

HIPOTECAS, REFORMAS INSTITUCIONAIS E O BANCO DO BRASIL NA SEGUNDA METADE DO SÉCULO XIX

Renato Leite Marcondes ¹

Resumo: As mudanças institucionais do meado do século XIX possibilitaram a modernização da economia, bem como das relações de crédito. Procuramos avaliar especificamente o mercado hipotecário antes e depois da reforma de 1864 e da instituição da carteira hipotecária do Banco do Brasil em 1867. Verificamos um mercado bastante abrangente ao longo do território em 1855-59, embora concentrados nos principais centros urbanos. As evidências apontam para a expansão das hipotecas posteriormente as duas medidas, porém ao final do século XIX houve restrição a essa expansão.

Palavras-chave: instituições, hipoteca, Banco do Brasil, reforma hipotecária.

Abstract: The institutional changes of the mid-nineteenth century made possible the modernization of the economy, as well as of credit relations. We sought to evaluate the mortgage market before and after the 1864 reform and the institution of the Banco do Brasil mortgage portfolio in 1867. We found a very comprehensive market throughout the territory in 1855-59, although concentrated in the main urban centers. The evidence points to the expansion of mortgages after the two measures taken, but at the end of the nineteenth century there was a restriction on this expansion.

Key-words: Institutions, mortgage, Banco do Brasil, mortgage reform.

JEL N26

ÁREA ANPEC: Área 3 - História Econômica

¹ Professor da FEA-RP/USP. Agradeço o apoio da Fapesp (2012/09121-2).

HIPOTECAS, REFORMAS INSTITUCIONAIS E O BANCO DO BRASIL NA SEGUNDA METADE DO SÉCULO XIX

A reforma hipotecária de 1864 e o regulamento de 1865 aprimoraram o registro, por meio da maior publicidade e especialidade. A criação da carteira hipotecária do Banco do Brasil em 1867 também deveria facilitar o financiamento dos agricultores. Não obstante o uso da hipoteca desde o início do período colonial, as dificuldades relacionadas à falta de conhecimento delas pelos agentes dificultavam o seu emprego de forma mais ampla, em virtude da possibilidade de surgirem hipotecas ocultas em detrimento do ressarcimento do credor. Num momento bastante fértil de novas medidas do Segundo Reinado, o registro público começou em 1846 mediante a inscrição na comarca dos imóveis dados em garantia e a prioridade de pagamento de acordo com a data. Essa nova instituição facilitou a disseminação da hipoteca como um meio de financiamento para diferentes agentes urbanos e rurais. No meado do século XIX várias mudanças institucionais foram promovidas, como o Código Comercial e o fim do tráfico atlântico de escravos. Essas últimas medidas incentivaram o desenvolvimento do país, principalmente de atividades comerciais e financeiras, o que se evidenciou nesse momento pela criação de vários bancos e a pluralidade de emissão a partir de 1857. Assim, a conjuntura da época favoreceu também a expansão dos financiamentos, como por meio da hipoteca.

Neste estudo, procuramos analisar o emprego das hipotecas antes e depois da reforma hipotecária e da criação da carteira hipotecária do Banco do Brasil. A lei dos entraves de 1860, a crise financeira de 1864 e as dificuldades com relação aos empréstimos para a lavoura motivaram a conclusão da discussão da reforma hipotecária em setembro de 1864 e uma mudança do papel do principal banco do país: o Banco do Brasil. Essa última instituição manteve-se, até 1866, alheia aos empréstimos hipotecários. Para acomodar uma gradativa eliminação das emissões de notas do banco, o governo pressionou e incentivou essa instituição a atender as demandas principalmente da lavoura. A criação da carteira hipotecária do banco nesse momento foi uma solução para acomodar esses interesses. As duas medidas foram tomadas a fim de produzir a expansão do uso das hipotecas no país.

A disponibilidade de informações hipotecárias cresceu a partir de 1864, quando se reorganizou de forma ampla a escrituração dos cartórios de registro das comarcas e facilitou a preservação dessa documentação. Há poucos dados quantitativos mais largos para o período anterior, apenas alguns informes mais pontuais sobre o emprego das hipotecas. Neste artigo propomos analisar as informações hipotecárias recolhidas pelo Ministro da Justiça João Lustosa da Cunha Paranaguá para o período de 1855-59. Nesses anos, o registro já se realizava há quase uma década, permitindo uma visão representativa dessa nova instituição antes da reforma.

O artigo objetiva discutir, numa primeira seção, as negociações hipotecárias em 1855-59, sua distribuição pelas comarcas e províncias e sua dimensão. Além das informações recolhidas por Paranaguá, foram utilizados dados hipotecários dos balanços de bancos e mais qualitativos dos jornais para analisar a forma do emprego da hipoteca nesse período. Posteriormente, a partir das evidências das hipotecas registradas a partir da reforma de 1864 já disponibilizados pela literatura, comparamos esses resultados com as informações de Paranaguá. Por fim, analisamos os empréstimos da carteira hipotecária do Banco do Brasil até o final do Império. A justificativa para essas medidas tomadas era a conseguir uma expansão das hipotecas em termos dos volumes emprestados e também para a agricultura.

Hipotecas de 1855 a 1859

A literatura já apontou para a realização de hipotecas desde o período colonial. Durante o Império, a utilização desse instrumento cresceu de acordo com o desenvolvimento econômico, financeiro e institucional, como as mudanças legais do Código Comercial e mesmo do Registro Geral de Hipotecas. Uma ilustração desse emprego pode ser vista na literatura, mostrando que alguns bancos da década de 1850 operaram significativamente por meio de hipotecas, especialmente de bens urbanos. Carlos Gabriel Guimarães (2013, 2007) apontou o seu uso pelo Banco Rural e Hipotecário do Rio de Janeiro (criado em 1854) e pelo Banco Comercial e Agrícola (criado em 1857), porém em valores menores do que o dos demais empréstimos dessas instituições. O primeiro banco descontou, em 1856, 184 letras hipotecárias de prazo de até doze meses e taxa de juros em geral de 10% ao ano, somando quase dois mil contos de réis (GUIMARÃES, 2007, p. 20). Tais montantes do banco ainda cresceram até 1859, quando representaram 2,8 mil contos de réis no balanço de junho desse ano (idem, p. 36). Posteriormente, o Banco Rural retraiu suas operações hipotecárias a partir de 1860.²

Ainda na praça carioca, o Banco Comercial e Agrícola detinha apenas 240 contos em hipotecas no seu balanço de agosto de 1859 (idem, p. 38). Já na província baiana, o Banco da Bahia detinha, em março de 1860, 389 contos de hipotecas urbanas e 98 de letras hipotecárias, salientando-se que essa instituição emitia esse tipo de letra para captar recursos para seus empréstimos.³ Assim, algumas instituições bancárias operaram hipotecas nas principais praças brasileiras, principalmente a carioca.

Joseph James Ryan Jr. fez uma grande pesquisa nas escrituras de dívidas cariocas ao longo do século XIX, observando hipotecas nesses livros de notas dos cartórios desde a segunda década dessa centúria. Ele verificou uma expansão expressiva do crédito em geral de 1840 a 1850, aumentando de 145 mil libras para 240 mil. Mesmo antes do impacto das grandes inovações institucionais de 1850, houve um aumento de 65,0% ao longo dos anos 1840. Talvez a instituição do registro hipotecário de 1846 possa ter contribuído para essa expansão.⁴ Posteriormente, a tendência de crescimento aprofundou-se, chegando a 737,5 mil libras em 1860 (2007, p. 89). Mesmo se excluirmos as hipotecas dos bancos, verifica-se um total de 505,5 mil libras em 1860 (idem, p. 100). O crescimento de 1850 a 1860 foi de 176,9%, considerando os bancos, e de 110,6% excluindo essas instituições. Ao que tudo indica, as novas instituições do meado do século XIX parecem ter contribuído para o dinamismo do crédito carioca. Contudo, a evidência para o ano de 1870 denota uma estagnação do crédito em geral (7,5% de crescimento em uma década), mesmo com a aprovação da reforma hipotecária e a política expansionista da Guerra do Paraguai. Talvez a desvalorização cambial da moeda nacional tenha reduzido os valores em libras nessa década. Por fim, o próprio autor ainda anotou que no segundo cartório não houve escritura de dívida de banco até 1853, mas, posteriormente, foram realizados menos de 15% dos empréstimos ocorridos de 1853 a 1859. Assim, essas informações apontam para um reduzido efeito das duas

² As operações hipotecárias continuaram, mas as taxas de juros eram mais elevadas para hipotecas, como o próprio banco anunciava (cf. *Jornal do Comércio*, 27 de setembro de 1863, p. 2).

³ *Diário do Rio de Janeiro*, 16 de abril de 1860, p. 3.

⁴ A conjuntura econômica da época favorável às exportações de café e a estabilidade política após a maioria também facilitaram o crescimento dos financiamentos. A lei do padrão-ouro de 1846 também sinaliza essa melhora das condições econômicas do país.

medidas em questão da década de 1860 sobre o crédito de modo mais geral na praça carioca.

Keila Cecília Melo (2015, p. 130) estudou o mercado de terras em São José do Rio das Mortes (MG), fazendo uso também das escrituras dos livros de notas. Das 73 escrituras analisadas de alienação de terras rurais entre 1830 e 1863, dez foram de hipotecas (13,7% do total), sendo quatro envolvendo escravos. Três das hipotecas foram registradas no período de 1855-59, somando quase 18 contos de réis. Desse modo, essa pesquisa demonstra o uso da hipoteca antes da reforma no âmbito rural.⁵ Marcos Lobato Martins (2016, p. 21) verificou a expansão do crédito hipotecário em Diamantina (MG) entre 1860-64 e 1871-75.

Os jornais dessa época também retrataram o uso cotidiano da hipoteca em diferentes transações, principalmente urbanas. Verificam-se diversos anúncios de oferta e demanda de empréstimos por meio da hipoteca garantida por bens, muitas vezes “livres” de qualquer ônus. O jornal publicava a resposta à demanda ou oferta num outro dia, informando ao interessado para procurar determinado endereço ou mesmo o escritório da publicação.⁶ O papel do impresso pareceu ser de facilitar o encontro das partes interessadas, tornando um intermediário importante para o negócio. Também se publicava a cobrança, a restrição à venda de bens ou anulação de hipoteca.⁷

Diversos bens foram oferecidos regularmente como garantias, principalmente bens de raiz, mas também escravos.⁸ Observamos a ocorrência de anúncios de empréstimos com colateral de embarcações de risco marítimo, como de uma galera com casco, quilhas e aparelhas demandando 21,6 contos de réis.⁹ Por fim, o próprio governo emprestava mediante hipoteca a empresas, como a uma fábrica de tecidos de algodão ou a da Ponta da Areia.¹⁰ Os valores dos colaterais superavam o do empréstimo, em geral pelo dobro, mas algumas vezes se anunciava ser ainda maior, o que deveria facilitar a obtenção do financiamento.

O próprio Jornal do Comércio informava o custo do registro da escritura de hipoteca em três mil réis (5 de março de 1855, p. 1). O custo não pareceu restringir grande parte dos negócios, apenas os de menores valores. Em certos casos, a propaganda de facilidade para obter um financiamento impressiona:

Dá-se dinheiro sobre com prêmio razoável, dinheiro de particular, com todo o segredo, resgata-se outros que paguem maior prêmio para reduzir a menos, e se obriga a preparar quaisquer papéis, tendo só o

⁵ Carlos Eduardo Rovaron verificou a existência de diversas hipotecas de escravos e imóveis até mesmo antes de 1846 para Caldas (MG), a partir dos livros índices dos Cartórios de Notas (2014, p. 373-374). O número de hipotecas dessa localidade não apresenta expansão depois do estabelecimento do Registro Geral de hipotecas de 1846 ou mesmo a reforma hipotecária de 1864.

⁶ Como declara o anúncio resposta de 20 de abril de 1855: “A pessoa que anunciou no Jornal n. 107 precisar de 4:500\$ garantindo com hipoteca, pode procurar na rua dos Ourives n. 15 para tratar.” (Jornal do Comércio, p. 4). Há pedidos de empréstimos em que não se aceita hipoteca e se pede discrição: “não se dá hipoteca, nem endossante a letra, isto por ser pessoa estabelecida nesta corte; quem os tiver deixe carta neste escritório [da Folha/RLM] com as iniciais A.B.C.D.” (Jornal do Comércio, 9 de maio de 1855, p. 4)

⁷ Há um caso de uma hipoteca de uma propriedade com loja e armazém a negociantes ingleses em 1848 que foi publicada a sua baixa no ano seguinte pelo tabelião (cf. O Cearense, 12 de fevereiro de 1849, p.4). Ainda no Ceará, num contestado publicou-se a dívida hipotecária de uma pessoa no valor de pouco mais de 4 contos a juros de 2% ao mês em 1855 (Idem, 11 de novembro de 1859, p. 4).

⁸ Há a publicação de anúncio de venda de cativos para pagar dívida: “Grande e importante leilão de 43 escravos, para pagamento de hipoteca.” (Jornal do Comércio, 26 de janeiro de 1859, p. 3).

⁹ Jornal do Comércio, 21 de julho de 1855, p. 3. No Boletim do Expediente do Governo: Ministério do Império há um relato de hipoteca dos vapores da Companhia Pernambucana Costeira a Vapor em 1861 (Edição 27, p. 6).

¹⁰ Ver, respectivamente, Jornal do Comércio, 13 de agosto de 1855, p.1 e de 11 de julho de 1857, p. 2.

pretendente de ir assinar e receber” (Jornal do Comércio, 16 de fevereiro de 1855, p. 4).

A hipoteca poderia ser para descontar letras, ordenados, pensões, monte pio, aluguel de escravos etc.¹¹ Por outro lado, a hipoteca financiava a aquisição de imóvel quando da sua venda, sendo anunciada essa possibilidade. Nessa época, um texto anônimo relatou a dimensão dos negócios na área fluminense: “*O registro das hipotecas atesta o emprego de mais de trinta mil contos confiados a garantia da hipoteca, só na província do Rio de Janeiro.*” (Jornal do Comércio, 25 de outubro de 1857, p. 2). Desse modo, o crédito hipotecário mostrava-se bastante usual no cotidiano da praça carioca.

A criação do registro hipotecário de 1846 levou à instituição de ofícios específicos para essa finalidade ao longo do território. De acordo com o relatório do Ministério da Justiça de 1855 existiam sessenta e oito em diferentes províncias (1856, p. A-B-110).¹² Paranaguá reuniu dados agregados de 151 cartórios de registro ao longo do território brasileiro, como justificou: “Julguei conveniente verificar o estado atual da nossa dívida hipotecária, coligindo os dados que se acham resumidos no quadro que vai anexo” (1860a, p. 6). Esse anexo compreendeu a dívida hipotecária, registrada em diversas comarcas do Império de acordo com o bem dado em garantia, contraída durante 1855 e 1859 (cf. PARANAGUÁ, 1860a, p. 29-31).¹³ Esses informes ajudaram a embasar as discussões da reforma hipotecária em debate naquela época.

Segundo as informações de Paranaguá referentes a 1855-59 realizaram-se 8.312 hipotecas nas comarcas brasileiras. Desse total a grande maioria das transações foi de valores superiores a dois contos de réis (60,8%), perfazendo uma média de pouco mais de oito contos de réis. Assim, as quantias negociadas concentraram-se em valores bastante elevados para as transações, representando a possibilidade de compra de vários escravos naquele momento.

Os montantes negociados somaram quase 68 mil contos de réis, dos quais quatro décimos foram de hipotecas de propriedades rurais (40,3%). Por outro lado, as hipotecas de prédios urbanos perfizeram 35,1% dos valores e as de bens móveis e semoventes 24,7%. O financiamento urbano mostrou-se bastante relevante, apesar de o país ser caracterizado como uma economia agrária naquela época. Assim, as reclamações da lavoura sobre a escassez de financiamento parecem ter fundamento.

O próprio Paranaguá chamou a atenção para o incremento das dívidas sem as remissões correspondentes, apontando para um aumento da insolvência dos devedores, apesar da qualidade mais precária da informação da baixa da hipoteca.¹⁴ De outro lado, o ministro informava as taxas de juros elevadas dos empréstimos:

O juro de 1,5% ao mês, ou 18% ao ano pode ser tomado como o termo médio do juro usual destes contratos, cuja maior quantidade oscila entre 12 e 24% ao ano. Há entretanto escrituras, e de não pequeno valor, que estipulam o juro de 4 a 5% ao mês, e outras um imediatamente inferior. (1860b, p. 122).

¹¹ No anúncio de 3 de maio de 1855 do Jornal do Comércio: “*faz toda espécie de negócio menos joias; tem sempre dinheiro para hipoteca de prédios a 1%*” (p. 4). O Tesouro provincial também se utilizava do instrumento da hipoteca para garantir o recebimento, ver Relatório do Presidente da Província da Bahia de 1859 (BARRETO, 1859, p. 16).

¹² Não havia a informação para Espírito Santo e Maranhão, mas todas as demais detinham ofícios.

¹³ Não foi possível ao autor separar por ano as informações.

¹⁴ No anexo o próprio ministro declarou que a cifra das remissões “não poderá servir de regra nem de base a cálculo algum; por isso que, segundo informam os próprios tabeliões das hipotecas, muitos devedores deixam de dar baixa nas respectivas escrituras de hipoteca, mesmo depois de haverem remido os seus débitos, contentando-se geralmente com um recibo dos credores hipotecários.” (1860b, p. 122).

Se considerar por comarca os três tipos de bem dado como colateral, pode-se ter uma visão das diferenças entre as garantias, principalmente para o agrupamento mais heterogêneo “Demais bens, móveis e semoventes”. Quando se relacionam os valores das hipotecas de acordo com seus três tipos, verifica-se que as hipotecas rurais não se correlacionaram com as demais (0,23 e 0,31). Entretanto, as hipotecas urbanas e de móveis e semoventes revelaram uma correlação expressiva (0,88). Assim, as comarcas com maiores valores de propriedades rurais hipotecadas não detinham proporcionalmente grandes montantes dos demais tipos. As hipotecas urbanas e de semoventes variavam numa proporção próxima pelas comarcas. Uma possibilidade é de que os bens móveis e semoventes dados em garantia das hipotecas concentrassem bens diversos fortemente relacionados à economia urbana.¹⁵ Destarte, essa associação de bens diversos e de raiz urbanos reforçou ideia de um menor fornecimento de crédito para a agricultura, em relação à importância desse setor na economia.

Um grande número de províncias transacionava hipotecas em valores bastante reduzidos. Como pode ser observado na Tabela 1, dez delas mantinham menos de um ponto porcentual do total. Quinze das vinte e uma províncias alcançavam menos de quatro pontos percentuais. As mais representativas em termos dos valores eram a província do Rio de Janeiro e o Município Neutro da Corte, somando mais da metade do valor total negociado (57,1%). As áreas cafeeiras e açucareiras elevaram as transações fluminenses, pois quase todas as comarcas transacionaram mais de mil contos de réis.¹⁶ O grande centro cafeeiro de Vassouras realizou maiores valores do que a capital da província: Niterói. Assim, no interior agrícola fluminense foram efetuadas transações elevadas para a época. Por fim, a capital do país reunia um conjunto muito expressivo de transações garantidas principalmente por prédios urbanos e diversos bens.

Tabela 1

Distribuição dos valores registrados por província (1855-1859)

| Províncias | Valores totais | % | % Rurais/Total |
|---------------------|----------------|-------|----------------|
| Amazonas | 65.842.052 | 0,10 | 4,70 |
| Pará | 1.176.618.112 | 1,74 | 24,20 |
| Maranhão | 1.139.972.722 | 1,68 | 35,90 |
| Piauí | 201.452.471 | 0,30 | 35,70 |
| Ceará | 674.958.092 | 1,00 | 65,90 |
| Rio Grande do Norte | 148.368.654 | 0,22 | 56,10 |
| Paraíba | 437.966.283 | 0,65 | 42,30 |
| Pernambuco | 2.394.169.473 | 3,53 | 38,10 |
| Alagoas | 364.441.427 | 0,54 | 39,30 |
| Sergipe | 792.592.486 | 1,17 | 51,00 |
| Bahia | 5.911.740.734 | 8,72 | 39,90 |
| Espírito Santo | 371.079.146 | 0,55 | 54,70 |
| Rio de Janeiro | 21.523.375.715 | 31,74 | 63,00 |
| Município neutro | 17.196.411.884 | 25,36 | 5,30 |
| São Paulo | 5.169.241.265 | 7,62 | 63,80 |
| Paraná | 345.932.457 | 0,51 | 35,10 |
| Santa Catarina | 364.822.405 | 0,54 | 45,40 |
| Rio Grande do Sul | 4.678.735.348 | 6,90 | 26,80 |
| Minas Gerais | 4.725.421.554 | 6,97 | 52,70 |

¹⁵ Uma possibilidade era de que incluíssem as denominadas hipotecas comerciais do Tribunal do Comércio. Essas foram eliminadas pela reforma hipotecária.

¹⁶ A única exceção foi Itaboraí, com 450 contos.

| | | | |
|--------------|-----------------------|---------------|--------------|
| Goiás | 70.523.829 | 0,10 | 4,70 |
| Mato Grosso | 114.274.409 | 0,17 | 6,50 |
| TOTAL | 67.802.098.466 | 100,00 | 40,30 |

Fonte: PARANAGUÁ (1860b).

No restante do Sudeste, observa-se a relevância do café para os valores hipotecados. As comarcas mais ativas nos montantes de hipotecas para Minas Gerais foram Paraibuna (atualmente Juiz de Fora) e Pomba na Zona da Mata, somando mais de mil contos cada. Ainda nessa região mineira, Muriaé transacionou pouco mais de 800 contos. Em São Paulo, apenas Campinas detinha mais de mil contos, mas Bananal, Mogi Mirim e Guaratinguetá atingiram quantias entre 500 e 800 contos. Na Bahia destacou-se não apenas a capital Salvador, mas diversas comarcas do Recôncavo, principalmente Santo Amaro com mais de mil contos e Cachoeira com pouco mais de quinhentos. Por fim, o Rio Grande do Sul distinguiu-se pela economia urbana e mercantil mais litorânea de Rio Grande e da capital, totalizando mais de mil contos cada. No interior gaúcho, Rio Pardo destacou-se com pouco mais de 800 contos.

A presença das hipotecas de imóveis rurais não foi expressiva apenas para o Município Neutro, mas também para o conjunto das províncias do Norte, Centro Oeste e Rio Grande do Sul, apontando o reduzido emprego desse instrumento nas áreas dos produtos da floresta Amazônia e de pecuária. De outro lado, as maiores participações dos rurais ocorreram para Ceará, São Paulo e Rio de Janeiro, marcados por economias agrícolas mais expressivas, como o algodão e o café¹⁷. No conjunto das capitais das províncias, verificamos uma participação de 18,7% do total das hipotecas, sendo maior para as garantidas por propriedades urbanas (33,0% dessa soma).

A elevada desigualdade dos valores entre as comarcas pode ser mais bem avaliada por meio do coeficiente de variação, que atingiu 3,33 para os valores totais. Para as hipotecas rurais a desigualdade revelou-se menor 2,26 e, ao contrário, para as urbanas alcançou um coeficiente mais elevado: 5,92. De outro lado, o valor médio por comarca revelou-se bastante reduzido, alcançando apenas 450 contos de réis no quinquênio. Tal quantia não possibilitou uma média anual de cem contos de réis por comarca. Por fim, o número médio anual de hipotecas por comarca foi de apenas onze. Contudo, poucas comarcas e províncias respondiam por grande parcela das hipotecas.

Ainda é possível informar a cobertura dos informes de 1855-59, que compreenderam 150 comarcas de todas as províncias do Império. Se se utilizar a relação de comarcas apresentada por Cândido Mendes em seu Atlas de 1868, verifica-se que existiam pouco mais de duas centenas de comarcas no Império.¹⁸ Desse modo, pouco mais de dois terços das comarcas informaram hipotecas registradas no quinquênio (71,4%). Esse primeiro resultado permite concluir que havia uma razoável cobertura do território brasileiro naquela época.¹⁹ Por outro lado, se se utilizar o recenseamento de 1872/74 como base de comparação, nota-se que as comarcas com registro de hipotecas representaram a maioria da população brasileira e principalmente escrava (76,3% e 82,1%). A correlação entre os valores hipotecados e o número de habitantes das comarcas foi expressiva, 0,59, tanto para o conjunto da população como para os cativos.

¹⁷ A comarca de Fortaleza manteve uma parcela mais expressiva de garantias rurais dos empréstimos do que urbanas. Algumas capitais mantinham esta característica como Natal, Curitiba e Vitória. O centro urbano ainda não havia se destacado em relação à totalidade da comarca.

¹⁸ Ver Almeida (2000).

¹⁹ A única capital para a qual não há dados foi a de Minas Gerais. A falta de comarcas foi maior para as províncias de Goiás (30,0%), Mato Grosso (50,0%), Piauí (54,6%), Pará (55,6%) e Pernambuco (57,9%).

O grau de distribuição das hipotecas de acordo com a população não era homogêneo pelo território. Se na capital do Império detinham-se pouco mais de 62 mil réis em hipotecas per capita, em Recife e Juiz de fora os valores eram muito menores de pouco mais de 11 mil. Por fim, em Belém e São Paulo esses valores mostraram-se ainda menores de 7 mil e 5 mil, respectivamente. Assim, os resultados apontam para uma difusão significativa das hipotecas ao longo das comarcas e províncias brasileiras, mas uma desigualdade expressiva entre as regiões. Além da distinção no espaço, os valores hipotecados em 1855-59 precisam ser comparados com os posteriores a 1864, a fim de analisar o possível crescimento entre os dois momentos, como se fará a seguir.

Exercício comparativo das hipotecas antes e depois de 1864

A reforma hipotecária de 1864 foi uma tentativa de facilitar o desenvolvimento desse mercado, melhorando a publicidade e a especificidade. Infelizmente, não foi localizada nenhuma informação abrangente para a totalidade do território brasileiro logo após a reforma. Os jornais continuavam a ser um meio para facilitar o encontro de tomadores e emprestadores de recursos.

Alguns estudiosos conseguiram levantar dados para algumas comarcas e, desse modo, pode-se tentar comparar com as informações anteriores a 1864 para os mesmos espaços.²⁰ Para realizar esse cotejo foram deflacionados os valores posteriores para 1855-59, pois houve emissão monetária expressiva e inflação durante a Guerra do Paraguai (1864-1870).²¹ Na Tabela 2, são apresentados os resultados das comarcas e do Brasil para os quais se produziram informações comparáveis, destacando o período da informação posterior, valor deflacionado para 1855-59 e a variação real entre os dois períodos. A comparação realizada deve ser entendida como um exercício que pode apontar tendências, porém atentos a diversas questões que dificultam o cotejamento, como será apontado a seguir.

Tabela 2

Valores hipotecados em 1855-59 e posteriormente
(em contos de réis de 1855-59)

| Comarcas | Valor de 1855-59 | Período | Valor em 1855-59 | Variação real(em%) |
|----------|------------------|---------|------------------|--------------------|
| Campinas | 1.092,65 | 1865-69 | 1.798,28 | 64,58 i |

²⁰ A informação da capital do Império/União e do Brasil foi obtida do Anuário Estatístico do Brasil (DGE, 1917, p. 169-170). Agradeço a Anderson Pires (2009), Maria Alice Rosa Ribeiro & Maria Aparecida Alvim Camargo Penteado (2018) e Leonardo Milanez de Lima Leandro (2017) as informações sobre Juiz de Fora, Campinas, Belém e Recife, respectivamente. Por fim, o dado de Vassouras originou-se da pesquisa de Joseph Sweigart (1980, p. 147).

²¹ Foi utilizado o índice de preços internos construído do Goldsmith com base em índices de outros autores: Leff, Buescu, Lobo, Onody e Vieira (1986, p. 30-31 e p. 91).

| | | | | |
|---------------|------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Guaratinguetá | 516,00 | 1865-69 | 779,93 | 51,20 |
| Juiz de Fora | 446,00 | 1865-69 | 1.170,58 | 162,46 ii |
| Recife | 1.295,43 | 1865-69 | 2.300,37 | 77,60 v |
| São Paulo | 275,50 | 1865-69 | 1.210,58 | 244,80 |
| Belém | 926,49 | 1870-74 | 2.500,95 | 169,90 |
| Diamantina | 113,46 | 1871-75 | 246,69 | 117,43 iv |
| Vassouras | 4.003,88 | 1873-84 | 1.305,25 | -67,40 iii |
| Capital | 17.196,41 | 1890-94 | 102.458,30 | 495,80 iii |
| Capital | 17.196,41 | 1905-09 | 58.990,37 | 343,04 iii |
| Brasil | 67.802,10 | 1909 | 276.584,39 | 307,50 iii |

i Dados de Campinas foram publicados por Maria Alice Rosa Ribeiro e Maria Aparecida Alvim de Camargo Penteado (2018, p. 5).

ii Dados de Juiz de Fora foram publicados por Anderson Pires (2009). A comarca de Paraibuna detinha 1.249 contos de hipotecas em 1855-59, abrangendo provavelmente Barbacena e Rio Preto.

iii Valores transformados em dados médios quinquenais a partir do período da informação original.

iv Dados de Diamantina foram publicados por Marcos Lobato Martins (2016, p. 21). O período de referência das informações de Diamantina foi de 1860-64.

v Dados de Recife foram publicados por Leonardo Leonardo Milanez de Lima Leandro (2017).

A partir dessa literatura já publicada conseguem-se informes para cinco municípios logo depois do início do novo registro hipotecário e três para um período um pouco posterior. As comarcas apresentaram uma variação bastante ampla, revelando não apenas o efeito da reforma hipotecária, mas também do dinamismo da economia local. Os casos de São Paulo e Belém apontam para um expressivo crescimento real, em grande parte derivado do *boom* econômico e urbano vivenciado por essas áreas naquela década de 1860. São Paulo apresentou um dos dois menores valores hipotecados em 1855-59 das comarcas consideradas na Tabela 2, porém a maior variação, decorrente de uma rápida expansão do município e da economia da província. Outro movimento notório da capital paulista e da paraense foi a da crescente urbanização nessa época, já que a parcela dos valores de hipotecas rurais diminuiu de 20,8% e 24,2% em 1855-59 para 16,7% em 1865-69 e 20,1% em 1870-74, respectivamente.

Juiz de Fora apresenta uma variação próxima a Belém, demonstrando um dinamismo expressivo reflexo do crescimento de sua economia numa época de expansão do café na comarca. De outro lado, as áreas cafeeiras mais antigas demonstram uma retração ou um pequeno aumento real. Vassouras apresentou um grande valor hipotecado em 1855-59, superando todas as demais comarcas. Contudo, houve um declínio expressivo desse município do vale do Paraíba fluminense, decorrente das informações de um período posterior e o maior efeito da derrocada do café no município. Apesar de valores expressivos em 1855-59, também se observou, para Guaratinguetá e Campinas, um dinamismo mais incipiente posteriormente, pois já eram comarcas com economia mais desenvolvidas. Por fim, Diamantina cresceu substancialmente seus valores negociados, pois o período inicial era o de menor valor negociado entre todas as comarcas.

Recife detinha um valor hipotecado superior a São Paulo, Juiz de Fora e Belém em 1855-59, porém apontou também um crescimento menor do que essas comarcas ainda que significativo. Provavelmente, tal crescimento não decorreu tão-somente da economia açucareira pernambucana, mas da expansão urbana e mercantil da cidade. Cabe notar que a participação das hipotecas rurais nos valores hipotecados aumentou

entre 1855-59 e 1865-69 de 24,8% para 30,9% para a capital pernambucana. Apesar da retração dos montantes de Vassouras, podemos notar uma expansão do crédito hipotecário do período anterior para o posterior a nova legislação de 1864-65, considerando a quase totalidade das comarcas em estudo. Precisamos entender se há outros fatores a explicar tal variação. Desse modo, o dinamismo econômico das regiões pode ser o fator preponderante para os resultados alcançados, porém podemos tentar isolar os efeitos.

Para Belém e Recife pode-se utilizar o crescimento das exportações pelo seu respectivo porto como uma *proxy* da expansão econômica da comarca. Esse procedimento permite tentar separar o efeito da mudança institucional da reforma hipotecária e o da economia.²² A primeira apresentou uma elevação real de 169,9% dos valores hipotecados entre 1855-59 e 1870-74, porém, as exportações paraenses cresceram 129,1% entre 1854-55 e 1869-74. Nesse caso e apesar de outros fatores poderem explicar essa variação distinta, há um indicativo, grosso modo, de que a expansão do crédito hipotecário foi um pouco superior à econômica, evidenciando possivelmente um ganho em termos da mudança institucional.

No caso da segunda, as exportações pernambucanas apresentaram uma expansão real de 70,7% entre 1854-55 e 1869-71, impulsionadas pelo *boom* das exportações de algodão com a Guerra Civil norte-americana. Entretanto, o crescimento dos valores hipotecados de Recife foi de 77,6% entre 1855-59 e 1865-69.²³ Não obstante uma certa superestimação das exportações, parece ocorrer nessa comarca uma maior proximidade entre as duas dinâmicas, o que poderia ser atribuído a outros fatores foi relativamente pequeno, como as reformas institucionais da década de 1860.

A capital do Império e depois da União só dispõe de informes regulares a partir de 1890.²⁴ Utilizou-se o primeiro quinquênio desses dados (1890-94) como comparativo, apesar da grande diferença temporal entre os dados. O crescimento real demonstrou-se extraordinário de quase cinco vezes em trinta e cinco anos. Além do dinamismo econômico e urbano expressivo da capital, o período escolhido foi exatamente o do Encilhamento de febril movimento monetário e financeiro. Lançou-se mão das informações das exportações brasileiras como mais representativas para tentar estimar o dinamismo econômico da capital, já que o porto do Rio era o principal. As exportações brasileiras cresceram 103,8% entre 1855-59 e 1890-94, porém a elevação dos valores hipotecários em idêntico período chegou a 495,8%. Dessa forma, as transformações institucionais da reforma de 1864 e posteriores demonstraram um impacto maior do que o das exportações, como a dos bancos de crédito real, a carteira hipotecária do Banco do Brasil e mesmo o próprio Encilhamento.

A informação mais abrangente para a totalidade do país está disponível apenas para 1909 com o Anuário Estatístico do Brasil, retomando depois a partir de 1913. Para o primeiro ano o número total de hipotecas chegou a pouco mais de dez mil e os valores negociados foram de 160 mil contos de réis. Se se transformar em quinquenal essa

²² Não foram localizados informes das exportações por província para os mesmos anos das hipotecas, procurando utilizar o mais próximo disponível. Assume-se que as capitais eram os principais portos dessas duas províncias em questão.

²³ A existência de informação limitou a comparação das exportações aos anos de 1854-55 e 1869-71, o que seria um período um pouco maior do que o das hipotecas. Se tivesse havido uma tendência de expansão das exportações, haveria certa superestimação do crescimento com mais anos sendo considerados.

²⁴ Joseph Ryan Jr. Ele atribuiu esse crescimento ao aumento da presença bancária nessas operações e também a reforma hipotecária de 1864.

informação, poder-se-á tentar comparar com os de 1855-59.²⁵ Desse modo, o número de hipotecas cresceu expressivamente entre os dois períodos, como visto na Tabela 2. Se se comparar com as exportações, observar-se-á uma expansão real delas de 277,6% contra 307,5% das hipotecas. Desse modo, só se poderá atribuir um ganho pequeno decorrente das mudanças institucionais de 1864 em diante para o conjunto do país.

Uma ressalva deve ser feita sobre esse exercício comparativo com as exportações, pois pode se esperar que variáveis financeiras cresçam mais do que as econômicas num período de expansão monetária e bancária. Para avaliar essa possibilidade foi realizado outro procedimento de cotejamento, utilizando o meio de pagamento M2.²⁶ Desse modo, será possível verificar o comportamento relativo a outra variável monetária e financeira. O crescimento real do estoque de moeda foi de 338,2% de 1855-59 a 1890-94 e de 415,2% de 1855-59 a 1909. O primeiro foi ainda inferior à expansão hipotecária da capital do país, revelando que o efeito monetário e financeiro do Encilhamento não parece ser suficiente para explicar a elevação. Há uma possibilidade de ganhos institucionais específicos do mercado hipotecário nesse período de 1855-59 a 1890-94.²⁷

Já para o conjunto brasileiro de 1909 a elevação das hipotecas foi menor do que a dos meios de pagamentos. Tal resultado indica alguma reversão dos avanços produzidos pelas mudanças institucionais ocorridas anteriormente. Uma possibilidade seria a crise do Banco da República do Brasil e a retração dos bancos de crédito real, os quais passaram por grandes dificuldades na virada do século XIX para o XX. Como esses bancos eram instituições muito atuantes no mercado hipotecário, a saída delas, como ofertantes de crédito, repercutiu para todo o mercado, principalmente para o hipotecário.

Ainda se pode analisar a distribuição das hipotecas pelas regiões entre 1855-59 e 1909. O Sudeste manteve quase três quartos do total e a região Norte cresceu sua parcela para 6,6%, revelando essa última região o maior dinamismo por conta do apogeu da borracha. Contudo, a província fluminense reduziu expressivamente seus valores em 1909 (2,9%) e, em contrapartida, São Paulo aumentou para 47,3%. Duas áreas com preeminência cafeeira, mas dinamismos muito distintos. Largas áreas paulistas eram mobilizadas para produzir café em relação ao pequeno espaço de expansão ao norte da província fluminense. A participação das capitais elevou-se expressivamente a 43,7% do total, salientando o dinamismo da economia urbana em diferentes partes do país. A Bahia e Rio Grande do Sul mantiveram participações próximas em 1855-59 e em 1909 (8,1% e 6,0%), porém Pernambuco e Minas Gerais reduziram mais significativamente suas parcelas (2,6% e 4,8%, respectivamente). Assim, São Paulo e as outras capitais tenderam a concentrar cada vez mais as hipotecas nesse período.

²⁵ Se o informe de 1855-59 não apresentava dados para dezenas de comarcas, até mesmo da capital de Minas Gerais, não se dispõe da descrição detalhada por comarca para 1909, apenas que a única capital de Estado não considerada foi Fortaleza. Não se sabe se a falta de informação para a maioria das comarcas deriva da não realização de hipoteca ou da não informação das transações. Contudo, pode-se aceitar a existência de transações hipotecárias para as duas capitais mencionadas acima em ambos momentos, que evidenciam a lacuna de dados dos dois informes.

²⁶ Esses dados foram extraídos de Peláez e Suzigan (1981, p. 396-404), mas estão também disponíveis no site Ipeadata. M2 é a soma de papel moeda em poder do público, depósitos a vista e a prazo.

²⁷ Como a capital do país é mais dinâmica do que o restante do território brasileiro, pode-se supor que utilizar o estoque de moeda do país gere uma superestimação dos ganhos institucionais. Contudo, a circulação monetária concentrou-se fortemente nos grandes centros, dos quais a praça carioca era o principal.

Uma análise qualitativa do efeito da reforma hipotecária pode ser realizada por meio das execuções a partir dos jornais. Não localizamos muitos casos para ter uma ideia mais clara da sua evolução ao longo do tempo, porém as referências tornaram-se mais comuns após a reforma. A maior parte das execuções levantadas tratava de transações urbanas em diferentes partes do país, compreendendo letras, casas e prédios, como nos casos da Paraíba (1869), Belém de (1874), Campinas (1875), Rio de Janeiro (1877) e Recife (1878).²⁸ Entretanto, houve um edital de praça de ação de execução hipotecária para uma fazenda em Pirai de 160 alqueires de terras e 183,5 mil pés de café e 87 escravos e outro para uma propriedade em Resende com 227 mil pés de café e 12 escravos.²⁹ Isto aponta para outras consequências da reforma que não apenas com relação aos valores hipotecados, mas para a cobrança da dívida. Por fim, os empréstimos do principal banco brasileiro podem ajudar a entender a dinâmica das hipotecas nessa segunda metade do século XIX.

Carteira hipotecária do Banco do Brasil

Ao que tudo indica, o Banco do Brasil não realizou hipoteca nos primeiros anos de funcionamento na década de 1850 e início da seguinte.³⁰ Como vimos, o Banco Rural e Hipotecário do Rio de Janeiro já realizava empréstimos dessa forma nos anos 1850, mantendo esse tipo de operação nas décadas seguintes, apesar de montantes mais modestos. Apesar das casas comerciais envolvidas na crise de 1864 realizarem poucos empréstimos hipotecários, o governo tentou incentivar esses financiamentos por meio de uma nova legislação específica desse ano e o início da Guerra do Paraguai no ano seguinte.³¹ O principal banco do país passou a ser incentivado a fazer hipotecas, em contrapartida a uma menor retirada de suas notas em circulação. Houve uma reforma do papel e dos estatutos do Banco do Brasil, que se abriu ao financiamento para a lavoura. O Banco do Brasil criou a carteira hipotecária em 1867, constituindo um fundo de 35 mil contos de réis, formado principalmente a partir de letras descontadas e caucionadas pelo Banco (cf. PELÁEZ; SUZIGAN, 1981, p. 115-117). O regulamento da carteira aprovado em julho de 1867 afirmava que os empréstimos se restringiriam à região da Corte e à província do Rio de Janeiro, abrangendo os municípios limítrofes das provinciais vizinhas.³² Ademais, os prazos poderiam chegar, no caso de empréstimos

²⁸ O Publicador de 26 de outubro de 1869, p. 2; Gazeta de Campinas de 26 de setembro de 1875, p. 3; Jornal do Pará de 9 de março de 1877, p. 3; Jornal do Comércio de 17 de abril de 1877, p. 3 e de 3 de novembro de 1877, p. 3, e Diário de Pernambuco de 1 de dezembro de 1873, p. 4.

²⁹ Diário do Rio de Janeiro de 9 de março de 1876, p. 3, e Jornal do Comércio de 21 de abril de 1879, p. 3.

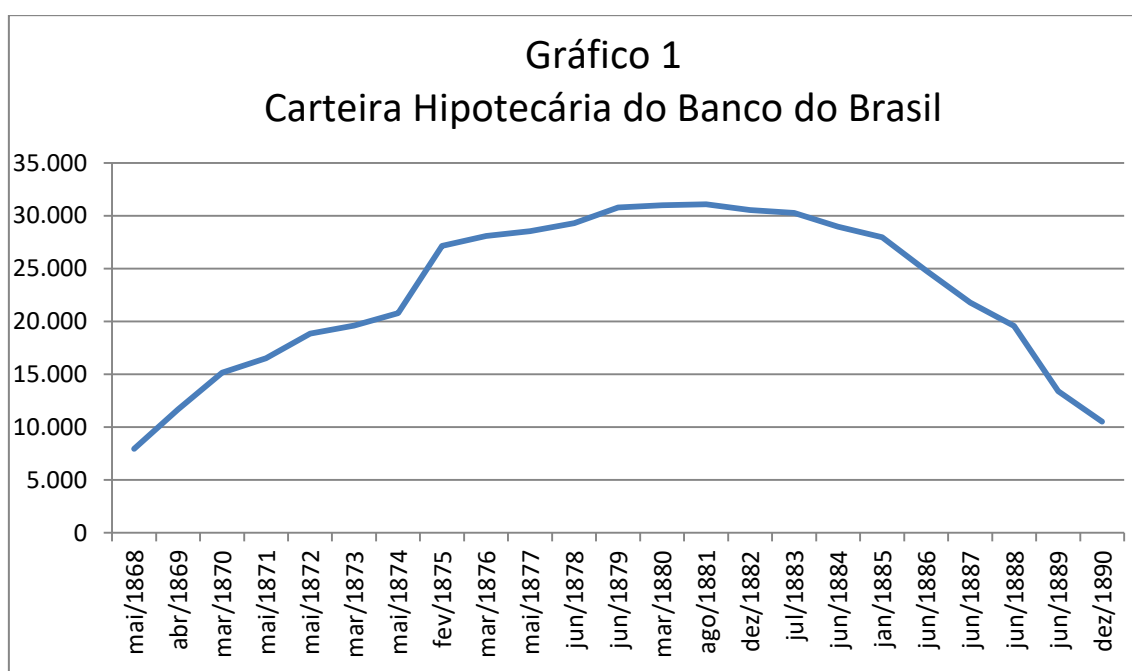
³⁰ André Villela reporta um pedido de empréstimos hipotecário da Vergueiro & Cia no valor de 2.200 contos de réis em 1865, que não foi aceito pelo Banco do Brasil (1999, p. 202). Esse caso ilustra a pressão dos fazendeiros por financiamentos do banco. Thiago Gambi também corrobora tal afirmação até 1866 (2010, p. 188). Os anúncios do Banco do Brasil no Jornal do Comércio também não ofereciam essa operação. Por fim, os balanços do banco também não indicam a operação por meio de hipotecas nesse período inicial da instituição.

³¹ Ver Relatório da comissão de encarregada pelo governo Imperial (1865). A casa Montenegro, Lima & Cia não realizava hipotecas e a Oliveira & Belo uma pequena proporção dos ativos – 130 contos de réis. A principal casa bancária falida Antonio José Alves Souto & Cia detinha 2.406 contos, porém muitas dívidas ultrapassavam as garantias (1865, p. 68). O parecer de R. Stendel aponta para o emprego maior do crédito pessoal dos fazendeiros do que a hipoteca de bens rurais, em função da legislação hipotecária.

³² Decreto 3.912 de 22 de julho de 1867. Ver também Piñeiro (2007).

de longo prazo, de 10 a 30 anos. Por fim, ela começou a operar em agosto de 1867 somente por meio de hipoteca ou penhor.

Já em seu primeiro ano funcionamento, o banco realizou financiamentos agrícolas no montante extraordinário de pouco mais de oito mil contos, como informa o balanço do final do primeiro semestre de 1868 (cf. PIÑEIRO, 2007, p. 52). Tal valor superou largamente a soma dos empréstimos dos anos 1850 dos bancos mencionados na primeira seção. Uma hipótese para a rápida expansão é de que os intermediários dos fazendeiros tenham repassado os títulos para o banco (ver Schulz, 1996).³³ O crescimento da carteira do Banco do Brasil continuou nos anos seguintes como pode ser observado no Gráfico 1, atingindo, um ano mais tarde, mais de dez mil contos e, ao final de 1869, um total de 15.380 contos.³⁴ A província do Rio de Janeiro mantinha a maior parcela da carteira, chegando a cerca de doze mil contos em 1872.³⁵ Destarte, cerca de cinco anos depois de criada a carteira alcançava quase vinte mil contos de réis em junho de 1872.



Fonte: Balanços publicados pelo banco em diversos jornais, Almanques e Relatórios do Ministério da Fazenda.

Até 30 de junho de 1872, realizaram-se 364 empréstimos hipotecários, totalizando 27 mil contos, porém 307 ativos somando 19,7 mil contos. Desse último

³³ A comissão de fazenda do Senado afirmou em 1873 sobre a carteira do banco: “*não só salvou a difícil situação em que se achava aquele estabelecimento, habilitando-o a fazer diretamente empréstimos aos lavradores, por meio de conversões hipotecárias que substituíssem as firmas falidas e insolventes dos comerciantes endossantes das letras da lavoura; mas também evitou a liquidação forçada de numerosos estabelecimentos agrícolas que necessariamente seriam arrastados de chofre à hasta pública, com grave prejuízo para ao banco, a indústria e o comércio.*” (Diário do Rio de Janeiro, 26 de julho de 1873, p. 2).

³⁴ Ver Diário do Rio de Janeiro, 8 de julho de 1869, p.3, e Almanak Administrativo, Mercantil e Industrial do Rio de Janeiro de 1870, p. 221 Suplemento.

³⁵ O fechamento das Caixas Filiais em diferentes províncias também dificultou a realização de hipotecas nessas áreas. No Balanço de 1866, elas eram em Ouro Preto, São Paulo, Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Sul, Pará e Maranhão (cf. Diário do Rio de Janeiro, 1 de agosto de 1866, p. 3). Já no início dos anos 1870, a única caixa filial era a de São Paulo, de acordo com o Almanak Administrativo, Mercantil e Industrial do Rio de 1871 (p. 157).

total, 39 eram hipotecas urbanas sobre 254 prédios, somando pouco mais de três mil contos de réis, ou seja 23,5% do montante total das hipotecas do banco.³⁶ As demandas pelos empréstimos hipotecários do banco ultrapassavam a capacidade de atendimento da carteira, gerando reclamações das províncias não atendidas e mesmo dos agricultores em geral. Embora não tenhamos encontrado qualquer anúncio do Banco do Brasil de suas operações hipotecárias por meio dos jornais, o crescimento desses financiamentos produziu a necessidade de cobrança, execução, arrematação e venda de propriedades agrícolas. A partir de 1868 notamos diversos casos de arrematação e venda de fazendas por parte do banco, como em Barra Mansa, Vassouras, Bananal, Rio Claro e Paraíba do Sul.³⁷ Os títulos em liquidação representavam os atrasados dos pagamentos dos empréstimos no valor 3.146 contos (17,2% das hipotecas) em junho de 1873. Uma parcela significativa dos recursos da carteira encontrava-se em caixa ou em títulos públicos, atingindo pouco mais de cinco mil contos. Isto demonstra certo receio do banco em emprestar e uma pressão social sobre a instituição, revelado também pela retração dos negócios da carteira apontada no Gráfico 1.

Um novo acordo entre o governo e o Banco do Brasil foi celebrado em setembro de 1873, que permitiu o lançamento de letras hipotecárias para financiar hipotecas a prazos mais longos. Além disso, o banco não teria de aceitar a adjudicação forçada. A taxa de juros estabelecida foi reduzida para 6% ao ano e a amortização de no máximo 5%. A carteira hipotecária ampliou sua aplicação à totalidade da região Sudeste e seria possível ao Paraná e Santa Catarina. Não obstante essa ampliação, a concentração na província fluminense manteve-se em 1874, pois representava 60,0% do total e as de Minas e São Paulo perfaziam 17,6% e 20,7%, respectivamente. Se as hipotecas urbanas da Corte somaram 1,46 mil contos de réis nesse ano, vários municípios alcançaram patamares próximos ou superiores em empréstimos rurais, como Valença (3,42), Vassouras (2,13), Mar de Espanha (1,57), Paraíba do Sul (1,53), São Fidelis (1,31), Leopoldina (1,29), Campinas (1,25), Cantagalo (1,20) e Juiz de Fora (0,98).³⁸ Apenas na província fluminense, os montantes alcançaram 256 hipotecas e 286 fazendas com 16.248 escravos, abrangendo pouco mais de 16 mil contos em empréstimos.³⁹

O grosso da carteira era de empréstimos rurais e durante a década de 1870 alongaram-se os prazos de financiamento após o acordo com o governo. O primeiro lançamento de letras hipotecárias no valor de dois mil contos de réis em 1875 auxiliou nessa ampliação, aumentando o capital emprestado a pouco mais de 26 mil contos ainda nesse ano.⁴⁰ Posteriormente, houve lançamento de letras em 1876 e 1878, totalizando os três lotes cerca de cinco mil contos de réis. Se em 1873, mais de nove décimos das hipotecas eram a curto prazo, pouco mais de cinco anos depois, mais de dois terços eram a longo prazo. Houve uma melhora dos atrasos de pagamento, pois os títulos em liquidação reduziram para 841 contos em 1877, perfazendo pouco menos de três pontos percentuais das hipotecas. Por fim, o banco também retraiu os recursos da carteira em caixa e em letras hipotecárias, aplicando quase totalidade da carteira.⁴¹

Na segunda metade da década de 1870, a carteira não se expandiu no mesmo ritmo. O estoque de hipotecas do banco alcançou 764 operações no valor remanescente de 31.313 em 1880. A distribuição desses empréstimos concentrava-se totalmente no

³⁶ Ver *Jornal do Comércio* (26 de julho de 1873, p. 3).

³⁷ Ver diversos exemplos no *Jornal do Comércio* (1868, edição 336), (1871, edições de 269, 306, 346 e 358) e de um prédio (1879, edição 330, p. 3).

³⁸ *Jornal do Comércio, Retrospecto Comercial de 1874*, (1875, p. 20).

³⁹ *Jornal do Comércio*, 23 de dezembro de 1874, p. 2.

⁴⁰ *Jornal do Comércio*, 29 de outubro de 1890, p. 6.

⁴¹ *Jornal do Comércio*, 6 de junho de 1877, p. 1.

Sudeste, sendo 83 no Município Neutro, 319 na província do Rio de Janeiro, 214 na de São Paulo, 136 na de Minas Gerais e doze na do Espírito Santo.⁴² Ainda metade dos valores continuava na Corte e província fluminense (50,2%), mas São Paulo perfazia quase um terço (32,1%) e Minas cerca de um sexto (16,9%).

O Banco do Brasil cessou a emissão de letras hipotecárias na terceira série em 1878, o que limitou a possibilidade de expansão. Além de passar a não aceitar escravos como garantia em 1884, a instituição resolveu liquidar em definitivo a carteira, mas respeitando os contratos vigentes e reduzindo as novas operações.⁴³ Nesse momento a carteira totalizava quase 29 mil contos de réis, principalmente de hipotecas rurais longas (86,9%). Dos 781 contratos ativos em junho de 1884, cerca da metade estavam com as prestações em dia e, em termos de valores, um pouco mais da metade do total (52,6%). Os pouco mais de setecentos empréstimos hipotecários rurais compreenderam 773 fazendas, 97 milhões de pés de café e 34,5 mil escravos.⁴⁴ A participação fluminense reduziu-se nas hipotecas rurais a 45,0% dos valores e a província paulista alcançou 36,0%, bem como a mineira a 18,4%. Acompanhando o avanço do café para outras áreas, a carteira deslocou seus financiamentos mais para o interior de Minas e São Paulo. Se no momento da concessão da hipoteca o empréstimo era, no conjunto delas, de 44,3% da avaliação dos ativos em imóveis e escravos, o saldo remanescente desses financiamentos representava quase três décimos do patrimônio dado em garantia (29,2%). Mesmo sem os escravos a avaliação dos imóveis superava o saldo devedor remanescente das hipotecas.

O banco reduziu, paulatinamente, as operações da carteira ao longo do último lustro da década de 1880, de quase 25 mil contos de réis em 1886 para apenas dez mil contos ao final de 1890.⁴⁵ Após quase vinte anos de operação, a carteira totalizava, desde o seu início até junho de 1887, 1.342 empréstimos hipotecários, somando 75.742 contos de réis (cf. VISCONDE DE TOCANTINS, 1887, p. 26). O empréstimo médio foi de mais de cinquenta contos de réis. Não obstante um montante de recursos muito expressivo mobilizado pela carteira, a parcela da população beneficiada por esses empréstimos foi bastante limitada. Ainda nesse ano a carteira hipotecária produziu um lucro ao banco de mais de mil contos de réis. Por fim, o banco já havia recebido até 1886 50 mil contos dos 75 mil emprestados, perfazendo pouco mais de dois terços do total (67,0%).⁴⁶ Esses resultados apontam para uma situação de solvência da carteira até esse momento.

A justificativa da diretoria para encerrar a carteira era o reduzido lucro, apesar dos poucos prejuízos contabilizados até 1890. Contudo, dos 391 mutuários remanescentes da carteira nesse ano menos de um quarto (22,8%) pagavam em dia nesse mesmo relatório do banco, que já possuía vinte e oito fazendas que, aos poucos, eram vendidas.⁴⁷ Provavelmente, os remanescentes da carteira compreenderam os

⁴² Correio Paulistano, 3 de agosto de 1880, p. 2.

⁴³ O banco deveria assumir uma multa sobre o resgate das notas emitidas. Depois o governo abriu mão da multa em troca de uma liquidação em dez anos da carteira. No relatório do Banco do Brasil de 1887, informava-se que “Realizaram-se no decurso do ano bancário 14 hipotecas, no valor de 536 contos por novações de contratos e para facilitar a venda de propriedades adjudicadas ao banco” (VISCONDE DE TOCANTINS, 1887, p. 25).

⁴⁴ Conforme Relatório do Ministério da Fazenda de 1884 (SARAIVA, 1885, p. 94-100).

⁴⁵ Jornal do Recife, 3 de junho de 1886, p. 2, e Jornal de Comércio, 5 de janeiro de 1890, p. 5.

⁴⁶ Conforme Relatório do Ministério da Fazenda de 1886 (SOARES DE SOUZA, 1887, p. A-G-3 a A-G-8).

⁴⁷ Jornal do Comércio, 29 de outubro de 1890, p. 6. Nesse relatório, o banco declara que vendeu nove fazendas nesse último ano.

devedores com maior dificuldade de realizar pagamentos.⁴⁸ De modo compensatório, o banco criou uma seção de crédito agrícola que recebeu parte dos recursos da hipotecária e outra metade do governo, a fim de emprestar baseado em letras descontadas, contas correntes garantidas por hipoteca, penhor agrícola ou apólices, ações etc. Por fim, havia o crédito agrícola para auxílio dos estados do Norte, recebendo também aporte da carteira hipotecária e do governo. Ao final de 1888, a seção compreendeu 13 mil contos, dos quais pouco mais de cinco mil em hipotecas. A província do Rio de Janeiro respondeu por 35,5% dos empréstimos e a de São Paulo por 39,7% do total, deixando Minas Gerais com 23,8%. Esses montantes mostraram-se pelo menos inicialmente bastante menores do que o do apogeu da carteira hipotecária.

Os bancos de crédito real criados nessa década de 1880 começaram a financiar por meio de hipotecas, utilizando as letras hipotecárias para captação dos recursos. O Banco Predial detinha quatro mil contos em hipotecas urbanas e rurais em 1881, emitindo pouco menos em letras hipotecárias.⁴⁹ De acordo com os informes de C. F. Van Delden Laërne (1885, p. 218-223) para 1883, as fazendas de café da província do Rio de Janeiro dependiam crucialmente do financiamento hipotecário do Banco do Brasil, ou seja muito mais do que as demais províncias. Para a zona de Santos a participação do Banco do Brasil era menor (62,4%), assumindo parcelas relevantes o Banco de Crédito Real de São Paulo e o Predial. Destarte, essas novas instituições ganharam mercado principalmente nas áreas de cultivo mais recentes.

Os informes de Laërne nos permitem dimensionar as garantias dos empréstimos em 1883. O Banco do Brasil mantinha, nesse momento, a hipoteca de 776 fazendas no Sudeste, que na sua maioria cultivava principalmente café, mas algumas mesclavam com outras produções como o açúcar do norte fluminense e mais diversificadas no Oeste de São Paulo. O colateral dessas propriedades envolveu quase cem milhões de pés de café e trinta e cinco mil escravos. O número médio de escravos foi de quase 45 escravos, revelando que eram grandes unidades produtoras que se beneficiavam desse crédito mais favorável. As demais duas instituições hipotecaram quase cinco milhões de pés e mais de cinco mil escravos.⁵⁰ Para elas o número médio de escravos foi muito menor do que o do Banco do Brasil, mas ainda sim um número expressivo: 20,6. Desse modo, os pequenos e médios cafeicultores possuíam poucas possibilidades de conseguir empréstimos hipotecários com essas instituições, principalmente o Banco do Brasil.

O Banco do Brasil, Banco de Crédito Real do Brasil e de São Paulo acumularam mais de dez mil contos de réis em letras em 1886, que foram direcionadas para o crédito hipotecário. Em 1889, o governo imperial num esforço para garantir apoio realizou vários acordos com diversos bancos para ampliarem empréstimos hipotecários, assumindo metade recursos a serem emprestados.⁵¹ Assim, o Banco do Brasil e, posteriormente, os de crédito real tornaram-se importantes agentes de financiamento por meio de hipotecas, porém as bases para a continuidade da política mostrou-se bastante

⁴⁸ Stanley Stein afirmou para província fluminense que “No final da década [1900], a maioria das fazendas de café do Estado do Rio estavam hipotecadas ou controladas pelas seções de hipotecas dos bancos hipotecários (...)” (1990, p. 332). O Banco do Brasil destacava-se nessas operações.

⁴⁹ *Jornal do Comércio*, 6 de setembro de 1881, p. 4. O Banco Predial ainda detinha mais de seis mil contos em hipotecas em 1884, na sua grande maioria rural, cf. Relatório do Ministério da Fazenda de 1884 (SARAIVA, 1885, p. 100-103).

⁵⁰ O Banco Predial não informava o número de pés hipotecados, assim o número deve ser ainda maior.

⁵¹ Outros bancos também receberam apoio para financiar por meio de hipotecas em 1889, como o Banco Predial, Banco Comercial e Hipotecário de Campos, Banco Hipotecário e Comercial do Maranhão (ver CARREIRA, 1889, p. 709-712). Alguns já faziam hipotecas, como relatado para o de Campos desde 1876 (cf. PEREIRA, 2014).

dependente do apoio do governo seja por meio do Banco do Brasil ou de instituições de crédito real.

Considerações finais

Apesar das restrições de recursos financeiros típicos de uma economia em desenvolvimento, o crédito hipotecário em 1855-59 perfazia um montante significativo, difundido pela maioria das comarcas brasileiras que abrangia a grande maioria da população. Ainda era concedido em prazos curtos, juros elevados e principalmente para atividades mais urbanas, concentrado na capital do Império e principais centros comerciais. A desigualdade entre regiões, províncias e mesmo comarcas mostrou-se elevada nessa época e os valores médios também significativos, excluindo grande parcela da população.

Os exercícios efetuados permitiram avaliar a possibilidade de avanços institucionais do mercado hipotecário a partir de 1864 até o início do século XX. A reforma hipotecária e a criação da carteira hipotecária do Banco do Brasil produziram até o Encilhamento um efeito positivo no crédito hipotecário seja para algumas comarcas ou mesmo para o conjunto do país, bem como em relação ao dinamismo da economia medido pelas exportações ou circulação monetária. Contudo, a mudança da política econômica ao final do século XIX conduziu a uma retração do crédito hipotecário, revertendo avanços anteriores com relação à expansão dessa modalidade de financiamento.

O Banco do Brasil transformou-se, incentivado pelo governo, a partir da sua própria carteira em importante financiador mediante hipoteca ao final da década de 1860, mas essas operações foram restringidas ainda antes do final do Império. As mudanças institucionais no mercado de hipotecas desde as gerais as mais específicas do Banco do Brasil podem indicar um progressivo avanço do emprego desse instrumento na segunda metade do século XIX.

Referências bibliográficas

ALMEIDA, Cândido Mendes de. *Atlas do Império do Brazil*, compreendendo as respectivas divisões administrativas, eclesiásticas, eleitorais e judiciárias (1868). Rio de Janeiro: Arte & História, 2000.

ARAÚJO, José Thomaz Nabuco de. Relatório do Ministério da Justiça do ano de 1855 apresentado à Assembleia Geral Legislativa na 4ª Sessão da 9ª Legislatura. Rio de Janeiro: Associação Typographica Nacional do Diário, 1856.

BARRETO, Francisco Xavier Paes. *Fala recitada na abertura da Assembleia Legislativa da Bahia pelo presidente da província*. Bahia: Typographia de Antonio Olavo da França Guerra, 1859.

CARREIRA, Liberato de Castro. História financeira e orçamentária do Império do Brasil desde a sua fundação. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1889.

DIRETORIA GERAL DE ESTATÍSTICA. *Anuário Estatístico do Brasil: 1º Ano (1908-1912)*. Rio de Janeiro: Typographia da Estatística, 1917. vol. II.

GAMBI, Thiago Fontelas Rosado. *O banco da ordem: política e finanças no império brasileiro (1853-66)*. Tese (Doutorado em História Econômica) – FFLCH/USP, 2010.

GOLDSMITH, Raymond W. *Brasil 1850-1984: desenvolvimento financeiro sob um século de inflação*. São Paulo: Harper & Row, 1986.

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: MOTTA; Marcia Maria M. & GUIMARÃES, Elione (orgs). *Campos em disputa: história agrária e companhia*. São Paulo: AnnaBlume/ Núcleo de Referência Agrária, 2007. p. 13-40.

GUIMARÃES, Carlos Gabriel. O império e o crédito hipotecário: o estudo de caso do Banco Comercial Agrícola 1858-1861. I Seminário Interno do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioeconômico. São Luís: UFMA, 2013.
<https://ppgdse.ufma.br/uploads/files/O%20imp%C3%A9rio%20e%20o%20cr%C3%A9dito%20hipotec%C3%A1rio%20o%20estudo%20de%20caso%20do%20Banco%20Comercial%20e%20Agr%C3%ADcola%201858%201861.pdf> Acesso em: 1/08/2017

JORNAL DO COMÉRCIO. *Retrospecto comercial de 1874*. Rio de Janeiro: Typographia Imperial e Constitucional de J. Villeneuve & C, 1875.

LAËRNE, C. F. Van Delden. *Brazil and Java: report on coffee-culture in America, Asia and Africa*. London: W. H. Allen, 1885.

LEANDRO, Leonardo Milanez de Lima. *Capital Nativo na praça de Recife: crédito hipotecário entre 1865 e 1914*. Textos para discussão: Série Economia. Ribeirão Preto: FEARP/USP, TD-E 01, 2017.

MELO, Keila Cecília. *Senhores e possuidores: estrutura fundiária, unidades rurais pró-indiviso e o mercado de terras em Minas Gerais – São José do Rio das Mortes, c. 1830 a c.1856*. Dissertação (Mestrado em História) – Universidade Federal de São João Del-Rei, 2015.

PARANAGUÁ, João Lustosa da Cunha. *Relatório do Ministério da Justiça* apresentado à Assembleia Geral Legislativa na quarta sessão da décima legislatura. Rio de Janeiro: Typographia Nacional, 1860a.

_____. *Reforma hipotecária: projetos e pareceres mandados coligir pelo Exm.º Ministro e Secretário de Estado dos Negócios da Justiça*. Rio de Janeiro: Typographia Nacional, 1860b.

PELÁEZ, Carlos Manuel; SUZIGAN, Wilson. *História Monetária do Brasil: análise da política, comportamento e instituições monetárias*. 2ª ed. Brasília: Universidade de Brasília, 1981.

PEREIRA, Walter Luiz Carneiro de Mattos. Credores e devedores bancários em Campos dos Goytacazes (1863-1888). *Locus: revista de história*. v. 20, n. 2, p. 177-206, 2014.

PIÑEIRO, Théo Lobarinhas. A carteira hipotecária do Banco do Brasil: os conflitos em torno do crédito agrícola no II Reinado. In: MOTTA, Marcia Maria M.; GUIMARÃES, Elione (Orgs). *Campos em disputa: história agrária e companhia*. São Paulo: AnnaBlume/Núcleo de Referência Agrária, 2007. p. 41-62.

MARTINS, Marcos Lobato. Comércio, indústria e projeção regional da Diamantina oitocentista. *História (São Paulo)*. v. 35, n. 76, p. 8-29, 2016.

PIRES, Anderson. *Café, finanças e bancos: Juiz de Fora, 1889-1930*. Juiz de Fora: Funalfa, 2009.

Relatório da comissão de encarregada pelo governo Imperial por avisos do 1º de outubro de 28 de dezembro de 1864 de proceder a um inquérito sobre as causas principais e acidentais da crise do mês de setembro de 1864. Rio de Janeiro: Typographia Nacional, 1865.

- RIBEIRO, Maria Alice Rosa & CAMARGO PENTEADO, Maria Aparecida Alvim. Uma sociedade vista por suas hipotecas, Campinas, 1865-1874. *Anais do 18º Seminário de Diamantina*. Diamantina: CEDEPLAR, 2018.
- RYAN JR., Joseph James. *Credit where credit is due: lending and borrowing in Rio de Janeiro, 1820-1900*. Tese (Doutorado em História) – UCLA, 2007.
- ROVARON, Carlos Eduardo. *O xadrez imobiliário: as peças humanas, o tabuleiro de terras e as novas regras do jogo em Caldas – MG (Século XIX)*. Tese (Doutorado em História Econômica) – FFLCH/USP, 2015.
- SARAIVA, José Antonio. *Proposta e relatório apresentados à Assembleia Geral Legislativa na primeira Sessão da Décima Nona legislatura pelo Ministro e Secretario de Estado dos Negócios da Fazenda*. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1885.
- SCHULZ, John. *A crise financeira da abolição (1875-1901)*. São Paulo: Edusp/Instituto Fernand Braudel, 1996.
- SOARES DE SOUZA, F. Belizário. *Proposta e relatório apresentados à Assembleia Geral Legislativa na segunda Sessão da Vigésima legislatura pelo Ministro e Secretario de Estado dos Negócios da Fazenda*. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1887.
- STEIN, Stanley J. *Vassouras: um município brasileiro do café, 1850-1900*. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1990.
- SWEIGART, Joseph Earl. *Financing and marketing brazilian export agriculture: the coffee factors of Rio de Janeiro, 1850-1888*. Tese (Doutorado em História) – University of Texas, 1980.
- VISCONDE DE TOCANTINS (Jose Joaquim de Lima e Silva Sobrinho). *Relatório apresentado a Assembleia geral dos acionistas do Banco do Brasil na reunião ordinária de 1887*. Rio de Janeiro: Typographia Carioca, 1887.
- VILLELA, André Arruda. *The political economy of money and banking in Imperial Brazil, 1850-1870*. Tese (Doutorado em Filosofia) – London School of Economics and Political Science, 1999.