

BANCOS NA TRANSIÇÃO REPUBLICANA EM SÃO PAULO: O FINANCIAMENTO HIPOTECÁRIO (1888-1901)

Anne G. Hanley
Renato Leite Marcondes*

RESUMO: A transição republicana introduziu grandes transformações à economia brasileira e principalmente paulista, marcadas pela abolição da escravidão e crescimento da imigração estrangeira, expansão cafeeira e por reformas monetárias conduzidas pelo governo central. Nesse momento, a cidade de São Paulo tornou-se um grande centro destas mudanças. As instituições bancárias consistiram em agentes importantes no mercado financeiro. Analisamos a atuação dos bancos no fornecimento do crédito hipotecário na cidade de São Paulo de 1888 a 1901. Nossa pesquisa cruza os balanços contábeis dos bancos com o registro hipotecário, a fim de investigar o perfil e comportamento do crédito institucional de longo prazo durante uma era crítica da história de São Paulo. Argumentamos que o mercado hipotecário nessa época foi significativamente mais amplo e diversificado do que apontaram os estudos anteriores a respeito do desenvolvimento bancário e econômico. Os bancos hipotecários foram a mais importante fonte de empréstimos hipotecários no mercado paulistano, mas cortaram rapidamente novos empréstimos ao final da década de 1890. Bancos comerciais emprestaram dinheiro em hipotecas por períodos mais longos de tempo do que era típico para esta espécie de instituição. Mesmo os bancos comerciais estrangeiros entraram neste mercado, apesar das advertências da matriz para as transações com horizonte longo de tempo. Isto sugere que o mercado hipotecário foi suficientemente lucrativo para induzir estas instituições mais conservadoras a assumir algum grau de risco.

Palavras-chave: bancos, mercado de capitais, hipotecas, São Paulo, Encilhamento.

ABSTRACT: The republican transition introduced great changes to the Brazilian and especially São Paulo economy, through of abolition of slavery, immigration promotion programs, coffee boom and monetary reforms. At this moment, the city of São Paulo became a great center of these changes. The banking institutions consisted of important agents in the financial market. We analyze the performance of the banks in the supply of the mortgage loans in the city of São Paulo of 1888 the 1901. Our research crosses bank balance sheets with mortgage registries to investigate the profile and behavior of institutional long term credit during a critical era in São Paulo's history. We argue that the mortgage market at this had dramatic expansion and diversified of what they had pointed the previous studies regarding the banking and economic development. Mortgage banks were the single most important source of mortgage lending in the paulistano market, but sharply curtailed their new loan writing toward the end of the 1890s. Commercial banks lent money in mortgages for longer time periods than was typical for this type of institutions. Even foreign commercial banks, which were warned away from transactions with long time horizons, entered this market. This suggests that the mortgage market was sufficiently lucrative to induce these more conservative institutions to assume some degree of risk.

Key-words: banks, capital markets, mortgages, São Paulo, Encilhamento.

Classificação JEL: N26

Indicado para a área 2 - História Econômica

* Os autores são, respectivamente, professores da Northern Illinois University e da Universidade de São Paulo. Endereço para correspondência: Av. Caramuru, 2200 Ap. 123; República; 14030-000 Ribeirão Preto SP. e-mail: rlmargon@usp.br.

BANCOS NA TRANSIÇÃO REPUBLICANA EM SÃO PAULO: O FINANCIAMENTO HIPOTECÁRIO (1888-1901)

Os anos da transição do Império à República caracterizaram-se por significativa turbulência política e econômica e por conflitos armados de expressão. No campo econômico, o Brasil e principalmente São Paulo passaram por grandes transformações, marcados principalmente pelo crescimento da imigração estrangeira, expansão cafeeira e por reformas monetárias conduzidas pelo governo central. A principal política econômica do período foi o Encilhamento, caracterizado por uma expansão monetária expressiva entre 1888 e 1892.¹ Nesse momento, a capital paulista tornou-se um grande centro destas mudanças e as instituições bancárias consistiram em agentes importantes no mercado financeiro.

Analizamos a atuação dos bancos no fornecimento do crédito hipotecário na cidade de São Paulo de 1888 a 1901, examinando a participação das instituições bancárias nesta forma de crédito na transição republicana. Argumentamos que o mercado hipotecário nessa época foi significativamente mais amplo e diversificado do que apontaram os estudos anteriores a respeito do desenvolvimento bancário e econômico.² Os bancos universais ou hipotecários mantiveram-se como os mais importantes durante todo o período. Apesar dos bancos comerciais não possuírem os instrumentos especializados para o financiamento hipotecário, eles buscavam realizar hipotecas como uma forma de melhor garantir os seus empréstimos. Contudo, as condições de financiamento destes bancos continuavam centradas em juros mais elevados e prazos mais curtos do que os dos bancos universais ou hipotecários. No final do período em estudo os bancos comerciais elevaram a sua participação no mercado em detrimento dos hipotecários. Assim, a hipoteca revelou-se um meio importante para o financiamento bancário, porém limitada pelas restrições ao crédito de longo prazo presentes na economia brasileira.

Utilizamos, como fonte primária, os livros cartorários de registro hipotecário e os balanços contábeis dos bancos publicados nos jornais do município, que se encontram depositados no Arquivo do Estado de São Paulo.³ De início, fornecemos uma visão geral da legislação bancária e do mercado hipotecário na segunda metade do século XIX. Ademais, caracterizamos a expansão da participação dos vários tipos de bancos no período e os que participaram do mercado de hipotecário, contemplando os de natureza comercial, universal ou hipotecário e até mesmo algumas instituições estrangeiras. Posteriormente, apresentamos a dinâmica do crédito hipotecário dos bancos no período por meio do volume de crédito concedido, prazos e taxa de juros, condicionada fortemente pela conjuntura econômica. Ainda nessa seção, discutimos a importância das novas hipotecas nos ativos dos balanços contábeis de alguns bancos.

Legislação bancária e mercado hipotecário

O financiamento bancário brasileiro no final do século XIX foi regulado pela legislação e influenciada pela política macroeconômica imperial e republicana. O Código Comercial de 1850 e suas modificações posteriores regularam as práticas gerais das operações bancárias que permitiram a expansão do crédito comercial. As leis hipotecárias de 1864 e 1890 estimularam os empréstimos de longo prazo. Ademais, as leis empresariais de 1882 e 1890 facilitaram a formação de sociedades anônimas (S/A), estimulando a expansão das instituições bancárias nas últimas décadas do século.

¹ Para uma discussão da política implementada e da crise financeira posterior ver John Schulz (1996).

² Ver por exemplo Flávio Saes (1986), Gail Triner (2000) e Anne Hanley (2005). Tais estudos mostram a importância dos bancos na economia brasileira do período. Contudo, eles basearam-se em fontes que revelam poucas informações detalhadas da participação bancária no mercado hipotecário nesta primeira década republicana.

³ Muitos balanços e dados bancários foram fornecidos a Anne Hanley pelo Flávio Saes, a quem agradece.

Estes arranjos legislativos refletiram as tendências da política econômica do governo imperial e republicano. Os governantes do Império procuraram criar instituições para fomentar o crédito formal na economia brasileira, mas limitaram sua iniciativa a manter o papel central do setor exportador e sua importância no comércio internacional. De outro lado, os republicanos promoveram mais ímpeto à economia doméstica, passando leis para estimular um crescimento mais amplo do crédito.

A natureza relativamente conservadora da política econômica imperial é perceptível em todas as três leis que regularam os bancos, e nas leis complementares que regiam a formação de companhias por ações. O Código Comercial de 1850 que pela primeira vez definiu formalmente os bancos e seus principais negócios procurou nada mais do que institucionalizar as práticas mercantis e instrumentos de crédito pessoal utilizados no mundo dos negócios.⁴ O código regulamentou a criação e o cumprimento dos contratos, as responsabilidades dos prestadores de serviços, procedimentos de falência, adjudicação de bens em liquidação e outros procedimentos relativos aos contratos. Mais importante, o código enumerou os tipos de papéis de crédito aceitos como meio de pagamento e padronizou seu formato para eliminar fraudes e aumentar sua aceitação pela população.⁵

As regulamentações bancárias indiretas do Código Comercial foram mais cuidadosamente especificadas uma década mais tarde num decreto publicado para regular a criação e organização dos bancos.⁶ Qualquer companhia que procurasse provir serviços bancários requereria a autorização legislativa do governo imperial, processo que envolvia a participação ativa dos presidentes de província, ministros do governo, e parlamentares, dificultando a sua obtenção. Os bancos poderiam realizar “quaisquer operações chamadas de Banco, ou que fomentem o desenvolvimento do crédito público”, exceto a emissão de moeda. Isto incluía “empréstimos de qualquer espécie, ou natureza; operações de câmbio; depósitos de valores de qualquer natureza; [e] abertura de contas correntes”.⁷ Todos os outros serviços bancários de curto e longo prazo, com a exceção da emissão de quaisquer “notas, bilhetes, letras, vales, papéis ou títulos de qualquer natureza” foram permitidos por este decreto e realizados preferencialmente em termos gerais que deixam muitas condições para a diferenciação entre os intermediários.⁸

O Código Comercial e as leis empresariais relacionadas permitiram a formação de bancos a partir de casa bancária, sociedade, ou companhia por ações dependendo da boa vontade dos financiadores em assumir risco e da submissão à supervisão do governo.⁹ Por conta das restrições e condições das leis impostas para as sociedades anônimas, ao menos a metade dos bancos operando na província de São Paulo antes dos anos 1880 consistiu em organizações com um único proprietário ou sócio, conhecidas como casas bancárias. Estas últimas foram limitadas em tamanho pelo capital de seus fundadores, ao contrário das organizações anônimas que oferecem uma base substancialmente ampla de capital. Este ambiente conservador de regulação em que os primeiros

⁴Brazil. *Coleção de Leis e Decretos*. Lei 556, 25 de Junho de 1850. A partir de agora referido como *Leis e Decretos*.

⁵*Leis e Decretos*. Lei 556, Parte I, Título XVI, p. 120-133.

⁶*Leis e Decretos*. Decreto 2711, 19 de Dezembro de 1860. Este decreto “contém várias disposições sobre a criação e organização de bancos, companhias, sociedades anônimas e outras”. A lei irmã 1083 de 22 de Agosto de 1860 tornou-se conhecida como Lei dos Entraves em virtude de restringir estas atividades.

⁷*Leis e Decretos*. Decreto 2711, 19 de Dezembro de 1860. Artigo 1. A Lei 1083 de 22 de Agosto de 1860 regulou os bancos de emissão.

⁸ *Ibid.*

⁹ Até 1882, todas as companhias formadas como sociedade anônima tinham de obter uma autorização do governo. Este processo burocrático limitou a formação das companhias em geral e particularmente bancos. *Leis e Decretos*. O Decreto 575 de 10 de Janeiro de 1849 foi o primeiro a regular a formação de sociedades anônimas, incluindo o requerimento para a autorização do governo. O Decreto 2457 de 5 de Setembro de 1859 requer que todas as instituições bancárias enviem aos agentes fiscais do governo declarações financeiras semanais para o relatório governamental de ambas esferas de governo — imperial e provincial —, impondo multas elevadas para os que não cumprirem. Por fim a Lei 1083 de 22 de Agosto de 1860 e o Decreto 2711 de 19 de Dezembro de 1860 introduziram sanções punindo empresários que levantarem seu capital por meio da venda de ações sem autorização do governo.

bancos operaram ajudara a padronizar o crédito na economia brasileira, ao mesmo tempo que limitara o crédito em São Paulo. Somente três bancos (dois domésticos e um estrangeiro) formaram-se como sociedades anônimas na província antes de 1880.¹⁰

Mais importante, as primeiras leis bancárias e empresariais falharam em criar as salvaguardas necessárias para estimular os investimentos em créditos mais arriscados de longo prazo. A legislação até 1860 não impediu que os bancos fizessem empréstimos de longo prazo, mas não ofereceu incentivos para compensar banqueiros e seus investidores. Os legisladores imperiais procuraram retificar este problema e promover o crédito hipotecário por meio de uma lei hipotecária especial em 1864 que eliminou o principal impedimento ao crédito de longo prazo: a necessidade de uma fonte de longo prazo de fundos bancários para emprestar.¹¹ A lei de 1864 permitiu aos bancos hipotecários especificamente autorizados emitir uma letra transferível denominada de “letra hipotecária”, que foi direcionada para empréstimos em sua carteira hipotecária. A idéia era esta: bancos hipotecários aumentariam os fundos para empréstimos hipotecários vendendo estas letras aos investidores. As letras podiam ser nominativas ou ao portador e transmissíveis por simples endosso e seriam resgatadas pelo método determinado pelo banco, geralmente por loteria sobre uma escala prévia, eliminando a vulnerabilidade bancária a mudanças súbitas do mercado hipotecário ou nas condições econômicas fundamentais.¹² Assim, a lei hipotecária de 1864 forneceu aos empresários financeiros uma fonte de longo prazo de fundos destinados ao crédito de longo prazo, além de maior publicidade e especificidade as hipotecas.

Mesmo com esta provisão de fundos de prazo adequado a fazer face ao crédito hipotecário, poucos banqueiros no Brasil e nenhum em São Paulo formaram bancos hipotecários por quase duas décadas após a aprovação da lei hipotecária. Temos alguns exemplos de empréstimos por hipotecas nos anos 1860 e 1870 por bancos comerciais em São Paulo, mas a maioria era de valor pequeno. A Caixa Filial do Banco do Brasil da Província de São Paulo registrou, já em 1866, as suas duas primeiras hipotecas. Elas somaram apenas vinte e cinco contos de réis, bastante inferior ao conjunto das operações de crédito do banco, que totalizou quase dois mil contos. A partir deste ano, vários pequenos empréstimos ocorreram até 1875, todos pela Caixa Filial. Não se registrou nenhuma hipoteca bancária nos anos posteriores a crise comercial e financeira desse último ano, que culminou com a falência do Banco Mauá & Cia. A única exceção foi a principal hipoteca do período, realizada pelo *Deutsche Brasilianische Bank*, que efetuou apenas uma transação em 1878. Ele emprestou a Companhia Sorocabana 2.288 contos de réis, hipotecando “*A estrada de ferro da Companhia Sorocabana com todo o seu material, trem rodante, oficinas, estações, utensílios e tudo quanto a mesma pertence*”. Não há outro exemplo de hipoteca de tal importância nessas duas décadas, não existindo nenhum banco dedicado ao crédito de longo prazo.

A falta de banco legalmente denominado como “hipotecário” foi devida em parte às dificuldades de execução das propriedades e a incerteza sobre a oferta de mão-de-obra em virtude da abolição do tráfico de escravos, problemas que tiveram peso na época anterior ao “boom” do café paulista.¹³ As experiências de execução realizadas não mudaram no decorrer do Império, mas o mercado de trabalho firmou-se consideravelmente no meados dos anos 1880 como resultado do sucesso dos programas de promoção da imigração para substituir a mão-de-obra escrava, principalmente em São Paulo.¹⁴ A conclusão da transição para o trabalho livre e o movimento para

¹⁰ Hanley (2005), capítulo 2.

¹¹ *Leis e Decretos*. Lei 1237 de 24 de Setembro de 1864.

¹² Estes empréstimos poderiam ser realizados pelo prazo entre dez e trinta anos para até a metade do valor avaliado da propriedade rural e até três quartos do valor avaliado da propriedade urbana. Uma parcela poderia ser resgatada pelo valor de face em idêntico prazo por uma loteria anual.

¹³ O Banco do Brasil deixou de aceitar os escravos como colateral das hipotecas em 1884. Tal ativo sempre foi considerado mais líquido do que as terras.

¹⁴ Os parlamentares procuraram diminuir as incertezas a respeito de execuções com o Decreto 3272 de 5 de Outubro de 1885, mas conforme Gail Triner (2000) estas incertezas continuavam a dificultar a consolidação do mercado hipotecário pelo menos até a virada do século XX.

capitalizar rapidamente sobre o acréscimo sensível de demanda internacional para o café fizeram os cafeicultores buscarem novos tipos de crédito para encontrar estas novas necessidades de dinheiro. A demanda de crédito foi especialmente intensa em São Paulo, onde o aumento da produção de café somou-se ao crescimento do mercado consumidor doméstico alimentado pelo maior emprego da mão-de-obra livre, gerando uma expansão econômica forte. Os banqueiros de São Paulo responderam a duas mudanças legislativas na década de 1880, uma nacional e outra no plano regional, para expandir o crédito na província.¹⁵ No plano nacional, os legisladores imperiais eliminaram, com poucas exceções, o requerimento para empreendedores obterem a autorização governamental a fim de formar uma sociedade anônima. Entre os bancos, somente os bancos estrangeiros, hipotecários e de emissão ainda tinham de obter esta autorização governamental para se formar por meio da venda de ações.¹⁶ Todos os outros bancos estavam livres para se organizar como sociedade anônima, simplesmente pelo registro na Junta Comercial dos seus estatutos e uma declaração que eles levantaram 10% do seu capital.¹⁷ No plano da província, a Assembléia de São Paulo passou, em 1881, uma lei que ofereceu 6% de garantia de lucros aos investidores de qualquer banco que atuasse como financiador hipotecário para a província de São Paulo.¹⁸

A lei imperial de 1882 incluiu uma desagradável provisão, deixando potencialmente os investidores em sociedades anônimas com a responsabilidade ilimitada, porém a expansão econômica do início do boom do café foi tão forte que ultrapassou esta preocupação de investir em novos bancos e de comprar ações adicionais dos bancos existentes.¹⁹ Bancos estrangeiros continuaram a ser sujeitos ao requerimento de autorização governamental, mas eles igualmente não resistiram às possibilidades oferecidas pelo boom do café. No total, sete novos bancos comerciais formaram-se na província de São Paulo nos anos 1880, quatro domésticos e três estrangeiros, elevando o total a dez bancos comerciais.²⁰ A mudança da lei provincial fornecendo garantias a bancos hipotecários também teve um efeito importante sobre a disponibilidade de crédito em São Paulo. A promulgação da lei provincial de 1881 incentivou a formação do Banco de Crédito Real, que ofereceu aos plantadores o crédito de longo prazo necessário para financiar a expansão da produção.

A pesquisa de Anne Hanley nos balanços contábeis possibilita observar uma visão geral das transformações do crédito. O efeito destas novas instituições bancárias sobre o financiamento em São Paulo foi dramático. Os quatro bancos operando em 1882, incluindo um estrangeiro formado recentemente, emprestaram um total de 14,5 mil contos de réis ao mercado paulistano.²¹ Em 1886, com sete bancos comerciais em operação, o valor do crédito de curto prazo cresceu em quase 40%, atingindo 20,2 mil contos. Até o final da década, os bancos comerciais tinham mais de 22 mil contos em empréstimos para sua clientela. A criação do Banco de Crédito Real diversificou

¹⁵ Flavio Saes (1986) analisa a relação entre a expansão cafeeira e o crescimento do setor bancário.

¹⁶ *Leis e Decretos*. Lei 3150 de 4 de Novembro de 1882. Decreto 8821 de 20 Dezembro de 1882.

¹⁷ *Leis e Decretos*. Lei 3150. Havia determinadas exigências públicas para a divulgação, tais como a exigência que publiquem seus estatutos no jornal oficial de sua província, mas não foram mais requeridos a submeter ao governo semanalmente ou mensalmente relatórios financeiros e poderiam se constituir com o depósito de uma parte menor do capital social (10% em comparação a 25% em leis anteriores) e suas ações poderiam ser negociadas antes — as leis 1849 e 1860 de sociedade anônima requeriam 25% do valor nominal fosse realizado antes de negociar as ações, mas a lei de 1882 abaixou a exigência para 20% do valor das ações.

¹⁸ *Coleção de leis e posturas municipais promulgadas pela Assembléia Legislativa Provincial de São Paulo no Ano de 1881*. Lei provincial 145 de 25 de Junho de 1881. As garantias de lucro significavam que se a companhia não atingisse um retorno de 6% do capital, o governo suplementaria o lucro líquido da companhia até alcançar 6%. Em contrapartida, a companhia reembolsaria o governo pela quantia suplementada quando sua taxa do lucro excedesse 6%.

¹⁹ *Leis e Decretos*. Lei 3150 de 4 de Novembro de 1882, Artigo 7.

²⁰ Os bancos domésticos e seus respectivos anos de fundação foram: Banco Comercial (1886), Banco da Lavoura (1886), Banco Popular (1888) e Banco de São Paulo (1889). Os bancos estrangeiros e seus anos de criação foram os seguintes: London and Brazilian Bank Ltd. fundado em Santos (1881), English Bank of Rio de Janeiro-São Paulo (1882) e Brasilianische Bank für Deutschland fundado em São Paulo (1888). Apesar deste último banco ser criado em 1888, ele não apresentou informação para 1889.

²¹ Um conto de réis é um milhão de réis.

substancialmente o crédito, alcançando mais de 5 mil contos em hipotecas em 1886, quantia esta que quase dobrou até 1889.²² Neste total, o crédito distribuído por bancos S/A em São Paulo cresceu de 14,5 mil contos para 31,8 mil contos ao longo da década. Na década de 1880, as mudanças legais e o estabelecimento do Banco de Crédito Real de São Paulo conduziram a um incremento dos financiamentos bancários. Assim, durante a década de 1880 estabeleceu-se um mercado mais ativo de hipotecas bancárias.

Bancos na transição republicana

A proclamação da República produziu uma série de reformas legais que impulsionaram as empresas e o mercado de crédito.²³ Estas reformas estimularam uma expansão significativa das instituições do setor bancário em São Paulo. Esta expansão ocorreu primeiramente por meio da formação de novos bancos comerciais, mas também incluiu a formação de duas novas instituições de crédito de longo prazo e dois novos bancos estrangeiros. A primeira reforma introduziu responsabilidade limitada para os acionistas das sociedades anônimas, derrubando finalmente esta barreira à formação de instituições bancárias.²⁴ Dezenas de novos bancos domésticos beneficiaram-se desta mudança institucional nos anos seguintes à reforma de 1890, provocando um acréscimo acima de três vezes no crédito bancário de 1889 para 1901. Muitos dos novos bancos faliram ao final do Encilhamento, mas, como Flávio Saes mostrou, há uma resistência significativa de muitos bancos e a formação de novas instituições bancárias após o Encilhamento.²⁵ Os balanços contábeis das instituições que sobreviveram à euforia inicial e subsequente recessão dos anos 1890 mostram uma clara e dramática expansão do crédito de curto prazo no início da década para o Estado de São Paulo, seguida por uma sustentada elevação do valor total deste crédito, como visto na Tabela 1. A estabilização dos valores totais do crédito bancário ocorreu a partir de 1892.

Tabela 1
Empréstimos na Província ou Estado de São Paulo
(em mil contos de réis e valores nominais)

Tipos de instituição bancária	1886	1889	1890	1892	1895	1901
Número	8	10	9	15	16	18
Bancos comerciais brasileiros						
no capital	14,9	12,9	38,6	65,7	62,9	56,6
no interior				6,6	8,9	13,2
Bancos estrangeiros	5,2	9,4	6,4	6,4	12,0	26,6
Bancos universais: carteira comercial	-	-	20,5	16,5	13,1	3,4
Bancos universais: carteira hipotecária	5,6	9,5	11,8	26,9	24,1	27,0
Total do crédito bancário	25,7	31,8	77,3	122,1	121,0	126,8

Obs: Os balanços contábeis dos bancos universais separam a carteira comercial e hipotecária. A relação dos bancos incluído nesta tabela encontra-se no anexo.

²² O Banco de Crédito Real detinha mais de 9,5 mil contos de réis em empréstimos hipotecários até o final de 1889.

²³ As reformas principais foram realizadas em Decreto 162 de 17 de Janeiro de 1890, Decreto 165 de 17 de Janeiro de 1890, e Decreto 169A de 19 de Janeiro de 1890. *Leis e Decretos*.

²⁴ A reforma de Janeiro de 1890 incrementou a formação de empresas de todos os tipos, abaixando as exigências de capital para operar e negociar ações, virtualmente eliminando a responsabilidade do acionista além do valor de suas próprias ações. *Leis e Decretos*. Decreto 164 de 17 de Janeiro de 1890.

²⁵ Saes (1986), p. 95-100.

A segunda reforma introduziu os bancos universais, com amplo direito de atuar como instituição de múltiplas funções de crédito, para estimular o desenvolvimento econômico.²⁶ Estes bancos foram autorizados a executar uma variedade de serviços, que incluíram atividades de crédito comercial, como, por exemplo, a provisão de empréstimos de curto prazo, descontos e câmbio; as atividades de crédito agrícola e hipotecária, como a provisão de financiamentos de longo prazo garantidos por propriedades imobiliárias rurais ou urbanas, e adiantamentos contra colheitas futuras; crédito industrial para a construção de prédios, ferrovias, docas, melhorias portuárias, comunicações; e atividades administrativas como a propriedade e operação de interesses industriais.²⁷

Três bancos universais funcionaram em São Paulo como resultado desta nova lei. O existente Banco de Crédito Real manteve a carteira hipotecária, diversificando sobre a área comercial com a aquisição do Banco Comercial de São Paulo (um dos novos bancos criados na década de 1880), e desfrutando de fundos governamentais em uma terceira carteira destinada a um tipo específico de crédito hipotecário agrícola. O novo Banco União de São Paulo teve um formato mais complexo, pois atuou tanto como banco de emissão de São Paulo quanto hipotecário e comercial. No entanto, sua vida como banco de emissão foi breve e o banco consistentemente dedicou a maioria dos seus recursos a hipotecas urbanas e desenvolvimento de negócios industriais.²⁸ Por fim, o último banco universal foi o Banco de Santos, que apresentou uma participação mais modesta no mercado hipotecário, possuindo quase todos seus ativos na carteira comercial. As duas primeiras instituições universais foram as maiores participantes no mercado hipotecário de São Paulo, realizando também uma contribuição substancial para o mercado de crédito comercial.

Os dados da Tabela 1 mostram as participações relativas no mercado dos diferentes tipos de bancos que operaram em São Paulo, de acordo com sua forma institucional. Os bancos comerciais da capital e interior mantiveram a maior parcela dos empréstimos, variando entre 50% (1890) e 59,3% (1895), em todos os anos com a exceção de 1889, quando estendeu 40,6% dos empréstimos. Os universais alcançaram uma participação maior no mercado financeiro em 1890 (41,8%) e 1892 (35,5%), reduzindo-a posteriormente — 24,0% em 1901. De outro lado, os estrangeiros retraíram-se nesses primeiros anos da década de 1890, perfazendo somente 8,3% e 5,3% dos empréstimos. Contudo no último ano em análise na Tabela 1, os bancos estrangeiros representaram 21,0% do mercado bancário rivalizando com os comerciais brasileiros. Deste modo, durante a década de 1890 verificamos uma retração dos universais e avanço dos estrangeiros, principalmente no final do período.

Como somente os bancos hipotecários tinham direito de emitir letras hipotecárias — os instrumentos que levantavam capital de longo prazo para aplicar em empréstimos hipotecários de maior prazo — poderíamos pensar que os bancos comerciais não entraram neste mercado. O estudo dos balanços contábeis oferece poucas pistas para a complexidade de suas operações bancárias, portanto poucas informações para apoiar ou desmentir esta possibilidade. Estes documentos listam suas operações de crédito em contas muito pouca discriminada, mais comumente como “letras descontadas” e “empréstimos em conta corrente”. Ocasionalmente, um banco distinguiu entre financiamento de curto e longo prazo, listando estas como “hipotecas urbanas” ou “empréstimos sob penhor”, mas ausentes estes termos, não há meio de conhecer pelos balanços contábeis, se os bancos comerciais oferecem crédito a longo prazo. Por sua vez, bancos estrangeiros eram

²⁶ Estes direitos foram inicialmente garantidos aos bancos de emissão, via Decreto 165 de 17 de Janeiro de 1890, mas foram estendidos a todos os bancos hipotecários dois dias depois, via Decreto 169A de 19 de Janeiro de 1890. *Leis e Decretos*.

²⁷ Estes bancos apreciaram os privilégios e as isenções expressivas, atuando como incentivos para eles se engajarem nestes projetos de desenvolvimento, mas também tiveram que se comprometer a uma série de condições do governo republicano para assegurar suas boas intenções. Para uma discussão mais detalhada das leis e dos regulamentos para estes bancos e seu comportamento na economia de São Paulo. ver Hanley (2005), capítulo 5.

²⁸ O Banco União de São Paulo é o predecessor do gigante conglomerado Votorantim. Ele deixou a atividade bancária em 1906 para centrar inteiramente seus negócios na indústria.

normalmente proibidos pelo escritório da matriz de realizarem empréstimos hipotecários. A preocupação da matriz com a liquidez revelou-se em comunicados aos escritórios das filiais, advertindo contra qualquer empréstimo que não se liquidasse com facilidade.²⁹

A pesquisa realizada por Renato Marcondes nos registros cartorários paulistanos de hipotecas permite aprofundar o entendimento das práticas de empréstimos de cada instituição bancária.³⁰ Esta pesquisa nos registros hipotecários demonstra que, de fato, a maioria das hipotecas registradas pelos bancos domésticos foi realizada pelos dois maiores bancos hipotecários: Banco de Crédito Real e Banco União de São Paulo. Como observado na Tabela 2, estes dois bancos contabilizaram, em conjunto, quase a metade do número de empréstimos. No entanto, vários bancos comerciais paulistas também efetuaram estes registros, salientando que a ausência de fundos de longo prazo não foi uma barreira para o empréstimo hipotecário. Ademais, os bancos estrangeiros de São Paulo também ignoraram o conselho do escritório da matriz e entraram no mercado hipotecário. Muitas vezes, a busca por melhores garantias aos seus empréstimos conduziu os bancos não especializados a realizarem hipotecas.

Fornecemos, na Tabela 2, a participação de todos os bancos no mercado hipotecário paulitano de 1888 a 1901. Coletamos todas as hipotecas de bancos registrados no 1º Cartório da cidade de São Paulo no período, que totalizaram 405 casos. Notamos um papel expressivo dos estrangeiros entre as instituições bancárias, representando quase a metade dos valores transacionados pelos bancos no período. Tal resultado derivou de um financiamento extraordinário, de fato um lançamento de títulos preferenciais realizado para a Companhia Paulista de Via Férreas e Fluviais em 1892, intermediado pelo *British Bank of South América*.³¹ Tal operação atingiu 2.750 mil libras esterlinas e representou quatro décimos dos valores totais hipotecados. Ela foi garantida pelas “linhas da estrada de ferro e de navegação fluvial que já pertenciam a companhia devedora antes da negociação feita, com todos os seus materiais e edifícios e estradas em diversas comarcas”. As condições do empréstimo mostraram-se muito superiores ao comumente efetuado na praça paulistana, em virtude de uma taxa de juros cobrada de 5% ao ano e um prazo de 42 anos. Consideramos tal hipoteca de forma isolada a fim de evitar distorções dos nossos resultados.

Outro caso semelhante a esse ocorreu, em 1901, entre a Companhia *The São Paulo Tramway Light and Power* financiada pelo banco *National Trust Company Limited*, ambos oriundos do Canadá. A empresa iniciou suas atividades em 1899 com a construção da Usina Hidrelétrica Parnaíba. Os imóveis hipotecados referem-se principalmente a terrenos e equipamentos relacionados à geração e distribuição de energia elétrica. O total do empréstimo alcançou seis milhões de dólares canadenses com vencimento em 1 de junho de 1929 a uma taxa de juros de 5% ao ano.

²⁹ David Joslin em sua história do banco britânico *Bank of London & South America Limited* ressaltou que as correspondências entre o escritório da matriz e os das filiais estrangeiras advertiram contra qualquer empréstimo que não se liquidasse (1963, p. 152-173).

³⁰ Um primeiro resultado desta pesquisa pode ser observado em Marcondes & Maduro Júnior (2005). Tal pesquisa contou com o apoio do CNPq durante os anos de 2004 e 2006. Atualmente, a pesquisa conta com apoio da Fapesp, denominada *Crédito Hipotecário em São Paulo: Séries Históricas (1865-1914)*.

³¹ As atividades bancárias desta instituição começaram em 1862 como *Brazilian and Portuguese Bank* e em 1866 se alteraram para *English Bank of Rio de Janeiro*. Em 1891, o nome do banco foi alterado para conduzir as operações no Brasil e na Argentina.

Tabela 2
Hipotecas por Bancos em São Paulo de 1888 a 1901 (em valores nominais)

Instituição	Nº	Valor total emprestado	% Total	Prazo médio (meses)	Taxa de juros média anual
Bancos comerciais					
Banco Colonial	1	1:525\$400	0,0	8	12,00%
Banco Comercial da Bolsa de São Paulo	4	32:000\$000	0,0	14	10,50%
Banco Comercial Paulista	7	76:006\$000	0,1	15	10,00%
Banco da Lavoura	12	478:000\$000	0,6	12	9,75%
Banco de Melhoramentos de São Paulo	3	3.624:400\$000	4,6	88	7,33%
Banco de Piracicaba	3	463:076\$700	0,6	17	13,33%
Banco de São Paulo	19	1.500:604\$840	1,9	15	11,00%
Banco de São Paulo e Rio de Janeiro	3	657:075\$960	0,8	14	10,50%
Banco do Brasil – São Paulo ¹	25	973:848\$488	1,2	77	6,67%
Banco do Brasil – Rio de Janeiro	4	3.050:000\$000	3,9	140	6,50%
Banco do Comércio e Indústria de São Paulo	22	4.112:918\$890	5,2	14	8,95%
Banco dos Lavradores ²	24	1:353:924\$600	1,7	13	10,62%
Banco Mercantil de Santos	12	1.556:481\$340	2,0	13	11,25%
Casa Bancária Dumont & Companhia	3	420:000\$000	0,5	7	11,33%
Outros ³	18	900:856\$277	1,1	41	9,76%
Bancos estrangeiros					
Banque Française du Brésil	5	2.192:049\$565	2,8	10	9,20%
Banque Belge de Prêts Fonciers	9	1.569:727\$013	2,0	102	8,00%
Brasilianische Bank für Deutschland	2	1.834:013\$028	2,3	25	12,00%
British Bank of South America Limited /English Bank of Rio de Janeiro	3	2.793:773\$829	3,5	384	6,00%
London and Brazilian Bank Limited	10	1.933:665\$336	2,4	20	8,50%
Outros ⁴	2	329:278\$350	0,4	21	5,00%
Bancos universais ou hipotecários					
Banco de Crédito Real de São Paulo	85	9.996:465\$770	12,7	137	7,08%
Banco de Crédito Real do Brasil	5	4.758:307\$050	6,0	192	6,50%
Banco República do Brasil	10	23.460:124\$390	29,7	95	6,72%
Banco União de São Paulo	112	10.950:757\$600	13,9	101	7,22%
Subtotal	403	79.018:880\$426	100,0	79	8,15%
Companhia Paulista / British Bank	1	56.170:212\$765	34,3	504	5,00%
São Paulo Tramway Light and Power/ National Trust Company Limited	1	28.770:000\$000	17,6	334	5,00%
Total	405	163.959:093\$191	100,0	81	8,13%

Obs: 1 Incluímos o Banco Construtor e Agrícola de São Paulo, que sucedeu a Caixa Filial do Banco do Brasil.

2 Incluímos o Banco Popular de São Paulo e o Banco Provincial de São Paulo, que antecederam o Banco dos Lavradores.

3 Incluímos os seguintes bancos comerciais domésticos: Banco de Santos, Banco Popular de Guaratinguetá, Banco Hipotecário do Brasil, Banco Hipotecário de São Paulo, Banco da Lavoura e do Comércio do Brasil, Banco de Crédito Móvel de São Paulo, Banco do Estado, Banco Ítalo-Brasileiro, Banco Itália Brasileira, Banco Operário, Banco Predial de São Paulo, Banco União de São Carlos e Banco Auxiliar do Comércio.

4 Incluímos o Banque d'Anvers e o London and River Plate Bank.

Os demais financiamentos de bancos estrangeiros totalizaram um pequeno número de transações — trinta e um —, mas de porte mais expressivo do que o médio das hipotecas, atingindo em média de quase duzentos contos de réis. Desconsiderando os dois casos citados acima, os

estrangeiros foram responsáveis por pouco mais de um décimo dos valores transacionados (13,5%). As taxas de juros mostraram-se próximas do normalmente efetuado nesse mercado, atingindo em média 8,1% ao ano, enquanto os prazos revelaram-se superiores, pouco mais de quatro anos, respectivamente.

Não apenas os estrangeiros atuaram no mercado hipotecário paulistano, os bancos nacionais sediados no Rio de Janeiro também operaram valores expressivos na praça paulistana.³² Entre essas instituições, as universais — o Banco da República do Brasil e Banco de Crédito Real do Brasil — e o Banco do Brasil (RJ) destacaram-se, compreendendo quase a totalidade das transações e principalmente dos valores negociados pelos bancos cariocas. Apesar de realizarem pouco mais de cinco por cento das hipotecas — vinte e duas —, eles perfizeram pouco mais de quatro décimos dos valores hipotecados pelos bancos (39,8%). O valor médio das hipotecas revelou-se bastante superior ao dos estrangeiros, chegando a mil e quatrocentos contos de réis. Os prazos das hipotecas foram muito elevados — média de quase doze anos — e as taxas de juros reduzidas — 6,7% ao ano em média. Devemos lembrar que a capital brasileira consistia na sede dos principais bancos nacionais. Deste modo, a praça paulistana atraiu recursos consideráveis de outras praças brasileiras por meio de instituições bancárias nacionais.

Os bancos paulistas tanto comerciais quanto universais realizaram a grande maioria das transações, atingindo quase a nove décimos do número de hipotecas. De outro lado, o valor total financiado por esses bancos totalizou quase a metade do total (46,7%). Como salientado antes, o Banco de Crédito Real de São Paulo e o Banco União de São Paulo foram os principais em número de transações e nos valores financiados. No conjunto dos paulistas, os empréstimos ocorreram, geralmente, em menores quantias, porém a prazos e juros próximos aos médios de todas as hipotecas — pouco mais de seis anos e 8,2% ao ano. O valor médio das transações destes bancos alcançou tão-somente cento e cinco contos de réis, menos de um décimo do dos nacionais e quase a metade dos bancos estrangeiros.³³ A facilidade de acesso aos clientes e as suas informações favoreceram os bancos de São Paulo na concessão do crédito, permitindo alcançar valores mais reduzidos dos empréstimos e um contingente maior da população. Instituições menores participaram de forma esporádica ou até mesmo com certa regularidade ao longo do período, inclusive do interior do Estado, como de Piracicaba, São Carlos e Guaratinguetá.

Dividimos os bancos em três grupos razoavelmente bem delimitados: comerciais, estrangeiros e universais ou hipotecários.³⁴ Os primeiros totalizaram quase quatro décimos do total de hipotecas registradas em São Paulo, porém perfizeram 23,9% dos valores transacionados. Os bancos comerciais realizaram, em média, empréstimos de 120 contos. Todavia, a heterogeneidade deste grupo favoreceu a participação de alguns em situação mais próxima aos universais ou hipotecários, como o Banco do Brasil e Banco de Melhoramentos de São Paulo, envolvendo assim montantes mais expressivos. Tal diferenciação do grupo refletiu-se também nos juros menores e nos prazos maiores destes últimos. Podemos ilustrar o restante do grupo por meio dos mais frequentes: o Banco do Comércio e Indústria de São Paulo, da Lavoura, dos Lavradores, de São Paulo e Mercantil de Santos. Nestes casos, a taxa de juros manteve-se, em média, de 9% a 11% ao ano e o prazo médio ao redor de um ano. Por fim, alguns destes bancos mantinham hipotecas de valores bastante reduzidos, como o Banco dos Lavradores que realizou a metade das suas transações com quantias inferiores a dez contos de réis.³⁵

³² Estes bancos são o Banco de São Paulo e Rio de Janeiro, Banco do Brasil – Rio de Janeiro, Banco de Crédito Real do Brasil, e Banco República do Brasil.

³³ Até mesmo os bancos hipotecários mais atuantes mantiveram médias próximas deste valor.

³⁴ Esta divisão segue a legislação da época. Os bancos S/A estrangeiros e os hipotecários ou universais eram assim denominados pela obrigação legal de obter permissão especial do governo. No caso dos bancos hipotecários ou universais, esta permissão incluía a autorização de emitir títulos especiais, as “letras hipotecárias”. Os outros bancos S/A eram considerados bancos comerciais, que atuavam principalmente no mercado de crédito a curto prazo.

³⁵ O menor empréstimo foi de seiscentos mil réis em 1888, compreendendo a hipoteca de uma casa com 1 porta e 2 janelas de frente em terreno de 10 metros de frente por 100 metros de fundo em Vila Mariana. Devemos lembrar que a

Os bancos estrangeiros já referidos acima também detinham um espectro bastante variado de aplicações no mercado hipotecário paulistano. Não obstante a existência de valores expressivos em condição de empréstimo mais longa (como o *British e English Bank*), dois bancos estrangeiros aproximaram-se do perfil mais comum do grupo comercial: *Banque Française du Brésil e London and Brazilian Bank Limited*. À exceção apenas dos valores praticados, bem maiores do que os dos bancos comerciais, as condições revelaram-se assemelhadas, como observado na Tabela 2.

O terceiro grupo reuniu as instituições universais ou especializadas em hipotecas. Elas efetuaram pouco mais da metade dos financiamentos — 53,4% do total. O valor médio de suas operações chegou a 230 contos de réis, bastante superior ao dos comerciais. Como esperado, verificamos taxas de juros menores — 7,1% — e prazos maiores — pouco mais de nove anos — do que os do primeiro grupo. O Banco de Crédito Real e o União de São Paulo consistiram nas instituições mais atuantes, realizando mais de nove décimos das transações do grupo.

No conjunto das hipotecas analisadas, observamos também a correlação de Pearson negativa entre prazo e taxa de juros dos empréstimos, estimada em 0,53. Quanto maior o prazo há uma tendência de reduzir os juros dos financiamentos. Por outro lado, o valor não revelou uma correlação significativa com os juros ou com o prazo. Deste modo, o valor não demonstrou uma clara relação com o prazo ou os juros.

Com relação ao colateral, os imóveis hipotecados foram principalmente: casas e seus terrenos (55,8%), terrenos sem construção (22,1%), sítios e chácaras (11,2%), oficinas e fábricas (5,2%), olarias (1,7%), fazendas (1,5%) e armazéns (1,7%). Isto demonstra o caráter urbano da capital e a importância deste setor imobiliário para as hipotecas. Possivelmente, o destino dos recursos levantados por meio das hipotecas foi para estes setores econômicos mais urbanos. Na próxima seção, discutimos os movimentos dos bancos no mercado hipotecário paulistano durante o período em questão.

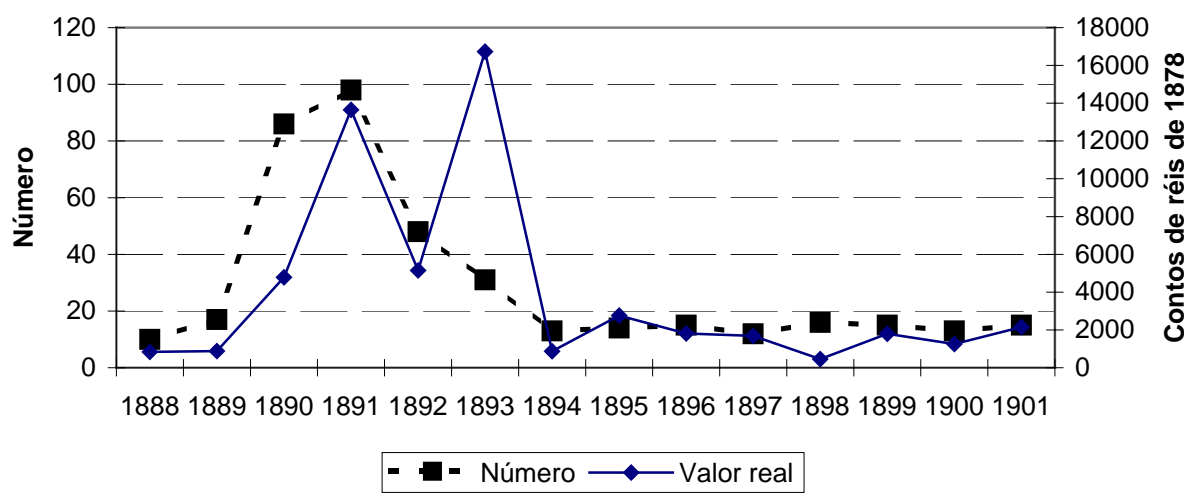
Dinâmica do crédito hipotecário

Os anos da transição republicana foram favoráveis à expansão do crédito bancário e hipotecário urbano. A legislação facilitou a organização de sociedades anônimas e a política monetária expansionista incrementou os financiamentos. Ao analisar a dinâmica das hipotecas bancárias no Gráfico 1, notamos um expressivo crescimento nos primeiros anos republicanos. Como o recorte nesta seção consiste em comparações ao longo do período, que se marca por fortes variações nas taxas de câmbio e dos preços, realizamos a transformações dos valores nominais para o ano base de 1878 por meio de um índice de preços do atacado proposto por Luiz Catão.³⁶ Já no início do período em estudo, notamos um aumento do número de hipotecas e, posteriormente, dos valores reais transacionados. O auge da expansão ocorreu, em termos do número, de 1890 a 1892 e, em termos dos montantes, de 1890 a 1893.

delimitação métrica dos terrenos tornou-se mais freqüente apenas nesta década, salientando o avanço da especificidade das hipotecas.

³⁶ A escolha de 1878 decorreu da perspectiva do trabalho mais amplo de realizar comparações num período maior (1865 a 1901).

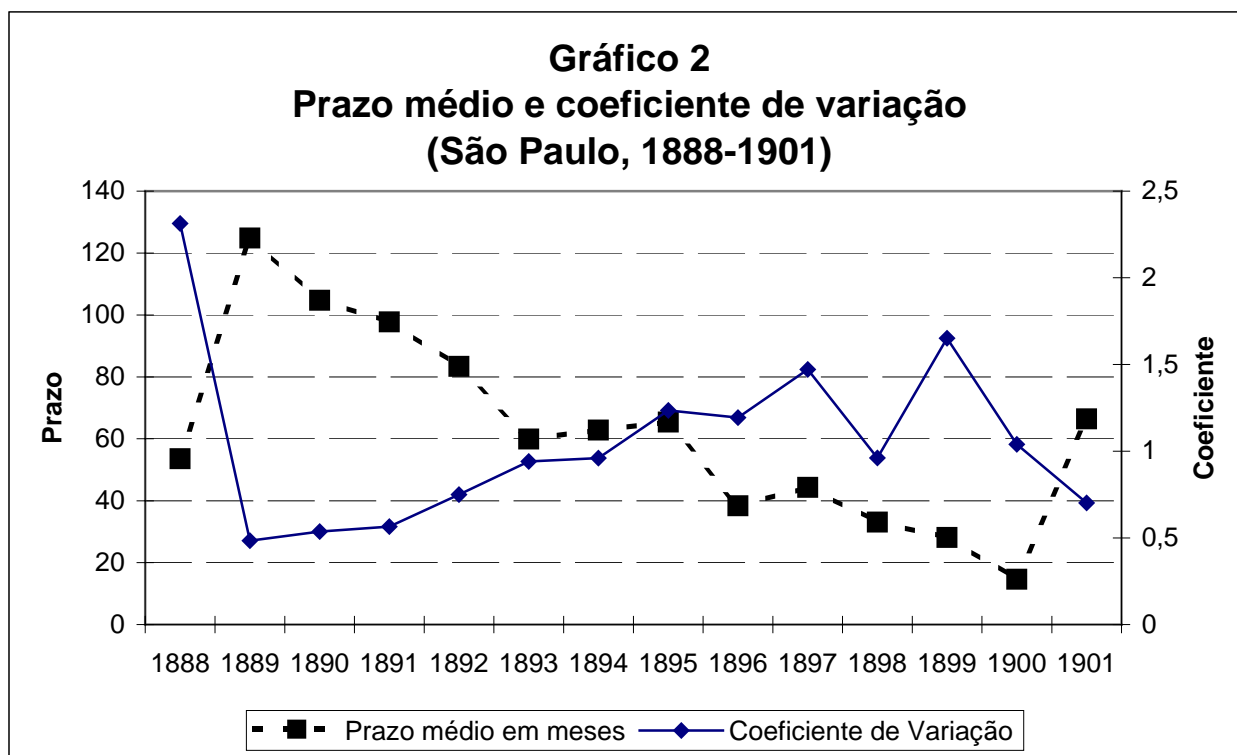
Gráfico 1
Número e valor real das hipotecas bancárias
(São Paulo, 1888-1901)



A partir de 1894 estabilizou-se o número de transações executadas na capital e mesmo os valores retornaram a um patamar pouco superior ao existente antes de 1890. Este arrefecimento do mercado hipotecário das instituições bancárias decorreu da crise cafeeira que se iniciou no meado dos anos 1890 e da política deflacionária implementada no final da década de 1890. Ao contrário das informações dos balanços contábeis acerca dos ativos bancários que não apontam uma retração significativa nesse último momento, o fluxo de registros das novas hipotecas na cidade de São Paulo revelou um declínio substancial tanto do número quanto dos valores negociados. Isto pode refletir uma mudança nas atividades dos bancos, talvez nesse momento mais voltadas ao crédito rural, mas o declínio em hipotecas urbanas da cidade de São Paulo mostra-se nítido.³⁷

O prazo médio no período acompanhou o movimento de expansão e retração do mercado urbano, como pode ser observado no Gráfico 2. Os maiores vencimentos ocorreram para os anos de 1889 a 1892, declinando suavemente até o final do século. Nesse período de boom, o prazo médio atingiu quase nove anos, porém ao final do período chegou a pouco mais de dois anos, à exceção de 1901 por conta da forte atuação do *Banque Belge de Prêts Fonciers*, respondendo por nove das quinze transações, com prazo de cerca de nove anos.

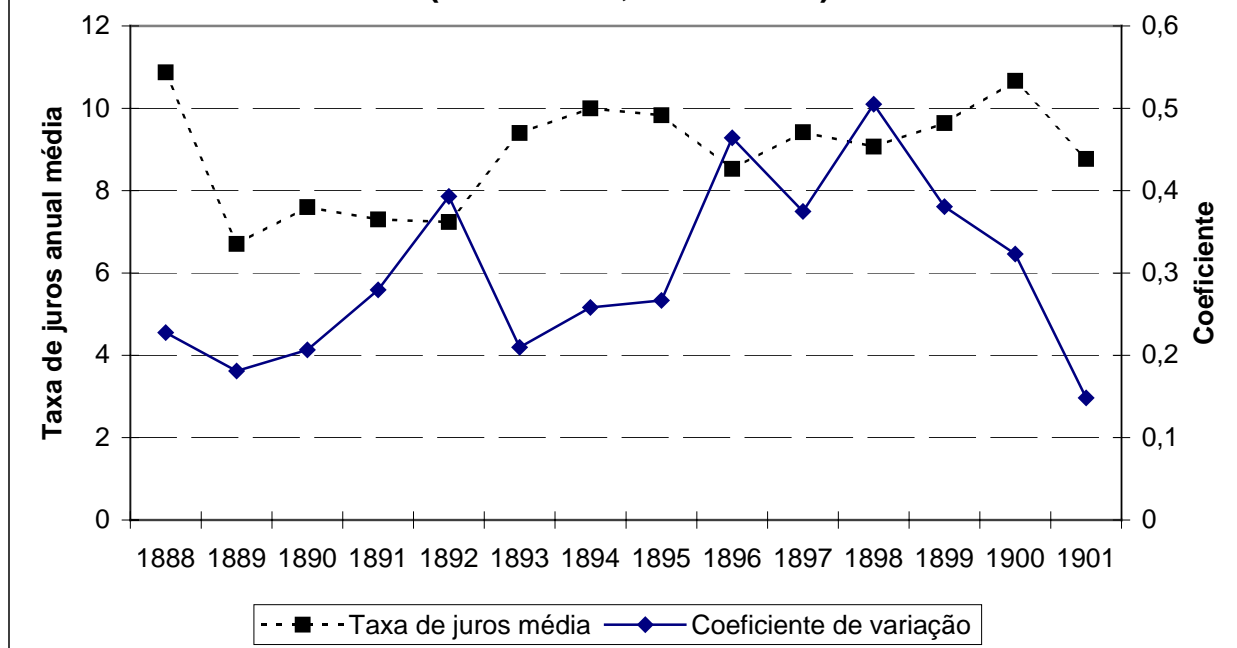
³⁷ Não há nenhum estudo mais abrangente do mercado hipotecário na Província ou Estado de São Paulo como um todo, assim não é possível falar com mais segurança sobre o efeito da crise cafeeira no mercado hipotecário rural. Tal estudo compreende planos futuros dos autores.



No conjunto, a dinâmica de redução do prazo mostrou-se muito expressiva com uma diferença entre os vencimentos dos dois momentos de mais de quatro vezes. Deste modo, notamos um progressivo aumento das decisões mais conservadoras em momentos menos favoráveis, ou seja arriscar menos. Por fim, o coeficiente de variação tendeu a apresentar um movimento oposto ao da média, salientando um aumento da dispersão dos prazos dos empréstimos enquanto a média se reduz ao longo do período.

O movimento das taxas médias de juros acompanhou o dos prazos em sentido oposto, como pode ser observado no Gráfico 3. Verificamos as menores taxas para os anos de 1889 a 1892, ao redor de 7% ao ano. A partir de 1894 os juros aumentaram para o patamar entre 9% e 10% ao ano, confirmando a mudança do mercado para uma situação mais conservadora. O coeficiente de variação dos juros mostrou-se inferior ao do prazo, demonstrando a menor variabilidade das taxas entre as transações. Assim, o mercado hipotecário como um todo se aproximou, ao longo do tempo, cada vez mais das condições do crédito comercial.

Gráfico 3
Taxa de juros e coeficiente de variação
(São Paulo, 1888-1901)



As tendências observadas nos gráficos acima abarcam três distintos modelos de comportamento de acordo com o tipo de banco do nosso estudo. Ao iniciar a transição republicana (1888-1889), quando o setor foi dominado por instituições bancárias comerciais, o único banco hipotecário compreendeu sozinho 53,5% dos valores das hipotecas registradas na cidade de São Paulo. Os bancos estrangeiros e comerciais domésticos dividiram o restante do mercado hipotecário em parcelas próximas — 23,3% e 23,2%, respectivamente. Estas informações revelaram certas características deste mercado emergente. Primeiro, a expansão institucional do setor bancário comercial foi compartilhada por instituições estrangeiras e domésticas. Na década 1880, já existiam sete bancos domésticos atuando na praça paulista e quatro estrangeiros, com valores de empréstimos totais semelhantes, como demonstrado na Tabela 1: 13 mil contos *versus* 9 mil contos. Não obstante os registros hipotecários revelarem uma divergência entre o número de transações efetuadas por domésticos e estrangeiros (9 e 2), o valor das hipotecas dos estrangeiros foi quase idêntico ao dos domésticos: 342 *versus* 343 contos, em termos nominais. Os ganhos de participação dos bancos domésticos em detrimento dos estrangeiros nos anos 1890 não foram previsíveis nos primeiros momentos da transição republicana. Segundo, os empréstimos hipotecários foram uma importante parte do mercado de crédito paulistano desde o início das operações do primeiro banco hipotecário da província — o Banco de Crédito Real. Enquanto esse banco foi formado para prover crédito à agricultura, as informações dos seus balanços mostram que as suas novas hipotecas paulistanas em 1889 representaram 13,5% do total crédito hipotecário contabilizado ao final desse ano. Isto não foi atípico nos empréstimos, em virtude dos bancos comerciais emprestar tanto a curto quanto a longo prazo. Dois bancos comerciais realizaram relativamente grandes empréstimos hipotecários ao final da década de 1880. De um lado, o Banco da Lavoura detinha em 1888 uma proporção de 16,9% das novas hipotecas inscritas em relação aos seus empréstimos em carteira, e de outro o English Bank (futuro British Bank) possuía uma participação de 18,1% em idêntico ano.

38

³⁸ Dados de balanços contábeis de instituições bancárias disponíveis pelos autores sob pedido.

No momento áureo da expansão do mercado (1890-1893) com o acréscimo de dois novos bancos universais ou hipotecários, a preponderância destas instituições no mercado hipotecário foi clara, pois detinham quase três quartos dos valores transacionados (73,6%). Todo este aumento foi em detrimento dos bancos estrangeiros, cuja participação reduziu para apenas 4,4% do mercado hipotecário, enquanto os comerciais domésticos emprestaram pouco menos de um quarto (22,0%).³⁹ As reformas da legislação de 1890 que facilitou a formação de novas empresas domésticas ajudou certamente o ganho de mercado dos bancos domésticos em relação aos estrangeiros. A expansão econômica do Encilhamento proporcionou a estes novos bancos um contexto otimista, justificando uma expansão paralela dos empréstimos hipotecários. Esta relativamente pequena participação de bancos comerciais domésticos e estrangeiros no mercado nos primeiros anos republicanos pode ser explicada pelo extraordinário crescimento das hipotecas dos dois maiores bancos hipotecários: Banco de Crédito Real e Banco União de São Paulo. Estes bancos registraram juntos 147 das 233 hipotecas urbanas inscritas de 1890 a 1892, ou seja quase dois terços. Destarte, estes dois bancos foram os financiadores mais importantes do mercado hipotecário paulistano. A importância relativa dos bancos universais ou hipotecários no período do Encilhamento mostrou-se superior no mercado hipotecário do que na totalidade da carteira de empréstimos contabilizada nos balanços (ver Tabela 1).

Se os bancos universais ou hipotecários dominaram o mercado hipotecário, isto decorreu mais do seu porte expressivo do que da ausência de concorrência dos bancos comerciais. Estes últimos bancos procuraram participar ativamente da expansão econômica dos primeiros anos da República. A sua participação foi mais esporádica e desigual do que a atividade dos bancos hipotecários, sugerindo que estes bancos engajaram-se mais em empréstimos oportunos do que um deslocamento concentrado para empréstimos a longo prazo. O Banco da Lavoura formado na expansão dos anos 1880 revelou-se um bom exemplo de mudança neste mercado. O banco registrou, em 1888, uma única hipoteca correspondente a cerca de um sexto dos empréstimos em carteira e, em 1889, uma outra no valor de menos de dois pontos percentuais. Nos anos seguintes, ele anotou sete hipotecas em 1890, compreendendo 13,5% da sua carteira, e, em 1891, três empréstimos, respondendo por 4,2% do ativo. Estas proporções variaram em importância de menos de dois pontos percentuais a mais de treze de todos os seus empréstimos. Outro banco, o Banco do Brasil/Banco Comercial e Agrícola registrou variações mais fortes no empréstimo hipotecário. Ele efetuou um empréstimo na cidade em 1888, nenhum em 1889 e nove em 1890, oito em 1891, somente um em 1892 e nenhum mais no restante da década. Estas hipotecas também se alteraram de menos de um ponto percentual a mais de treze no valor dos empréstimos totais contabilizados.

Essa fase final da turbulenta transição republicana foi marcada pela crise da economia cafeeira, inflação, recessão e, posteriormente, deflação. Os anos de 1894 a 1901 foram um exercício de instabilidade para todos os clientes dos bancos no Brasil. Num ambiente de incerteza, observamos um declínio nos prazos e um crescimento das taxas de juros dos novos empréstimos hipotecários. Este perfil de empréstimos do final da década de 1890 é mais semelhante ao do banco comercial tradicional do que o dos empréstimos a prazo longo e juros reduzidos que caracterizam os financiamentos dos bancos hipotecários típicos. Ademais, nosso estudo dos subgrupos mostra que os universais ou hipotecários reduziram fortemente a sua importância no mercado (34,6%), enquanto a participação de todos bancos comerciais ultrapassou a metade. Os bancos estrangeiros passaram a realizar a maior parcela dos valores emprestados por todos os bancos (36,4%), mas os domésticos também aumentaram sua participação no mercado hipotecário (29,0%).

Quando anotamos o volume de hipotecas por instituição bancária individual, verificamos que estes percentuais escondem como a crise enfraqueceu profundamente o mercado hipotecário paulistano. As porcentagens apresentadas no parágrafo precedente mostram, por exemplo, que a parcela do mercado possuída pelos bancos universais ou hipotecários diminuiu de 73,6% para

³⁹ Lembramos que nesta seção não consideramos o vultoso empréstimo da Companhia Paulista por meio do British Bank.

34,6%. Contudo, estes percentuais não podem revelar o quanto o número de novas hipotecas reduziu. Estes bancos que registraram dezenas de empréstimos nos primeiros anos da República anotaram somente três em 1895 e mais duas em 1899, chegando em 1901 sem o registro de qualquer transação. Até a virada do século XX, um dos dois bancos universais paulistanos deixou de registrar hipotecas novas, por causa da crise o Banco de Crédito Real faliu poucos anos depois.⁴⁰ O comando por bancos universais de um terço do mercado deveu-se simplesmente a sua tendência de registrar os empréstimos de maior montante do que seus competidores comerciais.

Juntos os bancos comerciais tinham inscrito 35 hipotecas em 1890, outras 29 em 1891 e 19 em 1892, porém somente nove em 1895 e outras treze em 1899 e quinze em 1901. Mesmo que sua participação no mercado de hipotecas urbanas fosse limitada em comparação com sua atração no começo da década, os bancos comerciais registraram pelo menos três vezes o número de hipotecas do que os bancos universais ou hipotecários. Desta fonte de hipotecas dos bancos comerciais que emerge um perfil distinto ao final dos anos 1890. Como apresentado antes, estes empréstimos bancários registraram-se a prazos mais curtos e a taxas de juros mais elevadas do que os financiamentos realizados pelos bancos universais ou hipotecários. A sua importância maior nos anos de crise do final da década alterou o perfil geral do mercado.

Finalmente, o ressurgimento dos bancos estrangeiros no mercado de São Paulo salientou-se no final do período de estudo. Como visto acima, estas instituições registraram menos de um vigésimo das hipotecas em termos dos valores nos dias expansionistas do início dos anos 1890. Entretanto, para o fim da década, seus empréstimos perfizeram quase um quarto das hipotecas urbanas. Este ressurgimento mostra-se expressiva em 1899, quando três bancos estrangeiros anotaram cinco hipotecas de expressivo valor, representando para cada um de 12,3% a 31,7% dos empréstimos contabilizados no final do ano. Em 1901, tal presença revelou-se amplamente dominante no mercado, perfazendo treze das quinze hipotecas e respondendo por quase a totalidade dos valores.⁴¹ Este foi um investimento significativo numa economia que se encontrava numa recessão profunda, provocada por uma política deflacionária do Ministro da Fazenda, Joaquim Murinho. Possivelmente, estes empréstimos representassem um voto de confiança dos interesses estrangeiros no plano de estabilização de Murinho, que os beneficiaram.⁴²

Considerações finais

Nossa pesquisa cruza balanços contábeis com registros hipotecários dos bancos a fim de investigar o perfil e o comportamento do crédito institucional de longo prazo durante uma época crítica da história de São Paulo. A transição republicana foi um momento de estímulo para uma dramática expansão e diversificação da economia em razão do boom cafeeiro. Este crescimento e diversificação foram causa e consequência da elevação do crédito institucional. Enquanto a história do crédito formal foi bem estudada por Saes, Triner e Hanley, a relação entre o crédito formal e o mercado hipotecário é inexplorada. Este artigo tenta preencher esta lacuna, examinando os balanços contábeis de Hanley e os detalhados registros hipotecários de Marcondes a fim de compreender como eles se relacionaram.

Este exercício revelou vários resultados importantes. Primeiro, bancos universais ou hipotecários foram a fonte de recursos mais importante dos empréstimos do mercado de hipotecas paulistanas ao final do século XIX. Durante os anos 1890 da transição republicana, nenhum outro tipo de instituição conseguiu substituir ou deslocar estas instituições como a principal fonte de

⁴⁰ A falência deveu-se ao peso dos empréstimos rurais no ativo do banco. Assim, ele assumiu a propriedade de diversos imóveis com pouca liquidez com a crise do café.

⁴¹ Não consideramos o empréstimo do National Trust Company Limited.

⁴² No entanto, estes bancos não se encontravam imunes. Todos os bancos estrangeiros em São Paulo foram severamente restringidos pela crise e, como resultado, o Banque Française faliu.

financiamento hipotecário na cidade de São Paulo. Isto sugere que as reformas legais que criaram estas instituições ofereceram um benefício real para a economia.

Segundo, embora a maioria dos empréstimos hipotecários foi realizada por bancos universais ou hipotecários, os bancos comerciais foram ativos neste mercado. Bancos comerciais emprestaram dinheiro em hipotecas por períodos mais longos de tempo do que era típico para esta espécie de instituição. Mesmo os bancos comerciais estrangeiros entraram neste mercado, apesar das advertências da matriz para as transações com horizonte longo de tempo. Isto sugere que o mercado hipotecário foi suficientemente lucrativo para induzir estas instituições mais conservadoras a assumir algum grau de risco. Isto foi especialmente verdadeiro ao final do período, quando os bancos estrangeiros foram, talvez, incentivados pela política deflacionária introduzida para revalorizar a moeda brasileira. Assim, eles assumiram parcela crescente do mercado na passagem do século XIX para o XX, inclusive com empréstimos de menores valores.

Em terceiro lugar, a ascensão e o declínio da participação dos bancos comerciais no mercado de hipoteca urbana acompanharam a expansão e a retração da economia paulista ao longo dos anos 1890, sugerindo que estes banqueiros sabiam ser prudentes nos seus empréstimos. Os novos empréstimos hipotecários inscritos por bancos comerciais na última parte da década de 1890 foram em prazos relativamente mais curtos do que aqueles financiamentos registrados nos anos exuberantes do Encilhamento.

Em quarto lugar, os empréstimos hipotecários pelos bancos universais ou hipotecários foram efetuados tipicamente por prazos mais longos e a taxas de juros menores do que os empréstimos hipotecários inscritos por outros tipos de bancos. Quando os bancos universais ou hipotecários escolheram reduzir dramaticamente a inscrição de novos empréstimos ao final da década de 1890, eles deixaram o mercado sem alternativa a prazos mais longos/taxas menores que estimulassem o desenvolvimento econômico. Ainda que a recessão do fim do século não os eliminou do mercado hipotecário, eles encolheram-se fortemente nesse mercado e realizaram a condições mais custosas para os devedores. No início do século XX, estes bancos deixaram de atuar no mercado hipotecário, sendo a última do Crédito Real em 1899 e do União em 1900. Tal comportamento mostra a tendência de forte retração das suas atividades financeiras, culminando com a falência do primeiro e o abandono da carteira bancária em favor de uma concentração em produção fabril do segundo.

Referências bibliográficas

- CATÃO, Luis A. V. A new wholesale price index for Brazil during the period 1870-1913. *Revista Brasileira de Economia*. vol. 46, n. 4, out./dez. 1992, p. 519-533.
- HANLEY, Anne G. *Native Capital: financial institutions and economic development in São Paulo, Brazil, 1850-1920*. Stanford: Stanford University Press, 2005.
- JOSLIN, David. *A Century of Banking in Latin America: to commemorate the centenary in 1962 of the Bank of London & South America Limited*. London: Oxford University Press, 1963.
- MARCONDES, Renato Leite; MADURO JÚNIOR, Paulo Rogério Rodrigues. Crédito Hipotecário em São Paulo: Evidências para um núcleo urbano em expansão (1865-1890). In: *XXXIII Encontro Nacional de Economia* (ANPEC). Natal: ANPEC, 2005.
- 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.
- TRINER, Gail. *Banking and Economic Development: Brazil, 1889-1930*. New York: Palgrave, 2000.

ANEXO

Relação de Bancos na amostra (Tabela 1)

Nome do banco	1886	1889	1890	1892	1895	1901
Bancos Comerciais no Capital						
Banco do Brasil/Banco Construtor e Agrícola	X	X	X	X	X	X
Banco Mercantil de Santos	X	X	X	X	X	X
Banco Comercial de São Paulo	X	X				
Banco da Lavoura	X	X				
Banco Popular/Banco dos Lavradores		X		X	X	X
Banco de São Paulo		X	X	X	X	X
Banco do Comércio e Indústria de São Paulo			X	X	X	X
Banco Commerciale Italiano						X
Bancos Comerciais no Interior						
Banco de Araraquara				X	X	
Banco de Piracicaba				X	X	X
Banco de Ribeirão Preto				X	X	X
Banco União de São Carlos				X	X	X
Banco Melhoramentos de Jaú				X	X	X
Banco Regional de Mococa						X
Banco Indústria e Comércio de Piracicaba						X
Bancos Estrangeiros						
English Bank of Rio de Janeiro-Santos	X	X				
English Bank of Rio de Janeiro-São Paulo/British Bank of South America	X	X	X	X	X	X
London and Brazilian Bank	X	X	X	X	X	X
Brasilianische Bank für Deutschland					X	X
Banque Française						X
Bancos Universais						
Banco de Crédito Real	X	X	X	X	X	X
Banco União de São Paulo			X	X	X	
Banco de Santos			X	X	X	X

Obs: valores estimados para os seguintes: (1890) English Bank e London and Brazilian Bank; (1892) Banco de Ribeirão Preto e London and Brazilian Bank; (1895) Banco Melhoramentos de Jaú; (1901) Banco União de São Paulo.