



Uma sociedade vista por suas hipotecas, Campinas, 1865-1874¹

A Society Seen Through Its Mortgages: Campinas, 1865-1874

Maria Alice Rosa Ribeiro^{2*}

Faculdade de Ciências e Letras/UNESP
mariaalicerosa@unesp.br

Maria Aparecida Alvim de Camargo Pentead^{3}**

Professora de História do Ensino Oficial do Estado de São Paulo
maacpentead@yahoo.com.br

Resumo

O artigo tem por objetivo analisar o crédito por meio das escrituras públicas de empréstimo a juros com obrigações hipotecárias no município de Campinas, de 1865 a 1874. A análise gira em torno do mercado de hipotecas: valores emprestados, juros, prazos e garantias dadas pelos devedores aos credores. Para tanto se utilizaram os dados do registro geral de hipotecas constantes no livro denominado - Livro n. 2 - 'Inscrição Especial de Hipotecas'. Procuramos complementar a análise nominal de credores e devedores com informações de outras fontes primárias, a fim de elucidar quem eram os indivíduos presentes nas escrituras de contratos de hipotecas - a origem e o destino do capital-dinheiro em circulação no sistema de crédito hipotecário.

Palavras-chave: Hipotecas, crédito, economia cafeeira, Campinas. - N16; H81.

Abstract

The article aims at analyzing credit based on notarial deeds on loans, pledged by public mortgage, in the county of Campinas, Province of São Paulo, from 1865 to 1874. The analysis concentrates on the mortgage market: values of the loans, interest rates, terms, and real property collaterals offered by the debtors to the creditors. The information is based on the general mortgage register - Book n. 2 - denominated 'Inscrição Especial de Hipotecas'. We have complemented the nominal analysis of creditors and debtors with information from other primary sources, such as almanacs, wills, post mortem inventories, in order to clarify the origins and destination of the loans.

Keywords: Mortgage, credit, coffee economy, Campinas.

1 Artigo recebido em 07/06/2017. Aprovado em 05/07/2018

2 *Professora Faculdade de Ciências e Letras/UNESP- Campus Araraquara, aposentada, e Pesquisadora Colaboradora do Centro de Memória UNICAMP.

3 **Professora de História do Ensino Oficial do Estado de São Paulo, aposentada, e Historiadora.



Um sítio no bairro do Piratingui, uma parte de sítio pro-indiviso no sítio denominado Jerová no distrito da freguesia de Santa Bárbara, uma crioulinha de seis meses, 30 escravos e 11 bestas arreadas.

(Denominação do imóvel dado em garantia da Escritura Pública de Hipoteca, nº de ordem 68, datada de 26/09/1869, Livro 11, p. 18v.)

Introdução

No dia 20 de agosto de 1868, o juiz de direito da comarca de Campinas abriu o Livro n. 2 para iniciar o registro das escrituras públicas de hipotecas. No termo de abertura, ele definiu o objetivo do livro, que, naquele momento, começava a ser utilizado¹.

Servira presente Livro Nº 2 do verso desta folha em diante para a inscrição especial nos termos do Artigo 26 do Regulamento, e Decreto Nº 3453 de 26 de abril de 1865 – suas folhas vão por mim numeradas e rubricadas com a minha rubrica que diz - SºBnº - e terá no fim encerramento onde declaro o Nº de folhas. Campinas, 20 de agosto de 1868. O Juiz de Direito da Comarca – Vicente Ferreira da Silva Bueno.

O Decreto n. 3.453 de 26 de abril de 1865², referido pelo juiz de direito da Comarca de Campinas, tratou do regulamento para a execução da Lei n. 1.237, de 24 de setembro de 1864³, que reformou a legislação hipotecária. O Livro n. 2, denominado de Inscrição Especial de Hipotecas, por nós estudado neste artigo, reflete com grande fidelidade as determinações do artigo 26 do decreto, quanto ao objeto a ser escriturado - Inscrição especial - destinado para a inscrição das hipotecas especiais ou especializadas; e, quanto à forma do registro:

Cada inscrição terá a largura do verso de uma folha, e mais a face da folha seguinte. Este espaço será dividido em duas partes iguais, das quais uma, que ocupará toda a largura do verso da folha antecedente, será riscada por linhas perpendiculares necessárias para formar tantas colunas quantos são os requisitos da inscrição (art. 218) e a outra parte, que ocupará face da folha seguinte, ficará em branco para nela se lançarem as averbações (Decreto n. 3.453 – de 26 de abril de 1865, Art. 26, p.110)⁴.

A leitura do Decreto n. 3.453 nos permite observar que seu intuito era estabelecer de forma clara e precisa as regras escriturais e cartorárias, para efetuar o registro geral de hipotecas, tornando-o abrangente, uniforme e padronizado. Para tanto, o capítulo VII, por exemplo, que tratava da inscrição das hipotecas especiais ou especializadas, em seu primeiro artigo 218, determinava 12 requisitos, distribuídos em 12 colunas, necessários para o registro⁵. Para garantir esses requisitos, especificava o emprego de livros impressos padronizados e disponíveis a todas as comarcas do Império⁶ e também

1 Os livros denominados de INSCRIÇÃO ESPECIAL DE HIPOTECAS compõem o acervo documental pertencente ao Cartório de Registro de Título e Documentos, CRTD, preservado no CMU. Esse acervo foi constituído, por meio da custódia dos documentos feita pelo Fórum da Comarca de Campinas ao CMU. Para este artigo utilizamos o livro classificado como: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas - 200 folhas aberto em 20/08/1868. Centro de Memória Unicamp.

2 Pelo Decreto n. 3.453, Regulamento Hipotecário, o registro geral deveria ser instalado três meses depois da data do regulamento (26/04/1865, ou seja, em 26/07/1865). Em Campinas, o termo de abertura do livro n. 2, prescrito no decreto como um dos livros do registro geral, ocorreu somente três anos e quatro meses após a data prevista. Enquanto o registro não era feito no livro, foi provisoriamente feito em cadernos legalizados, conforme o artigo 15 do regulamento. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899>.

3 Disponível em: <http://legis.senado.leg.br/legislacao>.

4 Assina o decreto Francisco José Furtado, Presidente do Conselho de Ministros, Ministro e Secretário de Estado dos Negócios da Justiça, que é rubricado pela Sua Majestade, o Imperador, que ordena observar o regulamento.

5 As colunas eram: 1º Número de ordem; 2º Data; 3º Nome, domicílio e profissão do credor; 4º Nome, domicílio e profissão do devedor; 5º O título, sua data, e o nome do Tabelião que o fez; 6º Valor do crédito, ou sua estimação ajustada pelas partes; 7º Época do vencimento; 8º Juros estipulados; 9º Freguesia em que é situado o imóvel; 10º Denominação do imóvel se for rural; a rua e o número se o imóvel for urbano; 11º Os característicos do imóvel; e por fim, 12º Averbações (Decreto n. 3453, de 26 de abril de 1865, Artigo 26, p.134-135).

6 Os livros eram N. 1 Protocolo; N.2 Inscrição especial; N.3 Inscrição geral; N. 4 Transcrição das transmissões; N. 5 Transcrição dos ônus reais; N.6 Transcrição do penhor de escravos; N. 7 Indicador real; N. 8 Indicador pessoal. Isentos do selo à exceção do N.1 Protocolo (Decreto n. 3.453, 26 de abril de 1865, p. 108)

definia os responsáveis pelo registro geral: os oficiais encarregados e os tabeliães especiais designados pelos Presidentes das Províncias, indicados com base em informação prestada pelo Juiz de Direito. Tais tabeliães, sujeitos aos Juizes de Direito, recebiam designação especial para se distinguirem dos demais – “oficiais do registro geral” –, auxiliados por escreventes juramentados, denominados “sub-oficiais”, quantos necessários fossem para a realização do serviço do registro geral. O decreto deixa claro que a instalação do registro geral implicava a cessação do registro de hipotecas até então realizado.

Figura 1- Inscrição especial de hipotecas,1872

N.º de ordem	Data	Nome do credor, profissão	Nome do devedor, profissão	Título, data e Tabelião que o fez	Valor ou estimação do credito	Epoca do vencimento	Juros estipulados	Freguesia do imóvel	Denominação ou rua e numero do imóvel	Caracteristicos do imóvel
1872	14 de Maio	Mrs. D. José de Sousa	D. António de Sousa	Escritura pública de 10 de Maio de 1872 em Lisboa	1000\$000	1.º de Maio de 1873	5% an. de juros	Freguesia de S. Paulo	Quil. 1.º de S. Paulo	Uma casa e terreno, situado a rua de S. Paulo, sob n.º 1.º de S. Paulo.

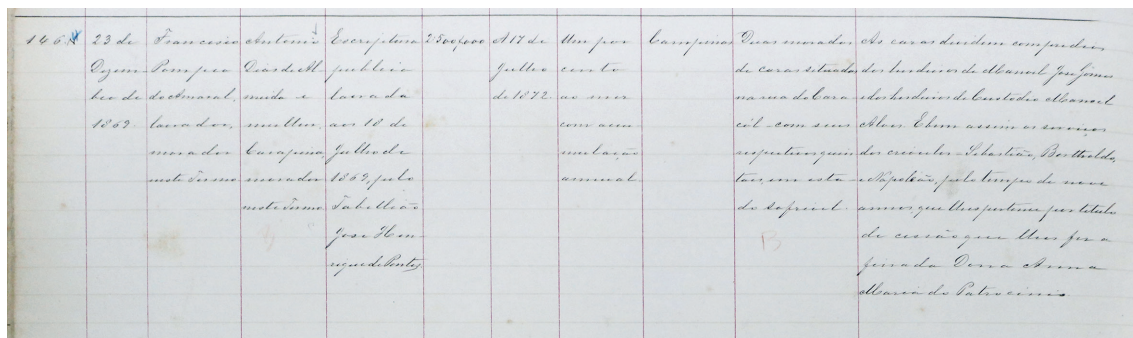
Fonte: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. n. de ordem 196, p.68v.,10/07/1872.

Figura 2 – Inscrição especial de hipotecas, 1872

INSCRIÇÃO ESPECIAL										
N.º de ordem	Data	Nome do credor, profissão	Nome do devedor, profissão	Título, data e Tabelião que o fez	Valor ou estimação do credito	Epoca do vencimento	Juros estipulados	Freguesia do imóvel	Denominação ou rua e numero do imóvel	Caracteristicos do imóvel
1872	14 de Maio	Mrs. D. José de Sousa	D. António de Sousa	Escritura pública de 10 de Maio de 1872 em Lisboa	1000\$000	1.º de Maio de 1873	5% an. de juros	Freguesia de S. Paulo	Quil. 1.º de S. Paulo	Uma casa e terreno, situado a rua de S. Paulo, sob n.º 1.º de S. Paulo.

Fonte: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. n. de ordem 204, p.80v.,19/10/1872

Figura 3 – Inscrição especial de hipotecas, 1869



Fonte: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. n. de ordem 146, p.44v., 23/12/1869]

Por ora três questões nos assaltam: o que são as hipotecas convencionais especiais ou especializadas? Qual o significado da lei de reforma da legislação hipotecária? Quais as questões sociais, econômicas e culturais que marcam as circunstâncias daquele momento, que, de alguma forma, influenciaram a edição da lei e do respectivo decreto de regulamentação?

A Lei n. 1.237, que reformou a legislação hipotecária em 24 de setembro de 1864, definia que as hipotecas seriam reguladas pela lei civil, e não pelo Código Comercial¹, ficando revogadas as disposições relativas à hipoteca de bens de raiz do referido código. Logo, as hipotecas seriam legisladas exclusivamente pela lei que a reformulava e pelo decreto que a regulamentava. A lei de reforma hipotecária distinguia as hipotecas especiais ou convencionais das gerais ou legais, as quais eram privativas de menores, interditos e de mulheres casadas. O livro por nós analisado, n. 2, contém o registro das inscrições das hipotecas convencionais especializadas, que contempla o universo da população masculina adulta, e parte da população feminina adulta, mulheres solteiras e viúvas.

¹ Promulgado pela Lei n. 556 de 25 de junho de 1850.

Além de estabelecer o registro geral de hipotecas, guardando ordem e disciplina burocrática e cartorial, a legislação (Lei n. 1.237 e o Decreto n. 3.453) revela um sentido maior: impulsionar o mercado de crédito para a agricultura e evidencia a preocupação em garantir o cumprimento dos contratos e facilitar a execução, no caso do não pagamento, ou pelo menos não impedir. Isso porque, uma das queixas dos credores era a dificuldade de cobrar as garantias, quando do não pagamento das amortizações e dos prêmios². Em resposta à queixa dos credores, a Lei n. 1.237, no seu artigo 14, 2º parágrafo, determinava a anulação do privilégio das fábricas de açúcar e de mineração, estabelecido pela Lei n. 46 de 30 de agosto de 1833. Por essa lei, as minerações, as fábricas de açúcar e as lavouras de cana não poderiam ser executadas por dívidas, uma vez que suas partes – máquinas, escravos maiores de 14 anos e escravas maiores de 12 anos, bois, cavalos, e todos os móveis – não eram passíveis de desmembramentos. No artigo seguinte, a lei previa a possibilidade de renúncia do benefício por acordo entre o devedor e o credor em contratos de hipoteca legal.

Essa legislação hipotecária surgiu em meio à crise financeira ou ao pânico de 1864, apesar de as condições comerciais terem sido favoráveis entre 1859 e o início de 1864³, em setembro deste ano eclodiu a crise comercial, que, segundo Peláez e Suzigan (1981, p. 104), foi “a mais profunda do Brasil no século XIX”. Alguns autores, entre eles Pacheco (1973), Peláez; Suzigan (1981) e Schulz (2013), sustentam que a crise foi desencadeada pela política monetária severamente restritiva, adotada na legislação de 1860, diante da perspectiva negativa de queda dos preços e do volume das exportações em função da Guerra da Secessão no nosso principal importador. Essa política de contração monetária mostraria seus impactos na “crise Souto”.

A casa bancária J. Alves Souto & Cia⁴, que deu nome à crise, foi a primeira a suspender seus pagamentos em setembro de 1864, sendo acompanhada por mais cinco casas bancárias, e seus efeitos rapidamente se alastraram. Para evitar maior número de falências, o governo, por meio do Banco do Brasil, autorizou emissões em volume superior ao dobro do fundo disponível legal e suspendeu a conversão das notas em metal. Assim, o Banco do Brasil passou a emitir notas sem conversibilidade como moeda legal.

Além da “crise Souto”, dois outros acontecimentos afetaram os mercados de trabalho e de capital: a abolição da escravatura nos Estados Unidos, em 1865, e a eclosão, em março de 1864, da Guerra do Paraguai, após a invasão do Mato Grosso pelas tropas de Lopes. O primeiro expôs a incapacidade da principal potência escravista do século XIX em sustentar o trabalho escravo na plantation algodoeira e tabagista daquele país. No Brasil, a extinção da escravidão norte-americana abalou as certezas na continuidade da instituição. Restaram, como únicas economias escravistas do mundo, Brasil e Cuba. O outro acontecimento abalou as finanças públicas, por conta dos desdobramentos da guerra que tornaram crescentes as exigências de recursos monetários e de recrutamento de soldados, inclusive entre os esca-

² Até recentemente, a historiografia assumia como incontestável a dificuldade dos credores em executar as garantias. Schultz (2013, 91) afirma que o Código Comercial de 1850, “não defendia os direitos dos credores”, mas ele próprio reconhece o esforço da historiografia em rever tal assertiva, cita, como exemplo, o trabalho de Almico (2009). Aqui citado: Almico, 2015.

³ Schulz considera que ocorreu um boom econômico entre 1850 e a crise Souto, graças à liberação dos recursos do comércio africano de escravos que ajudaram a promover a expansão da cafeicultura. A abolição do tráfico internacional de escravos levou antigos traficantes e comerciantes de escravos a redirecionar suas riquezas a outros negócios, tais como, cultivo e comércio de café, ferrovias, bancos e casas bancárias, imóveis e ao comércio interno (interprovincial) de escravos (Schulz, 2013, 17). Os últimos cinco anos de comércio internacional de escravos representaram um dreno da balança comercial de 33% das importações (Schulz, 2013, 57).

⁴ “O volume de depósitos na Casa Souto e nas casas que faliram era de 50.000 contos de réis. As perdas totais conjuntas foram da ordem de 54.000 mil a 70.000 contos de réis” (Peláez; SUZIGAN, 1981, 105).

vos¹. Um conflito que se imaginava durar alguns meses, acabou por se prolongar por seis longos anos.

É dentro desse quadro que se insere a legislação hipotecária com o propósito de atender o imperativo de adicionar liquidez no mercado e melhorar as condições de financiamento da agricultura.

O presente artigo “Uma sociedade vista por suas hipotecas” tem por objetivo analisar as escrituras públicas de empréstimo a juros com obrigações hipotecárias no município de Campinas por um período de 10 anos². Pretende identificar os credores atuantes na oferta de empréstimos. Quem eram? Que atividades exerciam? Que valores foram negociados, prazos e juros? Que garantias ou colaterais³ foram oferecidos pelos devedores? Pelo lado dos devedores, o estudo visa também identificar: quem eram? Que atividades exerciam? Que setores da atividade econômica – agricultura, comércio, serviços, indústria etc. – se beneficiaram com o acesso ao crédito? Tenciona comparar dois quinquênios, 1865-1869 e 1870-1874, no âmbito na nova legislação, com o intuito de verificar as diferenças no sistema de crédito hipotecário e os seus significados. Entendemos que a análise de uma localidade permite lançar luzes sobre o problema geral do crédito hipotecário e do próprio crédito. Enfim, o caso particular pode ilustrar o todo.

Cabe um esclarecimento quanto à preparação dos dados para elaboração do artigo. Na montagem do banco de dados com as informações do Livro n. 2 foram transcritos aqueles registrados, sem excluir qualquer informação. Entretanto, para realizar a análise, consideramos somente as escrituras de hipoteca, cujos imóveis oferecidos em garantias se localizassem em Campinas e em Belém de Jundiá (Itatiba, desde 1877). Apesar de Jundiá pertencer, para efeito do registro geral, à Comarca de Campinas, as hipotecas com imóveis situados naquele município foram excluídas⁴. A inclusão de hipotecas com imóveis no termo de Belém de Jundiá deve-se ao fato de a região conter extensões de fazendas localizadas no Arraial dos Souzas, Joaquim Egydio e de Cabras⁵. Do universo de análise, eliminamos também os títulos de arrendamento (dois contratos: um de 1873; e outro de 1874) com garantias em imóveis agrícolas. Assim, trabalhamos com um número menor de escrituras públicas registradas no Livro n. 2 para o período em tela, como pode ser observado na Tabela 1, que indica o total de escrituras públicas de hipotecas registradas, no período entre 1865 e 1874 para Campinas.⁶

1 Segundo *Anglo-Brazilian Times*, 23 de junho de 1869, citado por Schulz (2013, 93), foram 7.979, ou seja, quase 8.000 escravos que receberam liberdade para lutarem na guerra em substituição a seus donos.

2 Este artigo faz parte do projeto de pesquisa “Crédito e financiamento da economia cafeeira em Campinas, 1850-1900”, desenvolvido pela autora, Maria Alice Rosa Ribeiro, como Pesquisadora colaboradora no Centro de Memória Unicamp.

3 Colateral é pouco utilizado na língua portuguesa, sendo o termo empregado frequentemente na língua inglesa para as obrigações hipotecárias. Kilbourne define no glossário de seu livro: “Collateral security note – A debt instrument that is secured by mortgage or pledge of collaterals; one of many tautologies for which the law is famous” (Kilbourne, 1995, xv). “Mortgage – In Louisiana a right granted by a debtor to his creditor over real property of the debtor for the securing of a debt. The mortgage entitles the creditor to have such property seized and sold to satisfy his claim in event the debtor defaults” (Kilbourne, 1995, xvi).

4 Em 1873, a Comarca de Campinas abarcava os termos de Jundiá e de Belém de Jundiá, além de Campinas, como cabeça de comarca, segundo o *Almanak da Província de São Paulo de 1873* (p. 318). As escrituras com imóveis situados em São João do Capivari, Limeira, etc. também foram eliminadas.

5 Essas localidades foram fundamentais para a expansão da cultura cafeeira em Campinas e abrigaram importantes fazendas de café, como mostra a coleção *Sesmarías, Engenhos e Fazendas* (2016).

6 Para o período 1870-1874 retiramos uma hipoteca (n. de ordem 181) para evitar dupla contagem, pois havia sido judicialmente reformada (n. de ordem 275).

Tabela 1 - Hipotecas e valores totais e médios de Campinas, 1865-1874

Municípios	Número de hipotecas	Valor total	Valor médio
Campinas e Belém	228	6.434:347\$879	28:220\$824
Jundiá e outros	41	584:573\$723	14:257\$896
Total	269	7.018:921\$602	26:092\$645

Fonte: Elaborado pelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. Unidade monetária – réis.

O artigo está dividido nos seguintes tópicos: 1. Mercado de crédito hipotecário, uma visão geral, no qual serão apresentados os dados gerais: número de escrituras, valores totais, médios e por faixa de valores, para os anos de 1865-1869 e 1870-1874; 2. Credores e devedores de hipotecas no período de 1865-1869. Nesse tópico analisamos nominalmente os titulares das escrituras de hipoteca para o primeiro quinquênio, dividimos em três partes nas quais apresentamos a profissão do credor e do devedor, considerando os itens: origem, localidade de atuação, valor emprestado, juros, prazos e garantias; e as relações entre os credores e devedores. No tópico seguinte, procedemos da mesma forma que no anterior, agora em relação ao período de 1870-1874. Por fim, as conclusões sintetizam as principais características do funcionamento do crédito hipotecário em vigor durante os dez anos em Campinas.

Este é o primeiro estudo sobre crédito hipotecário para Campinas realizado com base nas informações extraídas do - Livro n. 2 - Inscrição Especial de Hipotecas. Esperamos, assim, que suscite críticas e sugestões e estimule novas pesquisas e interpretações.

1. Campinas, o mercado de crédito hipotecário: uma visão geral

Durante a segunda metade do século XIX, Campinas passou por profundas mudanças em razão da transição da economia açucareira para a cafeeira; da chegada dos primeiros imigrantes, 30 anos antes da grande imigração subsidiada⁷; da chegada das ferrovias, Cia Paulista de Estradas de Ferro (1872) e Cia Mogiana de Estradas de Ferro (1872/1873); e da instalação dos primeiros estabelecimentos industriais para a produção de máquinas de beneficiamento, instrumentos agrícolas, materiais para a construção civil e de bens de consumo leve (Bianconi, 2002, Camillo, 1998, Costa; Hernandez; Lima, 1990, Lapa, 1996). O desenvolvimento de novas atividades nas fazendas, no comércio, na indústria, nos serviços e nos meios de transporte exigia necessariamente o aumento da oferta de dinheiro, de crédito para o custeio e o investimento em novas oportunidades.

Entendemos ter sido o empréstimo hipotecário umas das formas em vigor de obtenção de dinheiro e, talvez, a menos empregada, até a reforma da legislação hipotecária de 1864; e, provavelmente, o cenário não tenha se alterado significativamente nos anos seguintes. Formas de crédito informal, baseadas exclusivamente na confiança, sem registro por escrito, apenas verbal, eram raras, mas existiam e acabavam aparecendo de algum modo no arrolamento do inventário do credor e do devedor⁸. No in

⁷ A região de Campinas recebeu os primeiros colonos, entre 1852 e 1854, para os trabalhos da lavoura cafeeira (Ribeiro, 2010, p.103-108).

⁸ Por vezes, nos testamentos, também apareciam dívidas ativas e passivas. Como foi o caso do de Domingos Teixeira Vilela (1785), que declarou no testamento que tinha um crédito a receber no valor de 72\$000 (setenta e dois mil réis) de um morador de Sabará, MG, José da Silva Barros, com quem negociava. Declarou também que o morador de Natividade, Comarca de Goiás, João Pereira Passos, lhe devia 40\$000 (quarenta mil réis) por crédito. (Livro de Óbitos da Paróquia Nossa Senhora da Conceição v. 1, junho de 1774 a setembro de 1806, p 24 e 24v.). Disponível em: <https://www.familysearch.org>. Acesso em 05 out.2013. Transcrito por Maria Aparecida Alvim de Camargo Penteado.

ventário do credor, nas primeiras declarações, a meeira ou os herdeiros ou mesmo o inventariante fazia constar as dívidas ativas (o que terceiros deviam) do inventariado. Algo parecido ocorria no inventário do devedor: assim que a família providenciava os trâmites do inventário, os credores acorriam a declarar as dívidas passivas do falecido. Nos inventários, observamos a predominância dos famosos “vales”, documento que registrava a importância do débito, o prazo, os juros e os nomes do credor e do devedor e a assinatura de reconhecimento da dívida pelo devedor. Normalmente, os “vales” substituíam os registros públicos. Na verdade, eles eram documentos de transação privada que envolviam diretamente duas pessoas com algum relacionamento de parentesco, amizade ou meramente um conhecimento difuso por habitar a mesma cidade ou a vizinhança dos sítios e das fazendas¹. Outro tipo de crédito, um dos mais empregados nas transações cotidianas, era o crédito comercial. Essa forma de crédito tornava as operações comerciais mais rápidas, diante da falta de dinheiro para custear as despesas do dia a dia, principalmente em economias agrícolas em que o fluxo de renda circulava em função da venda das safras de café, açúcar, algodão, cereais etc. O comerciante fornecia a mercadoria para o consumidor, mediante a abertura de uma conta de débito (o “caderninho” ou “caderneta”) em que se parcelava a dívida ao longo do tempo ou até a liquidação por ocasião da comercialização da safra. O comissário de café atuava como um emprestador de recursos monetários, adiantando ao produtor até o momento da venda da safra depositada nas casas comissárias da cidade de Santos. A importância desses instrumentos de crédito e de empréstimos de dinheiro a prêmio fornecido por particulares crescia à medida que Campinas não possuía instituições bancárias e a economia cafeeira se expandia². Apesar de serem os “vales” e os créditos comerciais os mais empregados nas transações de crédito, as fontes documentais com seus registros são dispersas, o que torna difícil avaliar a dimensão desse mercado.

Distintamente ocorre com o crédito hipotecário, pois, após o estabelecimento do registro geral, que reuniu as escrituras públicas em livros específicos, se tornou mais fácil analisar e dimensionar seu mercado. Porém, uma dificuldade persiste: não é possível aferir a real participação do crédito hipotecário no mercado de crédito como um todo.

Assim, nossa análise gira em torno do mercado de hipotecas em si, com base em uma única fonte - o Livro n. 2. Procuramos complementar a análise nominal de credores e devedores com informações extraídas de outras fontes, tais como: almanaques, inventários, testamentos, periódicos e site (genealogia, familysearch, arquivos), para melhor elucidar quem eram os indivíduos presentes nas escrituras.

Na Tabela 2, podemos avaliar o que representou o mercado em termos de quantidade de empréstimos hipotecários realizados nos 10 anos estudados. Em média, foram realizados 22,8 contratos por ano, envolvendo um valor médio anual de 643:434\$788 (seiscentos e quarenta e três contos, quatrocentos e trinta e quatro mil, setecentos e oitenta e oito réis).

1 Sobre os “vales”, o estudo sobre Francisco Egydio de Sousa Aranha mostra que a participação das dívidas ativas no seu patrimônio era de 20, 82%, bastante expressiva para a década de 1850. Dos 56 contratos, 45 eram “vales”; as escrituras de hipotecas foram apenas 4, entretanto com valores maiores (Ribeiro, 2015 a, p. 22, 32-36).

2 O primeiro estabelecimento bancário a se instalar em Campinas foi a filial da Mauá e Cia em 1872 (Lune; Fonseca, 1872, 325).

Tabela 2 - Escrituras públicas de empréstimo a juros com obrigações de hipotecas Campinas, 1865-1874

	Hipotecas	Valor total	Valor médio por hipoteca	Participação %	
				Hipotecas	Valor total
Total de escrituras	228	6.434:347\$879	28:220\$824	100,0	100,0
Escrituras 1865-1869	105	2.221:040\$832	21:152\$770	46,0	34,5
Escrituras 1870-1874	123	4.213:307\$047	34:254\$529	54,0	65,4
Faixas de valores					
Acima de 10:000\$000	67	6.005:708\$875	89:637\$446	29,38%	93,3
Abaixo de 9:999\$999	161	428:639\$004	2:662\$354	70,61%	6,6

Fonte: Elaborado pelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. Unidade monetária – réis.

Os dados da Tabela 2 representam as transações de empréstimos a juros com obrigações hipotecárias que participaram do sistema de crédito para o financiamento do desenvolvimento de Campinas daqueles anos³. De 1865-1869 a 1870-1874, o número de hipotecas passou de 105 para 123, ou seja, houve um aumento de 117%; e o valor dos empréstimos foi além de 2.221:040\$832 (dois mil, duzentos e vinte um contos, quarenta mil e oitocentos e trinta e dois réis) para 4.213:307\$047 (quatro mil, duzentos e treze contos, trezentos e sete mil e quarenta e sete réis), ou seja, um aumento de 189,7%. Entretanto, os dados do crescimento de Campinas, como já mencionamos, foram significativos. Em termos demográficos, a população livre teve um crescimento bastante expressivo - 292,7% -, enquanto a população escrava cresceu menos - 167,9% -, sob a restrição do tráfico africano e do crescimento natural; e o crescimento populacional total foi de 221,1% entre 1854 e 1874, como se verifica na Tabela 3.

Tabela 3 - População livre e escrava de Campinas, anos selecionados Campinas, 1865-1874

Anos	Livres	Escravos	Total
1854	6.052	8.149	14.201
1872/4	17.712	13.685	31.397
1886	31.267	9.986	41.253

Fonte: BASSANEZI, 1998.

³ Como mencionamos, o sistema de crédito em vigor na sociedade campineira era mais complexo, envolvendo uma gama de modalidades e arranjos entre os indivíduos.

Não só o crescimento demográfico foi excepcional naqueles anos como também a expansão dos negócios ligados à economia cafeeira, ao transporte, ao comércio e à indústria (Bianconi, 2002, Camillo, 1998). O desenvolvimento daqueles anos nos leva a acreditar que o sistema de crédito não se resumia ao hipotecário.

Um elemento capaz de dimensionar a participação do crédito hipotecário no processo de desenvolvimento da economia e da sociedade campineiras no período é o número de capitalistas que operavam na praça de Campinas. Segundo a junta nomeada pela Câmara Municipal da cidade de Campinas para classificar os contribuintes do imposto para as obras da Matriz Nova da Freguesia da N. S. da Conceição, existiam 57 indivíduos classificados como capitalistas¹, ou seja, emprestadores de capital a prêmio (Gazeta, 1872, 2). De acordo com o montante de dinheiro emprestado foram definidas seis classes de capitalistas, para efeito da cobrança da contribuição, descritas na Resolução nº 27 aprovada pela Assembleia Provincial de São Paulo:

a 1ª classe compreenderá os que derem dinheiro a premio, de 10:000\$000 a 20:000\$000. A 2ª, os de 20:000\$000 a 50:000\$000. A 3ª, os de 50:000\$000 a 100:000\$000. A 4ª, os de 100:000\$000 a 200:000\$000. A 5ª, os de 200:000\$000 a 400:000\$000. A 6ª, os de 400:000\$000 a mais. (São Paulo, 1872, 55)

Um exercício hipotético nos leva a concluir que, se cada um dos 57 capitalistas emprestasse o valor anual de 10:000\$000 (dez contos de réis), ou seja, valor mínimo da classificação, em dez anos teríamos 5.700:000\$000 (cinco mil e setecentos contos de réis), quantia não diferente do total do crédito hipotecário que totalizava 6.434:347\$879 (seis mil, quatrocentos e trinta e quatro contos, trezentos e quarenta e setecentos mil, oitocentos setenta e nove réis). Logo, se adicionássemos ao crédito hipotecário o crédito ofertado pelos capitalistas classificados como contribuintes para as obras da catedral (Matriz Nova), a sociedade campineira receberia uma injeção de crédito no valor de 12.134:347\$879 (doze mil, cento e trinta e quatro contos, trezentos e quarenta e sete mil e oitocentos e setenta e nove réis) em dez anos. Ou seja, o crédito hipotecário representou uma parcela do crédito na sociedade campineira.

De volta à Tabela 2, podemos extrair informações sobre a distribuição das hipotecas por faixas de valores para os dez anos. Destacamos duas delas: acima de 10:000\$000 (dez contos de réis) e abaixo de 9:999\$999 (nove contos, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove réis). A análise mostra que há uma desigualdade na distribuição dos recursos aplicados em hipotecas: 71% delas absorviam tão somente 7% do valor monetário disponível para empréstimos hipotecários, enquanto 29% das hipotecas absorviam 93% do valor.

Para cada período de análise - 1865-1869 e 1870-1874 -, podemos observar o perfil da distribuição dos empréstimos hipotecários por faixas de valores. As Tabelas 4 e 5, referentes ao primeiro período, e as Tabelas 6 e 7, referentes ao segundo, mostram a distribuição e a participação dos valores das faixas inferiores e superiores no total de hipotecas e no valor total dos empréstimos hipotecários.

Para o período 1865-1869, vemos que 60% das hipotecas estão distribuídas nas três primeiras faixas de valores de 100\$000 (cem mil réis) a menos de 3:000\$000 (três contos de réis). Em termos

¹ Dos capitalistas arrolados em cada uma das seis classes pela junta da Câmara de Campinas alguns figuravam nos registros de inscrição especial de hipotecas, como credores e devedores.

de valores, as 63 hipotecas consumiram apenas 3,2% dos valores totais dos créditos hipotecários realizados naquele quinquênio. O empréstimo hipotecário mais baixo realizado no período foi no valor de 150\$000 (cento e cinquenta mil réis). Para se ter um parâmetro de comparação, em 1869, o preço médio nominal de escravo produtivo de idade entre 15 e 40 anos, sem doença e sem deficiência física era igual a 2:010\$000 (dois contos e dez mil de réis) (Ribeiro, 2017, 112). Os empréstimos realizados nas três primeiras faixas, com exceção da última, não poderiam comprar um único escravo produtivo. Outro valor de referência em 1869 seria, por exemplo, uma casa padrão simples, pertencente a Manuel José Gomes (pai de Carlos Gomes), Maneco Músico, na cidade de Campinas, que foi avaliada no inventário em 1:600\$000 (um mil conto e seiscentos mil réis) (Nogueira, 1997, 80).

Tabela 4 - Participação das faixas inferiores de valores dos empréstimos hipotecários no número total de hipotecas e valor total - 1865-1869

Total	Período 1865-1869				
	Hipotecas	Valor total	Valor médio por hipoteca	Participação %	
	105	2.221:040\$832	21.152\$770	100,0	100,0
Faixas inferiores			Hipotecas	Valor total	
100\$000 - 999\$999	32	16:165\$946	505\$186	30,5	0,7
1:000\$000 - 1:999\$999	18	24:397\$928	1:355\$440	17,1	1,1
2:000\$000 - 2:999\$999	13	29:852\$211	2:296\$324	12,4	1,3
Total	63	70:416\$085	1:117\$716	60,0	3,2

Fonte: Elaborado pelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. Unidade monetária – réis.

Para compor a Tabela 5, escolhemos cinco faixas com os maiores valores de empréstimos hipotecários e verificamos a concentração dos recursos em sete escrituras de hipotecas que absorviam 68% dos valores alocados em empréstimos hipotecários. O maior número de hipotecas ocorre na faixa de 100:000\$000 (cem contos de réis) a menos de 200:000\$000 (duzentos contos de réis), na qual quatro hipotecas atingem uma participação de 23,5% do total do valor dos empréstimos. Na faixa de 200:000\$000 (duzentos contos de réis) a menos de 300:000\$000 (trezentos contos de réis), duas hipotecas absorviam 21% dos recursos alocados no crédito hipotecário. Por fim, uma única hipoteca era responsável por açambarcar 24% dos créditos com obrigação de hipotecas. Voltaremos a discutir esse caso, quando tratarmos dos credores e dos devedores.

Tabela 5 - Participação das faixas superiores de valores dos empréstimos hipotecários no número total de hipotecas e valor total - 1865-1869

Total	Período 1865-1869				
	Hipotecas	Valor total	Valor médio por hipoteca	Participação %	
	105	2.221.040\$832	21.152\$770	100,0	100,0
Faixas superiores				Hipotecas	Valor total
100:000\$000 - 199:999\$999	4	521:497\$637	130:374\$409	3,8	23,5
200:000\$000 - 299:999\$999	2	463:838\$841	231:919\$421	1,9	20,9
300:000\$000 - 399:999\$999	0	0	0	0,0	0,0
400:000\$000 - 499:999\$999	0	0	0	0,0	0,0
Acima de 500:000\$000	1	524:861\$573	524:861\$573	1,0	23,6
Total	7	1.510:198\$051	215:742\$579	6,7	68,0

Fonte: Elaborado pelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. Unidade monetária – réis.

Já para o período 1870-1874, a Tabela 6, que apresenta as faixas de valores inferiores de empréstimos hipotecários, permite verificar, para as três primeiras faixas, uma queda na participação das hipotecas, o que era esperado, pois ao longo do tempo os recursos demandados por empréstimo elevaram-se e/ou sofreram o impacto da elevação dos preços¹. Temos, assim, que, na primeira faixa de 100\$000 (cem mil réis) a menos de 3:000\$000 (três contos de réis), havia apenas 29% das hipotecas, enquanto no período de 1865-1869, encontramos que 60% das hipotecas estavam concentradas nessa faixa. Na faixa inferior de 100\$000 (cem mil réis) a menos de 1:000\$000 (um conto de réis), para o período de 1870-1874, há apenas 7,3 % das hipotecas, enquanto, no período anterior, essa faixa concentrava 30,5% das hipotecas. Isso mostra que a sociedade enriqueceu e a demanda por empréstimos foi canalizada para valores mais elevados e, obviamente, pode ter havido alguma elevação dos preços de um quinquênio para outro.

Tabela 6 - Participação das faixas inferiores de valores dos empréstimos hipotecários no número total de hipotecas e valor total - 1870-1874

Total	Período 1865-1869				
	Hipotecas	Valor total	Valor médio por hipoteca	Participação %	
	123	4.213:307\$047	34:254\$529	100,0	100,0
Faixas inferiores				Hipotecas	Valor total
100\$000 - 999\$999	9	4:017\$729	446\$081	7,3	0,1
1:000\$000 - 1:999\$999	16	20:162\$096	1:260\$131	13,0	0,5
2:000\$000 - 2:999\$999	11	25:434\$351	2:312\$214	8,9	0,6
Total das faixas	36	49:614\$176	1:378\$172	29,2	1,1

Fonte: Elaborado pelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. Unidade monetária – réis.

¹ Sobre a inflação não há entre cronistas e historiadores o registro de elevação de preços no período analisado. A primeira grande explosão de preços irá ocorrer nos anos finais do século XIX, entre 1889 e 1893. O índice de preços de Catão (1992, p.519-133) mostra que, entre 1871 e 1888, os preços caem em média 1% ao ano e, entre 1889 e 1893, dobram, crescendo em média 16% ao ano.

Para as faixas de valores superiores, conforme ilustra a Tabela 7, o número de hipotecas dobrou: passou de 7 a 14 de um período para outro. Os valores contratados passaram de 1.510:198\$051 (um mil, quinhentos e dez contos, cento e noventa e oito mil e cinquenta e um réis) (1865-1869) a 3.110:171\$865 (três mil, cento e dez contos, cento e setenta e um mil, oitocentos e sessenta e cinco réis) (1870-1874), um aumento de 206%, superior ao verificado no valor total negociado entre os dois períodos, que foi de 190%. As 14 hipotecas representavam 11% do total e absorviam 74% dos valores hipotecários.

Tabela 7 - Participação das faixas superiores de valores dos empréstimos hipotecários no número total de hipotecas e valor total - 1870-1874

Total	Período 1870-1874				
	Hipotecas	Valor total	Valor médio por hipoteca	Participação %	
	123	4.213:307\$047	34:254\$529	100,0	100,0
Faixas superiores				Hipotecas	Valor total
100:000\$000 - 199:999\$999	7	884:904\$350	126:414\$907	5,6	21,0
200:000\$000 - 299:999\$999	4	957:836\$300	239:459\$075	3,2	22,7
300:000\$000 - 399:999\$999	1	329:409\$975	329:409\$975	0,8	7,8
400:000\$000 - 499:999\$999	1	409:336\$520	409:336\$520	0,8	9,7
Acima de 500:000\$000	1	528:684\$720	528:684\$720	0,8	12,5
Total	14	3.110:171\$865	222:155\$133	11,3	73,8

Fonte: Elaborado pelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. Unidade monetária - réis.

Quanto aos prazos, as hipotecas do período de 1865-1869 tinham em média prazo de dois anos para sua liquidação e o valor médio por hipotecas de 21:894\$072 (vinte e um contos, oitocentos e noventa e quatro mil e setenta e dois réis).

Na Tabela 8, é possível verificar que 71% das hipotecas dispunham de seis meses a um ano e dois meses para quitação – prazo inferior ao médio - e absorviam apenas 1/5 do valor médio total. Já os empréstimos com valores médios mais elevados, os devedores dispunham de poder para negociar prazos mais alongados, de quatro a seis anos. Para o quinquênio seguinte, 1870-1874, o prazo médio para quitação elevou-se para três anos e três meses, assim como o valor médio passou a 34:378\$551 (trinta e quatro contos, trezentos e setenta e oito mil quinhentos e cinquenta e um réis). No entanto, o que mais chama a atenção é que houve um alongamento dos prazos para 14 anos e 15 anos. Percebemos que, no período de 1865 a 1869, o prazo máximo era de seis anos, e apenas 19 hipotecas gozaram de prazos médios de quatro a seis anos, ao passo que, entre 1870 e 1874, 26 hipotecas obtiveram prazos médios de quatro anos a mais. O grande diferenciador nos prazos e nos valores negociados, no último intervalo, foi o ingresso do Banco do Brasil no mercado campineiro, que, por meio de sua carteira hipotecária, disponibilizou empréstimos mais elevados, prazos alongados e taxas de juros equivalentes à metade das praticadas no mercado. Mais adiante vamos comentar a atuação desta instituição bancária.

Tabela 8 – Prazos e valores médios das escrituras de hipotecas de 1865-1869 e 1870-1874

Prazos	Hipotecas 1865-1869			Hipotecas 1870-1874		
	Hipotecas	Prazo médio (anos e meses)	Valor médio Nominal	Hipotecas	Prazo médio (anos e meses)	Valor médio Nominal
De 1 ano a menos	9	0,6	4:191\$481	50	0,9	5:156\$961
Acima de 1 a 2 anos	61	1,2	4:745\$726	23	1,9	34:869\$434
Acima de 2 a 3 anos	10	3,0	23:728\$174	14	3,0	20:943\$415
Acima de 3 a 4 anos	7	4,0	48:068\$169	6	4,0	58:568\$329
Acima de 4 a 5 anos	8	5,0	124:112\$339	3	4,8	177:712\$663
6 anos	4	6,0	68:409\$811	2	6,0	30:490\$720
De 7 a 12 anos	0	0	0	5	9,2	139:336\$944
De 14 a 15 anos	0	0	0	10	14,1	92:000\$000
Total	99	2,0	21:894\$072	113	3,3	34:378\$551
Sem informação	6	0,0	8:921\$282	10	0,0	52:628\$434
Total	105			123		

Fonte: Elaborado pelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. Unidade monetária – réis.

Quanto aos juros, a Tabela 9 mostra que o juro de 12% ao ano dominou nos dois períodos, entretanto, enquanto, no primeiro intervalo, havia maior incidência, -mais de 86% das hipotecas eram negociadas com prêmios sobre o capital emprestado de 12% a mais sem contabilizar a capitalização semestral ou anual -; no segundo período, graças à atuação do Banco do Brasil, por meio de sua carteira de hipotecas ocorreu uma queda.

Tabela 9 – Participação de juros anuais de 12% para mais nas escrituras de hipotecas de 1865-1869 e 1870-1874

Juros anuais de 12% a mais	1865-1869	1870-1874
Hipotecas	91	80
Participação no total de hipotecas	86,7%	64,5%

Fonte: Elaborado pelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. Unidade monetária – réis.

Uma vez visto de forma geral o mercado de hipotecas de Campinas, por meio dos valores emprestados, do número total de hipotecas e por faixas de valores, prazos e juros, podemos concluir que as escrituras de hipotecas no intervalo 1865-1869 concentravam 2/3 nas faixas de valores inferiores, enquanto, no período seguinte 1870-1874, apenas 1/3. Uma proporção de 7% das hipotecas absorveu 68% dos valores monetários destinados aos empréstimos hipotecários em 1865-1869; para o intervalo seguinte, 1870-1874, a participação elevou-se para 11% das hipotecas, que consumiram 74% dos recur-

sos do crédito hipotecário. Com respeito aos prazos e aos juros, notamos que os prazos de liquidação dos débitos hipotecários eram em média de dois anos no primeiro intervalo e de três anos e meio no segundo, logo, de um período ao outro, houve um pequeno alongamento nos prazos. Os juros permaneceram em torno de 12% a mais, 15% e 18% ao ano, sem levar em conta a capitalização semestral ou anual. Já no intervalo de 1870-1874, houve uma pequena queda no número de hipotecas negociadas a juros de 12% ao ano e superiores, em virtude da participação do Banco do Brasil no mercado hipotecário de Campinas, como já mencionado.

Quanto às garantias das 105 hipotecas do primeiro quinquênio, 39 forneceram imóveis rurais como colaterais, que totalizavam o valor de 1.799:178\$166 (um mil setecentos e noventa e nove contos, cento e setenta e oito mil, cento e sessenta e seis réis), ou seja, 81% do valor de todas as escrituras públicas de hipotecas. Das escrituras hipotecárias com garantias rurais, 74% ou seja, 29 incluíam, ao lado das fazendas, plantações, benfeitorias diversas e semoventes, os escravos, resultando que a participação dessas escrituras no valor total era de 68%, ou melhor, 1.509:094\$640 (um mil quinhentos e nove contos, noventa e quatro mil, seiscentos e quarenta réis). Logo, os contratos hipotecários com colaterais escravos eram os de valor mais expressivos no mercado de crédito hipotecário em Campinas. O total de escravos hipotecados atingiu o contingente de 1.096 cativos de ambos os sexos, de diversas idades e origem.

No quinquênio seguinte, 1870-1874, as escrituras com colaterais rurais totalizaram o valor de 2.332:602\$829 (dois mil trezentos e trinta e dois contos, seiscentos e dois mil, oitocentos e vinte nove réis) e resultaram em uma participação de 55,4% do valor total do crédito hipotecário. Em parte, essa queda foi compensada pelo crescimento dos contratos nos quais foram negociadas garantias de natureza rural e urbana (imóveis, prédios, casas, terrenos localizados na cidade). Esses contratos cresceram de 327:785\$636 (trezentos e vinte sete contos, setecentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e trinta e seis réis) para 1.244:439\$347 (um mil duzentos e quarenta e quatro contos, quatrocentos e trinta e nove mil e trezentos e quarenta e sete réis), dobrando a participação no valor total do crédito hipotecário, passando de 15% para 30% de um quinquênio para outro. Assim como, também, as escrituras hipotecárias negociadas exclusivamente com garantias urbanas cresceram e passaram de 4% a 15%, de um quinquênio a outro. Podemos concluir que, provavelmente, ocorreu uma diversificação da natureza da riqueza dos tomadores de empréstimos. Justamente, na década de 1870, teve início um movimento de ocupação da cidade por residências mais nobres, mansões e palacetes, refletindo o enriquecimento, principalmente, dos cafeicultores. O interesse por questões culturais, não somente as religiosas, mas artísticas e literárias, teatro, música, saraus literários etc. cresceu e a cidade atraiu cada vez maior contingente da população. (Galzerani, 2016, Lapa, 1998 e Pupo, 1983).

Entre os quinquênios, as escrituras com escravos como colaterais mantiveram a participação de 80% no valor total do crédito hipotecário; e o número de escravos hipotecados passou de 1.096 para 1.677¹.

Nos próximos tópicos 2 e 3, vamos aprofundar a análise dos credores e os devedores hipotecários, para conhecer os ofertantes e os demandantes de capital-dinheiro. Além disso, responder questões

¹ Em um próximo artigo, vamos tratar exclusivamente dos colaterais, em especial, dos escravos hipotecados.

relativas à natureza das atividades econômicas exercidas por ambos, a origem e o destino do capital-dinheiro em circulação no mercado de crédito hipotecário. A escritura pública de empréstimo hipotecário exprime uma relação de negociação entre interesses distintos dos emprestadores e tomadores de dinheiro a prêmio com garantia real. Revelar a forma como se construiu esta relação creditícia é o objetivo dos próximos tópicos, que apresentam os indivíduos que estão por trás dos contratos de crédito hipotecário, suas profissões, os setores econômicos em que atuam e a natureza de suas riquezas patrimoniais¹.

2. Credores e devedores de hipotecas no período de 1865-1869

2.1. Os credores

O primeiro elemento que queremos apontar é a presença de credores públicos e privados. A Tabela 10 indica que há apenas uma única hipoteca, cujo credor era público, tratava-se da Tesouraria da Fazenda Pública da Província de São Paulo. O título registrado era “sentença de especialização dada pelo juízo dos feitos”, de 13 de fevereiro de 1867, no valor de 26:561\$000 (vinte e seis contos e quinhentos e sessenta e um réis) com juros de 9% ao ano, sem prazo estipulado. O devedor Pedro José dos Santos Camargo, lavrador em Campinas, recebeu a sentença judicial para o pagamento de seus débitos para a tesouraria da fazenda pública e hipotecou sua propriedade, a Fazenda das Dores², situada no bairro do Atibaia. Após quatro anos da data da escritura, o credor deu quitação da hipoteca.

Já os credores privados eram dominantes, sendo que os dois principais exerciam atividades de capitalistas, emprestadores de dinheiro a prêmio, e de negociantes, e juntos eram responsáveis por 93,65% dos valores alocados em empréstimos hipotecários. Fazendeiros, agricultores e lavradores eram responsáveis por 4% dos valores dos contratos de empréstimos, embora a participação sobre o total de hipotecas fosse de 16%. As ocupações ou ofícios artesanais, exercidos por trabalhadores e proprietários de pequenas oficinas e fábricas estabelecidas na cidade de Campinas, tinham uma participação de 9% no total de hipotecas e de 0,5% no valor total. Profissionais liberais, advogados, médicos e farmacêuticos e o coletor de impostos tinham uma pequena participação no mercado de crédito.

¹ Nos últimos anos, historiadores econômicos têm se dedicado ao estudo do crédito hipotecário em algumas localidades. Esses trabalhos inspiraram o nosso estudo, nos referimos a Marcondes (2002, 2016) e a Oliveira e Marcondes (2018).

² Essa fazenda-engenho pertenceu ao Padre Diogo Antonio Feijó que a adquiriu em 1809. Depois do falecimento do regente Feijó, foi vendida, em 1843, para Joaquim José dos Santos Camargo, pai de Pedro José dos Santos Camargo. Em 1875, Pedro José dos Santos Camargo vendeu-a a Eliseu Leite de Barros e José de Sousa Siqueira e, mais tarde, passou para Pedro Américo de Camargo Andrade (Pupo, 1983, 128 e 202).

Tabela10 - Credores hipotecários por profissões e participação no mercado de hipotecas, Campinas, 1865-1869

Profissões dos Credores	Hipo-otecas	Valor total	Valor médio por hipoteca	Participação %	
				Hipote-cas	Valor total
Tesouraria da Fazenda Pública de São Paulo	1	26:561\$000	26:561\$000	0,95	1,20
Capitalistas	30	1.054:922\$375	35:164\$079	28,57	47,50
Negociantes	37	1.024:982\$300	27:702\$224	35,24	46,15
Agricultor, fazendeiro, lavrador	17	90:263\$837	5:309\$637	16,19	4,06
Artistas, carapina, marceneiro	9	9:959\$000	1:106\$556	8,57	0,45
Advogado, médico, farmacêutico	3	3:100\$000	1:033\$133	2,86	0,14
Coletor de impostos	4	3:200\$000	800\$000	3,81	0,14
Administrador de fazenda	1	768\$000	768\$000	0,95	0,03
Proprietário	1	494\$320	494\$320	0,95	0,02
Em branco	2	6:790\$000	3:395\$000	1,90	0,31
Total	105	2.221:040\$832	21:152\$770	100,0	100,0

Fonte: Elaborado pelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. Unidade monetária – réis.

2.2. Os devedores

Quanto aos devedores hipotecários de 1865-1869, a Tabela 11 nos mostra as principais profissões exercidas pelos demandantes de empréstimos. Como era de se esperar em uma sociedade marcadamente voltada à produção agrícola para a exportação e para mercado interno, os principais tomadores de empréstimos eram os agricultores, os fazendeiros e os lavradores: 42% das hipotecas e 94% dos valores do crédito hipotecário. A participação de negociantes era bastante inferior, assim como a de artistas, artesãos, fabricantes e proprietários, demonstrando a presença de uma incipiente economia urbana em seus primeiros passos. Como proprietários, foram registrados moradores da cidade que exerciam ofícios diversos e eram possuidores de um imóvel. Uma única proprietária com imóvel rural foi registrada, porém, ela residia em São Paulo e possuía, talvez por herança, uma parte do sítio Cachoeira e dez escravos que foram dados em garantia à hipoteca no valor de 6:586\$990 (seis contos, quinhentos e oitenta e seis mil e novecentos e noventa réis) ao credor, que constava como negociante, Bernardo Gavião, Ribeiro & Gavião, estabelecido em São Paulo.

Tabela 11—Devedores hipotecários por profissões e participação no mercado de hipotecas, Campinas, 1865-1869

Profissões dos devedores	Hipo- tecas	Valor total	Valor médio por hipoteca	Participação %	
				Hipo- tecas	Valor total
Agricultor, fazendeiro, lavrador	44	2.080:181\$262	47:276\$847	41,9	93,7
Negociantes	26	73:985\$260	2:845\$587	24,8	3,3
Artistas, carapina, marceneiro, mestre de carapina, entalhador, fabricante	18	18:019\$320	1:001\$073	17,1	0,8
Proprietários	6	34:004\$990	5:667\$498	5,7	1,5
Curtidor de reses, cortador de carne verde	2	2:300\$000	1:125\$000	1,9	0,1
Jornaleiro	3	1:160\$000	386\$667	2,9	0,1
Militar	1	2:000\$000	2:000\$000	1,0	0,1
Em branco	5	9:390\$000	1:878\$000	4,8	0,4
Total	105	2.221:040\$832	21:152\$770	100,0	100,0

Fonte: Elaborado pelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. Unidade monetária – réis.

2.3. Relações entre credores e devedores

Neste item pretendemos analisar em conjunto e nominalmente alguns casos mais expressivos de relações entre credores e devedores, com o propósito de conhecer a rede de crédito em funcionamento na sociedade escravista campineira.

Na análise dos credores capitalistas, seguindo a Tabela 12, é possível verificar a localidade, onde atuavam e as suas participações no crédito hipotecário. Ao todo 30 hipotecas possuíam como primeiro titular um credor com profissão capitalista e representavam 28,6% das hipotecas totais, mas com uma participação no valor total do crédito hipotecário, que chegava a quase a metade do valor monetário disponível para o crédito com garantias reais.

Chama a atenção um capitalista atuante no Rio de Janeiro, credor hipotecário de uma única escritura pública, mas cujo valor era o maior já transacionado em Campinas, representando quase 24% do valor total do crédito hipotecário. Esse credor era a Casa Comissária Teixeira Leite & Sobrinhos, que tanto poderia ser classificada como capitalista ou negociante, mas, no registro, constava como “capitalista”. Provavelmente, a identificação do credor como capitalista deva ser atribuída à relação estabelecida, até aquele momento, entre a firma credora e o devedor, que não envolvia uma relação de débito e crédito resultante da comercialização do café. A firma era uma importante casa comissária que comercializava café, principalmente, com os fazendeiros do Vale do Paraíba, onde a família possuía propriedades e fazendas de café. A Teixeira Leite & Sobrinhos foi fundada por Joaquim José Teixeira Leite e seu irmão Francisco José Teixeira Leite, Barão de Vassouras, com sede na cidade do Rio de Janeiro (Falci; Melo, 2012, 15-57). A escritura pública de hipoteca em pauta foi negociada entre a firma

Teixeira Leite & Sobrinhos e o comendador Francisco Teixeira Vilela e sua mulher Maria Josefa da Conceição Vilela, em 8 de abril de 1868, sendo prevista a quitação, com prazo de cinco anos, ou seja, em 8 de abril de 1873. A taxa de juros acordada foi de 10% ao ano, prevendo sua elevação para 12% ao ano a partir de 1869. O devedor era um dos maiores cafeicultores de Campinas e a dívida contratada era exorbitante, nunca antes observada no município: 524:861\$573 (quinhentos e vinte quatro contos, oitocentos e sessenta e um mil quinhentos e setenta e três réis). Apesar de o devedor ser possuidor de uma riqueza bruta enorme, o cumprimento do contrato dependeria, sobretudo, da sorte de boas safras, de bons preços do café no mercado mundial e da boa saúde dos titulares. Entretanto, tanto o credor como o devedor não contaram com a boa sorte. Como colateral, o comendador ofereceu a sua principal propriedade, a Fazenda Santa Maria, com 800 mil pés de café, todas as benfeitorias e máquinas e 250 escravos.

Duas cláusulas foram adicionadas ao contrato: uma referente à propriedade escrava, que determinava que os devedores se obrigavam a substituir, por escritura especial, os escravos quando estes falecessem, visto que, na ocasião da formalização do contrato, o devedor não sabia se algum escravo hipotecado falecera ou não. Outra cláusula era referente à comercialização do café, e determinava que todo o café colhido na fazenda hipotecada deveria ser consignado à praça de Santos e à do Rio de Janeiro, para que os credores comercializassem por conta dos devedores, sendo o líquido do produto levado a crédito em conta corrente do devedor. Por essa última cláusula, os credores tornavam-se os comissários do café produzido pelo devedor.

Uma sucessão de infortúnios envolveu os negócios entre a Teixeira Leite & Sobrinhos e Francisco Teixeira Vilela e sua esposa. Em 1871, a firma comissária entrou em liquidação e, na sequência, deu baixa ao contrato de hipoteca em seu nome, fazendo cessão de direitos aos seus credores: o Banco Rural Hipotecário e o Banco do Brasil¹. Assim, os devedores passaram a se relacionar com novos credores hipotecários, as instituições bancárias. Por essas vias indiretas, esses bancos passavam pela primeira vez a atuar no mercado de crédito em Campinas. Dois anos depois da falência da Teixeira Leite & Sobrinhos, Francisco Teixeira Vilela faleceu repentinamente, deixando a família com um espólio insolvente, as dívidas passivas eram maiores do que a riqueza patrimonial. O principal credor hipotecário, o Banco Rural e Hipotecário, assumiu integralmente a execução dos bens hipotecados e a gestão da fazenda Santa Maria, como forma de obter um fluxo de renda para saldar as dívidas. Outros bens do espólio, fazendas e escravos, foram vendidos para dar quitação a todos credores, principalmente aos pequenos credores não hipotecários (Ribeiro, 2015b, 550-565; Ribeiro, 2016, 195-201).

Outra escritura de hipoteca com valor expressivo era de 114:011\$870 (cento e quatorze contos, onze mil e oitocentos e setenta réis) e tinha como credor hipotecário um capitalista e negociante residente em Santos, o comendador Antonio Ferreira da Silva. Nesta escritura de hipoteca nos defrontamos, novamente, com o problema da definição da profissão do credor - capitalista ou negociante? O credor comendador Antonio Ferreira da Silva teve origem humilde, começou como caixeiro viajante e conseguiu amear fortuna no comércio santista (Pereira, 1980, 121). Ele e seu filho homônimo² eram proprietários de uma importante casa comissária em Santos (Almanak da Província de São Paulo, 1873,

¹ Sweigart (1987) explorou, em seu estudo, as relações entre os comissários, agentes dos fazendeiros, e suas ligações com o sistema financeiro, mostrando que as instituições bancárias atuavam como prestadoras em última instância dos comissários.

² "Seu filho, homônimo, era afilhado de Francisco Ignácio de Souza Queiroz, importante proprietário de engenhos em Campinas herdados de seu pai, Francisco Antonio de Souza Queiroz, e do tio e sogro, brigadeiro Luiz Antonio de Souza. Antonio Ferreira da Silva, o filho, foi o primeiro e único Barão e Visconde com grandeza de Embaré" (PEREIRA, 1980, 121 - 122).

263 e 276). O tomador do empréstimo era o agricultor e cafeicultor, major Júlio Franco de Andrade, proprietário da fazenda São Lourenço, com 120 mil pés de café de diversas idades. Além da fazenda, da plantação e das terras (120 alqueires mais ou menos), dos acessórios e das benfeitorias, o major forneceu em garantia a propriedade de seus 65 escravos.

Afora esses credores-capitalistas de hipotecas com valor acima de 100 contos de réis, cabe destacar os capitalistas residentes em Campinas, que foram credores de 22 escrituras de hipotecas e responsáveis por 13% de todo o crédito hipotecário. Com um exame mais cuidadoso, percebemos que a dispersão era somente aparente, pois havia um único credor - o capitalista Antonio Francisco Guimarães (1795-1868), conhecido na cidade pelo apelido “Bahia” -, responsável por 51% do valor das hipotecas ao ofertar no mercado de crédito a importância de 143:500\$000 (cento quarenta e três contos e quinhentos mil réis)¹. Antonio Francisco Guimarães era português, natural de Moreira dos Cônegos, freguesia de Guimarães, distrito de Braga, província do Minho. Aos 12 anos veio para o Brasil e se estabeleceu em Salvador, na Bahia e daí derivou o apelido. Por volta de 1819, “Bahia” veio para Campinas, onde se tornou, nas palavras de Paula (1972), “o maior capitalista da cidade” em sua época (Paula, 1972, 93, apud Rocha, 2005, 83 e 111). Quando faleceu, em 4 de agosto de 1868, sua riqueza bruta foi avaliada em 1.520:000\$000 (um mil e quinhentos e vinte contos de réis) o que, para época, era uma verdadeira fortuna. Do outro lado, como devedores constavam o cafeicultor Manoel Gonçalves Vieira e sua mulher, proprietários de duas partes de terras com cafezais, uma recebida por herança do sogro e pai, Joaquim José de Santos Camargo, e outra por compra a um dos herdeiros, cunhado e irmão, João Augusto dos Santos Camargo. Essas propriedades com as benfeitorias e 34 cativos compunham o colateral do empréstimo.

Entre os credores residentes em Campinas, constatamos a presença de um nome que se repete em oito hipotecas como capitalista, e em quatro como coletor de impostos. O credor era o militar, tenente Isidoro Fernandes Cantinho, natural de São Paulo, transferido para Campinas para exercer a função de coletor de impostos na Coletoria de Rendas da Fazenda Pública. Um aspecto marcante do salto patrimonial do tenente Isidoro foi seu casamento com a filha do “Bahia”, Alexandrina Rosa de Mendonça, na época viúva do português Luiz Augusto de Mendonça (www.familysearch.org. Matrimônios). Herdeira das fortunas do pai e do marido, Alexandrina Rosa Guimarães Cantinho era uma das mulheres mais ricas de Campinas. Como capitalista, o tenente Cantinho forneceu um total de crédito de 12:700\$000 (doze contos e setecentos mil réis), com valores entre 500\$000 (quinhentos mil réis) e 5:800\$000 (cinco contos e oitocentos mil réis) e juros mensais de 1% a 1,5%, acima da média do mercado. Seus devedores eram pessoas simples, moradoras na cidade, artesãos com ofícios de marceneiro e carapina, pequenos comerciantes e pequenos sitiantes. Nos colaterais arrolados pelos pequenos sitiantes não havia menção a plantações de café, provavelmente porque cultivassem alimentos para o abastecimento da própria família e para o mercado local. Como colaterais, os devedores residentes na cidade e de poucas posses ofereceram a casa de morada, onde habitavam. Não há escravos entre as garantias, porque escravos eram seguramente mais valiosos do que um imóvel. Nas outras quatro hipotecas, como coletor de impostos, o tenente Cantinho negociou empréstimos de valores inferiores, entre 300\$000 (trezentos mil réis) e 2:000\$000 (dois contos de réis), sendo o valor total de 3:200\$000 (três contos, duzentos mil réis). O perfil dos devedores era muito parecido com os perfis anteriores: pessoas simples, “curtidor de reses”,

¹ Sem contabilizar o crédito concedido por “Bahia”, o valor médio fornecido individualmente por capitalistas residentes em Campinas despenca para 6:607\$559 (seis contos, seiscentos e sete mil e quinhentos e cinquenta e nove réis).

“cortador de toucinho”, moradores nas casas que davam em garantia ao credor. Juntas as 12 escrituras de hipotecas do tenente, capitalista e coletor de impostos, totalizavam o valor de 15:900\$000 (quinze contos e novecentos mil réis), com prazo médio para quitação de um ano e quatro meses e juros médios (1,27% ao mês) acima do mercado.

Dos capitalistas de São Paulo destacava-se como credor Joaquim José dos Santos Silva (1799-1876) (Mello, 1985, 135), o Barão de Itapetininga, natural de São Paulo, que concedeu um empréstimo no valor de 60:000\$000 (sessenta contos de réis). A devedora era Dona Joana Severina do Amaral, proprietária de uma fazenda de café dada como garantia, assim como as “benfeitorias fixas ao solo” e os 33 escravos empregados na lavoura.

Outro barão que apareceu como credor-capitalista foi Antonio Paes de Barros (1791-1876), grande proprietário de engenho e cafeicultor, o primeiro Barão de Piracicaba, natural de Itu. Em 1867, ele negociou uma escritura pública de empréstimo hipotecário no valor de 22:428\$012 (vinte e dois contos, quatrocentos e vinte e oito mil e doze réis) com o agricultor Belarmino Rodrigues Pires, que ofereceu como colateral uma chácara situada no Piçarrão “com casa de morada, moinho, monjolo, pastos cercados e com algum café plantado e seus acessórios 22 escravos”. Como as garantias não foram suficientes, o devedor ofereceu ainda “uma morada de casas na cidade de Campinas na rua da Matriz Nova n° 28”.

Com residência em Sorocaba há um único credor capitalista, o capitão Francisco Xavier de Barros, que concedeu um crédito hipotecário no valor de 25:000\$000 (vinte e cinco contos de réis) a outro militar e negociante estabelecido em Campinas, capitão Antonio Bueno Rangel. As garantias oferecidas ao credor foram um sítio, denominado Estiva, situado perto do lugar chamado “Vira-copos”, duas partes no mesmo sítio no valor de 1:200\$000 (um conto e duzentos mil réis), uma pedreira e uma parte de terras na fazenda Machadinho no valor de 700\$000 (setecentos mil réis) e 31 escravos. Diferentemente das outras, nessa escritura de hipoteca constam os valores das propriedades alocadas na

Tabela12 - Credores hipotecários - capitalistas por localidades e participação no mercado de hipotecas, Campinas, 1865-1869

Capitalistas	Hipotecas	Valor total	Valor médio por hipoteca	Participação %	
				Hipotecas	Valor
Capitalistas - Rio de Janeiro	1	524:861\$573	524:861\$573	1,0	23,6
Capitalistas - Campinas	22	282:258\$742	12:829\$943	21,0	12,7
Capitalistas - Santos	1	114:011\$870	114:011\$870	1,0	5,1
Capitalistas - São Paulo	2	62:840\$178	31:420\$089	1,9	2,8
Capitalistas - Itu	3	45:950\$012	15:316\$671	2,9	2,1
Capitalistas - Sorocaba	1	25:000\$000	25:000\$000	1,0	1,1
Total	30	1.054:922\$375	35:164\$079	28,6	47,5

Fonte: Elaborada pelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. Unidade monetária – réis.

garantia. De onde podemos concluir que os valores estimados para os bens de raiz estavam bem abaixo do crédito negociado, levando o devedor a incluir 31 escravos como colaterais.

Outra profissão dos credores que sobressaiu, segundo a Tabela 10, foi a de negociante, embora mais frequentes do que os capitalistas, correspondendo a 37 hipotecas, ou seja, 35% do total, o valor do crédito concedido era, no entanto menor do que o daqueles (46%). A próxima Tabela 13 mostra os credores, classificados como negociantes por locais de residência. Em termos de quantidade de hipotecas, os negociantes de Campinas predominavam, porém em termos do valor médio emprestado perdiam para os dos grandes centros comerciais e financeiros, como o Rio de Janeiro, cujo valor médio era 25,5 vezes maior do que os valores de crédito concedido pelos negociantes campineiros; em Santos, o valor médio por hipotecas era 12 vezes maior; e, em São Paulo, 11 vezes maior. Com base na fonte analisada, podemos concluir que o valor do crédito concedido, quer por capitalistas quer por negociantes, refletia a riqueza e o desenvolvimento comercial da cidade e da região onde atuavam. Consequentemente, os negociantes de Campinas emprestaram valores baixos, que variavam entre 150\$000 (cento e cinquenta mil réis) e 20:000\$000 (vinte contos de réis), e os devedores eram profissionais quase sempre urbanos, artistas, artesãos, jornaleiros, proprietários e pequenos negociantes, que ofereciam como garantias imóveis urbanos. Um dos empréstimos mais elevados foi de 14:000\$000 (quatorze contos de réis), fornecido pelo negociante Antonio Gonçalves dos Santos a Manoel José Gomes, Maneco Músico, já mencionado, pai de Carlos Gomes. Classificado como proprietário, Maneco Músico ofereceu como garantia uma casa e mais “cinco quartos” em uma morada de casas, algo semelhante a um cortiço situada na rua de Baixo (hoje, Lusitana) em Campinas.

Apesar de se restringirem a três hipotecas, a participação dos negociantes do Rio de Janeiro no mercado de hipotecas era expressiva. Elas somavam valor maior do que as 15 dos negociantes de Campinas. Entre os negociantes estava, novamente, Teixeira Leite & Sobrinhos, mas agora, nesta escritura de 12 de março de 1869, a firma apareceu com a profissão de negociante e não capitalista. Passados quase dois anos do primeiro contrato, a firma passou a comercializar a safra de café do contratante, o comendador Francisco Teixeira Vilela, portanto, a relação entre credor e devedor não era mais a de capitalista e fazendeiro, mas de comissário de café e cafeicultor. Tratava-se de uma nova escritura pública no valor de 259: 912\$181 (duzentos e cinquenta e nove contos, novecentos e doze mil e cento oitenta um réis), negociada com prazo de quatro anos e juros de 12% ao ano. Como colaterais, os devedores, o comendador e sua esposa, incluíram os remanescentes da primeira hipoteca (08/04/1868) na fazenda Santa Maria e mais os da fazenda Pinhal, situada fora de Campinas, na freguesia do Espírito Santo do Pinhal, comarca da cidade de Mogi - Mirim, e 200 escravos.

Em Santos, entre os credores negociantes, que concederam crédito hipotecário para os cafeicultores e lavradores de Campinas, destacou-se o comerciante português comendador Manoel Joaquim Ferreira Netto. Ainda hoje, a importância do comendador Ferreira Netto como um dos grandes comerciantes da praça de Santos pode ser apreciada pela casa que mandou edificar em 1865 à rua do Comércio, antiga rua do Sal, para servir de moradia e, ao mesmo tempo, armazém¹. Independentemente, da magnífica casa de azulejos portugueses e da grandiosidade dos negócios, a riqueza de Ferreira

¹ Hoje a casa, denominada de Casa de Frontaria Azulejada, tombada pela Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN/ IPHAN) em 1973, pertence à municipalidade santista. Disponível em: <http://www.infopatrimonio.org>.

Netto pode ser avaliada pela concessão de sete escrituras de hipotecas que somavam a importância de 445:506\$472 (quatrocentos e quarenta e cinco contos, quinhentos e seis mil e quatrocentos e setenta e dois réis) negociadas com fazendeiros de café de Campinas. Como devedores de valores acima de 100:000\$000 (cem contos de réis), estavam os cafeicultores: Antonio Machado do Prado e esposa, dona Antonia Francisca Barbosa Aranha; e João de Campos Salles e esposa, com hipotecas de 155:874\$050 (cento e cinquenta e cinco contos, oitocentos e setenta e quatro mil e cinquenta réis) e 108:111\$717 (cento e oito contos, cento e onze mil e setecentos e dezessete réis), respectivamente. Os juros negociados foram de 10% ao ano e prazos de seis anos para quitação, enquanto os demais devedores de dívidas hipotecárias menores aceitavam pagar juros de 12% ao ano e menores prazos de quatro a cinco anos. À exceção de um único devedor, os demais deram escravos como garantia. Ferreira Netto aceitou como colaterais em sete hipotecas: 157 escravos, terras, plantações de café, benfeitorias aderentes ao solo, arrobas de algodão e 81 bestas de carga e outros animais, entre outros bens reais.

As demais hipotecas escrituradas por credores negociantes de Santos apresentavam valores bem inferiores e foram outorgadas a pequenos negociantes atuantes em Campinas, configurando uma rede de relações mercantis entre comerciantes das duas cidades. Uma única escritura foi concedida a um agricultor, proprietário de um sítio, com cafezal e cinco escravos. O valor do crédito foi de 5:224\$400 (cinco contos, duzentos e vinte e quatro mil e quatrocentos réis).

Os negociantes de São Paulo foram responsáveis por seis escrituras de hipotecas com um valor médio nominal inferior ao de Santos e ao do Rio de Janeiro. Destacava-se a presença do devedor - comendador Francisco Teixeira Vilela -, já tratado em duas escrituras, que tomou emprestado a importância de 203:926\$660 (duzentos e três contos, novecentos e vinte e seis mil e seiscentos e sessenta réis) da firma Bernardo Gavião, Ribeiro & Gavião. O comendador ofereceu de colateral sua propriedade denominada fazenda Morro Alto, com 200 mil pés de café, contendo fábrica completa de açúcar e aguardente, maquinismo para beneficiar café, máquina de beneficiar algodão, casa de morada, moinhos e mais benfeitorias e 57 escravos de ambos os sexos. O credor, Bernardo Gavião, Ribeiro & Gavião, foi registrado com a profissão de negociante, embora desde 1865 funcionasse em São Paulo a Casa Bancária Gavião, cujos sócios eram os mesmos Bernardo Avelino Gavião Peixoto, João Ribeiro da Silva e Camilo Gavião Peixoto (Almanack 1873, p. 110, SAES, 1986, p.74). Provavelmente, a relação estabelecida entre os negociantes e o devedor fosse resultado da transação de compra e venda de 186 escravos da fazenda Capão Alto, em Castro, no Paraná. Aquela transação de compra e venda originou letras que foram reformadas e deram origem a um novo contrato entre o vendedor, a firma Bernardo Gavião, Ribeiro & Gavião, e o comprador, Francisco Teixeira Vilela, por meio da escritura pública de hipoteca de 13 de março de 1869². A mesma firma era credora de um empréstimo menor no valor de 6:586\$990 (seis contos, quinhentos e oitenta e seis mil e novecentos e noventa réis) concedido à proprietária de uma parte do sítio Cachoeira³, situado no distrito de Campinas, dona Amélia Augusta de Campos, viúva de Antonio Franco Andrade, que residia em São Paulo e negociou como garantias as terras do sítio e dez escravos empregados na lavoura (Silva Leme, Vol. VI, Cubas, 196, Farah; Lima Filho, 2016, 143).

² Segundo Ribeiro (2015 b, 552), o comendador recolheu a importância de 30 mil réis por escravo, totalizando R\$5:580\$000 (cinco contos, quinhentos e oitenta mil réis) referente ao pagamento de meia siza dos escravos (Coletoria de Rendas de Campinas, 1867-1868, livro 43, 11-12).

³ "Parte do sítio chamado Cachoeira, no distrito desta cidade, no todo confina com terras do major Julio Franco de Andrade, do coronel José Franco de Andrade e de Francisco Teixeira Vilella e escravos empregados na agricultura". Descrição do colateral da escritura de hipoteca com número de ordem 81, S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas, p.21v. Hoje, o distrito é Joaquim Egydio.

Tabela 13 - Credores hipotecários – negociantes por localidades e participação no mercado de hipotecas, Campinas, 1865-1869

Credores Negociantes	Hipotecas	Valor total	Capitalistas	Participação %	
				Hipotecas	Valor total
Negociantes - Campinas	15	52:050\$000	3:470\$000	14,3	2,3
Negociantes – Santos	11	454:498\$644	41:318\$059	10,5	20,5
Negociantes - Rio de Janeiro	3	265:041\$635	88:347\$212	2,9	11,9
Negociantes - São Paulo	6	237:392\$021	39:565\$337	5,7	10,7
Negociantes - outras locali- dades	2	16:000\$000	8:000\$000	1,9	0,7
Total	37	1.024:982\$300	27:702\$224	35,2	46,1

Fonte: Elaborado pelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. Unidade monetária – réis.

Credores atuantes em grandes cidades comerciais e financeiras como Rio de Janeiro, São Paulo e Santos foram classificados somente nas profissões de capitalistas e de negociantes. Os agricultores, fazendeiros, artistas, fabricantes, profissionais liberais que apareciam como credores residiam e atuavam profissionalmente em Campinas, como se pode ver na Tabela 10.

Para encerrar, vamos trazer o caso de uma família de fazendeiros de café, natural de Campinas, os Souza Aranha, que atuaram como emprestadores de dinheiro a prêmio desde o fundador Francisco Egydio de Souza Aranha (1788/9-1860), introdutor da cultura de café em caráter comercial em Campinas (Ribeiro, 2015a). Cinco membros da família Souza Aranha participaram ativamente do mercado de crédito hipotecário no período analisado: José Egydio, Pedro Egydio e Antonio Egydio de Souza Aranha, filhos de Francisco Egydio de Souza Aranha e Maria Luzia de Souza Aranha (Viscondessa de Campinas, 1876); e dois sobrinhos e genros, casados com duas filhas de Francisco Egydio e da Viscondessa, Joaquim Policarpo Aranha, Barão de Itapura, casado com dona Libania Leopoldina de Souza Aranha, e Manoel Carlos Aranha, Barão de Anhumas, casado com dona Ana Teresa de Souza Aranha. À exceção de José Egydio, registrado na escritura de hipoteca como capitalista, os demais eram ditos fazendeiros, agricultores e lavradores, entretanto, todos tinham propriedades rurais, inclusive José Egydio, que obtivera por herança do pai; ou, no caso dos irmãos Joaquim Policarpo e Manoel Carlos, por herança do tutor, o reverendo José Francisco Aranha Barreto de Camargo (Silva Leme, v. I. I Carvoeiro; Camargo). Joaquim Policarpo e Manoel Carlos negociaram taxas de juros de 1,25% ao mês, enquanto os demais seguiam com taxas de juros médias do mercado de 1% ao mês. O valor médio dos créditos ofertados pelos membros da família Souza Aranha era de 4:405\$833 (quatro contos, quatrocentos e cinco mil, oitocentos e trinta e três réis). Entre os devedores encontravam-se três lavradores proprietários de sítios oferecidos em garantia, sendo que em apenas um constava a cultura de café, e todos incluíram escravos como colaterais, ao todo 13 escravos. A hipoteca de valor mais elevado 8:735\$000 (oito contos, setecentos e trinta e cinco mil réis) parecia tratar-se de uma transação de compra de terras, na qual o devedor

recorreu ao empréstimo concedido por José Egydio para adquirir seis partes de terras pro-indiviso com cafezais. Como garantia, o devedor cedeu as próprias terras, objeto da compra, e seis escravos. Nas demais escrituras, os devedores eram um comerciante, um carapina e um proprietário. Este último era novamente Maneco Músico, que obteve um empréstimo de seis contos de réis de Joaquim Policarpo Aranha, talvez para terminar a sua casa de morada, situada em frente ao mercado, a qual também era oferecida em garantia, assim como um terreno murado e o sítio Jaguary. Infelizmente, Maneco Músico faleceu, vitimado por uma viga da casa em construção, em 11 de fevereiro de 1868, sem ter quitado a hipoteca. As duas dívidas hipotecárias constaram de seu inventário, como dívidas passivas, sendo pagas com a venda de suas propriedades urbanas, pois o sítio Jaguary já havia sido vendido para pagar os credores (Nogueira, 1997, 72-82).

3. Credores e devedores no período de 1870-1874

3.1. Os credores

Assim, como na análise dos credores para o período de 1865-1869, queremos ressaltar a presença de credores públicos e privados. A Tabela 14 indica duas hipotecas, cujo credor era a Tesouraria da Fazenda Pública da Província de São Paulo. Tratava-se de dois títulos nominados - “Sentença do Meritíssimo Doutor Juiz dos Feitos da Fazenda Pública” -, um, no valor, bem elevado, de 209:554\$000 (duzentos e nove contos, quinhentos e cinquenta e quatro mil réis), e outro de menor valor, porém não insignificante, de 25:777\$000 (vinte e cinco contos setecentos e setenta e sete mil réis). No primeiro título, constava como devedor, e também fiador, Francisco Pompeu do Amaral, cafeicultor e proprietário da fazenda Jambreiro (PUPO, 1983, p.181), que oferecia em garantia suntuosos imóveis na cidade, um residencial e outro comercial. A sentença do juiz dos feitos mencionava outro fiador, Joaquim Bonifácio do Amaral, tio de Francisco e também fazendeiro, cafeicultor e proprietário da fazenda Sete Quedas (Ribeiro, 2014). À semelhança de seu sobrinho, Joaquim Bonifácio deu em garantia dois imóveis de certa importância situados no centro da cidade. Como eles eram fiadores, pressupomos que ambos assumiram a dívida não paga de uma terceira pessoa. A sentença não previa prazo para a liquidação, mas determinou juros de 9% ao ano. Como em quase todos os registros de hipotecas, eram raros os registros na coluna designada para as averbações no Livro n. 2. Assim, ficamos sem saber se houve quitação do débito. Nesse caso, é provável que a dívida tenha sido paga, apenas não houve interesse do credor e, principalmente, dos devedores em dar baixa.

A segunda sentença do juiz dos feitos da fazenda pública envolvia o comendador Joaquim Policarpo Aranha e esposa, dona Libania Leopoldina de Souza Aranha. Eles eram, de fato, devedores e deram em garantia a fazenda de cana e café denominada Chapadão¹. Na averbação, há o registro do cancelamento da sentença em 19 de agosto de 1875, ou seja, cinco anos depois de proferida a sentença pelo juiz dos feitos.

As instituições bancárias desempenharam papel fundamental na concessão de crédito hipotecário no segundo quinquênio analisado, segundo podemos perceber na Tabela 14. Sem dúvida, essa foi a grande diferença entre o período anterior, quando inexistiam bancos como credores originais, e o

¹ “A fazenda Chapadão, antigo engenho de Joaquim José Teixeira Nogueira, foi herdada por seu filho Luciano Teixeira Nogueira, que a vendeu para Tomás Luís Alves, gerente do Banco do Brasil em São Paulo nos anos de 1850. Foi revendida em outubro de 1869, como fazenda de café, a Joaquim Policarpo Aranha, mais tarde Barão de Itapura” (Pupo, 1983, 179).

quinquênio 1870-1874. Como já vimos, os bancos tornaram-se credores em decorrência da cessão de direitos por parte do credor original, que fora à falência, no caso da firma Teixeira Leite & Sobrinhos, que, por sua vez, sendo devedora dos bancos e sem recursos para honrar suas dívidas, fez cessão de direitos dos créditos a receber. No quinquênio 1870-1874, as instituições bancárias eram responsáveis por 63% do valor do crédito hipotecário, seguidas com larga distância pelos credores capitalistas e negociantes, responsáveis por 26%. No quinquênio 1865-1869, capitalistas e negociantes eram responsáveis por 94%. De fato, o papel desses credores privados reduziu-se vertiginosamente em função da concorrência do Banco do Brasil na concessão de crédito hipotecário. Por sua vez, credores, com profissões de agricultores, fazendeiros e lavradores, mantiveram sua participação no mercado de crédito hipotecário em torno de 4% do valor total. O mesmo se observa entre os profissionais de ofícios artesanais, artistas, marceneiros, carapinas, fabricantes etc. que preservaram a posição de 0,5% do valor total na oferta de crédito hipotecário. Contrariamente, os profissionais liberais, médicos, advogados, farmacêuticos e professores elevaram sua pequena participação, passando de 0,14% para 0,6% do valor total de um quinquênio a outro.

Quanto às localidades dos credores, vemos que afora as instituições bancárias que se situavam no Rio de Janeiro, a maioria dos demais credores atuava no mercado local em Campinas. Os credores capitalistas de Campinas sofreram mais intensamente a concorrência do Banco do Brasil. A participação no crédito hipotecário caiu: de 22 passaram a 9 hipotecas e, em termos de valor, de 13% para 2% de um quinquênio para o outro. O contrário ocorreu com os credores negociantes de Campinas, que elevaram sua participação na oferta de crédito: de 15 para 35 hipotecas, em percentagem de 14 para 29%, embora a participação no valor total tenha subido menos, de 2,3 para 3,6%.

Tabela 14 - Credores hipotecários por profissões e participação no mercado de hipotecas, Campinas, 1870-1874

Credores Negociantes	Hipotecas	Valor total	Capitalistas	Participação %	
				Hipotecas	Valor total
Instituições bancárias	21	2.640:743\$205	125:749\$676	17,1	62,7
Tesouraria da Fazenda Pública de São Paulo	2	235:331\$000	117:665\$500	1,6	5,6
Capitalistas	16	641:902\$141	40:118\$884	13,0	15,2
Negociantes	45	456:328\$136	10:140\$625	36,6	10,8
Agricultor, fazendeiro, lavrador	20	179:902\$565	8:995\$128	16,3	4,3
Artistas, carapina, chapeleiro, marceneiro, pedreiro, relojoeiro, domador	10	20:400\$000	2:040\$000	8,1	0,5
Advogado, médico, farmacêutico e professor	5	26:000\$000	5:200\$000	4,1	0,6
Proprietário	1	3:000\$000	3:000\$000	0,8	0,1
Em branco	3	9:700\$000	3:233\$333	2,4	0,2
Total	123	4.213:307\$047	34:254\$529	100,0	100,0

Fonte: Elaborada pelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU Unidade monetária – réis.

3.2. Os devedores

A Tabela 15 indica que os devedores hipotecários de 1870-1874 exerciam as mesmas profissões dos tomadores de empréstimos do quinquênio anterior, ou seja, agricultores, fazendeiros e lavradores, titulares de 39% das hipotecas, e 91% do valor total do crédito. A procura por crédito hipotecário dos negociantes em termos de valor teve uma pequena elevação para 4,2%, embora a participação na quantidade de escritura fosse de 26%, ou seja, não desprezível. Houve uma pequena alteração nas participações das demais profissões, pessoas ligadas às atividades artesanais típicas da cidade, como mestre carapina, pedreiro, tanoeiro, marceneiros, artesãos, oficina de fundição, demandaram mais crédito hipotecário, o que mostra um crescimento da cidade.

Como se esperava, os devedores imigrantes predominavam nas profissões ligadas às atividades urbanas: oficinas manufatureiras (9), comércio (4) e transporte (2). Seleccionamos 18 nomes estrangeiros entre todos os devedores, e metade deles era ligada aos ofícios artesanais e à incipiente indústria de fundição. Normalmente, os dois lados da transação creditícia envolviam imigrantes, das 18 escrituras de hipotecas com devedor portador de nome estrangeiro, em 14 também o credor portava nome estrangeiro, ou seja, 83% das hipotecas. Isso nos leva a perceber que havia uma rede de negócios e de transações que envolvia aqueles antigos imigrantes, que vieram para a lavoura de café e acabaram por se estabelecer na cidade, exercendo atividades econômicas abertas pela expansão da economia cafeeira e pelos seus desdobramentos: ferrovias, oficinas, construção de moradias, de prédios e de infraestrutura urbana, produção de alimentos, confecções, chapéus e calçados etc.¹(Bianconi, 2002; Camillo, 1998; Lapa, 1996).

Os devedores registrados nas escrituras sob a nomenclatura “proprietários” não possuíam profissão especificada, entretanto, essa designação parece indicar a presença de moradores urbanos, proprietários de imóveis, onde residiam e que muitas vezes serviam de garantia para o dinheiro tomado emprestado. Em alguns momentos, temos a impressão de que o crédito obtido por proprietários era utilizado para cobrir gastos na melhoria da própria casa e para pagar dívidas. Entre os 18 devedores-proprietários, 14, ou seja, 78% forneciam em garantias imóveis - casas e terrenos urbanos -, sendo o valor médio do empréstimo de 3:798\$968 (três contos, setecentos e noventa e oito mil, novecentos e sessenta e oito réis). Em duas escrituras, os devedores eram proprietários de partes de terras em sítios e, em outras duas hipotecas, os proprietários possuíam partes de terras e imóvel na cidade dados em garantia. Entre as hipotecas dos devedores-proprietários há o registro da oferta de duas escravas como colaterais, ao lado de bens de raiz, uma parte de um sítio e de um imóvel na cidade. Esses registros expõem a identidade entre o proprietário e o pequeno proprietário urbano e rural. Percebemos que nunca a nomenclatura proprietário designa o grande e médio proprietário: fazendeiro, lavrador, agricultor, capitalista e negociante.

¹ Para o quinquênio de 1865-1869 havia 11 nomes estrangeiros como devedores e sete dos respectivos credores eram estrangeiros.

Tabela 15 - Devedores hipotecários por profissões e participação no mercado de hipotecas, Campinas, 1870-1874

Profissões dos devedores	Hipotecas	Valor total	Valor médio por hipoteca	Participação %	
				Hipotecas Valor total	Valor total
Agricultor, fazendeiro, lavrador	48	3.848:756\$326	83:655\$884	39,0	91,3
Negociantes	32	176:369\$219	5:511\$538	26,0	4,2
Artistas, carapina, marceneiro, mestre de carapina, entalhador, fabricantes	18	57:195\$106	3:177\$506	14,6	1,4
Proprietários	13	68:646\$900	5:280\$531	10,6	1,6
Caixeiro	1	2:990\$720	2:990\$720	0,8	0,1
Carroceiros	2	3:238\$776	1:619\$388	1,6	0,1
Farmacêuticos	2	7:380\$000	3:690\$000	0,8	0,2
Roceiro	1	3:000\$000	3:000\$000	0,8	0,1
Sacerdote	1	30:000\$000	30:000\$000	0,8	0,7
Trabalhador da estação	1	300\$000	300\$000	0,8	0,0
Em branco	4	15:430\$000	3:857\$500	3,3	0,4
Total	123	4.213:307\$047	34:254\$529	100,0	100,0

Fonte: Elaborado pelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. Unidade monetária – réis.

3.3. Relações entre credores e devedores

Vamos concentrar nossa análise em alguns casos mais expressivos de relações entre credores e devedores para melhor entender o funcionamento do mercado de crédito hipotecário na primeira metade da década de 1870 e, ao mesmo tempo, apontar as diferenças entre os dois quinquênios.

A real diferença entre os dois quinquênios estudados reside nos credores, pois as instituições bancárias criaram um novo cenário. No segundo quinquênio, embora houvesse ao todo 21 hipotecas que possuíam como primeiro titular uma instituição bancária, responsáveis por 63% do valor crédito hipotecário total ofertado em Campinas, uma única instituição, o Banco do Brasil, ofertou 38% do valor total do crédito hipotecário. Considerando, apenas as instituições bancárias, o Banco do Brasil sozinho representava 67% das hipotecas e 60% do valor do crédito ofertado por essas instituições. À exceção de uma única hipoteca negociada com Francisco Teixeira Vilela, que foi objeto de cessão dos direitos pela firma em liquidação Teixeira Leite & Sobrinhos ao Banco do Brasil em 1871, todas as demais hipotecas foram registradas no ano de 1874 e os contratos assinados em tabeliões do Rio de Janeiro. A razão dessa coincidência liga-se à própria história do Banco do Brasil, criado em 1853¹, e à gestão do crédito hipotecário.

¹ “O Banco do Brasil, criado em 1853, foi o segundo banco oficial a portar este nome, embora fosse uma instituição privada. No ato de sua fundação lhe foi concedido o monopólio da emissão de notas, e a atribuição de exercer as funções básicas de depósitos e redescontos, sendo seu capital de 30 mil contos de réis. O Imperador nomeava o presidente do banco dentre os acionistas possuidores de mais de 50 ações. As notas emitidas eram conversíveis à vista em ouro ou papel, ou seja, constituíam moeda legal. O limite da emissão foi determinado em o dobro do fundo de seu capital, entretanto autorizações especiais do governo poderiam alterar o limite” (Pelérez; Suzigan, 1981, 80-81).

Um longo caminho percorreu a Repartição Hipotecária ou a Carteira Hipotecária, criada no Banco do Brasil em 1866 até o ano de 1874, quando foram concedidos os primeiros créditos hipotecários a fazendeiros de Campinas². O Decreto n. 3.912, de 22 de julho de 1867, regulamentou a repartição hipotecária e encarregou-a de fornecer crédito real à lavoura nos seguintes termos: prazo máximo de seis anos; limite de valores negociados de 10 contos (10:000\$000) a 120 contos (120:000\$000); valor máximo do empréstimo igual a 50% do valor das garantias do mutuário; amortizações de 8% ao ano; e taxas de juros iguais aos descontos de letras vigentes na praça do Rio de Janeiro na semana da assinatura do contrato, em torno de 9% ao ano (Pacheco, 1973, 234-235, 364). Apesar de existir o instrumento legal de crédito real, os empréstimos hipotecários concedidos foram sempre abaixo do fundo de reserva destinado a tal propósito, ou seja, o valor de 35 mil contos de réis (35.000:000\$000). A falta de garantias confiáveis e os crescentes déficits fiscais do governo para cobrir os gastos com a Guerra do Paraguai eram as razões apontadas pelas autoridades governamentais e pela diretoria do próprio Banco do Brasil para a não realização de empréstimos hipotecários³. Para fazer frente, nos afirma Pacheco (1973), “à enorme sucção de fundos para custeio das forças armadas em operações da maior escala fora do território nacional” (Pacheco, 1973, 355), o maior banco do País desviou recursos das aplicações produtivas, lavoura e comércio, para financiar o governo, por meio da aquisição de apólices da dívida pública e de bilhetes do Tesouro.

Somente após o término da guerra, em março de 1870, e da aprovação da Lei do Ventre Livre⁴, o governo e a diretoria do Banco do Brasil retornaram à questão de transformar o banco em uma instituição bancária de crédito real, preparando o caminho para que operasse no crédito rural e no financiamento da lavoura. A retomada foi marcada por uma nova proposta para o funcionamento da carteira hipotecária, apresentada pela diretoria do banco e aprovada pelo governo, por meio da Lei n. 2.400, de 17 de setembro de 1873. Por essa nova regulamentação ficaram estabelecidos: o alongamento do prazo da obrigação que passou de 6 para 10 a 25 anos; os juros não superiores a 6% ao ano; a amortização “lenta e desassombada”, não podendo ser superior a 5% da importância da dívida, de modo a admitir a possibilidade das “frustrações de safras”, favorecendo o lavrador. Assim, o governo em negociação com o banco cedeu privilégios em troca de facilitar os créditos hipotecários para a lavoura: com prazos longos, juros módicos e menor desembolso nas amortizações. Na conta dos privilégios cedidos ao banco constavam a redução do fundo destinado à carteira hipotecária de 35 mil contos para 25 mil contos e, a mais importante, a anuência em reduzir de 5% para 2,5% o resgate de notas emitidas, o que representava um lucro extraordinário para o banco (Piñeiro, 2007, p.54). Um acordo entre o governo e o Banco do Brasil selou a execução da Lei n. 2.400, e manteve a mesma proporção entre o valor do empréstimo e o valor das garantias, a qual não excederia a metade do valor dos imóveis rurais e a três quartos dos imóveis urbanos hipotecados (Almanack Laemmert, 1874)⁵.

2 O decreto foi precedido da Lei n. 1.349, de 12 de setembro de 1866, que reformou o Banco do Brasil.

3 Há um debate sobre o porquê da não concessão dos empréstimos hipotecários, e dos desvios das atividades do banco para o financiamento do governo; ou para o financiamento dos cafeicultores do Vale Fluminense em detrimento do capital comercial da cidade do Rio de Janeiro. Ver Pacheco, 1973, p. 339-349; Peláez; Suzigan, 1981, 105-115; Piñeiro, 2007, 47-54; Schulz, 2013, 93, 102; Marcondes, 2017.

4 É impossível ignorar o abalo provocado pela Lei n. 2.014, de 28 de setembro de 1871, Ventre Livre ou Lei Rio Branco, que libertou os filhos de escravos nascidos após 28 de setembro de 1871, sobre os cafeicultores, principalmente, os do Vale Fluminense. Sobre o impacto da Lei do Ventre livre sobre a economia do Vale do Paraíba consultar Salles (2008). Não é sem razão que Schulz denomina seu capítulo 4 - Hipoteca e o Ventre Livre (Schulz, 2013, 87-109).

5 O acordo foi feito na sala do tribunal do tesouro nacional entre o Visconde do Rio Branco, ministro e secretário dos negócios da fazenda, e os Srs. José Machado Coelho de Castro, Visconde de Tocantins, Dr. José Fernandes Moreira, conselheiro João Manoel Pereira da Silva, comendador João Batista da Fonseca e Antonio dos Santos, presidente e membros do conselho diretor do Banco do Brasil, em 24 de dezembro de 1873. Ver Almanack Laemmert 1874, suplemento, 122-126.

A Tabela 16 indica as instituições bancárias nominalmente, assim como o local de origem ou da sede. A cidade do Rio de Janeiro, capital do Império, como não poderia ser diferente, era a principal praça de origem das instituições bancárias. Das instituições, destaca-se o Banco do Brasil, com 14 hipotecas que somaram o valor de 1.584:184\$720 (um mil, quinhentos e oitenta e quatro contos, cento e oitenta e quatro mil e setecentos e vinte réis) que correspondia a 38% do crédito hipotecário total. Vale lembrar que todas as hipotecas, à exceção de uma única, datavam do ano de 1874. Das 35 hipotecas do ano de 1874, no valor de 1.862:410\$626 (um mil, oitocentos e sessenta e dois contos, quatrocentos e dez mil e seiscentos e vinte e seis réis), somente o Banco do Brasil era responsável por 13 delas, ou seja, 37% das hipotecas, e pelo valor de 1.055:500\$000 (um mil cinquenta e cinco contos e quinhentos mil réis). Podemos concluir, que no ano de 1874, o Banco do Brasil foi responsável por 56,7%, mais metade do crédito hipotecário na praça de Campinas. Nos contratos negociados entre o banco e os devedores, o prazo médio foi de 13 anos, a taxa de juros 6% ao ano e a taxa de administração de 0,2%. Nas anuidades sucessivas até o prazo final, o banco incluía os juros e a taxa de administração, no caso do não pagamento era cobrada multa de 10% sobre o valor total do empréstimo. Assim, o banco aplicou nos contratos as regras estabelecidas no acordo com o governo, tornando-se o emprestador com condições mais favoráveis à lavoura. Todos os devedores eram lavradores e cafeicultores. Os principais devedores, que solicitaram empréstimo no valor máximo legal de 120 contos de réis, foram o comendador Joaquim Bonifácio do Amaral e esposa, João de Souza Camargo e esposa, Antonio Egydio de Souza Aranha e esposa e Augusto Xavier Bueno de Andrade e esposa, os quais hipotecaram conhecidas fazendas cafeeiras de Campinas: Sete Quedas, com 200 mil pés de café e 127 escravos; Santa Cândida, com 135 mil pés e 70 escravos; Fazenda Campo e Tuyiti, com 140 mil pés e 70 escravos; e São Bento, com 130 mil pés e 75 escravos. Além das benfeitorias de natureza diversa e semoventes, os quatro devedores hipotecaram a propriedade de 342 escravos, de ambos os sexos e idades variadas. Assim, o banco recebeu escravos como colaterais. É importante observar que a data dos contratos expirava em setembro de 1888, ou seja, após a abolição da escravidão. É claro que, em 1874, não havia uma previsão para a extinção do regime de trabalho escravo, mas o certo é que, em 13 de maio de 1888, data da abolição da escravidão, muitos escravos ainda constavam como garantias de empréstimos hipotecários concedidos pelo Banco do Brasil¹.

Quatro hipotecas, com valores entre 80:000\$000 (oitenta contos de réis) a 100:000\$000 (cem contos de réis), tinham como devedores cafeicultores e os proprietários de escravos. Ao todo, três fazendeiros ofereceram como garantia a propriedade de 171 escravos e as fazendas Taquaral, Pedra Alta e Espírito Santo.

Outros três tomadores de empréstimo, na faixa de 44:000\$000 (quarenta e quatro contos de réis) a 58:000\$000 (cinquenta e oito contos de réis), também eram cafeicultores, mas com propriedades médias menores entre 54 a 100 mil pés de café, além das fazendas, benfeitorias e semoventes, cederem a propriedade de 110 escravos como colaterais.

Por fim, dois pequenos cafeicultores, com 16 a 40 mil pés de café, tomaram emprestado um valor médio de 27:000\$000 (vinte e sete contos de réis), e mesmo com menor valor, ainda que não o

¹ Nossa intenção inicial era incluir, como último tópico deste artigo, um estudo sobre os escravos hipotecados, infelizmente os limites de tempo e de espaço não nos permitiram. Fica adiado para o próximo artigo, em continuidade, o estudo exclusivo dos escravos hipotecados em garantia dos empréstimos (1865-1874). Analisaremos os dados: sexo, idade, origem, profissão e matrícula.

mínimo de 10 contos de réis, hipotecaram seus 51 escravos. Um dos fazendeiros, Prudêncio Pires Monteiro era o dono do sítio Pimentel, no bairro do Mato Dentro, com 40 mil pés de café e 32 escravos, todos hipotecados. Segundo Moura (2013, 278), esse proprietário e sua esposa não permitiam castigos aos escravos, que dispunham de “liberdade de ação” e “quando casados viviam em suas próprias casas”. Por suas atitudes em relação à escravaria, Prudêncio e a esposa eram alvo de críticas dos proprietários de escravos de Campinas. Em testamento, o casal instituiu os escravos como seus herdeiros e eles continuaram a explorar a propriedade após a morte dos seus donos.

A Tabela 16 mostra dois credores de elevados valores de empréstimos hipotecários, cujo devedor era o mesmo, Francisco Teixeira Vilela, somente em épocas distintas. O primeiro, London & Brazilian Bank, tornou-se credor por cessão de direitos da firma comissária Teixeira Leite & Sobrinhos em liquidação; o segundo credor, a firma Bernardo Gavião, Ribeiro & Gavião, teve seu contrato hipotecário alterado em função do falecimento de Francisco Teixeira Vilela, cabeça do casal. A esposa, inventariante e meeira, e os filhos, herdeiros, assumiram a titularidade da hipoteca de 1869 e reforçaram as garantias com a inclusão de 130 escravos. Mauá & Cia também esteve envolvido com a dívida do comendador Francisco Teixeira Vilela. Nesse caso trata-se de um título de escritura de hipoteca datada de 1871, no valor de 250:381\$990 (duzentos e cinquenta contos, trezentos e oitenta e um mil e novecentos e noventa réis), que foi sentenciado em 1874 por falta de pagamento. Nessa data o devedor era o espólio².

Os outros dois títulos, em que o credor era Mauá & Cia, os devedores eram ligados a atividades urbanas, um farmacêutico, Antonio Soares de Mello; e, outro fabricante e proprietário da Imperial olaria, ferraria, fundição de ferro e bronze e oficina mecânica, Antonio Carlos Sampaio Peixoto, mais conhecido por Sampainho (Camillo, 1998, 66). Por fim, a pequena casa bancária de Theodoro Reinhard ofertou crédito hipotecário no valor de 13:500\$000 (treze contos e quinhentos mil réis) pelo prazo de um ano e com taxa de juros de 15% ao ano, bastante onerosa e sem contabilizar a capitalização. O tomador do empréstimo foi um pequeno negociante que ofereceu em garantia uma cocheira e uma parte de uma casa em Campinas.

² Como já mencionamos, as dívidas hipotecárias do comendador e do seu espólio foram consolidadas sob o mesmo gestor financeiro, o Banco Rural e Hipotecário, do Rio de Janeiro, que recebeu todas as cessões de direitos dos demais credores e vendeu bens e escravos e administrou a fazenda Santa Maria, com os escravos remanescentes, até 1888, e em 1893 vendeu a fazenda à firma Cia Rural do Brasil (Ribeiro, 2016, 201).

Tabela 16 - Credores hipotecários - Instituições bancárias, localização e participação no mercado de hipotecas, Campinas, 1870-1874

Profissões dos devedores	Hipotecas	Valor total	Valor médio por hipotecas	Participação %	
				Hipotecas Valor total	Valor total
Banco do Brasil - Rio de Janeiro-RJ	14	1.584:184\$720	113:156\$051	11,4	37,6
Banco Rural e Hipotecário-RJ	1	34:550\$000	34:550\$000	0,8	0,8
London & Brazilian Bank-RJ	1	409:336\$520	409:336\$520	0,8	9,7
Mauá & Cia-RJ	3	269:761\$990	89:920\$663	2,4	6,4
Bernardo Gavião, Ribeiro & Gavião - São Paulo-SP	1	329:409\$975	329:409\$975	0,8	7,8
Theodoro Reinhard- SP	1	13:500\$000	13:500\$000	0,8	0,3
Totais - Instituições bancárias	21	2.640:743\$205	125:749\$676	17,1	62,7
Total Geral	123	4.213:307\$047	34:254\$529	100,0	100,0

Fonte: Elaboradopelas autoras, com base em: S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas. CMU. Unidade monetária – réis.

Cabe uma última palavra sobre os credores capitalistas privados e sobre os negociantes que tiveram no quinquênio 1870-1874 uma menor participação na oferta de crédito hipotecário do que no quinquênio anterior, em decorrência da entrada do Banco do Brasil no mercado de hipotecas. Dois credores-capitalistas destacaram-se pela importância emprestada aos cafeicultores campineiros; um primeiro capitalista foi o comendador Luis Antonio da Silva Guimarães, do Rio de Janeiro, que concedeu crédito hipotecário no valor de 295:000\$000 (duzentos e noventa e cinco contos de réis) a Luiz de Abreu Pereira Coutinho e esposa, Francisca Carolina de Andrade¹, e a Júlio Franco de Andrade e esposa, Gabriela Barbosa de Andrade, em 1874. Provavelmente, esse crédito foi demandado pelos casais de devedores para constituir a firma Coutinho & Andrade e, dessa forma, comprar de glebas dos outros herdeiros da fazenda Pedras. Como garantia, os devedores ofereceram a parte da fazenda Pedras, que lhes cabia de herança, com os 300 mil pés de café e 145 escravos. Quanto ao credor, o comendador Luis Antonio da Silva Guimarães foi sócio de uma das principais casas de comércio de Santos, já mencionada, Ferreira Netto & Cia².

Outro capitalista que emprestou uma importância significativa, em torno de 200:000\$000 (duzentos contos de réis), foi o médico Vicente Maria de Paula Lacerda³. O devedor era Eliseu Camargo Leite de Barros, proprietário da fazenda São Lourenço, e provavelmente, esse crédito tenha servido para

¹ Filha do comendador José Franco de Andrade, proprietário da fazenda Pedras, e irmã de Júlio Franco de Andrade, antigo proprietário da fazenda São Lourenço. Em 1874, Júlio e seu cunhado formaram a firma Coutinho & Andrade e compraram as glebas dos outros herdeiros. A sociedade se desfez e Luiz de Abreu Pereira Coutinho tornou-se o único proprietário da fazenda Pedras (PUPPO, 1983, p.187; Ribeiro, 2016a).

² Disponível em <http://www.infopatrimonio.org>

³ "Dr. Vicente Maria de Paula Lacerda, médico, natural do Rio de Janeiro, irmão do bispo do Rio de Janeiro, Dom Pedro Maria de Lacerda – Conde de Santa Fé – e do historiador Joaquim Maria de Lacerda. Em Campinas viveu e clinicou por toda vida, e foi diretor-proprietário de estabelecimento hospitalar; casou-se duas vezes com filhas do major Luciano Teixeira Nogueira, proprietário da fazenda Laranjal, e deixou vasta geração, sendo seu filho o grande juriconsulto Paulo Maria de Lacerda". (Paula, 1972, 87 apud Rocha, 2005, 111). Dr. Vicente casou-se com Rita Luísa Nogueira, filha do Major Luciano Teixeira Nogueira e sua segunda esposa d. Joaquina Augusta Nogueira, em segundas núpcias, casou-se com a cunhada Brasilina Nogueira (Pupo, 1969, 270-274).



a aquisição da própria fazenda, que pertenceu, como já mencionado, a Júlio Franco de Andrade, e por execução de dívida passou a propriedade ao credor, o negociante santista, Antonio Ferreira da Silva e a seu filho e sócio, Visconde de Embaré (Pupo, 1983, 202, RIBEIRO, 2016a)

Dentre os negociantes, destacou-se a firma Souza Queiroz & Vergueiro, uma das mais tradicionais casas comissárias de Santos, tendo operado de 1860 a 1886 (Pereira, 1980, 128). A Souza Queiroz & Vergueiro foi formada por fazendeiros de Limeira e Rio Claro, representados pelos filhos do senador Vergueiro, José e Nicolau; e de Campinas, os Souza Queiroz, filhos do brigadeiro Luiz Antonio. Em 1871, a Souza Queiroz & Vergueiro deu crédito hipotecário no valor de 192:904\$350 (cento e noventa e dois contos, novecentos e quatro mil, trezentos e cinquenta réis), com juros de 12% ao ano, acumulados anualmente, e por prazo de três anos, a Pedro José dos Santos Camargo, agricultor, que ofereceu em garantia a fazenda Nossa Senhora das Dores, com cafezais e benfeitorias aderentes ao solo, e 71 escravos. Em 12 de abril de 1875, o devedor vendeu a fazenda das Dores a Pedro Américo de Camargo Andrade. Na averbação constou o consentimento dos credores hipotecários à transmissão da escritura pública de hipoteca ao novo proprietário⁴.

Conclusão

Nossa análise girou em torno do mercado de hipotecas em Campinas com base em uma única fonte - o Livro n. 2 - de inscrição especial de hipotecas. Ao lado dos contratos de crédito hipotecário, valores, juros, prazos, procuramos complementar a análise nominal de credores e devedores com informações extraídas de outras fontes tais como, almanaques, inventários, testamentos, periódicos etc. para melhor elucidar quem eram os indivíduos presentes nas escrituras e as relações entre credores e devedores.

Na introdução do artigo, procuramos retratar o quadro institucional brasileiro, quando da promulgação da legislação hipotecária de 1864 e 1865, considerando a situação econômica, a falta de liquidez, o impacto da “crise Souto”, a eclosão da Guerra do Paraguai e a abolição da escravidão nos Estados Unidos.

No primeiro tópico, tratamos de forma geral do mercado de hipotecas de Campinas: valores emprestados, número total de hipotecas e por faixas de valores, prazos, juros e garantias. Concluímos que os empréstimos hipotecários eram uma parcela do mercado de crédito existente em Campinas, considerando a expansão econômica porque passava o município: o aumento da população livre e escrava, a transição do açúcar para o café, a vinda de imigrantes, a diversificação do comércio, as estações e oficinas das estradas de ferro, e o surgimento de uma incipiente indústria de bens de consumo e de bens de produção.

Nos dez anos analisados, mostramos a evidente desigualdade na distribuição dos recursos alocados no crédito hipotecário. Vimos que, nesse período, 7% das hipotecas absorviam 71% dos valores do crédito hipotecário. No quinquênio 1865-1869, 2/3 das escrituras de hipotecas se concentravam nas faixas de valores inferiores, de 100\$000 (cem mil réis) a 3:000\$000 (três contos de réis), e consumiam 3,1% dos valores monetários; enquanto nos valores superiores a 100:000\$000 (cem contos de réis),

⁴ Há vários casos de execução das dívidas hipotecárias que demonstram não haver empecilhos no cumprimento dos contratos, de fato, persistia a demora na solução. Almico (2015) sustenta que ocorriam com frequências execuções de dívidas nas relações de crédito em Minas Gerais no século XIX.



somente 7% das hipotecas consumiam 68% do valores emprestados. No período seguinte, 1870-1874, havia 1/3 das hipotecas nas faixas mais baixas, absorvendo 1% dos valores totais dos empréstimos. Em compensação, nas faixas mais elevadas, de 100:000\$000 (cem contos de réis) a 500:000\$000 (quinhentos contos de réis) a mais, 11% das hipotecas consumiam 74% do total dos recursos do crédito hipotecário.

Quanto aos prazos, as hipotecas do período de 1865-1869 tinham em média prazo de dois anos para liquidação e o valor médio por hipotecas de 21:894\$072 (vinte e um contos oitocentos e noventa e quatro mil e setenta e dois réis). Constatamos que 71% das hipotecas dispunham de prazo inferior a dois anos, e que empréstimos com valores médios mais elevados dispunham de poder para negociar prazos mais alongados, de quatro a seis anos. Para o quinquênio seguinte, 1870-1874, o prazo médio para quitação elevou-se para três anos e três meses, assim como o valor médio passou a 34:378\$551 (trinta e quatro contos, trezentos e setenta e oito mil quinhentos e cinquenta e um réis). Destacamos, no quinquênio 1870-1874, a presença de contratos hipotecários (8%) de longo prazo, de 14 a 15 anos, contrastando com o quinquênio anterior, no qual as negociações hipotecárias contemplaram no máximo seis anos (4% das escrituras). O grande diferenciador nos prazos e nos valores negociados no último intervalo foi o ingresso do Banco do Brasil no mercado hipotecário campineiro, disponibilizando empréstimos mais elevados, prazos alongados e taxas de juros equivalentes à metade das praticadas até então no mercado. Nesse sentido, o Banco do Brasil cumpriu o desiderato do governo de se transformar em um banco de crédito agrícola para o financiamento da lavoura.

Quanto aos juros, encontramos o predomínio de taxas de juros de 12% ao ano (sem contabilizar a capitalização anual ou semestral) nos dez anos de análise, entretanto, no primeiro quinquênio ocorria maior incidência das hipotecas (86%) negociadas a juros sobre o capital de 12%, 15% e 18%. Todavia, por conta da presença do Banco do Brasil, no quinquênio seguinte, houve uma redução no número de hipotecas (65%) negociadas a taxas de juros de 12%.

Quanto às garantias há a predominância de colaterais rurais sobre os urbanos, embora no segundo quinquênio, houvesse uma queda das garantias puramente rurais e crescessem as mistas, que envolviam imóveis rurais e urbanos. Chamamos também a atenção para o fato de que 80% do valor dos contratos de hipotecas incluíssem escravos como colaterais em ambos os quinquênios.

Nos dois tópicos, 2 e 3, ao analisar os credores e os devedores por quinquênio, tínhamos o objetivo de apresentar os indivíduos que estão por trás dos contratos de crédito hipotecário, suas profissões, os setores econômicos em que atuavam e a natureza de suas riquezas patrimoniais. Evidenciamos que, em ambos quinquênios, a participação do agente público, no caso da Fazenda Pública da Província de São Paulo, como credor foi rara, mas com valores elevados, pois se referiam a débitos de grande lavradores e cafeicultores. Para o primeiro quinquênio, os dois principais credores privados exerciam atividades de capitalistas e de negociantes, e juntos eram responsáveis por 93,65% dos valores alocados em empréstimos. Em termos de quantidade de hipotecas, capitalistas e negociantes de Campinas predominavam, porém, em termos do valor médio emprestado perdiam para os capitalistas e os negociantes dos grandes centros comerciais e financeiros, como o Rio de Janeiro, Santos e São Paulo. Podemos concluir, com base na fonte analisada, que o valor do crédito concedido quer por capitalistas quer por



negociantes refletia a riqueza e o desenvolvimento comercial da cidade e da região onde atuavam.

Como era de se esperar em uma sociedade marcadamente voltada à produção agrícola, nos dois quinquênios, os principais tomadores de empréstimos eram os agricultores, fazendeiros e lavradores: para 1865-1869, 42% das hipotecas e 94% do valor; para 1870-1874, 39% das hipotecas e 91% do valor total do crédito hipotecário. Entretanto já se nota no último quinquênio uma diversificação de tomadores, pois as atividades urbanas davam seus primeiros passos.

Concluimos que o grande diferenciador entre os dois quinquênios foi a presença do Banco do Brasil, que deslocou os capitalistas dos grandes centros, Rio de Janeiro, Santos, São Paulo, e até Campinas, do mercado de crédito hipotecário campineiro. Somente no ano de 1874, o Banco do Brasil foi responsável por 57% do crédito hipotecário na praça de Campinas. Os contratos negociados tinham prazo médio de 13 anos, taxa de juros 6% ao ano; amortização anual não mais de 5% do capital emprestado e taxa de administração de 0,2%. Com uma política de concessão de crédito concorrencial e favorável ao cafeicultor, os credores, capitalistas e negociantes privados não tinham condições de sustentar vantagens iguais, e reduziram a oferta de crédito hipotecário.

Referências bibliográficas

ALMANACK LAEMMERT 1874.

Disponível em: <http://brazil.crl.edu/bsd/bsd/almanak/al1874/Supplemento>. p. 122 -126. Acesso em: 3abr. 2018.

BASSANEZI, Maria Silvia C. B. (Org.). São Paulo do passado: dados demográficos. Campinas: NEPO/UNICAMP, 1998.

DECRETO N. 3.453, de 26 de abril de 1865. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-3453-26-abril-1865>. Acesso em: 8 jan. 2018. (Coleção de Leis do Império do Brasil - Publicação Original).

FAMILYSEARCH. Brasil, São Paulo, Registros da Igreja Católica, 1640-2012. Campinas, N.S.Conceição. Matrimônios: maio 1841 a junho 1861 Disponível em: <<http://www.familysearch.org>>. Acesso em: 02 mar. 2018.

GAZETA DE CAMPINAS, 31 de outubro de 1872, p. 2-3. Disponível em: <http://www.memoria.bn.br>>. Acesso em: 29 ago. 2013.

INSCRIÇÃO ESPECIAL DE HIPOTECAS. S3, IH, L11 1868-1875 - Inscrição Especial de Hipotecas - 200 folhas aberto em 20/08/1868. Centro de Memória Unicamp.

LEI n. 1.237, de 24 de setembro de 1864. Disponível em: <http://legis.senado.leg.br/legislacao/> Acesso em: 12 jan. 2018.(Coleção de Leis do Império do Brasil - Publicação Original)



LUNE, A. J. B.; FONSECA, P. D. (Org.). Almanak da Província de São Paulo para 1873. São Paulo: Edição Fac-similar/Imprensa Oficial do Estado S. A. – IESP, 1985.

SANDRONI, Paulo (Org.). Novíssimo dicionário de Economia. São Paulo: Best Seller, 1999.

Disponível em <http://sinus.org.br/2014/wp>. Acesso em: 31 mar 2018.

SANTOS - Casa com Frontaria Azulejada. Disponível em <http://www.infopatrimonio.org/>. Acesso em: 18 mar. 2018.

SÃO PAULO (Estado). Assembleia Legislativa. Resolução nº 27, de 30 de março de 1872. Estabelece o modo pelo qual os impostos criados para as obras da Matriz Nova da Freguesia da Conceição, no município de Campinas, serão lançados, arbitrados e arrecadados. Disponível em: <<http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/resolucao/1872/resolucao-27-30.03.1872.html>>. Acesso em: 27 mar. 2015.

SILVA LEME, Luiz Gonzaga. Genealogia brasileira. Vol. I. Título Camargos. Disponível em: http://www.arvore.net.br/Paulistana/Camrg_2.htm. Acesso em: 21 fev. 2018.

SILVA LEME, Luiz Gonzaga. Genealogia brasileira. Vol. VI. Título Cubas, p. 196. Disponível em <http://www.arvore.net.br/Paulistana/Cubas.htm>. Acesso em: 11 abr. 2018

SILVA LEME, Luiz Gonzaga. Genealogia brasileira. Vol. I. Título Carvoeiros. Disponível em: http://www.arvore.net.br/Paulistana/Carv_3.htm. Acesso em: 21 fev. 2018.

ALMICO, Rita de Cássia da Silva. Em nome da palavra e da lei: relações de crédito em Minas Gerais no Oitocentos. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2015.

BIANCONI, Renata. Dinâmica econômica e formas de sociabilidade: aspectos da diversificação das atividades urbana em Campinas (1870-1805). Dissertação (Mestrado) - Instituto de Economia da UNICAMP, Campinas 2002.

CAMILLO, Ema E. R. Guia histórico da indústria nascente em Campinas (1850-1897). Campinas: Mercado de Letras; Centro de Memória, Unicamp, 1998.

CATÃO, Luis. A new whole sale price index for Brazil during the period 1870-1913. Revista Brasileira de Economia, v.46, n. 4, p. 519- 33, 1992.

COSTA, Iraci del Nero da; HERNANDES, Valério A.; LIMA, José L. (Comp.) Estatísticas da agricultura paulista (1839-1988). São Paulo, FEA-USP, 1990.

FALCI, Miridian Britto; MELO, Hildete Pereira de. A sinhazinha emancipada. Eufrásia Teixeira Leite (1850-1930) A paixão e os negócios na vida de uma ousada mulher do século XIX. Rio de Janeiro: Vieira & Lent, 2012.

FARAH, Ana Paula; LIMA FILHO, Joaquim Caetano de. Inventário arquitetônico dos engenhos e fazendas no Arraial dos Souzas, Joaquim Egydio e Jaguary. In: Sesmarias, engenhos e fazendas: arraial dos Souzas, Joaquim Egydio, Jaguary (1792-1930). Coordenação Suzana Barretto Ribeiro. Campinas, v. 1, 2016. p.121-153.

GALZERANI, Maria Carolina Bovério. O almanaque, a locomotiva da cidade moderna: campinas, décadas de 1870-1880. Campinas: UNICAMP/CMU, Publicações, 2016.

KILBOURNE Jr, Richard Holcombe. Debt, investment, slaves. Credit relations in East Feliciana Parish, Louisiana, 1825-1885. Tuscoloosa, Alabama: The University of Alabama Press, 1995.

LAPA, José Roberto do Amaral. A cidade: os cantos e os antros. Campinas: 1850-1900. São Paulo: USP, 1996.

MARCONDES, Renato Leite. O financiamento hipotecário da cafeicultura no Vale do Paraíba Paulista (1865-87). Revista Brasileira de Economia, Rio de Janeiro, v. 56, n. 1, p. 147-170, jan./mar. 2002.

MARCONDES, Renato Leite. Vastos cafezais e grandes dívidas: crédito hipotecário na formação da economia cafeeira em Ribeirão Preto (1876-1914). In: CONGRESSO LATINO AMERICANO DE HISTÓRIA ECONÔMICA (CLADHE), 5, São Paulo: FEA-USP, 2016.

MARCONDES, Renato Leite. Hipotecas, mudanças institucionais e o Banco do Brasil na segunda metade do século XIX. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE HISTÓRIA ECONÔMICA, 12 e CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DE HISTÓRIA DE EMPRESAS, 13. 28, 29, 30 de agosto de 2017.

MELLO, Zélia Cardoso de. Metamorfoses da Riqueza: São Paulo, 1845-1895. São Paulo: Hu- citec; Prefeitura Municipal de São Paulo, 1985.

MOURA, Clóvis. Dicionário da escravidão negra no Brasil. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2013.

NOGUEIRA, Lenita Waldige Mendes. Maneco músico. Pai e mestre de Carlos Gomes. São Paulo: Arte & Ciência, 1997.

OLIVEIRA, Lélío Luiz; MARCONDES, Renato Leite. Outro modo de financiar o café. Hipotecas no sudoeste de Minas Gerais (1890-1914). Varia História Belo Horizonte, v. 34, n. 64, p. 591-623, jan./abr. 2018.

PACHECO, Claudio. História do Banco do Brasil. 4 v. Rio de Janeiro: Artenova, 1973.

PAULA, Carlos F. de. A Santa Casa de Misericórdia de Campinas (Monografia histórica até o 70º aniversário da inauguração). In: PAULA, Carlos F. et al. A Santa Casa de Misericórdia de Campinas: primeiro centenário. São Paulo: Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais, 1972.

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

PEREIRA, Maria Aparecida Franco. *O comissário de café no porto de Santos (1870-1920). Dissertação (Mestrado) - Departamento de História da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1980.*

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: Anna Blume/Núcleo de Referência Agrária, 2007.p. 41-62.

PUPO, Celso Maria de Mello. Campinas, seu berço e juventude. Campinas: Academia Campinense de Letras, 1969. (Publicações da Academia Campinense de Letras, v. 20).

PUPO, Celso Maria de Mello. Campinas, município no Império. Fundação e Constituição; usos familiares. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado, 1983.

RIBEIRO, Maria Alice Rosa. O visconde imigrantista e sua escravaria. Campinas, 1887. História e Economia. Revista interdisciplinar, São Paulo, v. 12, n. 1, p.105-125, jan./jul. 2014.

RIBEIRO, Maria Alice Rosa. Açúcar, café, escravos e dinheiro a prêmio: Campinas, 1817-1861. Resgate, Revista Interdisciplinar do Centro de Memória UNICAMP, Campinas, v. 23, n. 29, p. 15-40, jan./jun. 2015a.

RIBEIRO, Maria Alice Rosa. Riqueza e endividamento na economia de plantation açucareira e cafeeira: a família Teixeira Vilela-Teixeira Nogueira, Campinas, São Paulo, século XIX. *Estud. Econ., São Paulo*, v.45, n.3, p.527-565, jul./set. 2015b.

RIBEIRO, Maria Alice Rosa. Metamorfoses: famílias e propriedades In: Sesmarias, engenhos e fazendas: arraial dos Souzas, Joaquim Egydio, Jaguaru (1792-1930). Coordenação Suzana Barretto Ribeiro. Campinas, v. 2, 2016. p.180-205.

RIBEIRO, Maria Alice Rosa. Preços de escravos em Campinas no século XIX. História econômica & História de empresas, v. 20, n. 1, p. 85-123, 2017.

RIBEIRO, Suzana Barretto. Famílias e cotidiano nas casas de morada. In: Sesmarias, engenhos e fazendas: arraial dos Souzas, Joaquim Egydio, Jaguaru (1792-1930). Coordenação Suzana Barretto Ribeiro. Campinas, v. 1, 2016 a. p 216-217, p. 220-221, p. 224.

ROCHA, Leila Alves. Caridade e poder: a Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Campinas (1871-1889). Campinas, Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação do Departamento de Política e História Econômica do Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas, 2005.

SAES, Flávio Azevedo Marques. Crédito e bancos no desenvolvimento da economia paulista



1850-1930. São Paulo, IPE/USP, 1986.

SALLES, Ricardo. E o Vale era o escravo. Vassouras, século XIX: Senhores e escravos no coração do Império. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2008.

SCHULZ, John. A crise financeira da abolição. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2013.

SESMARIAS, ENGENHOS E FAZENDAS: ARRAIAL DOS SOUZAS, JOAQUIMEGYDIO, JAGUARY (1792-1930). Coordenação Suzana Barretto Ribeiro. Campinas, v. 1, 2, 3, 2016.

SWEIGART, Joseph Earl. Coffee factorage and the emergence of a Brazilian capital market, 1850-1888. New York, London: Garland Publishing, 1987.



