relação à do Amazonas (Tabela 1).

**Tabela 1** – Evolução demográfica das províncias/estados produtores de borracha.

Ano	Pará	Amazonas	Acre	Amazônia <sup>1</sup>
1808(a)		96.000		96.000
1819	123.901	19.350		143.251
1823(a)	128.000			128.000
1830	190.000			190.000
1854	207.400	42.600		250.000
1867	350.000	100.000		450.000
1869	320.000	76.000		396.000
1872	275.237	57.610		332.847
1890	328.455	147.915		476.370
1900	445.356	249.756		695.112
1910	783.845	358.695	74.484	1.217.024
1920	992.379	364.709	92.838	1.449.926
1930	1.304.912	413.138	107.511	1.825.561
1939	1.676.592	459.747	122.099	2.258.438

**Fontes:** Período 1867-1869, *Estatísticas Históricas do Brasil* (IBGE, 1990). Período 1872-1910, *Anuario Estatístico do Brasil* (BRASIL, 1916). Período 1920-1939, *Anuário Estatístico do Brasil, Ano V – 1939/1940* (IBGE, s.d.).

<sup>1</sup> Pará, Amazonas e Acre somados. (a) Pará e Amazonas. Tabulação do autor.

A população anotada para a província do Amazonas, em média, não atingia 1/4 da do Pará, sendo que o ano com menor diferença foi o de 1867, que apontou, redondamente, 100 mil habitantes na primeira e 350 mil na segunda. Cumpre esclarecer que para os anos de 1808 e 1823 a população das duas províncias foi contabilizada em conjunto e no ano de 1830 não há dados para o Amazonas. Nesse mesmo período também não há informações sobre Belém e

Manaus. Esta última só veio assim ser denominada na década de 1870, pois até então era conhecida como Barra do Rio Negro<sup>24</sup>.

A população do Amazonas cresceu bastante após 1872 chegando a representar, em média, a metade da população do Pará no auge gomífero, entre 1890 e 1910. A relação entre as populações de Belém e Manaus segue na mesma esteira, sendo que em 1890, a população desta chegou a marcar quase 3/4 da de Belém. Em 1872, a população de Belém era de 61,9 mil pessoas, representando mais de 1/5 da população paraense, que totalizava 275 mil habitantes. Quando a população do Pará alcançou 445 mil habitantes no recenseamento realizado em 1890, a população de Belém sofreu uma baixa de 11,9 mil pessoas e totalizou 50 mil habitantes<sup>25</sup>. Manaus, que em 1872 tinha uma população de 29 mil pessoas, passou a 38,7 mil no ano de 1890. Na realização da contagem de 1900, o Pará mantinha-se com uma população que representava quase o dobro da do Amazonas (445 mil contra 249,7 mil) e a população de Belém seguia na mesma esteira em relação à de Manaus (96,5 mil contra 50 mil). É a partir da análise desses números que Klein (2012) conclui ser Belém o principal polo da economia amazônica, e Furtado (2007) estimou o deslocamento das 500 mil almas para a região, sem contar ainda com o contingente que ocupava o território do Acre, cuja contagem é iniciada em 1908, estimada em 65 mil almas, chegando a contabilizar 107 mil em 1930. Nesse momento, a produção já havia se retraído ao patamar médio das 20 mil toneladas, entre 1921 e 1930, enquanto contribuíam para as exportações a produção com origem nos seringais que eram explorados entre 20 e 45 anos, nos cursos altos dos rios Tocantins, Xingu, assim como no Tapajós, Amazonas, incluídos no roteiro as zonas dos rios Madeira e Mamoré, e dos rios Purus e Envira, no território do Acre, mesmo no rio Mojú, nas proximidades de Belém, enquanto que nas antigas e ainda remanescentes zonas do Pará e do Amazonas, a exploração completava 80 até mesmo 100 anos ou mais, sobretudo na região das ilhas.

Todavia, no período ora comentado, não foi apenas o fluxo de nordestinos que ofereceu mão de obra à pujante economia amazônica. Em meio ao fenômeno das migrações transoceânicas, no qual a urbanização e a industrialização da Europa desempenharam papel de relevo, a corrente que se dirigiu ao Brasil para ocupar áreas pouco povoadas (PETRONE, 2006), chegou a deixar marcas na sociedade e economia da Amazônia.

---

<sup>24</sup> Normalmente, os dados demográficos disponíveis para períodos anteriores ao primeiro censo do Império, realizado somente em 1872, são menos confiáveis. Contudo, foram discutidos a título de ilustração da diferença demográfica entre o Pará e o Amazonas.

<sup>25</sup> É provável que a contagem não tenha considerado os contingentes libertos pelos expedientes de 1871 (Lei do Ventre Livre), de 1885 (Lei dos Sexagenários) e 1888 (Lei da Abolição). Em Belém, o Censo de 1872 anotou 8.847 pessoas como escravos, entre os 61.997 habitantes. Por outro lado, há que se notar que a abertura de novos seringais mais a oeste, na província do Amazonas, tenha carreado boa parte da população, pois enquanto a população de Belém decresceu em 11,3 mil pessoas, a de Manaus foi acrescida de 9,3 mil indivíduos.

Foi ainda na década de 1870 que o governo provincial paraense deu início a uma política sistemática de colonização de áreas consideradas próprias para a atividade agrícola, plantando a “semente da colonização” com a instalação da colônia de Benevides, localizada a cerca de 29 quilômetros de Belém. Vale lembrar que as imigrações estrangeiras no Pará foram patrocinadas pelo governo provincial, tendo como projeto âncora a Estrada de Ferro de Bragança (CONCEIÇÃO, 1990; LEANDRO; SILVA, 2012)<sup>26</sup>. Com a ferrovia, a produção nos núcleos agrícolas teria transporte rápido para a capital, assim abastecendo a cidade e, de lá, mesmo os seringais mais próximos, auxiliando no alívio dos preços dos gêneros alimentícios importados. No período de construção da ferrovia, diversas colônias agrícolas foram fundadas na Zona Bragantina do Pará, com vistas a diversificar a economia da província (CRUZ, 1955; PENTEADO, 1967), então fundamentada no extrativismo<sup>27</sup>. Essas colônias, localizadas nas margens da ferrovia, eram o fundamento econômico desta. Tal política de colonização se estendeu pelas décadas seguintes, todavia sem oferecer as contribuições que dela se esperava, pois boa parte dos imigrantes trazidos para essa região preferiu se dirigir para os centros urbanos, especialmente Belém<sup>28</sup>. O grosso da população que veio a ocupar os campos da zona paraense a esse fim destinada era composto por migrantes nordestinos.

Apesar do movimento migratório internacional, os imigrantes estrangeiros não passam de respingos em meio à massa de brasileiros que ocupou a fronteira da borracha. Por outro lado, as imigrações de estrangeiros na Amazônia, mesmo não sendo significativa sua participação para o total da população regional, têm contornos expressivos nos domínios econômico, técnico, profissional e cultural (BENCHIMOL, 2009; EMMI, 2009).

---

<sup>26</sup> A propósito da menção à Estrada de Ferro de Bragança, outras duas ferrovias foram construídas na Amazônia nos tempos áureos da economia da borracha: a Estrada de Ferro Madeira-Mamoré e a Estrada de Ferro do Tocantins. A “ferrovia do diabo” (FERREIRA, 2008), como ficou conhecida a Madeira-Mamoré, apesar de ter sido projetada na década de 1860 para atender interesses comuns ao Brasil e a Bolívia, especialmente no que se refere ao escoamento de “drogas do sertão” (CAVALCANTE, 2011), e ter iniciado uma morosa marcha de construção na década de 1870, sendo encerrada naquela mesma década sem atingir seu ponto final projetado, só foi concluída após o colapso da economia da borracha, no início dos anos de 1910. A Estrada de Ferro Tocantins, cuja necessidade passou a ser discutida na década de 1870, teve um projeto aprovado em 1882, justificado pelo estímulo que daria ao desenvolvimento da pecuária goiana para servir ao abastecimento do mercado paraense. Contratado o serviço de construção em 1888, foi suspenso na virada republicana, novamente retomado na década de 1890, mas tendo seu primeiro trecho inaugurado apenas em 1905, servindo à exploração de minérios abundantes nos terrenos banhados pelos rios Araguaia e Tocantins (PORTILHO, 2011).

<sup>27</sup> Lembre-se que ao final da década de 1870 a exploração de borracha passara a uma escala significativa, sustentando seu vigor até começos da década de 1910. Na fase do auge, os trabalhadores dos seringais não mais dispunham de um portfólio de atividades, estando especializados na extração da goma elástica, portanto, não mais realizando outras atividades de subsistência, como o cultivo de cereais ou a criação de animais de pequeno porte. O barracão dispunha de todas as mercadorias para satisfazer minimamente o consumo das unidades produtivas – sal, pólvora, cereais, ferramentas, armas, tecidos, medicamentos e tantas outras quinquilharias.

<sup>28</sup> Os programas oficiais de colonização no Pará trouxeram imigrantes de diversas nacionalidades. Todavia, era de origem portuguesa a maior parte desse contingente, seguidos dos de origem italiana e depois pelos espanhóis.

Para os centros urbanos, trouxeram capitais para investimentos em serviços públicos, empréstimos privados e a governos locais, fundaram companhias de transportes, estabelecimentos comerciais, unidades de manufatura, pequenas fábricas de calçados, alfaiatarias, ourivesarias, e desempenharam funções consideradas subalternas, como as de engraxates, jornaleiros, verdureiros, carregadores, estivadores, ferreiros e outras profissões de menor prestígio social (SANTOS, 1980; BENCHIMOL, 2009, EMMI, 2009; FONTES, 2009). Os italianos, especificamente, desempenharam atividades comerciais, principalmente nos ramos de gêneros alimentícios, materiais de construção, joias, confecções e calçados, por vezes produzidos nos próprios estabelecimentos (EMMI, 2009).

Entre os portugueses, maioria absoluta na imigração de estrangeiros para a Amazônia, muitos desempenharam atividades no comércio, onde constituíram, pela experiência acumulada, parte do capital comercial responsável pelo comércio internacional através da importação de mercadorias para o aviamento e abastecimento das casas comerciais das praças de Belém e Manaus, daí partindo para os seringais no interior. De acordo com Benchimol (2009, p. 83-84), os imigrantes portugueses, ligados à atividade varejista, com negócios no comércio, quando lograda ascensão social, dominaram “as casas aviadoras e o comércio de borracha e gêneros regionais, e assim muitos imigrantes eram chamados para aprender seu ofício como caixeiros, balconistas, viajantes e prepostos dos patrões”. Outros, “menos afortunados”, desempenharam atividades outras como as de carpinteiro, serralheiros e mestres de obra, barbeiros, bordadeiras, costureiras, havendo ainda os de “menores posses”, com pequenos estabelecimentos de secos e molhados, mercearias, bares, padarias, açougues. Baseada em sólida documentação, Fontes (2003) aponta o trabalho no comércio como a principal atividade exercida por esses imigrantes. Com o crescimento urbano, os postos de trabalho abertos pelos bancos, casas aviadoras e outros serviços foram ocupados, em parte, por esses imigrantes portugueses, constituindo-se num contingente de significativa importância para a formação do mercado de trabalho em Belém ao final do século XIX (FONTES, 2009).

A atividade gomífera mantinha-se a passos largos em sua expansão. Com seringais cada vez mais distantes de Belém, manter essas regiões supridas dos gêneros básicos de alimentação, vestuário, ferramentas, medicamentos, tornava-se cada vez mais custoso, de modo que o sistema de expedições não era mais suficiente para atender a demanda mundial. A questão do transporte foi superada com a ampliação da capacidade de suporte da navegação nos rios amazônicos, especialmente após 1867, quando os rios da região, e outros importantes rios brasileiros, foram abertos à navegação comercial a todas as “nações amigas”. Das

ferrovias construídas na região, apenas a Estrada de Ferro Madeira-Mamoré estava localizada em zona de produção de borracha, mas só foi concluída quando a economia da borracha mergulhava em sua profunda e irreversível crise. Na questão da mão de obra, a par da parcela de imigrantes internacionais<sup>29</sup>, a migração nacional ofereceu o suporte necessário para atender à crescente demanda mundial, operadora do estímulo externo que produziu condições de aproveitamento dos recursos disponíveis na região<sup>30</sup>. Assim, as duas condições históricas, a saber, o relativo conhecimento sobre a base de recursos naturais da região e a força de trabalho, já haviam sido produzidas soluções ao paradigma extrativista.

Restava ainda uma condição histórica: a penetração do capital na fronteira amazônica. De onde partiu o capital necessário para viabilizar a produção no vale amazônico? Como ele penetra nessa fronteira?

### 2.1.2 O Crédito na Economia da Borracha

A penetração do capital se deu por meio de um sistema de crédito que possibilitou a sustentação do sistema de exploração da borracha extrativa no *rush* da demanda mundial: o aviamento. O aviamento é uma modalidade de crédito simultaneamente para produção e consumo, que consiste basicamente no fornecimento de mercadorias a crédito em troca de gêneros extrativos diversos, numa cadeia de relações que vincula as casas exportadoras localizadas em Belém e Manaus aos produtores localizados no interior da região amazônica e estes ao mercado internacional (SANTOS, 1968).

Essa forma peculiar de financiamento foi base para consolidar as relações de troca na produção extrativa “a partir do contato da sociedade amazônica com um sistema altamente monetizado, qual o capitalismo europeu” (SANTOS, 1980, p. 155). Segundo o autor, por um ajustamento entre os interesses das lideranças mercantis locais aos interesses do mercado

---

<sup>29</sup> Cabe lembrar, ainda, que ao final da década de 1920, a Amazônia recebeu contingentes de famílias japonesas que foram instalados no Pará, no território do atual município de Tomé-Açu, na época ainda distrito do município do Acará, localizado em tradicional zona agrícola. Segundo Muto (2010), até meados da década de 1920, havia 8 famílias japonesas residindo em Belém, que ali chegaram vindas do Peru e de São Paulo, e outras famílias ainda estavam localizadas em Ourém e Capanema. O núcleo colonial de Tomé-Açu, baseado na pequena propriedade policultora e adotando o cooperativismo como sistema de produção, ofereceu significativa contribuição nos domínios econômico, social e cultural (TAFNER JUNIOR, 2010). Até o final da década de 1930, cerca de 2 mil japoneses agregados em 400 famílias haviam chegado ao Pará (MUTO, 2010).

<sup>30</sup> Antes da vulgarização do processo de vulcanização, as aplicações do látex natural pré-vulcanizado na produção de calçados, como levantou Coslovsky (2006), animaram a atividade até o final da década de 1840, mesmo no período das agitações cabanas. A partir daí, a borracha vulcanizada alavancou a atividade extrativa, cuja dinâmica era dominada pelas economias industrializadas, especialmente após o desenvolvimento do pneumático.

internacional, esse mecanismo típico de financiamento deu a sustentação necessária à penetração do capital na fronteira amazônica.

Os produtores, isolados dos mercados de produtos e financeiro, conectavam-se com estes a partir do aviamento, configurando um sistema de “integração econômica e cultural [...] que garante ao comerciante (monopolizador das negociações locais) o controle dos preços das mercadorias e dos produtos primários” (SAMPAIO, 2002, p. 10). Na fase do apogeu, possibilitou a exploração de seringais muito além das fronteiras de mercado, até então relativamente circunscrita às proximidades de Belém, na região das ilhas (OLIVEIRA FILHO, 1979).

Consiste, o aviamento, num modo de produção específico da economia amazônica (SANTOS, 1980), e que Sampaio (2002, p. 9) definiu como uma relação simultânea que encadeia as esferas de comercialização, de crédito e de trabalho, “cujos integrantes trocam mercadorias e produtos para consumo e financiamento da produção”. Essa estrutura tem, no mínimo, 3 ou 4 personagens que se relacionam em extratos distintos, com funções e interfaces bem delimitadas. Seringueiros, seringalistas/aviadores e casas aviadoras/exportadoras compõem a cadeia por onde circula borracha e crédito, raramente dinheiro. Correndo “por fora” dessa estrutura, estão os regatões, uma espécie de “comerciante ambulante que viaja entre centros regionais e comunidades rio acima, comercializando mercadorias para pequenos produtores caboclos e comerciantes do interior em troca de ‘produtos regionais’, agrícolas e extrativistas” (MCGRATH, 1999, p. 57).<sup>31</sup>

No patamar mais baixo dessa estrutura se encontra o seringueiro, extrator de látex e produtor da borracha, que está vinculado por laços paternalistas e de endividamento a um seringalista, o seu aviador. A classe de seringalistas/aviadores pode ter extratos diversos, que dependem das relações que mantém na praça comercial, determinantes, estas, do poder econômico, e, por conseguinte, da capacidade de exploração de seringais. Seringalistas/aviadores locais tanto podem se relacionar com outros aviadores mais bem qualificados nas praças centrais quanto diretamente com as casas exportadoras, responsáveis pela distribuição da borracha no mercado mundial, portanto na outra extremidade da estrutura do aviamento. Independente da posição que ocupem nessa teia de relações, a função dos seringalistas/aviadores é reunir a produção de borracha e despachá-la a alguma praça que as receba, seja no comércio local ou nas capitais, e abastecer os seringais com toda sorte de

---

<sup>31</sup> Cumpre lembrar, de acordo com Costa (2012), que a estruturação do seringal empório não destruiu a estrutura do seringal camponês. Ao passo que foi o seringal empório a estrutura que ampliou as bases de produção da borracha natural amazônica, o seringal camponês se manteve produtivo e ofereceu sua contribuição às exportações, muitos deles comercializando sua produção com os regatões.

mercadorias: ferramentas, remédios, alimentos, tecidos, conservas e quaisquer outros itens que satisfaçam, ludibriem, embriaguem e motivem sua clientela/força de trabalho.

Nessa estrutura, a borracha, produzida pelo seringueiro, sai da floresta e é por ele entregue no barracão do seringal. O barracão constitui-se de unidade contábil-mercantil a qual está ligado o pessoal de administração do seringal, localizada às margens, ou beira, dos rios, onde são comercializadas as mercadorias que abastecem as unidades extrativas. Constitui-se, ainda, em lugar central<sup>32</sup> para folguedos e negócios da comunidade do seringal. A responsabilidade de abastecimento do barracão é do seringalista, proprietário do seringal, que consigna mercadorias junto às casas aviadoras em troca de borracha. O seringalista tem, para cada seringueiro, uma conta de venda, na qual são anotados os débitos e créditos. Os débitos correspondem às retiradas de toda sorte de mercadorias no barracão, enquanto os créditos são obtidos mediante a entrega de borracha. Da relação entre débito e crédito emerge o saldo, que pode ser credor, quando o seringueiro entrega, em borracha, um valor superior ao daquele que retirou em mercadorias, ou devedor, quando a relação é inversa, ou seja, quando retirou um valor em mercadorias que é superior ao valor entregue em borracha. Como controlavam essa massa de trabalhadores a partir do monopólio do abastecimento das unidades produtivas e do monopólio da compra da produção extrativa (COSTA, 2012), seringalistas, ou seus prepostos, controlavam, assim, o preço das mercadorias e da borracha, dificilmente possibilitando ao seringueiro obter, ao final da safra, um saldo credor. Vale lembrar que quando recrutados, seu engajamento nas atividades do seringal já gerava um débito para com o seringalista, pois este, financiando àquele a sua viagem, cobrava-lhe todas as despesas até sua colocação. Tais manobras implicavam na permanência de saldos devedores, que por meios coercitivos de exploração perversa e violenta, constituía-se num mecanismo de imobilização da força de trabalho.

Do barracão, de propriedade do seringalista, a borracha embarcada pode seguir dois caminhos: ou para as praças de comércio local, onde descansa em depósitos de propriedade do mesmo seringalista ou em depósitos de aviadores locais, até surgir a oportunidade de ser embarcada para as praças centrais de Belém ou Manaus, ou direto para estas. Isto dependerá da posição que ocupa o seringalista, delimitada pelo seu poder econômico, que por sua vez, depende da extensão do seringal, determinada pela massa de trabalhadores que pode coagir e explorar. Nesse segundo patamar da estrutura do aviamento, seringalistas de menor prestígio

---

<sup>32</sup> Se por um lado o barracão representa um lugar central nas relações do seringal, o “centro” do seringal é a floresta, e o barracão é a margem daquele centro. Para um debate sobre os conceitos de “centro” e “beira” na fronteira amazônica, ver Velho (1979).

negociavam localmente, enquanto que os de maior poder negociavam nas praças mais importantes.

Nas praças comerciais de Belém e Manaus, a borracha era negociada com as casas exportadoras, responsáveis pela sua comercialização e distribuição no mercado mundial, conformando o patamar superior da estrutura do aviamento. Note-se que a circulação de dinheiro é bastante limitada nessa estrutura, normalmente presente apenas nos extratos mais elevados, quase nunca chegando ao seringal, muito menos ao seringueiro<sup>33</sup>.

Antes mesmo da borracha começar a ter espaço de relevo na economia regional era procurada por países na Europa, especialmente França, Áustria, Inglaterra, Escócia, e pelos Estados Unidos (SANTOS, 1980; COSLOVSKY, 2006), e a prática, desenvolvida pelos portugueses na era colonial (WEINSTEIN, 1993), reforçou a rede comercial especializada na exploração das zonas de produção extrativa, sobretudo nos seringais. Mas de onde partiu o capital que viabilizou a economia extrativista?

Um enfoque para investigar a origem do capital pode ser obtido do estudo de Coslovsky (2006). Ao debater sobre a economia política do abastecimento na Amazônia, o autor recorre a informes que explicitam os projetos antagônicos das elites regionais. Verificou que havia duas visões de futuro bem distintas. De um lado, uma elite composta por negociantes que estavam em busca dos recursos florestais e apoiavam a atividade extrativa, e de outro uma elite formada por proprietários de terras, de onde veio a descender boa parte dos quadros políticos da região, e defendiam um projeto de desenvolvimento regional com base na agricultura racional. Os paradigmas concorrentes, o extrativista e agrícola, expressavam o confronto dos grupos antagônicos na seleção das soluções para os conjuntos de problemas que julgavam relevantes para a sua história. Deixando de lado a questão dos paradigmas tecnológicos concorrentes<sup>34</sup>, vê-se, contudo, que havia uma fração de capital local, formada pelos proprietários de terras locais e uma fração de capital estrangeiro, composta pela massa de aventureiros interessados nos recursos florestais.

A elite formada pelos negociantes estrangeiros dominava a economia extrativista por três motivos: (1) em contato com os agentes exportadores, tinham acesso qualificado aos mercados internacionais; (2) tinham acesso a fontes abundantes de recursos financeiros para aviar o trabalho nas áreas de coleta; e (3) haviam acumulado conhecimento suficiente para operar o sistema de aviamento.

---

<sup>33</sup> Há relatos na literatura de que migrantes nordestinos conseguiam amearhar alguma economia e retornar à sua cidade natal, demonstrando seus anos de prosperidade na Amazônia. Algumas dessas indicações podem ser encontradas em Loureiro (1981), Lacerda (2006), Benchimol (2009).

<sup>34</sup> Para uma discussão ampla sobre o conceito de paradigmas tecnológicos, ver Dosi (1982) e Costa (2009).

O esquema desenvolvido por Santos (1980) supõe que esses agentes estavam, inicialmente, vinculados ao capital europeu ou norte americano. Tinham uma dupla função: exportar a produção extrativa e fornecer mercadorias importadas e crédito aos aventureiros ávidos pelo lucro rápido da atividade extrativa. Vê-se que essa oferta inicial de crédito se manteve dependente de agentes extrarregionais estrangeiros, que se aplicaram ao capital de risco, aos empréstimos a governos locais, e ao financiamento de importações, tornando-se central para a produção de borracha. Com o tempo, o número desses agentes dispostos ao financiamento se expandiu por imitação, ocorrendo divisão de funções, passando os agentes estrangeiros, europeus e norte-americanos, a se especializarem na exportação, deixando a cargo dos portugueses, acostumados à prática do comércio varejista, a importação de mercadorias para o abastecimento do comércio e das zonas de extração. Ocorre que os comerciantes portugueses já haviam desenvolvido um sistema peculiar de financiamento, assumindo os riscos da produção extrativista. Esse sistema era o aviamento.

A interpretação de Santos (1980), de que do estrangeiro partiu o capital inicial para dinamizar a produção ainda nas primeiras décadas do século XIX é reforçada pelo debate levantado por Coslovsky (2006): o grosso da massa de capital investido na Amazônia era, portanto, de origem estrangeira.

É importante reter que essa massa de capitais acumulados contribuiu para a formação de uma poupança interna. Essa poupança, a partir das inovações institucionais ocorridas em meados do século XIX, compôs uma fração dos recursos utilizados como mecanismo de financiamento, disponibilizados por meio do mercado hipotecário. As características dos mercados serão analisadas em capítulos posteriores.

Antes, veja-se o que se processou na cafeicultura, atividade que dominou a vida econômica das províncias do Sudeste, vale dizer, que ditou a dinâmica de expansão da fronteira naquela região e mesmo os rumos da economia brasileira no período em tela.

## 2.2 A cultura do café no sudeste

*Enormes superfícies magnificamente florestadas haviam sido tomadas de assalto pelas lavouras da rubiácea (TAUNAY, 1945, p. 117).*

As províncias do Sudeste brasileiro tiveram como fundamento de sua formação econômico-social a agricultura (PRADO JÚNIOR, 2008; FURTADO, 2007; HOLANDA, 1976). Iniciadas numa trajetória calcada na cultura açucareira assistiram a um esplendoroso desenvolvimento e progresso material a partir do cultivo de café. Desenvolvera-se pelo Sudeste desde o colonial tardio e primeiros anos do império, espalhando-se ainda pela Bahia e Ceará, mas com notável vigor pelas regiões fluminense, da mata mineira e norte e velho oeste paulista.

Quase um século depois do lançamento de suas sementes em terras amazônicas, a preciosa rubiácea, ao patrocinar o avanço pioneiro na mata atlântica e deslocar para o Sudeste o centro dinâmico da economia brasileira, tornou-se o mais importante fruto de riqueza na economia primário-exportadora do Brasil. Pela cultura do café, o Sudeste vinha reafirmando sua importância econômica no plano nacional, depois de suplantando a cultura da cana de açúcar. Desde a década de 1830, o café jamais contribuiu com uma participação média menor que 40% das exportações nacionais, chegando ao início da segunda metade do século XIX com mais de 50% das exportações, mantendo-se nesse patamar por todo o restante do império, sendo que na última década deste, alçou o patamar médio de 65%.

Seu roteiro pelo Sudeste foi iniciado na província do Rio de Janeiro, subindo o vale do Paraíba nas direções de Minas Gerais e São Paulo e tomou o rumo do velho oeste paulista, onde encontrou as melhores condições para manter-se viva e pujante, cobrindo seu território até alcançar, mais tarde, o norte do Paraná<sup>35</sup>. O Rio de Janeiro assumiu a dianteira na produção e exportação do café, além de sediar o novo centro dinâmico da economia nacional, na esfera comercial, administrativa e financeira. A cafeicultura começou a ganhar contornos e relevância econômica em Minas Gerais e São Paulo como resultado da expansão cafeeira pela bacia do rio Paraíba, mas era o Rio de Janeiro o principal centro produtor e exportador.

---

<sup>35</sup> Segundo Viana (1934), o café chegou ao Rio de Janeiro ainda em finais do século XVIII, onde foi cultivado numa chácara de frades Barbadinhos, de lá partindo as primeiras mudas para os primitivos focos de irradiação: São Gonçalo, na zona da baixada, e Rezende, na zona do Paraíba. Foi por esta última que tiveram origem as grandes plantações da mata mineira e dos chapadões paulistas. As informações de Taunay (1939) dão por afirmações incontestes que a rubiácea foi introduzida no Pará por Francisco de Melo Palheta, que a trouxe da Cayena em 1727, e que do Pará, por volta de 1750, numa iniciativa de João Alberto Castello Branco, foi levada ao Rio de Janeiro. Também em finais do XVIII, de acordo com a documentação levantada por Taunay (1939), chegou a São Paulo. Sobre a localidade que acolheu as primeiras mudas não apresenta consenso, mas sugere ter sido a horta dos frades Barbadinhos Italianos o primeiro lugar de acolhida.

Valendo-se amplamente da força de trabalho escrava, ainda na década de 1850 a lavoura cafeeira começou a sentir os efeitos das restrições ao comércio de escravos e seus desdobramentos numa política antiescravista, além do movimento abolicionista, que preocupavam número crescente de fazendeiros em função da imposição do problema da mão de obra. Contudo, até que esse problema se colocasse como imperativo à continuação da expansão, as técnicas de produção, sobretudo nas atividades de preparação do grão para embarque, e os meios de transporte ofereceram soluções efetivas que possibilitaram considerável elevação das cifras de exportação.

Apesar de se manter num patamar relativamente estável em torno de 2,5 milhões de sacas de 60 quilos exportadas entre 1850 e 1866, as receitas com o café saíram da marca de hum mil contos de réis para alcançar 4,6 mil contos de réis na safra de 1865-1866. Mas um problema se impunha ao pleno aproveitamento das possibilidades que se abriam à cafeicultura: a melhoria das técnicas de produção. Segundo Delfim Netto (2009), um importante passo foi dado em 1865, quando uma inovação de ordem merceológica<sup>36</sup> entrou em tela: o empacotamento. Informa este autor que, sendo o café vendido verde e a torra correndo por conta do consumidor, o empacotamento representou a solução de dois grandes problemas: o aroma e o paladar. Tal revolução possibilitou a padronização das misturas em *blends*, que resultavam em paladar específico e a fácil distinção entre as marcas<sup>37</sup>. De outro lado, importantes avanços de ordem tecnológica (MONBEIG, 1984) também contribuíram para a melhoria da qualidade do produto brasileiro, então considerado inferior, porém sem concorrente que ameaçasse sua posição hegemônica no mercado mundial (TAUNAY, 1939). Estavam na ponta dessa revolução máquinas de despolar, secadoras artificiais, classificadoras mecânicas<sup>38</sup>, movidas já com emprego de motores a vapor, como anotou Monbeig (1984).

---

<sup>36</sup> Cumpre esclarecer o leitor que o termo está referido às técnicas empregadas em compra e venda, além de processos de classificação e especificação de mercadorias. Difere, portanto, do termo mercadologia, este referido a estratégias para incrementar a lucratividade empresarial. A inovação à qual se refere Delfim Netto (2009) não foi uma estratégia empresarial com vistas a influenciar o comportamento do consumidor para que preferisse essa ou aquela marca, tarefa específica do *marketing* (mercadologia), mas uma inovação técnica no processo de classificação do café, que permitiu que fosse embalado em diferentes categorias.

<sup>37</sup> Delfim Netto (2009) supôs que a torra caseira feita em pequenas quantidades, resultava em perdas consideráveis. Poderia, então, o resultado do processo de empacotamento agir de modo a diminuir o consumo total de café, haja vista o melhor aproveitamento dos grãos. Mas o autor verificou que a facilidade e comodidade do uso do café empacotado, ao modificar as relações de comercialização, proporcionaram uma elevação no consumo total do café.

<sup>38</sup> Na sua extensa obra *História do café no Brasil*, Taunay (1939), como anotou Monbeig (1984, em nota de rodapé 10, p. 100), oferece descrições riquíssimas sobre processos e maquinismos empregados na cafeicultura. Na obra de Taunay (1939), página 103, vol. V, tomo III: “Os primeiros *apparellhos* empregados para descascar o café e separar o grão dos seus *envoltorios*, haviam sido o simples pilão manual e a peneira [...] Ao pilão sucedera o monjolo, *machina* primitiva, lenta, porém prestante. Por si só representava o trabalho de doze homens, em

Tudo isso concorria para a melhoria da qualidade dos grãos, diminuição dos custos de produção e aumento das rendas de exportação, o que incentivava, cada vez mais, as entradas dos fazendeiros pelos sertões de São Paulo, principalmente em função do esgotamento dos nutrientes do solo dos cafezais do vale do Paraíba. A fronteira com terras de boa qualidade (as denominadas terras roxas) estava aberta e os recursos financeiros necessários a tais investimentos, apesar da elevação dos preços da mão de obra escrava, não representavam custos proibitivos, pois a expansão da frente pioneira, tocada por fazendeiros enriquecidos, colocava a disposição do mercado crescente soma do produto. A exportação média do final da década de 1860 chegou ao nível das 3,2 milhões de sacas de 60 quilos, gerando uma receita de 7 mil contos de réis. O consumo de café havia se vulgarizado na Europa e Estados Unidos (MONBEIG, 1984; DELFIM NETTO, 2009).

Tal era sua contribuição à arrecadação pública que Sá Rego, vice-presidente da província do Rio de Janeiro, relatou, em 1861, ser o imposto do café o principal tributário da receita pública, que nos oito primeiros meses daquele ano já havia arrecadado quase a metade da receita total orçada (RIO DE JANEIRO, 1861). Em 1870, dos pouco mais de 3 mil contos de réis arrecadados com impostos no Rio de Janeiro, 46,6% era proveniente da quota de 4% sobre o café, e no exercício posterior, cuja receita estava no mesmo patamar dos 3 mil contos de réis, ofereceu, o imposto do café, uma contribuição da ordem de 59,9% daquela renda (RIO DE JANEIRO, 1872).

A essa altura, o café já havia atingido Ribeirão Preto, e algumas linhas ferroviárias já contribuía para o escoamento da produção do café, tanto de Minas Gerais quanto do Rio de Janeiro. Considerada economicamente inviável nas áreas mais distantes dos portos de Santos ou do Rio de Janeiro, a cafeicultura foi sobremaneira beneficiada com o avanço ferroviário, e após a construção da estrada de ferro inglesa de Santos a Jundiaí, a expansão dos trilhos em direção ao interior da província foi patrocinada, muitas vezes, pelo capital nacional acumulado na própria cafeicultura (SAES, 1981).

Os produtores do vale do Paraíba paulista e fluminense, da zona da baixada e da mata mineira exportavam café pelo porto da Guanabara. Após os trilhos da Santos-Jundiaí chegarem a São Paulo, em 1866, o café paulista não abandonou o porto fluminense, mas as exportações de Minas Gerais, por ali escoadas, até então o segundo maior produtor do Brasil,

---

igual espaço de tempo [...] Ao monjolo sucedera o bocardo ou *machina* de pilões, no qual cada mão de pilão fazia tanto trabalho, em uma hora, quanto o monjolo em um dia, ou como doze monjolos em oito horas, ou noventa homens no mesmo espaço de tempo.” Na página 107, o autor descreve uma estufa, seu mecanismo de funcionamento e as vantagens na preparação do café, cuja invenção foi atribuída ao Conselheiro Paulo Barbosa da Silva. Tal estufa, informava o autor, custava menos que um escravo, podendo prestar o serviço de 20 deles.

superaram as da província paulista. O café paulista não cessou de ser exportado pelo porto fluminense por que até o arranco observado a partir da década de 1880, os principais tributários de São Paulo estavam localizados nas zonas norte e central, aquela ao longo do vale do Paraíba e esta nos arrabaldes de Campinas (MILLIET, 1941; MONBEIG, 1984).

Com a expansão ferroviária, por vezes à frente da cafeicultura, o problema dos transportes havia sido solvido. Mas os produtores reclamavam da falta de braços para a lavoura. Para resolver tal problema, fazendeiros começaram a experimentar o emprego de mão de obra estrangeira, investindo na imigração de trabalhadores livres, ao mesmo tempo em que empregavam força de trabalho escrava, a custos cada vez mais elevados, dada sua relativa indisponibilidade. Segundo Taunay (1945, p. 128), “processava-se animador *rush* de lavouras novas, a tal ponto que havia a maior escassez de braços, assinalando-se notável animação nos preços cafeeiros”.

### 2.2.1 Transporte e Mão de Obra: A Virada do Velho Oeste Paulista

*Ficavam as tropas dias e mezes suando sangue os pobres conductores escravos, correndo perigos, perdendo-se vidas, até que atingissem os pontos da baixada. (TAUNAY, 1939, vol. 7, p. 37).*

Até meados do século XIX, a região central da província de São Paulo caminhava a passos largos na cafeicultura, pois desfrutava de solo de melhor qualidade em relação à tradicional zona norte. Colocara-se como entroncamento das partidas para o interior (MILLIET, 1941), conseqüentemente ponto de encontro das tropas que desciam do interior com cargas de produtos para exportação. O transporte das safras era feito com emprego de animais, um sistema que além de moroso, custava caro, pois razoável mão de obra era necessária para tocar as tropas, além do que adquirir os animais também não era investimento dos mais simplórios, ocupando, os tropeiros, posição elevada na hierarquia social. Mesmo que na metade do século XIX o café já houvesse penetrado no sertão paulista, produzir café muito além de Rio Claro implicava em custos proibitivos que minguavam ou até não geravam lucros, pois apesar de algumas ferrovias já entrecortarem as zonas cafeeiras no território fluminense, o sistema de transportes regional ainda carecia de eficiência. Coube então à riqueza gloriosa do café trazer ao Brasil suas primeiras ferrovias, segundo Taunay (1939, p. 219), “legítimas estradas do café”, posto que os traçados dos trilhos das principais estradas de ferro foram determinados pela presença da rubiácea.

Uma solução definitiva teve como principal agente, mais uma vez, o empreendedor Irineu Evangelista de Sousa, que, tendo incorporado a Imperial Companhia de Petropolis, meses depois denominada Imperial Companhia de Navegação a Vapor e Estrada de Ferro de Petropolis, inaugurou, a 30 de abril de 1854, com 14,5 quilômetros, a primeira estrada de ferro do Brasil, feito que rendeu ao visconde o título nobiliárquico de barão<sup>39</sup>. Também no Rio de Janeiro, para atender às localidades cafeicultoras do vale do Paraíba, foi construída a Estrada de Ferro D. Pedro II, mais tarde denominada Estrada de Ferro Central do Brasil, irradiando para São Paulo e Minas Gerais<sup>40</sup>.

Embora nas antigas zonas do vale do Paraíba fluminense as ferrovias já estivessem em funcionamento desde meados do século XIX, as exportações do café paulista pelo porto de Santos começaram a se consolidar a partir da safra de 1859-1860, antes, pois, que uma ferrovia ligasse a boca do sertão paulista até aquele porto. Numa proporção pequena, como anotou Taunay (1939, p. 176), mas que já apontava uma tendência crescente, saindo da média de 6,16% no quinquênio de 1852-1857, para a média de 15,72% no período 1867-1872.

Observe-se que a concessão de uma linha férrea entre Santos e Jundiaí ocorreu em 1856, com a promulgação do Decreto n.º 1.759, de 26 de abril daquele ano. Mas os efeitos práticos da concessão só vieram a partir de 1860, através da aprovação do estatuto da Companhia de Estrada de Ferro de Santos a Jundiaí, cujos trilhos tocaram São Paulo em 1866. Segundo Saes (2002), quando esse primeiro trecho foi concluído, a concessão da exploração do serviço havia sido transferida a uma empresa de capital britânico, sediada em Londres. A

---

<sup>39</sup> Cabe ressaltar que essa solução vinha sendo debatida desde a década de 1830, quando o governo central resolveu, através da Lei n.º 101, de 3 de outubro de 1835, conceder favores e direitos às empresas que se organizassem com a finalidade de promover e explorar o transporte ferroviário em terras brasileiras, não tendo êxito até meados da década de 1850. Malogradas foram as tentativas dos empreendedores Frederico Fomm e Thomaz Cochrane, que tendo elaborado estudos, recebido concessões e incorporado empresas, nada de material puderam deixar. Os agentes do capital financeiro mundial não visualizavam condições atrativas para investimentos em obras de tamanha envergadura no Brasil, uma vez que não contavam com garantias suficientes que lhes motivasse ao risco. Não obstante, se por um lado as empresas de Fomm e Cochrane não assentaram sequer um centímetro de trilho, este último, como observou Saes (2002), ao ter solicitado ao governo central a garantia de juros sobre o capital investido na construção da via férrea, ofereceu significativa e definitiva contribuição à solução do problema: em 26 de junho de 1852, por meio da Lei n.º 641, os juros de 5% sobre o capital investido em estradas de ferro estava garantido. E às províncias, coube ainda garantir outros 2%, totalizando garantias da ordem de 7% para as empresas que se aventurassem no empreendimento ferroviário. Note-se que independente desta lei, Irineu Evangelista de Sousa levou a termo a construção da ferrovia, pois a Lei n.º 641, que ampliou os favores e direitos e garantiu juros ao capital investido pelas companhias que se organizassem e levassem a cabo o trabalho de construção de ferrovias, data de 26 de junho de 1852 e o Decreto n.º 987, que concedeu a Irineu Evangelista de Sousa a construção da ferrovia da praia do município da Estrella até a raiz da serra em Petrópolis, data de 12 de junho daquele mesmo ano. O Decreto não garantia juros, e esse benefício só veio a ser concedido após 26 de junho de 1852, data da Lei n.º 641.

<sup>40</sup> A ferrovia ficou conhecida como E. F. Mauá, depois passou à denominação de E. F. Príncipe do Grão Pará (SILVA, 1954). Do ponto inicial em demanda a São Paulo tornou-se a E. F. Central do Brasil. A porção que seguiu em demanda de Minas Gerais e Espírito Santo, mais tarde incorporada pela The Leopoldina Railway Co. Ltd., ficou conhecida como E. F. Leopoldina (VIEIRA, 1954).

conclusão do trecho até Jundiaí em 1877, cerca de 139 quilômetros adiante do porto de Santos, deu à San Paulo Railway Co. Ltd. o monopólio do transporte de mercadorias entre esse ponto e o porto de Santos, pois seus entroncamentos, em São Paulo, Campinas e Jundiaí, eram os únicos receptores, pontos de concentração, portanto escoadouro dos produtos do interior.

Mesmo após a construção da Santos-Jundiaí, até aí a produção seguia em tropas de animais para então embarcar as cargas no trem que as despacharia no porto de Santos (MONBEIG, 1984). Em 1869 o Brasil contava com algumas centenas de metros além dos 736 quilômetros de trilhos, sendo 339 no Rio de Janeiro (Pedro II – 272 km, Cantagalo – 49 km, e Mauá – 18 km) e 139 em São Paulo (San Paulo Railway). A esses embriões logo vieram se juntar as ferrovias do café: estradas construídas por homens ligados a essa cultura e que atenderam as zonas interioranas que a franja pioneira dinamizava. Assim foram fundadas as estradas de ferro das Companhias Mogiana, Paulista, Sorocabana, por vezes à frente da cafeicultura. Segundo Taunay (1939, p. 91),

O café determinara também a abertura dos 139 *kilometros* de Santos a *Jundiahy* em 1867, assim como os 45 de *Jundiahy* a Campinas. Em 1877 tinha esta linha uma extensão de 135 *kilometros* e em 1877 a de 242, e todos em plena zona cafeeira. A *Mogyana* servidora da zona cafeeira tinha a 1º de janeiro de 1888 nada menos que 551 *km.* em *trafego* e 188 em construção. A Rio Clareense, que em 1881 encetava seus trabalhos contava, em 1887, no seu tronco e ramais em *Jahú* e *Araraquera* um total de 264 *km.* em *trafego*. Os *cafesaes* do Oeste haviam determinado a sua construção assim como os da *Matta* de Minas, a da Leopoldina a que se anexara outra linha cafeeira de escoamento de grande importância, a antiga Estrada de Ferro de Cantagallo. Assim a 1º de dezembro de 1888 *possuia* a Leopoldina uma rede de 1.204 *kms.* A Grão Pará, antiga Mauá, com seus 92 *km.*, ainda a *ella* não se anexara. A Sorocabana a principio não atravessava zona cafeeira mas, ia em demanda das terras onde havia ricas lavouras formadas e incipientes como as do Tietê, Botucatu. Contava a 1º de janeiro de 1888, 376 *kms.*”

As mudanças estruturais em curso abriam um amplo campo de investimentos, principalmente com o advento das ferrovias. Parte da riqueza constituída nos cafezais dos 3/4 de séculos passados, dominada por número reduzido de famílias, juntar-se-á sob o signo do grande capital cafeeiro, que “não se define, de imediato, por ser agrícola, industrial, comercial, financeiro. Pelo contrário, apresenta todas essas fazes (sic) ao mesmo tempo” (SAES, 1986, p. 130). Em outro texto, o autor ainda pontuou que esta camada era composta pelos “grandes fazendeiros de café que (em associação com empresários urbanos da cidade de São Paulo) constituiu grande número de empresas nos mais diversos ramos de atividade,

passando a ter parte substancial de sua renda gerada por atividades não-agrícolas” (SAES, 2002, p. 188)<sup>41</sup>.

Mas o trabalho escravo era reclamado pelos que ainda estavam fundamentalmente ligados ao meio rural. No espaço urbano, o mercado de trabalho livre já estava em vias de consolidação<sup>42</sup>. O recenseamento de 1872, no quadro da população da província de São Paulo considerada em relação à profissão, estão anotados 340 mil lavradores, aí incluídos 84,6 mil cativos, ou seja, mais de 3/4 da força de trabalho na lavoura era de pessoas livres. Dos 156,6 mil indivíduos arrolados como escravos naquele levantamento ainda constavam 21 mil (13,15%) classificados como executores de serviços domésticos, 8,7 mil (5,56%) como criados ou jornaleiros, 4,5 mil (2,89%) como operários e 3,3 mil (2,13%) como costureiras, e não foi apontada profissão para 33,8 mil pessoas (21,6%). No Rio de Janeiro (província e município neutro), esses números correspondem 297 mil lavradores, entre os quais 147 mil eram cativos, o que significa quase metade (49,56%) da população relacionada como lavradores. Dos indivíduos recenseados como escravos, que totalizaram 341,5 mil, não tinham profissão definida 100 mil (29,32%), eram dos serviços domésticos 49,9 mil (14,63%), outros 31,4 mil (9,2%) eram criados ou jornaleiros, havia 8,2 mil (2,42%) costureiras e 2,7 mil (0,81%) operários. Esses números informam que a província fluminense tinha uma lavoura marcadamente escravista, em comparação com a província paulista. Enquanto no Rio de Janeiro os trabalhadores cativos representavam quase a metade da força de trabalho aplicada na lavoura, esse percentual foi de apenas 1/4 em São Paulo.

Ao analisar o Brasil escravista da década de 1870, Marcondes (2009) verificou que, na estrutura da posse de cativos do Sudeste, 72,3% dos proprietários possuía um plantel que variava entre 1 e 4 cativos, enquanto que 7,4% possuía entre 10 a 19 cativos, e os grandes plantéis, com mais de 20 escravos, os possuía somente 4,5% dos proprietários. Contudo, estes concentravam 37,5% dos escravos, enquanto que os primeiros eram responsáveis por 1/4 dos

---

<sup>41</sup> O autor observou a atuação desses grupos nos setores ferroviários, de serviços de utilidade pública, no comércio de importação, nos bancos, na indústria, afastando-se de sua origem agrícola e assumindo postura distinta de sua classe de formação frente à política econômica nacional. Saes (2002) anotou ainda a influência capital desses grupos, especialmente os à frente das ferrovias, na formação do mercado de trabalho em São Paulo.

<sup>42</sup> Lamounier (2007) observou que na complexidade da tarefa de construção de uma ferrovia, uma considerável força de trabalho era mobilizada, desde funções especializadas e semiespecializadas, para engenheiros e técnicos, até funções sem qualificação, sendo estes em maior número. Segundo os dados arrolados pela autora, em dezembro de 1861, estavam empregados 2.271 trabalhadores na construção da Santos-Jundiaí, chegando a 2.432 trabalhadores ao final de 1862. De acordo com Lanna (2002), cerca de 2.000 trabalhadores portugueses haviam sido contratados para a execução de serviços naquela ferrovia. Isso indica a dimensão das transformações que estavam a se passar no período de transição do trabalho escravo ao trabalho livre. O setor ferroviário, como pontuou Saes (2002), em 1926 contava 9 mil trabalhadores, um contingente razoável no universo de 200 mil operários no Estado de São Paulo.

cativos. A amostra selecionada para o Sudeste no estudo de Marcondes (2009) revelou que havia 33 casos com plantéis de mais de 100 cativos, 16 dos quais localizados em Bananal, 1 em Taubaté e outro em São Luis, que estavam situados na zona norte da província paulista e 8 em Vassouras, todos no vale do Paraíba, além de 4 em Limeira e 3 em Itu, estes na zona central, no entorno de Campinas. Este, o principal produtor de café de São Paulo até o final do século XIX, viu sua população cativa se elevar a mais de 15 mil almas em começos da década de 1880, registrando um dos maiores contingentes de toda região cafeeira do Sudeste (MARCONDES, 2011).

Os dados levantados por Fontanari (2011) para Casa Branca apontam uma relativa concentração de escravos até a expansão cafeeira, na década de 1870. Entre os inventários *post-mortem* analisados, verificou naqueles da família Villas Boas, um decréscimo do número de cativos entre 1847 e 1881, datas dos inventários de Maria Balbina Monteiro, esposa de José Venâncio Villas Boas, e o deste, respectivamente. Naquele ano, Maria Balbina Monteiro possuía em seu nome 68 escravos, além de animais, carros de boi e terras de fazenda. Em 1854 aquele número de escravos foi contabilizado em 85, enquanto que em 1881 foram arrolados 61 cativos nos autos do inventário de José Venâncio Villas Boas, que entre outros bens apresenta 20 ações avaliadas em 4 contos de réis da Cia. Mogiana de Estradas de Ferro.

Essa estrutura social calcada na lavoura escravista foi aos poucos sendo transformada com a progressiva repressão ao comércio de cativos e os elevados preços que essa força de trabalho tinha alcançado, especialmente em São Paulo. Estavam passando por transformações até mesmo a forma de alocação da força de trabalho na lavoura. A expansão dos cafezais requeria não apenas braços suplementares, mas um maior suprimento de alimentos para dar suporte à mão de obra empregada. Na formação de novos cafezais, era possível fazer consórcios de culturas de cereais, o que mantinha relativa situação de abastecimento aos trabalhadores e eventuais excedentes exportáveis aos fazendeiros. Mas quando o cafezal iniciava sua produção, geralmente até o quarto ou quinto ano do plantio, as culturas de cereais não mais podiam ser empreendidas em consórcio com o café<sup>43</sup>. É somente na franja pioneira que a produção de alimentos não cessará, e dado que nessas zonas se produzia para o abastecimento interno e só eventualmente se exportava algum excedente, elevar-se-iam os

---

<sup>43</sup> Se se mantivesse o plantio consorciado com cereais, decresceria a produtividade do cafeeiro, e mesmo se fosse mantida essa prática consorciada, não tardaria muito a sua inviabilidade, por ocupar espaços necessários à execução das atividades de trato do cafeeiro, que por sua vez ocuparia os espaços necessários ao trato das demais culturas; ao optar pela renúncia total à cultura de gêneros, os fazendeiros deveriam importar alimentos para abastecer as unidades de trabalho; se fossem deslocados trabalhadores para a cultura de gêneros, necessário seria dispor de terra e trabalho para tanto, desviando esses recursos do investimento mais rentável. Tudo isto impunha aos fazendeiros um dilema: renunciar a cultura de gêneros para o abastecimento e importar alimentos, ou deslocar trabalhadores para essa cultura (MONBEIG, 1984).

custos de abastecimento das unidades produtivas mais antigas, e uma solução definitiva ao problema da mão de obra urgia. Impunha-se a necessidade da imigração.

Algumas experiências de colonização com imigrantes europeus já haviam sido levadas a termo na primeira metade do século XIX, mas sem fundamento econômico, as colônias que não se desfizeram, regrediram às “atividades de subsistência” (FURTADO, 2007). Buscava-se, antes de tudo, o povoamento do vasto território brasileiro e a formação de correntes migratórias para o país se constituiu numa necessidade fundamental para a nascente nação (PRADO JÚNIOR, 2008). Outras experiências de caráter particular, como a que foi levada a cabo pelo senador Nicolau de Campos Vergueiro, mediante a contratação de trabalhadores na Europa para a sua fazenda no município de Limeira, com subsídios do governo para o financiamento do transporte desses trabalhadores, alocaram, entre 1847 e 1857, 177 famílias de alemães, suíços, portugueses e belgas, iniciativa que despertou interesse e foi seguida por outros fazendeiros, alocando, estes, mais de dois mil trabalhadores pelo sistema de parceria (PRADO JÚNIOR, 2008; MONBEIG, 1984).

Ao despertar o interesse de outros fazendeiros, a empreitada demonstrava um sucesso inicial. No período compreendido entre 1847 e 1869, ingressaram 218,5 mil imigrantes de diversas nacionalidades no Brasil, sendo majoritária as correntes portuguesa e alemã, 114,8 mil e 33,8 mil imigrantes, respectivamente. Dessa primeira corrente, provavelmente poucos seguiram para as zonas pioneiras, pois apesar da continuada expansão cafeeira, as principais plantações ainda estavam circunscritas às antigas zonas no vale do Paraíba e na porção central de São Paulo. Com contratos de trabalho fundamentados num sistema de parceria, o colono assumia os riscos da produção mediante a renda da lavoura sobre sua responsabilidade, que ao fim e ao cabo resultavam em uma forma disfarçada de escravidão, gerando revoltas como na fazenda Ibicaba do senador Vergueiro (DAVATZ, 1941). Mas, conhecidas na Europa as condições a que estavam submetidos esses colonos nas fazendas de café, trataram os países de proibir a emigração para o Brasil. Após 1862 ocorre um freio no fluxo desses imigrantes, especialmente da Alemanha, que não estancou, mas teve a marcha reduzida para 1/10 do que fora na década passada, retomando alguma significância ao final dos anos de 1860; de Portugal, que teve o contingente diminuído pela metade e manteve-se nesse patamar; e da Bélgica, Suíça e Suécia, tendo mesmo estancado o fluxo a partir de 1864.

O tradicional sistema de colonização havia exposto suas contradições e disfunções, e antes que chegasse ao limite de o governo imperial assumir uma política oficial mediante o compromisso do investimento direto no transporte dos colonos, o que ocorreu em 1870 (uma imigração subvencionada), um novo contrato de trabalho, antes do trabalho assalariado, foi

praticado por meio de um sistema misto, com uma parte fixa, baseada em determinada quantidade de cafeeiros a cuidar, e outra variável, com base nos resultados da safra. Assim, para os cafeeiros em formação, já mais ao interior, veio concorrer um fluxo crescente de imigrantes europeus, que, subvencionados pelo governo central e, depois da proclamação da república, pelos governos estaduais, engajou-se como trabalhadores livres nas fazendas da franja pioneira ou em profissões urbanas (PRADO JÚNIOR, 2008; PETRONE, 2006; LAMOUNIER, 2007).

Após o governo imperial ter passado a sustentar os gastos com o transporte dos imigrantes, que eram encaminhados para ocupar os cafezais mediante os pedidos dos fazendeiros, retomou-se a corrente migratória europeia. No período 1870-1879, o fluxo para o Brasil anotou a chegada de 193,9 mil estrangeiros, sendo que para São Paulo se dirigiram 11,3 mil pessoas, entre as quais 3,4 mil italianos. A partir de então, tem início um fluxo regular de estrangeiros de diversas nacionalidades, mas com predomínio daqueles vindos da Itália.

Junto ao fluxo migratório europeu, crescia o sistema ferroviário, demandando as áreas mais ao interior, beneficiando a atividade cafeicultura. Até 1884, ampliou-se o tráfego ferroviário para 5.708 quilômetros de trilhos, dos quais 1.706 cortavam o Rio de Janeiro, outros 1.457 singravam São Paulo e 662 ligavam as municipalidades de Minas Gerais. Em 1889, havia cerca de 9,3 mil quilômetros de ferrovias em tráfego no Brasil, sendo mais da metade nas zonas cafeeiras (TAUNAY, 1939). Nas décadas de 1870 e 1880, o Brasil foi responsável por uma fatia do mercado mundial de café que oscilou entre pouco mais de 2/5 até 3/5, sendo que na última, após 1882, só produziu pouco menos da metade (48%) na safra de 1887-1888, enquanto a média da década, após aquele ano de 1882 até 1889 foi de algo pouco superior a 56% (TAUNAY, 1939), já no patamar médio das 5 milhões de sacas.

O Rio de Janeiro, pioneiro na produção e exportação de café até a década de 1870, assistiu o esgotamento de suas possibilidades de expansão devido aos limites impostos pelo “fechamento” da sua fronteira (MELO, 2002), e equivalente fenômeno imprimia limites à expansão da cafeicultura na zona da mata mineira (LIMA, 1977). A esses limites, contrapuseram-se as condições ideais para a frutífera penetração da rubiácea nas franja pioneiras paulistas (MONBEIG, 1984), com as amplas possibilidades que se abriram em compasso com a expansão ferroviária. O ritmo de expansão da franja pioneira propiciou à província de São Paulo a dianteira na produção de café, agora suportada pela corrente migratória europeia. Até 1889, anualmente, 44,8 mil estrangeiros, em média, vieram se juntar aos que aqui já estavam, totalizando, no último quartel do século XIX, 802 mil imigrantes,

dos quais 578 mil (72,1%) destes eram de nacionalidade italiana. A população do Sudeste havia alcançado 6,1 milhões de pessoas (Tabela 2).

**Tabela 2** – Evolução demográfica das províncias/estados produtores de café.

Ano	São Paulo	Rio de Janeiro <sup>1</sup>	Espírito Santo	Minas Gerais	Sudeste <sup>2</sup>
1808(a)	200.408	235.079	70.219	350.000	855.706
1819	238.323	510.000	72.845	631.855	1.453.023
1823(a)	280.000	451.648	120.000	640.000	1.491.648
1830	600.000	591.000	74.000	930.000	2.195.000
1854	500.000	1.200.000	51.300	1.300.000	3.051.300
1867	900.000	1.850.000	100.000	1.600.000	4.450.000
1869	850.000	1.530.000	70.000	1.500.000	3.950.000
1872	837.354	1.094.576	82.137	2.102.689	4.116.756
1890	1.384.753	1.399.535	135.997	3.184.099	6.104.384
1900	2.282.279	1.617.600	209.783	3.594.471	7.704.133
1910	2.455.030	2.136.956	340.805	4.479.689	9.412.480
1920	4.628.720	2.736.163	461.386	5.921.182	13.747.451
1930	5.882.554	3.375.848	603.390	6.991.564	16.853.356
1939	7.305.470	4.080.076	771.016	8.086.165	20.242.727

**Fontes:** Período 1867-1869, *Estatísticas Históricas do Brasil* (IBGE, 1990). Período 1872-1910, *Anuario Estatístico do Brasil* (BRASIL, 1916). Período 1920-1939, *Anuário Estatístico do Brasil*, Ano V – 1939/1940 (IBGE, s.d.).

<sup>1</sup> População do Distrito Federal e Rio de Janeiro. <sup>2</sup> População das províncias/estados somadas. (a) São Paulo e Paraná. Tabulação do Autor.

No alvorecer do século XX, Minas Gerais tomou a dianteira ferroviária, com 3.843 quilômetros em tráfego, São Paulo manteve-se na segunda posição, agora com 3.790 quilômetros de vias férreas, o Rio de Janeiro com 2.661 quilômetros de trilhos trafegáveis, aparecendo também o Espírito Santo, com 336 quilômetros, quando no Brasil existiam 16.782 quilômetros de estradas de ferro. As exportações de café alcançaram o patamar médio das 12 milhões de sacas até romper a Primeira Guerra Mundial, tendo o fluxo migratório ascendido à média anual de 86 mil imigrantes, totalizando 1,29 milhão destes. Na média anual estão computados os cerca de 17,5 mil italianos, 13,1 espanhóis e 11,2 mil portugueses que se destinaram a São Paulo, quando começou a arrefecer o fluxo europeu para ceder espaço ao japonês, que no quinquênio seguinte ao conflito mundial, encaminhou a São Paulo um total de 50,5 mil pessoas. Até 1919, São Paulo contava com 6.615 quilômetros ferroviários em tráfego e Minas Gerais com 6.614, enquanto o Rio de Janeiro se manteve relativamente estacionário com 2.794 quilômetros de trilhos e o Espírito Santo praticamente havia dobrado sua rede para 609 quilômetros. Nesse entretempo, o Sudeste concentrou cerca de 60% das linhas ferroviárias do Brasil (IBGE, 1990), sendo as ferrovias de São Paulo os eixos de escoamento do café. Conforme evidenciou Petrone (2006), durante a primeira república, a corrente de

imigração deu suporte tanto ao fornecimento de força de trabalho para a lavoura de café quanto para a promoção do povoamento através do estabelecimento da pequena propriedade.

O Estado de São Paulo havia se transformado e gozava de opulência. Como observou Cano (1977, p. 69),

à medida que a atividade nuclear se ampliava, passou a induzir, crescentemente, o surgimento de uma série de atividades tipicamente urbanas, como a industrial, a bancária, escritórios, armazéns e oficinas de estrada de ferro, comércio atacadista, comércio de importação e exportação e outros requerendo e facultando, ainda, a expansão do aparelho do Estado. No momento em que estas crescessem, uma série de outras, mais vinculadas ao processo de urbanização, também se desenvolveriam: o comércio varejista, os transportes urbanos, comunicações, energia elétrica, construção civil, equipamentos urbanos etc. Quanto mais avançava esse processo, mais interdependentes se tornavam todas essas atividades, gerando uma intrincada rede de conexões econômicas, financeiras e de serviços. (CANO, 1977, p. 69).

Nos anos que compreendem o último quarto do século XIX até o primeiro quarto do século XX, a cafeicultura havia tomado conta da vida cotidiana de muitos municípios do Rio de Janeiro, de Minas Gerais, de São Paulo, especialmente, e até mesmo do Espírito Santo. Deixara, o Rio de Janeiro, de ser o mais importante centro cafeicultor do Brasil, posto tomado por São Paulo ainda na última década do século XIX. Tornara-se, este, o centro financeiro do país. As fortunas construídas no campo, agora estavam reunidas sob o signo do grande capital cafeeiro. Era o café que determinava e delimitava a vida rural e até mesmo o desenvolvimento urbano das cidades. Fortunas sólidas, com raízes fincadas no campo e por ele ainda alimentadas, haviam se voltado para o financiamento da produção rural, mas também à produção do espaço urbano, além de dar sustento a um sólido sistema financeiro capaz de manter pujante a vida rural paulista.

Nas duas primeiras décadas da república o Sudeste teve sua população incrementada em 3,3 milhões de pessoas, sendo a corrente migratória europeia a maior tributária desse aumento. A rede ferroviária saltou de 3,8 mil quilômetros em tráfego para incríveis 16,6 mil quilômetros, aumentando em quase 5 vezes sua extensão. As correntes migratórias deram conta de transpor o problema da força de trabalho e o domínio da base de recursos naturais. Resta ainda arguir sobre a estrutura de crédito que viabilizou a penetração do capital e deu suporte à expansão da cafeicultura no Sudeste.

## 2.2.2 O Crédito na Economia do Café

*Como não houvesse credito agricola, nem arremedo disto no Brasil, a força das circunstancias fez com que o commissario de café se desdobrasse em banqueiro. (TAUNAY, 1939, p. 39).*

Formar os cafezais implicava em atividade de intenso e imenso labor, desde a derrubada e queimada das matas, com aproveitamento das madeiras valiosas, destocamento, preparo do solo, até que finalmente se pudesse plantar o café. E até os primeiros resultados, não cessava a labuta, pois as primeiras colheitas ocorriam no 4º ou 5º ano da formação do cafezal. Formar e manter a lavoura requeria capital, cuja disponibilidade para fazer girar a máquina da fazenda era pouca, visto que a maior parte dos cafeicultores imobilizava-o em terras, imóveis e escravos. A cafeicultura havia se expandido sobremaneira, antes que se formasse o grande capital cafeeiro. Aliás, o grande capital cafeeiro é o resultado dos ciclos de acumulação possibilitados pelo avanço da frente pioneira no território paulista.

A estrutura institucionalizada da última década do século XIX foi antecedida por uma teia de relações financeiras que permitiu a penetração do capital no oeste do Estado de São Paulo. Essas relações se estruturaram a partir do comissariado. Sem crédito agrícola e com um sistema bancário deficiente, “eram os comissários os banqueiros dos lavradores” (TAUNAY, 1945, p. 173)<sup>44</sup>. O comissariado era, pois, o mecanismo de aparelhamento da cafeicultura. Uma categoria de crédito pessoal através do qual as casas comerciais que recebiam o produto do interior adiantavam recursos aos fazendeiros, para que estes pudessem desenvolver os trabalhos nas fazendas<sup>45</sup>. Esta estrutura predominou até por volta do final da década de 1880, desempenhando, o comissariado, papel de relevo no financiamento agrícola. Conquanto tenham quebrado e mesmo desaparecido algumas casas comissárias menos sólidas nos momentos de crise, por exemplo, quando da baixa dos preços em começos da década de 1880, quando se deu a abolição, ou na primeira década do século XX (TAUNAY, 1939; CANO, 1977), não significa, entretanto, o completo desaparecimento do comissário, que ainda antes

---

<sup>44</sup> O mesmo Taunay (1939) comentou que em meados do século XIX, até que a prática do comissariado fosse institucionalizada, os intermediários, assim denominados os precursores dos comissários, eram fazendeiros localizados nas proximidades dos portos exportadores, entre eles os de Caxias, Estrella, Mangaratiba e Magé. Nesses centros convergentes da produção interior, muitos fazendeiros haviam constituído casas comerciais e alugado armazéns.

<sup>45</sup> Apesar de constituir uma espécie de fundo operacional para o pagamento das atividades anuais (carpas, colheita, abastecimento de produtos diversos – sal, pólvora, tecidos, medicamentos), havia comissários com possibilidades de financiar a própria formação dos cafezais e a compra de escravos. Segundo Taunay (1939, vol. 7, p. 44), essa modalidade de crédito foi “um esboço do crédito agrícola”.

da abolição havia passado a sofrer a concorrência direta dos exportadores<sup>46</sup>. Dotados de melhores condições financeiras e de maior disponibilidade de capital, os exportadores passaram a enviar emissários aos fazendeiros, comprando-lhes, mediante pronto pagamento, lotes de café. Eliminadas, assim, as figuras intermediárias do comissário, do ensacador e do corretor, aumentavam-se as possibilidades de ganho com a colocação do produto no mercado internacional<sup>47</sup>.

Diversos estudos sobre o crédito na cafeicultura ofereceram contribuições seminais para o entendimento de sua estrutura. Destaquem-se, além do clássico estudo de Saes (1986), as recentes abordagens solidamente desenvolvidas por Teodoro (2006) e Fontanari (2011), consolidadas por Tosi, Faleiros e Fontanari (2011) como de extrema relevância para analisar essa estrutura de financiamento da cafeicultura paulista a partir do último quarto do século XIX<sup>48</sup>.

O estudo de Saes (1986) é dedicado a analisar o surgimento do sistema de crédito que deu suporte ao desenvolvimento da cafeicultura e à formação dos bancos na economia paulista. O autor anotou que formas primitivas de crédito pessoal, entre elas o crédito disponibilizado pelo comissariado, foram progressivamente cedendo espaço à formação do sistema que disponibilizava crédito impessoal, bancário, na economia paulista. Mesmo contando com a formação de bancos em meados do século XIX, parte do crédito rural era disponibilizado por comissários. Se antes agiam como intermediários entre produtores e exportadores recebendo comissão pelas vendas, a tendência de aumento da complexidade dessas relações fez com que os comissários passassem a adiantar recursos aos fazendeiros, recursos estes destinados às mais variadas necessidades, desde a formação de cafezais até mesmo à compra de escravos. Capitalistas e fazendeiros abastados também realizavam empréstimos como modo de complementação de renda. Por outro lado, taxas de juros

---

<sup>46</sup> Cano (1977) alerta que os comissários desempenharam papel no financiamento da cafeicultura até a metade da década de 1910, quando irrompeu a Primeira Guerra Mundial. Teodoro (2006) verificou, no mesmo período, a atuação e a importância desses agentes em Franca.

<sup>47</sup> Não foi passivamente que os comissários e ensacadores assistiram a essa situação. Para resistir às investidas dos exportadores, criaram uma associação com o fim de transpor as dificuldades que em comum enfrentavam com a queda dos preços nos anos iniciais da década de 1880. Não cabe aqui analisar a influência exercida pelo Centro de Lavoura e Comercio no setor cafeeiro, mas cumpre anotar que naquela década realizaram, inclusive com apoio do governo central, diversas exposições em países europeus (França, Inglaterra, Holanda, Rússia) e americanos (Estados Unidos e Canadá), a fim de promover o grão brasileiro da preciosa rubiácea.

<sup>48</sup> São de relevo, ainda, as contribuições de Pires (2006) e Almico (2009), os dois tratando da questão do crédito em Juiz de Fora, Minas Gerais. Contudo, o trabalho de Pires (2006) analisa o crédito sob uma perspectiva de capital-função, destacando as condições de financiamento que resultaram na transformação estrutural da economia local. Almico (2009), por sua vez, ao analisar as relações de crédito em Juiz de Fora, traça o perfil característico do mercado de crédito local, verificando as origens de credores e devedores e buscando apreender seus comportamentos. Auxiliam, portanto, na compreensão da estrutura do crédito que financiava atividades agrícolas diversas, especialmente a cafeicultura.

elevadas e prazos curtos para o pagamento dos empréstimos sacrificavam os fazendeiros, gerando conflitos e reclamações por parte destes.

O trabalho de Teodoro (2006), ancorado em vasta pesquisa documental para identificar as condições dos contratos, os extratos de atuação dos agentes e o tipo de relação que caracterizava os empréstimos, elucida a dinâmica de financiamento de diversos setores econômicos em Franca, especialmente o setor cafeeiro. Aí, nas operações de crédito, prevaleceram as relações pessoais, predominando os credores e capitais locais.

Após arrolar dados de fontes documentais diversas e apoiado numa perspectiva braudeliana para abordar a história econômica de Casa Branca, Fontanari (2011) observou como os espaços da vida material (marcado pelas permutas que visam a manutenção da existência dos seres), da economia de mercado (local de trocas de excedentes produzidos no patamar anterior, da vida material), e da economia mundo (local de participação privilegiada no qual se concentram os capitais) se entrelaçam na teia de relações de crédito à cafeicultura. Identifica, igualmente, as relações pessoais como dominantes da oferta de crédito local.

Por meio do que chamam “edifício teórico braudeliano”, Tosi, Faleiros e Fontanari (2011) investigaram modalidades de crédito na cafeicultura e verificaram uma hierarquização dos contratos de empréstimos onde o crédito nos núcleos especializados da cafeicultura de São Paulo estão subordinados ao grande capital cafeeiro, do mesmo modo que este se subordina aos principais centros do capitalismo mundial.

Percebe-se, assim, que os personagens envolvidos nessa cadeia tinham funções e interfaces bem delimitadas, desde o colono, que era o produtor direto de café; passando pelos fazendeiros, sendo pequenos, médios ou grandes proprietários de terras; comissários, agentes comerciais que adiantavam somas de capital para custear o trabalho nas fazendas em troca da produção; os ensacadores, responsáveis pela mistura dos tipos de café recebidos em seus armazéns; os corretores, elo que punha o café à venda aos exportadores, este o último degrau, daí partindo para o mercado mundial<sup>49</sup>.

Seguindo a abordagem dos autores, no patamar mais baixo dessa cadeia se encontram produtores e fazendeiros<sup>50</sup>. A partir da noção de personalismo de Holanda (1976), Fontanari (2011) chamou essa modalidade de “crédito de vizinhança”, no qual verificou que os laços

---

<sup>49</sup> Cano (1977) observou semelhanças nas estruturas de crédito das praças do Rio de Janeiro e São Paulo. Assim, considera-se que a configuração da cadeia de crédito na cafeicultura segue padrões semelhantes: colonos, fazendeiros, comissários, ensacadores, corretores e exportadores.

<sup>50</sup> Note-se que até 1888, o complexo cafeeiro vai se caracterizar pela existência da lavoura escravista em paralelo com as experiências de colonato e de trabalho livre nas fazendas de café. A depender do fazendeiro, no patamar inferior poderiam estar os colonos ou trabalhadores assalariados, ou então escravos juntamente com trabalhadores assalariados. Seja qual for o arranjo, interessa reter que o patamar inferior da cadeia do crédito corresponde à esfera da produção, onde são objetivadas as condições da vida material.

familiares e afetivos são uma constante nas relações de crédito que estabelecem credores e devedores. Normalmente, pouco dinheiro circulava nesse patamar e a maioria das relações de crédito ocorria sem o intermédio de uma instituição oficial. Estão incluídos nesse patamar os pequenos cafeicultores, detentores de propriedade ou posses de terra, que por vezes necessitavam recorrer a mecanismos de crédito local em função da “debilidade do sistema, que em muitos casos não preenchia o seu papel de fornecer crédito agrícola aos fazendeiros de menor porte [...], e, portanto, não disponibilizavam linhas de crédito especiais aos pequenos lavradores nos bancos e outras agências institucionalizadas existentes” (TOSI; FALEIROS; FONTANARI, 2011, p. 404).

Em um patamar acima estão situadas as relações travadas entre agentes locais e regionais e agentes que atuavam diretamente na praça de São Paulo, conectando o campo e a cidade. Encontram-se, em relacionamento, comerciantes, atacadistas e varejistas locais e regionais, fazendeiros, comissários, sociedades agrícolas. Fornecia-se crédito em dinheiro e mercadorias aos fazendeiros e comerciantes varejistas do interior, ou seja, oferecia-se suporte ao comércio e à lavoura. Pagava-se com o produto das safras. Da cidade para o campo, encaminhavam-se os produtos manufaturados e semimanufaturados nos centros mais desenvolvidos. Do campo para a cidade, café e gêneros agrícolas diversos para abastecer os mercados urbanos. O acesso a mecanismos institucionalizados de crédito é mais frequente, mas apenas para reduzida parcela dos agentes nesse patamar. Embora fosse a grande propriedade a regra da franja pioneira (MONBEIG, 1984), Fontanari (2011) e Tosi e Faleiros (2011) observam que a melhor representação do complexo cafeeiro vem a ser o mosaico, predominando um cenário diverso, onde coexistiam propriedades de variados tamanhos. Aí, contudo, os agentes mais importantes, de grosso calibre, pertencentes aos extratos médio e alto do grande capital cafeeiro é que podem contar com o capital disponibilizado por institutos de crédito, daí pulverizando para seus domínios locais. Esses agentes empreenderam variadas estratégias para a obtenção de crédito, inclusive a concentração de terras e imóveis rurais em sociedades agrícolas, alavancando o potencial de captação de empréstimos, por vezes utilizando seus fundos de reserva para se arriscar em operações de natureza financeira (TOSI; FALEIROS; FONTANARI, 2011). Mas, de acordo com os autores, o “manancial” do crédito para a cafeicultura eram as casas comissárias. Como observou Teodoro (2006, p. 116), em Franca, a maior parte das operações de financiamento tinha como nó central a figura do comissário, que sem a associação “a usuários locais [...] não lograriam estender sua influência sobre as localidades do interior”. Em Casa Branca, os comissários atuavam mais diretamente (FONTANARI, 2011).

Chega-se, então, ao patamar superior dessa cadeia, onde estão situados os agentes do extrato privilegiado do grande capital cafeeiro, as grandes fortunas formadas na lavra do café, mas voltada para atividades diversas, sem, contudo, desvincular-se da terra por completo. Em contato com bancos e sociedades comerciais e financeiras internacionais, os agentes do comércio mundial, constituíam “um clube de poucos participantes” (TOSI; FALEIROS; FONTANARI, 2011, p. 410). Ao tempo que esse seletivo grupo diversifica sua base de investimentos, espalhando-se pelos diversos setores que compõem o complexo cafeeiro, ampliam suas possibilidades de rendimentos, controlam a política, monopolizam as trocas, dominam os circuitos que percorrem tanto as mercadorias quanto o capital, ou seja, a produção, a comercialização e o financiamento.

Mas de onde partiu o capital inicial? Taunay (1939, p. 53) sugere uma resposta:

*Como consequência lógica e natural das antigas relações entre a colônia e a metrópole, relações que haviam subsistido vivazes, embora um tanto diminuídas de importância, após a independência do Brasil, manteve-se o comércio, inteiramente em mãos de portugueses [...] Por isto não seria de espantar que, até meados do século XIX, o comércio luso-brasileiro estivesse entregue a gente pouco instruída que emigrara, com fito único de enriquecer, e depressa. (TAUNAY, 1939, p. 53).*

A classe comercial fluminense, dominada por indivíduos de nacionalidade portuguesa, havia conseguido acumular capital em monta não desprezível. Mas os brasileiros, segundo o autor, apoiado em relatos de um viajante holandês que veio ao Brasil nos anos de 1880, estavam articulados em torno das comissões dos produtos da lavoura (café, algodão), de tecidos e carnes secas. O relato é contraditado pelo próprio viajante, alertou Taunay (1939), posto que havia anotado que aos brasileiros, “muito indolentes, por natureza”, era preferível algum emprego mal remunerado ao labor na indústria ou comércio, se não possuíssem capital que os alçasse à lavra da terra. Junto a estes, atuavam ingleses, franceses, alemães e belgas, especializados na importação.

De acordo com os estudos de Fontanari (2011) e Tosi; Faleiros e Fontanari (2011), eram as “moedas fortes” o sustentáculo da estrutura de financiamento da cafeicultura paulista. Essas moedas fortes, como dizem os autores, são a libra, o franco e o dólar. Deduz-se, portanto, que a massa de capitais que azeitava as engrenagens da lavoura era fundamentalmente internacional. Coligindo com os relatos de Taunay (1939) sobre os agentes do comércio na praça fluminense, e com a percepção de Cano (1977), a respeito da semelhança entre os sistemas de financiamento na cafeicultura paulista e fluminense, pode-se

inferir que o capital que dinamizava uma, agia também na outra, sendo as conclusões dos autores generalizáveis para toda a zona cafeeira.

Embora Tosi; Faleiros e Fontanari (2011) considerem que o capital de origem internacional fosse a base de sustentação da estrutura de financiamento da cafeeira, especialmente por ter, de fato, protagonizado investimentos em diversos ramos de negócios, tais como ferrovias e serviços urbanos (iluminação pública, bondes elétricos, bancos), é notório que a acumulação proporcionada pela lavoura, canavieira num primeiro momento, e cafeeira em seguida, sedimentou as bases da poupança interna.

Essa massa de capitais, assim como no caso da economia da borracha, também serviu como mecanismo de financiamento, com alguma fração aplicada no mercado hipotecário, inclusive frações do grande capital cafeeiro. Voltar-se-á ao mercado hipotecário paulistano em momento oportuno.

Até aqui, em linhas gerais, as formas peculiares de financiamento das atividades inerentes à produção de borracha e café foram conceitualmente abordadas. Tratou-se, ainda, de lançar algum olhar sobre as origens dos capitais que viabilizaram sua expansão, chegando-se à conclusão preliminar de que a maior parte adveio de fontes privadas, e que, acumuladas, formaram uma poupança interna, disponível para ser negociada no mercado de crédito. Sendo a hipoteca um importante título de crédito privado, uma abordagem histórica a partir da análise empírica desse tipo de empréstimo pode oferecer alguma luz ao processo de financiamento às atividades desenvolvidas naquelas fronteiras. Proceder a uma comparação entre os mercados de crédito hipotecário em Belém e São Paulo, cidades que polarizavam os negócios das economias da borracha e do café, respectivamente, trará novos elementos para a discussão sobre a diferenciação de suas trajetórias.

Antes de adentrar nas questões específicas do crédito hipotecário e comparar as praças das cidades de Belém e São Paulo, tarefa específica dos Capítulos 3 e 4, respectivamente, um panorama a respeito da evolução das formas de crédito e da formação do mercado financeiro no Brasil ajudará a situar aquela modalidade dentro de um contexto mais geral da História econômica.

### 2.3 Crédito pessoal como alternativa de financiamento

Dadas as dificuldades em se conseguir empréstimos às atividades rurais por meio de instituições bancárias no mercado brasileiro, ainda em formação, formas alternativas de obtenção de recursos para viabilizar a produção extrativista e agrícola foram empreendidas no Brasil. O aviamento e o comissariado, formas específicas de financiamento, estruturaram-se de modo a permitir que seringalistas e cafeicultores, respectivamente, conseguissem reunir algum capital para encetar os trabalhos de exploração econômica nas respectivas fronteiras da borracha e do café. Nessas cadeias de crédito, instrumentos específicos alcançaram certo vigor. Mas posto que carregados de traços personalistas<sup>51</sup>, à base da confiança mútua, operar com garantias sólidas e consistentes era condição fundamental para sustentar o sistema.

Três dispositivos publicados em 1850 estão nas raízes do marco institucional do mercado de crédito brasileiro. A Lei Eusébio de Queiroz, ao buscar coibir o tráfico ultramarino de escravos, contribuiu para que capitais fossem disponibilizados e aplicados em outros investimentos. A Lei Geral de Terras, ao definir as regras para o reconhecimento da propriedade privada, deveria auxiliar na ampliação de um mercado imobiliário, enquanto o Código Comercial, que havia previsto a hipoteca de bens de raiz como forma de assegurar a execução de obrigações ou dívidas entre partes negociantes, instituiu as normas para disciplinar a constituição e atuação dos agentes comerciais que negociavam nas praças brasileiras.

Esse pacote institucional deu origem a um movimento regular e crescente de solicitações para a formação de sociedades empresariais. Todavia, muitas das empresas autorizadas não se constituíram, e os poucos bancos formados, entre eles o novo Banco do Brasil, organizado sob a liderança de Irineu Evangelista de Sousa, não se dispunham a negociar créditos para as atividades rurais, concentrando suas aplicações em operações de débito e crédito de prazos curtos. Mesmo o Banco de Crédito Rural e Hipotecário, criado em 1853, tinha uma carteira com pequena parte do capital investido em crédito hipotecário, atuando preferencialmente na zona urbana carioca (SOARES, 1865b; HOLANDA, 1976; GUIMARÃES, 2007; MARCONDES, 2014).

---

<sup>51</sup> Para um debate sobre o personalismo como traço característico das relações sociais no Brasil ver Faoro (1998) e Holanda (1976). Faoro (1989, p. 412), por exemplo, fala que sendo o comissário um “necessário elo entre a plantação e a exportação”, faz as vezes de um “traficante” que age na base da confiança, posto que vê nos fazendeiros a figura de um parente ou amigo, e completa: “a relação pessoal só desaparecerá com a emergência, no Rio de Janeiro e nas capitais, das casas bancárias, impersonalizadoras dos vínculos entre devedor e credor”. Numa discussão recente, Fontanari (2011) talhou o conceito de “crédito de vizinhança”, observando as relações de personalismo e compadrio que permeavam os contratos de empréstimos entre agentes locais no município de Casa Branca, São Paulo.

Em função do rápido circuito que percorria o capital investido em atividades comerciais ou manufatureiras, em relação às atividades rurais, preferível e mais seguro era investir naquelas, pois nestas, a mora na restituição dos empréstimos não oferecia as vantagens de curto prazo que interessavam aos capitalistas. Assim reclama o cafeicultor fluminense Werneck (1857, p. 4):

a agricultura, fixando-o [o capital/LMLL] no solo, o tolhe e *retrahe* por longo prazo, e *rehavendo-o* por *fracções mínimas e annuaes*, se vê colocada na impossibilidade de *restitui-lo* com a celeridade que lhe é ordinariamente imposta, e que seria mesmo por *ella* desejada.

No seu estudo, Werneck (1857) apontava, entre os grandes entraves ao crédito rural, (1) o risco para os empréstimos de longo prazo, (2) a impontualidade no reembolso do capital mais os juros, e (3) a morosidade em se obter as obrigações e garantias contratadas, quando, em casos extremos, o credor apelava para processos judiciais, sendo que ao final destes, ambas as partes saíam à míngua: o credor arcando com grande prejuízo e o devedor quase sempre arruinado<sup>52</sup>.

Por aquela época a cafeicultura atravessava uma séria crise de baixa produtividade por conta de uma praga que vinha assolando os cafezais. Apesar das exportações já terem superado a barreira das 3 milhões de sacas em duas oportunidades, o patamar médio de 2,8 milhões de sacas estava em declínio<sup>53</sup>, com receitas da ordem de 50 mil contos de réis. Faziam-se sentir também os primeiros efeitos da Lei Eusébio de Queiroz, uma vez que a escassez do trabalho escravo não era compensada por trabalho livre em igual proporção<sup>54</sup>. Nesse contexto, Taunay (1939, p. 154) avaliou que “ninguem podia oferecer mais fortes garantias aos capitalistas do que o lavrador com suas terras, gado, *machinas*, escravos e colheitas”. Mas nem mesmo os altos prêmios requeridos nos contratos hipotecários

<sup>52</sup> Comenta Werneck (1857) que normalmente, quando um lavrador, ofício que gozava de elevada consideração e prestígio social, necessitava de capitais, recorria aos amigos, com os quais mantinha relações mais ou menos íntimas. Assim, acionar os meios jurídicos para reaver empréstimos era uma situação extrema, não sendo feita sem embaraços de parte a parte, especialmente ao credor, um usurário que provocaria a ruína de um respeitado senhor.

<sup>53</sup> As exportações de café haviam alcançado o patamar das 2 milhões de sacas na safra de 1846-1847, gerando uma receita de pouco mais de 21 mil contos de réis. Nas safras de 1854-1855 e 1856-1857, quando havia superado a barreira das 3 milhões de sacas, as receitas se elevaram a 48 mil e 54 mil contos de réis, respectivamente. Mas as exportações declinaram até voltar à marca de 2 milhões de sacas na crise de 1864, com os mesmos 54 mil contos de resultado financeiro. As exportações retomaram o crescimento após a crise bancária de 1864, superando e sustentando o patamar médio das 3 milhões de toneladas após a safra de 1866-1867, com receitas já na casa dos 70 mil contos de réis.

<sup>54</sup> As imigrações estrangeiras estavam arrefecendo em função das condições de trabalho no Brasil, e os países de origem desses imigrantes, sabendo de tal fato, logo se apressaram em fazer cessar a emigração nos primeiros anos da década de 1860.

inclinavam os capitalistas a se arriscarem nessa seara. Soares (1865b) comenta que os valores captados por meio das hipotecas eram excessivamente taxados, com juros médios em torno de 18% anuais, havendo contratos que praticavam juros da ordem de 30% e até 60% anuais. De sua parte, Werneck (1857, p. 17) já havia colocado que “nenhum meio se *offerece* com atavios de gravidade, segurança e *exito*, senão a garantia *realizada* e consolidada pela *hypoteca* de bens *immoveis, indeleveis e perduraveis*”<sup>55</sup>. Nesse compasso de agravamento de situação crítica à cafeicultura, reclamava-se da necessidade de mais crédito para a lavoura.

Por outro lado, a atividade extrativista, a de maior relevo para a região Norte, não sofrera os efeitos da tentativa de por fim ao comércio ultramarino de escravos africanos, pois naquela atividade, ainda na fase das expedições, recrutavam-se índios, caboclos e outros trabalhadores para a coleta dos produtos florestais. Além disso, parte de sua carência de força de trabalho para ampliar a produção vinha sendo suprida de forma cada vez mais intensa com o fluxo migratório de nordestinos. As tradicionais zonas de produção agrícola é que passaram a sofrer tais pressões, diminuindo a produção de cana de açúcar e outros gêneros alimentícios<sup>56</sup>. Tão grande era a crise instalada na lavoura das províncias do Norte que estas passaram a exportar escravos<sup>57</sup>. As exportações de borracha cresceram até 1855, quando marcaram 2,8 mil toneladas, saindo do patamar médio das 1,5 mil toneladas exportadas no quinquênio 1850-1854, para girar em torno de 1,9 mil toneladas entre 1855-1859, indicando que a economia da borracha se expandia ao sabor de uma retração das atividades agrícolas<sup>58</sup>. A partir da década de 1860 as exportações de borracha retomam uma trajetória de crescimento, alcançando resultados de 3,6 mil contos de réis nos anos da crise bancária de 1864. Fato curioso é que a propriedade fundiária nas zonas extrativistas da Amazônia não assumia a mesma importância que tinha na zona cafeeira. Isto terá reflexo nas garantias dos empréstimos hipotecários e ajudará a explicar a maior concentração de imóveis urbanos como garantia dos contratos na região Norte.

Na passagem entre as décadas de 1850 e 1860, debatia-se no senado uma reformulação na legislação hipotecária, com vistas a oferecer garantias mais sólidas ao crédito agrícola e

---

<sup>55</sup> Os dados arrolados Soares (1865b), oportunamente discutidos mais a frente, demonstraram que no segundo lustro da década de 1850 as propriedades e imóveis privados deram suporte a uma considerável medida dos valores transacionados por meio de operações hipotecárias.

<sup>56</sup> Albuquerque (1894).

<sup>57</sup> Segundo Soares (1865b, p. 227), depois de cessado o tráfico ultramarino de africanos, “a emigração de escravos do norte para o Rio de Janeiro se elevou a 27.441, isto é, os que *forão remetidos*, para serem vendidos nos *annos* de 1852 a 1859, porquanto muitos outros *vierão* em companhia de seus senhores, que aqui não se *achão comprehendidos*. [...] Cumpre observar que a maior parte desses escravos *forão* vendidos nas províncias do norte para saldar dívidas dos lavradores”.

<sup>58</sup> Apêndice B – A Ascensão Extrativa e o Declínio Agrícola.

sanar os embaraços judiciais. Mas Werneck (1857) havia avaliado que não era apenas um novo marco institucional hipotecário o indutor da canalização de capitais à agricultura. Para que a hipoteca pudesse se consolidar como um instrumento seguro e garantidor do crédito rural, não bastavam apenas, na avaliação daquele observador, a sumarização do processo executivo, o estabelecimento do sistema de amortizações anuais como forma de minimizar os efeitos da impontualidade e o lastreamento dos contratos por meio de bens de raiz. Além daquelas condições, outra era de fundamental importância: a criação de estabelecimentos intermediários, de estabelecimentos de crédito, como os bancos<sup>59</sup>, com os quais haveriam de se entender credores e devedores, despersonalizando o crédito pessoal, livrando ambos de constrangimentos embaraçosos. Vale registrar que Luiz Peixoto de Lacerda Werneck, além de integrar a diretoria do Banco de Crédito Rural e Hipotecário, era um notável cafeicultor fluminense, o que auxilia na explicação de seus apelos à criação de estabelecimentos de crédito para oferecer suporte à lavoura.

A reforma hipotecária ocorreu na década de 1860, mas permaneciam restritos os empréstimos à lavoura, especialmente por meio de bancos. De outro lado, a iniciativa de incentivar a constituição de novos estabelecimentos bancários que ofertassem crédito agrícola por meio da garantia de juros, não havia surtido o efeito esperado. Como observou Marcondes (2014), a Lei n.º 1.237, de 24 de setembro de 1864, que estabeleceu as novas bases para os empréstimos hipotecários, e o Decreto n.º 3.453, de 26 de abril do ano seguinte, que regulamentou aqueles empréstimos, deram maior publicidade às hipotecas, com um registro mais organizado. Contudo, a expansão se deu aos poucos, ganhando maior dimensão só ao final do século XIX. A essa altura, os agentes do crédito já haviam se adaptado às novas condições de financiamento, sendo as hipotecas utilizadas como mecanismo de proteção dos valores emprestados<sup>60</sup>.

Até o final do império, como observou Saes (1986), o crédito hipotecário sofrerá duras críticas. Mesmo após a abertura da carteira dos bancos ao crédito hipotecário, praticando

---

<sup>59</sup> Note-se que o Banco de Crédito Rural e Hipotecário já completava 4 anos de operação quando foram aprovadas as aberturas do Banco Comercial e Agrícola, no Rio de Janeiro, além de outros 4 bancos, no Rio Grande do Sul, em Pernambuco, no Maranhão e na Bahia. Organizados como bancos de depósito e com direito a emissão, tais prerrogativas foram estendidas ao Banco de Crédito Rural e Hipotecário. Até abril de 1859, outros 16 bancos haviam sido aprovados, mas apenas 6 foram instalados em São Paulo, Sergipe, Ceará, Pará, Pernambuco e Rio de Janeiro (Cf. SOARES, 1865a).

<sup>60</sup> Em um aprofundado estudo, no qual discute o desenvolvimento do mercado de crédito privado no Brasil, Marcondes (2014) observou que nas bases sobre as quais se formou aquele mercado estavam traços personalistas. Ao pontuar a respeito dos marcos institucionais do mercado de crédito na economia brasileira, desde o período colonial, passando pelas tentativas de constituição de bancos e casas comerciais no império, até os dispositivos que institucionalizaram o crédito hipotecário em meados da década 1860, o autor evidenciou as dificuldades enfrentadas por fazendeiros para obter recursos para dinamizar a produção agrícola dentro de um sistema formal, o qual se instituiu a partir dos empréstimos pessoais.

condições melhores, pois cobravam juros menores e estipulavam prazos maiores que os usualmente praticados, os embaraços que Werneck (1857) havia pontuado imprimiam, ainda, dificuldades à vulgarização dessa modalidade de crédito. Viu-se que os agentes ofertantes do crédito extorquiam juros da ordem de 18% até 60% anuais, em prazos curtos. Os bancos ingressaram no mercado cobrando taxas entre 5% e 9% anuais, e estipulando prazos de até 20 anos (SAES, 1986). Contudo, o autor anotou, entre as dificuldades enfrentadas pelos fazendeiros que demandassem crédito hipotecário dos bancos: (1) o reduzido numerário disponibilizado, sendo que para o restante do montante do empréstimo eram emitidas letras hipotecárias, muitas vezes cotadas abaixo dos seus valores nominais; em decorrência disto (2) os devedores tinham que arcar com os custos de colocação das letras no mercado, que em alguns casos, por estarem as letras cotadas abaixo de seus valores nominais, acabavam por elevar a taxa real dos juros do empréstimo.

Da parte dos credores também foram observadas reclamações em relação ao crédito hipotecário. Conforme previa a legislação hipotecária, os empréstimos não deveriam exceder 50% do valor dos bens ofertados em garantia. Se houvesse o acaso do credor, por falta do compromisso do devedor, decidir executar a dívida por meios judiciais, um moroso processo haveria de se concluir até que se resolvesse a pendenga. O regulamento previa a cláusula de adjudicação forçada. Tal dispositivo obrigava os credores a aceitarem os bens ofertados em garantia. Ao final, muitas vezes, o credor ainda tinha que devolver ao devedor a diferença entre o valor da garantia (bens imóveis ou outros) e o valor do crédito. Assim, para muitos capitalistas, de acordo com Saes (1986), o crédito hipotecário acabava por se constituir num mau negócio, pois não raro os credores, ao terem que devolver a diferença entre o valor do crédito e o valor do imóvel, avaliados judicialmente, acabavam pagando mais caro que o que efetivamente valiam no mercado. Desse modo, Schulz (1996) percebeu que tanto se apropriar quanto se desfazer desses bens não era tarefa das mais fáceis. Segundo o autor, no período de expansão cafeeira, especialmente após a construção da Santos-Jundiaí, a terra representava um custo muito baixo ao agricultor, uma vez que não havia mercado para elas. Escravos também poderiam figurar entre as garantias hipotecárias. Mas dado que poderia morrer, fugir ou ser vendido sem a permissão do credor, apresentava-se como uma garantia deveras desvantajosa. Com tais indicadores, o autor chega a concluir que a legislação hipotecária brasileira tornava impossível a execução de hipotecas de bens rurais, o que implicava num estado que denominou de “iliquidez crônica” (SCHULZ, 1996, p. 35).

Apesar do novo marco institucional hipotecário ter buscado incentivar o crédito agrícola, esse mercado não foi de pronto expandido. O crédito de longo prazo, adequado à

lavoura cafeeira, esperou até a década de 1870<sup>61</sup> para que pudesse ser operado com mais intensidade por instituições financeiras, especialmente por meio do Banco do Brasil. Marcondes (2014) observou que este havia aberto sua carteira a essa modalidade de crédito logo nos anos seguintes à reforma hipotecária, mas só começou a atuar mais vigorosamente na década de 1870.

Com vistas a incentivar instituições financeiras a ingressarem nesse mercado de modo mais expressivo, o Decreto n.º 2.687, de 6 de novembro de 1875, concedeu garantias de juros aos bancos que fossem fundados em conformidade com a Lei das Hipotecas. De acordo com Marcondes (2014), tal medida, ao incentivar a formação dos bancos de crédito real, buscou atender a demanda dos fazendeiros por mais crédito para a lavoura. Apesar do dispositivo ter instituído novo marco para o surgimento de bancos, estes demoraram até a década seguinte para se instalar, pois os problemas da mora da execução judicial das dívidas desestimulava as instituições. Uma tentativa de solução a essa questão veio com o Decreto n.º 3.272, de 6 de outubro de 1885. O texto legal abolia a cláusula de adjudicação forçada e estendia o rol dos bens que poderiam fazer parte das garantias da hipoteca: colheitas pendentes, produtos agrícolas, animais, máquinas. Contudo, o atrativo não resolveu o problema do crédito à lavoura (SAES, 1986), mas favoreceu a expansão do crédito hipotecário (MARCONDES, 2014). Ao final, Perissinotto (1993, p. 185) resume a questão do crédito da seguinte maneira: “a maioria dos empréstimos feita só a curto prazo, ausência de empréstimos para a produção, capital escasso demais para ser imobilizado a longo prazo e ausência sistemática de uma política de crédito que sanasse essa situação”. Em meio a tais questões, oferta-se um panorama regionalizado do mercado hipotecário no Brasil.

### 2.3.1 O Crédito Hipotecário no Brasil: uma visão regional

Naquele momento, o Sudeste já havia se tornado o centro mais dinâmico da economia brasileira. A cafeicultura, generalizada no vale do Paraíba fluminense e paulista, ocupando terras da mata mineirada e da região central de São Paulo, no entorno de Campinas, em solos de uberdade superior àqueles do vale do Paraíba, atingiu, com sua marcha pioneira, o velho oeste paulista. Gerava, com as exportações, receitas no patamar dos 60 mil contos de réis. A cultura açucareira, apesar de sua tendência geral declinante no Nordeste, ainda era

---

<sup>61</sup> Cabe lembrar que na Amazônia, os empréstimos de curto prazo atendiam aos agentes do extrativismo, e os bancos que operavam na praça de Belém já atuavam no mercado hipotecário naquela década, como se verá na análise empírica feita no Capítulo 3.

proeminente e guardava seu status de segunda mais importante para a economia brasileira, graças à razoável produção da região Sudeste. Entre os anos de 1855 e 1859 estava atravessando um período de recuperação, contribuindo com um valor médio que girava em torno de 1/4 das exportações nacionais<sup>62</sup>. Na região Sul e pelo território de Minas Gerais, a pecuária e a economia de abastecimento interno matinha a dinâmica de oferta de animais para o transporte de mercadorias na região cafeeira, além do que, as províncias do Sul mantinham relações comerciais com os vizinhos Uruguai e Argentina. Há de se notar que no período, a exportação de couro era a terceira mais relevante da balança comercial brasileira, e a pecuária da região Sul era uma importante tributária dessas exportações. A região Norte, extrativista por excelência, participava com as exportações de cacau e borracha, que juntas superavam as exportações de fumo, cultura esta que tinha um bom desempenho em solos paraenses. Por último, relativamente isolada dos mercados mais dinâmicos, a região Centro-Oeste, que teve uma participação importante no virtuoso ciclo da mineração, ancorou seu desenvolvimento na pecuária, principal motor de sua economia em meados do século XIX (MARCONDES, 2009).

Uma configuração do mercado hipotecário nesse período pode ser visualizada no estudo elaborado por Soares (1865b). O quadro da dívida existente nas províncias brasileiras, consolidados para o período de 1855-1859, quando foram negociados 67,9 mil contos de réis, oferece uma aproximação às características gerais do mercado (Tabela 3).

Como era de se esperar, o quadro reflete a participação regional na configuração da economia brasileira do período. A região Sudeste concentrou a maior parcela do montante transacionado, perfazendo quase 3/4 do valor total, seguido da região Nordeste, que negociou quase 1/5 daquele valor. A região Sul ocupou o terceiro lugar nas transações hipotecárias, totalizando 7,9% do valor total. Com menos de 2/100 estava a região Norte e com ínfimos 0,27%, a região Centro-Oeste. Daquele montante negociado, 2/5 foram garantidos por meio de hipotecas rurais, em torno de 1/3 por hipotecas urbanas e pouco menos de 1/4 com bens diversos.

---

<sup>62</sup> Gráfico 1, p. 26.

**Tabela 3** – Dívida hipotecária do Brasil por região (1855-1859). Valores nominais em mil-réis (1.000).

Região	Tipos de Hipotecas			Total
	Urbana	Rural	Bens diversos	
Norte	843.519 (1,24%)	287.907 (0,42%)	111.031 (0,16%)	1.242.457 (1,83%)
Nordeste	4.984.734 (7,34%)	5.014.641 (7,39%)	2.066.265 (3,04%)	12.065.640 (17,78%)
Sudeste	16.042.667 (23,64%)	20.479.867 (30,17%)	12.468.107 (18,37%)	48.990.641 (72,18%)
Sul	1.840.408 (2,71%)	1.538.136 (2,27%)	2.010.941 (2,96%)	5.389.485 (7,94%)
Centro-Oeste	102.517 (0,15%)	8.208 (0,01%)	74.070 (0,11%)	184.795 (0,27%)
Brasil	23.813.845 (35,1%)	27.328.759 (40,3%)	16.730.414 (24,6%)	67.873.018 (100%)

Soares (1865b, p. 226). Valores entre parênteses representam a relação entre a categoria e o total. Tabulação do autor.

Com relação aos tipos de garantia, as configurações regionais são bem distintas. Dado que a vida econômica brasileira estava fundamentalmente atrelada ao campo, era de se esperar que a maior parte das garantias aos empréstimos hipotecários daquele período fosse oferecida por meio de imóveis rurais. Estes garantiram pouco mais de 2/5 dos valores negociados, constituindo-se a forma de garantia mais importante para o financiamento hipotecário. Num período em que o desenvolvimento urbano ampliava as possibilidades de atração do capital internacional<sup>63</sup>, os imóveis urbanos lastrearam 1/3 dos valores tomados em empréstimos (Tabela 4).

Nas regiões Sul e Norte, os imóveis rurais garantiram algo em torno de 1/4 dos valores contratados, enquanto na região Centro-Oeste apenas uma parcela de pouco mais de 4/100. Esses valores refletem a insegurança da propriedade fundiária rural nas províncias centrais e dos extremos do país, de modo que nas regiões Norte e Centro-Oeste os imóveis urbanos garantiram mais da metade dos contratos de hipotecas. A região Sul apresentou uma configuração bastante diversa das demais. Sendo uma região de intensa atividade pecuária e com uma dinâmica econômica calcada no abastecimento do mercado interno, a categoria de garantias que teve maior importância foi a de bens diversos (na qual podem se incluir escravos, animais, maquinismos, acessórios, móveis e utensílios), seguida pela de imóveis urbanos e por fim os imóveis rurais.

<sup>63</sup> As primeiras ferrovias construídas no Brasil, localizadas no Rio de Janeiro e em Pernambuco, a inauguração da navegação a vapor pela Amazônia, por exemplo. Tudo isso concorria para a expansão da indústria manufatureira, do comércio, da agricultura, do extrativismo, para o aumento do volume de negócios e das relações comerciais que possibilitaram o intercâmbio mais eficiente entre as províncias, e do país e suas regiões com os países centrais da economia mundial.

**Tabela 4** – Participação das categorias de garantias das hipotecas no total de cada região (1855-1859).

Região	Urbana	Rural	Bens diversos	Total
Norte	67,9%	23,2%	8,9%	100%
Nordeste	41,3%	41,6%	17,1%	100%
Sudeste	32,7%	41,8%	25,4%	100%
Sul	34,1%	28,5%	37,3%	100%
Centro-Oeste	55,5%	4,4%	40,1%	100%
Brasil	35,1%	40,3%	24,6%	100%

**Fonte:** Soares (1865b, p. 226). Tabulação do autor.

Em relação às regiões que ocupam espaço central na discussão dessa tese, o Sudeste garantia pouco mais de 2/5 dos valores negociados em hipotecas rurais, pouco menos de 1/3 em hipotecas urbanas e 1/4 do montante era garantido com bens de natureza diversa. Já a zona de extração da borracha apresentou uma conformação bastante diferente. As hipotecas urbanas eram mais importantes, perfazendo mais de 2/3 dos valores negociados, enquanto que as hipotecas rurais pouco superaram a marca de 1/5, e as garantidas com bens diversos quase marcaram 9/100 da dívida hipotecária nas províncias do Norte. Note-se que o Norte é a região que apresenta maior taxa de imóveis urbanos e a segunda menor taxa de imóveis rurais como garantidores dos empréstimos hipotecários. No Sudeste estavam concentrados quase 3/4 dos valores hipotecados, sendo a praça fluminense a mais dinâmica, enquanto no Norte o montante representava menos de 2/100 do total, com o Pará concentrando mais de 9/10 dos recursos ali negociados.

Cumprе salientar alguns pontos que explicam a maior importância das hipotecas urbanas no Norte. A base da economia da região era a atividade extrativista. Na recente província do Amazonas, por exemplo, o presidente provincial Manoel Clementino Carneiro da Cunha comentou que o desenvolvimento da agricultura ali era “nulo” (AMAZONAS, 1861, p. 43). No quadro elaborado pelo presidente para demonstrar a evolução das atividades comerciais da província entre os anos de 1853 e 1860, apenas constavam, como itens não extrativos, além de gêneros derivados da pecuária, o tabaco, a farinha e o café. Os principais produtos exportados em 1853 eram, em ordem de importância, o pirarucu, seguido da salsa parrilha, depois tabaco, óleo de copaíba, castanha, manteigas de ovos de tartaruga e de peixe boi e só então surge a borracha. Em 1860, quando a borracha assumiu a dianteira das exportações, o tabaco se colocou na oitava posição e o café havia contribuído com menos da metade do que havia sido exportado em 1853. Note-se que em função da rala população existente na região, as expedições de coleta ainda se constituíam na principal forma de obtenção desses recursos. Para tanto, era apenas necessário o conhecimento a respeito da

localização de tais gêneros, a capacidade de arregimentar mão de obra, e de algum capital para financiar as expedições. Dispor da propriedade rural não fazia parte dessa equação. Assim, caso algum indivíduo quisesse se aventurar na faina extrativista, dispondo de conhecimento sobre a base de recursos naturais e tendo capacidade de recrutar trabalhadores, a forma mais segura de obter o capital necessário seria a disposição de bens imóveis urbanos, que garantiria ao credor o retorno do capital emprestado por meio de hipotecas.

De outro lado, produzir café implicava, necessariamente, na possibilidade de dispor de imóveis rurais. Contudo, para obter crédito em um mercado relativamente pequeno, como era o mercado hipotecário brasileiro, para além da necessidade de garantir os empréstimos com bens, na base dos contratos estavam fatores como a amizade, os laços de parentesco e compadrio, a lealdade pessoal. Segundo North (1998, p. 9) esses fatores “estabelecem limites ao comportamento dos atores, além de reduzir a necessidade de grandes gastos com especificações e mecanismos de execução contratual”. Como visto, Werneck (1857) pontuou que os imóveis rurais tinham a qualidade de oferecer sólidas garantias aos credores, embora muitos deles, usurários e rentistas, não tivessem habilidades para o trato agrícola, como já se pontuou a respeito dos percalços provocados por uma eventual inadimplência. Desse modo, tendo o Sudeste uma economia assentada em bases agrícolas, era de se esperar que os imóveis rurais, onde se desenvolviam aquelas culturas de grande relevância social, fossem os principais meios de garantir empréstimos hipotecários. Além disso, em meados do século XIX, a cafeicultura dominava a vida econômica das províncias do Sudeste e se colocava como a força principal da economia do império, representando mais da metade dos resultados financeiros obtidos pelas exportações<sup>64</sup>. Esse fato ajuda a explicar a maior concentração do mercado hipotecário naquela região, em relação às demais, evidenciando que a zona cafeeira fazia o papel de vetor dominante da configuração do mercado hipotecário nacional.

Após esse panorama regional do mercado de crédito hipotecário brasileiro em meados do século XIX, outros dados encontrados nos *Anuários Estatísticos do Brasil* possibilitam inferências sobre o seu desenvolvimento, ou melhor, visualizar outro ponto de sua trajetória. Todavia, há um interstício de 50 anos entre os dados arrolados por Sebastião Ferreira Soares (1865b) e aqueles publicados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, antes como Diretoria Geral de Estatística (BRASIL, 1917). Com base nessas duas fontes, percebe-se que apenas discretas modificações ocorreram na configuração regional do mercado hipotecário ao longo do século XIX (Tabela 5).

---

<sup>64</sup> Vide Gráfico 1, p. 26.

**Tabela 5** – Configuração regional do mercado hipotecário brasileiro (1855-1909).

<b>Região</b>	<b>1855-1859</b>	<b>1909</b>
Norte	1,8%	6,6%
Nordeste	17,8%	12,3%
Sudeste	72,2%	73,0%
Sul	7,9%	7,3%
Centro-Oeste	0,3%	0,8%
Brasil	100%	100%

**Fontes:** Período de 1855-1859, Soares (1865b); Ano de 1909, *Anuario Estatístico do Brasil* (BRASIL, 1917). Tabulação do autor.

As movimentações continuavam concentradas no Sudeste, e a queda nas operações no Nordeste foi acompanhada por uma elevação na participação do Norte. Há que se notar que esta região seguia uma trajetória de ampliação de sua participação nas exportações nacionais, com a colaboração da economia da borracha, enquanto que a cultura da cana de açúcar, característica marcante da economia nordestina, continuava sua longa marcha de declínio. As regiões Sul, com 7,3% de participação, e Centro-Oeste, com 0,8%, mantiveram-se relativamente estacionárias.

A par da relativa estabilidade na configuração regional do mercado hipotecário brasileiro, as características internas de cada região se diferenciaram substancialmente, especialmente em relação às categorias de garantias. Soares (1865b) apontou as hipotecas rurais, urbanas e de bens diversos<sup>65</sup>. Nos *Anuários Estatísticos do Brasil*, as categorias arroladas distinguem apenas as hipotecas urbanas e rurais, pois pelo novo regulamento, máquinas e acessórios e outros bens existentes no imóvel hipotecado aderiam ao contrato. Desconsiderando os bens diversos, na tabela seguinte (Tabela 6) é possível perceber a evolução nas importâncias dos imóveis urbanos e rurais como forma de garantir os empréstimos.

---

<sup>65</sup> É importante lembrar que os dados levantados pelo autor estão referidos a um período anterior à reforma hipotecária, ocorrida na década de 1860, e que na categoria de bens diversos, entre outros, poderiam ser incluídos escravos.

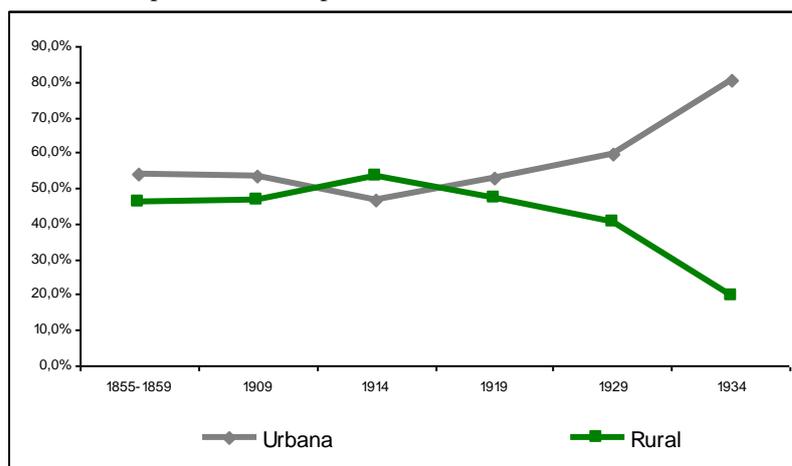
**Tabela 6** – Participação das categorias Rural e Urbana nas garantias dos empréstimos hipotecários nos séculos XIX e XX, por Região.

Região	1855-1859		1909	
	Urbana	Rural	Urbana	Rural
Norte	67,9%	23,2%	61,2%	38,8%
Nordeste	41,3%	41,6%	61,0%	39,0%
Sudeste	32,7%	41,8%	53,0%	47,0%
Sul	34,1%	28,5%	44,3%	55,7%
Centro-Oeste	55,5%	4,4%	29,5%	70,5%
Brasil	35,1%	40,3%	53,7%	46,3%

**Fontes:** Período de 1855-1859, Soares (1865b); Ano de 1909, *Anuario Estatístico do Brasil* (BRASIL, 1917).  
Tabulação do autor.

Para o conjunto do país, apesar de sofrerem pequeno incremento, as hipotecas rurais estavam por trás de algo em torno de 2/5 dos valores negociados, e as urbanas ganharam importância, movimentando mais da metade dos valores emprestados, o que reflete sobremaneira a dinâmica do mercado de crédito da região Sudeste. Embora a maior parte do crédito ali negociado fosse garantida por imóveis urbanos, o crescimento da taxa de hipotecas rurais pode ser explicado pelo avanço da cafeicultura sobre o território paulista, especialmente após ter alcançado as áreas de terras roxas, importantes ativos com recursos fundamentais para a produtividade cafeeira. Com exceção das regiões Sul e Centro-Oeste, onde a pecuária se colocou como importante ramo das economias regionais desde meados do século XIX, nas demais regiões as hipotecas urbanas garantiam mais da metade dos empréstimos. Note-se que essa categoria, na região Centro-Oeste, sofreu uma considerável redução, alterando totalmente a configuração do século XIX, quando as hipotecas urbanas eram mais importantes que as rurais. Esse fato pode ser explicado pelo avanço da pecuária sobre as áreas de cerrado. Nas regiões Norte e Nordeste, as hipotecas urbanas representavam quase 2/3 dos empréstimos. O Norte foi a região com menor taxa de hipotecas rurais, fundamentalmente por sua tradição extrativista. Como a atividade não requeria a propriedade privada da terra, os direitos de propriedade rurais pouco definidos tornaram os imóveis urbanos no meio mais seguro de garantir dívidas, implicando numa “não ruralização” do crédito hipotecário, como se observou nas regiões Centro-Oeste, Sul e Sudeste. O Gráfico 2 evidencia o crescimento da importância das hipotecas urbanas.

No século XX, as hipotecas de imóveis rurais continuaram a crescer em importância até superar os 2/4 dos valores negociados em 1914, ano no qual 335 mil contos de réis foram negociados nas praças brasileiras por meio de 13 mil contratos de empréstimos hipotecários. Até 1929 o número de contratos subiu a 29 mil, movimentando um montante de 1,5 milhão de contos de réis, sendo os imóveis rurais a garantia de 40% desse valor.

**Gráfico 2** – Importância das hipotecas urbanas e rurais nos séculos XIX e XX.

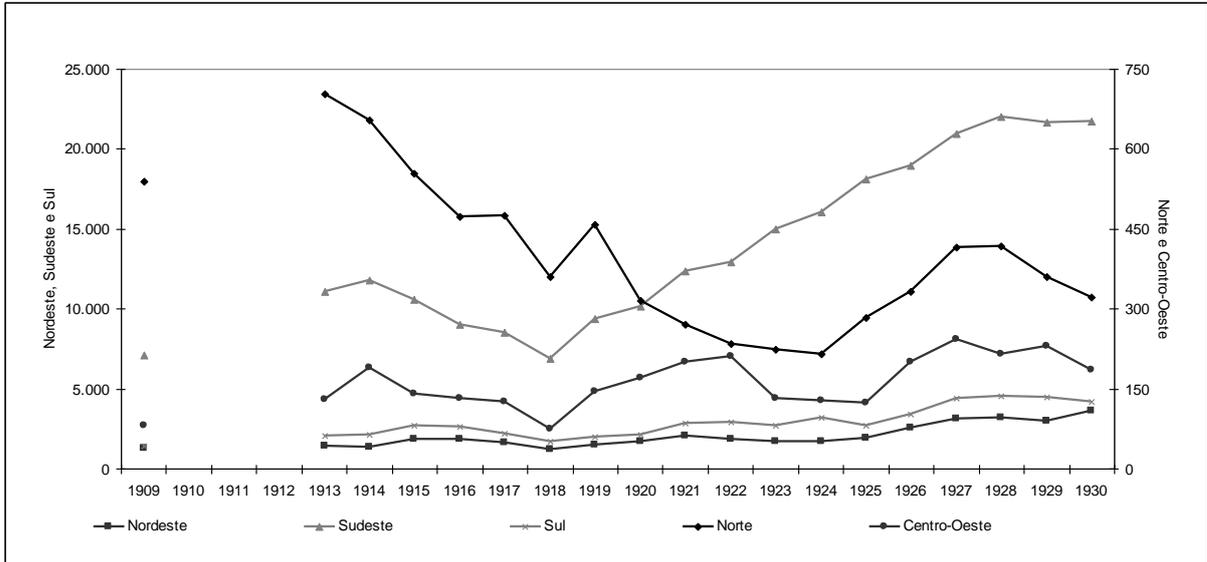
**Fontes:** Período de 1855-1859, Soares (1865b); Período 1909-1934, *Repertório Estatístico do Brasil* (IBGE, 1986, p. 62). Tabulação dos dados e elaboração do autor.

Os dados publicados no *Anuario Estatístico do Brasil* (BRASIL, 1917) possibilitam também visualizar determinadas características mais específicas, como os tipos de agentes que negociavam nas praças regionais. Para o ano de 1909 foram enumerados como credores os particulares, a frente de 92,5% dos registros e 82,5% dos valores emprestados, e os estabelecimentos de crédito, que emprestaram 17,5% dos recursos aos demais 7,5% dos devedores. Em todas as regiões, o grupo de credores de maior importância foi o de particulares, sendo que no Nordeste, os estabelecimentos de crédito tiveram destacada participação, emprestando 37% do montante negociado na região. Na região Sul, os estabelecimentos de crédito foram responsáveis por pouco mais de 1/5 dos valores emprestados. No Centro-Oeste, todos os contratos foram encabeçados por particulares. As regiões Norte e Sudeste tiveram participações relativamente semelhantes em relação ao número de registros encabeçados por particulares. Naquela estiveram à frente de 94,1% dos contratos contra 94,6% nesta, e movimentaram 86,6% e 85,5% dos valores, respectivamente. Note-se que apesar de estarem relativamente à frente de mais contratos, os particulares participam com menos recursos no Sudeste, onde os valores hipotecados pelos bancos correspondem a 14,4% contra 13,4% no Norte, indicando maior importância dessas instituições no Sudeste.

Conforme pode ser visto nos gráficos seguintes, o número de contratos de empréstimos hipotecários (Gráfico 3) se manteve em expansão em todas as regiões até o final da década de 1920, com exceção da região Norte, que encolheu para cerca de 45% do que havia registrado no início da década de 1910. Destaquem-se os mercados do Nordeste, que

aumentou em 2,5 vezes o número de contratos, e Sudeste e Sul, que aumentaram 1,9 e 2 vezes no período, respectivamente.

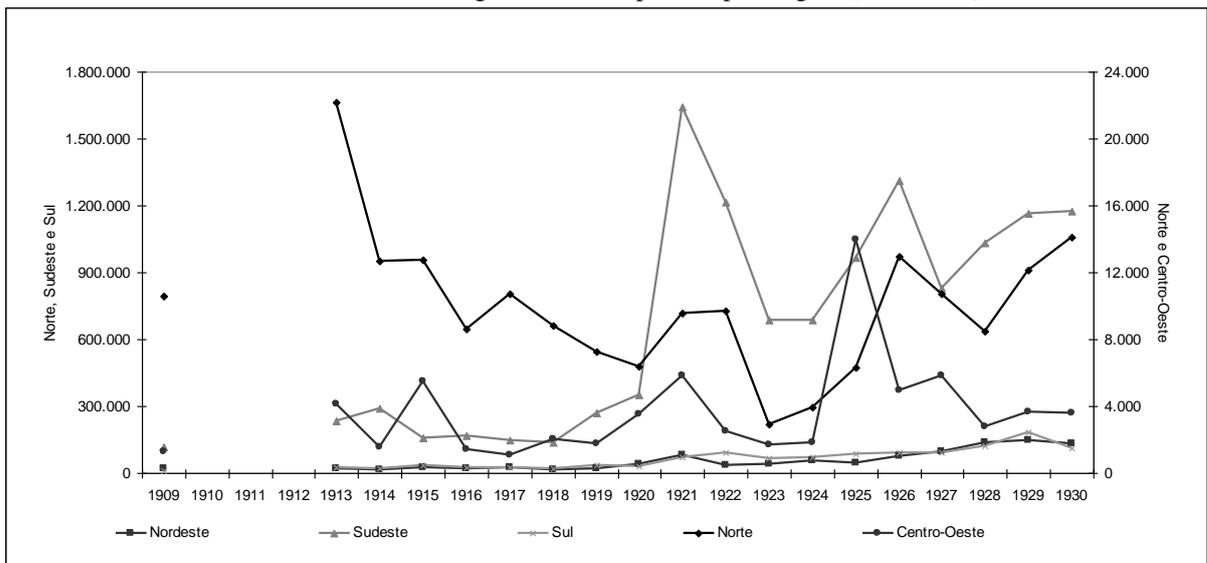
**Gráfico 3 – Número de registros hipotecários por Região (1909-1930).**



**Fonte:** *Repertório Estatístico do Brasil* (IBGE, 1986). Tabulação dos dados e elaboração do autor.

Em relação aos valores negociados (Gráfico 4), todos os mercados se expandiram, com novo destaque para as regiões Nordeste, Sudeste e Sul, cujos recursos disponibilizados cresceram cerca de 7 vezes na primeira, 5 na segunda, e 4,8 vezes na última.

**Gráfico 4 – Valores negociados em hipotecas por Região (1909-1930).**



**Fonte:** *Repertório Estatístico do Brasil* (IBGE, 1986). Tabulação dos dados e elaboração do autor.

Os pontos do trajeto percorrido pelo mercado hipotecário da região Norte sugerem que este acompanhou o desenvolvimento da economia da borracha. Apesar da ausência dos dados

para os promissores anos de 1910 até 1912, é possível visualizar que o mercado seguiu a euforia do período, quando a economia da borracha atingiu seu ápice, em 1910 com a alta dos preços e em 1912 com o recorde da produção. A partir daí, iniciou um profundo mergulho até 1923, quando passou a crescer novamente, junto com a reestruturação da economia regional. Na região Centro-Oeste, note-se a sugestiva trajetória parabólica do mercado entre 1909 e 1914, indicativa da participação dos estados da região, especialmente do estado do Mato Grosso no *boom* da economia extrativista da borracha, além da atividade de extração de erva-mate, que chegou a ter relativa importância na balança de exportação brasileira. Todavia, revelou uma significativa retração no segundo lustro da década de 1920.

Percebeu-se que a participação dos estados cafeicultores se manteve em relativa expansão enquanto os estados produtores de borracha tiveram um forte arrefecimento do mercado hipotecário. Infelizmente as séries não trazem dados para anos marcantes da trajetória histórica da borracha extrativa da Amazônia, exceto para o ano de 1909, como mostrado nos gráficos. Desde a virada republicana as exportações de borracha e café, somadas, giravam em torno da média de 80% das exportações brasileiras. A borracha ganhou espaço e teve seu ápice no ano de 1910, quando o valor total das exportações foi aproximado ao valor total das exportações de café. A borracha gerava um saldo de 377 mil contos de réis, e o café de 385 mil contos de réis. A partir daí, mesmo com a borracha e o café contribuindo para o patamar médio de 4/5 das exportações nacionais, o que ocorria desde a virada republicana, os trajetos das economias passam a tomar cursos distintos: a borracha mergulhava numa profunda crise, mesmo com o recorde nas exportações de 42 mil toneladas em 1912, que deram como resultado somente 241 mil contos de réis, enquanto a cafeicultura ascendia ao patamar dos 2/3 das exportações do Brasil, gerando uma renda de 698 mil contos de réis.

Ao observar os microdados para as praças das cidades de Belém e São Paulo, podem ser identificados os atores que negociavam nessas praças. Os registros hipotecários, desde a reforma da legislação em meados da década de 1860, seguiam padrão sistemático para inscrição em livros específicos. As inscrições contêm os nomes, domicílio e profissão de credores e devedores, datas da operação (no Registro de Notas e Ofícios e no Registro de Imóveis), valores e juros negociados, prazo de pagamento e características dos bens hipotecados. Dispõem, dessa forma, de considerável riqueza de dados que possibilitam a identificação dos agentes e a realização de observações a respeito da conformação do mercado de crédito ao longo do tempo, desde a década de 1870 até o final da década de 1920. Nos capítulos seguintes, vejam-se as características específicas de cada praça.

### 3 O MERCADO HIPOTECÁRIO NA PRAÇA DE BELÉM<sup>66</sup>

*Uma vez que o Pará era também a primeira província produtora de borracha, seu porto principal era sede natural para inúmeras firmas comerciais envolvidas no setor extrativo, bem como para os diversos bancos, companhias de seguros, estabelecimentos varejistas, escritórios de advocacia e consulados, que atendiam às necessidades da comunidade mercantil. (WEINSTEIN, 1993, p. 221).*

Neste capítulo se fará uma abordagem histórica do período delimitado com base nos dados dos registros personalizados das inscrições de hipotecas. Por meio de tais dados, é possível identificar não somente o comportamento geral de uma importante parcela do mercado de crédito hipotecário amazônico, como também inquirir a respeito das origens e dos circuitos que percorria uma fração do capital aplicado na economia da borracha, se não explicitamente no financiamento da produção extrativista, ao menos nas atividades comerciais de sua praça central.

O quadro empírico dessa seção, que analisa o mercado de crédito hipotecário na praça de Belém, é composto por 3.573 registros de hipotecas inscritas nos Livros 2-A, 2-C, 2-F, 2-L, 2-N e 2-O, existentes no Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém. Compreendem o período de janeiro de 1870 a dezembro de 1930, e, como pode ser notado, com eventuais lacunas<sup>67</sup>. Entretanto, não deixa de oferecer, o conjunto dos documentos, valioso material empírico para as observações aqui realizadas.

A abordagem inicia pela delimitação das características do mercado hipotecário, buscando identificar seu movimento geral, as principais categorias de credores e devedores com base nas ocupações declaradas no ato de inscrição da hipoteca. As condições dos empréstimos também são analisadas, sendo considerados, para tanto, os dados que registram os valores negociados, a taxa de juros cobrada e o prazo para o pagamento.

Após traçar as características do mercado, a abordagem se volta a analisar a formação e evolução das redes de empréstimos. Baseado numa análise de rede, busca-se reafirmar a delimitação das guildas preferenciais de circulação do crédito hipotecário, observar o comportamento das principais categorias representativas dos agentes do mercado, bem como compreender, dentro de um contexto mais geral da história econômica, as mudanças

---

<sup>66</sup> Os dados referentes à cidade de Belém foram coletados pelo autor desta tese no Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém compreendendo o período de 1870 a 1930, num total de 3.573 documentos. A série não é completa para todo o período, pois na oportunidade da coleta alguns dos livros não se encontravam no cartório por estarem passando por processos de restauração.

<sup>67</sup> Os livros enumerados cobrem, respectivamente, os subperíodos de 1870-1874, 1880-1885, 1896-1899, 1915-1919 e 1925-1930.

institucionais ocorridas na praça de Belém, que podem sugerir explicações para a diferenciação da trajetória da economia da borracha.

### 3.1 Características do mercado hipotecário de Belém

No período que ocupa a atenção dessa tese, Belém havia aumentado sua população em pouco mais de 4,5 vezes, saltando de 62 mil habitantes em 1872 para 284 mil em 1930. Além do crescimento vegetativo da população, concorreu para esse incremento o fluxo migratório que levou milhares de nordestinos a ocuparem postos de trabalho abertos pelas oportunidades criadas na economia regional, reforce-se, de base extrativista.

Nesse intervalo de tempo, a economia da borracha havia completado um ciclo. Saindo de algo em torno da representação dos 6% das exportações brasileiras, ampliou essa participação até bater 1/4 em 1899 e cresceu na primeira década do século XX, marcando 41% em 1910, retornou ao patamar dos 6% logo em 1919 e depois se retraiu para pouco mais de 1% daquelas exportações em 1930. Contudo, a economia regional já havia iniciado uma diversificação produtiva. Fábricas de cerveja, de cerâmica, de produtos alimentícios, além das tradicionais serrarias, fundições, engenhos, casas bancárias, firmas exportadoras e importadoras (LLOYD, 1913), em pleno funcionamento, inclusive atuantes no mercado hipotecário, azeitavam as engrenagens da economia regional.

No prelúdio do auge, a atividade gomífera havia se espalhado por todo vale amazônico num roteiro que criou uma situação muito peculiar: enquanto a província do Amazonas se tornava o centro de exploração, era na cidade de Belém que se concentrava a maior parte das operações comerciais relacionadas àquela extração, justificando seu posto de centro dinâmico da economia da Amazônia. Terceiro porto mais movimentado do Brasil, sistema de bondes elétricos, serviço telefônico amplo, água encanada, iluminação pública elétrica, eram alguns dos itens da urbanidade que Weinstein (1993, p. 219) enumerou para afirmar a posição central de Belém frente à Manaus, em relação à economia da borracha<sup>68</sup>.

Após as inovações institucionais que facilitaram aos agentes negociarem créditos por meio de hipotecas, buscando despersonalizar as relações de crédito, e assim facilitar as condições para as operações, o mercado de Belém teve um crescimento relativamente amplo logo na década de 1870. Inicialmente concentrado nos setores do comércio e da agricultura,

---

<sup>68</sup> Note-se, contudo, que essa posição pode ser relativizada, pois no auge da borracha Manaus passou a contar com todos esses serviços, inclusive sucursais das principais casas aviadoras e exportadoras que atuavam na praça de Belém, chegando a ultrapassar o porto de Belém nas exportações em alguns anos da primeira década do século XX, além de assistir a fundação de uma universidade já em 1909.

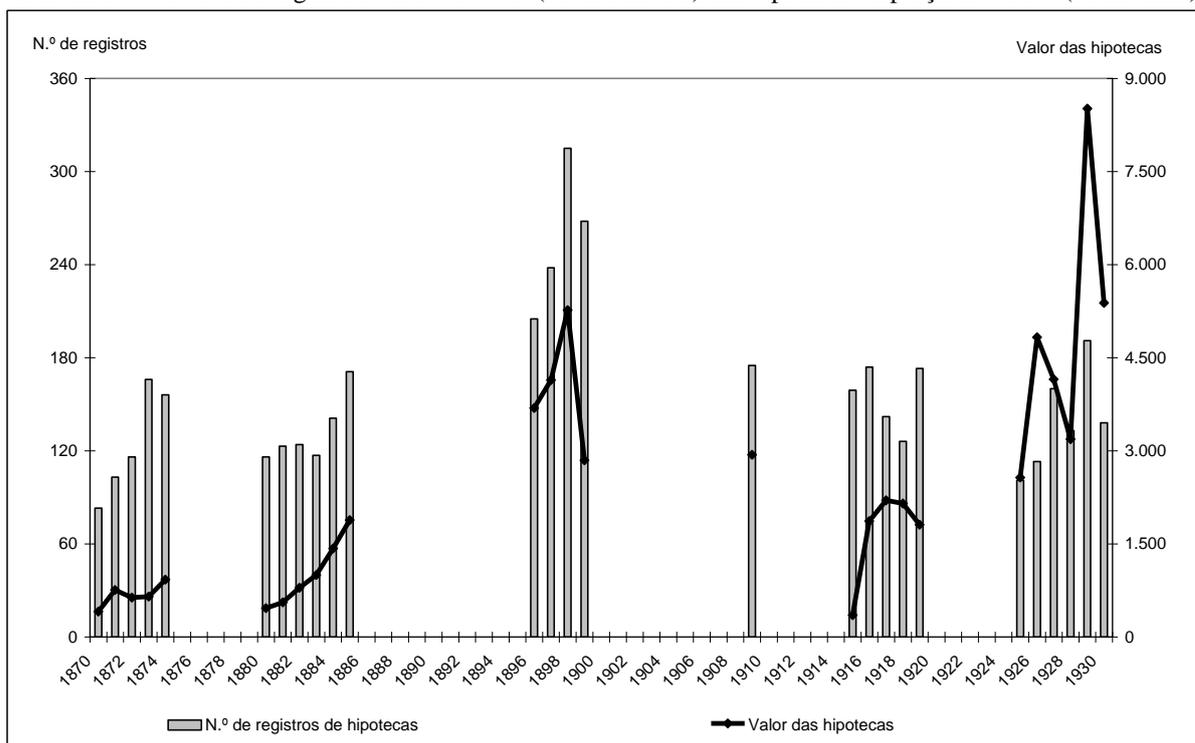
com moderada participação bancária, a difusão desse instrumento de crédito ampliou o número de agentes, incluindo os industriais, que já se apresentaram no período inicial do auge, quando a participação dos bancos cresceu de modo a se tornar a principal categoria de credores ao final do século XIX, para declinar até a Grande Depressão.

Como pode ser observado no Gráfico 5, o número de registros e o volume de recursos negociados evidenciam um mercado relativamente em aquecimento até o final do século XIX, acompanhando o crescimento da economia da borracha. Apesar de não se dispor de dados empíricos para a importante década inicial do século XX, o ponto que marca o trajeto do mercado em 1909, portanto ainda no auge gomífero, indica que o auge do crédito hipotecário antecedeu o ápice da economia da borracha, depois retornando ao patamar de 20 ou 30 anos antes, até que a economia amazônica engatasse a marcha da reestruturação, quando o mercado voltou a crescer de modo expressivo.

Por não ser completa para todo o período, e mesmo para alguns anos, não foi possível detectar todo o movimento do período em análise<sup>69</sup>. Contudo, observa-se que o volume do mercado pouco aumentou até o início da década de 1880, quando se inicia o período do auge gomífero. O valor do crédito negociado na praça de Belém mais que dobrou entre 1870 e 1874, partindo de 408 contos de réis até alcançar 923 contos de réis. Houve uma retração para 557 contos de réis em 1881, avançou a 1,4 mil contos de réis 3 anos mais tarde, bateu a marca de 3,6 mil contos de réis em 1896, com o ápice no período do auge, em 1898, quando foram emprestados 5,2 mil contos de réis em 315 contratos. Como referência comparativa para aquele mesmo ano, no mercado carioca foram registradas 1.919 hipotecas, que colocaram em negociação 40 mil contos de réis (BRASIL, 1917), ou seja, em Belém, em 1898, foi negociado pouco mais de 13% daquilo que foi negociado numa das principais praças de comércio do país. Assim, o mercado cresceu de modo sustentado até o início do século XX, tanto em número de registros quanto em relação aos montantes transacionados, declinando até o mundo entrar em guerra, em meados da década de 1910.

---

<sup>69</sup> A série de documentos coletados é incompleta para os anos de 1874, 1880, 1885, 1896, 1899, 1915, 1919 e 1925. Os registros do livro 2-A se encerram em outubro, sendo necessário, para completar a série até o final do ano, dispor do livro 2-B. Neste estão inscritas hipotecas para os meses finais de 1874 até fevereiro de 1880, quando iniciam os registros do livro 2-C, sendo a última inscrição em novembro de 1885. Para os registros que compreendem os meses finais de 1885 até setembro de 1896, quando iniciam as inscrições do livro 2-F, encerradas em agosto de 1899, seria fundamental a localização dos livros 2-D, 2-E e 2-G. O livro 2-L abarca o período de outubro de 1915 a junho de 1919. Com os livros 2-K e 2-M, a série seria completada até 1925, quando são iniciadas as inscrições do livro 2-N, em março daquele ano. Como pontuado anteriormente, esses livros, na ocasião da pesquisa, realizadas em julho de 2013, não foram localizados no cartório, com a justificativa de que estavam passando por processos de restauração. Para os anos incompletos, o número de registros foi estimado com base no comportamento geral do período.

**Gráfico 5** – Número de registro e valor nominal (contos de réis) das hipotecas na praça de Belém (1870-1930).

**Fonte:** Livros 2, Cartório do 1º Serviço do Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e elaboração do autor.

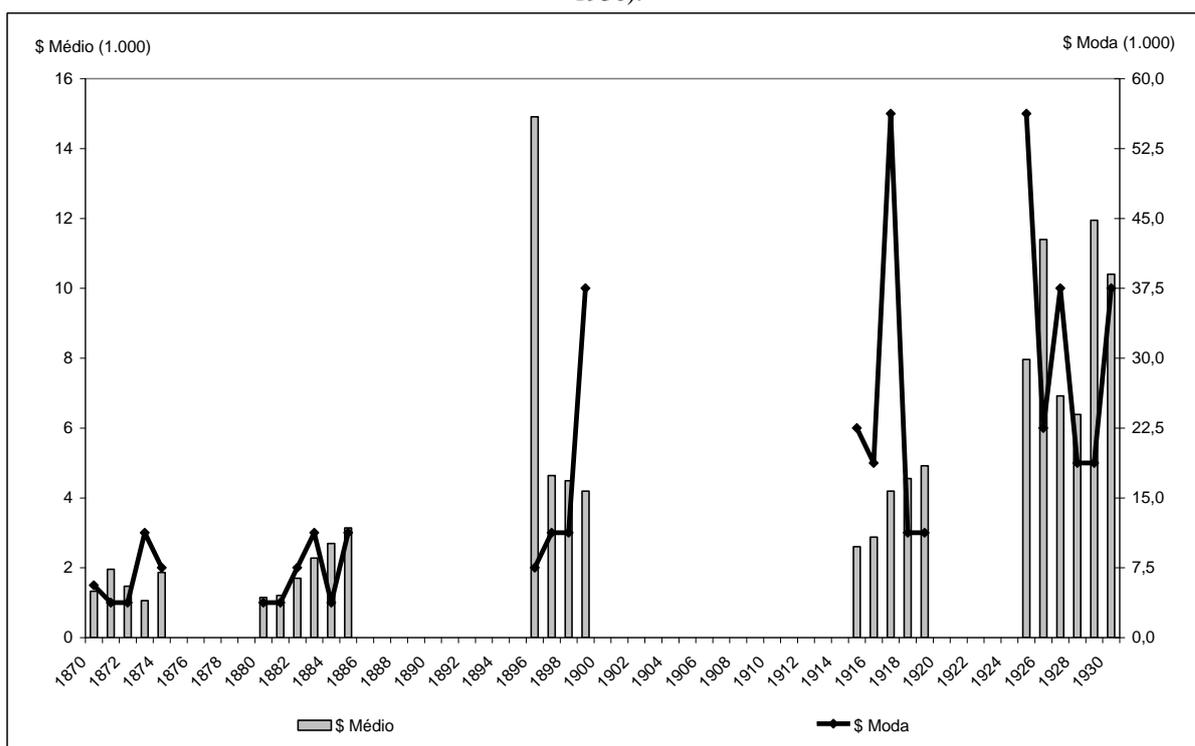
Duas implicações se apresentam para que houvesse aquela retração, apesar da economia da borracha estar em pleno desenvolvimento, com resultados anuais progressivamente incrementados. A partir de 1898, Joaquim Murinho, à frente do Ministério da Fazenda, deu início a uma política de ajuste para equilibrar as finanças nacionais, reduzindo o meio circulante, operação que, no seu relatório de 1900, julgou serem “duras, asperas, irritantes, antipathicas, e às vezes mesmo com *apparencia* de crueldade” (BRASIL, 1901, p. 3)<sup>70</sup>. Por outro lado, os investimentos da fase mediana do auge gomífero, que corresponde, para o conjunto dos microdados coletados, ao auge do crédito hipotecário, possibilitaram um crescimento dos negócios da borracha de tal modo que não era mais necessário realizar esse tipo de empréstimo para dinamizar as atividades econômicas no período subsequente, pois em 1909, um ano antes do pico dos resultados extraordinários das exportações de borracha, o valor negociado por meio de hipotecas já havia se retraído ao

<sup>70</sup> O ministro Joaquim Murinho explicava, em seus relatórios, que a equivocada política imperial, seguida no período republicano, de saldar déficits orçamentários mediante empréstimos ou por meio de emissões de papel moeda, havia arruinado o tesouro público de modo que o país não dispunha de crédito para novos empréstimos nem poderia aumentar as emissões, agravando a situação do câmbio, já tão desfavorável à moeda brasileira. Na virada republicana, o papel moeda emitido contabilizava 206,8 mil contos de réis. Esse valor aumentou em 2,5 vezes até o final de 1891, e atingiu o montante de 780 mil contos ao final de 1898, quando passou a ser progressivamente reduzido até a marca de 666 mil contos de réis, no 3º trimestre de 1906. Só então é retomada uma trajetória de crescimento do meio circulante nacional (IBGE, 1990).

patamar de 15 anos antes, registrando 175 contratos que negociaram 2,9 mil contos de réis (BRASIL, 1917). No período da Primeira Guerra o mercado retomou o crescimento até a Grande Depressão, alcançando o patamar do período mediano do auge gomífero.

A fim de melhor explicitar esse movimento de expansão do crédito hipotecário, o Gráfico 6, demonstra o crescimento do mercado por meio do valor médio anual das hipotecas e do valor anual da moda para o período.

**Gráfico 6** – Valores anuais nominais, em contos de réis, da média e da moda para as hipotecas em Belém (1870-1930).



**Fonte:** Livros 2, Cartório do 1º Serviço do Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e elaboração do autor.

Mesmo se forem desconsiderados valores extraordinários de duas hipotecas, cada uma realizada nos anos de 1896 e 1929, que influenciam na elevação do valor médio das hipotecas para os respectivos anos, o valor da moda, que indica os valores mais frequentes dos contratos, aponta para um trajeto de expansão.

De início, há de serem mencionadas algumas operações de destaque, por transacionar valores muito acima da média ou por serem muito distintos dos demais. A Companhia da Estrada de Ferro Paraense, responsável pelo serviço de bondes elétricos na cidade, aparece como agente que negociou o maior contrato do período da expansão gomífera. Em 1874, tomou emprestado do Banco Mauá & Cia., o valor de 150 contos de réis. A mesma empresa foi responsável pelo segundo maior contrato de todo o período em análise, em 1896, quando

já atuava no serviço de fornecimento de energia elétrica, tomando emprestados 2,6 mil contos de réis de uma sociedade formada pelo Banco do Pará, Banco Commercial do Pará, Banco Norte do Brasil, Banco de Belém do Pará, Sociedade de Crédito Popular, além dos senhores rentistas Dr. Antonio Francisco Pinheiro, Ernest Wilhehn Schramm e Frederico Charles Pusinelli, estes dois últimos agentes do capital internacional e proprietários de importantes casas exportadoras de borracha.

Há, na amostra, três casos que se distinguem dos demais por se tratarem de lançamento de debêntures por meio de hipoteca. O primeiro deles ocorreu em 1917, quando a *Maju Rubber Plantation and Development Company*, com sede no estado da Virgínia, Estados Unidos, captou, junto à também americana *Registran and Transfer Company*, de Nova Jersey, 250 mil dólares mediante o lançamento de 250 debêntures com valor nominal de um mil dólares, cada. No ano de 1919 foi a vez da Fábrica de Cerveja Paraense. A operação captou 260 contos de réis por meio de 520 debêntures com valor nominal de 500 mil réis. Já em 1929, a Companhia Paraense de Plantações de Borracha S/A lançou mão de 800 debêntures no valor de 4 contos de réis cada, tendo como credor o comerciante Francisco Chamié, que no contrato do empréstimo representava os portadores das debêntures. Como pontuou Marcondes (2014), é provável que a captação desses recursos por meio do lançamento de obrigações ao portador garantidas por hipoteca buscassem oferecer maior segurança aos compradores desses títulos.

Há alguns apontamentos a serem feitos a partir dos dados arrolados em relação ao período em questão. O movimento do mercado hipotecário de Belém acompanhou o movimento expressado pela participação da borracha na economia nacional, ou melhor, o número de registros de hipotecas em Belém demonstrou uma correlação positiva com a produção de borracha exportada<sup>71</sup>. A economia regional teve seu período auge entre os últimos anos do século XIX e os primeiros do século XX, a partir de quando o mercado europeu passou a ser suprido com a borracha cultivada em suas colônias asiáticas, e a Amazônia perdeu uma importante parcela do mercado mundial. A única tonelada exportada pelas plantações da Índia em 1898, multiplicaram-se a 4 no ano seguinte, dobraram até 1902 e em 1905 já eram 179 toneladas. Deram um salto de 3,7 mil toneladas em 1909 para 8,2 mil toneladas no ano seguinte, chegando, em 1911, a colocar no mercado mundial 12,2 mil

---

<sup>71</sup> A correlação é positiva, mas não é forte. Assim, o resultado indica que o mercado hipotecário seguia a esteira da economia da borracha, como outros setores da economia amazônica. Contudo, não crescia junto com ela, como ficou anotado no Gráfico 5, que evidenciou uma retração do mercado hipotecário justamente no ápice da economia da borracha. Cumpre lembrar que apesar da borracha ter se tornado o segundo produto mais importante da economia brasileira, a abordagem regionalizada dos dados sobre o mercado hipotecário, discutidos no capítulo anterior, demonstraram que a região Norte era apenas o segundo menor mercado do país.

toneladas de borracha (PARÁ, 1910; PARÁ, 1912). Segundo os dados arrolados nos citados relatórios do governador do Pará, João Antônio Luiz Coelho, entre os anos de 1905 e 1909, as exportações médias da borracha amazônica para a Europa haviam estacionado no patamar das 18 mil toneladas, enquanto que outros países entregaram, em média, 19 mil toneladas naquele período. O mercado hipotecário já havia se retraído, negociando um volume de recursos comparado ao da década de 1880. Contudo, as exportações de borracha brasileira mantiveram um bom desempenho nos anos da Primeira Guerra, quando o mercado hipotecário tomou novo fôlego até a Grande Depressão de 1929.

Cumprе anotar também que os contratos acima enumerados, ao denotarem uma noção de expansão no mercado de crédito hipotecário de Belém ao longo do tempo, especialmente no auge mediano da borracha e após a Primeira Guerra, apontam para uma diversidade estrutural e das relações que mantinham importantes agentes da economia da borracha. Esses agentes, detentores de frações do capital extrarregional<sup>72</sup>, atuavam não somente nos negócios da borracha, mas também financiavam o setor industrial e a expansão dos serviços urbanos em Belém.

Mas quais as condições desses empréstimos? O que garantia as amortizações desses contratos? Cumprе lembrar que, de acordo com a legislação, a inscrição de uma hipoteca deveria conter, além das informações qualificadas dos agentes (seus nomes, endereços residenciais, profissão), as condições dos empréstimos, ou seja, valores em negociação, taxas de juros, prazo de pagamento, além das características e da localização dos imóveis. Assim, aqueles registros dispõem de dados que tanto possibilitam perceber a evolução das condições dos empréstimos quanto qualificar a participação dos agentes no mercado<sup>73</sup>. Continue-se a analisar os casos já acima enumerados.

A primeira das hipotecas da Companhia Estrada de Ferro Paraense foi garantida com todo o seu trem rodante, materiais a ela pertencentes e mais um terreno em Belém. Pagou-se os juros de 10% ao ano, com 3 anos de prazo para a quitação. A segunda foi garantida com um terreno de 9,5 mil metros quadrados, onde se achavam instalados prédios para escritórios,

---

<sup>72</sup> O senhor Ernest Wilhehn Schramm, natural de Hamburgo, era sócio proprietário de uma importante casa exportadora com atuação nas praças de Belém e Manaus, a E. Schramm & Cia., assim como o senhor Frederico Charles Pusinelli, cuja empresa Pusinelli, Prüsse & Cia., era sucessora da E. Schramm & Cia. naquelas praças até janeiro de 1897. O jornal Folha do Norte, em sua edição do dia 2 de janeiro de 1897, deu a notícia do encerramento das relações comerciais que o alemão E. Schramm e o inglês Luduvig A. Grossmann mantinham com a firma Pusinelli, Prüsse & Cia., após ter expirado o contrato social desta.

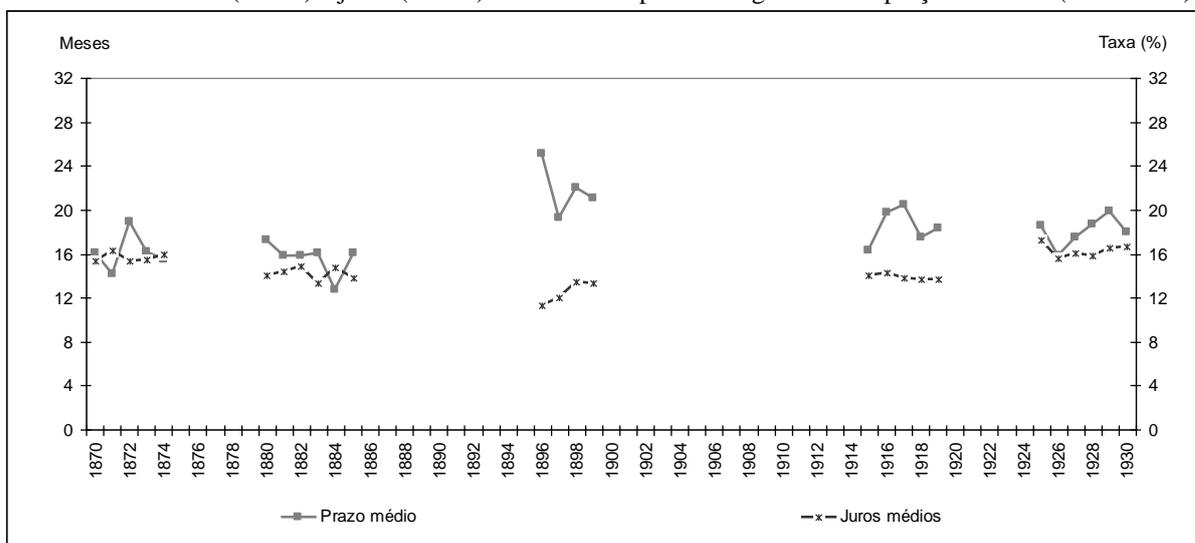
<sup>73</sup> A qualificação dos agentes foi prevista no parágrafo 24 do artigo nono da Lei n.º 1.237, de setembro de 1864, e no artigo 213 do Decreto n.º 3.453, de abril de 1865. Entre os dados a serem anotados nas escrituras de hipotecas, os que possibilitam a qualificação desses agentes correspondem ao nome, domicílio e profissão de credores e devedores, além das características do bem oferecido em garantia.

almoxarifado e depósito de materiais da companhia, além de toda sua usina elétrica com máquinas e acessórios, e mais outros terrenos de sua propriedade, com prazo de 26 anos e juros anuais de 8%. O empréstimo da Companhia Paraense de Plantações de Borracha S/A teve como garantia uma usina de beneficiamento de borracha com maquinismos, aparelhos e pertences existentes na usina, localizada no Pinheiro, atual distrito de Icoaraci. O prazo de liquidação do empréstimo foi de 10 anos com juros anuais de 10%. Note-se que, além de oferecerem um reforço à noção da expansão do crédito hipotecário em Belém, entre essas transações há agentes do capital estrangeiro como credores. No empréstimo tomado pela Companhia Estrada de Ferro Paraense, dos 2,6 mil contos, quase 1/10 foi emprestado pelo senhor Ernest W. Schramm.

Usualmente, isto quer dizer, de acordo com a moda, emprestava-se 2 contos de réis a juros de 12% anuais pelo prazo de 1 ano. Contudo, como visto acima, há uma variação ao longo do tempo em relação aos valores modais dos empréstimos. Sobre as condições dos empréstimos hipotecários, vejam-se os valores médios para os juros e prazos estipulados nos contratos da praça de Belém.

Os indicadores da moda para essas variáveis permanecem relativamente constantes, com exceção do ano de 1897, quando o prazo da moda se alarga para 24 meses e os juros a 18%. A cobrança de juros de 18% também foi mais frequente nos anos de 1915, 1926 e 1928, sendo praticado, nestes e nos demais anos, prazo usual de 12 meses. Isto indica que as condições de empréstimo, em que pese terem ocorrido flutuações nos juros e prazos médios (Gráfico 7), tenderam a permanecer relativamente estáveis.

**Gráfico 7** – Prazos (meses) e juros (anuais) médios das hipotecas negociadas na praça de Belém (1870-1930).



**Fonte:** Livros 2, Cartório do 1º Serviço do Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e elaboração do autor.

A despeito da expansão da economia da borracha, os juros médios se mostraram bastante elevados, com tendências de queda até os primeiros anos da república. Apesar da tendência de queda no período da Primeira Guerra, começaram a se elevar desde os anos finais do século XIX até a Grande Depressão. Embora houvesse contratos que praticassem juros relativamente baixos, com taxas variando de 1% até 8% anuais, no conjunto, os juros podem ser considerados agressivos, pois em mais de 8/10 dos contratos foi igual ou superior a 12% anuais, chegando a 36%, 48% e até mesmo a 60% ao ano.

Os prazos tenderam a um alargamento com o tempo, mostrando uma amplitude de variação muito superior aos juros<sup>74</sup>. O largo prazo médio revelado no ano de 1896 pode ser explicado pelo empréstimo tomado pela Companhia da Estrada de Ferro Paraense, com prazo de 26 anos. Em 1898 foram realizados 3 empréstimos com prazo de 20 anos. Após 1898 os prazos tenderam a diminuir, mas se mantiveram mais elevados que no século XIX. Ainda que os juros tendessem a uma elevação no século XX e os prazos a uma moderada ampliação, observa-se que a par da relativa estabilidade, as condições para a realização de empréstimos hipotecários eram melhores no período do auge gomífero, quando os prazos se alargam bastante e os juros médios se estabilizam em torno de 10% ao ano<sup>75</sup>. As condições aos empréstimos hipotecários se mostraram favoráveis até o período posterior à Primeira Guerra, tendendo a piorar após 1926.

Já se comentou sobre o crescimento urbano de Belém e que o meio urbano amazônico era um espaço que oferecia garantias mais sólidas aos empréstimos hipotecários, em comparação com o meio rural, desde meados do século XIX, representando pouco mais de 1/3 dos valores em transação (SOARES, 1865b). Na primeira década do século XX, as hipotecas urbanas alcançaram a marca de quase 3/4 dos valores emprestados no Pará (BRASIL, 1917). Com a expansão do mercado hipotecário, as garantias urbanas ganharam ainda mais relevo em Belém, totalizando 85,7% dos bens hipotecados no período.

E não apenas os imóveis, sejam rurais ou urbanos, garantiam os contratos de empréstimo hipotecário. Além de imóveis, hipotecaram-se embarcações e direitos. Estes se referiam às legítimas de partilhas de bens, vencimentos de aluguéis de propriedades imobiliárias e até mesmo a possibilidade de em algum momento futuro o devedor desfrutar de propriedade imobiliária. Foram 12 contratos garantidos com direitos, negociando um valor de

---

<sup>74</sup> Os coeficientes de variação para todo o período foram 0,365 para os juros e 1,024 para os prazos.

<sup>75</sup> Apesar de nos anos finais do século XIX os juros da moda terem se elevado, alcançando um valor de 18%, os prazos da moda também se ampliaram, chegando a 24 meses.

pouco mais de 31 contos de réis. As embarcações garantiram 54 contratos, num valor total de 4,8 mil contos de réis. Os imóveis localizados em zonas rurais garantiram os empréstimos num total de 12,2% dos contratos, alguns deles com valores bem expressivos, totalizando o valor de 10,1 mil contos de réis.

Ao final das contas, quem eram esses agentes? Onde residiam e que posições ocupavam na economia regional? A coleção dos livros de registros hipotecários possibilitou traçar o perfil de credores e devedores. Ao se observar as qualificações declaradas pelos agentes, é provável que se retenha melhor o lugar de sua atuação na praça de Belém.

A quase totalidade dos credores declarou residência no Brasil (96,6%), sendo a maioria em Belém (87%). Os residentes no interior do Pará representaram 5,9% dos credores, 0,5% residiam no Amazonas ou Acre, 0,7% em outros estados fora da região amazônica, sendo que destes, os residentes no Rio de Janeiro representaram 0,5%. Completaram 3,2% os residentes fora do Brasil, com destaque para Portugal, onde residiam 2,2% dos credores. Já em relação aos devedores, 99% declararam residência no Brasil, sendo que 98% no Pará. Em Belém estavam 89,2% e no interior do Pará estavam localizados 7%. Dos residentes fora do Pará, 0,5% estava no Amazonas e Acre, 1% no exterior e 0,4% no Rio de Janeiro, única localidade fora da região amazônica<sup>76</sup>.

Em relação aos montantes negociados, somente 7,7% era de origem estrangeira, sendo mais de 2/3 destes emprestados por bancos estrangeiros que atuavam na praça de Belém, nomeadamente o *London and River Plate Bank*, o *Bank of London and South America Limited*, ambos com sede em Londres, na Inglaterra, além do *Banco de Portugal* e o *Banco Nacional Ultramarino*, com sede em Lisboa, Portugal.

Como era de se esperar, os primeiros agentes estrangeiros a ingressarem no mercado hipotecário de Belém foram os portugueses, especificamente por meio de credores individuais, declarados capitalistas ou proprietários. No ano de 1884 o capital alemão ingressou nesse mercado através da firma comercial Seeling & Cia, com sede em Hamburgo. Ao final do século XIX foi a vez do capital francês. A firma comercial Stetten, Béguin & Compagnie, sediada em Paris, disponibilizou 58 mil francos ao comerciante Leonidas Ramiro da Silva Castro, que ocupava cargo de diretor da instituição financeira Sociedade de Crédito Popular. Ainda no final do século XIX o capital inglês ingressou no mercado por meio do *London and River Plate Bank*, que fez uma operação contra Antonio da Costa Gadelha e sua esposa. Nesta operação, a hipoteca era para afiançar dívida do filho do casal, Américo da

---

<sup>76</sup> Em 44 contratos (1,3%) não foram declarados os domicílios dos credores e estavam sem declaração de domicílio dos devedores 67 contratos (1,9%).

Costa Gadelha. Até o final do século XIX, o capital estrangeiro foi negociado no mercado hipotecário fundamentalmente por meio de comerciantes portugueses, e além das firmas comerciais citadas, apenas o banco londrino realizou operações. Na amostra coletada, a maior parte do capital disponibilizado por agentes internacionais operou no século XX. Voltar-se-á ao tema mais adiante.

Para aprofundar o conhecimento a respeito dos agentes, distribuídos em 2 grupos (individuais e coletivos), credores e devedores foram divididos em 9 categorias. Entre os credores individuais figuram os homens, as mulheres e os filhos menores. As categorias de agentes coletivos correspondem às companhias, os bancos, as instituições públicas, as sociedades comerciais, os agentes vinculados à igreja e as associações civis. Tomando o conjunto dos contratos, o grupo dos credores individuais concentrou o maior número de registros.

Os homens foram responsáveis por 2.287 contratos (64%), as mulheres 286 (8%) e os filhos 8 (0,22%). Entre os coletivos se destacam as companhias, encabeçando 479 empréstimos (13,4%), seguidas pelos bancos, que foram credores em 416 hipotecas (11,6%), sendo 19 delas realizadas por bancos estrangeiros. As instituições públicas foram responsáveis por 67 hipotecas (1,9%), as sociedades comerciais por 19 (0,5%), as instituições vinculadas à igreja assim como as associações civis por 4 cada (0,1%) (Tabela 7).

**Tabela 7** – Participação dos grupos de credores e devedores, por categoria, no número de registros de hipotecas em Belém (1870-1930).

Grupo	Categorias	Credores		Devedores	
		N.º de Registros	%	N.º de Registros	%
Individuais	Homens	2.287	64,0	2.679	75,0
	Mulheres	286	8,0	625	17,5
	Filhos	8	0,2	3	0,1
Coletivos	Companhias	479	13,4	174	4,9
	Instituições Públicas	67	1,9	0	0
	Bancos Nacionais	397	11,1	0	0
	Bancos Internacionais	19	0,5	0	0
	Igreja	4	0,1	2	0,1
	Sociedades Comerciais	19	0,5	79	2,2
	Debenturistas	2	0,1		
	Associação Civil	4	0,1	11	0,3
	NID <sup>a</sup>	1	0,03	0	0
<b>Total</b>		<b>3.573</b>	<b>100%</b>	<b>3.573</b>	<b>100%</b>

**Fonte:** Livros 2, Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e organização do autor.

<sup>a</sup> O nome e as qualificações do credor não constam no registro. NID = Não Identificado.

Do ponto de vista dos devedores, novamente os homens se destacaram como os principais agentes tomadores de empréstimo no que se refere ao número de registros e encabeçaram 2.679 contratos (75%). As mulheres foram responsáveis pela solicitação de empréstimos em 626 hipotecas (17,5%) e os filhos em 3 (0,08%). Dos agentes coletivos, as companhias registraram 174 hipotecas (4,9%), as sociedades comerciais 79 (2,2%), as associações 11 (0,3%) e as instituições vinculadas à igreja 2 (0,06%).

Quando observados os montantes negociados para todo o período, nota-se alguma alteração na importância desses agentes. Os homens continuaram a se colocar como o principal grupo tanto como credores quanto como devedores. Emprestaram 37,8% dos valores e captaram 52,9% do montante negociado. As mulheres disponibilizaram 5% dos recursos e captaram 9,6%. Os filhos ofertaram 0,5% e demandaram 0,04%.

Entre os agentes coletivos, as alterações são mais significativas, pois as companhias, que lideraram em número de registro, perdem para os bancos na oferta de crédito. Estes colocaram à disposição da economia paraense, a partir do mercado hipotecário de Belém, mais de 1/4 dos valores negociados, sendo a segunda categoria de credores de maior importância. Os bancos nacionais emprestaram 20,3% e os estrangeiros 5,4% dos valores negociados em hipotecas. As companhias ofertaram 15% e demandaram 30,8% dos recursos. As sociedades comerciais emprestaram 8,2% e tomaram emprestados 6,2% do montante negociado no período. Por fim, as associações eram credoras de apenas 0,003% e devedoras de 0,4% (Tabela 8).

**Tabela 8** – Participação dos grupos de credores e devedores, por categoria, no montante dos valores (em mil-réis) negociados por meio de hipotecas em Belém (1870-1930).

Grupo	Categorias	Credores		Devedores	
		\$ Emprestado	%	\$ Captado	%
Individuais	Homens	23.626:091\$000	37,8	33.023:223\$663	52,9
	Mulheres	3.122:855\$808	5,0	5.986:244\$309	9,6
	Filhos	338:375\$885	0,54	25:200\$000	0,04
Coletivos	Companhias	9.381:521\$149	15,0	19.242:665\$157	30,8
	Instituições Públicas	1.332:644\$097	2,1	0	0
	Bancos Nacionais	12.681:828\$176	20,3	0	0
	Bancos Internacionais	3.348:305\$774	5,4	0	0
	Igreja	23:715\$000	0,04	8:600\$000	0,01
	Sociedades Comerciais	5.116:069\$587	8,2	3.877:923\$347	6,2
	Debenturistas	3.460:000\$000	5,5	0	0
	Associação Civil	2:000\$000	0,003	271:000\$000	0,4
	NID <sup>a</sup>	1:450\$000	0,002	0	0
	<b>Total</b>		<b>62.434:856\$476</b>	<b>100%</b>	<b>62.434:856\$476</b>

**Fonte:** Livros 2, Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e organização do autor.

<sup>a</sup> O nome e as qualificações do credor não constam no registro. NID = Não Identificado.

Em relação às hipotecas para o financiamento da atividade gomífera, apenas 20 contratos explicitaram, entre as garantias, propriedades com seringais. Movimentaram pouco mais de 548 contos de réis, perfazendo menos de 1% do total negociado no período. Desses contratos, destacam-se alguns empréstimos. Ainda na fase de expansão, o negociante Amaro Mauricio Marques, devedor de hipoteca inscrita em abril de 1872, no valor de 75 contos de réis, com prazo de 12 meses para o pagamento, correndo os juros de 12% ao ano, provavelmente solicitou aquela quantia para aviar seringais de sua propriedade. O credor da hipoteca foi a importante casa aviadora Elias José Nunes da Silva & Cia., uma das maiores da praça de Belém, com atuação também na praça de Manaus. Note-se que o devedor, paraense natural de Porto de Moz, declarou domicílio no rio Madeira, na província do Amazonas, e entre os bens hipotecados constavam 3 seringais, sendo localizados 2 no rio Madeira e 1 no rio Uruapiára, ambos naquela província, além de escravos<sup>77</sup>.

Em 1917, a *Moju Rubber Plantation and Development Company*, já qualificada acima, hipotecou, entre outras propriedades, 11 seringais nas margens do rio Moju, no Pará. Tinha como credora dos 250 mil dólares do empréstimo a *Registran and Transfer Company*. Pagando juros de 6% anuais, o prazo para a quitação da dívida foi de 40 anos. Já em 1926, o casal do industrial Theodoro Amancio de Barros, domiciliado em Belém, contraiu, da casa comercial Puga Valente & Cia., a dívida no valor de 300 contos de réis. Chama a atenção o prazo de 30 dias para o pagamento com juros de 12% ao ano. O empréstimo foi garantido com o estabelecimento industrial e agrícola Granja Eremita, localizado nas margens da Estrada de Ferro de Bragança, entre os marcos dos quilômetros 101 e 103, situados nas imediações do atual município de Castanhal. Estavam compreendidas, na hipoteca, todas as terras do estabelecimento, no total de 1,2 mil hectares, maquinismos, acessórios, aparelhos, pertences e outros bens de serraria, oficina de ferreiro completa, engenho de moer cana, aparelhos completos de destilação e alambiques, aparelhos para beneficiamento de arroz, debulhadeira de milho, aparelho para beneficiamento de algodão, prédios, casa, barracas para moradia, 2,2 mil metros de linha férrea, gado nelore e plantações de seringueiras, arroz, milho, algodão, cana de açúcar e outras, e mais benfeitorias, móveis e utensílios existentes e pertencentes ao estabelecimento.

---

<sup>77</sup> O periódico paraense *O Liberal do Pará*, na edição de 17 de julho de 1877, ao noticiar o falecimento do negociante, praticamente reproduz o testamento deixado pelo mesmo. Ao enumerar os bens legados, todos os constantes da hipoteca são arrolados, com a menção de que estavam hipotecados à casa aviadora de Elias José Nunes da Silva & Cia. A respeito dos escravos arrolados no registro hipotecário, não havia indicação da quantidade deles, apenas sendo mencionado que eram aqueles matriculados e citados no Livro 6.

Por esses registros é possível obter uma noção da diversidade de agentes e de atividades envolvidas no mercado hipotecário de Belém, no qual atuavam credores e devedores não somente do Pará. É possível também observar que após terem sido bem sucedidas as plantações de seringa nas colônias inglesas da Ásia, até mesmo localidades fora das zonas de ocorrência das seringueiras no Pará estavam ofertando borracha ao mercado mundial, como demonstra o último registro comentado<sup>78</sup>. Agentes do capital estrangeiro tiveram participação importante, tanto na constituição de empresas de produção de borracha quanto no financiamento da atividade.

No capítulo anterior foi observado, de acordo com a literatura, que o capital que circulava na cadeia do aviamento era de origem estrangeira, essencialmente portuguesa, acumulado em períodos pretéritos, assim como o conhecimento necessário para operar o sistema. Outros agentes estrangeiros, sobretudo britânicos e norte-americanos, participavam dessa cadeia, conectando os seringais ao mercado mundial, preferencialmente na exportação dos gêneros extrativos. Viu-se, também de acordo com a literatura, que os portugueses dominaram o comércio local, atuando nos mais diversos ramos. Nesta seção, foi visualizada, a partir do repertório empírico, uma característica marcante do mercado do crédito hipotecário: tratava-se de um mercado de crédito privado. Mas apesar dos credores individuais terem sido responsáveis por quase 3/4 dos registros, emprestaram pouco mais de 2/5 dos recursos negociados no período. Foram os credores coletivos que tiveram a maior participação nos recursos emprestados (56,6%), embora tenham encabeçado pouco mais de 1/4 dos contratos, sendo os bancos e as companhias os agentes mais importantes desse grupo, somando 2/5 de todo o montante transacionado. Apesar de terem solicitado empréstimos hipotecários em apenas 7,5% dos contratos, os devedores coletivos negociaram 37,5% dos recursos captados, sendo que as companhias foram responsáveis por 30,8% das dívidas.

Resta esclarecer que atividades econômicas realizavam os agentes na praça de Belém. Assim, ter-se-á um retrato mais detalhado daquele mercado. Com base nos dados extraídos dos livros de registros hipotecários, foi possível identificar as ocupações principais dos agentes, bem assim determinar a participação destes no montante negociado. Na Tabela 9 estão discriminadas as ocupações principais dos credores e os valores e percentuais negociados por tipo de ocupação.

---

<sup>78</sup> Leandro e Silva (2012), ao estudarem a influência da Estrada de Ferro e Bragança na colonização da Zona Bragantina do estado do Pará, observaram que alguns dos municípios ali localizados eram tributários da produção de borracha.

Atuavam diretamente no comércio 40% dos credores, entre os quais os comerciantes (31,3%), os negociantes (7,7%), as firmas comerciais (1%), emprestando quase 1/3 dos recursos. Outros atuavam em funções dentro do comércio, como os empregados no comércio, guarda livros, gerentes, corretores e caixeiros, perfazendo 1,9% dos casos. Os declarados capitalistas, responsáveis por encabeçar 6,1% dos contratos, detinham uma fatia de 4,6% do mercado hipotecário. Os que exerciam funções financeiras, como os bancos e as casas bancárias, totalizaram 11,6% dos registros, revelando-se a segunda categoria de credores mais importante, disponibilizando recursos que representavam 25,7% do total transacionado. A designação genérica de proprietários apareceu declarada em 18,1% dos casos, responsáveis por uma fatia de 11,8% do mercado. Os demais agentes ocupavam outras funções, tais como fazendeiros, industriais, empregados públicos, instituições públicas, artistas, professores, construtores e empreiteiros de obras, mecânicos, barbeiros, padeiros, marchantes, totalizando 12,3% dos valores em negociação.

**Tabela 9** – Número de registros e valores nominais negociados por tipo de ocupação dos credores na praça de Belém (1870-1930).

Ocupação	N.º de registros	%	Valor (Mil-réis)	%
Comerciantes	1.120	31,3	17.068:338\$859	27,3
Proprietários	646	18,1	7.371:821\$444	11,8
Bancos/Casas Bancárias	416	11,6	16.030:133\$950	25,7
Negociantes	275	7,7	1.633:171\$450	2,6
Capitalistas	218	6,1	2.848:133\$551	4,6
Funcionários públicos	86	2,4	332:595\$644	0,5
Advogados	83	2,3	1.134:682\$367	1,8
Médicos	81	2,3	898:861\$800	1,4
Instituições públicas	67	1,9	1.332:644\$097	2,1
Firmas comerciais	35	1,0	1.187:951\$340	1,9
Outros	370	10,3	5.099:601\$152	8,2
Sem registro	176	4,9	7.493:920\$822	12,0
<b>Total</b>	<b>3.573</b>	<b>100</b>	<b>62.434:856\$476</b>	<b>100</b>

**Fonte:** Livros 2, Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém.  
 Tabulação dos dados e organização do autor.

A Tabela 10 enumera as ocupações principais dos devedores, bem como os valores nominais e percentuais negociados. Os declarados proprietários estiveram à frente de 46,1% dos casos, captando 27,5% dos recursos disponibilizados. A categoria dos comerciantes, devedora em 16,9% dos casos, foi a que mais acessou o crédito hipotecário na praça de Belém, abocanhando 34,5% do total, enquanto que os contratos com devedores declarados negociantes giravam em torno de 4/100 do total dos casos e 2,4% dos recursos. Os funcionários públicos foram titulares em 4% dos casos, mas somente acessaram 1,6% dos valores emprestados. Em 119 casos, os titulares das dívidas eram artistas. Lavradores foram

responsáveis por solicitarem empréstimos em 3,2% dos casos e os profissionais liberais (médicos, advogados e engenheiros) em 2,9%. Os primeiros tiveram acesso a 0,9% do crédito hipotecário do período, enquanto os profissionais liberais, juntos, eram responsáveis por 3,7% das dívidas. Os industriais, em 38 contratos, acessaram créditos que correspondem a 3,5% dos valores negociados.

**Tabela 10** – Número de registros e valores nominais negociados por tipo de ocupação dos devedores na praça de Belém (1870-1930).

Ocupação	N.º de registros	%	Valor (Mil-réis)	%
Proprietários	1.647	46,1	17.175535\$426	27,5
Comerciantes	603	16,9	21.57:8027\$832	34,6
Funcionários públicos	142	4,0	1.016:635\$924	1,6
Negociantes	139	4,0	1.523:096\$128	2,4
Artistas	119	3,3	261:600\$562	0,4
Lavradores/Fazendeiros	114	3,2	564:809\$289	0,9
Médicos	43	1,2	954:000\$000	1,5
Industriais	38	1,0	2.193:988\$245	3,5
Advogados	33	0,9	595:439\$022	0,9
Engenheiros	30	0,8	746:718\$000	1,2
Outros	447	12,5	10.619:059\$360	17,0
Sem registro	218	6,1	5.205:946\$688	8,3
Total	3.573	100	62.434:856\$476	100

**Fonte:** Livros 2, Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e organização do autor.

Desse modo, para além de se caracterizar como um mercado privado, infere-se que o capital disponibilizado na praça de Belém por meio do crédito hipotecário percorria, preferencialmente, o circuito comercial, pois grande parte dos agentes, sejam credores ou devedores, desempenhavam atividades no comércio, e mais da metade dos valores negociados no período foram injetados naquela praça a partir de agentes que atuavam diretamente funções ou serviços comerciais, como os comerciantes e os bancos, além dos capitalistas.

Note-se que o capital internacional não tem a mesma relevância que o nacional. A Tabela 11 evidencia o comentário.

**Tabela 11** – Participação do capital de origem nacional e internacional no mercado hipotecário de Belém (1870-1930).

Origem	N.º de registros	%	Valor (Mil-réis)	%
Nacional	3.453	96,6	57.279:740\$817	91,74
Internacional	115	3,2	4.819:739\$774	7,71
Sem registro	5	0,13	335:375\$885	0,54
Total	3.573	100	62.434:856\$476	100

**Fonte:** Livros 2, Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e organização do autor.

Apesar de no capítulo anterior ter sido apontada uma origem extrarregional do capital capaz de dinamizar a economia amazônica, o crédito hipotecário na praça de Belém era disponibilizado, majoritariamente, a partir de capitais nacionais, se bem que acumulado em período pretérito, onde atuou o capital internacional.

Continuando a busca por melhores condições de reunir elementos que representem o mercado hipotecário de Belém, e assim sedimentar ideias a respeito da importância dessa modalidade de crédito na economia da borracha, a abordagem histórica se volta a analisar os dados de uma perspectiva de rede. Além da tentativa de reafirmação da existência de circuitos preferenciais, a abordagem de rede reunirá outros elementos que possibilitem observar o comportamento das principais categorias representativas dos agentes do mercado. A análise perseguirá, ainda, a construção de indicadores que ofereçam condições de interpretar mudanças institucionais no mercado hipotecário de Belém. No limite, buscam-se elementos que auxiliem na explicação da trajetória da economia amazônica no período em tela.

### **3.2 A rede do crédito hipotecário em Belém**

No dia 18 de janeiro de 1870 o senhor Manoel Coutinho Junior, comerciante que se dedicava a tocar uma taverna estabelecida na travessa de São Matheus, no centro de Belém, emprestou 2 contos de réis ao casal Manoel Caetano Rodrigues e esposa, para serem pagos em 1 ano, capitalizados a juros de 10% ao ano. Um prédio urbano na freguesia de Sant'Anna garantiu o contrato. Essa inscrição marca o início da formação da rede que utilizou a hipoteca como meio de negociação de créditos na praça da capital paraense<sup>79</sup>.

No início da década de 1870, a rede contava com 817 nós, que representam os agentes da praça de Belém, sejam credores ou devedores. O núcleo da rede era composto por 9 módulos que se articulavam em 2 grandes grupos. De um lado, a clientela que girava em torno da empresa Penna & Filhos, com 71 agentes, aí incluídas instituições públicas, como a Fazenda Nacional e a Fazenda Provincial do Pará. De outro, uma estrutura com 130 agentes, entre os quais o Banco Commercial do Pará, a segunda maior fonte de crédito da fase de expansão, e a Câmara Municipal de Belém.

Gravitavam aquele núcleo módulos sem conexão direta com ele, nos quais figuram agentes de relativa importância, como é o caso da comunidade liderada pelo Banco Mauá &

---

<sup>79</sup> Com a reforma da legislação hipotecária ocorrida em meados da década de 1860, as inscrições passaram a ser realizadas de modo sistemático. As primeiras inscrições registradas no Livro 2-A, do Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém, datam do ano de 1865. Contudo, foram coletados registros a partir de 1870.

Cia., que conta com a Companhia Urbana de Estrada de Ferro Paraense e a firma de engenharia Etchegoyen & Fox, além de outros 7 agentes. Entre estes, Leonardo Augusto de Faria Neves, senhor de engenho, marido da senhora Mauriceia da Silva Malcher Neves, que hipotecou a fazenda Murutucu, uma propriedade de mais ou menos 3 léguas de frente para o rio Guamá, entre os igarapés Tucunduba e Uriboquinha, com casas de vivenda, engenho movido a vapor para fabricação de açúcar e aguardente, serraria, instrumentos, carros, utensílios, cabeças de gado e um plantel de mais de 50 escravos<sup>80</sup>.

Havia também outras pequenas comunidades, lideradas normalmente por um comerciante local, como é o caso da que tinha como figura central o comerciante Luis de La Roque. Entre os 3 contratos registrados tendo o comerciante como credor, chama a atenção as duas hipotecas realizadas junto ao casal Cyriaco Lourenço de Sousa e esposa. A primeira, inscrita no dia 22 de dezembro de 1870, teve como garantia o prédio número 59, situado na Rua das Flores. O valor negociado foi de 6,5 contos de réis, a serem pagos em 12 meses, capitalizados a juros simples de 15% ao ano. No dia 16 de janeiro de 1871, nova negociação sob as mesmas condições foi registrada por esses dois senhores, sendo que a garantia do valor de 1,5 conto de réis correspondia aos alugueis daquele mesmo prédio na Rua das Flores.

O contrato entre Manoel Coutinho Junior e José Vicente, registrado no dia 23 de maio de 1870, foi garantido com uma casa e quartos de casa no Chafariz do Bispo e mais um terreno na estrada de São Braz. O valor do contrato foi de 1,5 conto de réis, com prazo de 3 anos para o pagamento da dívida, correndo juros de 12% ao ano. Depois de um intervalo de 12 anos, com inscrição datada de 19 de dezembro de 1882, o mesmo senhor José Vicente negociou 4 contos de réis com Antonio Luis dos Santos, oferecendo como garantia aqueles quartos de casa, agora estando cada um deles constituído de sala, alcova, quarto, varanda e cozinha. No ano seguinte, em hipoteca datada de 3 de outubro, a transação envolvendo 3 contos de réis, tomados emprestados do carroceiro José Ferreira da Silva, foi garantida pelo terreno que o devedor possuía na travessa Dr. Moraes (outrora Chafariz do Bispo), hipotecado antes a Manoel Coutinho Junior. Agora o terreno continha 4 prédios em construção. Nos registros hipotecários, a ocupação declarada de José Vicente era a de proprietário.

As relações dentro do módulo que origina a rede, formado pela pequena clientela de Manoel Coutinho Junior, assim como no módulo ao qual pertencia Luis de La Roque,

---

<sup>80</sup> A julgar pelos indicadores geográficos anotados no registro da hipoteca, a propriedade estava situada onde atualmente se encontra o campus da Universidade Federal do Pará (UFPA), da Universidade Federal Rural da Amazônia (UFRA) e diversos outros órgãos governamentais, como o Parque de Ciência e Tecnologia do Guamá, o campus da Embrapa Amazônia Oriental e o campus de pesquisa do Museu Paraense Emilio Goeldi. O igarapé Tucunduba, especificamente, corta o campus da UFPA.

provavelmente ocorreram dentro do espectro do mercado imobiliário da capital paraense. Esses contratos sugerem que os senhores José Vicente, detentor de posses de terrenos e imóveis privados, e Cyriaco Lourenço de Sousa, igualmente possuidor de bens imóveis, solicitavam empréstimos para aplicar no mercado imobiliário, construindo prédios para obter renda com os aluguéis.

Por outro lado, no centro da rede, relações há que sugerem terem sido realizadas dentro da cadeia do aviamento, como é o caso do contrato estabelecido entre a firma Saraiva & Cia. e o senhor Heraclio Vespasiano Fiock Romano. Aquela firma comercial atuava na importação de gêneros, tinha escritório de comissões e armazém de secos e molhados, atividades sugestivas de agentes que atuavam na cadeia do aviamento. Já Fiock Romano era um influente advogado, que chegou a exercer mandatos legislativos, detentor de posses de terras na região das ilhas, onde se principiou a exploração de borracha no Pará.

Até 1885, outros 119 agentes foram incorporados à rede, que passou então a contar com 936 nós. Uma estrutura unificada caracteriza o seu núcleo, no qual figuravam 280 nós agrupados em 12 comunidades. No interior desse núcleo se formou um circuito fechado entre os módulos liderados pelo conselheiro Nicolau Martins, pelo senhor Severino Manoel de Faria Falcão e pelo senhor Francisco Amandio de Oliveira. Esse circuito ainda estava conectado ao módulo liderado por José Custódio de Mello Freire Barata.

Nicolau Martins, assim como José Custódio de Mello Freire Barata, eram membros da alta sociedade amazônica. Ocuparam cargos públicos e em companhias privadas, especialmente na Companhia Urbana de Estrada de Ferro Paraense, onde dividiram funções na diretoria da empresa.

Dos registros hipotecários compulsados, Nicolau Martins é o credor individual que possuía a maior clientela do período, com um total de 49 devedores de 61 hipotecas. O advogado e capitalista José Custódio de Mello Freire Barata desempenhou ainda função de juiz de direito, foi deputado e professor da cadeira de história do Lyceu Paraense. Entre os devedores do capitalista Nicolau Martins estava o advogado Joaquim Victorino de Sousa Cabral, que havia sido diretor da Caixa Filial do Banco do Brasil no Pará na década de 1850, exerceu mandato legislativo e dedicou-se a exploração de jazidas minerais situadas no município de Óbidos, Pará. Contava ainda com casas aviadoras, como a de Silva Castro & Pereira e Barreiros & Irmão. Já os capitalistas Severino Manoel Falcão e Francisco Amandio de Oliveira eram negociantes da praça de Belém, sendo Francisco Amandio de Oliveira um

aviador que negociava créditos hipotecários com seringalistas e comerciantes dos altos rios amazônicos<sup>81</sup>.

Fazem parte desse núcleo ainda as comunidades lideradas pelo capitalista Luis Francisco de Amorim, pelo escritório de comissões da firma comercial Faria & Barbosa, consignatários da firma de transporte transatlântico *Booth Steam Ship Company*, com sede em Liverpool, pelo proprietário José Joaquim Ferreira, pela firma comercial Almeida, Irmão & Cia., dedicada a navegação fluvial, pelo comerciante José Ferreira Mattosinhos, pelo negociante Joaquim Henriques Vidigal, taberneiro dedicado ao ramo de bebidas a retalho, além do Banco Commercial do Pará e da Fazenda Provincial do Pará. Note-se que a maior parte desses agentes exerce alguma função comercial, sendo importantes provedores de crédito no período inicial do auge da atividade gomífera. Alguns deles, inclusive, negociando dentro da cadeia do aviamento.

Na fase mediana do auge, a rede se manteve relativamente estável em relação ao número de agentes, então composta por 935 nós, permanecendo, seu núcleo, constituído de um bloco de 12 comunidades integradas, no qual se encontram 350 agentes. As maiores delas eram lideradas por instituições financeiras, nomeadamente a Sociedade de Crédito Popular, com 183 hipotecas negociadas com 141 agentes, o Banco do Pará, que negociou 49 hipotecas com 45 clientes, e o Banco Commercial do Pará, credor de 35 contratos negociados com 33 clientes.

A comunidade liderada pela Sociedade de Crédito Popular, com 141 agentes, era a grande provedora do crédito hipotecário na praça de Belém na etapa mediana do auge gomífero. Este banco, constituído em 1891 com capital de 300 contos de réis, chegou a integralizar o capital de 1.000 contos de réis ao final do século XIX, e em 1911, já no período crítico da economia da borracha, chegou a fazer hipotecas no valor total de 1,08 mil contos de réis, quando seu capital era de 3 mil contos de réis (CACCAVONI, 1899; LLOYD, 1913). Individualmente, era o agente que possuía a maior clientela de todo o mercado hipotecário de Belém. Constituíam-se como fonte de recursos para 8 comunidades distintas, integrantes do núcleo, e formava, junto às comunidades lideradas pelo Banco Commercial do Pará, pelo conselheiro Nicolau Martins e pelo senhor Antonio Vieira dos Santos, comerciante dedicado

---

<sup>81</sup> Apesar de Francisco Amandio de Oliveira ter se identificado como proprietário nos registros hipotecários, o cruzamento com outras fontes documentais possibilitou identificá-lo como aviador. Como exemplo, a série de avisos publicados, a pedido do negociante, no periódico *Diário de Notícias*, que circulava na praça da capital paraense, nas edições de número 197, 198, 199, 200 e 201, nos quais informava ao público geral que o senhor Amancio Antonio de Oliveira, comerciante no rio Purus, era “possuidor de *varios* bens [...] *seringaes*, uma casa de telha e 10 *vaccas* [...] sujeitos á uma *hypoteca*, para garantia de *importancias*” que o finado e sua esposa, a senhora Mathilde Maria Pereira, havia contratado junto ao aviador.

ao ramo das jóias, um circuito fechado, por onde circulava o crédito. Essas quatro comunidades congregavam 235 agentes.

Em ordem de tamanho, as demais comunidades do núcleo eram lideradas pela Sociedade de Seguros Garantia da Amazônia, companhia de seguros sobre a vida fundada em 1897, que ficou mundialmente conhecida por ter realizado, no primeiro ano de sua existência, negócios que somavam mais de 20 mil contos de réis, e na década seguinte abriu escritórios do Rio de Janeiro e em Pernambuco (CACCAVONI, 1899; LLOYD, 1913), pela firma comercial Penna & Filhos, pelo advogado Augusto Cesar de Moura Palha, pelo industrial Antonio Ramos de Oliveira, pela proprietária Jacundina Adélia de Miranda Corrêa, pelo despachante Lourenço Evangelista de Paula e pelo proprietário Emeliano Pereira da Silveira Frade. Novamente, a maior parte desses agentes desempenhava funções comerciais.

Note-se que a comunidade que tinha como principal agente o Banco de Belém do Pará, composta de 19 agentes, não se conecta a esse núcleo, apesar de gravitar próximo a ele. O mesmo ocorre com a comunidade do engenheiro Dr. João Antonio Luiz Coelho, empregado público que mais tarde governou o estado do Pará, quando sucedeu Augusto Montenegro, nos últimos anos do período áureo da borracha. Por outro lado, há comunidades diminutas, atraídas para o núcleo por apenas uma ligação. Este é o caso da clientela da senhora Jacundina Adélia de Miranda Corrêa, proprietária de imóveis domiciliada na freguesia de Nazaré, que foi atraída para o núcleo em função da rede de relações da senhora Elvira da Victoria Lima, também cliente da Sociedade de Crédito Popular. Formadas basicamente por agentes que se declaravam proprietários e ocorrendo uma única vez, as transações dentro dessas pequenas comunidades, normalmente lideradas por um comerciante local, também sugerem fazer parte do espectro do mercado imobiliário da capital paraense.

Gravitando na periferia do sistema apareceram, mais uma vez, as comunidades formadas em torno de um comerciante local. Assim figuram as clientelas do comerciante Rodrigo Vieira Soares, abastecedor do mercado da capital a partir da importação de gêneros da Europa, e da firma comercial de Silva Cunha & Cia., que negociava borracha com as casas exportadoras da praça de Belém, atividades características dos agentes negociantes da cadeia do aviamento.

Na primeira década do século XX o mercado hipotecário sofreu uma retração e até o final da década de 1910, com a profunda crise em que havia ingressado a economia da borracha, em função dos excelentes resultados com as plantações da *hevea* na Ásia tropical, a rede havia perdido em torno de 160 agentes em relação ao período do auge, contando então

com apenas 774 nós, ainda menos que a fase final da expansão, quando a rede tinha 817 agentes.

O núcleo voltou a ser composto por 9 comunidades articuladas em torno de 2 grandes grupos. De um lado, as comunidades lideradas pelo capitalista José Augusto Corrêa, que outrora ostentou o título de Barão de Augusto Corrêa, pelo Banco Commercial do Pará, pelo fazendeiro Romão Amoedo e pelo comerciante José Julio de Andrade, totalizando 96 nós. Do outro, 104 nós onde figuravam as comunidades em torno do advogado Dr. Eurico de Freitas Valle e dos atuantes no comércio Alfredo de Souza Lima, Raymundo Marcellino da Silva Bahia, Luiz Domingues da Silva e Amaro Rio.

Cumprе anotar que a companhia de seguros Garantia da Amazônia, outrora uma fonte de financiamento, passou a ser financiada, integrando assim a clientela que gravitava em torno do capitalista José Augusto Corrêa, comendador e abastado comerciante da praça da capital paraense que já havia feito parte do corpo diretivo daquela companhia, do corpo diretivo da Junta Comercial do Pará, do Banco de Belém e de outra companhia de seguros. O Banco Commercial do Pará se mantém uma fonte importante de recursos, enquanto outros agentes de relevo negociam na zona intermediária entre o núcleo e a periferia, como a comunidade que tinha como principal fonte o Banco do Pará, outrora integrante do núcleo da rede.

Nessa fase, há maior número de bancos atuando no mercado hipotecário. Além do Banco Commercial do Pará, integrante do núcleo, o Banco do Pará, que não manteve relações dentro dele, mas gravitava sua órbita. Do mesmo modo se comportavam as comunidades às quais pertenciam os portugueses *Banco Nacional Ultramarino* e *Banco de Portugal*, o inglês *London and River Plate Bank*, além do Banco do Brasil, estes últimos sendo credores em apenas 1 contrato cada, e aquele outro português em 2. Ocorreram também na zona periférica do sistema o lançamento das debêntures da companhia americana *Moju Rubber Plantation and Development Company*.

Duas operações, realizadas dentro da comunidade à qual pertencia o *Banco Nacional Ultramarino*, chamam a atenção. No dia 25 de maio de 1916, o comerciante Arthur Pires Teixeira, sócio do escritório de comissões e consignações Pires Teixeira & Cia., havia contratado, junto ao também comerciante Antonio José Luiz da Silva, igualmente aplicado ao ramo de comissões e consignações, um crédito de 90 contos de réis, a serem pagos em 2 anos, com prêmio de 12% ao ano, garantido com diversos imóveis em Belém e na vila do Mosqueiro. Já em 13 de agosto de 1918, o senhor Arthur Pires Teixeira, contratou, com inscrição de hipoteca e penhor, a importância de 100 contos de réis junto àquele banco português, sob condições bem razoáveis. O pagamento dessa dívida, garantido por diversos

imóveis situados na ilha do Mosqueiro, deveria ser realizado “logo que o devedor tenha solvido seus *debitos*”<sup>82</sup>, não sendo cobrados juros. Os dados destas inscrições sugerem que o comerciante não conseguiu quitar débitos contraídos na praça, provavelmente em função do significativo decréscimo das exportações de borracha no período (31,5 mil toneladas em 1916, 22,6 mil toneladas em 1918). Desse modo, para não perder seus imóveis pela execução da hipoteca, solicitou novo empréstimo, provavelmente pago, pois os resultados com as exportações de borracha no ano seguinte foram bastante favoráveis devido a uma ligeira elevação do preço e do resultado das exportações.

Nas duas primeiras décadas do século XX as exportações de borracha realizaram uma trajetória parabólica, saindo das 24 mil toneladas em 1900, passando pelo ponto máximo em 1912, quando foram exportadas 42 mil toneladas, e retraindo-se ao patamar das 23,5 mil toneladas exportadas no ano de 1920. Na primeira metade da década de 1920, as exportações médias se situaram na casa das 19 mil toneladas, e apesar dos resultados relativamente satisfatórios entre os anos de 1925 e 1927, quando se exportou uma média de 24 mil toneladas, a média da década ficou no patamar das 20 mil toneladas.

O mercado hipotecário, por outro lado, voltou a crescer, e à rede, nos anos que antecederam a crise econômica que abalou o mundo em 1929, foram incorporados 267 novos agentes em relação ao período anterior, ou pouco mais de 100 em relação ao período do auge gomífero, passando a contar com 1.041 agentes. As características da rede também se apresentaram semelhantes ao período do auge, estando o núcleo unificado, mas contando com 14 comunidades que congregavam 404 agentes. A complexidade das relações aumenta, tendo diversos circuitos fechados por onde o crédito circulava.

Entre as comunidades que compõem o núcleo, duas delas são formadas por com 39 agentes cada. Uma conta com o banco inglês *Bank of London and South America Limited*, o Banco de Crédito Popular (antes denominado Sociedade de Crédito Popular), as casas exportadoras *Sannders & Davids* e *Higson & Brooks* e o capitalista José Augusto Corrêa. A outra, com o *Banco Nacional Ultramarino* e o Banco do Brasil, era liderada pelo comerciante Raymundo Affonso Filho. As comunidades lideradas pelo comerciante Manoel de Pinho Campos Nogueira, pelo capitalista major José Cordeiro Vieira e pelo comerciante José Julio de Andrade, contam 33 agentes, cada. O Banco Commercial do Pará e o Banco do Pará fazem parte da mesma comunidade, com aquele na liderança.

---

<sup>82</sup> Termos literais constantes da inscrição da hipoteca registrada no Livro 2-L, folha 226. Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém.

Como nos períodos anteriores, orbitam esse núcleo pequenas comunidades com no máximo 7 integrantes. Fazem parte dessas comunidades a empresa de navegação *Amazon River Steam Navigation Company Limited*, a *Booth & Company Limited* e a *Para Electric Railways and Lighting Company Limited*, todas de capital inglês, além da americana *Standard Oil Company of Brasil*, e diversos comerciantes locais, credores em poucas, as vezes apenas uma única operação. Nessa zona periférica também ocorreu o lançamento das debêntures da Companhia Paraense de Plantações de Borracha, empresa organizada pelo capitalista Francisco Chamié, com unidades de beneficiamento na vila do Pinheiro, atual distrito de Icoaraci, e na Ilha das Onças.

Quando foram analisadas as características do mercado hipotecário de Belém, na seção anterior, viu-se que o mercado hipotecário de Belém cresceu até o auge gomífero, arrefeceu antes mesmo de seu ponto mais alto, em 1910, retraindo-se nos anos da crise e tornou a crescer na fase de reestruturação, após a Primeira Guerra Mundial, ganhando mais vigor na segunda metade da década de 1920. A abordagem de rede reforçou essa interpretação, revelando o aumento do número de agentes até o final do século XIX, sua diminuição no período da crise da borracha e uma nova ampliação da rede na década de 1920.

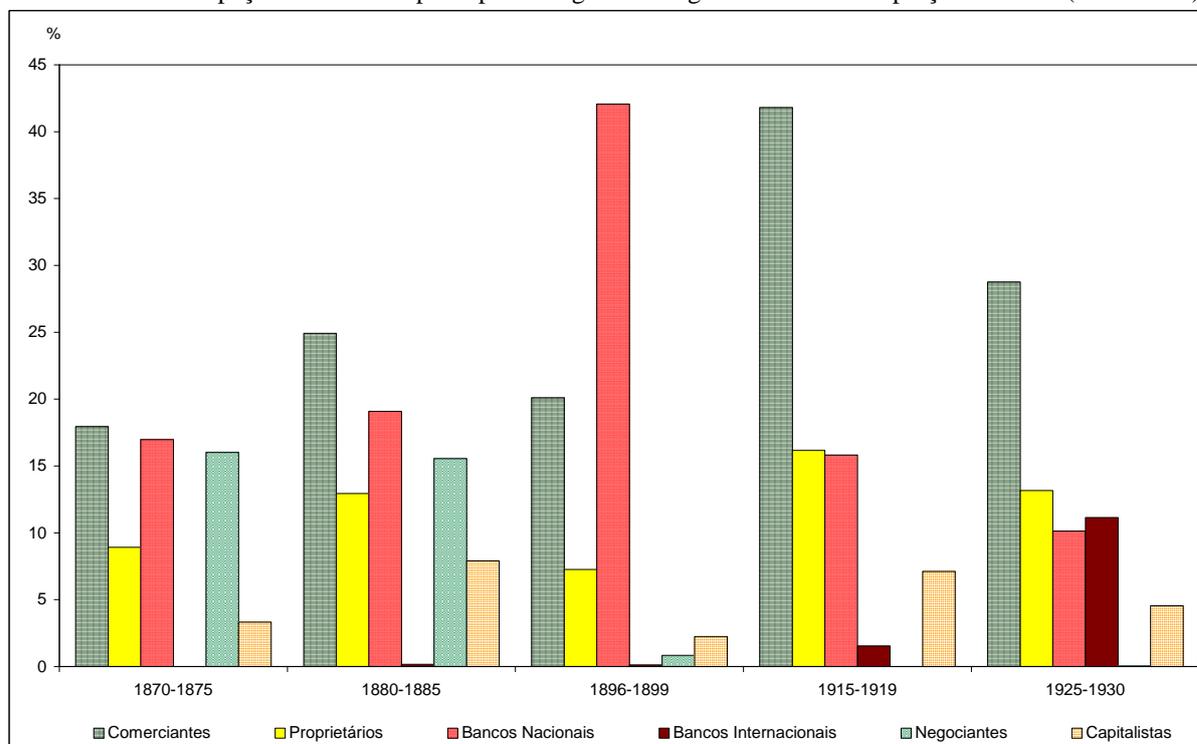
Contudo, apesar da população de Belém ter crescido cerca de 4,5 vezes entre 1870 e 1930, a diferença entre o número de agentes que passou a negociar no mercado hipotecário entre aqueles anos mostrou que seu crescimento foi muito inferior ao crescimento da população. Com 817 agentes na década de 1870, encerrou a série com apenas 224 agentes a mais, ou seja, o número de nós da rede cresceu apenas 27,4%, totalizando 1.041 participantes, entre credores e devedores.

Os dados anotados dão condição para que se trace mais uma característica do crédito hipotecário na praça de Belém. Viu-se nas tabelas acima (página 87), que das categorias de agentes credores, as que mais ofertaram crédito desempenhavam funções comerciais: comerciantes propriamente ditos, negociantes, capitalistas e bancos, além dos proprietários. A análise de rede revelou, pelo cruzamento dos registros hipotecários com outras fontes documentais, que alguns dos agentes declarados proprietários desempenhavam funções na cadeia do aviamento. Assim, é possível afirmar que, para além de se tratar de um crédito privado, era um crédito que circulava majoritariamente na esfera comercial. Tal afirmação ganha força particular quando se relembra os dados do Gráfico 7 (página 80). Ao se levar em consideração os indicadores de prazo, usualmente se estipulava 12 meses para a quitação dos empréstimos. Apenas em 1896 o prazo médio foi maior que 2 anos (25 meses), sendo o prazo médio, para todo o período, situado em torno de 18 meses.

Os Gráficos 8 e 9 não deixam margens para dúvida. O crédito hipotecário na praça de Belém tinha como principal fonte provedora os agentes que desempenhavam funções comerciais. Aqueles que acessaram a poupança disponibilizada por meio do crédito hipotecário também atuavam em funções comerciais.

O Gráfico 8 revela uma segmentação do mercado, com predomínio de credores ligados às atividades comerciais. Os ditos comerciantes têm uma clara vantagem, colocando-se apenas atrás dos bancos no período do auge mediano. Considerando todo o período, os comerciantes foram responsáveis por uma fatia média de cerca de 28% dos recursos emprestados.

**Gráfico 8** – Participação relativa das principais categorias de agentes credores na praça de Belém (1870-1930).



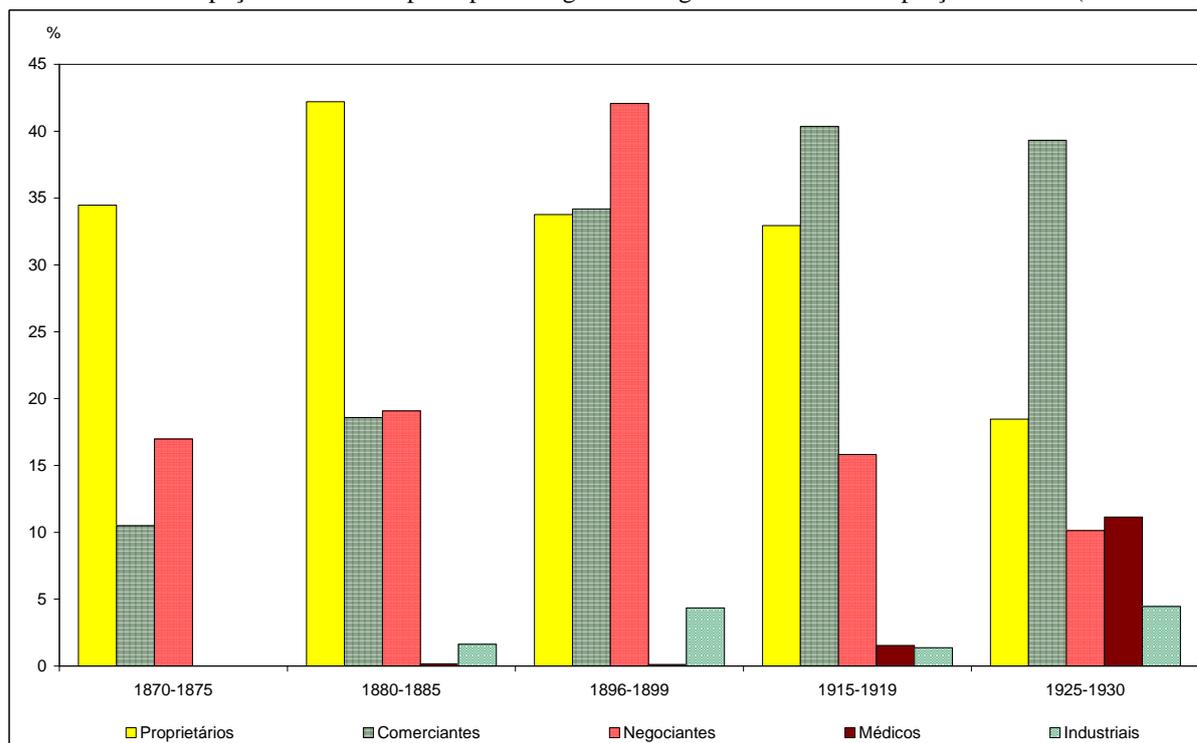
**Fonte:** Livros 2, Cartório do 1º Serviço do Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e elaboração do autor.

Note-se que os períodos nos quais esses agentes não se colocam como principal fonte de provimento do crédito e os bancos assumem tal liderança. Isso se deve ao fato de que os valores médios emprestados pelos bancos são bem superiores ao padrão médio das hipotecas. Os bancos internacionais, em particular, assumem posição de relevo a partir da segunda metade da década de 1920, superando mesmo a participação dos bancos nacionais. Proprietários e negociantes se mostraram bastante competitivos, mas os últimos tiveram atuação mais destacada até o final do século XIX, quando desaparecem completamente do

mercado. Por fim, os capitalistas, competiam no mercado com relativa estabilidade, disponibilizando um volume médio de recursos em torno de 5%.

O Gráfico 9 exibe uma sucessão nas principais categorias demandantes do crédito. Até o período inicial do auge gomífero, os proprietários captaram, em média, 1/3 dos recursos disponibilizados, chegando a obter mais de 2/5 no período inicial do auge. Negociantes e comerciantes rivalizavam pelo crédito disponível. Nos anos finais do século XIX, proprietários e comerciantes disputaram cada mil-réis ofertado, período no qual os industriais já se colocaram como importantes agentes devedores, que apesar de participações esporádicas e pontuais, transacionaram recursos entre 7,5% e 13,5% do que se disponibilizava no mercado hipotecário. Aprofundada a crise da economia da borracha, a participação de proprietários passou a se retrair. A partir daí, os comerciantes assumiram a dianteira na captação dos recursos. Os negociantes diminuíram sua participação ao final do século XIX até praticamente desaparecerem do mercado, que assistiu um gradativo incremento da participação dos industriais entre o período da Primeira Guerra e a reestruturação da economia amazônica.

**Gráfico 9** – Participação relativa das principais categorias de agentes devedores na praça de Belém (1870-1930).



**Fonte:** Livros 2, Cartório do 1º Serviço do Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e elaboração do autor.

Como pôde ser notado, a análise da rede revelou uma sucessão da importância dos principais agentes da praça da capital paraense, não só em relação aos devedores, esta de modo mais claro, mas também em relação aos credores, refletindo a evolução das

características crédito hipotecário na praça de Belém. Tal evolução aponta para a ocorrência de mudanças institucionais na economia da borracha. Não se quer dizer, com isto, que as mudanças institucionais da economia amazônica foram provocadas pelo comportamento do mercado hipotecário de Belém. Neste se negociava apenas uma pequena fração do crédito indutor daquela economia.

Por outro lado, é possível perceber, nos indicadores do crédito hipotecário, que as figuras centrais da rede se sucederam em importância relativa, indicando mudanças institucionais. A questão da sucessão dos agentes será novamente abordada em lugar oportuno. Por hora, entretanto, adianta-se uma hipótese. As figuras centrais da rede, ou seja, aquelas que possuem as maiores clientelas, indica uma característica particular de seu comportamento ao longo do tempo: a evolução de uma estrutura de crédito impessoal para uma caracterizada pelo “intercâmbio personalizado”. Essa hipótese será mais bem explorada no Capítulo 5.

#### 4 O MERCADO HIPOTECÁRIO NA PRAÇA DE SÃO PAULO<sup>83</sup>

*O primeiro impulso do fornecimento de crédito não diferia do leito antigo da lavoura de subsistência, com fazendeiros emprestando dinheiro a juros aos seus vizinhos, e comerciantes vendendo ao prazo usual de um ano, de safra a safra. (FAORO, 1989, p. 412).*

Este capítulo é dedicado à abordagem histórica do mercado hipotecário paulistano entre os anos de 1870 e 1919, período para os quais se dispôs dos dados. O quadro empírico dessa seção é composto por 13,2 mil documentos, correspondentes aos registros de hipotecas inscritas nos Livros 2 do 1º Cartório de Imóveis de São Paulo, depositados no Arquivo Público do Estado de São Paulo<sup>84</sup>.

As questões a serem investigadas seguem o mesmo roteiro do capítulo anterior: identificação do comportamento geral do mercado de crédito hipotecário a partir da delimitação de suas características, pontuando as origens e circuitos que percorria a fração da poupança interna disponível para negociações na economia do café e as condições dos empréstimos, através dos valores negociados, das taxas de juros cobradas e do prazo para quitação do débito. Nas análises acerca das principais categorias de credores e devedores, foi possível extrair indicações explícitas dos agentes do comissariado paulista negociando no mercado hipotecário paulistano.

Essas análises são seguidas pela abordagem de rede, na qual se observa a formação e evolução da rede de empréstimos, buscando, também, construir indicadores que possibilitem interpretar as mudanças institucionais ocorridas no mercado hipotecário do centro financeiro da economia do café, a praça paulistana. Ao observar o comportamento das principais categorias representativas dos agentes do mercado, busca-se elementos capazes de indicar, dentro do contexto da história econômica, mudanças institucionais sugestivas para a interpretação da trajetória da economia do café, em relação à economia da borracha.

---

<sup>83</sup> Os dados referentes à cidade de São Paulo foram coletados pelo professor Dr. Renato Leite Marcondes no Arquivo Público do Estado de São Paulo compreendendo o período de 1865 a 1920. Esses dados foram preliminarmente discutidos por Maduro Júnior e Marcondes (2005), e análises mais aprofundadas foram feitas por Marcondes e Hanley (2011) e Cortes, Marcondes e Diaz (2011) e novamente utilizados na síntese de Marcondes (2014). Aqui, daquela série, foram utilizados os dados dos registros hipotecários que abarcam períodos idênticos aos coletados para Belém. Agradecemos a gentileza do professor Dr. Renato Leite Marcondes na cessão de seu banco de dados, que além dos registros hipotecários disponibilizou um banco com outros dados secundários agregados de publicações estatísticas do Brasil.

<sup>84</sup> Os dados disponibilizados pelo professor Dr. Renato Leite Marcondes cobrem os mesmos subperíodo para os quais se conseguiu obter dados para a praça de Belém. Contudo, a série de São Paulo não contempla o subperíodo de 1925-1930.

Além da base empírica, composta pelos registros de hipotecas, a análise da evolução do mercado hipotecário de São Paulo tem como referenciais de apoio o estudo de Maduro Júnior e Marcondes (2005), que, cobrindo o período de 1865 a 1890, realizaram estudo preliminar sobre uma parte da mesma base de dados, e no aprofundado estudo realizado por Marcondes (2014), sobre o crédito hipotecário no Brasil.

#### **4.1 Características do mercado hipotecário de São Paulo<sup>85</sup>**

A economia do café não cessava de avançar pelo território paulista e a cidade de São Paulo passou a comandar a maior parte dos negócios relacionados a essa cultura, tornando-se o principal e mais dinâmico polo da economia brasileira. Ali já havia se reproduzido o grande capital cafeeiro, dinamizando atividades diversificadas, mas sem arrear o pé da lavoura. Na capital paulista, a população em 1872 foi contabilizada em pouco mais de 31 mil habitantes. A migração internacional, que começou a ganhar relevo em finais da década de 1880, incrementou significativamente aquela população e a fez se elevar a quase 65 mil habitantes no ano de 1890.

Com a população multiplicada quase 6 vezes entre os anos de 1890 e 1910, quando chegou na marca de 375 mil almas, São Paulo havia se tornado a capital da economia do café, que completava uma trajetória parabólica<sup>86</sup>. Saíra da marca de 42% das exportações brasileiras em 1870, passando pelo excelente resultado de 441 mil contos de réis no ano de 1892, o que representava 75% das exportações nacionais. Retornou à marca de 44% em 1910, quando exportou 9,7 milhões de sacas de 60 quilos, com o resultado de 385 mil contos de réis.

Após a geadada ocorrida em 1918, a brusca quebra da produção rebaixou as exportações a 7,4 milhões de sacas, mas a retomada ocorreu já na safra seguinte, crescendo as exportações até atingirem a marca de 15,2 milhões de sacas naquela medida no ano de 1930. A população paulistana havia alcançado a marca de 887 mil pessoas. O café, apesar das eventuais flutuações da produção nacional, mantinha-se numa trajetória de expansão e o norte do Paraná se colocava como fronteira aberta à preciosa rubiácea.

Indústria, bancos, escritórios de profissionais liberais, armazéns, comércio de exportação e importação, diversos ramos de negócio acompanharam a expansão da economia

---

<sup>85</sup> As informações contidas no banco dos registros hipotecários para São Paulo impuseram limites para as análises. Em relação às garantias, por exemplo, os dados coletados correspondem apenas ao nome da rua e número do prédio, não constando as características do bem hipotecado, localização em relação à cidade ou freguesia, não indicam que tipo de bem (prédio, casa, sítio, fazenda), nem oferecem outros dados que eventualmente tornariam a análise mais acurada.

<sup>86</sup> Gráfico 1, p. 26.

do café. No estado de São Paulo, e mesmo em sua capital, uma ampla rede de serviços públicos e privados havia se formado e alguma medida do capital que dava sustentação ao sistema circulava e se reproduzia por meio do crédito hipotecário, com agentes daqueles diversos ramos negociando nesse mercado, em expansão desde sua regulamentação, ocorrida em 1864/1865.

Acompanhando o desenvolvimento econômico do estado, o mercado hipotecário da praça paulistana não fugia a regra geral a respeito da disponibilidade de crédito à lavoura. Poucas operações foram realizadas logo após as reformas que delimitaram um ambiente institucional mais seguro. Assim, o crescimento inicial se revelou pouco dinâmico até os anos finais da década de 1870, acelerado a partir da década de 1880.

Um olhar desatento ao desenvolvimento do mercado na segunda metade da década de 1860 faria supor que às 31 hipotecas registradas em 1865, movimentando um valor de 113 contos de réis, apenas se acrescentaram 5 registros em 1870, ano no qual o mercado movimentou 132 contos em 36 hipotecas. Contudo, logo em 1866, imediatamente após a consolidação da reforma hipotecária, dando melhor organização e maior publicidade aos registros, e enquanto a economia cafeeira se reerguia da crise bancária de 1864, o mercado dobrou de tamanho, tendo sido registradas 76 hipotecas, que perfizeram um valor total de 206 contos de réis.

Por outro lado, antecipando uma comparação necessária, diferente do crédito ao extrativismo, de marcante caráter comercial, o crédito à cafeicultura era um crédito à lavoura, portanto agrícola. Esse tipo de crédito necessita de tempo maior para retornar resultados. Assim, os incrementos observados no início do desenvolvimento do mercado hipotecário paulistano acabam refletindo um padrão observado na cafeicultura. A cada intervalo de 4 ou 5 anos, há uma explosão no mercado.

Aquelas 76 hipotecas realizadas em 1866, como comentado, retraíram-se a 36 em 1870. No ano seguinte foram negociadas 49, e até 1874 alcançaram 58 operações. No ano de 1878, 4 anos mais tarde, o mercado registrou 109 contratos, negociando 2,7 mil contos de réis. Entretanto, como pontuaram Maduro Júnior e Marcondes (2005), esse montante sobremaneira elevado ocorreu em função do empréstimo realizado pela Estrada de Ferro Sorocabana, no valor de 2,3 mil contos de réis<sup>87</sup>. Na década de 1880 o mercado venceu a barreira das centenas de hipotecas, negociando na casa dos milhares de contos de réis, e

---

<sup>87</sup> Em 1871, as 49 hipotecas registradas movimentaram 206 contos de réis, e em 1874 foram negociados 171 contos. Excluída a vultosa transação da E.F. Sorocabana, os recursos movimentados em 1878 somam algo em torno de 406 contos de réis, o que não deixa de evidenciar os sobressaltos em intervalos de tempo vinculados à cafeicultura, como comentado.

continuou em marcha progressiva até ultrapassar a casa dos milhares de registros na década de 1890, quando os montantes negociados alcançaram a casa das dezenas de mil contos de réis. Esse incremento foi condicionado pelo crescimento econômico e demográfico de São Paulo (MADURO JÚNIOR; MARCONDES, 2005; MARCONDES, 2014). Após a retração ocorrida no início do século XX, marcando pouco menos de mil hipotecas no período final da Primeira Guerra, o mercado hipotecário retomou o crescimento, até o *crash* da bolsa de Nova Iorque, em 1929 (MARCONDES, 2014)<sup>88</sup>.

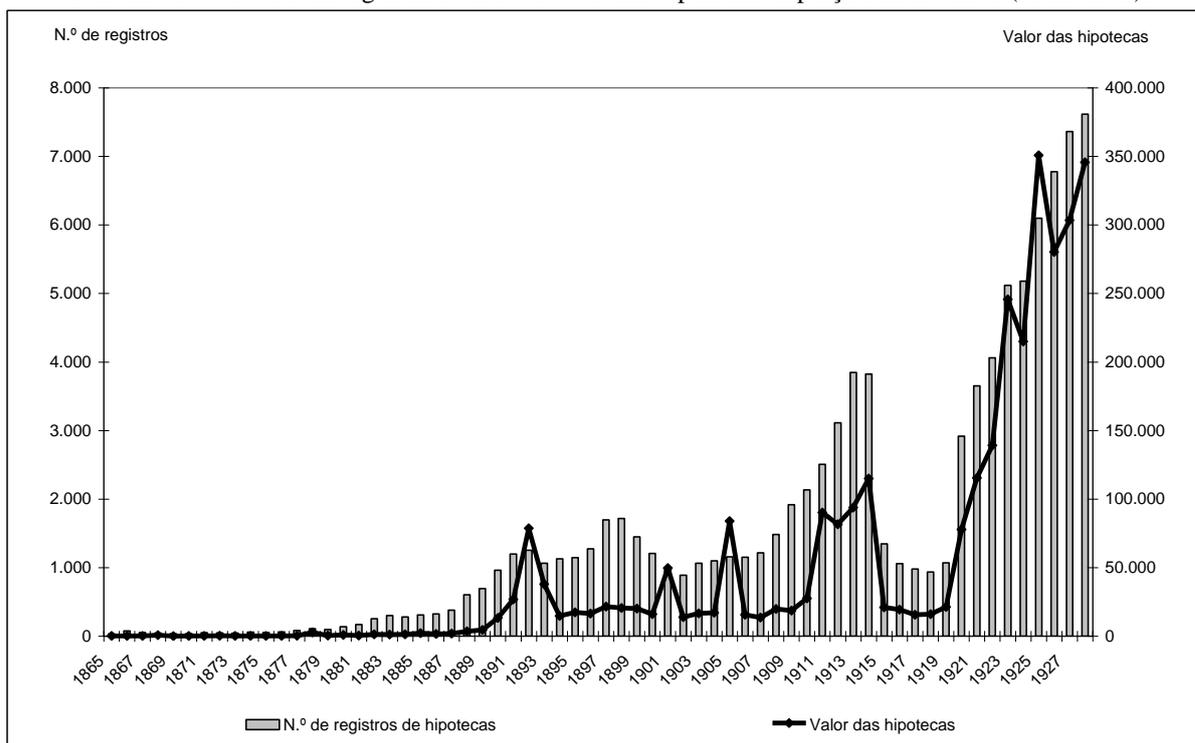
Vê-se, pois, que o mercado hipotecário paulistano teve um crescimento lento, mantendo relativa estabilidade até meados da década de 1870. Entre a segunda metade daquela década e a primeira da seguinte, quando a frente pioneira alcançou as úberes manchas de terras roxas, habitat preferencial da preciosa rubiácea no Brasil, houve um crescimento mais expressivo. Com a chegada das estradas de ferro das companhias Paulista e Mogiana e a consolidação das fazendas localizadas no interior do estado de São Paulo, o número de registros e os valores negociados deram um salto significativo.

Na década de 1890 o número de registros hipotecários foi alçado ao patamar dos milhares, enquanto os valores ascenderam a mais de 15 mil contos de réis. Nos anos de a Primeira Guerra o mercado se retraiu de modo acentuado, diminuindo o número de contratos e o montante de crédito ofertado. Mas tão logo cessou o conflito bélico, o mercado tornou a crescer, chegando a se negociar 21,2 mil contos de réis em 1.071 contratos hipotecários no ano de 1919 (Gráfico 10)<sup>89</sup>.

---

<sup>88</sup> No estudo de Marcondes (2014), que utilizou parte da base empírica discutida nessa seção, os dados que completam a série até 1928 foram coletados na publicação *Anuário Estatístico de São Paulo*. O autor explica que os dados contidos nos Anuários se referem à totalidade dos tabelionatos da capital, enquanto os documentos coletados correspondem apenas aos registros do 1º Cartório de Imóveis de São Paulo.

<sup>89</sup> Mesmo sem dispor dos dados para todo o período, o estudo de Marcondes (2014) auxilia a explicar os picos observados no gráfico. Comentou-se que o mercado hipotecário paulistano foi beneficiado pela expansão ferroviária no estado. Além do ano de 1878, no qual se registrou o empréstimo realizado pela E. F. Sorocabana, outros empréstimos envolvendo empresas ferroviárias estão por trás dos ápices observados em 1892, 1901, 1905 e 1911. Em 1892, a Companhia Paulista de Vias Ferras e Fluviais lançou títulos preferenciais no mercado hipotecário, numa transação intermediada pelos bancos britânicos *The British Bank of South America* e *English Bank of Rio de Janeiro*, totalizando, a operação, 2.780 mil libras esterlinas. No ano de 1901 foi a vez da *The Sao Paulo Tramways Ligth and Power* captar 6 milhões de dólares canadenses junto à *National Trust Company Limited*. Note-se que ambas as empresas eram de capital canadense. Responsável por um negócio de 3,8 milhões de libras, captados juntos aos bancos *Dresdner Bank*, com sede em Berlim, e *Banque de Paris et des Pays-Bas*, foi o governo paulista, por intermédio da Estrada de Ferro União Sorocabana e Ituana. A *Light* ainda se envolveu na operação de 1911, levantando 10 milhões de dólares canadenses junto àquele mesmo banco e mais o *British Empire Trust Company*. O autor registrou que mesmo desconsiderando esses casos, não há modificação na tendência de crescimento do mercado.

**Gráfico 10** – Número de registros e valor nominal das hipotecas na praça de São Paulo (1865-1928).

**Fontes:** Período de 1870 a 1919, Livro 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo, exceto 1909, do *Anuário Estatístico do Brasil*. (BRASIL, 1917). Os dados para o período de 1865 a 1869, e de 1920 a 1928, constam em Marcondes (2014). Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

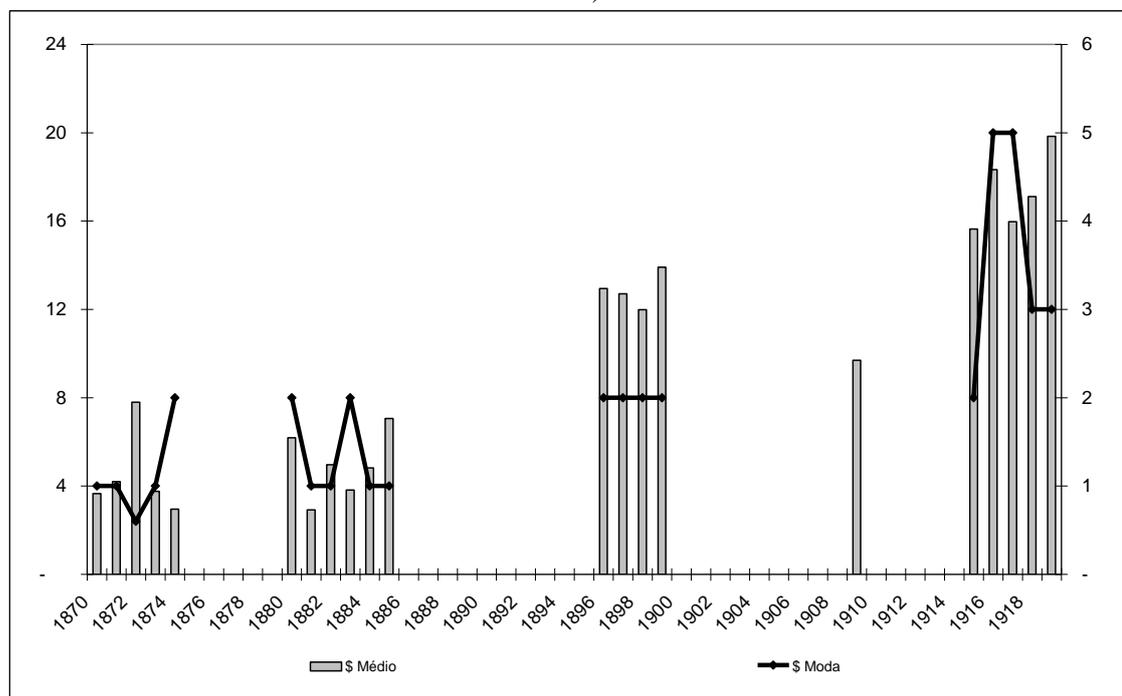
De todo modo<sup>90</sup>, o mercado hipotecário paulistano teve um crescimento expressivo a partir da década de 1890, quando os cafezais que passaram a desfrutar da uberdade da terra roxa ainda estavam em formação, apesar de alguns estarem em produção desde os anos de 1870. Em Ribeirão Preto, segundo explica Marcondes (2011), nos primeiros anos do século XX, mais de 80% dos cafeeiros ali localizados (cerca de 24 milhões de pés de café) tinham seis ou mais anos de plantado, indicando que o movimento mais intenso da expansão da cafeicultura naquele município ocorreu entre a segunda metade da década de 1880 e a primeira metade da década seguinte.

Se por um lado o valor total negociado e o número de registros se retraíram no período do conflito mundial, por outro, há outras evidências para reafirmar o caráter expansivo do mercado de crédito hipotecário paulistano. Quando considerados os valores médios dos contratos e os usualmente praticados, ou seja, as hipotecas da moda, é possível notar a expansão do crédito hipotecário no período (Gráfico 11)<sup>91</sup>.

<sup>90</sup> Para a construção do gráfico foram utilizados os valores nominais, sem aplicar índices deflatores. Apesar disto, o comportamento das curvas não sofre alteração significativa que implique em interpretações distorcidas ou equivocadas.

<sup>91</sup> Note-se que o gráfico foi elaborado a partir dos dados disponíveis no banco. A partir deste ponto, as análises correspondem a esses dados.

**Gráfico 11** – Valores nominais anuais, em mil-réis, da média e da moda para as hipotecas em São Paulo (1870-1919).



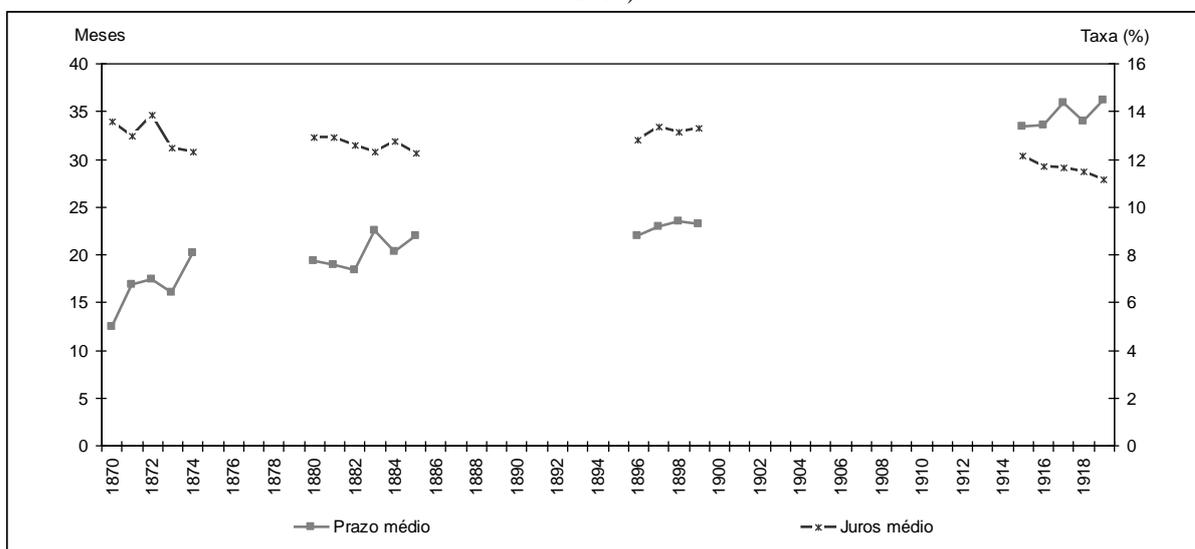
**Fonte:** Livro 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

Embora não se disponha da totalidade dos dados discutidos por Maduro Júnior e Marcondes (2005) e Marcondes (2014), o comportamento dos valores médio e da moda ao longo do tempo possibilitam inferir sobre a expansão do mercado de crédito hipotecário na praça paulistana. Mesmo com a retração ocorrida no período da Primeira Guerra, o mercado se manteve dinâmico e aquecido, negociando valores médios mais elevados. Maduro Júnior e Marcondes (2005) notaram que até 1877 o mercado seguiu numa tendência constante, e que o número de agentes envolvidos em transações aumentou significativamente na segunda metade da década de 1880, mais que dobrando o número de registros entre 1886 e 1889. Segundo Marcondes (2014), o número de registros se estabilizou entre 1903 e 1907, e ultrapassou a casa das 2 mil hipotecas registradas em 1910.

De fato, os anos belicosos implicaram numa retração considerável nos números de registros e no valor total negociado. Mas Marcondes (2014) percebeu que tal retração foi precedida de um período muito favorável, quando os registros anuais ultrapassaram a marca dos 3 mil e os valores negociados superaram o patamar dos 80 mil contos de réis anuais. A partir de 1918 tem início uma retomada no crescimento do mercado. Os valores da moda se retraíram a 3 contos de réis, mas os valores médios, não inferiores a 15 contos de réis nos anos do conflito mundial, elevaram-se a 17 contos de réis em 1918, ano do fim da guerra,

saltando a 19,8 contos de réis no ano seguinte. Nesse período final da série aqui analisada, as condições dos empréstimos foram melhoradas, como se pode ver no Gráfico 12.

**Gráfico 12** – Prazos (meses) e juros (anuais) médios das hipotecas negociadas na praça de São Paulo (1870-1919).



**Fonte:** Livro 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

Se por um lado os juros médios estipulados nos contratos se mantiveram num patamar relativamente estável, com leve tendência de queda no final dos anos de 1910, os prazos se alargaram sobremaneira. Na praça paulistana, nos contratos da moda eram negociados 2 contos de réis pelo prazo de 2 anos e juros de 12% ao ano. Para o conjunto dos documentos analisados, os juros médios saíram de um patamar de 13,6% ao ano e encerraram a série em 11,1% ao ano. Vê-se, pois, que as condições de empréstimos, em termos de juros médios, permaneceram relativamente estáveis, pois eram praticados juros médios em torno do patamar de 12% ao ano, mas tendendo a um rebaixamento. Contudo, até o final do século XIX, os juros tomaram uma leve trajetória ascendente. Na primeira metade da década de 1870 os juros médios se situaram em torno de 13% e foram rebaixados a 12,6% na primeira metade da década seguinte, para retornar a 13,1% ao ano no final do século XIX. Ao final da década de 1910, caíram a 11,6% ao ano<sup>92</sup>.

Já o alargamento dos prazos médios para quitação dos contratos foram os principais responsáveis pela melhoria nas condições de financiamento. Em 1870, o prazo médio foi de 12,5 meses, saltando a quase 17 meses no ano seguinte, mantendo uma trajetória crescente até

<sup>92</sup> Maduro Júnior e Marcondes (2005) calcularam juros médios próximos a 17% ao ano para 1865. Até 1875 os juros caíram até perto de 11% ao ano, giraram em torno de 13% no início da década de 1880, declinando a menos de 11% até 1890. Para a amostra analisada nesta tese, o coeficiente de variação dos juros para todo o período foi de 0,272.

o ano de 1919, quando o prazo médio foi de 36,1 meses<sup>93</sup>. Os contratos usuais da primeira metade da década de 1870 deveriam ser pagos em 12 meses, assim como os contratos da primeira metade da década de 1880. Já após 1896, o prazo mais frequentemente estipulado era de 2 anos, chegando a ser de 3 anos os prazos da moda entre 1915 e 1919. Observe-se que ao longo do tempo, os valores médios dos contratos hipotecários e os prazos de pagamento aumentaram com um relativo rebaixamento dos juros, evidenciando a melhoria nas condições dos empréstimos.

A fim de identificar o lugar dos agentes do mercado hipotecário na economia paulistana, e mesmo cafeeira, posto que era São Paulo o ponto ao mesmo tempo centrípeto e centrífugo daquela economia, cumpre pontuar a qualificação dos agentes. A partir dos microdados individualizados dos contratos hipotecários, foi possível traçar seu perfil. Os registros possibilitam, ainda, identificar parcelas do capital nacional e estrangeiro, bem como atores que formavam parte do seletivo grupo do grande capital cafeeiro. Assim, pontuando as origens do capital e seus circuitos preferenciais, as características do mercado poderão ser melhor retidas.

Os credores que declararam domicílio no Brasil totalizaram 97,2% dos registros, sendo os que residiam em São Paulo 9/10 do total. Em torno de 9/10 também é a participação dos credores nacionais nos montantes emprestados. Entre aqueles que declararam domicílio na Europa estavam franceses, alemães, portugueses, italianos, ingleses, belgas, suíços, espanhóis, dinamarqueses e holandeses, sendo os primeiros os que detinham maior número de contratos entre os credores estrangeiros, além de credores domiciliados no Canadá, Estados Unidos, Argentina e Uruguai, que completaram 2,8% dos registros e 1/10 dos valores emprestados. Dos devedores, 98,9% eram domiciliados no estado de São Paulo, os localizados na capital representando 95,4% do total dos registros. Os estrangeiros totalizaram apenas 0,3% dos registros.

Para aprofundar o conhecimento das características do mercado hipotecário de São Paulo, procedeu-se com a classificação dos grupos de agentes credores e devedores em individuais (homens, mulheres e filhos) e coletivos (companhias, bancos, instituições públicas, sociedades comerciais, agentes vinculados à igreja, hospitais, associações civis e caixas de pensão) (Tabelas 12 e 13).

O grupo dos credores individuais liderou o número de registros, sendo os homens responsáveis por 10.687 hipotecas (80,9%), as mulheres por 1.486 contratos (11,2%),

---

<sup>93</sup> O coeficiente de variação para os prazos foi de 0,68.

enquanto os filhos encabeçaram 22 empréstimos. Entre o grupo dos credores coletivos, a maior participação no número de registros foi das companhias, que estiveram à frente de 479 contratos (3,6%). Os bancos foram responsáveis por 246 hipotecas (1,9%), sendo que mais da metade destas eram encabeçadas por bancos estrangeiros. Em 131 casos (1%), o credor foi identificado como caixa de pensão, em 65 como associação civil (0,5%), em 59 como sociedades comerciais (0,4%), em 20 como instituições públicas, além dos 11 registros cujo credor era a Associação Hospital Alemão, do caso onde figurava a irmandade da Capela do Senhor Bom Jesus de Pirapora e 2 casos onde os credores eram debenturistas<sup>94</sup>.

Observando os grupos de devedores, os homens se destacaram como os mais importantes em relação ao número de registros, colocando-se como responsáveis por 9.156 hipotecas (69,3%). As mulheres eram titulares de dívidas em 828 casos (6,3%) e os filhos em 9 casos.

Os agentes coletivos tiveram uma participação ainda menor como devedores, sendo as companhias e as sociedades comerciais os mais importantes, as primeiras em 166 casos e as últimas em 111 casos. Um número elevado de registros não forneceu possibilidades de enquadramento em nenhuma das categorias enumeradas, totalizando 22% dos casos analisados.

Os credores individuais disponibilizaram mais de 2/3 do valor total negociado no período, com os homens desembolsando pouco mais de 60% do total, enquanto que as mulheres desembolsaram 8%. Os bancos disponibilizaram 15,4% dos valores, com ligeira superioridade dos bancos internacionais. As companhias e caixas de pensão assumiram relativa importância, emprestando as primeiras 11,3% e as segundas 3,1% dos montantes negociados.

Responsáveis por disponibilizar mais de 2/3 do que foi negociado, os agentes individuais tomaram quase 4/5 do que se transacionou na praça de São Paulo. Os homens captaram 73,3% e as mulheres apenas 6,2% do crédito disponível na praça. Assim, a categoria das mulheres se mostrou mais importante como credora que como devedora, tanto em relação ao número de registros quanto em relação aos montantes negociados, ao contrário dos

---

<sup>94</sup> Como se tratam de casos muito distintos, cabe pontuar essas transações. A primeira delas ocorreu em 1917, com o senhor Henrique Misarino, corretor oficial da praça paulistana, representando, no ato da inscrição da hipoteca, os portadores das debêntures a serem emitidas pela *Société Anonymes des Chocolats Suisses de Sao Paulo*, integralizando o capital de 180 contos de réis, com prazo de pouco mais de 20 anos. Na operação, os juros estipulados foram de 8% ao ano. A segunda teve como devedora a Sociedade Anonyma Leonidas Moreira, casa bancária fundada em 1885 pelo senhor Leonidas Moreira. Em 1919 a instituição buscou o montante de hum mil contos de réis com o lançamento de obrigações ao portador. Tais obrigações foram postas no mercado sob a corretagem do senhor Oscar Moreira, corretor oficial da praça, irmão e sócio de Leonidas Moreira na casa bancária. A taxa de juros estipulada também foi de 8%, com prazo de 15 anos.

homens. Estes estiveram à frente de mais contratos como credores que como devedores, mas deviam mais que emprestavam. As companhias captaram pouco mais de 9/100 do que se disponibilizou no mercado paulistano. Não foi possível detectar a categoria dos agentes que tomaram emprestado 7,8% do crédito do período.

**Tabela 12** – Participação dos grupos de credores e devedores, por categoria, no número de registros de hipotecas em São Paulo (1870-1919).

Grupo	Categorias	Credores		Devedores	
		N.º de Registros	%	N.º de Registros	%
Individuais	Homens	10.687	80,9	9.156	69,3
	Mulheres	1.486	11,2	828	6,3
	Filhos	22	0,2	9	0,1
Coletivos	Companhias	479	3,6	166	1,3
	Instituições Públicas	20	0,2	0	0
	Bancos Nacionais	113	0,9	3	0,02
	Bancos Internacionais	133	1,0	0	0
	Caixas de pensão	130	1,0	6	0,05
	Igreja	1	0,01	2	0,02
	Hospital	11	0,1	0	0
	Sociedades Comerciais	59	0,4	111	0,8
	Associação Civil	66	0,5	22	0,2
	Debenturistas	2	0,02	0	0
	NID <sup>a</sup>	0	0	2.906	22,0
<b>Total</b>		<b>13.209</b>	<b>100</b>	<b>13.209</b>	<b>100</b>

**Fonte:** Livro 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

<sup>a</sup> Nas 2.906 inscrições não constavam os nomes ou a identificação dos agentes. NID = Não identificado.

**Tabela 13** – Participação dos grupos de credores e devedores, por categoria, no montante dos valores nominais (em mil-réis) negociados por meio de hipotecas em São Paulo (1870-1919).

Grupo	Categorias	Credores		Devedores	
		\$ Emprestado	%	\$ Captado	%
Individuais	Homens	107.921:440\$706	59,8	131.913:761\$574	73,1
	Mulheres	14.417:490\$232	8,0	11.173:656\$284	6,2
	Filhos	182:300\$000	0,1	49:345\$000	0,03
Coletivos	Companhias	20.552:019\$275	11,4	17.001:061\$781	9,4
	Instituições Públicas	202:041\$800	0,1	0	0
	Bancos Nacionais	13.749:899\$597	7,6	840:000\$000	0,5
	Bancos Internacionais	14.087:915\$859	7,8	0	0
	Caixas de pensão	5.541:804\$480	3,1	491:609\$480	0,3
	Igreja	10:000\$000	0,01	755:000\$000	0,4
	Hospital	87:500\$000	0,05	0	0,0
	Sociedades Comerciais	2.004:079\$951	1,1	2.790:021\$830	1,5
	Associação Civil	412:200\$000	0,2	1.198:000\$000	0,7
	Debenturistas	1.180:000\$000	0,7	0	0
	NID	0	0	14.136:235\$951	7,8
<b>Total</b>		<b>180.348:691\$900</b>	<b>100</b>	<b>180.348:691\$900</b>	<b>100</b>

**Fonte:** Livro 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

Em que pese os indicadores até então discutidos terem oferecido pistas a respeito das origens do capital aplicado no mercado de crédito hipotecário de São Paulo, evidenciando pequena participação das frações internacionais no total negociado, ainda não permitiu identificar se havia frações aplicadas de modo direto na cultura da preciosa rubiácea. Marcondes (2002) percebeu que o avanço da cafeicultura no vale do Paraíba paulista, especificamente em Lorena e Guaratinguetá, contou com o crédito hipotecário, inicialmente disponibilizado por agentes locais, constituindo-se numa importante alternativa ao financiamento daquela atividade. Quando a capacidade produtiva das terras do vale do Paraíba deu sinais de esgotamento e as possibilidades para a cafeicultura foram limitadas, os cafeicultores que haviam conseguido construir patrimônio sólido e contavam com poupança acumulada rumaram para as terras do oeste paulista, acompanhando o roteiro do café. Fontanari (2011), ao analisar registros hipotecários no município de Casa Branca, localizado na região historicamente reconhecida como Mogiana, constatou, a partir das relações creditícias que se estabeleceram na formação do município, que empréstimos realizados ali financiaram a cafeicultura. O autor nota, ainda, que naquele mercado de crédito estavam aplicadas frações do grande capital cafeeiro e que capitais originados na economia do abastecimento, especialmente do sul de Minas, contribuíram para a cafeicultura em São Paulo.

O que os dados disponíveis revelam? Existiam agentes desse seleto grupo de investidores disponibilizando crédito por meio de empréstimos hipotecários? E do outro lado, havia quem, participando daquele grupo, solicitasse créditos por meio do mercado hipotecário? As respostas podem emergir da análise de alguns contratos, desconsiderando aqueles encabeçados pelos bancos, nos quais se sabe terem, os agentes do grande capital cafeeiro, participação acionária.

Na sua extensa obra, Taunay (1939) enumerou as famílias mais abastadas, e até mesmo opulentas, que haviam construído ou ampliado seu vasto patrimônio através da cafeicultura. Uma correspondência entre os sobrenomes por ele levantados e aqueles presentes nos registros hipotecários pode aduzir algum dado que relacione o crédito hipotecário e o financiamento da cafeicultura. Entre as que estavam localizadas nas regiões norte e oeste do estado de São Paulo, vale ressaltar as famílias Paes de Barros, Silva Prado, Lara, Junqueira, Mello Oliveira entre outras. A ocupação declarada dos agentes também se constitui em dado de relevo para identificar frações do crédito hipotecário aplicados na cafeicultura.

De pronto, a análise superficial dos dados leva a uma forçada identificação de correlações qualitativas entre o mercado de crédito hipotecário paulistano e a cafeicultura paulista, coligindo as duas variáveis apontadas: sobrenome tradicional e ocupação dos agentes.

Diz-se forçada por que, estando as fazendas localizadas no interior do estado, não há como estabelecer relações diretas, pois algumas dessas tradicionais famílias, que integravam o seleto grupo do grande capital cafeeiro, como pontuado, não desempenhavam apenas funções na lavoura. Mais ainda, a qualidade dos dados não permite uma identificação segura daquelas correlações e, além disso, o crédito hipotecário não era um mecanismo exclusivo para o financiamento agrícola. Não era nem mesmo um crédito exclusivo ao financiamento de quaisquer tipos de atividades produtivas, industriais ou comerciais, usado também como crédito ao consumo. Por outro lado, ao serem observadas as qualificações dos agentes e correlacionar com o domicílio declarado, há melhores possibilidades de estabelecimento das relações entre o crédito hipotecário e a cafeicultura. Ao todo, apareceram 21 registros nos quais os credores se identificaram enquanto comissários, movimentando 4,9 mil contos de réis, o que representa 2,7% dos recursos negociados nas hipotecas que compõem o banco em análise. Explore-se algumas possibilidades.

O senhor Antonio de Toledo Lara, o conde de Lara, domiciliado em São Paulo, por si só, aparece como credor de 14 contratos, negociando o valor total de 4,8 mil contos de réis. A ocupação declarada nesses contratos foi a de capitalista. Entre seus clientes, figuravam o casal do barão e baronesa de Mello Oliveira. Apesar de terem se identificado como proprietários, o barão de Mello Oliveira era capitalista e possuía fazenda de café. O casal solicitou empréstimo de 130 contos de réis, com prazo de 3 anos e juros de 15% ao ano, garantido com o prédio número 2 na rua do Ypiranga, onde residiam. O senhor Antonio Paes de Barros Sobrinho e sua esposa, declarados proprietários, também eram clientes de Toledo de Lara, assim como a senhora Maria Aranha Paes de Barros e seu marido, estes identificados como lavradores. Note-se que essas escrituras foram lavradas no ano de 1899 e que todos os clientes eram também domiciliados em São Paulo. Até o ano final da série dos dados coletados, em 1919, o mesmo Antonio de Toledo Lara ainda atuava no mercado hipotecário, tendo um de seus clientes domicílio em Paris. O capitalista atuava também como agente do comissariado paulista, sendo sócio da casa comissária Lara Campos, Toledo & Cia., que já havia sido denominada Lara Campos & Toledo<sup>95</sup>. Essa casa comissária, sediada em Santos,

---

<sup>95</sup> De acordo com informações do periódico *O Commercio de São Paulo*, edições de 6 e 7 de agosto de 1895, a firma Lara Campos & Toledo, da qual eram sócios os senhores Antonio Toledo de Lara e Theotônio Rodrigues

disponibilizou a soma de 3,2 mil contos de réis em 4 contratos. Nestes contratos, figuram como clientes da casa comissária o casal de lavradores Eduardo Prates e Antonia dos Santos Silva Prates (que ostentavam os títulos de conde e condessa de Prates), residentes em São Paulo, o coronel Rodrigo Martino Diniz Junqueira e sua esposa, a senhora Olympia de Andrade Monteiro, residentes na capital paulista, e os irmãos Pedro e João Izar, lavradores domiciliados em Bocaina, interior do estado de São Paulo. Note-se que os irmãos Pedro e João Izar, em apenas 2 contratos, captaram 2,3 mil contos de réis, quase a metade dos recursos disponibilizados pela casa comissária do Conde de Lara. Se incluída nessa contabilidade o empréstimo realizado pelo casal José Estanislau de Amaral e esposa, residentes em Jundiá, no valor de 400 contos de réis, então a casa comissária confirmará sua proeminência entre os agentes assim classificados, emprestando mais da metade do montante posto à disposição da economia cafeeira por meio do mercado hipotecário paulistano.

A casa comissária Monteiro de Barros & Cia., sediada em Santos, era credora em 4 empréstimos. A Companhia Agrícola Paulista, sociedade anônima constituída em 1912 que tinha entre seus acionistas diversos cafeicultores, foi devedora em 2 deles, um dos quais sem descrição de valor. A famosa casa exportadora Theodor Wille & Cia., uma das responsáveis pela liquidação dos estoques da política de valorização (MONBEIG, 1984; PERISSINOTTO, 1993), também sediada em Santos, detinha direitos de 16 contratos hipotecários registrados na praça paulistana que se elevavam a cerca de 2,8 mil contos de réis, disponibilizados a 11 devedores diferentes, entre eles a firma Prado & Jordão, cujos sócios eram Antonio da Silva Prado e Elias Fausto Pacheco Jordão, membros do seletto grupo que compunha o grande capital cafeeiro.

É notório, portanto, que esses registros evidenciam as imbricadas relações travadas entre os agentes da economia paulista, desde as casas exportadoras localizadas em Santos, até os lavradores localizados mais ao interior do estado, tendo como ponto central, e ao mesmo tempo intermediário, a capital paulista. Central por se constituir no polo fundamental da dinâmica cafeeira nos anos finais do século XIX e nas primeiras décadas do século XX, e intermediário por que era a praça onde se travavam relações entre agentes que não necessariamente estavam domiciliados ali.

---

de Lara Campos, admitiu, em 30 de julho de 1895, o senhor Guilherme de Mello como sócio solidário, passando a empresa a girar com a razão social de Lara Campos, Toledo & Cia. Extinta tal sociedade em 2 de julho de 1898, tendo se retirado o senhor Guilherme de Mello, a firma retornava a atuar na praça santista como Lara Campos & Toledo. A nota foi dada pela edição de 7 de julho de 1898 daquele mesmo periódico. Já nas edições de 5 e 17 de outubro de 1905, o periódico lista, entre os exportadores que haviam pago direitos à Recebedoria, a firma Lara Campos, Toledo & Cia., provavelmente a empresa organizada por Toledo de Lara, da qual ainda eram sócios os senhores João de Toledo de Lara Campos e Ruy Nogueira, conforme indicam várias edições de janeiro de 1909.

Para finalizar esta seção, resta passar vistas nas atividades econômicas desempenhadas pelos agentes, e, com base nas ocupações declaradas, reter melhor as características do mercado de crédito hipotecário na praça paulistana. Na Tabela 14 estão discriminadas as categorias de credores e a forma como participam do mercado, tanto em relação ao número de contratos e quanto ao montante que negociaram.

**Tabela 14** – Número de registros e valores nominais negociados por tipo de ocupação dos credores na praça de São Paulo (1870-1919).

Ocupação	N.º de registros	%	Valor (mil-réis)	%
Proprietários	7.576	57,4	61.608:665\$211	34,2
Capitalistas	2.302	17,4	35.558:954\$362	19,7
Negociantes	1.111	8,4	11.804:735\$949	6,5
Advogados	343	2,6	5.006:953\$810	2,8
Bancos	246	1,9	27.837:815\$456	15,4
Lavradores/ Fazendeiros	158	1,2	2.246:174\$258	1,2
Médicos	137	1,0	1.766:402\$366	1,0
Caixa de aposentadoria/previdência	132	1,0	5.550:804\$480	3,1
Sociedades anônimas	116	0,9	3.643:086\$157	2,0
Comerciantes	108	0,8	2.463:024\$196	1,4
Outros	805	6,1	20.323:254\$654	11,3
Sem registro	175	1,3	2.538:821\$001	1,4
Total	13.209	100	180.348:691\$900	100

**Fonte:** Livro 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

O grupo dos credores é dominado pelos que se declararam genericamente como proprietários, à frente de pouco mais de 7,5 mil hipotecas (57,4%), nas quais foram emprestados pouco mais de 1/3 do montante de recursos negociados. Assumem posição relevante, os capitalistas, responsáveis por pouco mais de 2,3 mil contratos, ofertando quase 1/5 do valor total.

Os bancos, apesar do reduzido número de contratos nos quais foram credores, 246 no total, detinham uma fatia de mercado considerável, pouco superior a 15% da oferta de crédito. Junto a outras instituições especializadas, nas quais podem ser incluídas as caixas de pensão ou as sociedades de socorros mútuos, além das casas comissárias, os agentes que atuavam diretamente no mercado financeiro eram responsáveis por mais de 1/4 dos valores postos à disposição da economia cafeeira.

Os negociantes se colocaram como terceira categoria com maior número de contratos, à frente de 1.111 hipotecas. Superando em mais de 4 vezes os bancos em relação ao número de registros, emprestavam recursos equivalentes a menos da metade destes. Os comerciantes

tinham uma fatia de mercado de pouco mais de 1/100. A participação dos advogados era relativamente equilibrada entre o número de registros e o valor ofertado, girando abaixo da casa dos 3%, o mesmo ocorrendo com os ditos fazendeiros ou lavradores, com pouco mais de 1/100 dos contratos e dos valores.

Do lado dos devedores (Tabela 15), são os proprietários, mais uma vez, os principais agentes tomadores de empréstimos hipotecários. Tal ocupação foi declarada em mais de 4/5 dos casos, nos quais se tomaram quase 2/3 do total negociado no período. Os lavradores ou fazendeiros, terceiro grupo em importância no quesito número de registros, foi o segundo maior demandante dos créditos hipotecários, movimentando recursos que superam àqueles solicitados por negociantes e comerciantes juntos. Entre estes, os primeiros solicitaram 4,1% dos recursos em 2,7% dos casos, enquanto os comerciantes, em menos de 1/100 dos casos, solicitou pouco mais de 1/100 dos recursos.

As sociedades anônimas, credoras em apenas 43 casos (0,3%), captaram 3,4% dos recursos disponibilizados. Observe-se, ainda, a participação dos profissionais liberais, tais como os engenheiros e advogados como demandantes de crédito, além dos declarados industriais. Estes, em 27 hipotecas, foram responsáveis por 1% da dívida hipotecária do período.

**Tabela 15** – Número de registros e valores nominais negociados por tipo de ocupação dos devedores na praça de São Paulo (1870-1919).

Ocupação	N. de Registros	%	Valor (mil-réis)	%
Proprietários	11.647	88,2	116.565:686\$826	64,6
Negociantes	355	2,7	7.489:580\$724	4,1
Lavradores/Fazendeiros	191	1,4	16.020:072\$099	8,8
Artes/Artistas	100	0,8	233:411\$401	0,1
Comerciantes	72	0,5	2.788:724\$871	1,5
Advogados	58	0,4	2.611:029\$366	1,4
Engenheiros	51	0,4	1.693:118\$315	0,9
Sociedades anônimas	43	0,3	6.047:275\$160	3,3
Empregados públicos	38	0,3	316:314\$120	0,2
Industriais	27	0,2	1.832:487\$875	1,0
Outros	365	2,8	20.620:914\$619	12,9
Sem registro	262	2,0	4.130:076\$524	2,3
Total	13.209	100	180.348:691\$900	100

**Fonte:** Livro 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

Sem a participação de instituições públicas entre os mais importantes agentes, sejam credores ou devedores, o mercado de crédito hipotecário paulistano se revelou iminentemente

privado, com maciça participação daqueles declarados proprietários. Tal categoria não esclarece muito sobre os ramos de atuação desses agentes, apenas sugerindo serem possuidores de algum bem, no caso imobiliário, capaz de garantir um contrato de empréstimo. Por outro lado, como visto acima, o cruzamento dos dados dos registros com outras fontes retornou funções diferenciadas para alguns dos declarados proprietários.

Há também a possibilidade de verificar, a partir da quantidade de registros por agente credor declarado proprietário, que se tratavam não apenas de proprietários, mas atuavam como rentistas na praça paulistana. Um sugestivo caso é o do senhor Antonio da Silva Prado, que individualmente foi credor de 14 hipotecas. Em que pese a declaração de proprietário nos registros hipotecários, a história consagrou a atuação desse destacado senhor da sociedade paulista como um dos mais importantes e influentes membros do grande capital cafeeiro, atuando nos mais diversos ramos de negócios.

Embora o mercado fosse bastante segmentado, os que atuavam diretamente como intermediários financeiros, especializados nas operações de empréstimos a juros, ou seja, bancos, capitalistas e instituições de crédito, eram a principal fonte de recursos para o mercado hipotecário da capital paulista. Não é demais insistir que a categoria de proprietários não permite traçar características mais marcantes do mercado. Contudo, a julgar pelas evidências pontuadas, é provável que alguns dos declarados proprietários integrassem a classe de fazendeiros ou lavradores, bem como desempenhassem outras funções nos departamentos da indústria e comércio. Apesar da literatura expressar as constantes reclamações da lavoura em relação à falta de crédito para o financiamento agrícola, os fazendeiros se revelaram o segundo grupo que mais utilizava o mercado hipotecário para obter recursos.

A literatura pontua, também, a importância do capital internacional na objetivação do desenvolvimento econômico de São Paulo. Assim como visto no mercado hipotecário de Belém, na praça paulistana, o crédito negociado por meio de hipotecas era majoritariamente oriundo de fontes nacionais. Do montante de capital negociado no período, o capital internacional teve uma modesta participação em relação ao nacional, aquele com 1/10 contra 9/10 deste (Tabela 16).

**Tabela 16** – Participação do capital de origem nacional e internacional no mercado hipotecário de São Paulo (1870-1919).

Origem	N.º de registros	%	Valor (Mil-réis)	%
Nacional	12.834	97,2	161.980:574\$235	89,8
Internacional	375	2,8	18.386:117\$665	10,2
Total	13.209	100	180.348:691\$900	100

**Fonte:** Livro 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

Passada em revista algumas das características do mercado hipotecário paulistano, ainda não foi possível inferir sobre seus circuitos preferenciais. Assim, acredita-se que a observação dos dados pelo prisma da rede poderá contribuir para a construção de indicadores que ofertem maior solidez à análise. Contudo, o mercado hipotecário paulistano apontou para um crédito de características menos comerciais e mais agrícolas, a julgar pelas condições praticadas nos contratos.

Ao serem visualizadas as figuras centrais da rede, emergiram novas hipóteses para a investigação daqueles circuitos preferenciais, além de se reunir elementos que representem o mercado hipotecário da principal praça da economia do café de modo mais consistente. Buscar-se-á, ainda, explorar preliminarmente hipóteses a respeito das mudanças institucionais ocorridas no mercado hipotecário de São Paulo.

#### **4.2 A rede do crédito hipotecário em São Paulo**

Coincidência ou não, foi também no dia 18 de janeiro de 1870 que teve início a formação da rede de crédito hipotecário da capital paulista<sup>96</sup>. Naquele dia, o juiz municipal e de órfãos, e também fazendeiro, Antonio Barboza de Azevedo Veiga, à época domiciliado na cidade de São Paulo, hipotecou 4 imóveis para garantir 2 empréstimos junto ao comerciante José Joaquim Mamede Bueno. A primeira foi garantida com a Fazenda Bananal, e a segunda com 3 imóveis urbanos nas ruas da Boa Vista, Municipal e 25 de Março.

Composta inicialmente de 308 nós, a rede de crédito hipotecário de São Paulo não tinha um núcleo integrado. Credores e devedores da praça paulistana não formavam, ainda, uma estrutura unificada, com agentes conectados em cadeia. Daqueles 308 agentes, 65 estavam congregados nas 6 maiores comunidades, as quais contavam de 8 até 13 agentes. Entre essas, 2 contavam aquele número máximo. Uma era liderada pelo senhor Francisco Schneider, empreiteiro de obras, e a outra pelo senhor Joaquim José Teixeira Sandim, capitalista, ambos residentes na capital. Em ordem decrescente em relação ao número de agentes, eram líderes das outras 4 comunidades os senhores Manoel Francisco da Silveira, João Antonio da Cunha, o Barão do Tietê, e o banqueiro Theodoro Reichert (cada um com 3

---

<sup>96</sup> Assim como no caso dos registros coletados para Belém, as inscrições realizadas sob o novo ordenamento jurídico determinado pela reforma hipotecária da década de 1860 tiveram início em 1865. Contudo, os dados disponibilizados para esta tese correspondem aos anos para os quais se conseguiu coletar dados no Cartório do 1º Serviço do Registro de Imóveis de Belém, iniciando a série no ano de 1870, como já anotado anteriormente.

clientes), e o conselheiro Laurindo Abelardo de Brito. Cumpre anotar que esses agentes, no ato da inscrição da hipoteca, declararam-se capitalistas.

Não há uma zona periférica característica nesse período, tão somente relações que ocorreram em torno das maiores comunidades, que não formam um núcleo com estrutura unida, como já se comentou. Os agentes que negociaram no espaço próximo ao centro, 146 no total, realizaram uma única transação. Como exemplo, a negociação entre o banqueiro Camillo Gavião Peixoto e o senhor George Hund, mestre na arte de manipulação de metais para elaboração de quaisquer maquinismos para agricultura ou indústria. A hipoteca, que ofereceu em garantia um imóvel na Rua da Estação, não tinha prazo para pagamento, mas os 26 contos de réis eram capitalizados a 12% ao ano. O negócio entre os senhores Amaro Rodrigues da Silva, dedicado ao comércio de molhados e gêneros do país com estabelecimento no Largo do Riachuelo, e Augusto Duprat, também comerciante com armazém de secos e molhados localizado no Largo da Sé, teve o prazo de 3 anos para o pagamento de 6 contos de réis, capitalizados a 10% ao ano. A transação que envolveu o comerciante de secos e molhados Manoel Justo e o fazendeiro Américo Pedrozo, ambos domiciliados em Cotia, hipotecou 2 imóveis para a garantia de uma quantia relativamente módica: 120 mil réis, capitalizados a 12% ao ano e prazo de 1 ano para o pagamento. Ao se observar detalhes das operações, como as condições dos contratos, e realizar cruzamentos de dados com outras fontes sobre a ocupação declarada desses agentes, infere-se que essas hipotecas davam suporte ao financiamento das atividades dos devedores, ou garantiam o pagamento de contas de venda em determinado período.

Nessa fase inicial da rede, apenas um banco figura nos registros hipotecários coletados. A Caixa Filial do Banco do Brasil, que iniciara suas operações na província paulista em 1856, tinha 4 clientes distintos, entre os quais o negociante aplicado ao ramo de comissões Malachias Rogério de Salles Guerra, e o senhor João Carlos da Silva Telles, que foi secretário de governo da província de São Paulo. Cumpre anotar que o senhor Jaime da Silva Telles, como pontuou Saes (1986), integrava a diretoria do banco. Lembre-se que os declarados banqueiros Theodoro Reichert e Camillo Gavião Peixoto negociaram enquanto particulares, não por meio das casas bancárias das quais eram sócios proprietários. A propósito da menção aos banqueiros, suas respectivas casas bancárias, a Casa Bancária Dr. Theodoro Reichert e a Casa Bancária Gavião, Ribeiro & Gavião, iniciaram suas operações em São Paulo na década de 1860. Saes (1986) supõe que a clientela da primeira deveria ser constituída por integrantes da classe média e de pequenos comerciantes da capital paulista. A

segunda parecia ter maior peso, mantendo relações, inclusive, com a firma do famoso senador Nicolau de Campos Vergueiro.

Quando tem início o *rush* da expansão cafeeira em direção ao velho oeste paulista, na década de 1880, o número de agentes foi ampliado em mais de 5 vezes, passando a rede a contar com 1.575 nós. A estrutura anterior, sem um núcleo definido, cedeu lugar a uma complexa teia que possuía, ao centro, 776 nós compondo 23 comunidades interconectadas. A maior delas, com 64 agentes, era liderada pelo negociante Antonio Bento de Paiva Azevedo. Em seguida, com 63 agentes, estava a comunidade liderada pelo capitalista Joaquim Bueno da Silva. O fazendeiro e capitalista Manoel Francisco da Silveira era credor de 53 clientes, liderando a terceira maior comunidade do período comentado, que tinha 56 agentes. Como pode ser percebido, tal comunidade era composta praticamente pela clientela do fazendeiro e capitalista, o maior credor individual do período ora comentado.

Fazem parte do núcleo da rede, ainda, as comunidades lideradas pelo abastado integrante do grande capital cafeeiro Antonio da Silva Prado, pelo Banco de Crédito Real de São Paulo e pelo capitalista Guilherme P. Ralston, membro do corpo diretivo da Companhia Paulista de Vias Férreas e Fluviais, da Companhia de *Gaz e Oleos* Minerais, esta com sede em Taubaté, e da Companhia Cantareira e Esgotos, além de representante, na província de São Paulo, da firma *Lidgerwood & Co.*, inventores, proprietários e detentores do privilégio de comercialização das afamadas “*Machinas Lidgerwood*”, usadas no trato dos grãos de café (Taunay, 1939), e da firma *Singer Manufacturing Company*, fabricante das ainda hoje famosas máquinas de costura. A comunidade liderada pelo senhor Guilherme P. Ralston ainda contava com a presença do Banco do Brasil, cuja sede era a capital do império. Observe-se que as ocupações declaradas dos agentes que detinham as maiores clientelas estão vinculadas às atividades nas quais se aplicava o capital mercantil, com frações acumuladas nas lavouras de café.

Em torno do núcleo, gravitam algumas comunidades com razoável número de agentes. É o caso da comunidade liderada pelo negociante da praça paulistana Antonio Pinto do Rego Freitas, que ocupava cargo na diretoria do Banco de Crédito Real de São Paulo, com 27 agentes. Note-se que a clientela do senhor Antonio Pinto do Rego Freitas só tinha um agente a menos que a clientela do banco que dirigia. Supõe-se, assim, que desfrutando de informações privilegiadas, negociava créditos a prêmio no mercado hipotecário. Embora estivesse diretamente ligado ao Banco de Crédito Real de São Paulo, não atuava, no mercado hipotecário, como seu agente e, como era de se esperar, cobrava juros mais elevados que o banco. Desse modo, sem estabelecer conexão alguma com os agentes situados no núcleo, do

qual o banco faz parte, a comunidade do capitalista não é atraída para ele, apenas gravitando sua órbita.

Nesse espaço também negociavam as comunidades lideradas pela senhora Maria Antonia da Silva Macedo, proprietária residente na cidade de São Paulo e pensionista da província por ser viúva do capitão Francisco de Assis de Araújo Macedo, pelo negociante de São Bernardo, senhor Antonio Queiros dos Santos, acionista da Companhia Paulista de Vias Férreas e Fluviais, e pelo Visconde de São Joaquim, comerciante da praça de São Paulo.

Na periferia da rede estavam situados 739 agentes, entre os quais o Banco União de Crédito, com sede no Rio de Janeiro, que tinha como procurador na capital paulista o visconde de São Joaquim, e o Banco do Commercio, igualmente sediado na capital do império. O advogado Antonio de Campos Toledo, que havia sido deputado provincial, o conde de Itu e o conde de Três Rios também negociaram na zona periférica da rede. Cabe lembrar que tendo ocorrido em espaço periférico ao núcleo, essas relações não se colocam à margem do sistema. Apenas por não manterem relações diretas com as comunidades localizadas ao centro da rede, não são atraídas para ele.

Quando a frente pioneira definitivamente havia se espalhado pelas zonas úberes de terra roxa, ao redor de Ribeirão Preto, a corrente migratória que trouxe centenas de milhares de europeus para São Paulo agiu com forte intensidade na rede de crédito hipotecário na última década do século XIX. O número de agentes, em relação ao período imediatamente anterior foi aumentado em 4,5 vezes, ou mais de 23 vezes em relação ao período inicial de sua formação. A rede agora estava composta de 7.152 nós.

Ao centro, 2.652 nós estavam conectados, agrupados em 33 comunidades, formando uma estrutura bastante complexa. A maior delas, com 144 agentes, era liderada pelo fazendeiro e capitalista Manoel Francisco da Silveira. Tal comunidade foi formada a partir da fusão com a que, no período anterior, era liderada pelo negociante Antonio Bento de Paiva Azevedo. Os dois agentes detinham as maiores clientelas dentro da comunidade e cobravam juros médios em torno de 15% ao ano. Articulada em torno do proprietário José Ferreira dos Santos Bastos, com 135 agentes, estava a segunda maior comunidade.

Embora não tenham clientelas amplas, 10 bancos faziam parte das comunidades centrais da rede, sendo 3 de capital internacional: o alemão *Brasilianische Bank für Deutschland*, o inglês *London and River Plate Bank* e o belga *Banque d'Avenrs*. Os de capital nacional eram os bancos Commercial Paulista, da República do Brasil – sucessor dos extintos bancos do Brasil e da República dos Estados Unidos do Brasil –, de São Paulo, do Commercio e Indústria de São Paulo, dos Lavradores, União de São Paulo e de Santos, credor

em uma operação e devedor em outra. Normalmente praticavam taxas de juros inferiores às usuais do mercado, estas situadas no patamar dos 12% anuais.

O banco alemão foi o responsável pela maior operação do período, emprestando 1,5 mil contos de réis à Companhia Fabril Paulista, que garantiu o contrato com sua fábrica de tecidos localizada no Bom Retiro. O abastado coronel José Ferreira Figueiredo foi devedor da segunda maior operação. Junto ao Banco da República do Brasil, captou 1,4 mil contos de réis a serem pagos em 6 anos, com juros de 6% anuais, sendo o contrato garantido com um imóvel na Rua Victoria e outro na Avenida Paulista. Os mesmos imóveis serviram para reforçar o novo empréstimo solicitado ao banco 2 anos mais tarde, agora na importância de 124 contos de réis, sendo o prazo para pagamento estendido para 10 anos, mantido o prêmio de 6% ao ano. A terceira maior operação envolveu a famosa casa Theodor Wille & Cia. e o senhor José Asurém Costa Junior, importante comerciante dedicado à importação gêneros. Um imóvel na Rua de Santo Amaro garantiu a hipoteca de 1,05 mil contos de réis, que deveriam ser pagos dentro de 1 semestre. Note-se que o banco brasileiro e a casa Theodor Wille & Cia. integram a mesma comunidade, da qual fazem parte ainda a firma comercial Prado, Chaves & Cia. O banco alemão, o União de São Paulo e o de Commercio e Industria de São Paulo estão juntos na mesma comunidade, cuja liderança, em termos de clientela, é exercida pelo capitalista José Joaquim Ferreira, que cobrava juros médios de 13,5% anuais, bem superiores aos cobrados pelos bancos.

Além dos 10 bancos que integram o núcleo da rede, outros 10 negociaram créditos hipotecários fora dele. Os de capital nacional eram o Banco de Crédito Real de São Paulo, o Banco de Piracicaba, o Banco do Estado, em liquidação, o Banco Hypotecario do Brasil, o Banco Mercantil de Santos, o Banco União de São Carlos, a Casa Bancária Dumont & Cia e o Banco Evolucionista, este como devedor. Os internacionais eram o *Banque Française du Brésil* e o *London and Brazilian Bank Limited*.

A comunidade liderada pelo capitalista Manoel Antonio Gonçalvez, com 67 agentes, gravitava o núcleo, sem manter relações diretas com ele. Outras comunidades menores e aquelas formadas por apenas 2 agentes, como é o caso das que tem a participação dos bancos União de São Carlos, Evolucionista, de Piracicaba e Casa Bancária Dumont & Cia., estiveram situadas na zona periférica da rede. Uma vez que a população paulista foi sobremaneira impactada pela chegada de imigrantes italianos, é muito provável que alguns desses imigrantes tenham negociado no mercado hipotecário da capital, como são os sugestivos casos dos contratos entre os senhores Altieri Giovanni e Antonucci Vittorio, Angelo

Giovanetti e Russi Antonio, Luigi Giancoli e Pietro Micheli, situados na zona periférica da rede<sup>97</sup>.

Os dados disponíveis para a análise da rede até o final da década de 1910, quando a população do estado de São Paulo havia praticamente dobrado em relação à primeira do século XX, subestimam o comportamento de sua evolução<sup>98</sup>. Contudo, como já havia sido apontado por Marcondes (2014), e visto no capítulo anterior, o mercado hipotecário havia sofrido uma retração no período da Primeira Guerra Mundial. A rede contava, então, com 3.383 nós, 3.769 a menos que na década final do século XIX, mas ainda com 1.808 a mais que na década de 1880.

No núcleo da rede, composto por 11 comunidades integradas, reuniam-se 538 agentes. A maior delas, liderada pela Previdência Caixa Paulista de Pensões, com 91 clientes, contava com 116 agentes, entre os quais a Companhia de Terrenos, Construções, Rendas e Empréstimos e a Mutualidade Geral Caixa Internacional de Pensões. Das comunidades ao centro, em 5 delas há participação de bancos, sendo 9 ao todo: 2 franceses, 2 ingleses, 1 franco-italiano, 1 italo-belga e 3 brasileiros. O francês *Credit Foncier du Brésil et de l’Amérique du Sud* liderava a segunda maior comunidade e tinha 60 clientes, entre estes a Caixa Mútua de Pensões Vitalícias. O banco inglês *The British Bank of South America Limited* integrava a mesma comunidade. O também francês *Cassie Generale de Prets Foncier et Industriels* lidera uma das comunidades ao centro. A caixa de aposentadoria e pensões Economisadora Paulista, o Banco de Commercio e Industria de São Paulo, a casa comissária Lara Campos, Toledo & Cia., com sede em Santos, e a sociedade anônima sediada em Londres *Brasilian Warrant Company Limited* fazem parte da mesma comunidade, que tem como um dos maiores devedores o casal do senhor Eduardo Prates e esposa, capitalistas que ainda ostentavam os títulos nobiliárquicos de conde e condessa de Prates. Só à Economisadora Paulista, o abastado casal devia 2 mil contos de réis tomados em 2 empréstimos, garantidos com 15 imóveis em São Paulo. Estes devedores ainda negociavam com a casa comissária do conde de Lara, com já pontuado na seção anterior. Os demais bancos que integram o centro da rede são o *London and Brasilian Bank Limited*, *Banque Française et Italienne pour l’Amérique du Sud*, *Banco Italo-Belga*, e os brasileiros Banco de Crédito Hipotecario e Agrícola do Estado de São Paulo e a Sociedade Anonyma Commercial

---

<sup>97</sup> Ver listas de nomes de imigrantes que desembarcaram no Porto de Santos ou que deram entrada da Hospedaria dos Imigrantes em <<http://200.144.6.120/memoriaimigrante/index.php>>.

<sup>98</sup> 2.991 casos foram excluídos da análise por não apresentarem os nomes dos agentes. Sem esse dado, foi impossível determinar a origem e o destino do crédito hipotecário. De todo modo, o número de hipotecas registradas entre 1915 e 1919 (5.387) foi inferior ao registrado entre 1896 e 1899 (6.135). Esse dado indica que o mercado sofreu uma retração, modificando, dessa forma, a configuração da rede.

e Bancaria Leonidas Moreira, esta como devedora do Banco de Comercio e Industria de São Paulo e dos portadores das obrigações comercializadas por Oscar Moreira, corretor geral da praça paulistana e sócio da firma.

Na zona intermediária, destacam-se as clientelas dos capitalistas domiciliados na capital paulistana Chrispiniano Augusto Ferreira Lopes e João W. Ford, o primeiro com 11 e o segundo com 10 clientes, integrantes da mesma comunidade. A clientela do também capitalista Antonio de Lara Toledo, titular conde de Lara, sócio proprietário da Lara Campos, Toledo & Cia., constava de 10 agentes, entre os quais a Companhia Urbana Predial, que ainda era devedora das companhias Francisco Scarpa & Filho, importante firma comercial com sede em Sorocaba, e Manufactora Piracicabana.

Apesar do número de agentes ter sofrido uma diminuição, o número de bancos que negociou no mercado hipotecário na segunda metade da década de 1910 aumentou. Além daqueles que se vincularam aos nós no centro da rede, o Banco de Construções e Reservas e o Banco Commercial Franco Brasileiro realizaram transações na órbita do centro, liderando as comunidades que integravam. Outros, como o Banco Commercial do Estado de São Paulo, o *Banca Française pour le Brésil*, o *Banco Nacional Ultramarino* e o Banco de São Paulo, tinham pequenas clientelas.

Na zona mais afastada do núcleo, onde se situaram 846 comunidades formadas por apenas 2 nós, que realizaram transações únicas, estavam os bancos internacionais *The Royal Bank of Canada*, *Banco Español del Rio de la Plata*, *Banco Allemão Tansatlantico*, *London and River Plate Bank Limited*, e os nacionais Casa Bancaria F. Barreto, Banco de Crédito Popular de São Paulo, Caixa Econômica de São Paulo, Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil e Banco Nacional Brasileiro. Aí também ocorreu o lançamento de debêntures da *Societé Anonyme des Chocolats Suisses de Sao Paulo*, cujos debenturistas foram representados pelo corretor da praça paulistana Henrique Misarino.

Analisadas as características do mercado hipotecário de São Paulo, percebeu-se que apesar de ter dobrado de tamanho logo após a consolidação da reforma hipotecária, retraiu-se e cresceu lentamente até a década de 1880. Depois disso, continuou uma trajetória de expansão acelerada até se retrair novamente nos anos da Primeira Guerra Mundial. Passado o conflito, tornou a crescer até a quebra da bolsa de Nova Iorque, ao final da década de 1920. Contudo, os microdados analisados pela abordagem de rede só permitiram visualizar as relações ocorridas até o final da década de 1910. Tal análise possibilitou observar que o número reduzido de agentes que negociavam na década de 1870 foi progressivamente incrementado até sofrer uma retração na segunda metade da década de 1910.

A população de São Paulo registrada em 1872 foi de pouco mais de 31 mil habitantes. Essa população marcou 65 mil almas em 1890 e chegou a atingir 587 pessoas no ano de 1920. Nesse intervalo de tempo, foi aumentada em pouco mais de 18 vezes entre 1870 e 1920. A rede da década de 1870, que contava com apenas 308 nós, foi incrementada a uma taxa maior que a da população até 1890, pois havia se elevado a mais de 7 mil agentes. Enquanto a população aumentou pouco mais de 2 vezes, a rede de crédito hipotecário aumentou mais de 23 vezes. Apesar da necessária exclusão dos dados para a análise entre os anos de 1915 e 1919, quando foram descartados 2,9 mil registros hipotecários, a rede demonstrou o mesmo comportamento de retração observado na seção anterior.

As tabelas demonstraram que a maior parte dos agentes que ofertavam crédito se declarou proprietários, capitalistas, bancos e negociantes (páginas 113 e 114). Observado o quadro que informa a respeito das categorias de devedores, viu-se que quase 2/3 das ocupações declaradas era a de proprietário. Efetuado o cruzamento com outras fontes, procedimento necessário para ajustar as lentes de observação dos dados, percebeu-se que os declarados proprietários desempenhavam atividades em diversos ramos da esfera econômica. Isso significa que alguns daqueles declarados proprietários atuavam na lavoura, no comércio, na indústria ou em mais de um deles ao mesmo tempo, um indicativo do perfil dos integrantes do grande capital cafeeiro. Em todo caso, não foi possível delimitar que fração dos declarados proprietários pertencia a cada um desses grupos. Implica, portanto, em reconhecer a fragilidade de afirmar qual a esfera preferencial de circulação do capital aplicado no mercado hipotecário.

Por outro lado, percebe-se que o manancial do crédito hipotecário era capital mercantil, pois capitalistas, bancos e negociantes, são categorias de ocupação que remetem à atividade comercial. Reunidos, foram responsáveis pela oferta de pouco mais de 2/5 dos recursos negociados. Percebe-se, também, que o mercado tendeu, ao longo do tempo, a atender mais aos auspícios da lavoura, pois a categoria de fazendeiros/lavradores se colocou como representante do segundo grupo mais importante como tomador de crédito na praça paulistana. Considerando os indicadores das condições dos empréstimos, especialmente o alargamento dos prazos para a quitação dos débitos<sup>99</sup> (ver Gráfico 12), há que se notar essa tendência.

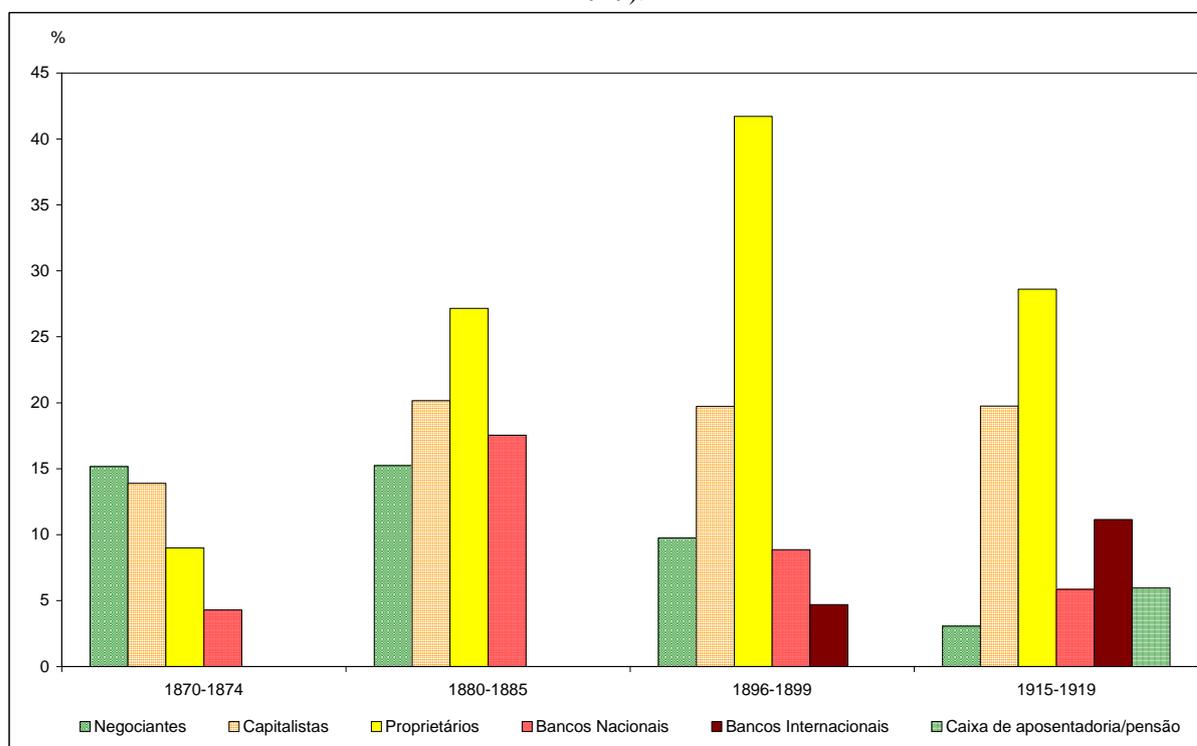
A respeito da participação de cada categoria de agentes credores do mercado, veja-se o Gráfico 13. Nota-se que a categoria detentora da maior porção do mercado é a dos declarados

---

<sup>99</sup> Gráfico 12, página 106.

proprietários, que, ao longo do período, emprestou uma média de 27% dos recursos negociados. Desse modo, ocorre uma sucessão da importância entre os principais agentes credores apenas entre as décadas de 1870 e 1880, quando os proprietários se colocam como o principal manancial de crédito e os capitalistas se revelaram como o segundo grupo mais importante. Com o declínio da participação dos negociantes, outros agentes ocuparam o espaço por ele deixado. Aí rivalizam as instituições financeiras, sendo que os bancos internacionais suplantaram os bancos nacionais ao final da década de 1910 em relação aos montantes colocados à disposição da economia do café.

**Gráfico 13** – Participação relativa das principais categorias de agentes credores na praça de São Paulo (1870-1919).



**Fonte:** Livro 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

A participação dos proprietários ganha contornos mais expressivos somente a partir da década de 1880, quando passam a despejar mais de 1/4 dos recursos negociados no mercado hipotecário da capital paulista. Na década de 1870, a competitividade era bastante acirrada, especialmente entre negociantes e capitalistas, enquanto proprietários e bancos nacionais detinham fatias de mercado inferiores a 1/10 dos recursos. Na primeira metade da década de 1880, os proprietários suplantam capitalistas e negociantes, assumindo a dianteira, com uma fatia média superior a 1/4 do mercado. A participação dos negociantes de mantém relativamente estabilizada, enquanto capitalistas e bancos nacionais incrementam suas

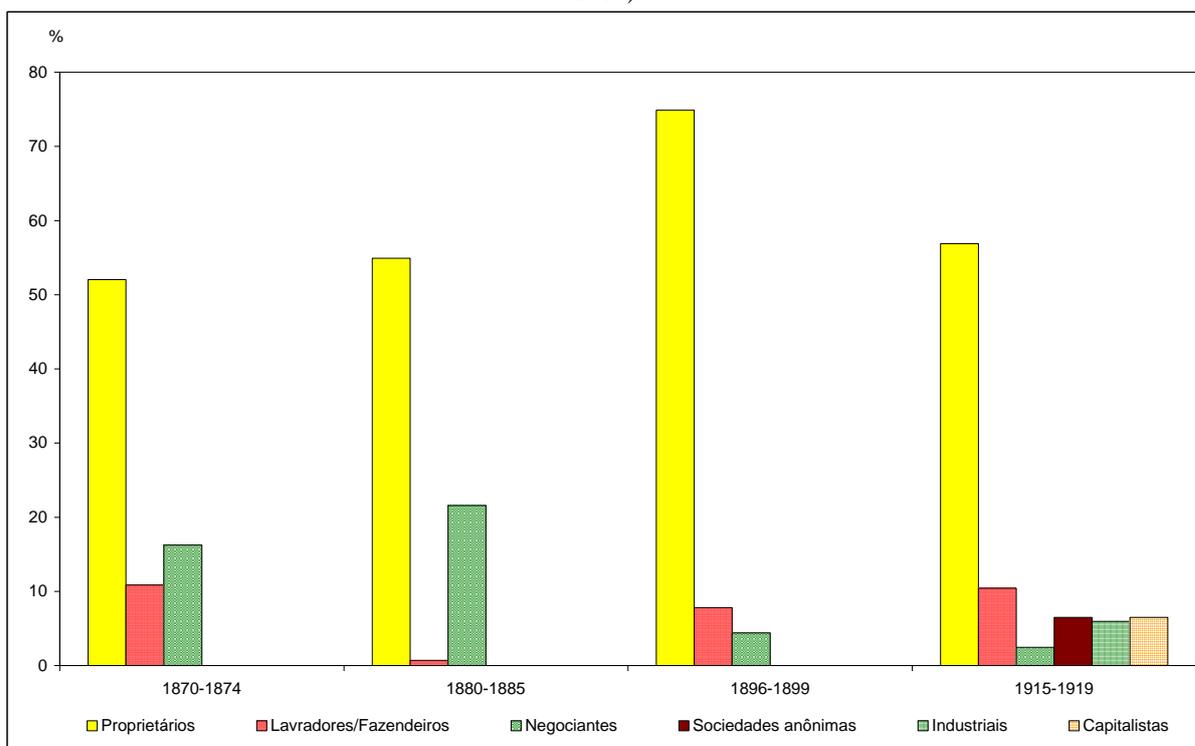
participações, tendo mesmo, os segmentos que negociavam junto aos proprietários e aos bancos nacionais, aumentado em mais de 3 e 4 vezes as suas fatias de mercado, respectivamente.

Nos anos finais do século XIX os proprietários aumentam ainda mais sua participação para uma média de 40% do valor total emprestado, chegando a despejar quase metade dos recursos no ano de 1898, e depois assistem a uma retração até se manterem no patamar médio de 1/3 do mercado. Nesse período, o mercado assiste a uma ascensão e declínio do capital bancário nacional, que chega a emprestar recursos próximos de 2/5 do total negociado em 1885, enquanto os capitalistas se mantêm com uma fatia média de 1/5 do mercado. Ao final da década de 1910, os bancos nacionais perdem espaço, inclusive, para os bancos estrangeiros, que desde os anos finais do século XIX se colocaram com uma importante fonte de crédito hipotecário.

No Gráfico 14 se exhibe a participação das principais categorias devedoras no mercado. Novamente figuram os proprietários como os principais demandantes do crédito hipotecário no mercado da capital paulista. Negociantes e fazendeiros buscaram financiamento nesse mercado, mas visto que as taxas de juros eram relativamente altas e os prazos relativamente curtos para a quitação dos débitos, tais condições tornavam o custo do crédito à lavoura relativamente proibitivo. Ainda mais por que nessa fase, de transição entre o trabalho escravo e o trabalho livre, os escravocratas arcavam com custos muito elevados para aquisição de mão de obra. Como frequentemente os escravos eram utilizados para garantir os empréstimos, a iminência da abolição fez com que os credores não mais aceitassem escravos como garantias. Isso impôs o quase desaparecimento dos fazendeiros do mercado. Esses agentes só voltaram a negociar créditos hipotecários na última década do século XIX, quando a lavoura se consolidou nas zonas de terras roxas, retomando seu posto de segundo maior demandante de crédito, e quanto as condições praticadas no mercado eram mais favoráveis. Já aos declarados negociantes, as condições praticadas nos empréstimos entre as décadas de 1870 e 1880 não se revelaram tão desfavoráveis, pois esses agentes desempenhavam atividades na esfera comercial, com capacidade para solver os débitos de acordo com as práticas institucionalizadas no mercado. Contudo, perderam espaço para as sociedades anônimas a partir da segunda metade da década de 1910. Estas, assim como os lavradores, os industriais e os capitalistas, tiraram proveito das melhores condições praticadas ao final do período, quando os juros giravam em torno dos 11% anuais e os prazos usualmente praticados estavam situados no patamar dos 3 anos. Os dois últimos, em particular, passaram a demandar crédito

hipotecário num período de intensas transformações urbanas, com ampliação do departamento industrial da economia paulista e da rede de serviços urbanos.

**Gráfico 14** – Participação relativa das principais categorias de agentes devedores na praça de São Paulo (1870-1919).



**Fonte:** Livro 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

Em função da qualidade dos dados não foi possível determinar um canal preferencial de circulação do crédito hipotecário na praça paulistana. Especialmente em função dos registros nos quais a ocupação declarada era a de proprietário, categoria que esconde mais do que revela sobre as atividades desempenhadas pelos agentes. Por outro lado, utilizar, como recurso alternativo, o expediente do cruzamento com outras fontes de dados, auxiliou na identificação de alguns desses agentes que, declarados proprietários, desempenhavam outras funções na economia da cidade de São Paulo. Contudo, os dados revelaram que agentes de diversos extratos sociais negociaram nesse mercado. Desde frações do grande capital cafeeiro até mesmo agentes de pequenas posses. Apesar das dificuldades em se construir indicadores que oferecessem novos e melhores dados para uma caracterização do mercado mais próxima da realidade, observou-se, pelo comportamento das figuras centrais da rede, daquelas que possuem as maiores clientelas, que mudanças institucionais estavam conduzindo o mercado para uma progressiva despersonalização das relações de crédito. Essa hipótese será mais bem explorada no capítulo seguinte.

## **5 EXTRATIVISMO DA BORRACHA E CAFEICULTURA: Análise Comparativa das Dinâmicas Socioeconômicas, dos Mercados e das Redes de Crédito Hipotecário**

Após explicar sobre as dinâmicas que estavam por trás da ascensão histórica das fronteiras Norte e Sudeste do Brasil como polos fundamentais do seu desenvolvimento capitalista, vale dizer, a ascensão histórica das economias da borracha e do café, respectivamente, a questão dos sistemas de crédito que possibilitaram a penetração do capital naquelas respectivas fronteiras foi pontuada. Observou-se que o sistema de oferta de crédito emergiu, fundamentalmente, de esquemas personalistas, característica marcante das relações sociais na formação econômica do Brasil (HOLANDA, 1976; FAORO, 1998). Contudo, até que esses esquemas de empréstimos pessoais pudessem contar com um marco institucional que oferece garantias mais sólidas e possibilidades à evolução a uma estrutura despersonalizada, o capital responsável por manter pujante aquelas economias adveio de fontes internacionais. E mesmo após a constituição daquele marco institucional, no qual teve em suas raízes o fim formal do tráfico ultramarino de escravos, a delimitação de normas específicas para o funcionamento do comércio e o ordenamento da propriedade fundiária, o capital internacional se manteve vigorosamente ativo.

Em que pese aquelas dinâmicas terem sido patrocinadas pelo capital internacional, especialmente o origem britânica, a análise empreendida nesta tese privilegiou uma parte da história econômica das fronteiras da borracha e do café ainda não abordada: a questão do crédito hipotecário<sup>100</sup>. De modo mais específico, abordou-se a formação e evolução do mercado de crédito hipotecário no Brasil, mercado no qual se negociava a poupança interna: uma fração do capital acumulado a partir das dinâmicas econômicas regionais, disponibilizada àquelas economias por meio do mercado hipotecário.

Analizadas as características das nacionalmente importantes praças de Belém e São Paulo, a partir de onde foram dinamizadas as economias da borracha e do café nas décadas que encerraram o século XIX e abriram o século XX, impõem-se uma análise comparativa. Tal análise busca colocar em paralelo os resultados discutidos para cada fronteira, a fim de identificar diferenças que possam oferecer possibilidades para a interpretação da

---

<sup>100</sup> A questão do crédito hipotecário no Brasil, como pontuado anteriormente, tem recebido sistemáticas contribuições. Todavia, os estudos estão concentrados na dinâmica da cafeicultura. O ineditismo desta tese se refere não só a uma delimitação das características do mercado de Belém, mas fundamentalmente a abordagem comparativa entre as principais praças das economias da borracha e do café, quais sejam, as das cidades de Belém e São Paulo.

diferenciação histórica que transformou São Paulo no centro e Belém num polo dinâmico do capitalismo brasileiro.

Os quesitos abordados ao longo da tese são: as dinâmicas socioeconômicas de cada fronteira, formadas a partir do extrativismo e da agricultura, portanto, com paradigmas tecnológicos distintos; e as características dos mercados de crédito hipotecário, com a observação da formação das respectivas redes. Vejam-se cada um dos quesitos abordados.

### **5.1 As dinâmicas socioeconômicas do extrativismo da borracha e da cultura do café**

De modo amplo, a partir de uma abordagem das formações econômico-sociais das regiões Norte e Sudeste do Brasil, quatro pontos essenciais foram discutidos, para que se identificassem similitudes e diferenças entre as atividades no desenvolvimento do extrativismo gomífero e da cafeicultura. Dentro dessas, (1) os paradigmas correspondentes para lidar com a base de recursos naturais em cada região: de um lado extrativismo e de outro a agricultura; (2) o tipo de mão de obra que objetivou as produções dos referidos e requeridos “produtos-rei” em cada fronteira; (3) as soluções para o transporte: para as estradas de água, que levavam às estradas de seringa, serviu a navegação a vapor, ao tempo que as estradas de ferro passaram a cruzar as zonas cafeeiras; (4) no que se refere ao sistema de financiamento, ou à forma de penetração do capital, a estrutura que possibilitava a conexão das zonas interioranas da floresta amazônica com os centros da economia mundial se ergueu sobre o aviamento, enquanto que os núcleos dos sertões da floresta atlântica com aquela economia se conectavam por meio do comissariado. Eis as comparações e considerações para cada um desses pontos.

#### ***A) Os paradigmas correspondentes para lidar com a base de recursos naturais em cada região***

Apesar de na Amazônia terem sido levadas a cabo experiências de exploração agrícola com resultados positivos, o extrativismo foi a principal atividade que fundamentou seu ingresso no mundo capitalista. Aquelas experiências de exploração agrícola deram origem a uma classe política que passou a rivalizar e a reclamar dos efeitos supostamente fugazes e deletérios que a concentração econômica provocada pela atividade gomífera traria à economia regional. Contudo, era mesmo a atividade extrativa que proporcionava ganhos à fazenda pública e acumulação de riquezas privadas aos agentes do comércio local e internacional.

Ao resumir “testemunhos clássicos de espoliação”, Santos (1980, p. 163-169) utilizou palavras dos presidentes provinciais que, retratando as condições subumanas de exploração dos trabalhadores nos seringais, não escondem as indignações contra uma “indústria [...] que absorve e aniquila todas as demais” (PARÁ, 1854, p. 40). Na continuação dessa fala, Sebastião do Rego Barros, então presidente da província paraense, avalia que o extrativismo não criaria mecanismos favoráveis ao estabelecimento da pequena propriedade, pois os trabalhadores abandonavam tudo, “seus lares, seus pequenos *estabellcimentos*, e talvez suas *familias*, para se entregarem á uma vida de incerteza, privações, e na qual os ganhos da *vespera evaporão-se* no dia seguinte”. Reclamava ainda que a maior parte da riqueza produzida por aquela atividade ficava acumulada em mãos de estrangeiros.

De todo modo, a borracha era a principal fonte de riqueza privada e arrecadação pública. Esse fenômeno expôs uma contradição da classe política regional. Weinstein (1993) anotou que no nível local, exercer uma função pública era oportunidade para adquirir controle sobre extensões de terras ricas em seringueiras. Assim se revelavam possibilidades para um jogo clientelista, no qual favores políticos e emprego de força física garantiam um padrão de acumulação baseado na exploração extrativista. Reclamava-se da atividade extrativista em detrimento da agricultura, mas as críticas não se traduziam em ações concretas para alterar tal situação. Na iminência da crise da borracha, o Congresso Commercial, Industrial e Agrícola de Manaus, ocorrido entre os dias 22 e 27 de fevereiro de 1910, debateu a grave situação que se desenhava à borracha extrativa com a concorrência das plantações de borracha na Ásia. Mas entre as soluções aventadas, houve os partidários da ampliação da navegação para que se pudesse atingir novas áreas onde se explorariam seringais ainda virgens, embora a maior parte dos congressistas acreditasse que era o momento de adotar um paradigma agrícola para renovar os seringais e cultivar a *Hevea brasilienses*.

O Sudeste, por seu turno, em que pese as experiências iniciais de exploração direta de recursos naturais, foi fundado com base na agricultura. Esse paradigma formou uma classe política que buscou reforçar a trajetória da lavoura, então polo fundamental de acumulação de capital naquela fronteira. Até que alternativas urbanas para investimentos emergissem, onde se aplicou uma fração do capital acumulado nas lavouras, e mesmo após a reunião do grande capital cafeeiro, a classe política de São Paulo, longe de apresentar coesão interna (SAES, 1986; PERISSINOTO, 1993a; 1993b), logrou manter dinâmica a lavoura, pois em última instância, era ali que iniciava o circuito de acumulação de capital.

Esses dois fundamentos foram determinantes na trajetória que seguiram as duas economias. A classe política amazônica, que não cessou de reclamar dos supostos efeitos

contraditórios que a atividade extrativista provocaria na economia regional, foi formada a partir da tradição agrícola dos tempos coloniais, enquanto que a elite comercial, que não cessou de se aventurar vale adentro em busca de produtos extrativos, não foi capaz de formar sólidas bases e quadros que dessem o suporte político necessário a um projeto extrativista, não obstante a atividade ser a principal fonte de renda interna na região. E mais, mesmo a classe política, crítica da economia da borracha, dela se aproveitou sobremaneira para ver aumentada suas bases de poder local. Já a classe política do Sudeste brasileiro, mesclada de elementos escravistas e libertários, teve, desde as raízes, formação vinculada a um projeto agrário. A elite reunida sob o signo do grande capital cafeeiro, embora não mais desempenhando primordialmente funções agrícolas, de onde havia acumulado capital, teria suas bases de reprodução solidamente ampliadas com a permanência das soluções ao paradigma agrícola. Assim, pode coligar interesses aparentemente contraditórios, posto que reunida nos centros urbanos e investindo capital na sua modernização, necessitava da riqueza produzida pela agricultura. Mesmo que a classe dominante na cafeicultura e os blocos no poder não mostrassem unidade, como bem evidenciou Perissinotto (1993b), os interesses hegemônicos, que excluíram grupos de interesse dos centros de tomada de decisão lograram manter pujante a trajetória de desenvolvimento assentada sobre o paradigma agrícola. Não se quer dizer, entretanto, que o paradigma extrativista seja o problema da trajetória de desenvolvimento da fronteira amazônica. Por outro lado, há que se notar que as soluções selecionadas para lidar com as questões inerentes àquele paradigma, que apelaram para um projeto agrícola, foram insuficientes para reverter o curso deficitário da economia regional, assentada sobre uma base extrativista.

### **B) *A mão de obra***

Apesar de, no plano geral, terem contado com a contribuição de elementos equivalentes, pois às duas regiões concorreram os fluxos de africanos escravizados, europeus, americanos, asiáticos e nordestinos, tendo mesmo alguma convergência as marcas deixadas pelos respectivos elementos, estas se apresentaram mais diferenciadas do que semelhantes.

Se na transição do trabalho escravo ao trabalho livre os imigrantes estrangeiros vieram dar suporte ao desenvolvimento agrícola nas duas fronteiras, na Amazônia preferiram os centros urbanos e em relação ao total da população não passaram de pequenos respingos nas contagens. A atividade econômica principal era o extrativismo e foi para os espaços por ele abertos que os nordestinos foram atraídos.

Há que se considerar, de acordo com Weinstein (1993), que o sistema político centralizador do império acabou por determinar seu apoio ao assentamento de imigrantes nas lavouras e outros projetos econômicos ao Sul do Brasil. Desde meados do século XIX até a virada republicana, a borracha contribuiu, em média, com apenas 5% das exportações nacionais. Tal fato acabou refletindo nas considerações do poder central para determinar os focos preferências de seus investimentos. Só após a virada republicana, a nova organização política da nação, menos centralizadora, deu aos estados membros da federação maior autonomia para negociar com recursos provenientes das receitas da produção local. Foi então que iniciaram alguns arremedos de colonização subvencionada na Amazônia. Todavia, apesar de notáveis contribuições nos domínios econômico e cultural, as marcas da imigração estrangeira não passaram que pequenos pontos diante da massa de trabalhadores nacionais que se dirigiu à região.

No Sudeste, ao contrário, a principal atividade econômica era a agricultura. O café, especificamente, tornou-se produto hegemônico desde a década de 1830, sem concorrente que ameaçasse sua posição. Desde então, era responsável por mais da metade daquelas exportações nacionais. Se aquela fronteira não deixou de receber migrantes nordestinos, teve o grosso dos postos de trabalho abertos ocupado por imigrantes estrangeiros na transição do trabalho escravo ao trabalho livre e principalmente depois do dispositivo que buscou dar liberdade aos trabalhadores escravizados. Antes mesmo de sua promulgação, tanto o governo central quanto cafeicultores passaram a experimentar a colocação de trabalhadores europeus nas fazendas de café. Após a virada republicana, a renda pública que se avultava com a produção de café em São Paulo, aliada às iniciativas particulares, deram suporte à ampliação de um amplo programa de colocação de trabalhadores nas fazendas de café, que contava desde hospedarias para a recepção dos imigrantes até mesmo as ferrovias que os lavavam aos polos produtivos. Iniciativas particulares semelhantes conduziram nordestinos aos seringais. Contudo, assemelhavam-se muito mais a uma espécie de corrente de tráfico humano – como a que trouxe africanos ao Brasil –, que consumia pessoas em detrimento da produção extrativista, não se transformaram num sistemático programa investimentos para o desenvolvimento econômico regional.

### ***C) As soluções para o transporte***

É redundante afirmar que na maior bacia hidrográfica do planeta os rios fizeram as vezes das estradas. As soluções eficientes para o transporte de mercadorias e pessoas apelavam, prioritariamente, pelo vapor. Não que não houvesse possibilidades de construção

de estradas de ferro, pois durante o período que ocupa este estudo foram construídas três, uma delas, a Madeira-Mamoré, foi projetada com a primordial intenção de facilitar o transporte de drogas do sertão, depois construída para escoar borracha. Mas foi mesmo o barco a vapor a principal inovação no sistema de transportes. Quando as ferrovias construídas com vistas a dar maior vazão aos produtos do interior ao porto situado em Belém foram concluídas, a economia da borracha já havia iniciado sua longa e profunda crise.

O Sudeste, apesar de drenado por inúmeros rios, tendo também no vapor uma parte relevante do seu sistema de transportes, assistiu seu desenvolvimento econômico florescer a sobressaltos pelos caminhos das estradas de ferro, posto que boa parte dos rios que drenavam aquela região corria “para dentro”, tornando difícil o escoamento da produção por vias fluviais. O “surto ferroviário” foi acompanhado de um “surto demográfico” e esses dois fatores se conjugaram com a uberdade dos afamados solos de terra roxa, patenteando, no interior, as ferrovias, o elemento de modernidade característico das economias centrais.

#### **D) *Os sistemas de financiamento***

A história reconhece o aviamento, uma modalidade de crédito simultaneamente para produção e consumo, como o mecanismo característico de financiamento da produção extrativista, enquanto que o comissariado é o signo que caracteriza a forma peculiar de financiamento da produção agrícola, especialmente da cafeicultura.

Nestes sistemas, o período inicial de acumulação contou com fontes internacionais de financiamento. Aqueles que contavam com acesso privilegiado a essas fontes, distribuíam os recursos ali captados através de um sistema de empréstimos pessoais, que aumentava, ainda mais, as possibilidades de acumulação, dada a insegurança institucional que implicava na extorsão de elevadas taxas de juros.

Apesar de uma massa razoável de capital ter sido acumulada ao longo dos primeiros 3/4 do século XIX, quando o capital internacional se colocou como a principal fonte para dinamizar aqueles centros, na sua quadra final, os capitais acumulados foram negociados de forma mais segura no mercado de crédito, pois capitais antes imobilizados em força de trabalho puderam ser redirecionados, além do que se contava com bases institucionais mais seguras para o cumprimento obrigatório dos contratos.

Uma parte da poupança interna, formada a partir da acumulação realizada em períodos pretéritos, foi negociada num mercado que se constituiu na base da oferta de crédito privado e pessoal, em que pese as diferenças específicas de cada uma das praças da borracha e do café.

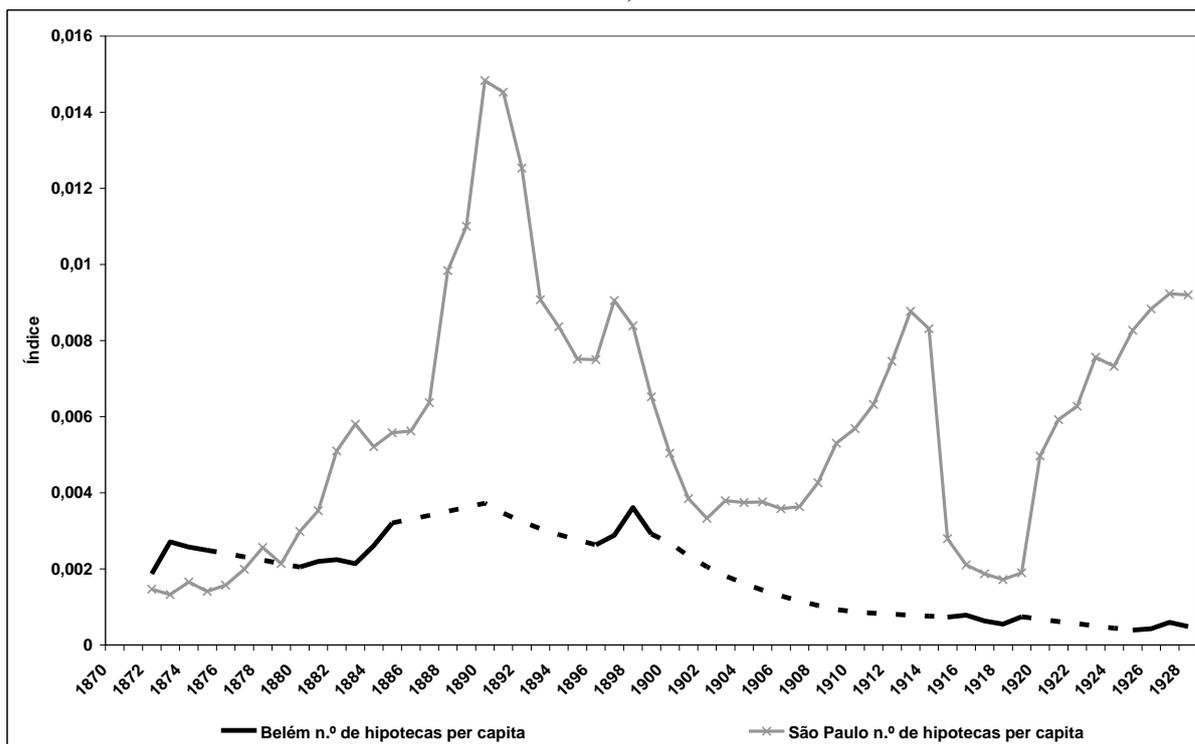
## 5.2 Os mercados de crédito hipotecário das cidades de Belém e São Paulo

Em um período de intensas e rápidas transformações no capitalismo mundial, as economias da borracha e do café demandaram crédito para poder manter as dinâmicas de expansão de suas atividades fundamentais. A expansão daquelas atividades, atrelada aos interesses do mercado mundial, contou com o incremento significativo dos capitais disponíveis para fazer girar suas engrenagens. A instituição da escravidão imobilizou recursos que poderiam estar disponíveis ao mercado de crédito. Os marcos legais que buscaram coibir essa instituição, notadamente a Lei Eusébio de Queiroz (1850), a Lei do Ventre Livre (1871), a Lei dos Sexagenários (1885) e a Lei Áurea (1888), agiram em favor da mobilização de capitais, “libertando-os”, assim, para serem aplicados em outras atividades.

O Código Comercial (1850), ao regulamentar a constituição de empresas e ordenar a atuação daqueles dedicados ao mundo dos negócios, favoreceu a constituição de bancos. Com a Lei de Terras (1850), que ao reconhecer as posses mansas e pacíficas, buscou dar ordenamento à propriedade privada, criando bases para um mercado imobiliário mais seguro, as instituições financeiras poderiam abrir suas carteiras ao crédito hipotecário. Quando veio a reforma hipotecária, em meados da década de 1860, e com o incentivo dado, 10 anos mais tarde, para a constituição de bancos de crédito conforme estabelecia a legislação hipotecária, o mercado passou a caminhar em direção a uma estrutura menos personalista, não obstante os empréstimos pessoais ainda terem permanecido como a principal modalidade de empréstimo. Com isto, a prática personalista de empréstimos a juros pode ser ampliada, além do que a formação dos bancos contribuiu para negociar com as poupanças internas no mercado de crédito, desse modo incrementando os recursos disponíveis para as atividades de investidores e aventureiros.

Vê-se, então, que desde meados do século XIX o sistema de oferta de crédito, que evoluiu a partir de empréstimos pessoais, passou por mudanças institucionais que buscaram oferecer garantias mais sólidas para que se investisse a poupança acumulada, tanto de modo direto, pelos detentores dessas poupanças, quanto de modo impessoal, com o intermédio de instituições financeiras. Com a incorporação de novos agentes e intermediários financeiros, criando situações de concorrência, a despersonalização das relações creditícias resultaria em melhorias nas condições dos empréstimos ao longo do tempo. E assim se assistiria a expansão do mercado de crédito, sobremaneira afetado pelo crescimento demográfico das cidades. Tal incremento demográfico e sua implicação no mercado hipotecário ficam mais claros quando se observam as curvas do Gráfico 15.

**Gráfico 15** – Comparação entre os índices de hipotecas *per capita* nas praças de Belém e São Paulo (1870-1930).



**Nota metodológica:** As informações censitárias de 1872, 1890, 1900, 1920 e 1930 foram utilizadas e as populações dos períodos intermediários foram estimadas, assim como o número de hipotecas em Belém para os períodos os quais não se dispôs de dados coletados nas fontes documentais (curvas tracejadas), por meio da interpolação da taxa média geométrica.

**Fontes:** Belém, Livros 2, Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e organização do autor. São Paulo, Livros 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

No início da década de 1870, a última da fase de expansão da economia da borracha, a população de Belém, centro dinâmico daquela economia, era quase o dobro da população da cidade de São Paulo. O recenseamento realizado em 1872 anotou 61,9 mil pessoas em Belém contra 31,3 mil em São Paulo. Já se discutiu, no Capítulo 2, a respeito dos incrementos populacionais dos respectivos estados, onde ficou esclarecido que a população que se dirigiu para São Paulo foi bem superior àquela que se dirigiu para o Pará e quais grupos estiveram à frente dos respectivos fluxos migratórios.

Sendo Belém mais populosa que São Paulo no início da década de 1870, no mercado hipotecário da praça da borracha havia mais agentes negociando do que na praça do café. Considere-se, ainda, que o extrativismo da borracha era uma atividade que não demandava grandes montantes de capital para que se desse início à exploração, especialmente em relação ao cultivo de café, fato que poderia atrair muitos aventureiros, ávidos por investimentos de retornos relativamente rápidos. Note-se, ainda, que até o final da década de 1880 o estado de São Paulo recebeu mais imigrantes estrangeiros que os fluxos de trabalhadores nacionais.

Estes, majoritariamente nordestinos, foram em busca de oportunidades nos seringais da Amazônia, como anotado por Muniz (1916) e Benchimol (2009). Quando o estado de São Paulo passou a absorver o fluxo migratório europeu, que já se revelou intenso ainda na década de 1880, momento no qual as lavouras nas manchas de terra roxa iniciaram sua produção e um novo ciclo de formação, o mercado hipotecário paulistano suplantou o da praça da borracha. Na primeira década do século XX, os índices apresentam comportamentos antagônicos: há uma recuperação do dinamismo na praça paulistana enquanto se agrava a retração na praça da borracha, aí jamais retomando o dinamismo apresentado na quadra final do século XIX. Nos anos da Primeira Guerra, quando arrefeceu a imigração europeia ao Brasil, o mercado hipotecário paulistano sofreu nova retração acentuada, recuperando-se junto com a renovação das correntes migratórias<sup>101</sup>.

Ainda no Capítulo 2, foram analisados dados secundários para uma caracterização regional do mercado brasileiro. Na análise, foi observado que no Sudeste, o crédito tendeu a uma ruralização, o que não ocorreu no Norte, em que pese os principais meios de garantir os empréstimos hipotecários nas duas regiões terem sido os imóveis urbanos. Uma vez que estava em curso a ampliação dos serviços e das redes urbanas, os imóveis aí localizados tinham maior capacidade de oferecer a segurança requerida pelos investimentos. Contudo, a participação relativa dos imóveis urbanos como principal forma de garantir empréstimos foi superior no Norte.

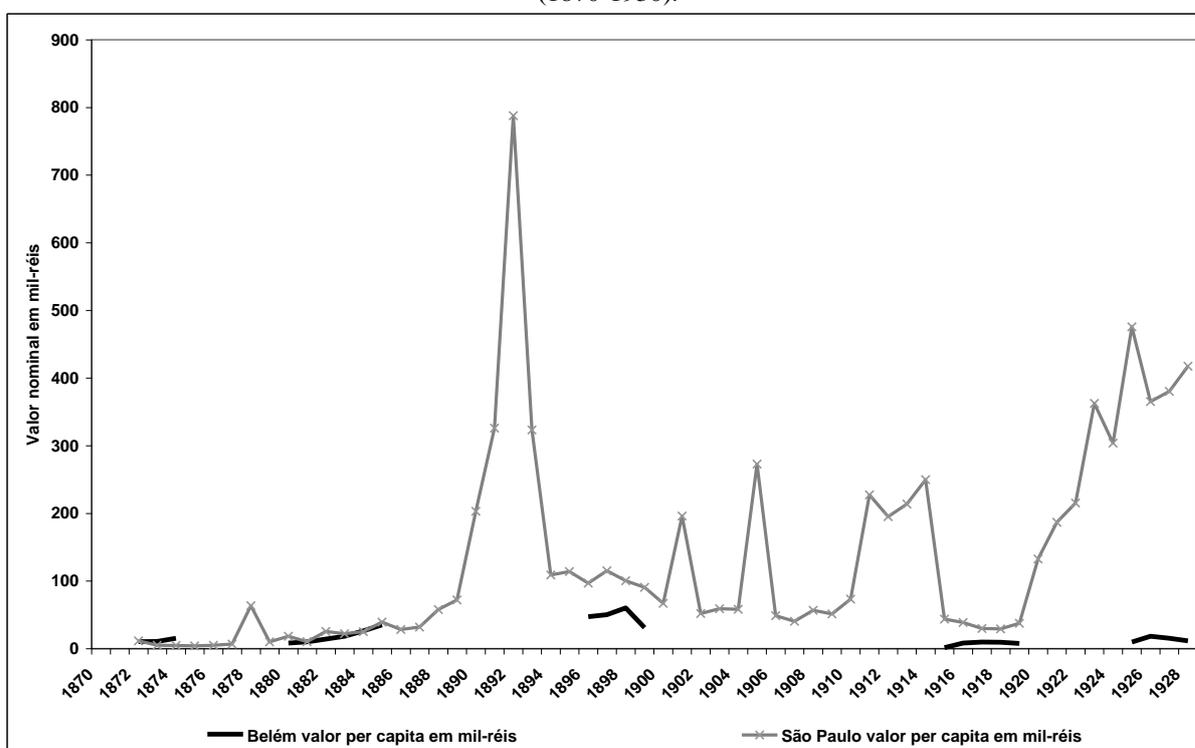
Aqueles dados revelaram que enquanto o mercado do Sudeste se manteve relativamente estável desde meados do século XIX até o final da primeira década do século XX, no que se refere à sua participação relativa no mercado brasileiro, o mercado do Norte cresceu cerca de 5 vezes. Aquela estabilidade e esse crescimento são indicadores da participação de cada região na dinâmica econômica nacional. Desde os anos 30 do século XIX que o Sudeste assumiu a liderança nas exportações e na atração de investimentos públicos e privados, fundamentalmente pelo extraordinário desempenho da cultura da preciosa rubiácea. A economia do Sudeste, melhor dizendo, a economia cafeeira, foi perseguida pela economia do Norte, que ganhou relevo ao final do século XIX em função da explosão ocorrida na economia da borracha, que no seu ápice, em 1910, chegou a quase emparelhar os resultados apresentados pelas exportações de café.

---

<sup>101</sup> Marcondes (2014) comentou que a compreensão do dinamismo do mercado hipotecário da praça paulistana passa pela ponderação do fluxo migratório para a cidade. De outro lado, o fluxo migratório de trabalhadores em direção à Amazônia não atuou com a mesma intensidade na praça da borracha, pois na medida em que aquela corrente ampliou o contingente de pessoas, o mercado arrefeceu. Assim sendo, o ensaio de recuperação deve passar pelo entendimento da reestruturação da economia regional, ao invés do fluxo migratório.

Os microdados dos registros hipotecários analisados revelaram tal expansão, mostrando que os mercados ganharam volume, especialmente após a virada republicana, quando número de contratos e os valores médios e absolutos negociados se elevaram<sup>102</sup>. Essa mudança institucional favoreceu sobremaneira o mercado hipotecário da praça paulistana, pois com a autonomia dada aos estados para a condução da política local e decisão de investimentos, o governo paulista, que assistia ao crescimento de sua renda pública graças, em grande medida, aos resultados das lavouras da preciosa rubiácea, iniciou uma política sistemática de colonização. Nesse momento, os mercados hipotecários de Belém e São Paulo se distanciam em relação aos montantes negociados *per capita* (Gráfico 16).

**Gráfico 16** – Comparação entre os índices dos valores das hipotecas *per capita* nas praças de Belém e São Paulo (1870-1930).



**Fontes:** Belém, Livros 2, Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e organização do autor. São Paulo, Livros 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

Se em ambas as praças se negociavam montantes proporcionalmente idênticos no mercado hipotecário até o período que imediatamente antecede a proclamação da república, o novo marco institucional fez crescer os montantes negociados na praça do café, em relação à praça da borracha.

<sup>102</sup> Note-se que a par do aumento do número de contratos e dos montantes negociados, em termos *per capita*, ou seja, em relação à população, o mercado sofreu uma retração. Isso significa que as pessoas que se dirigiram para Belém não buscaram negociar créditos nesse mercado.

Ambos os mercados sofreram retrações relativamente acentuadas com a política restritiva de Joaquim Murinho, tendo o mercado paulistano retomado algum dinamismo nos anos antecedentes e iniciais da Primeira Guerra e logo após seu encerramento. No mercado da praça da borracha, uma tentativa de retomada é ensaiada em meio ao conflito bélico e na segunda metade da década de 1920, mas em um patamar equivalente ao de 50 anos antes.

Da análise preliminar desses dados, extraiu-se uma característica semelhante aos dois mercados. De um modo geral, nos mercados de crédito hipotecário em Belém e São Paulo, a massa do capital que circulava era privada, ou seja, era um mercado de crédito privado, embora houvesse a participação de capital público negociado por meio de hipotecas.

Entretanto, no caso de Belém, para o qual se dispôs de um banco de dados com maior riqueza de informações, identificou-se que a participação dos agentes da esfera pública, como os escritórios regionais da Fazenda Nacional, ocorreu por meio das inscrições realizadas como forma de garantir a probidade dos servidores nomeados para exercer alguma função naquelas repartições ou no arremate de obras públicas. Por outro lado, não se descartam as possibilidades da participação do capital público na praça paulistana ter motivos semelhantes, assim como é provável que tais inscrições tenham ocorrido como maneira de garantir o pagamento de impostos ou outras taxas.

Os valores intermediados pelas agências públicas foram maiores no mercado hipotecário de Belém, tanto absoluta quanto relativamente. Na praça paulistana, apenas 0,2% do montante negociado no período partiu das agências públicas, enquanto que na praça da borracha a participação relativa chegou a 1,9%. Os valores absolutos de cada praça foram pouco mais de 265 contos de réis em São Paulo contra 1,3 mil contos de réis em Belém.

Outros pontos de comparação entre os mercados oferecem possibilidades de verificar, de modo mais aproximado, condicionantes para as trajetórias diferenciadas das economias em debate: (1) as origens e circuitos preferenciais percorridos pelo capital, que podem apontar de onde saía o crédito e que atividades dinamizava; (2) a qualificação dos agentes quanto à ocupação declarada, sob as quais subjazem razões específicas para tratar dos problemas que emergem em suas histórias; e (3) as condições dos empréstimos negociados, para verificar qual dos mercados oferecia melhores possibilidades de reprodução do capital investido.

#### **A) *Sobre as origens do capital e circuitos preferenciais***

Um dado está consolidado nesta análise: foi observado que a massa de capitais que circulava no mercado hipotecário era de origem nacional. Em Belém, pouco mais de 7/100 de todo valor negociado no período era origem estrangeira, enquanto que em São Paulo o valor é

pouco superior a 1/10. Ambas as praças passaram a contar com esses recursos no mercado hipotecário a partir da década de 1880, sendo que o período de maior participação dos capitais internacionais inicia nos anos finais do século XIX. Relativamente ao capital nacional, o internacional atuou com mais vigor em Belém, chegando a disponibilizar cerca de 1/5 dos recursos negociados entre 1925 e 1927, período no qual revela sua maior atuação. É possível que essa fosse a fatia que cabia ao capital internacional no mercado de crédito hipotecário de São Paulo, mas esse patamar foi atingido ainda no final do século XIX, retraindo-se nos anos da Primeira Guerra Mundial.

Em todo caso, nas duas praças, as participações dos agentes do capital internacional se revelaram pouco distintas, como pode ser visto na Tabela 17.

**Tabela 17** – Participação do capital de origem internacional em relação ao total das hipotecas e ao total dos agentes internacionais nos mercados hipotecários de Belém (1870-1930) e São Paulo (1870-1919).

Categoria	Belém		São Paulo	
	% Total	% Internacional	% Total	% Internacional
Bancos	5,3	69,3	6,7	61,8
Firmas	0,1	1,8	1,2	10,8
Particulares	2,2	28,9	3,0	27,4
Total				

**Fontes:** Belém, Livros 2, Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e organização do autor. São Paulo, Livros 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

Em relação ao total do crédito hipotecário, na praça de São Paulo os bancos detinham uma participação maior do que na praça de Belém, mas em relação ao total do capital internacional, esses agentes atuavam com um pouco mais de intensidade nesta do que naquela. As fontes particulares se mostraram relativamente importantes nas duas praças, emprestando recursos da ordem de 2,2% de todo o crédito em Belém, e de 3% em São Paulo, sendo em ambas as praças responsáveis por mais de 1/4 dos recursos negociados a partir de fontes internacionais. Já as firmas tiveram participação mais destacada em São Paulo, emprestando 1,2% do total de recursos e pouco mais de 1/10 do capital internacional, enquanto na praça da capital paraense, em relação ao total de recursos emprestaram 12 vezes menos, e em relação ao capital internacional sua participação foi 6 vezes menor do que na praça da capital paulista.

Para delimitar os circuitos preferenciais do mercado hipotecário, foram utilizados os dados referentes à declaração de ocupação oferecida pelos agentes no ato da inscrição do contrato no livro de registros. Um problema se impôs a essa tarefa. A maior parte dos agentes se declarou proprietário, categoria que não esclarece muito sobre a atividade desempenhada pelo agente do mercado. Entretanto, ao buscar informações sobre alguns desses agentes em

outras fontes documentais, procedimento necessário para um estudo de natureza histórica, foi observado que exerciam atividades passíveis de enquadramento nas demais categorias. Além disto, para alguns dos casos nos quais os agentes se declararam proprietários, o reconhecimento da história a respeito de sua atuação permite inferir que não eram apenas detentores de propriedades imobiliárias.

Apesar da designação de proprietário ser muito genérica para definir o ramo de atuação dos agentes, implicando em dificuldades na delimitação dos circuitos preferenciais do crédito, pode-se determinar que o capital disponibilizado para o financiamento hipotecário nos polos mais dinâmicos das economias da borracha e do café se reproduzia no comércio, com as instituições financeiras assumindo papel de destaque. Em Belém, a maior parte do crédito era disponibilizada e captada por agentes que atuavam no comércio. Em São Paulo, tal delimitação se revelou tarefa mais difícil. Contudo, mais de 2/5 do crédito ofertado foi disponibilizado por agentes que desempenhavam atividades no comércio, sendo quase 1/5 por capitalistas, valor equivalente por instituições financeiras, além dos recursos disponibilizados por negociantes e comerciantes. E apesar de todos os ensaios para se disponibilizar mais crédito para atividades rurais, era nos ramos do comércio e indústria que os credores visualizaram condições mais favoráveis para aplicar seus recursos.

#### **B) *Sobre a qualificação dos agentes quanto à ocupação declarada***

O perfil do credor que atuava nas praças de Belém e São Paulo correspondia a homens, domiciliados naqueles núcleos urbanos, dedicados ao mundo dos negócios. Alguns profissionais liberais também se arriscavam a emprestar dinheiro a juros, como os advogados, médicos e engenheiros. Mas em Belém, o maior volume dos recursos disponibilizados adveio daqueles que desenvolviam atividades de comerciantes, capitalistas, negociantes ou declaravam-se apenas proprietários.

Os bancos assumiram papel de relevo em momentos distintos em cada praça. Em São Paulo tiveram uma ligeira superioridade em relação aos valores negociados a partir da segunda metade da década de 1880, emprestando em torno de 24,5% dos valores, e no período da Primeira Guerra, quando a participação se reduziu a pouco menos de 1/5 do total do crédito negociado neste subperíodo, enquanto isso, os bancos em Belém emprestaram 24% no primeiro subperíodo e 12% no segundo. Contudo, atuaram com mais vigor em Belém, chegando a emprestar mais da metade dos valores negociados no período mediano do auge gomífero. De um modo geral, em Belém os bancos foram responsáveis por empréstimos da

ordem de 1/4 de todo montante negociado, enquanto em São Paulo, a participação desses agentes chegou a 15% entre os anos de 1870 e 1919.

A maioria dos devedores também eram homens de negócios em Belém, especialmente os comerciantes, depois os industriais e os negociantes, além dos declarados proprietários, segundo grupo mais importante. Em São Paulo, apesar dos registros também apontarem os homens de negócios como os principais tomadores dos recursos, os dedicados às atividades rurais se revelaram como o segundo grupo que mais captou recursos por meio de empréstimos hipotecários. Se levado em conta que em alguns dos casos nos quais os devedores declarados proprietários poderiam exercer outras atividades, inclusive se dedicarem às atividades agrícolas, então é possível que boa parte do crédito hipotecário paulistano tenha servido aos anseios daqueles que reclamavam a ausência de crédito para o fomento das atividades rurais.

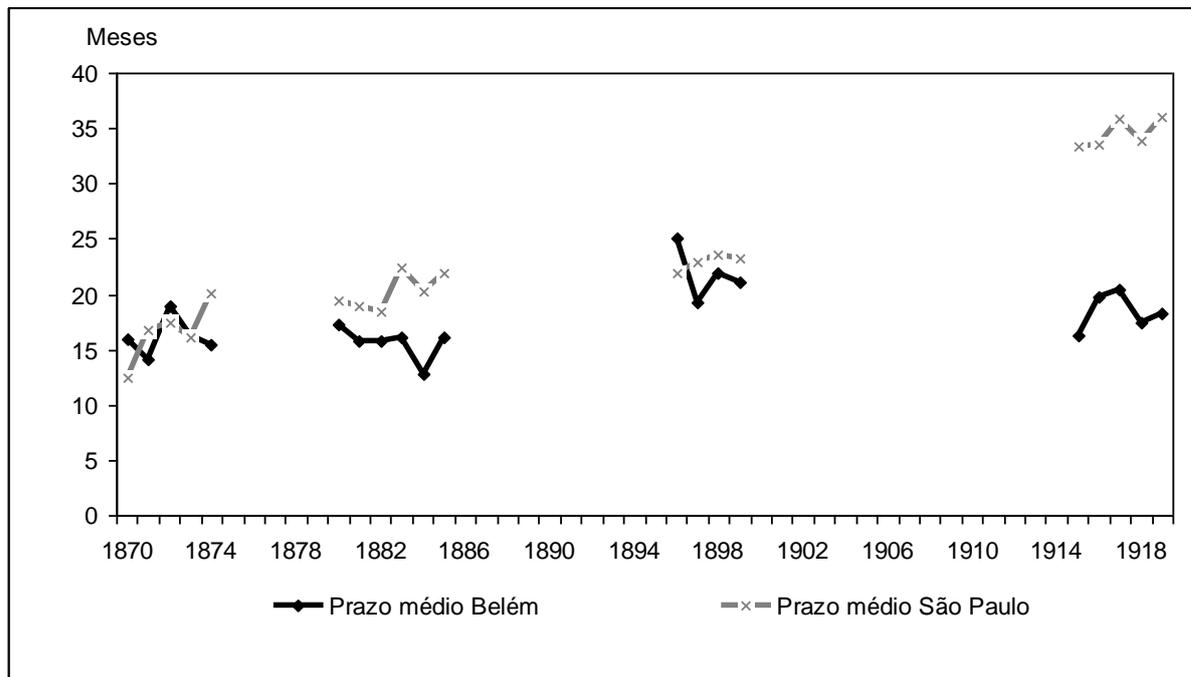
### **C) *Sobre as condições dos empréstimos hipotecários***

Nesse quesito, foram usados os indicadores de prazo e juros para inquirir sobre a evolução das condições dos empréstimos. Os resultados apontam, no geral, para uma melhoria das condições de financiamento ao longo do tempo em ambas as praças, mas especialmente no que se refere ao prazo para a quitação da dívida.

No centro financeiro da economia da borracha, os prazos médios até a fase inicial do auge eram pouco superiores a um ano, elevando-se a quase 2 na fase mediana do auge e retornando a cerca de 1,5 ano na fase do declínio. Já em São Paulo, os prazos médios tenderam a se alargar década após década, saindo de um patamar médio pouco superior a 11 meses no ano de 1870, até o longo prazo de quase 3 anos em 1919 (Gráfico 17).

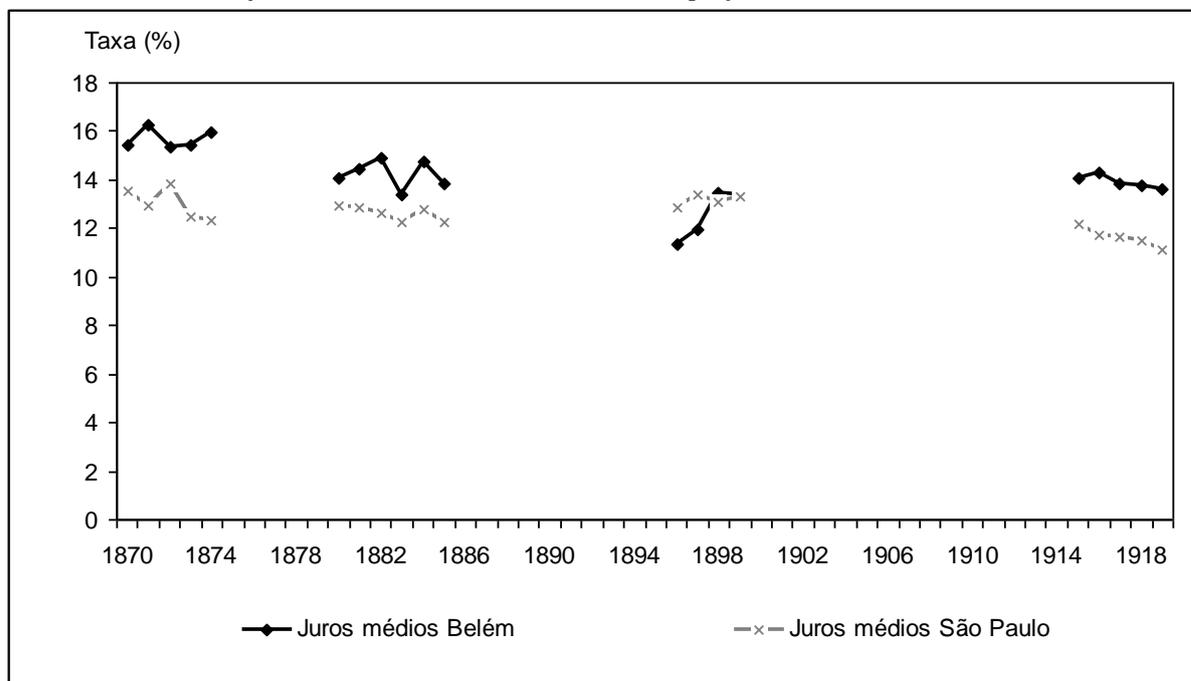
A evolução das taxas de juros praticadas podem fornecer algumas indicações sobre o custo do capital nas respectivas praças (Gráfico 18). Os resultados médios revelaram uma tendência declinante até a entrada dos capitais internacionais nesse mercado na década de 1880. No final do século XIX, quando os bancos abriram definitivamente sua carteira a oferta de crédito hipotecário e valores significativos com origem no exterior foram aplicados no mercado, as taxas de juros tiveram uma ligeira elevação. No interstício da Primeira Guerra, quando diminuiu a participação do capital internacional do mercado hipotecário paulistano, os juros tenderam a um novo rebaixamento. Fenômeno equivalente ocorreu na praça de Belém, com a diferença que no período do conflito houve uma retomada da participação do capital internacional, e na segunda metade da década de 1920, quando ocorre o mais significativo derrame de capitais estrangeiros para o crédito hipotecário, os juros tornam a se elevar, girando em torno de 15% ao ano.

**Gráfico 17** – Prazos médios (meses) praticados nos contratos das praças de Belém e São Paulo (1870-1919).



**Fontes:** Belém, Livros 2, Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e organização do autor. São Paulo, Livros 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

**Gráfico 18** – Taxas de juros médios cobrados nos contratos das praças de Belém e São Paulo (1870-1919).



**Fontes:** Belém, Livros 2, Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e organização do autor. São Paulo, Livros 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Elaboração do autor a partir dos dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes.

Era de se esperar que o ingresso de novos agentes no mercado, como os bancos e representantes do capital internacional, tendessem a provocar uma melhoria nas condições dos empréstimos, mas os dados agregados dos registros hipotecários sugerem o contrário, pois no momento em que esses agentes tiveram participação mais intensa, os juros tenderam a se elevar. Provavelmente isto se deve ao fato de que os principais credores individuais, que detinham clientelas maiores que os bancos, aproveitavam as baixas taxas por estes cobradas, deles tomavam recursos emprestados, recolocando esses valores no mercado em troca de prêmios mais elevados. Na média, esse fato provocaria a elevação dos juros.

### **5.3 As redes de empréstimos hipotecários em Belém e São Paulo**

Em subseções dos Capítulos 3 e 4, os mercados hipotecários de Belém e São Paulo foram analisados por uma perspectiva de rede, na intenção de se construir indicadores que possibilitassem a interpretação de mudanças institucionais ocorridas naquelas praças. Após descrever as características da formação e evolução das redes, a análise comparativa se volta a discutir com mais profundidade os indicadores anteriormente pontuados, utilizando a terminologia da análise de rede baseada em grafos<sup>103</sup>.

O número de clientes que cada agente possui oferece a noção de sua proeminência, ou importância, na rede, indicando que exerce alguma centralidade. Essa centralidade pode ser medida de acordo com a clientela e com o número de contratos negociados por cada agente. Os graus de saída e de entrada indicam a quantidade de pessoas (físicas ou jurídicas) com que cada agente negocia. O grau de saída se refere ao credor e o grau de entrada ao devedor. Assim, quanto maior o grau de saída, maior a clientela do agente. Quanto maior o grau de entrada, maior a quantidade de credores que determinado devedor possui. Já o grau ponderado indica a quantidade de vezes que cada agente se relacionou no mercado. O diâmetro da rede indica sua complexidade, que é reforçada pelo número de comunidades existentes nas redes.

Os quesitos a serem discutidos correspondem às medidas de centralidade, ao comportamento dos maiores credores das redes bem como das condições praticadas nos empréstimos e as medidas de diâmetro das redes. A análise de tais indicadores toma por base toda a rede, no período entre 1870 e 1930, lembrando que os dados disponíveis para a praça de São Paulo encerram no ano de 1919.

---

<sup>103</sup> Os conceitos utilizados nessa seção, assim como uma breve abordagem da análise de redes baseada em grafos, estão descritos no Apêndice A.

### 5.3.1 Quanto às medidas de centralidade: grau de saída e grau de entrada

Em Belém, dos 4.223 agentes, 61,1% apresentaram grau de saída 0, o que indica que se colocaram na rede apenas como devedores. Outros 28,2% foram credores de apenas um cliente e 8,3% entre 2 e 4. Os que apresentaram graus de saída entre 5 e 10, ou seja, aqueles que foram credores de 5 até 10 clientes, somam apenas 1,6%. Somente 32 agentes (0,8%) emprestaram a mais de 10 clientes, sendo o maior credor da praça de Belém a Sociedade de Crédito Popular, cujo grau de saída foi de 144. Revelaram-se importantes credores em relação ao número de clientes o Banco Commercial do Pará e o Banco do Pará, marcando, os indicadores, valores de 87 e 64, respectivamente. Entre os 5 agentes com maior grau de saída, figuram 2 credores particulares. Um deles era o conselheiro Nicolau Martins, capitalista declarado, e o comerciante Raymundo Affonso Filho.

Já em relação ao grau de entrada, 36,7% dos agentes não solicitou empréstimo algum. Mais da metade (52,05%) negociou com apenas um credor. Os que deviam entre 2 e 4 credores correspondem a 10,9% dos agentes. Eram 14 os agentes com grau de entrada entre 5 e 10, sendo 13 com grau 5 e apenas 1 com grau 6. Mais que isto, apenas o senhor Francisco Manoel Gomes, negociante do mercado imobiliário que também tocava o estabelecimento Voluntário da Pátria, mercearia localizada na Estrada de São Jeronymo, maior devedor da praça belenense, com grau de entrada 11.

Os agentes que compunham a rede de crédito hipotecário em São Paulo eram 12.029, dos quais 60,1% apenas solicitaram empréstimos, ou seja, apresentaram grau de saída 0. Os que foram credores de apenas 1 cliente totalizam 29,2%. Representam 7,86% da rede os agentes que emprestaram entre 2 e 4 hipotecas, enquanto os que apresentaram grau de saída entre 5 e 10 eram 2,1%. Com graus de saída a partir de 11, ou seja, os agentes que encabeçaram hipotecas contra 11 ou mais clientes representam 0,7% da rede. Relativamente à quantidade de clientes, o maior credor da praça paulistana foi o capitalista Manoel Francisco da Silveira, com grau de saída 94, seguido pela Previdência Caixa Paulista de Pensões, com 91 clientes. Completam o grupo dos 5 maiores credores da praça paulistana o capitalista Joaquim Bueno da Silva, com grau de saída 76, o negociante Francisco de Sá Barbosa, grau de saída 67, e o banco francês *Credit Foncier du Brésil et de l'Amérique du Sud*, cujo grau de saída apresentou valor de 60.

Daqueles que solicitaram empréstimos hipotecários, 47,6% o fizeram a apenas 1 credor. Os que apresentaram grau de entrada entre 2 e 5 totalizam 11,85%. Os que deviam de 6 até 10 pessoas totalizam 0,2% dos agentes, e os que deviam a mais de 11 pessoas eram

apenas 6 agentes (0,05%), destacando-se o advogado Benedicto Estellita Alvares, cujo valor do grau de entrada foi 14, e o coronel Antonio Proost Rodovalho, com grau de entrada 17 e grau de saída 6, notável capitalista dedicado a diversos ramos de negócios públicos e privados, além de exercer filantropia. E 40,3% dos agentes com grau de entrada 0 apenas se colocaram como credores (Tabela 18).

**Tabela 18** – Estratificação quanto aos graus de saída e de entrada nas redes de Belém e de São Paulo (1870-1930).

Extrato	Grau de Saída		Grau de Entrada	
	Belém (%)	São Paulo (%)	Belém (%)	São Paulo (%)
0	61,1	60,1	36,7	40,3
1	28,2	29,2	52,05	47,6
2 - 4	8,3	7,9	10,9	11,85
5 - 10	1,6	2,1	0,33	0,2
11+	0,8	0,7	0,02	0,05

**Fontes:** Livros 2, Cartório do 1º Serviço do Registro de Imóveis de Belém e Arquivo Público do Estado de São Paulo. Tabulação dos dados (exceto São Paulo, cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes) e elaboração do autor.

As redes revelaram alguma similitude quando considerada uma estratificação em relação aos graus de saída e de entrada. Há diferenciações mais claras quando considerados os graus de entrada, especialmente no grupo dos que apenas emprestaram ou solicitaram empréstimos apenas 1 vez. Em termos relativos, havia mais credores na praça paulistana que na praça belenense, assim como havia mais clientes de apenas um credor em Belém que em São Paulo. Em termos gerais, as redes se caracterizaram por contar com muitos agentes realizando poucas operações e poucos agentes realizando muitas operações.

### 5.3.2 Os maiores credores das redes

Há que se notar que a maior parte dos agentes centrais da rede atuava no departamento comercial das respectivas economias, disponibilizando e fazendo girar frações do capital mercantil, em alguns casos acumulados a partir das lavouras de café ou dos seringais.

Entre os 10 maiores credores da rede em Belém há representantes das instituições financeiras, dos dedicados ao comércio, dos capitalistas e dos proprietários. A Sociedade de Crédito Popular (depois denominada Banco de Crédito Popular), o Banco Commercial do Pará e o Banco do Pará estão incluídos na primeira das categorias; os dedicados ao comércio eram os senhores Raymundo Affonso Filho, José Julio de Andrade e Alfredo de Souza Lima, além da firma comercial Penna & Filhos; os capitalistas eram representados pelo conselheiro Nicolau Martins e pelo senhor José Cordeiro Vieira (major); por último, o proprietário

Zeferino Oliveira de Araújo encerra o grupo<sup>104</sup>. Note-se que nenhum agente do capital internacional se posicionou como das mais importantes fontes provedoras de crédito hipotecário em Belém (Tabela 19).

**Tabela 19** – Os 10 maiores credores, em relação à clientela, da rede de Belém (1870-1930).

Nome	Ocupação	Grau de Saída <sup>a</sup>	Grau Ponderado de Saída <sup>b</sup>
Sociedade de Crédito Popular	Instituição financeira	144	183
Banco Commercial do Pará	Banco	87	98
Banco do Pará	Banco	64	70
Nicolau Martins	Capitalista	49	61
Raymundo Affonso Filho	Comerciante	29	34
José Cordeiro Vieira (major)	Capitalista	25	27
Penna & Filhos	Comerciante	24	27
José Julio de Andrade	Comerciante	24	24
Zeferino Oliveira de Araújo	Proprietário	23	23
Alfredo de Souza Lima	Comerciante	21	25

**Fontes:** Livros 2, Cartório do 1º Serviço do Registro de Imóveis de Belém. Tabulação dos dados e elaboração do autor.

<sup>a</sup> Equivale ao número de clientes com os quais se negociou.

<sup>b</sup> Equivale ao número de hipotecas registradas.

No período de 6 décadas de evolução da rede, os provedores de crédito se sucederam em importância relativa<sup>105</sup> ao longo do tempo. No período final da expansão da economia da borracha, o principal provedor do crédito hipotecário, considerando a clientela e o número de contratos realizados era a firma comercial Penna & Filhos. As 19 hipotecas encabeçadas pela firma foram negociadas contra 17 clientes, todos pessoas físicas. Nos contratos, cobrava juros que variavam entre 12% e 18% anuais, estipulando prazos entre 6 e 48 meses, tendo uma atuação mais destacada nos anos de 1870, quando foi credor de 8 hipotecas, nas quais emprestou 39,2 contos de réis, o que equivale a 9,6% do valor das hipotecas negociadas naquele ano, e em 1874, quando dos 35,9 contos réis emprestados em 4 contratos, 25,5 contos de réis serviram ao empreiteiro de obras João Francisco Fernandes.

Na fase inicial do auge, a maior clientela pertencia ao conselheiro Nicolau Martins, que junto a 25 clientes, era credor de 35 hipotecas, 11 delas inscritas no ano de 1884 e outras

<sup>104</sup> Não foi possível obter, mesmo por meio do cruzamento com outras fontes documentais, uma característica diferenciada para o senhor Zeferino Oliveira de Araújo, declarado proprietário nas 23 hipotecas nas quais foi credor.

<sup>105</sup> Tal importância está referida ao número de contratos em que os agentes se colocaram como credores. Quanto maior o número de contratos, maior sua importância, pois demonstra a capacidade de pulverização de recursos na economia em que atua. Por outro lado, há casos em que o valor disponibilizado por esse conjunto de contratos não chega a empatar empréstimos únicos, com valores bastante elevados. Em Belém, tem-se, por exemplo, o caso do lançamento de debêntures com garantia de hipoteca feita pela Companhia Paraense de Plantações de Borracha S/A, uma transação de 3,2 mil contos de réis. Ou nos casos em que um conjunto de bancos, nacionais e internacionais, atuantes na praça paraense, casas bancárias locais e outros importantes capitalistas se reuniram para emprestar o capital de 2,6 mil contos de réis à Companhia Estrada de Ferro Paraense, e 1,7 mil contos de réis ao abastado comerciante e pecuarista Augusto Dacier Lobato. Em São Paulo, os empréstimos às companhias ferroviárias anteriormente comentados se enquadram nesses casos.

17 no ano seguinte. A maior parte de sua clientela era formada de pessoas físicas, que pagavam juros entre 12% e 18% ao ano, sendo esta a taxa usual cobrada pelo credor, em contratos cujos prazos variavam entre 2 e 36 meses, mas preferencialmente dentro de 12 meses. Destaque-se, como cliente de Nicolau Martins, o advogado Joaquim Victorino de Sousa Cabral, devedor de 82,2 contos de réis.

A Sociedade de Crédito Popular, credora de 183 hipotecas, negociou com 144 clientes, colocando-se como a principal fonte de recursos do mercado hipotecário na fase mediana do auge gomífero. Foi no ano de 1898 que realizou o maior número de contratos, 74 no total, negociando recursos da ordem de 511,4 contos de réis, ou 9,7% do que foi negociado naquele ano. Com juros médios situados no patamar dos 15% anuais e prazos médios em torno de 18 meses, tinha sua maior clientela entre os declarados proprietários e os comerciantes. Apesar de reter a maior clientela, o principal provedor, em relação ao montante, foi o Banco Commercial do Pará, que despejou, em 13 contratos, 1.119 contos de réis naquele ano de 1898.

Na fase de crise da economia da borracha, o Banco Commercial do Pará assumiu a liderança, negociando 25 hipotecas com 23 clientes. O banco, constituído em 1869, só não negociou recursos nos anos de 1870, 1925 e 1930. O maior número de contratos foi realizado no ano de 1918, quando emprestou recursos equivalentes a pouco mais de 1/5 do total negociado naquele ano. Cobrava juros médios na casa dos 12% anuais, praticando prazos médios em torno de 15 meses. A maior parte de seus clientes, na fase comentada, eram as pessoas físicas, destacando-se os declarados comerciantes, além dos proprietários.

Na segunda metade da década de 1920, quando a economia da Amazônia atravessava uma fase de reestruturação, o comerciante Raymundo Affonso Filho era o detentor do maior número de contratos, mas em relação à clientela, o capitalista José Cordeiro Vieira era mais importante. Apesar de ter realizado maior número de contratos em 1929, quando negociou 209 contos de réis em 8 contratos, o destaque de sua participação pode ser dado a sua atuação no ano anterior, quando emprestou recursos da ordem de 7,6% do total negociado, encabeçando 6 hipotecas, nas quais distribuiu 243 contos de réis. Os juros médios estipulados giravam em torno dos 14% anuais, em prazos que variavam de 6 a 48 meses, mas usualmente 12 meses.

Observe-se que a rede evoluiu de modo a retomar o caráter personalista dos empréstimos, pois as firmas cederam espaço aos agentes do comércio local. Essa hipótese é reforçada se a importância desses agentes centrais for avaliada a partir do percentual do valor total das hipotecas que cada agente negocia por período.

Na fase final da expansão gomífera, o Banco Commercial do Pará chegou a emprestar quase 1/3 dos valores negociados no mercado hipotecário de Belém, tendo também na firma comercial Penna & Filhos um importante manancial. Aquele banco permaneceu como principal fonte provedora até o final da Primeira Guerra, dando ainda suporte a esse mercado na fase de reestruturação econômica da economia paraense. Note-se que há um crescimento expressivo da participação das instituições financeiras no auge do crédito hipotecário, ao final do século XIX, quando o mercado ganhou o reforço do Banco do Pará, maior provedor da fase mediana do auge gomífero, e da Sociedade de Crédito Popular, que detinha a maior clientela da rede. Nessa fase, o capital bancário nacional chegou a emprestar quase 60% do montante negociado no mercado hipotecário.

Contudo, credores individuais, como o conselheiro Nicolau Martins, ou o senhor Ernest W. Schramm, capitalista que atuava em diversos ramos de negócios, desde a participação acionária em empresas de serviços urbanos, proprietário do armazém importador E. Schramm & Cia., até a participação como um dos sócios comandatários da casa exportadora que girava na praça de Belém com a firma Prussineli, Prüsse & Cia., e na de Manaus como Prüsse, Prussineli & Cia., assumiram importância até o final da crise da economia da borracha. Na fase de reestruturação, os credores individuais assumiram a liderança, evidenciando uma fase de “intercâmbio personalizado” (NORTH, 1995), embora o Banco do Pará ainda permanecesse ativo e se colocasse como a segunda maior fonte de crédito. Nessa fase, a complexidade e o tamanho do mercado inviabilizam as relações pessoais *stricto sensu*, mas a assimetria de informações privilegia as relações que se estruturam em ambientes institucionais nos quais a confiança mútua garante o mínimo de incerteza e o cumprimento dos termos contratuais.

Na relação dos 10 maiores credores de São Paulo figuram 4 capitalistas, 3 negociantes, 1 fazendeiro, 1 caixa de aposentadoria e apenas 1 banco, sendo, inclusive, representante do capital internacional, o *Credit Foncier du Brésil et de l’Amérique du Sud*. Os capitalistas eram os senhores Manoel Francisco da Silveira, Joaquim Bueno da Silva, Mathias Schneider e Antonio Vaz Porto; os declarados negociantes eram os senhores Francisco de Sá Barbosa, Antonio Bento de Paiva Azevedo e Manfredo Meyer. A Previdência Caixa Paulista de Pensões e o senhor Bernardo Diederichsen completam o grupo, aquela uma caixa de aposentadoria e este um fazendeiro (Tabela 20). Apenas considerando essa lista, era de se inferir que o mercado paulistano evoluiu de modo a tornar ainda mais pessoal as relações de crédito. Contudo não foi o que ocorreu.

**Tabela 20** – Os 10 maiores credores, em relação à clientela, da rede de São Paulo (1870-1919).

Nome	Ocupação	Grau de Saída <sup>a</sup>	Grau Ponderado de Saída <sup>b</sup>
Manoel Francisco da Silveira	Capitalista	94	105
Previdência Caixa Paulista de Pensões	Caixa de aposentadoria	91	101
Joaquim Bueno da Silva	Capitalista	76	88
Francisco de Sá Barbosa	Negociante	67	78
<i>Credit Foncier du Brésil et de l'Amérique du Sud</i>	Banco estrangeiro	60	65
Antonio Bento de Paiva Azevedo	Negociante	53	58
Manfredo Meyer	Negociante	53	55
Mathias Schneider	Capitalista	43	58
Bernardo Diederichsen	Fazendeiro	39	44
Antonio Vaz Porto	Capitalista	37	57

**Fontes:** Livros 2, Arquivo Público do Estado de São Paulo. Dados cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes. Elaboração do autor.

<sup>a</sup> Equivale ao número de clientes.

<sup>b</sup> Equivale ao número de hipotecas.

Na década de 1870, quando as ferrovias começam a singrar o território paulista e ampliar a capacidade de escoamento da produção cafeeira pelo porto de Santos, os nós centrais da rede, ainda sem núcleo definido, eram credores individuais, sendo os principais o empreiteiro de obras Francisco Schneider, com 8 empréstimos feitos a 6 pessoas, e o capitalista Manoel Francisco da Silveira, que se tornaria o maior credor da praça paulistana, então com uma pequena clientela de 5 devedores de 7 hipotecas. Na década seguinte, aquele capitalista continua a se colocar como nó central da rede, ampliando sua clientela para 53 pessoas. Nessa fase, os capitalistas Joaquim Bueno da Silva e Mathias Schneider, além dos negociantes Antonio Bento de Paiva Azevedo e Manfredo Meyer já figuram entre os mais importantes credores. Desse modo, vê-se que os credores individuais dominaram o mercado em termos de clientela.

Chegada a frente pioneira nas manchas de terra roxa do velho oeste paulista, o mercado hipotecário paulistano dos anos finais do século XIX ainda era dominado por credores individuais, embora alguns bancos e casas comissárias sejam responsáveis por negociações vultosas, como o empréstimo realizado pelo banco alemão *Brasilianische Bank für Deutschland* à Companhia Fabril Paulista, no valor de 1,5 mil contos de réis, ou o empréstimo de 718 contos de réis feito pela casa santista de Souza Aranha & Cia. ao fazendeiro Benedicto Augusto Vieira Barbosa. Aqueles capitalistas e negociantes ainda mantinham grandes clientelas, mas despontaram os senhores Francisco de Sá Barbosa e Antonio Vaz Porto como os mais importantes, o primeiro com 63 clientes de 73 hipotecas e o segundo com 35 clientes de 55 hipotecas. Toda a clientela do senhor Francisco de Sá Barbosa era composta de pessoas físicas, que pagava seus empréstimos no prazo usual de 12 meses

capitalizados a 15% ao ano. Já o senhor Antonio Vaz Porto cobrava juros no patamar médio dos 16% anuais, mas praticava prazos médios próximos a 2 anos para a quitação das dívidas.

Na segunda metade da década de 1910, assumem a liderança a caixa de aposentadoria Previdência Caixa Paulista de Pensões, cuja clientela contava com 91 devedores de 101 empréstimos, quase que exclusivamente de pessoas físicas, que pagavam juros médios em torno de 10% ao ano, em prazos relativamente largos, que variavam entre as médias de 3 a 6 anos. Note-se que esta instituição tendeu a diminuir os prazos médios de seus contratos, pois em 1915 praticava os prazos médios pouco superiores a 6 anos, enquanto no ano de 1919 os prazos médios estavam retraídos a pouco mais de 3 anos. O banco francês *Credit Foncier du Brésil et de l'Amérique du Sud*, tinha 60 clientes, com os quais assinou 65 contratos. Cobrava juros compatíveis com os daquela caixa de aposentadoria, girando no patamar médio dos 10% ao ano, em prazos médios que variaram entre 16 meses até pouco menos de 6 anos. Contudo, seus prazos para quitação dos empréstimos, seguiram na contramão daquela caixa de pensão, pois no ano de 1915 estipulava a média de 2 anos, retraindo-se aos 16 meses no ano seguinte, progressivamente alargando seus prazos até perto 70 meses, no ano de 1919, revelando-se uma importante alternativa para negociação de créditos hipotecários na praça paulistana.

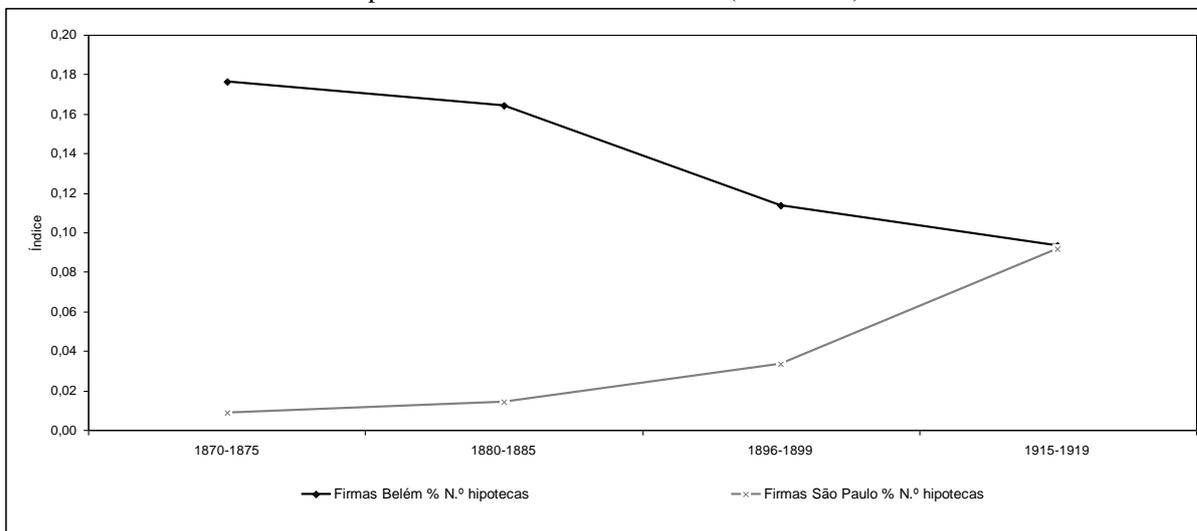
A sucessão desses agentes patenteia a progressiva despersonalização do mercado hipotecário paulistano. Percebe-se que os credores individuais atuaram com vigor até o final do século XIX, quando os bancos internacionais iniciaram uma participação mais intensa. Aliás, em relação ao valor porcentual, os bancos internacionais disponibilizaram mais crédito que os nacionais na praça de São Paulo, chegando a ofertar quase 5 vezes mais recursos que os bancos nativos em meio ao conflito bélico.

Apesar do senhor Manoel Francisco da Silveira deter uma clientela ampla, sua maior participação relativamente ao montante negociado ocorreu ainda na década de 1870. Quando o capitalista ampliou sua rede de empréstimos e o total de recursos disponibilizados, outros agentes passaram a disputar mercado com ele, sucedendo-o em importância relativa. A competitividade aumentou no primeiro lustro da década de 1880 e ficou acirrada ao final dele, e ano após ano o mercado pode contar com mais recursos disponibilizados por capitalistas e negociantes. Há que se notar a saída desses agentes do mercado hipotecário ao final do século XIX, quando assumem a liderança firmas especializadas nos negócios creditícios, favorecendo a despersonalização das relações contratuais na praça paulistana.

Como último recurso para explicar a evolução dos mercados hipotecários nas praças de Belém e São Paulo, veja-se os Gráficos 19 e 20. Neles estão representadas as participações

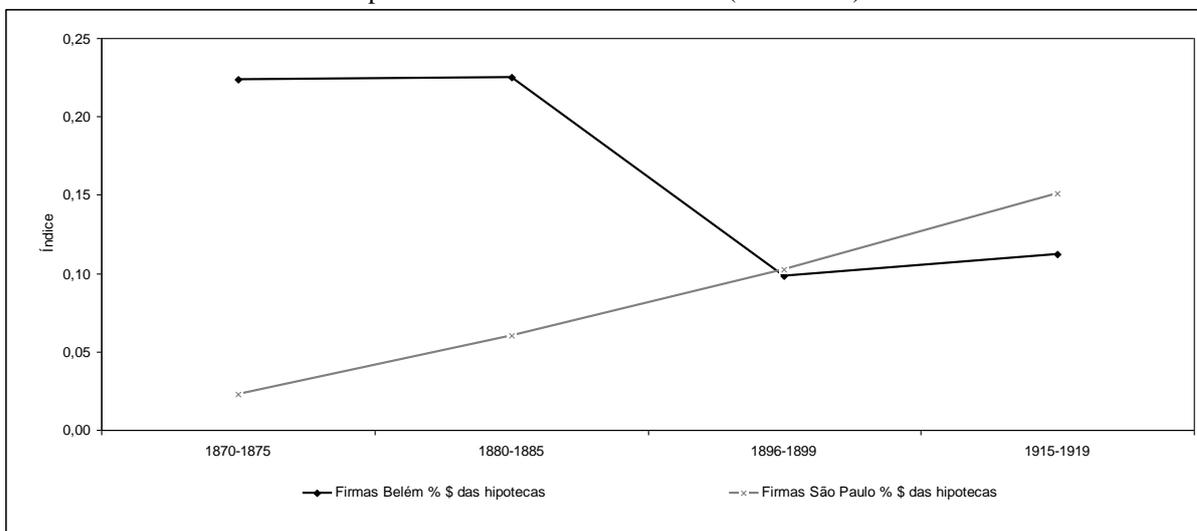
das firmas, agentes que atuavam, de um modo geral, na esfera comercial daquelas praças. Os bancos não estão representados nos gráficos<sup>106</sup>.

**Gráfico 19** – Comparativo da participação relativa ao número de contratos encabeçados por firmas nos mercados hipotecários de Belém e São Paulo (1870-1919).



**Fontes:** Livros 2, Cartório do 1º Serviço do Registro de Imóveis de Belém e Arquivo Público do Estado de São Paulo. Tabulação dos dados (exceto São Paulo, cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes) e elaboração do autor.

**Gráfico 20** – Comparativo da participação relativa ao valor anual negociado por firmas nos mercados hipotecários de Belém e São Paulo (1870-1919).



**Fontes:** Livros 2, Cartório do 1º Serviço do Registro de Imóveis de Belém e Arquivo Público do Estado de São Paulo. Tabulação dos dados (exceto São Paulo, cedidos pelo Dr. Renato Leite Marcondes) e elaboração do autor.

É notável o decréscimo da participação relativa dos agentes que negociavam por meio de empresas na praça da capital paraense em contraste com os credores da praça da capital paulista, tanto em relação ao número de contratos quanto aos montantes ofertados. Desse

<sup>106</sup> Contudo, se incluídos na análise, não alteram a tendência geral apresentada pelas curvas, apenas suavizando suas inclinações. No caso de Belém, especialmente pela presença marcante desses agentes no mercado das décadas de 1880 e 1890.

modo, os dados revelam, novamente, a evolução do mercado hipotecário de modo a reforçar o intercâmbio pessoal na praça da capital paulista, enquanto na praça da capital paraense foram reforçadas instituições características de um intercâmbio do tipo “cliente personalizado”.

### 5.3.3 Das condições dos empréstimos praticadas pelas categorias que os maiores credores representam

A análise desse quesito toma como base as ocupações declaradas dos agentes centrais. Em Belém, os principais segmentos a serem analisados corresponderiam, portanto, às instituições financeiras, capitalistas, comerciantes e proprietários. Para São Paulo, os segmentos analisados seriam as instituições financeiras, os capitalistas, os negociantes e os fazendeiros. Entretanto, considerando as ocupações declaradas ou conhecidas dos agentes, são analisadas, em comparação as instituições financeiras de cada praça, assim como os capitalistas, comerciantes e negociantes. Como não havia a profissão ou ocupação declarada de seringalista, do mesmo modo que os agentes não se declararam cafeicultores, e ao longo da pesquisa o cruzamento de fontes distintas possibilitou a identificação de agentes declarados proprietários atuando tanto na cadeia do aviamento como no complexo cafeeiro, inclusive como proprietários de seringais ou de fazendas de café, optou-se por fazer a comparação da categoria de proprietários em substituição da de fazendeiros ou lavradores<sup>107</sup>. Consideradas tais ocupações, os dados revelam distinções nas condições praticadas por segmentado de mercado. Aos agentes individuais primeiro.

Os proprietários, ocupação mais frequentemente declarada nos registros hipotecários de ambas as praças, atuaram nas respectivas economias em momentos distintos. Apresentaram alguma relevância no mercado da capital paraense no início do auge gomífero e nos anos finais da crise da borracha, em meio ao conflito mundial. Já os que atuavam no mercado da capital paulista tiveram seu momento de participação mais intensa nas duas décadas finais do século XIX e nos anos da Primeira Guerra.

Exceto quando diminuíram sua participação, na última década do século XIX, os proprietários paraenses cobraram juros normalmente mais elevados que os paulistas, aqueles

---

<sup>107</sup> Como visto no capítulo anterior, fazendeiros ou lavradores paraenses não figuram entre as principais ocupações dos credores, sendo responsáveis pela captação de menos de 1% dos recursos negociados na praça da capital. Já os fazendeiros e lavradores paulistas revelaram alguma importância na atuação no mercado hipotecário, figurando entre as principais ocupações declaradas tanto como credores quanto como devedores. Curioso notar que a ocupação de lavrador é declarada até meados da década de 1880, e após isso passa a ser suplantada pela declaração de fazendeiro em ambas as praças.

girando em torno de 14% e estes em torno de 12% anuais. Os prazos para a quitação das dívidas eram maiores na praça de São Paulo, girando em torno de 2 anos, enquanto na praça de Belém estiveram em torno de 1,25 ano.

Os negociantes tiveram participações em momentos equivalentes em ambas as praças, sendo que se revelaram ligeiramente mais importantes no mercado paulistano no último lustro do século XIX, em relação aos agentes do mercado da capital paraense. As condições praticadas por esses agentes tenderam a melhorar ao longo do tempo. A quitação das dívidas contraídas junto aos negociantes do mercado de Belém partiram de um prazo médio pouco superior a 12 meses na década de 1870 e se ampliaram a pouco mais de 2 anos ao final do século XIX, enquanto os juros caíram do patamar médio em torno de 15% ao ano no período final da expansão da economia da borracha, para cerca de 11% ao ano ao final do século XIX. No mercado de São Paulo as condições se revelaram semelhantes, sendo os prazos significativamente ampliados até superar os 3 anos para quitação das dívidas em 1918, embora tenha permanecido, em média, no patamar dos 2,5 anos até 1919. Os juros médios praticados pelos negociantes paulistanos no início dos anos de 1870 estavam na casa dos 14% anuais e caíram a cerca de 10% ao ano entre 1915 e 1919. Apesar da melhoria das condições dos empréstimos, esses agentes foram diminuindo suas participações ao longo do tempo. Relativamente aos montantes negociados, os negociantes paulistanos detinham uma fatia de cerca de 45% do mercado e os belenenses em torno de 35% no ano de 1870. Em Belém, deixaram de atuar ao final do século XIX, não encabeçando nenhum contrato entre 1915 e 1919, quando a participação dos negociantes em São Paulo se reduziram a cerca de 2,5% naqueles anos.

A saída progressiva dos negociantes do mercado de crédito hipotecário da praça de Belém foi superada pelo incremento da participação dos comerciantes daquela praça. Estes agentes, quando os negociantes não mais atuavam, detinham uma fatia relativa a quase metade do mercado nos anos belicosos da segunda metade da década de 1910. Já na praça paulistana, esses agentes não tinham tanta importância, como visto no capítulo anterior. Como era de se esperar, a circulação do capital disponibilizado pelos comerciantes de Belém tinha um prazo relativamente curto. Em média 1 ano na década de 1870, elevando-se a 1,25 ano na década seguinte, chegou a atingir 2 anos em 1896, mas manteve-se próximo aos 18 meses até o final do século XIX e nos anos finais da crise da borracha. Os juros anuais cobrados caíram do patamar médio de 14% para 12% entre os anos de 1870 e 1885, reduziram-se ainda mais ao final do século, chegando a 10,8% e se elevaram à marca dos 13% entre os anos de 1915 e 1919. Na praça paulistana, os comerciantes iniciaram sua participação mais ativa na década

final do século XIX. Antes disso, só há registro de uma única operação cujo agente assim se declarou, em 1871. Cobravam juros anuais superiores aos comerciantes da praça de Belém, girando em torno de 13% ao final do século XIX, sendo que os juros médios cobrados no ano de 1897 chegaram a 18%. Por outro lado, quando apresentaram uma ligeira ampliação de sua participação no mercado, entre 1915 e 1919, reduziram os juros médios a 10% ao ano. Apesar dos comerciantes de São Paulo ingressarem no mercado cobrando juros relativamente elevados, buscaram atrair uma clientela praticando prazos mais amplos, em torno do 1,75 ano no *rush* da expansão cafeeira, e ampliando ainda mais ao final da década de 1910, praticando prazos médios próximos de 2,5 anos para a quitação dos empréstimos, chegando a superar os 3 anos em 1916.

O segmento do mercado dominado pelos capitalistas apresenta comportamento relativamente estável e semelhante nas duas praças. Os capitalistas de São Paulo revelaram uma tendência declinante em relação ao número de contratos enquanto a tendência relativa aos valores anualmente transacionados se mostrou em ascensão, o mesmo ocorrendo com os que atuavam em Belém. Por outro lado, tais agentes eram mais importantes no mercado da capital paulista, detendo uma fatia média em torno de 20% dos contratos e dos valores, enquanto a média para os capitalistas de Belém era de apenas 5%. Já em relação aos juros, os capitalistas da capital paraense exigiam prêmios superiores aos que negociavam na capital paulista, mas contribuíram para a melhoria das condições ao longo do tempo, rebaixando as taxas cobradas. Na década de 1870, os juros médios praticados pelos capitalistas de Belém giravam próximo a 17% ao ano, diminuídos a 16% na década seguinte, até cobrarem 12% anuais no auge gomífero, taxa média mantida até 1919. Em São Paulo, os juros médios praticados na década de 1870 giravam próximos a 12% anuais, aproximando-se de 14% até 1885 e retornando a 13% ao final do século XIX. Até o final da Primeira Guerra, os juros retornaram ao patamar médio próximo de 10% ao ano. Não somente o rebaixamento dos juros, mas a ampliação dos prazos também contribuiu para melhorar as condições dos empréstimos hipotecários em ambas as praças. Contudo, os prazos eram maiores na praça paulistana, chegando a atingir o patamar de 3,5 anos, enquanto na praça belenense não ultrapassaram 2,25 anos.

Por fim, cumpre pontuar as condições praticadas pelas instituições financeiras. As instituições de capital nacional, atuantes em ambas as praças desde a década de 1870, tiveram um crescimento expressivo a partir dos anos de 1880, com o auge ao final do século XIX, quando iniciaram um movimento de retração de sua participação no mercado hipotecário. Tal retração foi acompanhada pela ampliação da atuação de instituições financeiras

internacionais. Estas apresentaram mais vigor na praça de São Paulo, tanto em relação ao percentual do número de hipotecas quanto ao percentual do capital aplicado. Aí, chegaram mesmo a suplantar as instituições de capital nacional ainda no final do século XIX. Mas ao longo do tempo, as condições gerais tenderam a piorar, especialmente pela elevação dos juros. Os prazos foram progressivamente ampliados até a primeira metade da década de 1880, mas tenderam a diminuir ao final do século XIX.

Na praça de São Paulo atuavam 43 bancos, sendo 17 estrangeiros. Capitais da Inglaterra, França, Itália, Alemanha, Espanha, Bélgica, Portugal e Canadá deram suporte ao mercado hipotecário paulista, com destaque para os capitais franceses, aplicados em 7 bancos. Os dados disponibilizados revelaram que o auge da participação bancária no mercado hipotecário de São Paulo ocorreu entre os anos de 1883 e 1885, quando os bancos nacionais foram responsáveis por emprestar, em média, quase 1/4 dos recursos negociados, sendo que no ano de 1885 os bancos nacionais foram responsáveis por quase 2/5 dos valores transacionados. E isto negociando apenas 5 hipotecas. Por outro lado, ao diminuírem sua participação em relação aos montantes anualmente negociados, ampliaram sua clientela, mas jamais alcançaram 2/10 dos contratos. Os prazos médios para quitação das dívidas foram encurtados, saindo do patamar de 11 anos, condição praticada na década de 1880, até regredir a pouco menos de 2 anos em 1919. Os juros cobrados descreveram uma trajetória parabólica, saindo do patamar médio próximo de 8% ao ano na década de 1880, chegando a 9,4% em 1897, 11% em 1916, até se retrair a 7,25% ao ano em 1919. Os bancos internacionais, que iniciaram sua atuação no mercado hipotecário da capital paulista ao final do século XIX, ofertaram condições bem mais vantajosas aos seus clientes. Os juros médios desse período estavam situados no patamar dos 5% anuais, com prazo pouco superior a 1 ano. A elevação dos juros médios ao patamar em torno dos 8% anuais entre os anos de 1915 e 1919 foi acompanhada da flexibilização das condições para a quitação dos débitos, com prazo médio de 3 anos.

Já na praça de Belém havia uma concentração bancária maior, pois apenas 11 bancos atuaram no mercado hipotecário entre 1870 e 1919, dos quais 4 eram estrangeiros, sendo 2 de Portugal e 2 da Inglaterra. No período, os bancos nacionais foram responsáveis por ofertar, em média, 1/5 dos recursos ali negociados por meio de hipotecas. Iniciaram sua participação em 1871, já disponibilizando quase 2/5 do montante negociado naquele ano. O auge da participação bancária, no período considerado para a comparação, ocorreu nos anos finais do século XIX, quando as instituições financeiras de capital nacional emprestaram metade dos recursos negociados, como já comentado. Foi também nesse período que as melhores

condições foram praticadas nos contratos, com prazos médios próximos a 2 anos e juros médios no patamar dos 10% anuais. Apesar disto, os prazos seguiam uma tendência de encurtamento, chegando ao ano de 1919 na marca dos 12 meses, e os juros uma tendência de elevação, sendo cobrados, naquele ano, em média 12% anuais. Tais condições evidenciam uma piora nas condições para os empréstimos hipotecários negociados junto aos bancos nacionais. No período selecionado para as comparações, apenas 6 registros de hipotecas foram encabeçados por bancos internacionais, sendo 3 por bancos de capital inglês e 3 pelos de capital português, não sendo registradas as condições dos contratos. O *London and River Plate Bank Limited* realizou 2 empréstimos, e o *English Bank of Rio de Janeiro Limited* realizou 1. O *Banco de Portugal* realizou 1 empréstimo e o *Banco Nacional Ultramarino* outros 2, sendo que em apenas 1 deles foi registrado o prazo de 5 anos e juros de 12% anuais. Entretanto, cabe pontuar que esses contratos não chegaram a representar percentuais de relevo, mas os 2 empréstimos realizados pelo *Banco Nacional Ultramarino*, registrados em 1918, chegaram a representar 5,5% do montante negociado naquele ano.

#### 5.3.4 Quanto às medidas de diâmetro das redes

Ao longo do período que ocupa a atenção desta tese, as redes de crédito hipotecário em Belém e São Paulo se expandiram e incorporaram novos agentes. Na década de 1870, a rede da capital paraense se revelou maior que a da capital paulista, tendo aquela, 817 agentes congregados em 247 comunidades, contra apenas 308 agentes congregados em 104 comunidades nesta. Por outro lado, o diâmetro de ambas apresentou o mesmo valor de 2, o que significa que apenas 1 nós separava os nós mais distantes da rede. A interpretação para o diâmetro de valor 2 indica que qualquer devedor da rede que quisesse acessar uma determinada fonte de crédito específica, deveria, antes, obter informações com seu credor a respeito de outros credores com quem poderia negociar créditos hipotecários.

Apesar do crescimento de ambas as redes, ao final da década de 1910, no mercado hipotecário paulistano havia 3.383 agentes agrupados em 1.111 comunidades, enquanto em Belém, somente 714 agentes, que formavam 220 comunidades, estavam realizando transações naquele mercado. Apesar disto, os diâmetros das respectivas redes se revelaram diferentes, sendo o da rede de crédito hipotecário de São Paulo igual a 1, enquanto a de Belém tinha valor 2. Isto aponta para uma maior oferta de créditos hipotecários na praça paulistana em relação à praça belenense.

A leitura dos valores dos diâmetros das redes aponta para a seguinte hipótese: sendo o mercado da capital paulista mais dinâmico ao final da década de 1910, qualquer fonte de crédito poderia ser acessada por qualquer agente que fizesse parte da rede ou que quisesse nela ingressar, enquanto que para acessar uma fonte de crédito no mercado da capital paraense, qualquer agente deveria, antes, conhecer algum agente tomador e obter dele informações sobre as prováveis fontes de oferta de crédito. Tal hipótese é reforçada pela verificação da maior proporção de agentes que apenas ofertavam créditos na praça paulistana em comparação com a rede belenense (40,3% contra 36,7%), como foi evidenciado na análise das medidas de centralidade, especificamente em relação ao grau de entrada.

## 6 CONCLUSÕES

O trabalho de pesquisa para esta tese percorreu uma trilha em busca de pistas que pudessem reunir elementos a respeito dos caminhos opostos tomados pelas economias da borracha e do café. Percorrida aquela trilha, após atravessar pontos da trajetória histórica da formação econômico-social das regiões que polarizaram as dinâmicas produtivas das duas mais importantes atividades econômicas entre os anos finais do império e iniciais da república, e inquirir sobre seus sistemas de crédito e o comportamento de seus mercados hipotecários, cabe fazer um balanço sintético dos resultados revelados. Tais resultados apontam semelhanças e diferenças, mas essas semelhanças têm claros limites que não se traduziram em pontos convergentes de seus trajetos. Por outro lado, prevalecendo as diferenças, os conflitos resultantes destas imprimiram marcas indelévels nas suas histórias.

É notório e há relativo consenso historiográfico, sociológico e econômico que apesar de terem caminhado relativamente emparelhadas por um período de três décadas, com dinâmicas econômicas pujantes e atreladas ao mercado internacional, a Amazônia e o Sudeste brasileiros vieram a se constituir, após os anos de 1920, respectivamente em zona periférica e polo do capitalismo brasileiro.

Em relação às semelhanças e diferenças entre as regiões, notou-se que os mesmos elementos sócio-históricos estão nas bases das respectivas formações econômico-sociais. Uma elite mercantil, vinculada aos agentes do capitalismo mundial, arregimentou capital e mão de obra nas mesmas praças e buscou empreender as mesmas atividades, basicamente reproduzindo e ampliando o capital ali aplicado. Contudo, as bases de recursos naturais impuseram as primeiras diferenciações no desenvolvimento daquelas atividades.

No período colonial, as principais atividades estiveram atreladas à exploração direta de recursos naturais florestais abundantes. Mas tão logo se impôs a necessidade de controle político da colônia, a agricultura aí se fixou, sedimentando as bases de sua formação enquanto nação. Floresceu a agricultura, emergiu o “Nordeste açucareiro”, mais tarde suplantado pelo “Sudeste cafeicultor”. Na Amazônia, apesar de todos os esforços, ensaios e resultados relativamente positivos, a agricultura não progrediu como se esperava. Restou a representação das “drogas do sertão”, depois a da borracha.

Em ambas as regiões, o conhecimento tácito desenvolvido pelos povos originários para operar sobre as bases de recursos naturais foi negligenciado (como ainda hoje se faz), quando não apagado junto com suas vidas (prática igualmente não abandonada), e suplantado

pelo conhecimento científico, trazido pelos colonizadores e herdado pelas elites deles derivadas.

O conhecimento legado pelos colonizadores demonstrou força na construção de marcos institucionais que favoreceram o desenvolvimento de modernos sistemas de transportes, a construção de políticas de arregimentação de mão de obra e recrutamento de trabalhadores, o desenvolvimento dos sistemas de financiamento e do mercado financeiro, e a desagregação de elementos da natureza para a formação de lavouras. Entretanto, aqueles marcos institucionais foram construídos em um momento histórico no qual, havia muito tempo, as principais fontes da riqueza produzida no Brasil derivavam do mundo agrícola, e a produção gomífera, apesar de já se colocar como a principal fonte da riqueza da região amazônica, gerando crescentes somas aos cofres públicos, ainda estava longe de alcançar as contribuições oferecidas pela cafeicultura, tanto econômica quanto politicamente. Assim, o marco institucional exibiu sua fragilidade para operar sobre bases extrativistas. Ou melhor, a elite amazônica, sendo a principal classe, senão a única beneficiária da atividade extrativista, não cessou de apelar pelo desenvolvimento agrícola, reforçando a corrente que, detendo conhecimento necessário para operar pacotes tecnológicos na lavoura, optou por uma trajetória de desenvolvimento que não contemplou o extrativismo como atividade de relevância social. Mesmo quando a região perdeu a virtual situação de exclusividade no fornecimento de borracha ao mercado mundial, buscou-se uma alternativa na cultura racional das árvores de seringueira, ou seja, buscou-se dar novo vigor à economia da borracha com base no paradigma agrícola, a exemplo do que se processou na Ásia tropical. Implica isto em dizer que a percepção dos atores, diante da complexidade do ambiente, apelou para os modelos mentais herdados, sem inovações que arregimentassem outras formas de conhecimento que não o científico.

Todavia, a base de recursos naturais apelava, como ainda apela, para um desenvolvimento que congregasse conhecimento tácito e conhecimento científico. Haja vista que café e açúcar haviam sedimentado as bases da formação econômico-social brasileira, e boa parte dos quadros políticos daí emergiram, mesmo quando o extrativismo apresentou sua relevância social, o paradigma extrativista, ou um alternativo paradigma agroextrativista, não fez parte das decisões que ditaram os rumos da economia nacional.

O primeiro ponto subjacente a essa distinção na trajetória das economias está, portanto, referido à seleção do paradigma que determinou o posicionamento histórico dos grupos à frente das decisões econômicas, portanto políticas, para lidar com a base de recursos naturais disponíveis em seu território. Significa dizer que o paradigma agrícola se sobrepôs ao

paradigma extrativista. Assim, a economia do café pode se manter dinâmica enquanto a economia da borracha entrou no mais grave desencanto.

Quando se buscou promover uma mudança institucional no regime de trabalho prevalecente no Brasil, ou seja, a escravidão, o fenômeno agiu de modo distinto em cada economia. Mesmo enquanto era um meio institucionalizado de arregimentação de mão de obra, os traficantes já não buscavam realizar vendas na região Norte como se fazia mais ao sul do Brasil. As províncias da costa oriental brasileira desenvolviam as atividades mais rentáveis, além de serem mais próximas da costa africana, o que diminuía os custos e os riscos dos negócios. Cumpre anotar que não se revelando tão eficiente quanto nas províncias da costa oriental, a instituição da escravidão persistiu na Amazônia.

Junto ao fim do reconhecimento da legitimidade à importação de trabalhadores do continente africano para o Brasil, a atividade extrativista começava a ganhar contornos mais relevantes. Ocupava a quarta posição entre os produtos mais exportados. Isto por que dentro de um contexto competitivo, a estrutura institucional impunha a seleção do paradigma extrativista, especialmente em função dos maiores e mais rápidos retornos, uma vez que para lidar com aquela base de recursos naturais havia maior disponibilidade de habilidades e conhecimentos. Sem poder contar com novas levas de trabalhadores trazidos de além mar, a lavoura canavieira ingressou numa fase crítica, cedendo espaço para o extrativismo gomífero. No mesmo período a lavoura amazônica passou a declinar. A cafeicultura do Sudeste, por outro lado, progredia livre de desembaraços, apesar de ter sofrido o revés da Lei Eusébio de Queiroz. Mas assim como para o caso do extrativismo na Amazônia, a estrutura institucional oferecia incentivos seletivos à cafeicultura, em detrimento de outras culturas.

De todo modo, a ascensão da cafeicultura aproveitou a fragilidade da crítica situação da lavoura tradicional, e nesta arregimentou trabalhadores. Foi então que, para manter certo padrão de riqueza, proprietários de escravos do Norte passaram a comercializar estes no Sudeste, suprindo, parcialmente, a falta de braços que a cafeicultura requereu para se manter em expansão. Pode-se dizer que mobilizaram aqueles capitais para investir em atividades de maior retorno. No limite, assim procederam para subsistirem relativamente poderosos diante do contexto competitivo, no qual a lavoura perdia forças para a atividade gomífera.

Sem poder contar com novas levas de trabalhadores trazidos de além mar e em fase crítica, a lavoura canavieira cedeu espaço para o extrativismo gomífero. Na década de 1870, a promulgação da Lei do Ventre Livre desferiu mais um golpe contra os escravistas. Impunha-se uma solução ao problema da mão de obra nos cafezais, que já contava, desde meados do século XIX, com as experiências de recrutamento de trabalhadores europeus. Tais

experiências também foram levadas a cabo no Pará, mas os trabalhadores não foram empregados na atividade gomífera, já a principal da região, e os resultados obtidos em nada eram comparados ao que se processara nas lavouras de café. A fronteira oeste de São Paulo estava aberta ao café, assim como a fronteira oeste da Amazônia estava aberta aos aventureiros dispostos a buscarem riquezas extrativistas.

Ao final da década de 1870, quando um dos recorrentes períodos de seca na região semiárida do país tangeu levas de imigrantes em direção da Amazônia, o extrativismo gomífero suplantou a cultura do algodão. A borracha passou à terceira posição entre os produtos mais exportados pelo Brasil. O golpe final contra a lavoura tradicional veio em 1888, com a formalização do fim do regime de escravidão no Brasil e um novo período de secas na região semiárida. A economia açucareira sentiu o baque e não mais dispunha de forças para se erguer. A borracha tomou seu lugar, iniciando uma extraordinária marcha de ampliação de sua participação nas exportações nacionais. Internamente, os imigrantes nordestinos supriam a mão de obra necessária à ampliação da produtividade. No plano externo, a invenção do pneumático deu o impulso para o arranco esplendoroso observado nos anos posteriores.

A partir de então, o extrativismo da borracha e a lavoura cafeeira passaram a trilhar caminhos ao mesmo tempo iguais e opostos. Iguais por que ano após ano incrementavam os resultados da produção e patrocinavam acumulação pública e privada, e opostos por que disputavam o título de atividade mais importante para a balança comercial brasileira, com a borracha ameaçando a posição do café. Apesar da tentativa de formação de núcleos populacionais com a imigração europeia, os resultados foram bem mais satisfatórios no Sudeste em relação ao Norte. Só na década de 1890 é que as experiências de colonização com o imigrante europeu no Pará deram algum resultado, pois tal empreendimento fez parte de uma política de colonização ancorada na tardia construção de uma ferrovia. Mas ao final, os resultados mais positivos dessa colonização foram observados na formação de municípios paulistas. Na região Norte, os focos de povoamento contaram mesmo com as levas de imigrantes nordestinos.

Note-se que o ambiente de competição criado pela relação entre instituições e organizações escravistas e abolicionistas fez emergir uma mudança institucional. As tentativas de formalizar o fim da escravidão no Brasil foram acompanhadas pelas experiências de imigração. Isso implicou numa mudança institucional que fundamentou a criação do mercado de trabalho. Junto à primeira destas iniciativas para uma mudança institucional, veio a formulação de um código para disciplinar a atividade comercial no Brasil, que muito ganhou

com a institucionalização do fim do tráfico de africanos, pois o capital ali imobilizado poderia servir à constituição de empresas em diversos ramos, o que de fato ocorreu.

Progredindo a cafeicultura e o extrativismo, os capitais internacionais, pelas cadeias do comissariado e do aviamento, penetraram nas fronteiras e fizeram girar as engrenagens daquelas respectivas economias, patrocinando um padrão de acumulação que deu origem a uma poupança interna.

Consistiam, os respectivos sistemas de financiamento, basicamente na oferta de crédito à produção e ao consumo. Contudo, aqui reside um ponto que mais diferencia do que aproxima as economias em debate. De modo específico, tratam-se dos elementos que representam as dinâmicas próprias de cada fronteira, assim diferenciando o modo pelo qual oportunizam o contato das zonas interioranas como os centros de consumo do capitalismo mundial. Comissários e aviadores ofereciam crédito à produção. Adiantava-se capital em troca da exclusividade da venda do produto de cada safra. Ambos cobravam juros elevados pelos empréstimos. Mas fazendeiros muitas vezes dispuseram de um instrumento adicional para barganhar com seus credores: a reconhecida propriedade privada das terras onde formavam suas lavouras. Essa propriedade foi institucionalizada pela Lei de Terras, ainda em 1850.

Na Amazônia, a atividade extrativista não requereu, de início, a propriedade privada de área onde ocorriam as árvores de seringa. O sistema de produtivo amazônico evoluiu a partir das expedições de coleta, para as quais era necessário apenas reunir algum capital para aquisição de gêneros de alimentação (sal e farinha basicamente) e utensílios e instrumentos de trabalho (facas, machados, armas, pólvora etc.) e mão de obra, muitas vezes preada em diretórios e missões de ordens religiosas. No Sudeste o sistema produtivo era completamente distinto. Tratava-se de um paradigma agrícola, como já pontuado. Formar lavouras e obter os primeiros resultados eram tarefas que exigiam tempo razoável. No caso da cafeicultura, especificamente, era necessário dispor de capital para aquisição de mão de obra (escrava ou livre), adquirir terras (independente do modo como fora obtida, se comprada legalmente, se grilada ou apropriada de outrem), e ainda esperar entre 4 e 6 anos até a primeira colheita, período no qual deveria manter alimentados, vestidos e sadios seus trabalhadores (independente de reaver, posteriormente, estes investimentos). Assim, ao coletor expedicionário, obter capital e mão de obra necessária ao empreendimento eram tarefas relativamente mais fáceis que ao cafeicultor.

Embora as expedições fossem deveras arriscadas, seus resultados eram relativamente certos – note-se que esta instituição havia completado mais de 3 séculos no Brasil – e na

volta o devedor saldaria a dívida. E no caso da necessidade de oferecer garantias aos empréstimos, dispor de propriedades no interior não satisfazia as exigências dos aviadores. As melhores garantias ainda seriam os imóveis urbanos. Para o caso da cafeicultura, a propriedade privada de terras no interior dava aos credores maior segurança para realizar os empréstimos, uma vez que a dinâmica da frente pioneira agia de modo a valorizar, cada vez mais, as terras da fronteira. Assim, o título de terras no interior era, portanto, algo que oferecia garantias tão sólidas quanto a disposição de imóveis urbanos. Aos dois, era desejável dispor de boa reputação na praça, o que facilitava a obtenção de financiamento, seja pelo aviamento ou pelo comissariado. Isso evidencia que para além de dispor da propriedade das terras, outros limites institucionais integravam a estrutura de avaliação dos custos de transação.

Mas a promulgação do Código Comercial, que facilitou a constituição de empresas, agiu oportunamente para a formação de bancos e casas bancárias. Junto à Lei de Terras, criou bases para um mercado onde se negociou títulos hipotecários. Assim, em paralelo ao crédito disponibilizado por agentes do capitalismo mundial, abastados integrantes das elites locais, membros de famílias tradicionais, comerciantes com relações nas praças internacionais, formavam, nas praças das economias da borracha e do café, redes que disponibilizavam outros montantes captados junto a instituições financeiras nacionais e internacionais, além de suas poupanças particulares, negociando empréstimos pessoais. Como o Código Comercial havia previsto a hipoteca de bens de raiz como forma de garantir empréstimos, tanto os agentes do comércio internacional e nacional, a partir de suas firmas ou individualmente, quanto instituições financeiras, integravam um mercado de crédito privado e pessoal.

Quando ocorreu a reforma hipotecária, em meados na década de 1860, um ambiente institucional propício ao pleno desenvolvimento desse mercado emergiu. Frações do capital acumulado durante os períodos de prosperidade, que formaram as poupanças internas regionais, foram usadas para dinamizar as economias regionais. Ao serem analisados os dados referentes ao conjunto das regiões, percebeu-se que as características do mercado refletiram o crescimento ou a retração daquelas economias. Em meados do século XIX, quando o café exportado, majoritariamente cultivado nas províncias da região Sudeste, era responsável por mais da metade das exportações brasileiras, o mercado hipotecário regional também era o maior do Brasil. Apesar da borracha já se colocar como o principal gênero da economia da região Norte, em relação à economia nacional, aquela matéria prima se colocava atrás ainda das exportações de açúcar, algodão e couros e peles, atividades que dominavam a vida das regiões Nordeste e Sul, respectivamente. Assim, nos mercados hipotecários dessas regiões,

eram negociados recursos de ordem maior que aqueles negociados na região Norte, então o segundo menor do país, a frente apenas do mercado da região Centro-Oeste.

Até a primeira década do século XX, esta configuração não sofreu alteração. Assistiu-se um esplendoroso desenvolvimento ferroviário na região Sudeste, que por sua vez ofereceu amplas e sólidas possibilidades para o frutífero desenvolvimento cafeeiro, sobremaneira impactado pelo surto de imigrantes estrangeiros que preencheu os postos de trabalhos, rurais e urbanos, abertos pela economia do café. Um novo padrão de acumulação havia entrado em vigor. Ainda que ancorados na lavoura, uma elite detentora de avultadas fortunas diversificou sua carteira de investimentos, patrocinando e se beneficiando do crescimento urbano observado naquelas províncias. A economia da borracha havia ascendido ao posto de segunda mais importante do Brasil. Apesar disto, o crescimento do mercado hipotecário da região Norte não suplantou o mercado hipotecário da região Nordeste, especialmente pela questão fundiária e pela baixa monetização daquela economia. A insegurança e o relativo valor baixo das terras no interior da Amazônia não permitiram uma ruralização do crédito hipotecário, que era o mais urbano de todas as regiões.

Até aqui, a trilha percorrida pela pesquisa discutiu pontos históricos dos trajetos das economias da borracha e do café. Iluminaram essa trilha, as obras históricas e historiográficas, com auxílio eventual de bases documentais. A reunião desses dados permitiu traçar um panorama do desenvolvimento das fronteiras e indicar mudanças institucionais ocorridas ao longo do tempo. É chegada a hora, portanto, de avaliar um pouco mais profundamente uma parte daquelas economias. O percurso agora segue uma trilha que busca pistas numa base fundamentalmente documental, composta por mais de 16 mil contratos de crédito, dos quais se extraíram as características específicas do mercado hipotecário das duas praças mais dinâmicas da economia brasileira no período em tela.

A análise dessa base documental permitiu, no exercício de traçar as características dos respectivos mercados hipotecários, observar novos indícios que aproximam e distanciam as economias daquelas praças. Contudo, apesar da economia da borracha se colocar como a segunda mais importante do país, o mercado hipotecário de Belém, e mesmo da região Norte, estavam longe dos principais mercados do Brasil.

Os dois mercados se assemelham em relação à origem genérica do capital, pois a massa dos recursos negociados adveio de fontes privadas nacionais, sendo que a participação do capital privado internacional foi relativamente superior no mercado paulistano. A maior fração da participação do capital internacional em ambas as praças ocorreu diretamente por intermédio dos bancos internacionais. Credores individuais formaram o segundo grupo que

mais emprestou moedas estrangeiras. O capital internacional também foi aplicado a partir de firmas, mais ativas no mercado hipotecário paulistano que no belenense. Mas em relação ao período de atuação desses agentes do capital internacional, em Belém se revelaram mais ativos na década de 1920, enquanto que a atividade mais intensa na praça de São Paulo ocorreu na década de 1910.

Sobre os países que investiam nos mercados hipotecários daquelas praças, como era de se esperar, havia maior diversidade na praça paulistana, onde se negociavam moedas de pelo menos 13 países, sendo a França o principal investidor, depois Inglaterra, Alemanha e Portugal. Em Belém, apenas 6 países negociavam crédito hipotecário, sendo os mais importantes a Inglaterra e Portugal, aquele responsável pela metade e este por 2/5 do capital internacional investido naquela praça.

Cabe lembrar que não se mostrou ou se evidenciou algo diferente do que se conhece a respeito das origens extrarregionais do capital aplicado nas economias da borracha e do café. A análise realizada não refuta a hipótese de que era de origem internacional o capital que dinamizava as economias da borracha e do café. Apenas indica ter algum limite o seu interesse no mercado de crédito hipotecário, pois este foi lugar no qual se negociou majoritariamente o capital nacional. Dado que os capitais internacionais buscavam condições seguras para suas aplicações, tais condições eram encontradas no comércio, onde os empréstimos, normalmente, eram de prazos mais curtos. Assim, nos contratos que se praticavam prazos menores que 12 meses, o credor daquele empréstimo poderia se colocar como devedor de alguma fonte internacional, auferindo lucros do *spread* entre a taxa de juros que pagava e aquela que cobrada.

Por meio da análise dos dados que indicavam a ocupação dos agentes, buscou-se delimitar os canais preferenciais de circulação do crédito, tarefa que se revelou sobremaneira difícil. Com base apenas nos dados das hipotecas não foi possível estabelecer um circuito preferencial por onde corria o crédito hipotecário, o que poderia mesmo sugerir qual o seu lugar nas economias em questão. Contudo, as indicações fornecidas por aqueles dados, aliadas ao conhecimento histórico e historiográfico a respeito das dinâmicas econômicas da borracha e do café, junto ao cruzamento com outras fontes documentais, permitem afirmar que se tratava de um crédito que circulava na esfera comercial daquelas economias.

Credores, nacionais ou internacionais, buscavam investir com condições seguras, garantindo o retorno com a maior brevidade possível. Tais condições eram características do crédito comercial, pois a mora na realização dos resultados da lavoura, especialmente nos anos de formação, implicava na necessidade de prazos mais largos. Na economia do café,

esses prazos foram praticados ao final da década de 1910, quando a formação de novos cafezais seguia o rumo do noroeste de São Paulo. Até a primeira década do século XX, os cafezais do velho oeste paulista, localizados nas manchas de terras roxas, já estavam em plena produção. Os fazendeiros daí não necessitavam, portanto, de prazos largos, pois poderiam quitar os empréstimos de safra a safra. Mesmo que utilizassem os créditos para a formação de novas lavouras, as safras poderiam garantir os empréstimos de prazos mais curtos. Na economia da borracha, o investimento para a formação de seringais seguia um padrão relativamente semelhante ao das expedições, e a quitação dos empréstimos poderia ser feita também de safra a safra. Aí, os prazos médios superaram 2 anos apenas em 1896, mas usualmente, durante todo o período, praticava-se o prazo de 1 ano.

A análise da rede evidenciou que os registros de hipotecas, fontes documentais com grande riqueza de dados, quando submetidos a uma análise mais detalhada, acompanhada pelo cruzamento de dados disponíveis em outras fontes, oferecem amplas possibilidades para a observação das interações entre os agentes do mercado crédito. Assim, foram analisados dados especificamente referidos às praças principais das economias da borracha e do café. Se por um lado aquela riqueza de dados impôs limites à análise, ampliar a base documental da pesquisa demonstrou ser uma estratégia relevante e consistente para identificar o lugar que os agentes ocupavam nas economias do café e da borracha. Em que pese a diversidade estrutural evidenciada pelos documentos, as principais figuras provedoras dos mercados hipotecários de Belém e São Paulo desenvolviam atividades no departamento comercial daquelas praças. Desse modo, reafirma-se o caráter comercial do crédito hipotecário naquelas praças.

A análise de rede permitiu, ainda, visualizar quais eram as figuras centrais das redes e extrair novos dados a respeito da configuração dos mercados hipotecários de Belém e São Paulo. Os dados trouxeram à tona a sucessão dos agentes mais importantes das redes. Na praça de Belém, as firmas se sustentaram por um longo período como a principal fonte de crédito, mas com a crise da economia da borracha e a reestruturação da economia paraense, o ambiente institucional favoreceu a ascensão dos credores individuais, fazendo com que as relações tendessem a retomar um caráter mais personalista, característico das formas mais primitivas de oferta de crédito. Um fenômeno inverso ocorreu na praça de São Paulo. Inicialmente disponibilizado por particulares, especialmente por meio de abastados senhores que desenvolviam atividades no complexo cafeeiro, o mercado tendeu a uma progressiva despersonalização, com as firmas sucedendo os particulares como os principais provedores do crédito hipotecário.

A análise da rede revelou ainda que as condições para os empréstimos melhoraram ao longo do tempo em ambas as praças, mas eram mais favoráveis aos devedores da praça de São Paulo em relação aos devedores da praça de Belém, pois aí os juros eram mais elevados e os prazos mais curtos que os praticados naquela outra praça. Além disso, o tamanho e a complexidade das redes, semelhantes nos anos de formação, aumentou de modo a tornar mais fácil obter crédito em São Paulo do que em Belém.

Em resposta às questões levantadas para a pesquisa, pode-se dizer que o caráter geral do crédito é semelhante nas duas praças, pois se tratava de um crédito comercial, apesar da lavoura e da indústria terem se beneficiado desse mercado, servindo, portanto às atividades que dinamizavam as economias em debate; mas apresentaram características internas distintas, posto que nos mercados a diversidade de categorias sociais representa os protagonistas históricos daquelas fronteiras. Assim, uma fração das poupanças internas formadas nas economias da borracha e do café pôde ser utilizada para financiar setores daquelas economias no período em tela, foram até mesmo aplicadas nas atividades dominantes, mas serviram mais para induzir outros setores econômicos, que cresciam na esteira das economias da borracha e do café. Por fim, cabe pontuar que a análise do crédito hipotecário não se revela suficiente para explicar as trajetórias diferenciadas das economias da borracha e do café, tendo em vista a totalidade estrutural que essas categorias representam, mas não deixa de evidenciar que o comportamento dos mercados hipotecários daquelas praças refletiu as mudanças institucionais ocorridas naquelas formações econômico-sociais. Desse modo, não são as características do mercado que explicam a emergência de São Paulo como centro e Belém como polo de região periférica do capitalismo brasileiro. Mas a evolução das características internas de cada praça revelou mudanças que denotam a persistência de instituições ineficientes na tentativa de reversão do crítico trajeto que tomou a economia da borracha após a crise dos anos de 1910.

\*

\*       \*

Cabem algumas últimas palavras ao leitor. Por se tratar de um trabalho que analisou, de modo pioneiro, dados inéditos para abordar a trajetória histórica das fronteiras Norte e Sudeste do Brasil, onde se desenvolveram com vigor as atividades de extração da borracha e de cultivo do café, para além de ser um trabalho conclusivo, há a abertura de novos pontos de discussão. Por hora, buscou-se contrapor aqueles dados inéditos com outros da mesma natureza e já analisados, embora por meio de testes diferentes dos aqui desenvolvidos. As análises posteriores deverão preencher lacunas eventualmente deixadas.

## REFERÊNCIAS

- AJAYI, J. F. ADE. (Edt.). *História geral da África – VI: África do século XIX à década de 1880*. Brasília, DF: UNESCO, 2010.
- ALBUQUERQUE, Luiz R. Cavalcanti de. *A Amazônia em 1893*. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1894.
- ALMICO, Rita de Cássia da Silva. *Dívida e obrigação: as relações de crédito em Minas Gerais, séculos XIX/XX*. 2009. 230 f. Tese (Doutorado em História) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2009.
- AMAZONAS. *Falla dirigida [sic] á assembléa legislativa provincial do Amasonas, na segunda sessão da 11ª legislatura, em 25 de março de 1873 pelo presidente da província bacharel Domingos Monteiro Peixoto*. Manáos: Typ. do Commercio do Amazonas, 1873.
- \_\_\_\_\_. *Falla dirigida a á (sic) Assembléa Legislativa Provincial do Amazonas na abertura da 2ª sessão ordinaria da 5ª legislatura no dia 3 de maio de 1861 pelo presidente da mesma o Exmº Senr. Dr. Manoel Clementino Carneiro da Cunha*. Manáos: Typographia de Francisco José da Silva Ramos, 1861.
- BASTIAN, Mathieu; HEYMANN, Sebastien; JACOMY, Mathieu. Gephi: an open source software for exploring and manipulating networks. In: INTERNATIONAL ASSOCIATION FOR THE ADVANCEMENT OF ARTIFICIAL INTELLIGENCE CONFERENCE ON WEBLOGS AND SOCIAL MEDIA, 3., 2009, San Jose, California. *Anais...* 2009. Disponível em: <<http://www.aaai.org/ocs/index.php/ICWSM/09/paper/view/154>>. Acesso em: 13 abr. 2015.
- BELLO, Wencesláo. *Extração da borracha*. Rio de Janeiro: IBGE, 1986. Brasil. (*Séries estatísticas retrospectivas*. v. 2, O Brasil, suas riquezas naturais, suas indústrias).
- BENCHIMOL, S. *Amazônia: formação social e cultural*. Manaus: Valer, 2009.
- BLONDEL, Vincent D.; GUILLAUME, Jean-Loup; LAMBIOTTE, Renaud; LEFEBVRE, Etienne. Fast unfolding of communities in large networks. *Physics and Society* (Physics.Soc-Ph), jul. 2008. Disponível em;< <http://arxiv.org/abs/0803.0476v2>>. Acesso em: 2 abr. 2015.
- BOAHEN, A. A. (Edt.). *História geral da África – VII: África sob dominação colonial, 1880-1935*. Brasília, DF: UNESCO, 2010.
- BONILLA, Heraclio. Estructura y eslabonamiento de la explotación cauchera em Colombia, Peru, Bolivia y Brasil. In: SILVA, Sérgio S.; SZMRECSÁNYI, Tamás (Org.). *História econômica da primeira República*. São Paulo: ABPHE; EDUSP; Imprensa Oficial SP, 2002.
- BORBA, Elizandro Max. *Medidas de centralidade em grafos e aplicações em redes de dados*. 2013. 77 f. Dissertação (Mestrado em Matemática Aplicada) – Instituto de Matemática, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013.

BRANDES, Ulrik. A faster algorithm for betweenness centrality. *Journal of Mathematical Sociology*, v. 25, n. 2, 2001. p. 163-177. Disponível em: <<http://www.inf.uni-konstanz.de/algo/publications/b-fabc-01.pdf>>. Acesso em: 13 abr. 2015.

BRASIL. Ministério da Agricultura. *Relatorio apresentado á Assembléa Geral Legislativa na terceira sessão da decima-segunda legislatura pelo ministro e secretario de estado dos negócios d'agricultura, commercio e obras publicas Jesuino Marcondes de Oliveira e Sá*. Rio de Janeiro: Typographia Universal de Laemmert, 1865.

\_\_\_\_\_. Ministério da Agricultura. *Relatorio apresentado á Assembléa Geral Legislativa na quarta sessão da decima segunda legislatura pelo ministro e secretario de estado dos negócios da agricultura, commercio e obras publicas Dr. Antonio Francisco de Paula Souza*. Rio de Janeiro: Typographia Perseverança, 1866.

\_\_\_\_\_. Ministério da Agricultura, Indústria e Commercio. *ANUARIO ESTATISTICO DO BRASIL - 1º anno (1908-1912)*. 3 v. Rio de Janeiro: Typographia da Estatística, 1916. v. 1 – Territorio e População, 1916. v. 2 – Economia e Finanças, 1917; v.3 – Cultos, Assistencia, Repressão e Instrução, 1927.

\_\_\_\_\_. Ministério da Fazenda. *Relatório apresentado ao Presidente da República dos Estados Unidos do Brazil pelo ministro de estado dos negócios da fazenda Joaquim Murinho no anno de 1901 13º da república*. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1901.

CACCAVONI, Arthur. *MDCCCXCIX Amazônia*. Pará, 1899.

CANO, Wilson. *Raízes da concentração industrial em São Paulo*. Rio de Janeiro: Difel, 1977.

CAVALCANTE, Fábio Robson Casara. *Análise da desigualdade regional no Estado de Rondônia à luz da teoria institucionalista de Douglass North*. 2011. 464 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido) – Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, Belém, 2011.

CENTRO DE GESTÃO E ESTUDOS ESTRATÉGICOS - CGEE. *Materiais avançados no Brasil 2010-2022*. Brasília, DF: Centro de Gestão e Estudos Estratégicos, 2010.

CONCEIÇÃO, Maria de Fátima Carneiro da. *Políticas e colonos na Bragantina, Estado do Pará: um trem, a terra, a mandioca*. 1990. 319 f. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 1990.

CORTES, Gustavo da Silva; MARCONDES, Renato Leite; DIAZ, Maria Dolores Montoya. *Beyond Banks and Stocks: a study of industrial mortgages for the City of São Paulo, Brazil (1866-1914)*. In: *Anais...* Foz do Iguaçu: ANPEC, 2011.

COSLOVSKY, Salo Vinocur. The rise and decline of the amazonian rubber shoe industry: a tale of technology, international trade and industrialization in the early 19th century. Program in Science, Technology and Society, MIT, Working, *paper*, 39, Jun. 2006.

COSTA, Francisco de Assis. O investimento camponês: considerações teóricas. *Revista de Economia Política*, São Paulo, v. 15, n.1, p. 83-100, 1995.

\_\_\_\_\_. *Formação agropecuária da Amazônia: os desafios do desenvolvimento sustentável*. Belém: NAEA, 2000.

\_\_\_\_\_. Trajetórias tecnológicas como objeto de política de conhecimento: uma metodologia em delineamento. *Revista Brasileira de Inovação*, v. 8, n. 1, p. 35-86, jan./jun. 2009.

\_\_\_\_\_. Lugar e significado da gestão pombalina na economia colonial do Grão-Pará. *Nova Economia*, v. 20, n. 1, p. 167-206, jan./abr. 2010.

\_\_\_\_\_. *Formação rural extrativista na Amazônia: os desafios do desenvolvimento capitalista (1720-1970)*. Belém: NAEA, 2012.

CRUZ, Ernesto. *A estrada de ferro de Bragança: visão social, econômica e política*. Belém: SPVEA, 1955.

\_\_\_\_\_. *História do Pará*. Pará: Governo do Estado do Pará, 1963?

DAVATZ, Thomas. *Memórias de um colono no Brasil (1850)*. São Paulo: Livraria Martins, 1941.

DELFIN NETTO, Antônio. *O problema do café no Brasil*. São Paulo: UNESP, 2009.

DOSI, Giovanni. Technological paradigms and technological trajectories: a suggested interpretation of the determinants and directions of technical change. *Research Policy*. v. 11, 1982. p. 147-162.

EMMI, Marília. Fluxos migratórios internacionais para a Amazônia brasileira do final do século XIX ao início do século XX: o caso dos italianos. In: Aragón, Luis E. (Org.). *Migração internacional na Pan-Amazônia*. Belém: NAEA; UFPA, 2009.

FAORO, Raymundo. *Os donos do poder: formação do patronato político brasileiro*. São Paulo: Globo, 1998. 2 v.

FEOFILOFF, Paulo; KOHAYAKAWA, Yoshiharu; WAKABAYASHI, Yoshiko. *Uma introdução suscinta à teoria dos grafos*. Instituto de Matemática e Estatística da Universidade de São Paulo: São Paulo, 2011. Disponível em: <<http://www.ime.usp.br/~pf/teoriadosgrafos/texto/TeoriaDosGrafos.pdf>>. Acesso em: 23 maio, 2015.

FERREIRA, Manoel Rodrigues. *A ferrovia do diabo*. São Paulo: Melhoramentos, 2008.

FONTANARI, Rodrigo. *O problema do financiamento: uma análise histórica sobre o crédito no complexo cafeeiro paulista. Casa Branca (1874-1914)*. 2011. 180 f. Dissertação (Mestrado em História) – Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Franca, 2011.

FONTES, Edilza Joana Oliveira. *“Preferem-se portugueses(as)”*: trabalho, cultura e movimento social em Belém do Pará (1885-1914). Tese (Doutorado). Campinas: UNICAMP, 2003.

\_\_\_\_\_. Imigração e mercado de trabalho na Amazônia do fim do século XIX: o caso dos portugueses em Belém do Pará. In: Aragón, Luis E. (Org.). *Migração internacional na Pan-Amazônia*. Belém: NAEA: UFPA, 2009.

FURTADO, Celso. *Formação econômica do Brasil*. São Paulo: Companhia das Letras, 2007.

GUIMARÃES, Carlos Gabriel. O império e o crédito hipotecário na segunda metade do século XIX: os casos do Banco Rural e Hipotecário do Rio de Janeiro e do Banco Comercial e Agrícola na década de 1850. In: GUIMARÃES, Elione Silva; MOTTA, Márcia Maria Menendes (Org.). *Campos em disputa: história agrária e companhia*. São Paulo: Annablume; Núcleo de Referência Agrária, 2007.

HOLANDA, Sergio Buarque de. *Raízes do Brasil*. Rio de Janeiro: J. Olympio, 1976.

HOMMA. Alfredo Kingo Oyama. *Extrativismo vegetal na Amazônia: limites e oportunidades*. Brasília, DF: EMBRAPA-SPI, 1993.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA; CONSELHO NACIONAL DE ESTATÍSTICA. *Anuário estatístico do Brasil*, ano. 5, 1939-1940.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Rio de Janeiro: IBGE, 1986. (*Séries estatísticas retrospectivas: repertório estatístico do Brasil*)

\_\_\_\_\_. Rio de Janeiro: IBGE, 1990. (*Séries estatísticas retrospectivas: estatísticas históricas do Brasil: séries econômicas, demográficas e sociais de 1550-1988*).

KLEIN, Daniel da Silva. A Amazônia no ciclo da borracha: populações e economia no Acre, Amazonas e Pará entre 1880 e 1920. *Revista Estudos Amazônicos*. v. 8, n. 2, p. 165-189, 2012.

LACERDA, Franciane Gama. *Migrantes cearenses no Pará: faces da sobrevivência (1889-1916)*. 2006. 340 f. Tese (Doutorado em História Social) – Departamento de História, FFLCH, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

LANNA, Anna Lúcia Duarte. Santos. Transformações urbanas e mercado de trabalho livre 1870-1914. In: SILVA, Sérgio S.; SZMRECSÁNYI, Tamás (Org.). *História Econômica da Primeira República*. São Paulo: HUCITEC; ABPHE; EDUSP; Imprensa Oficial SP, 2002. p. 297-319.

LEANDRO, Leonardo Milanez de Lima; MARDONDES, Renato Leite; SILVA, Fábio Carlos da. Crédito privado na economia da borracha: o mercado hipotecário em Belém (1870-1874). In: CONGRESSO LATINOAMERICANO DE HISTÓRIA ECONÓMICA , 4., 2014a, BOGOTÁ, COLÔMBIA, *Anais...* BOGOTÁ, COLÔMBIA, 2014<sup>a</sup>.

\_\_\_\_\_. Crédito hipotecário na expansão e auge da borracha: características da praça de Belém do Pará (1870-1899) In: ENCONTRO DE PÓS GRADUAÇÃO EM HISTÓRIA ECONÓMICA & 5ª CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DE HISTÓRIA ECONÓMICA, 7., 2014b, Niterói, *Anais...* Niterói : UFF, 2014b.

LEANDRO, Leonardo Milanez de Lima; SILVA, Fábio Carlos da. A Estrada de ferro de Bragança e a colonização da Zona Bragantina do Estado do Pará. *Novos Cadernos do NAEA*. v. 15, n. 2, p. 143-174, dez. 2012.

LIMA, João Heraldo. Café e indústria em Minas Gerais (1870-1920). 1977. 136 f. Dissertação (Mestrado em Economia) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 1977.

LINHARES, Maria Yedda Leite; SILVA, Francisco Carlos Teixeira da. *História da agricultura Brasileira: combates e controvérsias*. São Paulo: Brasiliense, 1981.

LLOYD, Reginald (Dir.). *Impressões do Brasil no século XX*. Sua historia, seo povo, commercio, industria e recursos. S.l.: Lloyd's Greater Britain Publishing Comany Ltd., 1913.

LOUREIRO, Antonio José Souto. *A "Gazeta do Purus": scenas de uma época*. Manaus: Imprensa Oficial, 1981. (Sena Madureira – 1918-1924).

MADURO JÚNIOR, Paulo Rogério Rodrigues; MARCONDES, Renato Leite. Crédito hipotecário em São Paulo: evidências para um núcleo urbano em expansão (1865-1890). In: ENCONTRO NACIONAL DE ECONOMIA (ANPEC), 33., 2005, Natal. *Anais...* Natal: ANPEC, 2005.

MARCONDES, Renato Leite; HANLEY, Anne G. Bancos na transição republicana em São Paulo: o financiamento hipotecário (1888-1901). *Estudos Econômicos*. São Paulo, v. 40, n. 1, p. 103-131, jan./mar. 2010.

MARCONDES, Renato Leite. *Diverso e desigual: o Brasil escravista da década de 1870*. Ribeirão Preto: FUNPEC, 2009.

\_\_\_\_\_. A estrutura fundiária e cafeeira de dois municípios do oeste paulista: Campinas e Ribeirão Preto no início do século XX. *Revista de História*. São Paulo, n. 165, p. 403-424, jul./dez. 2011.

\_\_\_\_\_. O financiamento hipotecário da cafeicultura no vale do Paraíba paulista (1865-87). *Revista Brasileira de Economia* (Impresso), Rio de Janeiro, v. 56, n. 1, p. 147-170, 2002.

\_\_\_\_\_. Crédito privado antes da grande depressão do século XX: o mercado hipotecário. *Estudos Econômicos*. São Paulo, v. 44, n. 4, p. 749-786, out./dez. 2014.

MATOS, Odilon Nogueira de. *Café e Ferrovias: a evolução ferroviária de São Paulo e o desenvolvimento da cultura cafeeira*. Campinas: Pontes, 1990.

MCGRATH, David. Parceiros no crime: o regatão e a resistência cabocla na Amazônia tradicional. *Novos Cadernos do NAEA*, v. 2, n. 2, p. 57-72, dez. 1999.

MELO, Hildete Pereira de. O café na economia fluminense: 1889/1920. In: SILVA, Sérgio S.; SZMRECSÁNYI, Tamás (Org.). *História econômica da primeira república*. São Paulo: HUCITEC; ABPHE; EDUSP; Imprensa Oficial SP, 2002. p. 215-234.

MILLIET, Sergio. *Roteiro do café e outros ensaios: contribuição para o estudo da história econômica e social do Brasil*. São Paulo; [s.n.], 1941.

MONBEIG, Pierre. *Pioneiros e fazendeiros de São Paulo*. São Paulo: HUCITEC; POLIS, 1984.

MOTTA, Márcia Menendes. *Nas fronteiras do poder: conflitos e direito à terra no Brasil do século XIX*. Rio de Janeiro: Arquivo Público do Estado do Rio de Janeiro: Vício de leitura, 1998.

\_\_\_\_\_. Teixeira de Freitas: da posse e do direito de possuir. *Revista da Faculdade de Direito de Campos*. ano 6, n. 7, p. 249-270, dez. 2005.

MUNIZ, Palma. *Estado do Grão-Pará: imigração e colonização: história e estatística (1616-1916)*. Belém: Imprensa Oficial do Estado do Pará, 1916.

MUTO, Reiko. *O Japão na Amazônia: condicionantes para a fixação e mobilidade dos imigrantes japoneses (1929-2009)*. 2010. 345 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento) – Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, 2011.

NORTH, Douglass Cecil. *Custos de transação, instituições e desempenho econômico*. Rio de Janeiro: Instituto Liberal, 1998.

NORTH, Douglass Cecil. *Instituciones, cambio institucional y desempeño económico*. México: Fondo de Cultura Económica, 1995.

OLIVEIRA FILHO, João Pacheco de. O caboclo e o brabo – Notas sobre duas modalidades de força-de-trabalho na expansão da fronteira amazônica no século In: ENCONTROS COM A CIVILIZAÇÃO BRASILEIRA, 1979, Rio de Janeiro. *Encontro...*Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1979. p. 101-141.

PARÁ. *Mensagem dirigida em 7 de setembro de 1910 ao Congresso Legislativo do Pará pelo Dr. João Antonio Luiz Coelho governador do estado*. Belém: Imprensa Oficial do Estado do Pará, 1910.

\_\_\_\_\_. *Mensagem dirigida em 7 de setembro de 1912 ao Congresso Legislativo do Pará pelo Dr. João Antonio Luiz Coelho governador do estado*. Belém: Imprensa Oficial do Estado do Pará, 1912.

\_\_\_\_\_. *Relatorio apresentado á assembléa legislativa provincial na segunda sessão da 17ª legislatura pelo dr. Abel Graça, presidente da provincia*. Pará: Typ. do Diario do Gram-Pará, 1871.

\_\_\_\_\_. *Relatorio apresentado á Assembléa Legislativa Provincial na 1ª sessão da 17ª legislatura, pelo quarto vice-presidente, Dr. Abel Graça*. Pará, 1870.

\_\_\_\_\_. *Relatorio apresentado á Assembléa Legistaliva da província do Pará na primeira sessão da XIII legislatura pelo exm.º senr. presidente da província Dr. Francisco Carlos de*

Araujo Brusque em 1º de setembro de 1862. Pará: Typographia de Frederico Carlos Rhossard, 1862.

\_\_\_\_\_. *Falla dirigida pelo Exm.º Snr. Conselheiro Jeronimo Francisco Coelho presidente da província do Gram-Pará, á Assembléa Legislativa Provincial na abertura da sessão ordinária da sexta legislatura no dia 1º de outubro de 1848.* Pará: Typographia de Santos & Filhos, 1848.

\_\_\_\_\_. *Relatorio do presidente da provincia do Pará, Doutor João Alfredo Corrêa de Oliveira, passando a administração da mesma ao 4º vice-presidente, Doutor Abel Graça.* Pará, 1870a. Disponível em: <<http://brazil.crl.edu/bsd/bsd/535/>>. Acesso em: nov. 2013.

\_\_\_\_\_. *Falla que o Exm. Snr. Conselheiro Sebastião do Rego Barros prezidente desta provincia dirigiu á assemblea legislativa provincial na abertura da mesma assemblea no dia 15 de agosto de 1854.* Pará: Typ. da Aurora Paraense, 1854. Disponível em :< <http://brazil.crl.edu/bsd/bsd/515/>>. Acesso em: nov. 2013.

\_\_\_\_\_. *Relatorio apresentado á Assembleia Legislativa Provincial por S.Exc.ª o sr. vice-almirante e conselheiro de guerra Joaquim Raymundo de Lamare presidente da provincia, em 15 de agosto de 1867.* Pará, Typ. de Frederico Rhossard, 1867.

\_\_\_\_\_. *Discurso recitado pelo Exm.º Snr. Doutor Bernardo de Souza Franco, vice-prezidente da província do Pará, na abertura da Assembléa Legislativa Provincial no dia 14 de abril de 1842.* Pará: Typographia de Santos & Menor, 1842.

PENNA, Domingos Soares Ferreira. *O Tocantins e o Anapú: relatorio do secretario da provincia.* Pará: Typ. de Frederico Rhossard, 1864. Disponível em: < <http://brazil.crl.edu/bsd/bsd/528/000001.html>>. Acesso em: abr. 2014.

PENTEADO, Antonio Rocha. *Problemas de colonização e de uso da terra na região Bragantina do Estado do Pará.* Belém: UFPA, 1967. 2 v.

PERISSINOTTO, Renato Monseff. Classe dominante e política econômica na economia cafeeira (1906-1930). *Perspectivas.* São Paulo, v. 16. p. 165-189, 1993a.

\_\_\_\_\_. Blocos no poder e conflitos regionais na primeira república. *Revista de Sociologia e Política.* Curitiba, n. 1, p. 29-41, 1993b.

PETRONE, Maria Tereza Schorer. Imigração. In: FAUSTO, Boris. (sob a dir.). *História Geral da Civilização Brasileira.* Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006. v. 9. p. 104-146.

PIRES, Anderson. *Café, finanças e bancos: uma análise do sistema financeiro da zona da mata de Minas Gerais (1889/1930).* 2006. 424 f. Tese (Doutorado em História Econômica) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo: Juiz de Fora, 2006.

PORTILHO, Dulce Maciel. A rota Araguaia-Tocantins de comunicação mercantil entre Goiás e Belém do Pará – 1846-1967. In: GOULARTI FILHO, Alcides; QUEIROZ, Paulo Roberto Cimó. *Transportes e formação regional: contribuições à história dos transportes no Brasil.* Dourados: Ed. UFGD, 2011.

PRADO JUNIOR, Caio. *História econômica do Brasil*. Rio de Janeiro: Brasiliense, 2008.

RIBEIRO, Darcy. *O povo brasileiro: a formação e o sentido do Brasil*. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

RIO DE JANEIRO. *Relatório apresentado á assembléa legislativa provincial do Rio de Janeiro na 2ª sessão da 14ª legislatura pelo vice-presidente o doutor José Ricardo de Sá Rego*. Nictheroy, Typographia do Echo da Nação, 1861.

\_\_\_\_\_. *Relatório apresentado á assembléa legislativa provincial do Rio de Janeiro na primeira sessão da décima nona legislatura no dia 29 de setembro de 1872 pelo presidente, conselheiro Josino do Nascimento Silva*. Rio de Janeiro, Typographia Perseverança, 1872.

SAES, Flávio Azevedo Marques de. *As ferrovias de São Paulo, 1870-1940: expansão e declínio do transporte ferroviário em São Paulo*. São Paulo: Hucitec, 1981.

\_\_\_\_\_. *Crédito e bancos no desenvolvimento da economia paulista – 1850-1930*. São Paulo: Instituto de Pesquisas Econômicas, 1986.

\_\_\_\_\_. Estradas de ferro e diversificação da atividade econômica na expansão cafeeira em Santos, 1870-1900. In: SZMRECSÁNYI, Tamás; LAPA, José Roberto do Amaral (Org.). *História econômica da independência e do império*. São Paulo: HUCITEC; ABPHE; EDUSP; Imprensa Oficial SP, 2002. p. 177-196.

SAMONEK, Francisco. *A borracha vegetal extrativa na Amazônia: um estudo de caso nos novos encauchados de vegetais no Estado do Acre*. 2006. 160 f. Dissertação (Mestrado em Ecologia e Manejo dos Recursos Naturais) – Departamento de Ciências da Natureza, Universidade Federal do Acre, Rio Branco, 2006.

SAMPAIO, Aldo César Figueira. *Trabalho de Sísifo: crédito a comerciantes e reprodução do sistema de aviamento (1914-1919/1943-1952)*. 2002. 99f. Dissertação (Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento) – Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, Belém, 2002.

SANTOS, Roberto. O equilíbrio da firma aviadora e a significação econômico-institucional do aviamento. *Pará Desenvolvimento*. IDESP, 1968. p. 9-30.

\_\_\_\_\_. *História econômica da Amazônia (1800-1920)*. São Paulo: T. A. Queiroz, 1980.

SCHULZ, John. *A crise financeira da abolição: 1875-1901*. São Paulo: EDUSP; Instituto Fernand Braudel, 1996.

SILVA, Lígia Maria Osório. *Terras devolutas e latifúndio: efeitos da Lei de 1850*. Campinas: UNICAMP, 1996.

SILVA, Moacir M. F. Geografia das estradas de ferro brasileiras em seu primeiro centenário. In: IBGE. *I centenário das ferrovias brasileiras*. Rio de Janeiro, 1954.

SOARES, Sebastião Ferreira. *Esboço ou primeiros traços da crise comercial da cidade do Rio de Janeiro em 10 de setembro de 1864*. Rio de Janeiro: Eduardo & Henrique Laemmert, 1865a.

\_\_\_\_\_. *Elementos de estatística compreendendo a teoria da ciência e a sua aplicação á estatística commercial do Brasil*. Rio de Janeiro: Typographia Nacional, 1865b.

SWEIGART, Joseph Earl. *Financing and marketing Brazilian export agriculture: the coffee factors of Rio de Janeiro, 1850-1888*. PhD Thesis – University of Texas, 1980.

TAFNER JUNIOR, Armando Wilson. *Cooperativismo como arranjo produtivo local: a contribuição da Cooperativa Agrícola Mista de Tomé-Açu para a sustentabilidade na Amazônia*. 2010. 112 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento) – Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, 2011.

TAUNAY, Affonso de Escragnolle. *História do café no Brasil*. Rio de Janeiro: Departamento Nacional do Café, 1939. 15 v.

\_\_\_\_\_. *Pequena história do café no Brasil (1727-1937)*. Rio de Janeiro: Departamento Nacional do Café, 1945.

TEODORO, Rodrigo da Silva. *O crédito no mundo dos senhores do café: Franca 1885-1914*. 2006. 263 f. Dissertação (Mestrado em História Econômica) – Instituto de Economia, UNICAMP, 2006.

TOSI, Pedro Geraldo; FALEIROS, Rogério Naques; FONTANARI, Rodrigo. Modalidades e hierarquias do crédito na cafeicultura paulista (1889-1930). *Revista Brasileira de Economia*. Rio de Janeiro, v. 65, n. 4, p. 401-412, out./dez. 2011.

TOSI, Pedro Geraldo; FALEIROS, Rogério Naques. Domínios do café: ferrovias, exportação e mercado interno em São Paulo (1888-1917). *Revista Economia e Sociedade*. Campinas, v. 20, n. 2, p. 417-442, ago. 2011.

VELHO, Otávio Guilherme. A fronteira amazônica e o campesinato. In: \_\_\_\_\_. *Capitalismo autoritário e campesinato: um estudo comparativo a partir da fronteira em movimento*. 2. ed. São Paulo; Rio de Janeiro: DIFEL, 1979. p. 193-223. Cap. 13.

VIANA, Oliveira. Distribuição geográfica do cafeeiro no Estado do Rio. In: *O café no segundo centenário de sua introdução no Brasil*. Rio de Janeiro: Departamento Nacional do Café, 1934. p. 79-83.

VIEIRA, Flávio. Os caminhos ferroviários brasileiros. In: IBGE. *I centenário das ferrovias brasileiras*. Rio de Janeiro: IBGE, 1954.

WEINSTEIN, Bárbara. *A borracha na Amazônia: expansão e decadência (1850-1920)*. São Paulo: HUCITEC, 1993.

WERNECK, Luís Peixoto de Lacerda. *Estudos sobre o crédito rural e hypothecario seguidos de leis, estatutos e outros documentos*. Rio de Janeiro: Casa de B. L. Garnier, 1857.

## FONTES DOCUMENTAIS COMPLEMENTARES

### *a) Livros de registros hipotecários*

Livros 2, Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belém.

Livros 2, 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

### *b) Jornais de Belém*

A Epoque, Belém.

A Republica: órgão do club republicano, Belém.

Diario de Belem, Belém.

Diario de Notícias, Belém.

Folha do Norte, Belém.

O Liberal do Pará, Belém.

O Santo Officio, Belém.

### *c) Jornais de São Paulo*

Correio Paulistano, São Paulo.

Diário de S. Paulo, São Paulo.

Gazeta de Campinas, Campinas.

Lavoura e Commercio, São Paulo.

O Commercio de São Paulo, São Paulo.

O Estado de S. Paulo, São Paulo.

### *d) Almanques*

Almanach Administrativo, Commercial e Industrial da Provincia de São Paulo para o anno de 1884. São Paulo: Jorge Seckler & Cia., 1883.

Almanach Administrativo, Commercial e Industrial da Provincia de São Paulo para o anno de 1886. São Paulo: Jorge Seckler & Cia., 1886.

Almanach Administrativo, Mercantil, Industrial e Noticioso da Provincia do Pará para o anno de 1869. s.l.: Carlos Seidl & Ca., 1869.

Almanach Administrativo, Mercantil, Industrial e Noticioso da Provincia do Pará para o anno de 1871. s.l.: Carlos Seidl & Ca., 1871.

Almanach Administrativo, Mercantil, Industrial e Noticioso da Provincia do Pará para o anno de 1873. s.l.: Carlos Seidl & Ca., 1873.

Almanach do Diario de Belém. Anno I - 1878. Pará: Typ. Commercio do Pará, 1878.

Almanack Administrativo, Mercantil e Industrial do Estado do Pará e Indicador para 1904-1905. Pará: F. Cardoso & Co., 1904.

Almanack da Provincia de São Paulo – Administrativo, Industrial e Commercial para 1887. São Paulo: Jorge Seckler & Comp., s.d.

Almanack da Provincia de São Paulo – Administrativo, Commercial e Industrial para 1888. São Paulo: Jorge Seckler & Comp., s.d.

Almanack Paraense de Administração, Commercio, Industria e Estatistica para o anno de 1883. Pará: Typ. de Assis & Lemos, 1883.

Almanak Administrativo, Mercantil e Industrial da Corte e da Província do Rio de Janeiro para o anno de 1854. Rio de Janeiro: Eduardo e Henrique Laemmert, 1854.

Almanak Administrativo, Mercantil e Industrial para o anno bissexto de 1868. s.l.: Carlos Seidl & Ca., 1868.

Almanak Administrativo, Mercantil, Industrial e Noticioso da Provincia do Pará para o anno de 1871. s.l.: Carlos Seidl & Ca., 1871.

Almanak Administrativo, Commercial e Profissional de Estado de São Paulo para 1897, incluindo o Indicador da Capital. São Paulo: Typographia Aurora, 1897.

Almanak da Provincia de São Paulo para 1873. São Paulo: Typographia Americana, 1873.

Almanak Historico-Litterario do Estado de São Paulo. São Paulo: Oscar Monteiro, [1896?].

Almanak Historico-Litterario do Estado de São Paulo organizado e publicado por Oscar Monteiro para o anno de 1897. São Paulo: Oscar Monteiro, s.d.

Anuario de Belém em commemoração do seu tricentenário – 1616-1916. Historico, Litterario e Commercial. Pará: Imprensa Official, 1915.

#### *e) WWW*

Humanidades Digitais <[humanidadesdigitais.org](http://humanidadesdigitais.org)>

Laboratório de Estudos sobre Imagem e Cibercultura <[labic.net](http://labic.net)>

Memória do Imigrante <<http://200.144.6.120/memoriaimigrante/index.php>>

## **APÊNDICES**

## APÊNDICE A – Apontamentos metodológicos da análise de rede

No Capítulo 2, após analisar as características das formações econômicas, os sistemas de oferta de crédito foram abordados de forma conceitual. Nos Capítulos 3 e 4, procede-se à descrição das características dos mercados de crédito hipotecário de Belém e São Paulo. O conjunto dos dados coletados e tabulados em planilhas eletrônicas, ao resultar em tabelas específicas, com características agrupadas e classificadas conforme os dados anotados nos registros, possibilitou a delimitação dos principais circuitos do crédito hipotecário, sugerindo as guildas preferenciais de circulação do capital nesse mercado, no qual se aplicou pequena fração do capital internacional.

Mas o que se pode extrair da análise minuciosa dos contratos hipotecários a respeito das guildas de circulação do capital aplicado naquele mercado de crédito? Há a formação de uma rede? Quais são as figuras centrais dessa rede? Na intenção de responder essas questões, a fim de oferecer um panorama mais consistente do mercado de crédito hipotecário nas economias da borracha e do café, nos Capítulos 3 e 4, após descrever as características dos mercados, submeteu-se a análise dos dados a partir de uma perspectiva de rede. Assim, para reforçar as hipóteses elaboradas nas seções iniciais dos capítulos 3 e 4, a análise de redes baseada em grafos revelou mais elementos que indicassem, comparativamente, naqueles mercados, novas possibilidades de interpretação das trajetórias históricas das economias da borracha e do café.

O banco de dados com 13,7 mil casos (dos quais 3,5 mil de Belém e 10,2 mil de São Paulo) – o total dos contratos de hipotecas analisados pela perspectiva de rede – foi submetido a testes e observações com apoio de um software de código aberto que possibilitou a análise visual da rede, ajustada por *layout* de algoritmos baseados na força (*force-based algorithms*)<sup>1</sup>.

Submetida tal base ao *Gephi* (BASTIAN; HEYMANN; JACOMY, 2009), versão 0.8.2 *beta*, foi possível visualizar as principais estruturas que se formaram pelos vínculos criados com o contrato de crédito hipotecário, bem como acompanhar passos de sua evolução entre 1870 e 1930. A intenção foi observar as interações entre os elementos que compõem a rede. Com apontamentos obtidos a partir dos filtros de dados e métricas específicas, as inferências sobre a formação das redes e aglomerados específicos, suas condições e figuras centrais emergiram. Antes de passar à análise dos microdados, é prudente tecer comentários sobre os principais conceitos dessa metodologia de análise.

---

<sup>1</sup> O princípio desses algoritmos é simples: nós ligados atraem-se mutuamente e nós não ligados são afastados.

## CONCEITOS DA ANÁLISE DE REDE BASEADA EM GRAFOS<sup>2</sup>

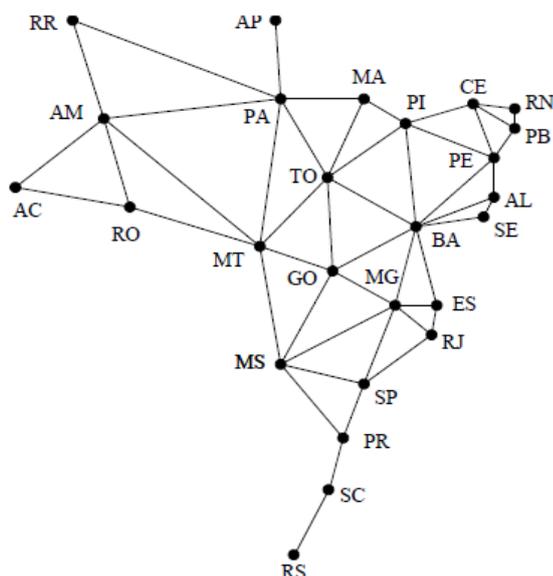
A análise de grandes volumes de dados que exprimem as relações de uma rede vem ganhando destaque na construção de novas representações e interpretações de fenômenos sociais, especialmente pelo desenvolvimento de novas ferramentas computacionais. Baseada em noções elementares da teoria dos conjuntos, a análise possibilita a manipulação dos dados de modo a se obter matrizes de adjacências que, manipuladas a partir de softwares específicos, resultam na representação de redes, permitindo a identificação dos nós centrais e a inferência sobre o papel que desempenham. Aqui, tratou-se de aplicar tal técnica e seus conceitos na interpretação da formação e evolução do mercado de crédito hipotecário nas praças de Belém e São Paulo com o apoio do *Gephi* (BASTIAN; HEYMANN; JACOMY, 2009).

Um grafo corresponde a um elemento visual construído a partir de conjuntos de dados que exprimem relações estabelecidas entre os pontos de uma rede. A definição informal dada por Borba (2013) diz que um grafo é uma representação visual de elementos ligados por linhas. Por essa definição, pode-se visualizar, por exemplo, o mapa do Brasil como um grafo (Figura AI-1), onde os estados são os vértices e as fronteiras que os separam representam as arestas.

Formalmente, um grafo ( $G$ ) corresponde a um conjunto de vértices ( $V$ ) ligados por arestas ( $A$ ), onde ( $A$ ) é um subconjunto de ( $V$ ) (FEOFILOFF; KOHAYAKAWA; WAKABAYASHI, 2011). Trata-se de um conjunto ordenado de nós e arcos, ou vértices e arestas, representado por  $G=(V, A)$ .

---

<sup>2</sup> Não interessa a esta tese realizar um histórico do desenvolvimento dos estudos de redes baseada em grafos ou mesmo de como a teoria dos grafos emergiu no campo científico. Uma revisão rápida e informativa pode ser obtida em Borba (2013). Contudo, desenvolvida no século XVIII pelo físico e matemático suíço Leonhard Paul Euler, a teoria dos grafos tem dado suporte ao desenvolvimento atual de uma metodologia inovadora, progressivamente incorporada por diversas outras áreas de conhecimento, como a Sociologia, Biologia e Ciências da Computação. Além do estudo que mapeou a rede de correspondência de grandes pensadores dos séculos XVII e XVIII (CHANG et al., 2009), e de análises sobre os fenômenos recentes das redes sociais digitais (ver os sítios <humanidadesdigitais.org> ou <labic.net>), não foram encontrados outros estudos que elaborassem interpretações a partir de dados históricos com apoio do software aqui utilizado.

**Figura AI-1** – Grafo dos estados do Brasil.

**Fonte:** Feofiloff; Kohayakawa; Wakabayashi (2011, p. 10).

De acordo com Borba (2013), os termos grafo, vértice ou nó e aresta ou arco podem ser substituídos por sinônimos, conforme o contexto. Em relação ao banco de dados ora analisado, o grafo é o elemento visual que representa a rede de crédito hipotecário, e cada um dos agentes do mercado (credores e devedores) representa um nó (ou vértice) do grafo. Assim, o número de nós da rede de crédito hipotecário corresponde ao número de agentes que negociou contratos hipotecários nas praças de Belém e São Paulo. Esses agentes formam pares de nós conectados por um contrato de empréstimo, a aresta do grafo. O agente é o nó e o contrato de empréstimo a aresta (ou arco) que liga os nós. O número de arestas do grafo é menor que o número de contratos que compõe o banco de dados, uma vez que dois agentes podem negociar mais de um contrato. O grafo da rede de crédito hipotecário, portanto, corresponde ao conjunto de dados agrupados em pares ordenados que exprimem a posição dos agentes e os vínculos que os conectam, no caso, um contrato de crédito. Para cada nó da rede se dispõe de conjuntos de dados que o caracterizam (nome, ocupação, domicílio), bem como para as arestas que os ligam (valor e condições dos empréstimos, garantias). Tais características fazem emergir uma configuração visual da rede, oferecendo, assim, um elemento que se torna objeto de análise.

Os parâmetros selecionados para a análise da rede correspondem ao diâmetro da rede e a medidas de centralidade dos agentes. Em relação às medidas de centralidade, que oferecem indicações da proeminência dos nós centrais, são considerados: o grau de saída, que

corresponde ao número de clientes que determinado agente possui; o grau de entrada, que corresponde ao número de credores com os quais determinado devedor negocia; e o grau ponderado (*weighted degree*), correspondente ao número de vezes que determinado agente negociou no mercado. Valores majorados evidenciam alguma importância que determinado agente exerce na rede, apontando, desse modo, uma centralidade de seu papel. Contudo, em que pese tais medidas servirem de classificação para a centralidade de determinados nós, capturam apenas parcialmente a sua importância (BORBA, 2013). Como explica o autor, um determinado nó pode ter medidas de grau relativamente diminutas, mas exercer papel de alguma importância na rede como um todo<sup>3</sup>.

O diâmetro oferece uma medida da distância média entre quaisquer nós da rede, informando o quanto estão distantes os 2 nós mais distantes. Nós conectados tem distância 1, sendo a medida da distância de nós desconectados infinita. Desse modo, quanto maior esse valor, maior a complexidade da rede, significando que para acessar determinada fonte, um agente deve, antes, passar por tantos pontos quantos estejam representados na medida do diâmetro. Cumpre anotar, conforme Borba (2013), que para redes relativamente grandes, como se considera serem os casos das redes de crédito hipotecário analisadas, há possibilidade de distâncias muito curtas.

Na rede são formadas comunidades, que o software detecta com o auxílio do algoritmo aprimorado por Blondel et al. (2008). No interior dessas comunidades, a densidade das ligações entre os agentes é maior do que as ligações entre estes e os demais agentes da rede. Com o auxílio do software, o agrupamento dos dados oferece, como resultado, uma visualização dos módulos que se formam a partir de nós centrais. Assim, é possível observar, nesses módulos (ou comunidades), os principais agentes fornecedores de crédito, sua rede de clientes e seu comportamento a partir das condições estabelecidas nos contratos, bem como relações que ocorrem na margem do sistema, sem se integrar ao núcleo da rede.

Submetidas as bases de dados compostas pelos registros hipotecários coletados, as características da formação e evolução da rede emergem como objeto de análise. Em subseções dos Capítulos 3 e 4, a formação e evolução das redes de crédito hipotecário em Belém e São Paulo, respectivamente, são abordadas a partir dessa metodologia de análise, assim como uma das seções do Capítulo 5 procede à análise comparativa a partir dos resultados obtidos pelas métricas específicas do software.

---

<sup>3</sup> São os casos, por exemplo, de agentes que negociaram apenas uma vez no mercado, mas em contratos com valores muito elevados, e tal negociação não se vinculou a nós centrais da rede.

## APÊNDICE B – A ascensão extrativista e o declínio agrícola na Amazônia

O problema do desvio da mão de obra empregada em outras atividades foi logo cedo percebido pelos administradores provinciais, que não cessavam em se lamentar do abandono dos campos. Desde a década de 1850 que presidentes das províncias do Pará e Amazonas faziam observações sobre os efeitos que a borracha causava, pois em busca de um suposto enriquecimento rápido que os lucros elevados poderiam oferecer a quem se aventurasse a essa empreitada, muitos trabalhadores seguiam para os seringais, espontaneamente ou seduzidos por contratantes. Segundo Bello (1986), a expansão da atividade gomífera, motivada pelos lucros crescentes, absorveu a mão de obra de outras atividades, o que resultou no esvaziamento das lavouras e campos de criação, e de núcleos de povoação em formação.

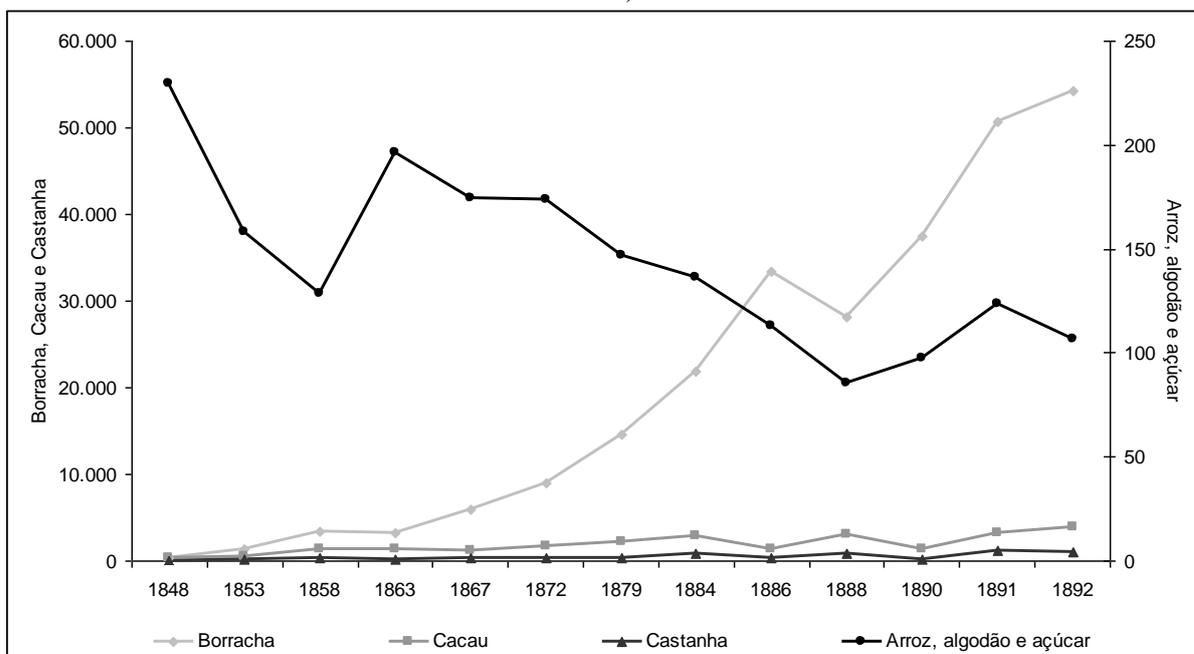
Furtado (2007, p. 189) supôs que “em pequena zona do Pará se desenvolveu uma agricultura de exportação”. Provavelmente o autor estava se referindo à porção Nordeste do Pará, ou mais especificamente à Zona Bragantina, onde experiências de instalação de colônias agrícolas modernas entraram em curso no último quartel do século XIX (LEANDRO; SILVA, 2012). Aí, antes das tentativas de instalação dessas colônias agrícolas modernas, ancoradas na construção de uma via férrea, o açúcar era produzido nos “famosos e tradicionais engenhos do Guamá, Barcarena, Acará, Capim e Moju” (CRUZ, [1963?], p. 109), nas proximidades de Belém, no curso do rio Guamá e alguns de seus tributários, mas atravessavam período de franco arrefecimento (PARÁ, 1867; CRUZ, [1963?]).

Contudo, Santos (1980, p. 70) assinalou que “não ocorreu [...] um declínio absoluto da produção de todos os principais artigos registrados estatisticamente”. Itens como fumo, castanha e cacau permaneceram relativamente estáveis. O açúcar, que após 1850 passou por um período de arrefecimento na década de 1860, manteve uma trajetória de ascensão até o meado da década de 1880, quando declinou, mas sofreu um novo aumento na transição republicana. Segundo Cruz ([1963?]), o declínio observado na década de 1880 é explicado pela substituição da produção de açúcar pela de aguardente e outros derivados.

O algodão, que fora muito importante na formação econômica do Pará e Maranhão no período colonial, apresenta um período profícuo enquanto os Estados Unidos, principal fornecedor mundial da matéria prima, estavam atravessando as agitações que contrapunham os projetos de desenvolvimento defendidos por sulistas e nortistas. Contudo, passado o período da guerra civil, a tendência de declínio volta a se apresentar. A produção de arroz, elemento básico na alimentação regional, era a de maior importância, tanto em termos de volume de produção quanto na renda gerada. Os dois indicadores, apesar das flutuações,

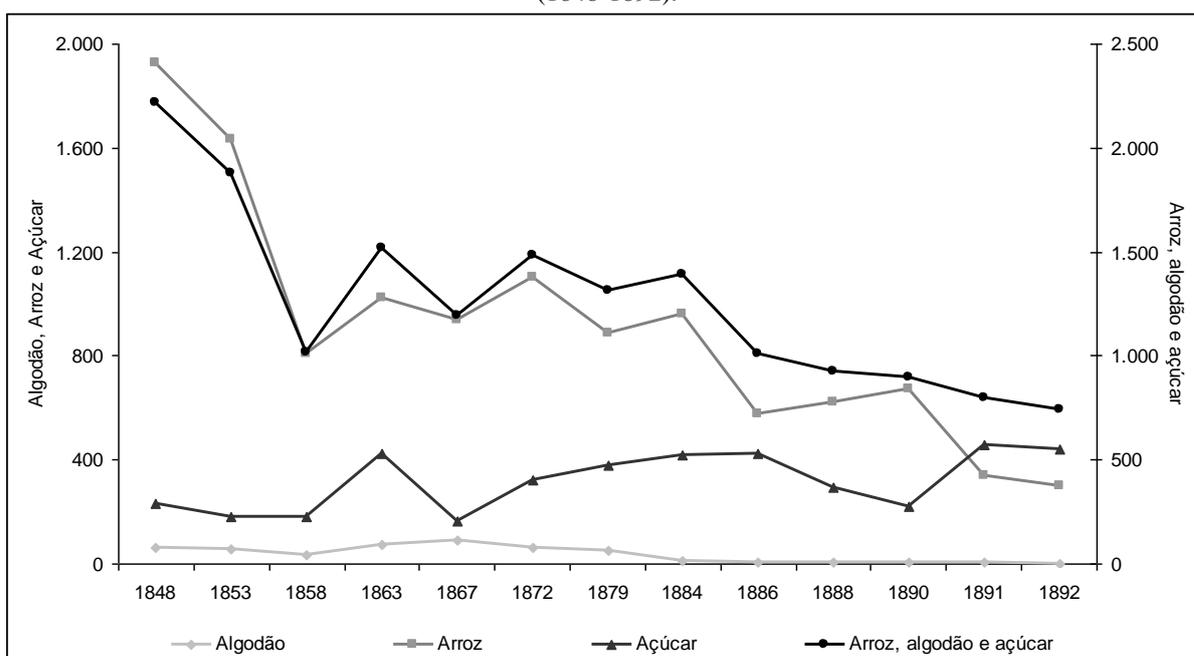
demonstraram uma tendência de queda na segunda metade do século XIX, forçando, dessa maneira, a inclinação negativa da curva que expressa o conjunto da produção dos gêneros agrícolas exportáveis na Amazônia (Gráficos AII-1 e AII-2).

**Gráfico AII-1** – Valor (contos de réis) da produção dos principais gêneros de exportação da Amazônia (1848-1892).



Fonte: Albuquerque (1894). Elaboração do autor.

**Gráfico AII-2** – Evolução da produção (toneladas) dos principais gêneros agrícolas de exportação da Amazônia (1848-1892).

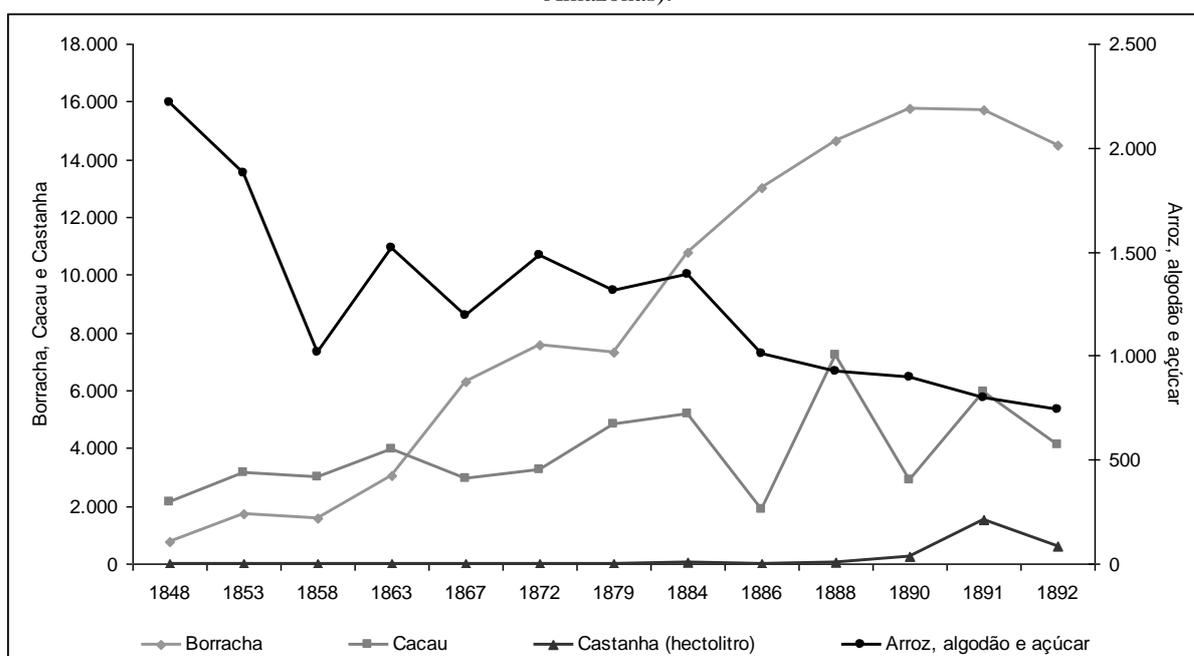


Fonte: Albuquerque (1894). Elaboração do autor.

Tomados em conjunto, os itens da lavoura amazônica apresentam uma trajetória de declínio na segunda metade do século XIX, como anotado nas estatísticas de Albuquerque (1894). Cruz (1963?) e Santos (1980) explicam que o problema que motivava os reclames dos administradores provinciais estava vinculado não a um “declínio absoluto” da produção de alimentos, mas ao crescimento da população, o que implicava em maiores exigências alimentares, e forçava as províncias a importarem alimentos para poderem manter abastecidos os mercados consumidores. Essa explicação, de acordo com as estatísticas reunidas por Albuquerque (1894), só dão suporte à trajetória do açúcar. Destarte, é fato que a produção agrícola de exportação estava em crise, mais é preciso qualificar que essa crise se fazia sentir não só por um declínio da produção, mas também pelo aumento das necessidades de consumo em função do aumento da população.

A borracha, por sua vez, desde a década de 1850, é o produto que se destaca na produção da riqueza regional, seguida pela produção de couros, no meado da década suplantada pela produção de cacau, que se manteve em segunda posição. O Gráfico AII-3 demonstra o domínio da borracha, crescente desde antes de 1853. Saliente-se que a partir de 1863 houve um crescimento expressivo, sustentado pelos próximos 10 anos, ganhando mais intensidade após 1872, quando se intensifica a migração regional.

**Gráfico AII-3** – Evolução da produção (toneladas) dos principais artigos de exportação da Amazônia (Pará e Amazonas).



**Fonte:** Albuquerque (1894). Elaboração do autor.

O incremento significativo da produção de borracha a partir da década de 1860 ocorre em função do aumento da produtividade nos seringais, promovida pelos deslocamentos internos entre atividades do setor primário e do fluxo migratório que a Amazônia recebia a partir do Nordeste brasileiro. Note-se que os esquemas e a força de trabalho da fase de expansão ainda caracterizam-se por estruturas caboclas-camponesas (OLIVEIRA FILHO, 1979; RIBEIRO, 1995; COSTA, 2010), nas quais a borracha compunha a cesta de produtos por essas estruturas produzida.

Tais estruturas, essencialmente camponesas, comportam-se de maneira distinta às expectativas teóricas clássicas em relação às questões de preço e quantidade. Como as estruturas camponesas<sup>1</sup> projetam suas necessidades de consumo para um determinado período de tempo, basta atingir o orçamento e o suprimento das necessidades básicas projetadas para que reorientem suas atividades a outros fins: maior tempo de descanso e lazer, por exemplo.

No momento em que rareava a produção de alimentos e seus preços ascendiam, em função de sua escassez no mercado, a tensão que regulava a capacidade de trabalho da unidade familiar, antes empregada em tais atividades, agora poderia ser aliviada ou empregada em outras atividades, pois com menos esforço poderiam ser obtidos ganhos equivalentes.

Se levados em consideração os dados sobre preços, obtidos através da relação entre o valor e a quantidade da produção exportada (Gráfico AII-4), nota-se que os preços do cacau e dos produtos agrícolas eram bem inferiores, na década de 1850, aos da borracha, que ainda eram inferiores aos dos couros.

Os preços dos itens da lavoura, cujas estruturas produtivas eram essencialmente patronais, permaneceram baixos e relativamente estáveis. Em trajetória descendente, os preços dos couros foram suplantados pelos da borracha na década de 1850 e pelos do cacau na década de 1870. Os preços da borracha, especificamente, embora tenham oscilado bastante, mantiveram-se elevados.

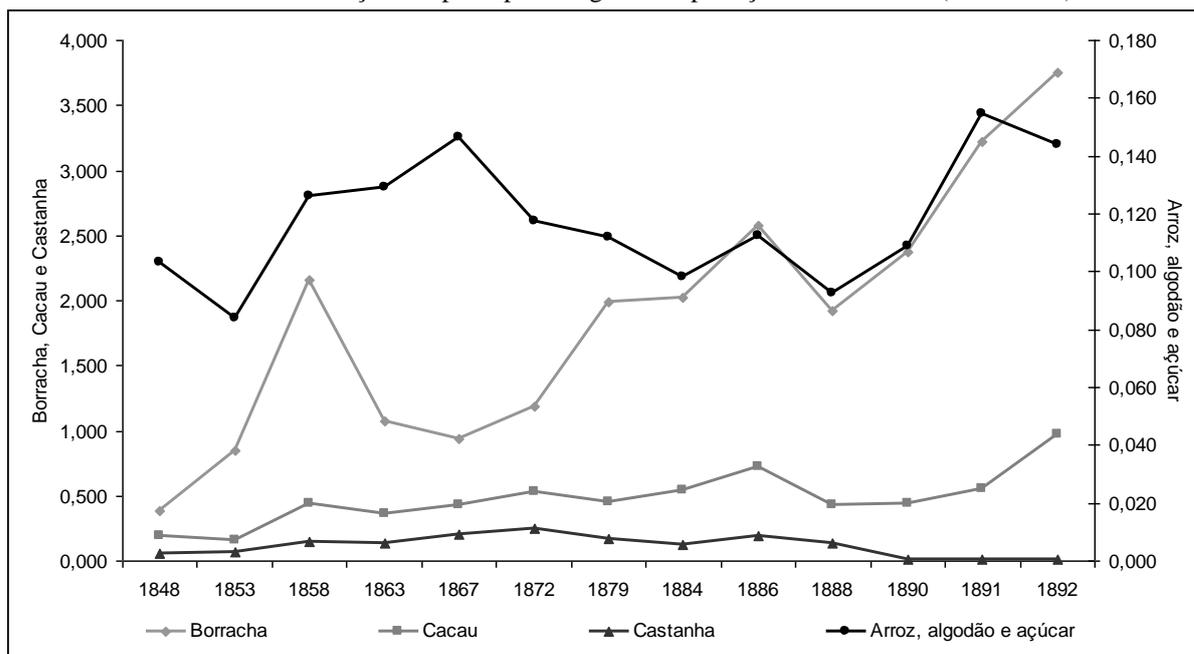
O comportamento da atividade gomífera reforça a expectativa teórica comentada. No ano de 1873, os preços foram maior que no ano anterior, com correspondente diminuição da produção em relação a 1872, e em 1874, com preços menores do que os apresentados em 1871, a quantidade elevou-se ao patamar das 6,6 mil toneladas, oscilando em torno desse patamar até alcançar a casa das 15 mil toneladas 14 anos após, em 1886, quando os preços começaram novamente a crescer. Com os preços em alta, as estruturas camponesas

---

<sup>1</sup> Caracterizadas por uma articulação única e indissociável entre as esferas de consumo e produção, tendo como referência a estrutura familiar e sua capacidade de trabalho (COSTA, 1995; 2000).

rapidamente, com poucas quantidades produzidas, alcançariam os objetivos da unidade familiar em termos de rendimento com tais produtos. Com preços baixos, seria necessário aumentar a produção para obter rendimentos equivalentes. Mas a partir da década de 1880 no seringal vigorou um novo esquema de trabalho, representado por Oliveira Filho (1979) como o seringal do brabo e por Costa (2012) como o seringal empório.

**Gráfico AII-4** – Preços dos principais artigos de exportação da Amazônia (1848-1892).



**Fonte:** Albuquerque (1894). Elaboração do autor.

Ainda sobre os comentários a respeito dos desvios de mão de obra para a atividade gomífera, tal não era sentido apenas na lavoura. Em relatório provincial de 1871, Abel Graça reclamava que a Companhia Fluvial Paraense, uma das 5 companhias de navegação subvencionadas pelo governo, com 8 linhas a seu cargo, não estava dando fiel cumprimento de seu contrato, pois havia deixado de realizar as viagens das linhas de Mojú, Acará e Guamá para fretar vapores para outras companhias em viagens ao Amazonas (PARÁ, 1871). Naqueles rios, os estabelecimentos agrícolas eram produtores de açúcar e outros gêneros, e com a crise na produção desses gêneros e correspondente aquecimento das atividades nos seringais, até mesmo as companhias de navegação observaram a oportunidade do negócio em expansão, preferindo sublocar seus vapores a companhias que realizavam o transporte em direção às zonas produtoras de borracha, ou mesmo assumir os riscos das atividades de comercialização de mercadorias pelos rios da região em troca de borracha.