

O FINANCIAMENTO HIPOTECÁRIO DA CAFEICULTURA NO VALE DO PARAÍBA PAULISTA (1865-1887)

Renato Leite Marcondes *
(versão preliminar)

O crédito assumiu papel fundamental no desenvolvimento da economia cafeeira no vale do Paraíba paulista durante o século XIX. As formas de financiamento aos cafeicultores, demais agricultores e comerciantes passaram por mudanças significativas nesse período. A partir do Código Comercial de 1850 e da legislação hipotecária de 1864-1865 a possibilidade de financiamento por meio de hipotecas e de instituições bancárias cresceu expressivamente. Anteriormente, o crédito concentrava-se nas mãos de capitalistas e comissários locais e dos grandes centros comerciais, especialmente os da praça do Rio de Janeiro. O desenvolvimento do mercado de capitais após 1850 facilitou a realização de hipotecas e a aquisição de ações de companhias (ferroviárias, de telégrafo, iluminação etc.) e de apólices da dívida pública. Selecionamos para estudo o primeiro segmento deste mercado florescente.

Neste trabalho, procuramos mostrar o volume de crédito e as condições de financiamento hipotecário na região de Lorena e Guaratinguetá (em São Paulo) num momento áureo da cafeicultura no vale do Paraíba paulista. A documentação primária compulsada consistiu em três livros de hipotecas, sendo dois para a primeira localidade e o outro para a segunda. ¹ Eles destinavam-se “*para a inscrição das hipotecas especiais, ou especializadas,*

* Professor Doutor da FEA/USP, *campus* Ribeirão Preto.

¹ Os livros encontram-se depositados no Cartório de Imóveis de Lorena e Guaratinguetá.

e será escriturado na forma determinada no art. 26 do Regulamento Hipotecário de 26 de abril de 1865.”. O período selecionado para estudo compreendeu os anos de 1865 a 1887.²

Dividimos o presente artigo em três partes. A primeira refere-se às mudanças no mercado hipotecário, que possibilitaram a expansão deste tipo de crédito a partir da década de 1860. Na segunda, analisamos os movimentos ao longo do período considerado das informações presentes na documentação (valor, taxa de juros, prazo e bens hipotecados), permitindo uma primeira visão das condições de financiamento existentes na economia cafeeira. Por fim, procuramos entender os movimentos no mercado de crédito num contexto de transformação econômica em que passava a região naquele momento.

I - O MERCADO HIPOTECÁRIO

A ausência de um sistema bancário desenvolvido propiciava aos fornecedores do crédito para a cafeicultura uma remuneração expressiva. As elevadas taxas de juros implicaram constantes reclamações dos agricultores e habitantes de diversas localidades. Havia uma pressão dos cafeicultores por formas de financiamento menos onerosas e a mais longo prazo. Flávio Saes observou para São Paulo em meados do século XIX: “*o nível vigente da taxa de juros no intervalo de 12 a 18% ao ano.*” (SAES, 1986, p. 68). Em Lorena, Renato Marcondes verificou taxas ao redor de 20% para o período 1830 a 1849 e de 16% para o momento de 1850 a 1872 nos créditos registrados nos inventários compulsados (Cf. MARCONDES, 1998, p. 230).

Pandiá Calógeras revela a importância da nova lei para a redução do custo dos empréstimos para os agricultores: “*A lei de 24 de setembro de 1864 estabeleceu as normas*

² Não há o registro de hipotecas para Lorena em 1865 no referido livro, tão-somente no documento de Guaratinguetá.

para os empréstimos sobre hipotecas; era possível, portanto, levar à carteira de emissões hipotecárias, inteiramente distinta da carteira comercial, esses títulos de liquidação remota, provindo, na realidade, e em sua grande maioria, de empréstimos concedidos aos agricultores, os quais, desse modo, estender-se-iam diretamente com o banqueiro sem o intermédio de terceiros nem o desembolso de corretagens especiais.” (CALÓGERAS, 1960, p. 154).

As taxas de juros das instituições que atuavam deste modo eram atraentes. O Banco do Brasil e do Banco de Crédito Real financiavam a uma taxa de juros de 6% ao ano com prazo de 20 anos no primeiro caso; 8% ao ano para prazos de 5 a 10 anos e 9% para 15 a 20 anos no segundo caso. Tais hipotecas atraíram os cafeicultores e modificaram as suas formas de financiamento. Joseph Earl Sweigart, ao estudar o financiamento da cafeicultura em Vassouras durante a segunda metade do século XIX, mostrou a alteração do sistema de crédito da economia cafeeira com a introdução das hipotecas:

“A new era in agricultural finance in Brazil arrived with the conversion of the Banco do Brasil and the Banco Predial into mortgage institutions. The war with Paraguay had been won, and high coffee prices were propitious for the mortgage banks envisioned in the legislation of 1864 and 1865. (...) Companies would amass large amounts of capital to invest in plantations for long terms, under the improved credit conditions created by the clear registration of collateral: land and slaves. With risk diminished, planters would pay interest rates at or below the discount rate, thus eliminating the profit of the middleman.” (SWEIGART, 1980, p. 140).

O crédito bancário mostrou-se vantajoso para os agricultores em relação ao fornecido pelos comissários e capitalistas. Afonso de Escragnolle Taunay apontou um grande crescimento das hipotecas imobiliárias entre 1859 e 1864. Os recursos emprestados concentraram-se nas três províncias cafeeiras (RJ, MG e SP), que mantinham cerca de três

quartos do total em 1859. Cinco anos mais tarde o volume dos compromissos chegaram a dobrar, atingindo o valor de quarenta mil contos de réis (Cf. TAUNAY, 1939, v. 4, t. II, p. 155). A oferta de crédito hipotecário não se restringiu aos bancos, sendo que os capitalistas também passaram a fornecê-lo. Taunay, citando Van Delden Laerne, mostrou, para 1883, o alto grau de endividamento da cafeicultura no vale do Paraíba. Das mais de mil fazendas hipotecadas com o Banco do Brasil, Predial, Crédito Real de São Paulo em quatro províncias, 409 foram de áreas de café do vale paulista e fluminense (39,8% do total). Em Lorena, encontraram-se hipotecadas apenas três fazendas, que tinham mais de três mil hectares, 791.000 pés de café e apenas trinta escravos. Os empréstimos para as três fazendas foram de 174 contos de réis, dos quais ainda restavam pagar 168 contos (*Apud* TAUNAY, 1939, v. 7, t. V, p. 383-393). No caso de Guaratinguetá, havia cinco fazendas com 794.000 pés de café e 176 escravos hipotecados. O total do financiamento chegou a 262 contos de réis (*Apud* TAUNAY, 1939, v. 7, t. V, p. 391).

Pedro Carvalho de Mello definiu o panorama geral do mercado financeiro e de capitais nas décadas de 1870 e 1880 do seguinte modo:

“(...) as taxas de retorno estimadas para oportunidades de investimento de curto prazo, e com um risco relativamente bem pequeno, tais como depósitos à vista em bancos comerciais e aplicações em títulos governamentais, variavam entre 4% e 6%. As taxas obtidas na aplicação em títulos privados, como debêntures e letras comerciais, variavam de 7% a 9%. Para os investimentos de longo prazo e com um risco relativamente alto, tais como aplicações em sociedades anônimas (e numa amostra que privilegiou aquelas de maior sucesso), as taxas de retorno variavam entre 9% e 11%, ou mesmo alcançavam 12%.” (MELLO, 1984, p. 238).³

³ Devemos ressaltar que estas opções de investimento poderiam apresentar uma relação retorno/risco melhor do que a de financiar os cafeicultores do vale do Paraíba, especialmente ao final do terceiro quarto século XIX (ver SCHULZ, 1996, p. 227).

No referente ao crédito dos cafeicultores, o próprio autor enfatiza a imperfeição do mercado, os problemas de comunicações e transportes e as crises econômicas que explicariam as taxas de juros mais altas cobradas dos fazendeiros. Nas décadas de 70 e 80 a escassez de financiamento agrícola reduziu-se com a melhoria nos meios de transporte e comunicação. Além disto, a partir de 1867, a intervenção do governo por meio do Banco do Brasil considerando pedidos de hipotecas permitiu um financiamento a prazo mais longo e com taxas de juros mais reduzidas (fixadas em 6% e as amortizações em 5% anuais). Pedro Carvalho de Mello utiliza o trabalho de Joseph Sweigart baseado em Vassouras para reafirmar tal quadro:

“(...) os fazendeiros de café obtinham cerca de 40% de suas necessidades de capital das fontes locais. A maior parte desses emprestadores eram outros fazendeiros ou então comerciantes da cidade. Os empréstimos tinham por garantia hipotecas das propriedades rurais, o prazo era em geral de 2 a 4 anos e a taxa de juros oscilava entre 10% e 12%.” (MELLO, 1984, p. 244).

Joseph Sweigart analisou 235 empréstimos garantidos por hipotecas às fazendas de café, registrados em Vassouras de 1873-84 no valor de 4.441 contos de réis. O valor médio destas transações chegou a quase 19 contos. Os credores denominados tradicionais eram os comissários de café (20,1% dos empréstimos), fazendeiros e outros indivíduos da região (35,3% das dívidas) e os comerciantes locais (5,6% do total). Estes empréstimos deveriam ser amortizados em três anos em média e previam taxas de juros médias de 10,8%. Os bancos hipotecários detinham 39,0% dos créditos, sendo apenas o Banco do Brasil com 33,7%. Estas instituições emprestavam, em média, a taxas de juros de 6,9% e amortizáveis em 13,1 anos (Cf. SWEIGART, 1980, p. 148). Assim, o crédito local ainda dominava o financiamento da cafeicultura, mas paulatinamente diminuía sua participação. Os cafeicultores pagavam as mais

elevadas taxas de juros, em virtude do risco que representavam.⁴ O crédito local para os agricultores apresentava taxas similares aos dos investimentos de longo prazo e risco alto relatados por Mello, mas os prazos dos produtores agrícolas eram menores. A diferença nas taxas e nos prazos permitia às pessoas que recebiam os prêmios um processo de acumulação de riqueza muito superior aos demais indivíduos selecionados. Os emprestadores apropriavam-se de parte do retorno esperado pelos tomadores em suas atividades, mas assumiam riscos elevados.

Hebe Castro estudou as condições de financiamento existentes em Capivary (RJ) durante a segunda metade do século XIX. Como a região estudada por Castro não se encontra no vale do Paraíba, a cafeicultura não alcançou um desenvolvimento tão expressivo. O total das escrituras de penhor e hipoteca nos três cartórios locais chegou a 462 contos de réis. Este valor revelou-se muito inferior ao ocorrido nas transações das localidades valeparaibanas nessa época.⁵ A maior parcela deste valor foi negociada até 1870 (74,3%). A partir desse ano o volume de crédito reduziu-se e a presença de relações financeiras com pessoas e firmas de fora do município aumentou, atingindo 53,7% do total. Apesar disto, a autora verificou, no período anterior, uma certa independência das relações de crédito locais com relação às praças comerciais de fora da região: *“O crédito fornecido por elementos de fora do município estudado representou apenas 26,2% do montante negociado até 1870.”* (CASTRO, 1987, p. 63). Nestes casos, as taxas de juros transacionadas variavam de 1% a 2% ao mês, parecidas com as de Lorena e Guaratinguetá. Apesar do crescimento do crédito de fora, houve uma busca de novos investimentos pela elite local: *“Na década de 80, o montante declarado em dinheiro em espécie e principalmente títulos e apólices da dívida pública nos processos analisados somou mais de 50% do total de todas as fortunas inventariadas, representando em alguns casos mais de 80% do total.”* (CASTRO, 1987, p. 66).

⁴ Como veremos adiante, o financiamento hipotecário no vale apresentava taxas próximas às de Sweigart.

⁵ Tal valor representava 10,4% do negociado em Vassouras num período menor de anos.

II – O CRÉDITO HIPOTECÁRIO NO VALE DO PARAÍBA PAULISTA

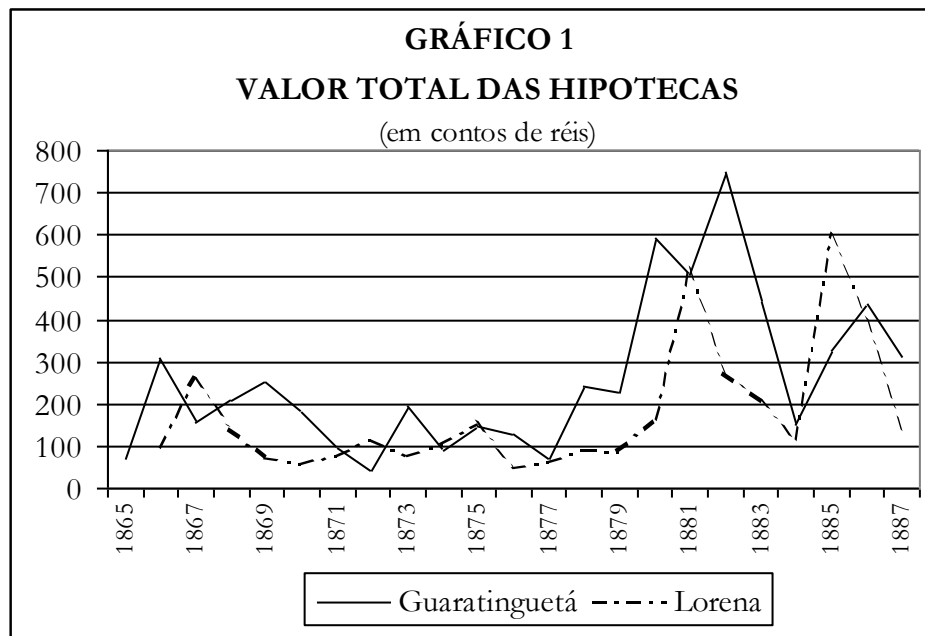
Nos três livros consultados, os quais cobrem o período 1865-1887, constavam 347 hipotecas para Lorena e 567 para Guaratinguetá.⁶ O valor envolvido nestes negócios alcançou 3.804 e 5.927 contos, respectivamente. A quantia média transacionada atingiu 10:962\$934 réis para a primeira localidade e 10:452\$912 para a segunda. Estes valores mostraram-se inferiores aos das hipotecas de Vassouras consideradas no estudo de Sweigart. Por outro lado, o volume total de recursos desta praça fluminense entre 1873 e 1884 também se revelou superior aos de Lorena e Guaratinguetá, tomados cada um per si, em igual período. Se admitirmos uma relação entre o volume de crédito e o patrimônio, isto apontaria para a existência, naquela região fluminense, de uma riqueza maior *vis-à-vis* a área paulista em questão.

No recenseamento de 1872 registraram-se 4.176 cativos na comarca de Lorena (que compreendia as paróquias de Lorena, Silveiras, Sapé e Embaú) e 4.352 escravos em Guaratinguetá. Já em Vassouras, havia 20.168 cativos. Apesar de não haver informações precisas da área abrangida pelas três localidades, podemos afirmar que em termos absolutos, a riqueza existente em Vassouras era mais expressiva do que a observada nas duas localidades paulistas. Ademais, tal diferença mostrava-se maior concernente ao contingente cativo do que no tocante às hipotecas.

Ao analisarmos a distribuição dos valores hipotecados no vale do Paraíba paulista durante o período contemplado notamos um ligeiro movimento de redução do volume de crédito transacionado na passagem da década de 1860 para a de 1870 (Ver Gráfico 1). Ao que tudo indica, quando se criou a possibilidade do registro de hipotecas houve a conversão de negócios já existentes para a forma hipotecária, em função da maior proteção ao credor

⁶ Consideramos os casos de hipoteca com mais de um credor como transações distintas. Ocorreram cinco hipotecas nestas condições em Lorena e onze em Guaratinguetá.

neste último caso. Isto garantiu os volumes iniciais altos. Entretanto, as quantias hipotecadas



reduziram-se ao final dos anos sessenta. A recuperação do volume de crédito negociado nas duas localidades só ocorreu no final da década de 1870. Entre 1880 e 1887, as quantias transacionadas chegaram a 62,7% do total para todo o período contemplado em Lorena e 59,2% em Guaratinguetá. Talvez, a lei do ventre-livre tenha ajudado a desorganizar o mercado hipotecário durante esses anos, pois os escravos garantiam também o empréstimo. Na década de 1880, houve uma mudança da magnitude dos créditos concedidos nos financiamentos hipotecários da região, a qual atingiu, em alguns anos, mais de 500 contos de réis. A entrada dos bancos financiando os fazendeiros do vale explica esta transformação tão significativa.

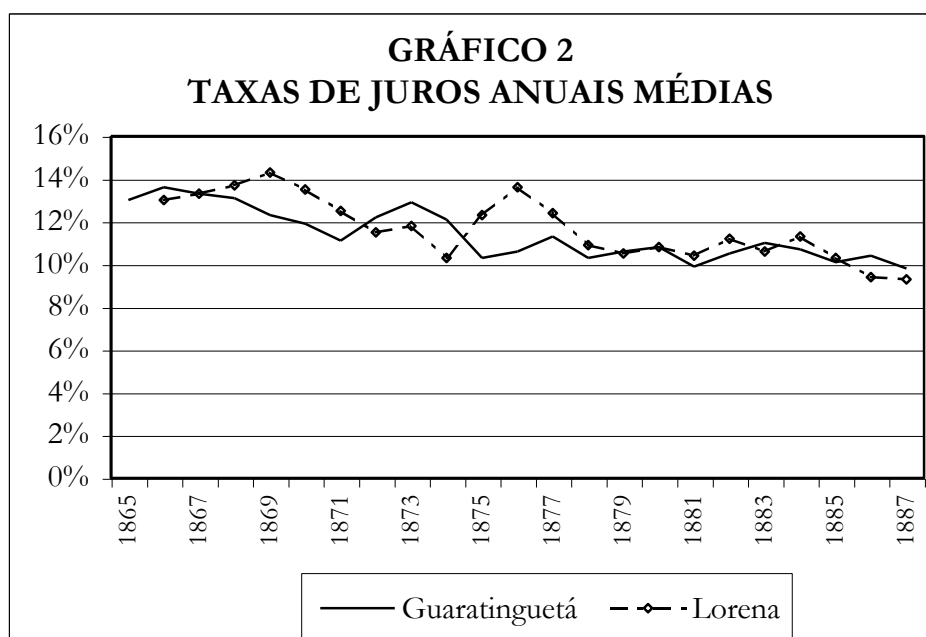
Nestas hipotecas registrou-se, como garantia, um grande número de escravos. Em Lorena, o total do contingente cativo averbado alcançou 1.625 cativos, sendo 533 (32,8% do total) entre 1880 e 1887. Para Guaratinguetá, o número foi ainda maior, chegando a 2.331

pessoas, dos quais 973 (41,7% do contingente) de 1880 a 1887. A parcela do valor das hipotecas do período 1880-1887 em relação ao todo superava a participação dos escravos em igual momento com relação ao seu contingente total, porém os cativos ainda representavam um importante ativo dos devedores. Apesar do crescente movimento abolicionista durante a década de oitenta, os credores continuavam a aceitar os escravos como garantia dos empréstimos.

Como o plantel do proprietário fazia parte de sua riqueza e a hipoteca mantinha uma relação com esta última, poderíamos esperar uma relação entre o número de escravos e o valor hipotecado. Em geral, observamos uma tendência de quanto maior o valor, mais escravos eram arrolados, especialmente para as propriedades rurais. Calculamos um coeficiente de correlação entre os dois ativos de 0,81 e 0,71 para as respectivas localidades, considerando apenas os informes em que se registraram a presença de escravos (143 casos para Lorena e 161 para Guaratinguetá). Este forte relacionamento decorre do predomínio de propriedades rurais entre as hipotecas com escravos. Todavia, um grande número de hipotecas não incluíam, mesmo no período anterior a lei do ventre-livre, os cativos como garantia, sendo a propriedade de terra, cafezais e algumas benfeitorias os principais bens averbados na hipoteca.

No Gráfico 2, apresentamos as taxas de juros anuais médias para as duas localidades, as quais não revelaram diferenças significativas. As taxas de juros dos dois municípios apresentaram uma tendência de redução ao longo do período em estudo. No segundo lustro da década de 1860, observamos uma média de quase 14% para ambas áreas. Após 1879, as taxas oscilaram entre 10% e 11%, chegando em 1887 com valores ao redor de 9,5%.⁷ A partir do quadro oferecido pelos outros trabalhos realizados neste tema (vistos na seção anterior),

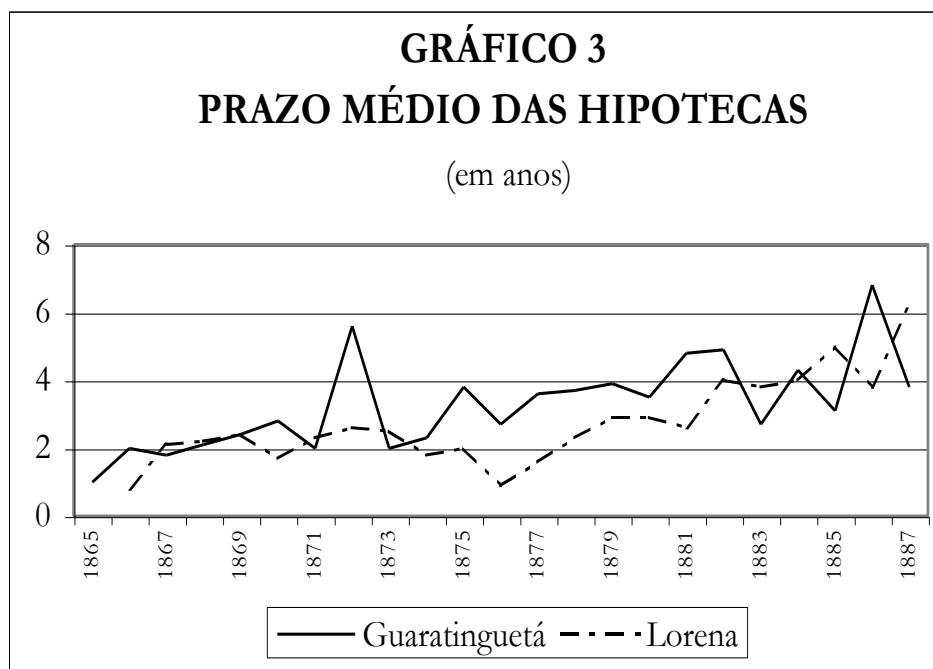
verificamos taxas médias elevadas, equivalentes aos investimentos de longo prazo e risco expressivo. De outro lado, havia uma deterioração da rentabilidade cafeeira no vale com relação às condições de meados do século XIX. À medida em que se aproximava o final do período escravista, as dificuldades de pagamento dos empréstimos cresciam.



Os prazos médios dos empréstimos concedidos elevou-se no período em questão para ambas localidades (Ver Gráfico 3). Até meados da década de setenta, o prazo médio não alcançava três anos, à exceção de 1872 para Guaratinguetá. Na década de oitenta, o tempo médio dos créditos hipotecários superava os três anos, atingindo em alguns anos mais de cinco anos. Por outro lado, observamos também uma diferença significativa no prazo dos empréstimos de acordo com o valor das hipotecas. Quanto maior a quantia transacionada mais longo era o prazo concedido ao devedor. Em Guaratinguetá, o prazo médio dos empréstimos de valor igual ou maior a dez contos atingia 6,9 anos, enquanto os menores que este montante

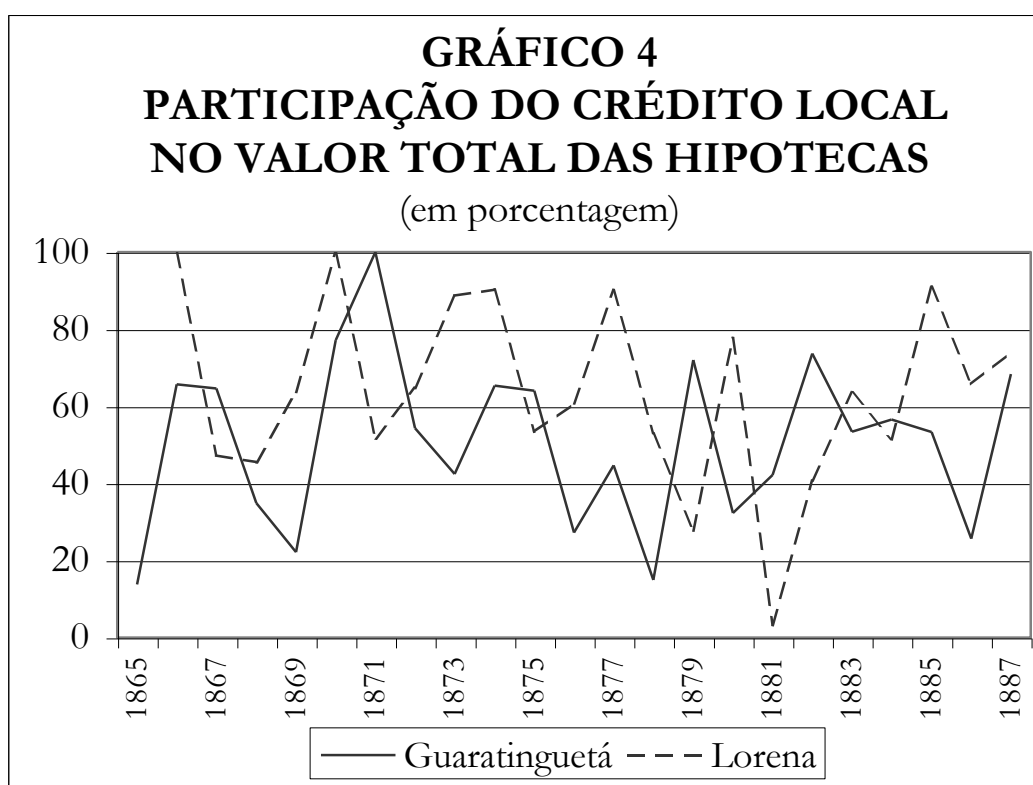
⁷ Pedro Carvalho de Mello observou as taxas médias de juros cobradas em empréstimos pelos bancos comerciais de 1870 a 1882. Estas taxas passaram de uma média de pouco mais de 9% no início dos anos setenta para menos de oito por cento no começo da década seguinte (MELLO, 1984, p. 242).

alcançavam apenas 2,1 anos. Em Lorena, verificamos os seguintes valores correlatos 4,2 e 1,5.



Esta distinção das condições de financiamento entre o porte dos empréstimos também revelou-se na análise da taxa de juros. Mantendo o corte de dez contos, notamos uma maior taxa para as menores quantias (11,7% para Guaratinguetá e 11,6% no caso de Lorena). As hipotecas com valor igual ou superior a dez contos apresentavam taxas de 10,0% e 9,5%, respectivamente. O aumento do crédito bancário financiando os agricultores ajuda a explicar este resultado. Os bancos emprestavam aos produtores agrícolas de maior porte a condições sem equivalência na praça local. Se havia a necessidade de tomar recursos, esta forma mostrava-se a melhor dentre as alternativas disponíveis. Entretanto, o acesso a tal tipo de empréstimo restringiu-se a uma parte dos devedores, em geral cafeicultores de dimensão expressiva. Os devedores nestas condições revelaram-se beneficiários de empréstimos a menores taxas de juros e volume de crédito maior.

A entrada em maior volume dos financiamentos bancários oriundos principalmente do Rio de Janeiro e São Paulo não alterou significativamente a presença dos credores locais no volume concedido de crédito na região. No Gráfico 4 apresentamos a participação do crédito local no valor total das hipotecas, embora oscile muito a parcela dos financiadores locais no conjunto dos empréstimos chegou a 58,6% em Lorena e a 50,2% em Guaratinguetá no período 1865-1887. Na década de oitenta, esta participação foi um pouco menor, 54,6% e 48,8%, respectivamente. Enquanto os credores locais realizavam três vezes mais hipotecas do que os de fora da localidade para as quantias menores do que dez contos, os primeiros faziam um número quase igual de empréstimos com relação aos segundos para valores acima de dez contos em Lorena durante 1880-1887. No caso de Guaratinguetá para idêntico momento, os



primeiros superavam os segundos na faixa de valor hipotecado menor do que dez contos em cerca de seis vezes e na faixa acima de dez contos havia a quase igualdade. Com a entrada dos

bancos do Rio de Janeiro e São Paulo, os credores locais concentraram seus créditos para os devedores das menores quantias e, como observado por Marcondes (1998, capítulo seis), eles procuram investir seus recursos fora da localidade, pois já vislumbravam as dificuldades crescentes da economia cafeeira.

III – CONSIDERAÇÕES FINAIS

O rápido avanço da cafeicultura pelo vale do Paraíba contou, desde o seu início, com o fornecimento de crédito pela elite mercantil regional. As condições destes financiamentos revelaram-se extremamente desfavoráveis para os devedores, com elevadas taxas de juros e prazos curtos (ver MARCONDES, 1998, capítulo seis). A ausência de um sistema bancário na região possibilitava a cobrança de taxas de juros acima das utilizadas pelos bancos comerciais na praça do Rio de Janeiro e São Paulo. Os rentistas e alguns fazendeiros dominavam o crédito do vale. Os tomadores destes recursos só conseguiam honrar estes financiamentos graças à rentabilidade elevada da cafeicultura nesse momento.

A partir de meados do século XIX a introdução de uma nova legislação de hipotecas permitiu o crescimento do volume de empréstimos na região, em especial de origem bancária. Desta forma, as condições de financiamento apresentaram uma melhora para os agricultores (maiores quantias emprestadas a menores taxas de juros e prazos mais longos), porém o acesso a tais créditos encontravam restritos aos de maior porte. Os empréstimos a taxas de juros reduzidas e por períodos maiores não alcançaram grande parcela dos que necessitavam de recursos. A diminuição da rentabilidade cafeeira aliada às dificuldades crescentes com relação à mão-de-obra cativa impunham aos que não conseguiam financiamentos nessas condições um ônus demasiadamente grande para os devedores, que os levariam a deixar de realizar os pagamentos dos juros e amortizações. Entre 1865 e 1887, apesar da melhora das condições médias de empréstimos, apenas uma pequena parcela dos devedores se beneficiou

delas. Ao final da década de 80 do século XIX, a deterioração da situação da economia cafeeira na região mostrava-se mais evidentes. Assim, não apenas os menos afortunados mostravam-se premidos pela impossibilidade de honrar seus compromissos financeiros, chegando a perder suas propriedades, bem como os que foram favorecidos pelos empréstimos dos bancos também apresentavam problemas para manter-se em dia com seus pagamentos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CALÓGERAS, João Pandiá. *Política Monetária do Brasil*. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1960.
- CASTRO, Hebe Maria da Costa Mattos Gomes de. *Ao sul da história: lavradores pobres na crise do trabalho escravo*. São Paulo: Brasiliense, 1987.
- FARIA, Sheila Siqueira de Castro. *A colônia em movimento: fortuna e família no cotidiano colonial (Sudeste, século XVIII)*. Tese (Doutorado em História) - ICHF/UFF, 1994.
- MARCONDES, Renato Leite. *A arte de acumular na economia cafeeira: vale do Paraíba, século XIX*. Lorena: Stiliano, 1998.
- MELLO, Pedro Carvalho de. *A economia da escravidão nas fazendas de café: 1850-1888*. Rio de Janeiro: PNPE, 1984.
- SAES, Flávio Azevedo Marques de. *Crédito e bancos no desenvolvimento da economia paulista (1850-1930)*. São Paulo: IPE/USP, 1986.
- SCHULZ, John. *A crise financeira da abolição: 1875-1901*. São Paulo: Edusp/Instituto Fernand Braudel, 1996.
- SWEIGART, Joseph Earl. *Financing and marketing brazilian export agriculture: the coffee factors of Rio de Janeiro, 1850-1888*. Tese (Phd em História) - University of Texas, 1980.
- TAUNAY, Afonso de Escagnolle. *Historia do café no Brasil*. Rio de Janeiro: Departamento Nacional do Café (DNC), 1939, 15 v.