



Faculdade de Economia,  
Administração e Contabilidade  
de Ribeirão Preto  
Universidade de São Paulo



## Texto para Discussão

### Série Economia

TD-E 01 / 2017

## **CAPITAL NATIVO NA PRAÇA DE RECIFE: CRÉDITO HIPOTECÁRIO ENTRE 1865 E 1914**

Leonardo Milanez de Lima Leandro



Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade de Ribeirão Preto  
Universidade de São Paulo

**Universidade de São Paulo**  
**Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade**  
**de Ribeirão Preto**

Reitor da Universidade de São Paulo  
Marco Antonio Zago

Diretor da FEA-RP/USP  
Dante Pinheiro Martinelli

Chefe do Departamento de Administração  
Márcio Mattos Borges de Oliveira

Chefe do Departamento de Contabilidade  
Fabiano Guasti Lima

Chefe do Departamento de Economia  
Renato Leite Marcondes

CONSELHO EDITORIAL

**Comissão de Pesquisa da FEA-RP/USP**

Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade de Ribeirão Preto  
Avenida dos Bandeirantes, 3900  
14040-905 Ribeirão Preto - SP

A série TEXTO PARA DISCUSSÃO tem como objetivo divulgar: i) resultados de trabalhos em desenvolvimento na FEA-RP/USP; ii) trabalhos de pesquisadores de outras instituições considerados de relevância dadas as linhas de pesquisa da instituição. Veja o site da Comissão de Pesquisa em [www.cpq.fearp.usp.br](http://www.cpq.fearp.usp.br).  
Informações: e-mail: [cpq@fearp.usp.br](mailto:cpq@fearp.usp.br)

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE ECONOMIA, ADMINISTRAÇÃO E CIÊNCIAS CONTÁBEIS DE  
RIBEIRÃO PRETO  
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA  
Programa de Pós-Doutorado

**CAPITAL NATIVO NA PRAÇA DE RECIFE: CRÉDITO HIPOTECÁRIO ENTRE  
1865 E 1914**

LEONARDO MILANEZ DE LIMA LEANDRO (Pesquisador PNPd/CAPES)

RENATO LEITE MARCONDES (Supervisor)

**RELATÓRIO DE PESQUISA I**

Período de Agosto/2016 a Janeiro/2017.

Ribeirão Preto

– 2017 –

# CAPITAL NATIVO NA PRAÇA DE RECIFE: CRÉDITO HIPOTECÁRIO ENTRE 1865 E 1914

Leonardo Milanez de Lima Leandro <sup>1</sup>

Renato Leite Marcondes <sup>2</sup>

## RESUMO

Com base em 5.612 registros hipotecários, coletados no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife, são apresentadas e discutidas as características do crédito negociado na praça da capital pernambucana. Os resultados apontam para um mercado local e pouco dinâmico e que não apresentou a grande expansão de crédito normalmente observada em outras praças no período do Encilhamento. Trata-se de um capital nativo, disponibilizado por agentes locais e para agentes locais, que auxiliou na expansão urbana e no financiamento industrial de um importante polo econômico brasileiro.

## 1 INTRODUÇÃO

Não restam dúvidas a respeito do papel central desempenhado por Recife no desenvolvimento brasileiro. Sua importância como centro metropolitano foi firmada desde o século XVII. Os processos produtivos do açúcar, e disputas pelo controle de sua comercialização, imprimiram-lhe os contornos de sua gênese. Em meados do século XIX, a cidade havia consolidado seu papel de polo dinâmico da economia brasileira. O eixo fundamental de sua economia era o engenho. Mas o algodão também contribuiu para reforçar as exportações saídas pelo porto de Recife, em alguns episódios até mesmo superando as de açúcar, aliviando sua dependência deste como único propulsor das dinâmicas econômicas daquela praça<sup>3</sup>. Constituiu-se num foco de irradiação cuja influência foi expandida, promovendo também o crescimento urbano da cidade e sua prosperidade comercial (SINGER, 1977).

Apesar de terem perdido espaço da cesta das exportações brasileiras, o açúcar e o algodão apresentaram tendência de crescimento da produção e das exportações até a

---

<sup>1</sup> Pesquisador do PPGE da FEA-RP/USP, bolsista do PNPd/CAPES.

<sup>2</sup> Professor da FEA-RP/USP.

<sup>3</sup> Sem se referir às Guerras da Independência (1776-1783) e de Secessão (1860-1864) nos Estados Unidos, Carli (1938) faz menção a ascensão do algodão como importante tributário do desenvolvimento econômico do Nordeste, e de Pernambuco, em especial, naqueles interstícios. Singer (1977), por outro lado, atribui àqueles conflitos a emergência da cultura do algodão brasileiro como abastecedor do mercado britânico, exportado, em grande parte, pelo porto de Recife.

penúltima década do século XIX, contribuindo para a dinâmica econômica de Recife, por onde escoava boa parte das exportações desses e de outros produtos<sup>4</sup>. A partir de 1888, veio a borracha amazônica assumir as posições outrora ocupadas pelo açúcar e pelo algodão, ali permanecendo até os anos que antecederam a Primeira Guerra Mundial. Nesse ínterim, expandiu-se a rede de serviços urbanos da cidade, assim como seu parque industrial e suas funções comerciais e financeiras. Tanto essa expansão urbano-industrial quanto a necessária modernização da economia açucareira demandaram crédito.

A questão do crédito na história econômica tem despertado interesse e atenção de diversos pesquisadores, e as pesquisas têm demonstrado a relevância dos registros hipotecários como fonte para o suporte e fundamentação empírica de interpretações historiográficas focadas nessa questão. Destarte, tem se avolumado a literatura sobre o tema em diversas frentes<sup>5</sup>.

Assim, o mercado hipotecário de Recife se coloca como objeto de pesquisa para que se possa observar as dinâmicas que deram suporte à reestruturação da economia de Pernambuco, cujo polo fundamental era a praça de sua capital. O objetivo principal desse relatório é apresentar informações que darão substância, numa etapa posterior, ao estudo comparado dos mercados hipotecários de São Paulo, Belém e Recife. Por hora, discutir-se-ão as características do crédito hipotecário na praça de Recife, o perfil dos agentes e as atividades ou setores econômicos financiados. Perceber-se-á que o crédito foi disponibilizado majoritariamente a partir de poupanças nativas.

O texto está organizado em 6 sessões, a contar desta introdução. A seguir, são pontuadas as iniciativas que estabeleceram os marcos institucionais do mercado de crédito no Brasil. Depois, em um panorama da formação econômico-social de Recife, são enumerando dados que sugerem sua expansão como importante núcleo urbano e industrial. Como fontes, foram utilizados os Censos, Almanagues, Relatórios dos Presidentes de Pernambuco e outros dados disponíveis nas bases do IPEA e IBGE. Na sequência, é procedida uma caracterização da praça recifense, com base em 5.612 casos coletados nos livros de registros hipotecários<sup>6</sup>. As atuações de bancos, negociantes,

---

<sup>4</sup> Ver Carli (1938). “Pernambuco, além de sua grande *produção própria*, canalizava para o seu porto a *produção* dos Estados Nordestinos” (CARLI, 1938, p. 16).

<sup>5</sup> Ver, por exemplo, Sweigart (1980), Marcondes (2002), Brito (2006), Pires (2006), Almico (2009), Marcondes; Hanley (2010), Cortes; Marcondes; Diaz (2011), Fontanari (2011), Marcondes (2014), Leandro; Marcondes; Silva (2015), Leandro (2015).

<sup>6</sup> Documentação levantada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife. Agradecemos imensamente a Dra. Miriam de Holanda Vasconcelos, tabeliã do cartório, por facilitar o acesso aos

capitalistas e debenturistas, pontuando casos específicos, são analisadas na penúltima sessão, na intenção de melhorar o entendimento da dinâmica daquela praça e verificar as principais atividades que demandavam o crédito ofertado por aqueles agentes. Por fim, são feitos apontamentos e considerações gerais, levantando-se questões para o aprofundamento da pesquisa.

## **2 MARCOS INSTITUCIONAIS DO CRÉDITO NO BRASIL**

Nos estudos sobre o crédito, está mais ou menos estabelecido que a Lei Eusébio de Queiroz, a Lei Geral de Terras e o Código Comercial, dispositivos publicados no ano de 1850, delimitaram o marco institucional que possibilitou a ampliação da oferta de crédito na praça brasileira. A primeira, ao tentar coibir o tráfico ultramarino de escravos, contribuiu para que significativa fração do capital ali aplicado fosse disponibilizada para outros investimentos. A Lei Geral de Terras, ao definir as regras para o reconhecimento da propriedade privada, deveria auxiliar na ampliação de um mercado imobiliário, enquanto o Código Comercial, que havia previsto a hipoteca de bens de raiz<sup>7</sup> como forma de assegurar a execução de obrigações ou dívidas entre partes negociantes, instituiu as normas para disciplinar a constituição e atuação dos agentes que negociavam nas praças brasileiras.

Em que pese esse ambiente ter possibilitado a ampliação da oferta de crédito, não raro se ventilava sua escassez para promover as principais fontes de rendas públicas e riquezas privadas no Brasil. Tanto da parte de grupos representativos do setor agrário<sup>8</sup> quanto dos governos provinciais<sup>9</sup>. Assim, a necessidade de uma reforma no ordenamento jurídico brasileiro que balizava os empréstimos hipotecários foi discutida, uma vez que se considerava esse instrumento como mais adequado às operações creditícias de prazo mais largo, portanto compatíveis com as atividades rurais.

Na década de 1850 e até a primeira metade da década de 1860, apesar do ambiente institucional ter possibilitado a ampliação da oferta de crédito, discutiu-se e

---

registros, bem como oferecer uma estrutura completa para a coleta dos dados. Agradecemos também aos funcionários do cartório que nos auxiliaram no manuseio das fontes e na leitura dos registros, especialmente aos senhores Jair, Daniel, Mirinaldo, Romualdo e Carlos.

<sup>7</sup> O registro geral de hipotecas foi criado pela lei orçamentária de 1843 (Lei n.º 317, de 21 de outubro de 1843). Contudo, só foi regulamentado pelo Decreto n.º 482, de 14 de novembro de 1846. Para uma discussão mais aprofundada desse tema, ver Marcondes (2014).

<sup>8</sup> Ver Werneck (1857).

<sup>9</sup> Esses reclames ou defesas públicas do setor agrário são relativamente comuns nos relatórios dos presidentes provinciais.

aprovou-se a reformulação da legislação hipotecária. A Lei n.º 1.237, de 24 de setembro de 1864, e o Decreto 3.453, de 26 de abril de 1865, estabeleceram o novo marco institucional do crédito hipotecário no Brasil. Aquela, fundou novas bases para os empréstimos, definindo, inclusive, as formas de participação das sociedades de crédito real. Este, instituiu novo regulamento, deu melhor organização ao registro e à publicidade e especialização dos atos constitutivos das obrigações entre credores e devedores. O intuito era aumentar a disponibilidade de capital para o financiamento agrícola, melhorando as condições dos financiamentos, e minimizar os efeitos indesejados nos casos de judicialização dos haveres por parte dos credores.

Contudo, continuavam restritos os empréstimos à lavoura. Os poucos bancos existentes não se dispunham negociar créditos para atividades rurais, concentrando suas aplicações em operações de débito e crédito em prazos mais estreitos<sup>10</sup>. De outro lado, os valores captados por meio de hipotecas eram excessivamente taxados, com juros anuais entre 18% e 60% (SOARES, 1865).

Para estimular os credores hipotecários a efetuarem empréstimos rurais, o governo central baixou o Decreto n.º 2.687, em 6 de novembro de 1875, no qual resolveu conceder garantia de juros aos bancos de crédito real que se formassem conforme estabelecia a Lei das Hipotecas. Note-se que o mesmo decreto estendeu a garantia dos juros às companhias que se propusessem a estabelecer engenhos centrais, com vistas a modernizar o parque industrial açucareiro brasileiro.

Uma nova tentativa de estímulo ao mercado de capitais veio com o Decreto n.º 3.272, de 5 de outubro de 1885, que aboliu a cláusula de adjudicação forçada, facilitando a execução das dívidas judicializadas, e autorizou os bancos e sociedades de crédito real, bem como outros capitalistas, a fazerem empréstimos de prazos curtos sob penhor de quaisquer outros acessórios não compreendidos nas escrituras de hipoteca. Outros dois decretos, sob os n.º 169-A, de 19 de janeiro, e n.º 370, de 2 de maio, ambos de 1890, buscaram promover o mercado de capitais, definindo a nova legislação hipotecária em substituição àquela da década de 1860. O primeiro definiu as novas regras para as hipotecas, sendo que os engenhos, fábricas, usinas e oficinas, com abrangência aos seus edifícios e maquinismos, bem como as estradas de ferro, compreendendo seus imóveis, acessórios e material fixo e rodante, foram expressamente enumerados como bens hipotecáveis. Também reforçou a extinção da adjudicação

---

<sup>10</sup> Ver, por exemplo, Guimarães (2007).

obrigatória, já abolida em 1885. O segundo, mandava observar o novo regulamento para as operações de crédito. Nesse interstício, como pontuado acima, buscou-se estimular também a modernização da indústria açucareira. Em paralelo, ocorreu uma tímida expansão na oferta de crédito hipotecário na praça de Recife, expansão esta, em parte patrocinada por bancos e capitalistas locais.

### **3 DEMOGRAFIA, COMÉRCIO, INDÚSTRIA E FINANÇAS NO RECIFE DA SEGUNDA METADE DO SÉCULO XIX**

Serão enumerados alguns dados que expressam o crescimento demográfico da cidade do Recife, e seu desenvolvimento comercial, industrial e financeiro. Busca-se evidenciar a importância da cidade como polo econômico nacional e regional. O procedimento visa oferecer uma noção preliminar de quem ofertava e quem demandava crédito na praça da capital pernambucana.

Do ponto de vista demográfico, os levantamentos oficiais apontam para uma relativa estagnação da população de Recife entre 1872 e 1900. Crescendo de modo mais acentuado a partir de então, até 1920 a população mais que dobrou em relação ao ano de 1900 (Tabela 1).

Tabela 1 – Evolução da População de Recife (1872-1920)

<b>Ano</b>	<b>População</b>
1872 <sup>1</sup>	92.062
1890	111.556
1900	113.106
1910	193.429
1920	241.888

<sup>1</sup> Para manter a unidade territorial, foram excluídas as populações de São Lourenço, Jaboatão e Muribeca.  
Fontes: Para o ano de 1872, Recenseamento do Brasil em 1872 (BRASIL, 1876). Período 1890-1910, Anuario Estatístico do Brazil (BRASIL, 1916). Para o ano de 1920, Recenseamento do Brazil (BRASIL, 1926).

As taxas geométricas de crescimento da população nos períodos 1872-1890 e 1890-1900 foram, respectivamente, 1,07% e 0,14%. O crescimento mais intenso ocorreu na primeira década do século XX, quando a taxa geométrica de crescimento foi de 5,51%, posteriormente arrefecendo a 2,26% entre os anos de 1910 e 1920. Vale



ressaltar que a população recifense estava majoritariamente localizada no seu núcleo urbano.

Para interpretar os espaços urbano e rural de Recife, recorreu-se às classificações dos almanaques pernambucanos. Tanto as categorias “freguesias de fora da cidade” e “suburbanas”, presentes nos almanaques para os anos de 1870 e 1894, respectivamente, quanto as relações dos engenhos por freguesias, sugerem os limites entre os espaços urbano e rural. Assim, o núcleo urbano fundamental era constituído pelas freguesias de São Pedro Gonçalves, Santo Antônio, São José e Boa Vista.

A população de Recife, no Censo de 1872, era de 92 mil pessoas, sendo que 10,6 mil eram de cativos. No centro urbano estava localizada mais de 2/3 da população da cidade (63 mil pessoas). Como anotado acima, até a virada do século, a população recifense cresceu pouco. Daí até o ano de 1920, quase triplicou em relação a 1872, praticamente dobrando o contingente de 1900. Mesmo que as contagens e anotações apresentem falhas e equívocos, ou que haja outros problemas de qualquer natureza que desabonem a precisão dos dados, é razoável inferir que a cidade de Recife, do ponto de vista demográfico, cresceu. Com isto, emerge uma demanda por moradia que cria condições para a expansão imobiliária da cidade, além de ampliar o mercado consumidor<sup>11</sup>.

Com relação à base econômica da cidade, informações a respeito dos estabelecimentos comerciais e industriais podem ser encontradas nos almanaques e relatórios provinciais. Dos almanaques, buscou-se contabilizar os estabelecimentos classificados por ramo de atividade<sup>12</sup>. Já os relatórios dos presidentes provinciais trazem informações a respeito do funcionamento de estabelecimentos que os governantes

---

<sup>11</sup> Essa dinâmica não parece ter sido influenciada pelo expediente da abolição, em 1888. É mais provável que a mudança técnica ocorrida no interior do departamento industrial seja a responsável, uma vez que a modernização do parque açucareiro transformou os antigos banguês em usinas e forçou os senhores de engenhos menos abastados a procurarem outras alternativas nas cidades, bem como os trabalhadores dessas unidades. Carli (1938, p. 47) atribui ao expediente da abolição o êxodo rural que promoveu o crescimento das cidades: “o êxodo rural após 1888 foi intenso, canalizando-se os antigos escravos para as cidades”. Por outro lado, Singer (1977) pontuou que o crescimento demográfico de Recife ocorreu em função do crescimento do parque industrial. Levine (1980), por sua vez, comentou que o fluxo migratório que tinha como destino a cidade do Recife, liderado por “famílias mais miseráveis” (p. 60), era influenciado pela sazonalidade do trabalho na lavoura canavieira, que demandava maior contingente de trabalhadores nas épocas de colheita e moagem. No estudo de Domingues (2000), o êxodo rural, provocado pela expansão da cultura da cana sobre pequenas propriedades, é utilizado para explicar o crescimento do exército de força de trabalho de reserva, composto por “trabalhadores despossuídos” (p. 64), também integrando a massa de consumidores da cidade.

<sup>12</sup> Recurso semelhante foi utilizado por Singer (1977) e Domingues (2000). Cumpre esclarecer que tais fontes não são representações fidedignas do conglomerado de agentes que desempenham atividades econômicas nos diversos setores. Mas podem oferecer evidências consistentes para que observe, em paralelo a outros dados, a evolução socioeconômica da cidade.

julgavam dignos de nota<sup>13</sup>. Assim, contabilizando tais estabelecimentos e comparando os períodos, é possível se obter uma noção da dinâmica econômica da praça recifense.

Até meados do século XIX, a cidade já contava com estabelecimentos comerciais de toda sorte, além de algumas unidades fabris, expressões de uma economia urbana de relativa importância. Vale pontuar os dados oferecidos pelo senhor José Bento da Cunha e Figueiredo, presidente da província de Pernambuco, para o ano de 1855 (PERNAMBUCO, 1855). Dos estabelecimentos citados, ao menos 230 pessoas, incluindo 16 cativos empregados em uma fábrica de sabão, dependiam de zonas rurais ou de importações para a provisão de alimentos, vestimentas, ferramentas e utensílios diversos, reforçando o caráter urbano que vinha assumindo a economia recifense, dependente de centros de abastecimento.

A crise de 1864 deve ter afetado alguns agentes na praça recifense. Naquele ano, o número de estabelecimentos comerciais da cidade era cerca de 803<sup>14</sup>, e diminuíram para 774<sup>15</sup>, dez anos depois. Mas os estabelecimentos aplicados no ramo dos materiais de construção, as unidades fabris, prensas de algodão e refinarias havia aumentado, de 4 para 16, de 65 para 68, de 14 para 20, e 19 para 25, respectivamente. No começo da década de 1880, as unidades fabris relacionadas eram 82 e as refinarias 29<sup>16</sup>. Na última década do século XIX, os estabelecimentos de vendas de secos e molhados eram mais de 700, as unidades fabris quase dobraram em número, chegando a 162 unidades, e os armazéns de importação e exportação contabilizados em 209. Ao todo, foram enumerados mais de 2 mil endereços nos quais se desempenhavam atividades comerciais ou fabris em Recife, no ano de 1894<sup>17</sup>. Cabe lembrar ainda que o número de engenhos relacionados nas freguesias da cidade diminuiu de 119, em 1860, para 109, em 1881, sugerindo um avanço da rede urbana sobre os espaços outrora rurais. Para as primeiras décadas do século XX, vale recorrer aos estudos de Suzigam (1986) e Perez (1916), que trazem informações a respeito das indústrias têxteis de Pernambuco. Conforme Suzigam (1986), haviam 5 dessas unidades industriais em Recife. Em 2 delas, trabalhavam 290 operários e não há dados para as outras 3. Já Perez (1916) enumerou 3 unidades têxteis, onde trabalhavam 1.836 operários. Os dados reforçam a

---

<sup>13</sup> Se por um lado os relatórios não oferecem listas dos empreendimentos por setor, como se pode encontrar nos almanaques, não deixam escapar comentários gerais sobre aqueles que chamavam a atenção dos governantes, ou que eventualmente negociavam com o governo.

<sup>14</sup> Almanak Administrativo, Mercantil e Industrial da Província de Pernambuco, 1864.

<sup>15</sup> Almanak Administrativo, Mercantil, Industrial e Agrícola da Província de Pernambuco, 1874.

<sup>16</sup> Almanak Administrativo, Mercantil, Industrial e Agrícola da Província de Pernambuco, 1881.

<sup>17</sup> Almanak Administrativo, Mercantil, Agrícola e Industrial do Estado de Pernambuco, 1894.

interpretação a respeito da importância crescente do departamento industrial na economia recifense.

Nota-se, desse modo, que havia um contingente razoável de pessoas que não dispunham de condições de produzir seus meios de subsistência, ou melhor, um contingente cuja subsistência dependia da aquisição de bens de consumo por elas não produzidos. Assim, percebe-se um dinamismo econômico com o florescimento do departamento industrial<sup>18</sup> e das unidades que colocavam à disposição da população gêneros para a satisfação de praticamente todas as necessidades de consumo. Por outro lado, não deixa passar despercebido que tal florescimento se atrelava aos produtos que dominavam o mundo rural da região Nordeste, o que permite inferir que esse florescimento não ocorreu sem situações críticas, nas quais movimentos de retração da atividade econômica poderiam implicar na abertura ou fechamento de firmas<sup>19</sup>.

Por fim, cumpre pontuar, com os dados disponíveis, a evolução do setor financeiro da economia recifense. Como importante porto de exportação, era de se esperar que o setor fosse bem desenvolvido, com casas filiais dos principais bancos que atuavam no Brasil, tanto de capital nacional quanto internacional. Além de contar com os principais bancos que atuavam nas mais avançadas praças brasileiras, outras instituições locais aproveitaram os bons momentos vividos pela economia do açúcar para realizarem negócios. Assim, de meados do século XIX até a reforma hipotecária da década de 1860, a praça recifense dispunha dos serviços financeiros da caixa filial do Banco do Brasil, da casa bancária Mauá & Cia., agenciadores do *London and Brazilian Bank* e do *English Bank of Rio de Janeiro*, da Caixa Econômica e Monte de Socorro de Recife, do Banco de Pernambuco, além de outras agências de negociantes locais e internacionais aplicados no comércio de importação e exportação, que operavam câmbio e faziam descontos de letras da praça e saques na Inglaterra, França, Alemanha, Portugal, Bélgica, Espanha.

---

<sup>18</sup> Para uma análise do processo de industrialização de Pernambuco, ver Domingues (2000).

<sup>19</sup> Em que pese o conjunto dos dados sugerirem um relativo dinamismo econômico, expressado pelo movimento das principais atividades geradoras de divisas particulares e receitas públicas em Pernambuco, sua economia é normalmente interpretada como declinante ou recessiva (EISENBERG, 1977; LEVINE, 1980; VERGOLINO, 1993). Segundo Vergolino (1993), na virtual exclusividade das atividades de produção e exportação do açúcar como motores propulsores da economia pernambucana, bem como na ausência de controle, por parte dos produtores e governos provincial e central, sobre os preços dos exportáveis, residem sólidos fundamentos que sustentam a interpretação a respeito do comportamento dependente do produto real da província. Levine (1980) também explicou o declínio econômico de Pernambuco na segunda metade do século XIX com a baixa dos preços internacionais do açúcar, que cortou o valor das exportações pela metade. Eram, portanto, as variáveis de caráter exógeno que ora promoviam ora interpunham obstáculos o crescimento econômico de Pernambuco, e, por extensão, de Recife.

O setor bancário avançou nas décadas seguintes, com a formação do Banco de Crédito Real de Pernambuco, em 1885, cujas operações foram iniciadas no ano seguinte. Vale acrescentar que este não era um banco comercial, e foi criado com o objetivo de fazer empréstimos sobre garantia de hipotecas na forma da Lei Hipotecária. O banco foi autorizado a ser incorporado pelo Decreto n.º 9.457, de 11 de julho de 1885, que também aprovou seus estatutos. Em meio a política econômica do Encilhamento, com a finalidade de fazer emissões e operar carteiras comercial e hipotecária, foi criado o Banco Emissor de Pernambuco, cujos estatutos foram aprovados pelo Decreto n.º 880, de 18 de outubro de 1890. Outros bancos<sup>20</sup>, como o Banco do Recife e o Banco Popular de Pernambuco, instalado em 1891<sup>21</sup>, integravam a fração nacional do capital bancário aplicado em Recife.

A fração internacional do capital bancário aplicado em Recife, contava, além dos britânicos já citados, com o português *União do Porto* e o suíço *Saint Gall*. Estes dois últimos operavam por intermédio de agentes. O primeiro através de Antonio Luiz de Oliveira Azevedo & Cia.<sup>22</sup>, e o último pela casa A. Schaffter & Cia.<sup>23</sup>. A participação do capital estrangeiro foi ampliada na década de 1870 pelo ingresso do *Deutsch Brazilianische Bank*, com sede em Hamburgo, cujo agente em Recife era a firma Borstelmann & Cia., e os portugueses *Banco do Minho* e *Banco Commercial de Braga*, com sede em Braga, estes últimos atuando por intermédio de sacadores. Do primeiro a casa de Joaquim José Gonçalves Beltrão & Filho, e do segundo a casa tocada pelo senhor Jorge Tasso<sup>24</sup>. Outros bancos estrangeiros atuantes em Recife<sup>25</sup> eram a *Caixa de Crédito Industrial*, de Portugal, o *Parrs Banking Company Limited* e o *London and River Plate Bank Limited*, estes da Inglaterra.

Foram pontuados, dentro do quadro mais geral da economia de exportação do Brasil e de Pernambuco, alguns atributos representativos das dinâmicas que imprimiram as marcas da formação econômico-social de Recife. Dentro dessa formação, uma parte do crédito disponibilizado para movimentar as atividades econômicas era negociada no mercado hipotecário, cujas características são descritas a seguir.

---

<sup>20</sup> Bancos relacionados nos livros de registros hipotecários consultados.

<sup>21</sup> Almanak Administrativo, Mercantil, Agrícola e Industrial do Estado de Pernambuco, 1894.

<sup>22</sup> Jornal do Recife, 18/01/1865.

<sup>23</sup> Almanak Administrativo, Mercantil e Industrial da Província de Pernambuco, 1864.

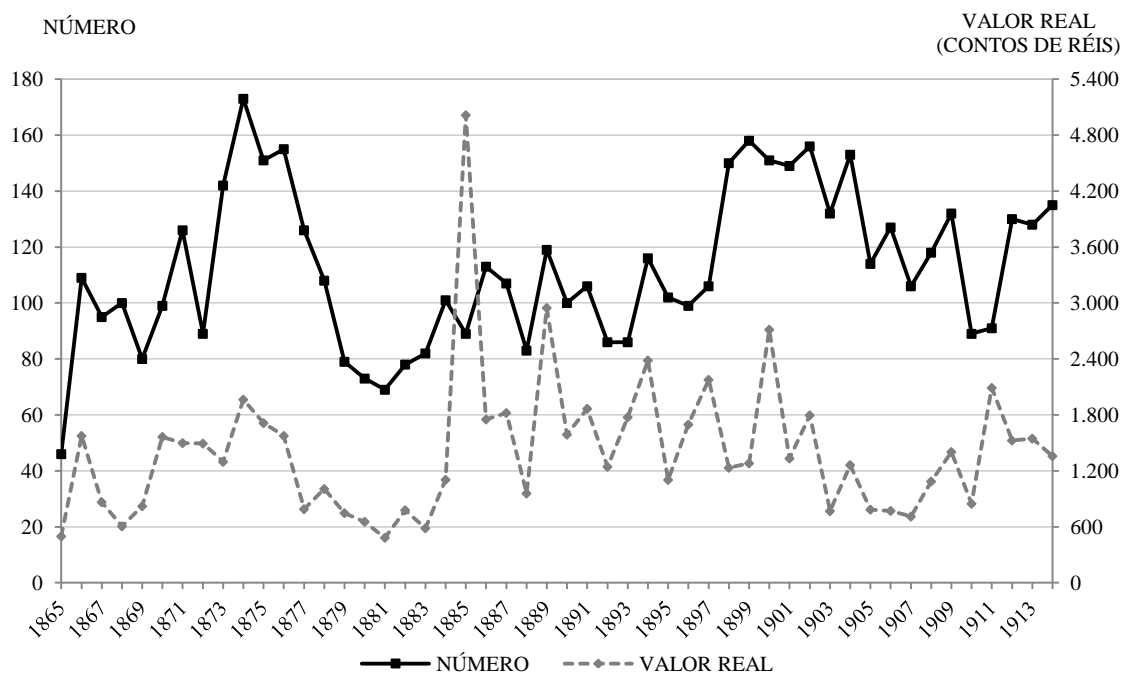
<sup>24</sup> Jornal do Recife, 25/01/1875.

<sup>25</sup> Bancos relacionados nos livros de registros hipotecários consultados.

#### 4 CRÉDITO HIPOTECÁRIO NA PRAÇA DE RECIFE

Os marcos institucionais que delimitaram o desenvolvimento do mercado de crédito no Brasil parecem não ter proporcionado dinamismo ao mercado hipotecário da capital pernambucana, apesar da tendência de expansão dos negócios<sup>26</sup> (Gráfico 1).

Gráfico 1 – Número e valor real das hipotecas. Recife, 1865-1914.



Fonte: Livros de Registros de Hipotecas, Cartório do 1º Ofício de Registros de Imóveis de Recife. Valor real deflacionado a partir do índice de Catão (1992).

Os ciclos do mercado apresentam dois momentos de razoável ampliação da oferta de crédito na praça de Recife. A situação de relativa estabilidade na oferta de crédito do final da década de 1850 até meados da década de 1860 foi seguida pelo primeiro movimento de expansão, ocorrido na primeira metade da década de 1870. A dívida hipotecária registrada em Recife saltou de 4,36 mil contos de réis no quinquênio 1865-1869 para 7,82 mil contos de réis em 1870-1874<sup>27</sup>. A instituição da política dos

<sup>26</sup> Conforme as anotações feitas por Soares (1865), a dívida hipotecária registrada em Pernambuco entre os anos de 1855 e 1859, totalizou 2,4 mil contos de réis nominais. Pelo caráter de polo regional exercido por Recife na economia brasileira, não é forçoso inferir que uma considerável fração da dívida pernambucana estivesse gravada naquela comarca. Entre 1865 e 1869, após a reforma hipotecária, a dívida inscrita em Recife contabilizou 2,9 mil contos de réis nominais. Ligeiramente superior àquela registrada para toda a província de Pernambuco há 10 anos antes, os dados sugerem um crescimento, contudo, relativamente estável. Em valores reais indexados em 1913, o mercado saiu de 4,36 mil contos de réis negociados no período 1865-1869, para 7,36 mil contos de réis, negociados entre 1910-1914.

<sup>27</sup> As séries foram deflacionadas a partir do índice de preços estimado por Catão (1992), com ano base em 1913. A menos que se expresse o contrário, todos os valores descritos daqui adiante são valores reais.

engenhos centrais<sup>28</sup>, que pretendia incentivar a modernização do parque açucareiro brasileiro, não foi acompanhada por uma ampliação imediata da oferta de crédito na praça recifense. Desde 1875, o mercado se retraiu progressivamente pelos 10 anos seguintes, até serem negociados 3,6 mil contos de réis no quinquênio 1880-1884. Quando aquela política passou a dar resultados mais significativos, posto que se realizou novo esforço para incentivar os investimentos através do mercado de capitais, um novo movimento de expansão ocorreu. Do ano de 1885 até a virada republicana, foram negociados 12,5 mil contos de réis em hipotecas na praça de Recife. Os anos do Encilhamento parecem não ter provocado impacto significativo para a oferta de crédito na capital pernambucana. Não ocorreu, como se poderia esperar, e foi observado em outras praças<sup>29</sup>, um incremento nos valores transacionados, ou o parco incremento não foi ocasionado pelas emissões que expandiram o meio circulante. Mesmo com a criação do Banco Emissor de Pernambuco, que entre nos anos de 1890 e 1892 emitiu mais de 20 mil contos de réis, além de pouco mais de 7,7 mil contos em títulos do governo (METTENHEIM, 2015), o mercado hipotecário de Recife não sofreu alteração significativa nas suas transações, tanto em número quanto em valores. Manteve-se, desse modo, relativamente estagnado até o início do século XX, quando a situação menos favorável aos negócios foi agravada pela política fiscal daquele período. O mercado então encolheu novamente, ensaiando uma recuperação no prelúdio da Primeira Guerra Mundial.

Explanado o quadro mais geral do mercado hipotecário recifense, a análise se debruça sobre as condições dos empréstimos, interpretadas a partir dos valores médios das séries de dados de prazos e juros registrados nas hipotecas (Gráfico 2). Como se pode notar, as condições sofreram variações ao longo do tempo, ficando claras 3 linhas de tendências. A série que representa os prazos médios para a quitação dos empréstimos é mais estável. Desde 1865 até meados da década de 1880, o prazo médio praticado pelos agentes esteve situado em torno dos 17 meses, estendendo-se a 61 meses entre 1885 e 1894. Foram encurtados brusca e pronunciadamente nos últimos anos do século XIX e primeiros do século XX, demonstrando uma possibilidade de novo alargamento até os anos que antecederam à Primeira Guerra.

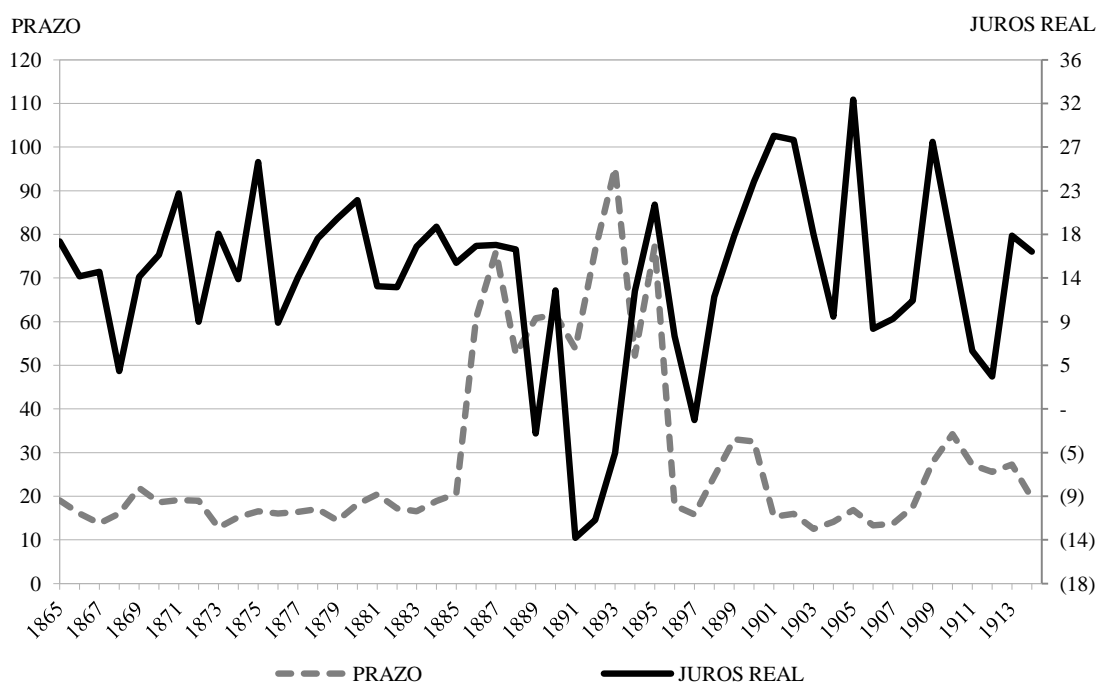
---

<sup>28</sup> Decreto n.º 2.687, em 6 de novembro de 1875.

<sup>29</sup> Ver, por exemplo, Marcondes (2014). Em São Paulo e no Rio de Janeiro (Distrito Federal), houve um incremento significativo da oferta de crédito no mercado hipotecário. Apesar de não dispor dos microdados referentes ao período do Encilhamento, o estudo de Leandro (2015) sugere uma tendência de elevação na oferta de crédito na praça de Belém até o final do século XIX e a forte contração do início do século XX.

A série de juros apresentou uma oscilação bastante pronunciada. Mas é possível observar uma tendência de elevação dos juros reais até 1879. Saíram do patamar médio de 13% no período 1865-1869 para a marca de 16% no quinquênio seguinte, até alcançarem 17% anuais no período 1875-1879. Mantiveram-se relativamente estáveis até o final do império, a partir de quando foram fortemente rebaixados. Entre os anos de 1889 e 1893, os juros reais médios se situaram na casa dos 4% negativos, e permaneceram relativamente baixos, na casa dos 11% anuais, até o final do século XIX. Nos primeiros anos do século XX os juros reais foram novamente elevados, girando em torno dos 21% anuais. No período 1910-1914, tenderam a oscilar em torno da casa dos 12% anuais.

Gráfico 2 – Prazo médio e taxa de juros real das hipotecas. Recife, 1865-1914.



Fonte: Livros de Registros de Hipotecas, Cartório do 1º Ofício de Registros de Imóveis de Recife.

Dois fatores podem contribuir para a compreensão do fenômeno da flutuação das condições praticadas: a elevada inflação do período da virada republicana, que corroeu o poder de compra, forçou os juros reais a uma brusca queda; e a atuação mais vigorosa dos bancos, que praticando taxas nominais ao redor dos 8% ao ano, na média, contribuiu para rebaixar os juros.

Mesmo tendo se revelado um mercado fundamentalmente urbano, como se verá adiante, os negócios hipotecários na praça recifense parecem ter sido estimulados pela

lei que buscou melhorar as relações entre credores e devedores rurais, especialmente a que aboliu a cláusula de adjudicação forçada dos contratos de empréstimos. Em paralelo, ocorreu a formação de novos bancos e a abertura das carteiras hipotecárias dos já existentes, concorrendo para a realização de contratos de prazos mais largos e com juros mais baixos, mesmo que as hipotecas rurais pudessem ser realizadas em prazos mais curtos. Com a abertura ou fortalecimento de carteiras hipotecárias dos bancos, as condições para obtenção de empréstimos no mercado hipotecário de Recife apresentaram uma melhora razoável. Mas a política restritiva de Murinho na virada do século praticamente expulsou os bancos do mercado hipotecário, fazendo as condições piorarem de modo pronunciado.

Os dados de prazo e juros possibilitam a interpretação das condições de negociação dos empréstimos garantidos com hipotecas, e justapostos e lidos em conjunto com o movimento específico de determinados grupos de agentes, ampliam a compreensão de seu comportamento ao longo do tempo.

Para melhorar o entendimento dessa dinâmica, é necessário avançar sobre a qualificação dos agentes que atuavam na praça recifense, para que se tenha uma noção mais apurada de quem ofertava e de quem demandava crédito no mercado hipotecário. Dados constantes nos registros, tais como nomes, endereços, profissões, atividades ou ocupações de credores e devedores, permitem traçar o perfil dos agentes, e informam, ainda a localização e características dos bens que garantiram os contratos.

A moradia de credores e devedores não se mostrou muito distinta, revelando um mercado fundamentalmente local. Os primeiros residiam ou declararam como principal domicílio a cidade do Recife (94,2%). Mas indicaram também localidades do interior de Pernambuco (2,5%), do exterior (1,7%) e em outros estados do Brasil (0,7%). Do lado dos devedores, a grande maioria declarou domicílio em Recife (93,3%), enquanto no interior de Pernambuco estavam outros 4,6%. Os de outros estados do Brasil perfizeram 0,7%, e do exterior 0,5%. Do ponto de vista dos valores negociados, os recifenses continuam na dianteira, tanto do lado dos credores (84,8%) quanto dos devedores (82,1%). Os residentes em outros estados do Brasil emprestaram 8,5% e tomaram 8,1%. Os agentes de fora do Brasil não estavam muito interessados em realizar negócios hipotecários na cidade, mas disponibilizaram e tomaram 3,1% de todo o valor. Outros 3,2% foram emprestados por agentes domiciliados em localidades do interior de Pernambuco, que captaram 6,2% do total de créditos negociados na praça de Recife. Note-se que não havia grande expressão os capitais oriundos de fora da cidade, uma vez



que mais de 4/5 dos valores emprestados (ou tomados), eram de agentes domiciliados na capital pernambucana.

Cumprе destacar a participação dos que declararam domicílio no Rio de Janeiro, que representaram a quase totalidade dos casos que envolveram agentes do outros estados do Brasil (29 de 31, do lado dos credores; 19 de 20, do lado dos devedores). Os agentes localizados na praça fluminense emprestaram 99,3% e captaram 99,7% do montante negociado por esses agentes. A maciça participação dos domiciliados no Rio de Janeiro pode ser explicada por 5 casos, nos quais foram negociados 86,7% dos valores disponibilizados e 91,6% dos valores captados por agentes ali situados. O Banco do Brasil, que atuava em Recife por intermédio de caixas filiais, foi credor de 3 hipotecas contra firmas da praça fluminense. A Companhia Geral de Melhoramentos em Pernambuco, dedicada ao ramo de construção, uso e gozo de engenhos centrais e estradas de ferro e também desempenhava atividades de construção e melhoramentos de bairros em Recife e outras cidades de Pernambuco<sup>30</sup>, em 2 oportunidades captou um total de 1.298,9 contos de réis. Já a Companhia Industrial Assucareira, empresa formada pelo senhor Antonio Carlos de Arruda Beltrão, realizou um empréstimo junto ao referido banco na quantia de 1.008,8 contos de réis. Esses 3 casos representam 41,5% do valor disponibilizado pelos agentes da praça fluminense, ou 3,3% de todo o montante negociado em Recife no período 1865-1914. Os outros 2 casos foram encabeçados pela Ferrovia Central do Brasil, que também financiou a Companhia de Melhoramentos, num contrato de 1.231,5 contos de réis, e pela Companhia Norte Brasil, firma do ramo têxtil que lançou debêntures com garantia de hipotecas, provavelmente para captar recursos necessários à finalização da construção da fábrica situada em Recife, uma vez que o contrato foi garantido, além de outros bens, com terrenos onde estavam sendo erguidos edifícios da fábrica.

Com relação às garantias dos empréstimos, a análise do item amplia a caracterização do mercado hipotecário, sugerindo o destino das aplicações. Primeiramente, retomem-se as considerações feitas anteriormente a respeito dos espaços urbano e rural de Recife. O núcleo urbano de Recife era composto pelas freguesias de São Pedro, Santo Antonio, São José e Boa Vista. Nessas freguesias estavam situados os imóveis que garantiram quase 2/3 (61,5%) da dívida hipotecária inscrita na respectiva comarca. As hipotecas registradas nas demais freguesias da cidade, portanto as que se

---

<sup>30</sup> Jornal Pequeno, 12/09/1909, p. 1.

pode considerar como rurais, computavam um valor equivalente a pouco mais de 1/3 (34,4%) da dívida. Se no espaço rural polarizado por Recife forem incluídas as hipotecas garantidas com imóveis em outros municípios de Pernambuco, então o crédito rural hipotecário negociado em Recife respondeu por 37,3% da demanda do mercado. Dentre os imóveis hipotecados, casas, prédios, sítios e chácaras, terrenos e direitos sobre algum desses bens imóveis suportaram mais de 3/4 (77,9%) dos valores negociados: casas e prédios em 66,5%, sítios e chácaras em 5,3%, terrenos em 1% e direitos sobre bens em 4,9%. Esses resultados sugerem a relevância do crédito imobiliário na dinâmica do mercado hipotecário. Outras garantias que se revelaram significativamente importantes são as indústrias ou bens de propriedades industriais (16,2%) e os engenhos (2,7%), mais expressivos que os prédios comerciais (1,5%).

Para obter uma noção mais apurada das transações no mercado hipotecário, cumpre analisar as ocupações, profissões ou atividades declaradas pelos agentes, tanto credores quanto devedores. Na Tabela 2 estão relacionadas as atividades ou ocupações declaradas pelos agentes, o número de contratos e o montante correspondente.

Tabela 2 – Participação de credores e devedores, por categoria, no mercado hipotecário. Recife, 1865-1914.

Ocupação do Agente	Credor		Devedor	
	N.º	\$ Real	N.º	\$ Real
Bancos	408	11.870,3	1	98,4
Negociantes	950	11.793,8	543	13.314,3
Debenturistas	19	8.978,2	0	0
Capitalistas	970	7.299,8	24	1.109,0
Comerciantes	685	7.230,1	504	8.797,8
Públicos	294	5.382,0	1	0,7
Proprietários	415	3.246,9	1.530	11.586,5
Profissões liberais	242	1.811,7	252	2.011,0
Industriais	10	1.350,0	51	8.668,6
Lavradores	37	1.182,7	158	3.302,8
Outros	113	1.699,2	131	5.904,3
Não declarado	1.469	8.611,0	2.417	15.662,3
<b>Total</b>	<b>5.612</b>	<b>70.455,7</b>	<b>5.612</b>	<b>70.455,7</b>

Fonte: Livros de Registro de Hipotecas, Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife.

Os bancos e os negociantes tiveram as mais destacadas participações nos valores emprestados (16,8% e 16,7%, respectivamente). Os debenturistas emprestaram 12,7% e os capitalistas 10,4% de todo o montante. Outra poupança de relevo pertencia aos

comerciantes (10,3%). Os proprietários (4,6%), os profissionais liberais (2,6%), os industriais (1,9%) e os lavradores (1,7%) completam o conjunto dos maiores credores. As instituições públicas negociaram 7,6% dos valores.

Os negociantes também se revelaram um grupo de expressiva atuação como tomadores de empréstimos, sendo responsáveis por pouco 18,9% da dívida inscrita no período. Proprietários (16,4%), comerciantes (12,5%) e industriais (12,3%) seguem na fila dos principais demandantes do crédito hipotecário em Recife<sup>31</sup>. Os recursos captados pela lavoura, ainda que se considere significativa sua participação (4,7%), são bem inferiores àqueles emprestados aos industriais. Por fim, profissionais liberais (2,9%) e capitalistas (1,6%) tomaram montantes razoáveis no conjunto dos casos.

Revelada a importância dos que atuavam nos departamentos comercial e industrial como tomadores de empréstimos na praça recifense, cabe enumerar alguns casos ilustrativos de suas atuações. Dos negociantes, a firma Browns & Cia., devedora do Banco Emissor de Pernambuco em um contrato de 342 contos de réis nominais, além de aplicada ao ramo de importação e exportação, classificada no rol dos negociantes de grosso trato da praça de Recife<sup>32</sup>, também era fornecedora do governo estadual (PERNAMBUCO, 1890), de quem havia recebido isenção de impostos estaduais e municipais para fundar uma fábrica de tecidos de algodão, cânhamo e juta (PERNAMBUCO, 1891). Ou o Barão de Nazarteh, que atuava no mercado hipotecário emprestando e tomando emprestado. O referido nobre, declarado negociante nas hipotecas, membro do partido liberal, tendo assumido cadeiras no legislativo provincial e municipal do Recife, era aplicado na indústria do açúcar como proprietário de engenho e de casa de comissão de açúcar<sup>33</sup>, além de negociar escravos<sup>34</sup>. Em um dos casos nos quais se colocou como devedor, abriu concordata com garantia de hipoteca, tendo como credores diversos agentes, entre os quais os bancos nacionais Internacional do Brasil e do Brasil, os ingleses *London and Brazilian Bank* e *English Bank of Rio de Janeiro*, além de companhias de seguro e outros não nomeados no registro. Em relação aos industriais, além dos casos já comentados acima, merecem menção os lançamentos de debêntures garantidas com hipotecas feitas pela firma aplicada no ramo têxtil Braz

---

<sup>31</sup> Note-se que em um número expressivo de registros (43,1%), que correspondem à maior fração da dívida hipotecária inscrita em Recife (22,2%), os devedores não declararam ocupação, atividade ou profissão. Considerando que a propriedade de bens é qualidade inerente ao tomador, infere-se que a maior fração relativa dos recursos (38,7%), foi captada por proprietários, ainda que alguns destes empreendessem ou desempenhassem funções no comércio, na lavoura ou na indústria.

<sup>32</sup> Almanak Administrativo, Mercantil, Industrial e Agrícola da Província de Pernambuco, 1881.

<sup>33</sup> Almanak Administrativo, Mercantil, Industrial e Agrícola da Província de Pernambuco, 1881.

<sup>34</sup> Almanak Administrativo, Mercantil, Industrial e Agrícola da Província de Pernambuco, 1874.

Silva & Cia, totalizando, as duas transações, 456 contos de réis nominais, que seriam capitalizados a juros de 7% (300 contos de réis) e 8% (156 contos de réis). As hipotecas foram garantidas com a Fábrica de Apipucos, fundada, segundo Suzigam (1986), em 1895, operando com 3.384 fusos e 120 teares, nos quais labutavam 250 operários. A empresa ainda era beneficiária da política econômica do governo provincial, tendo recebido o privilégio, em 1899, de isenção de impostos por 3 anos sobre os produtos que fabricava<sup>35</sup>.

Como se pode perceber, do ponto de vista dos credores, o mercado hipotecário era bastante segmentado. Já do lado dos devedores, parecia estar relativamente concentrado nas figuras de proprietários, servindo à expansão imobiliária, mas também fornecendo créditos ao comércio e servindo ao desenvolvimento industrial de Recife. Para melhor perceber esse roteiro, vejam-se as atuações das categorias dos principais credores.

## **5 BANCOS, NEGOCIANTES, CAPITALISTAS E DEBENTURISTAS**

Como visto na sessão anterior, bancos, negociantes e capitalistas se destacaram como fornecedores de crédito hipotecário na praça da capital pernambucana. Os debenturistas também fazem parte desse destacado grupo. Mais da metade dos recursos disponibilizados em todo o período (56,7%) tinha como fonte algum daqueles agentes<sup>36</sup>.

Do mesmo modo, ficou demonstrado o reduzido número de operações encabeçadas por instituições especializadas na intermediação financeira, embora elas fossem responsáveis por uma considerável fração de todo o crédito disponibilizado na praça de Recife, assumindo, em todo o período, o posto de principal fonte de recursos, sofrendo forte concorrência dos negociantes. Analisar a atuação desses agentes, suas práticas contratuais e quem eles financiavam é o que se fará nesta sessão.

### **a) BANCOS**

Da reforma hipotecária de 1864 até meados da década de 1880, a participação dos bancos, casas bancárias e caixas econômicas foi muito modesta, tendo sido

---

<sup>35</sup> Jornal Pequeno, 5/10/1899, p. 2.

<sup>36</sup> Se os comerciantes forem incluídos nesse grupo, então a soma dos valores negociados por essas categorias de agentes se eleva a mais de 2/3 (67%). Contudo, o grupo dos negociantes é bem representativo dos que atuavam na esfera comercial, inclusive pelo valor médio das hipotecas, que era superior a dos comerciantes (12,4 contos dos negociantes contra 10,5 contos dos comerciantes).

registradas apenas 20 operações, representando 7,3% do total dos créditos disponibilizados por esses agentes. A maior parte dos recursos era de origem britânica (53,3%), disponibilizada pelos *London and Brazilian Bank Limited*, *English Bank of Rio de Janeiro Limited* e *Parrs Banking Company Limited*, além da casa bancária Frey & Mier. O banco português *Caixa de Crédito Industrial* (0,1%), também com 1 operação registrada, completa o capital de origem estrangeira negociado em Recife na fase ora comentada. O capital nacional (46,6%) foi emprestado pela Caixa Econômica e Monte de Socorro de Recife, pelo Banco Industrial e Mercantil do Rio de Janeiro e pela casa bancária de Augusto Frederico de Oliveira & Cia., os dois primeiros encabeçando 1 operação, e o último 12 operações. Cumpre pontuar que após esse período, nenhum desses agentes realizou operações hipotecárias em Recife.

A partir de 1886 tem início uma nova fase dos empréstimos bancários. Aquele foi o ano de instalação do Banco de Crédito Real de Pernambuco, cuja especialidade se concentraria em empréstimos de valores não inferiores a 5 contos de réis, garantidos com bens imóveis, amortizados em anuidades, contratados por prazos não inferiores a 10 anos e capitalizados a juros de 7% anuais mais 1% de comissão<sup>37</sup>. Recife passou então a contar com a atuação mais intensa de intermediários financeiros nesse segmento. Porém, o incremento na oferta de crédito foi diminuto, ao contrário do que se poderia esperar. Como comentado anteriormente, a política econômica do Encilhamento, de um modo geral, favoreceu a expansão do meio circulante e, por conseguinte, a oferta de crédito. Naquele período, os bancos atuantes em Recife chegaram a emprestar mais de 4/5 dos recursos por eles negociados em todo o período e mantiveram-se ativos até o início do século XX. O montante de recursos negociados no período 1886-1902 correspondeu a 86,9% do total disponibilizado por esses agentes, em 331 operações. Mas o singelo movimento de ampliação da oferta de crédito não foi sustentado. Os efeitos da política restritiva de Murinho provocaram uma crise de tamanha intensidade, que resultou na expulsão dos bancos do mercado hipotecário recifense. Entre 1903 e 1907, nenhum banco encabeçou hipotecas. Os empréstimos bancários foram retomados em 1908, mas sem o vigor apresentado nas décadas anteriores. Daí até os anos iniciais da Primeira Guerra, representaram 5,9% de todo montante, emprestado em 57 hipotecas, quase que exclusivamente encabeçadas pelo Banco de Crédito Real de Pernambuco (52 contratos).

---

<sup>37</sup> Jornal do Recife, 06/01/1886, p. 2.

Ao todo, 19 bancos<sup>38</sup>, casas bancárias ou caixas econômicas negociaram créditos hipotecários na praça de Recife, sendo 12 nacionais e 7 estrangeiros. Dos bancos nacionais, 8 eram sediados em Recife e os demais no Rio de Janeiro. Na Tabela 3 estão enumerados os bancos e respectivas sedes, o montante negociado e a quantidade de operações realizadas por cada um deles.

Tabela 3 – Bancos, sedes, valor e número de registros das hipotecas. Recife, 1865-1914.

Nome	Sede	Valor Negociado	%	N.º de Registros
Banco de Crédito Real de Pernambuco	Recife	3.954,5	33,3	286
Banco Popular de Pernambuco	Recife	2.783,0	23,4	60
Banco do Brasil <sup>1</sup>	Rio de Janeiro	2.548,6	21,5	14
Banco de Pernambuco	Recife	858,1	7,2	7
Banco Emissor de Pernambuco	Recife	673,0	5,7	6
Augusto Frederico de Oliveira & Cia.	Recife	373,1	3,1	12
English Bank of Rio de Janeiro Limited	Inglaterra	227,4	1,9	1
Banco do Recife	Recife	79,4	0,7	6
Parrs Banking Company Limited	Liverpool	74,0	0,6	1
London and River Plate Bank	Londres	72,1	0,6	4
English Bank of Rio de Janeiro Limited; London and Brazilian Bank Limited <sup>2</sup>	Inglaterra	62,9	0,5	1
London and Brazilian Bank Limited	Londres	54,1	0,5	1
Frey & Mier	Londres	40,7	0,3	1
Banco Internacional do Brasil	Rio de Janeiro	17,4	0,1	1
Banco Sul Americano	Rio de Janeiro	15,3	0,1	2
Banco Industrial e Mercantil do Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	14,8	0,1	1
Caixa Econômica e Monte de Socorro do Recife	Recife	13,7	0,1	1
Banco das Classes	Recife	7,3	0,1	1
Caixa de Crédito Industrial	Portugal	0,9	0,0	1
L. & E. Wertheimer <sup>3</sup>	Frankfurt	-	-	1
<b>Total</b>		<b>11.870,3</b>		<b>408</b>

<sup>1</sup> Banco do Brasil e Banco da República do Brasil juntos.

<sup>2</sup> O empréstimo foi realizado em letras dos bancos, mas sem a indicação de quanto cabia a cada um deles.

<sup>3</sup> O empréstimo foi realizado em moeda alemã, no valor nominal de 100 mil marcos.

Fonte: Livros de Registros Hipotecários, Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife.

Entre os 5 principais credores bancários figuram 3 agentes locais. Juntos, o Banco de Crédito Real de Pernambuco, o Banco Popular de Pernambuco e o Banco de Pernambuco emprestaram pouco menos de 2/3 dos valores (64%), evidenciando a importância do capital bancário nativo para o atendimento das demandas econômicas da cidade. O Banco do Brasil era o terceiro maior credor, emprestando pouco mais de 1/5

<sup>38</sup> O Banco do Brasil e o Banco da República do Brasil foram contabilizados como Banco do Brasil.

dos valores (21,5%), sendo que em apenas 2 operações, emprestou 83% do total por ele disponibilizado. Por fim, o grupo é encerrado pelo Banco Emissor de Pernambuco, um banco público, criado em meio à política econômica do Encilhamento para suprir as demandas de crédito das praças de Pernambuco, Paraíba, Rio Grande do Norte e Ceará. Nota-se, assim, uma elevada concentração bancária, pois apenas 5 bancos concentraram mais de 9/10 dos valores (91,1%) e registros (91,4%). Ressalte-se, ainda, que esses agentes têm perfis muito distintos, com hipotecas que variaram entre menos de 1 conto de réis até mais de 200 contos de réis por hipoteca negociada. Além disso, há bancos comerciais de portes variados, bancos universais e sociedades de crédito real.

Já se pontuou a respeito da melhoria das condições nos empréstimos da praça de Recife quando do ingresso dos bancos no mercado hipotecário. Veja-se de modo mais específico as condições praticadas pelo conjunto desses agentes. Dos 20 contratos realizados no período 1865-1885, em 12 deles não havia registro de prazos ou juros. Desses, 4 informavam que as condições estavam registradas nas letras emitidas, em 3 não havia juros, 3 não havia prazo e juros e 2 o prazo era indeterminado. Em todo caso, as condições praticadas no período denotam o caráter comercial do crédito bancário ofertado, pois os prazos se situavam em torno de 12 meses, com os valores capitalizados a 11,5% ao ano. De outro modo, aqueles eram bancos fundamentalmente comerciais.

Já no período posterior, de 1886 a 1914, as condições foram mais bem definidas. Os prazos giraram próximo aos 13 anos (12,7) e os juros se situaram na casa dos 8,3%. Contudo, alguns bancos fizeram empréstimos com prazos bastante curtos e juros mais elevados. As condições mais razoáveis e estáveis eram praticadas pelo Banco de Crédito Real de Pernambuco, cobrando juros médios de 7,6% ao ano, em contratos com prazo médio superior a 15 anos. Outros bancos, como o Banco do Brasil, por exemplo, praticavam condições diferenciadas, a depender o valor do contrato. Metade das hipotecas encabeçadas pelo dito banco tinha como devedores agentes que se declararam agricultores, mas estes acessaram apenas 1% dos recursos disponibilizados, nas condições idênticas as praticadas contra os negociantes: prazos de 2 anos e juros de 6% ao ano. Por outro lado, em apenas 2 registros, o Banco do Brasil pôs em circulação mais de 4/5 de todo o crédito por ele aplicado em Recife, capitalizados e 7% ao ano e com prazos de 15 anos para amortização. O Banco Popular de Pernambuco, outra importante fonte de recursos, também praticava condições diferenciadas conforme o valor da hipoteca, no geral aproximadas do crédito comercial, cobrando juros médios de 11% ao ano em contratos a serem pagos, em média, dentro de 12 meses.

As figuras dos proprietários (30,1%) e dos negociantes (23,5%) integravam as maiores clientelas dos bancos. Profissionais liberais (12,1%), lavradores (7,4%), comerciantes (6,4%) e industriais (3,2%) estavam entre as ocupações mais frequentemente declaradas pelos clientes bancários. Uma parcela considerável (12%) não declarou ocupação. Por outro lado, a maior fração (47,9%) foi captada pelos negociantes (41,5%) ou comerciantes (6,4%), sendo relevantes ainda os valores tomados pelos industriais (20,2%) e proprietários (9,7%). Os lavradores levaram 4,7%, profissionais liberais 4,4%, as empresas de serviços públicos 2,9% e capitalistas 1,7%, e uma parcela razoável cedida aos devedores que não declararam ocupação (6,9%).

De todo montante disponibilizado pelos bancos, mais da metade (59,8%) foi garantido com imóveis residenciais (ou direitos sobre estes). Apesar de representarem apenas 2,2% dos registros, as indústrias, ou melhor, os bens de propriedades de firmas industriais garantiram 38,2% dos valores. Os engenhos e propriedades comerciais garantiram menos de 1% dos valores, cada.

Além dos casos comentados anteriormente, nos quais o Banco do Brasil foi credor de firmas industriais, há mais 1 garantido com a Usina Beltrão, no qual os proprietários buscaram recursos em uma fonte nativa. Junto ao Banco Popular de Pernambuco, a firma captou o valor de 436 contos de réis. Se por um lado mais da metade da clientela dos bancos era composta por proprietários e profissionais liberais (54,2%), além dos que não declararam ocupação, portanto não desempenhando atividades nas esferas de produção ou circulação, em termos de valor, mais de 2/3 (68,1%) foi captado por agentes que atuavam no comércio e na indústria. Assim, o crédito ofertado por esses agentes parecia estar atendendo não só as demandas do crescimento urbano da cidade, mas fundamentalmente fortalecendo seu comércio e induzindo sua dinâmica industrial.

## b) NEGOCIANTES

Há certa dificuldade em proceder a uma caracterização precisa do grupo dos negociantes, posto que tanto pessoas físicas quanto pessoas jurídicas assim poderiam se declarar no ato da inscrição da hipoteca, além do que se trata de um grupo bastante heterogêneo, com diferenciações internas<sup>39</sup>. Integram este grupo desde negociantes ditos de grosso trato, aplicados na importação e exportação de gêneros diversos, até aqueles

---

<sup>39</sup> Uma boa caracterização do grupo dos negociantes, sua constituição histórica e diferenciações internas, foi elaborada por Dourado (2015).



que tocavam estabelecimentos para venda de mercadorias a retalho. De todo modo, foram identificados ao menos 363 agentes assim declarados, sendo 144 indivíduos, 207 firmas e 12 associações entre firmas, indivíduos ou ambos. Os indivíduos emprestaram 33,1% e as firmas emprestaram 62% dos valores disponibilizados pelo grupo, sendo outros 4,9% emprestados por arranjos de 2 ou mais firmas ou indivíduos ou ambos.

Como anotado, até 1885, havia poucos bancos negociando créditos hipotecários em Recife. Na ausência desses intermediários, o posto de principal credor da praça foi assumido pelos declarados negociantes, que emprestaram um montante que supera em quase 5 vezes o emprestado pelos bancos no intervalo 1865-1885 (4.289,3 contos de réis contra 861,5 contos de réis), negociados em 312 contratos. Os intervalos posteriores são marcados por 2 movimentos distintos. Primeiro, entre 1886-1902, ocorreu uma retração para 3.356,5 contos de réis em 310 contratos, e depois, entre 1903-1914, uma nova ampliação da oferta de crédito, negociando 4.148 contos de réis em 328 contratos. A distribuição dos valores emprestados pelos negociantes, nos interstícios 1865-1885, 1886-1902 e 1903-1914, correspondeu a 36,4%, 28,5% e 35,2%, respectivamente.

Até 1885, foram responsáveis por um termo médio de 19% de todo montante emprestado. Mesmo com o encolhimento de sua participação relativa no mercado em meio ao auge bancário, diminuindo também o valor disponibilizado, sustentaram uma parcela razoável dos empréstimos (12%) nos anos do Encilhamento. Após a crise bancária do início do século XX, os negociantes retomaram seu pioneirismo, emprestando pouco menos de 1/3 dos recursos até os anos iniciais da Primeira Guerra. Em todo o período, detiveram uma fatia de mercado de quase 1/5 dos valores emprestados.

Um grupo de 8 agentes realizou uma dezena ou mais de hipotecas. Entre estes, figura a firma Mendes Lima & Cia., poderosa casa que negociava bacalhau na praça de Recife, responsável por colocar em circulação quase 1/5 dos valores disponibilizados pelos negociantes em 29 contratos. Sua atuação no mercado hipotecário iniciou ainda em meados da década de 1880, mas foi mais intensa a partir de 1902. Cobrava juros anuais entre 8% e 12%, em contratos com prazos que variavam entre 1 e 10 anos, financiando comerciantes, outros negociantes, proprietários. A casa ainda foi credora do único contrato que teve como devedor um banco. Em 29 de abril de 1904 ficou registrada a hipoteca de Mendes Lima & Cia. contra o Banco Popular de Pernambuco, no valor de 98,4 contos de réis, a serem pagos em 8 meses e capitalizados a 8% ao ano. Dos demais que emprestaram 10 ou mais vezes, apenas o senhor José de Souza

Carreiro, em 33 oportunidades, movimentou recursos de relativa significância (2,9%). Por outro lado, credores que tinham poucos clientes no mercado hipotecário fizeram empréstimos de quantias consideráveis, como a casa Loureiro Barbosa & Cia. (3,8% dos valores em 9 contratos), ou os agentes do comércio internacional Brancker Boxwel & Cia. (3% em 2 contratos), ou ainda os igualmente aplicados nos negócios de importação e exportação Baltar Oliveira & Cia. (3% em 1 empréstimo) (Tabela 4).

Tabela 4 – Negociantes, número de registros e valor das hipotecas. Recife, 1865-1914.

<b>Nome</b>	<b>Ramo de Negócio</b>	<b>Valor Negociado</b>	<b>%</b>	<b>N.º de Registros</b>
Mendes Lima & Cia.	Importação de bacalhau	2.033,8	19,9	29
Loureiro Barbosa & Cia.	Exportação	394,2	3,8	9
Brancker Boxwel & Cia.	Importação e exportação	311,8	3,0	2
Baltar Oliveira & Cia.	Importação e exportação	308,3	3,0	1
José de Souza Carreiro	-	300,2	2,9	33

Fonte: Livros de Registros Hipotecários, Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife.

As condições praticadas pelo conjunto dos negociantes eram bastante severas, não sofrendo alterações significativas ao longo do tempo. No período 1865-1885, cobravam juros de 16% ao ano, para contratos com prazos de 16,7 meses, em média. Para concorrer com os bancos, diminuíram a taxa de juros a 14,1% ao ano e ampliaram os prazos até 18 meses no intervalo 1886-1902. Com a saída dos bancos do mercado, retornaram aos termos usuais, cobrando juros de 16% em contratos para serem pagos em 17 meses, entre os anos de 1903 e 1914.

A maior clientela era composta de proprietários (26,5%), mas também eram assíduos os próprios negociantes (16,3%) e os comerciantes (10,9%). Não declararam ocupação 37,9% dos clientes. Contudo, apesar dos proprietários comporem a mais numerosa clientela, foram responsáveis pela contratação de apenas 13,3% dos recursos. Os negociantes tomaram 28,6% e os comerciantes outros 21%. Os lavradores negociaram valores correspondentes a 3,8% e os profissionais liberais 2,6%, enquanto os industriais captaram apenas 1,3% e os que não declararam ocupação foram responsáveis por 27,7% da dívida contra os negociantes. Os empréstimos foram, em sua grande maioria (81,7%), garantidos com casas, prédios, sítios e chácaras, terrenos, direitos sobre imóveis ou a combinação de 2 ou mais destes. Indústrias (9,1%) e engenhos (3,9%) também garantiram uma parcela relevante dos valores tomados. Os imóveis comerciais garantiram 2,8% dos valores.

Note-se que os negociantes forneciam créditos hipotecários a um conjunto restrito de clientes, relativamente às categorias de ocupação, de preferência àqueles que desempenhavam funções no comércio. Por outro lado, os imóveis comerciais eram pouco utilizados para a garantia dos contratos, sugerindo que os agentes aplicados naquele setor hipotecavam outros imóveis de sua propriedade para utilizar os créditos imobiliários na movimentação de seus negócios.

### c) CAPITALISTAS

Os capitalistas, por seu turno, desde a reforma hipotecária de 1864, ampliaram progressivamente sua atuação, especialmente até o alvorecer do século XX. No período 1864-1885, foram responsáveis por algo em torno de 7% dos valores negociados, dobrando essa participação entre 1886-1902. Na primeira década do século XX, alcançaram um termo médio de participação de cerca de 1/4 do mercado e cederam o espaço aos negociantes no prelúdio da Primeira Guerra. Em todo o período, sua participação nos recursos emprestados correspondeu a pouco mais de 1/10 do total. Tanto na ausência dos bancos como no período de forte atuação destes, os capitalistas competiam diretamente com os negociantes. Nos intervalos de tempo pontuados, distribuíram seus recursos da seguinte maneira: 1865-1885 21,1% em 151 operações, 1886-1902 49,2% em 444 hipotecas e 1903-1914 29,7% em 375 contratos. Em relação aos seus competidores diretos, os negociantes, tiveram atuação mais destacada entre os anos de 1886 e 1902, quando movimentaram 3.591,9 contos de réis, contra 3.356,5 contos de réis dos negociantes. Nos outros dois períodos, os negociantes puseram mais capital à disposição da dinâmica econômica da cidade do Recife.

Em que pese ter realizado um número de contratos próximo ao dos negociantes, o grupo dos capitalistas era menos diverso, tendo apenas 81 homens e 6 mulheres assim se autodeclarado. As mulheres movimentaram 1,1% dos valores em 10 contratos. A concentração nas transações era até mais pronunciada que a observada no grupo dos negociantes. Dois agentes se destacaram pelo tamanho da clientela. Um esteve à frente de mais de 2 centenas de operações e outro emprestando mais de 100 vezes. Esses dois credores foram responsáveis por pouco mais de 1/3 dos contratos (34,6%) e valores (36,4%). São os senhores Thomaz Comber e Victorino Domingos Alves Maia. A atuação desses agentes ocorreu em momentos distintos, tendo um período de concorrência entre ambos. O senhor Victorino Domingos Alves Maia, que tocava um armazém de carne seca e detinha diversos imóveis nas freguesias urbanas de Recife,

realizou 108 hipotecas entre os anos de 1873 e 1895. A partir do ano de 1882, esse capitalista passou a sofrer a concorrência do senhor Thomaz Comber. Este, natural da Bahia, onde havia ingressado no mundo dos negócios, manteve participação ativa na vida econômica de Pernambuco, como membro da diretoria da Associação Comercial Beneficente<sup>40</sup>, como integrante da comissão que organizou e dirigiu o Banco de Pernambuco<sup>41</sup>, incorporador, sócio e diretor de empresas na praça recifense, com atuação especial no comércio de importação e exportação. Figurou nos registros como credor hipotecário até 1906, realizando 228 contratos, revelando-se o segundo mais credor em termos de contratos celebrados, atrás apenas do Branco de Crédito Real de Pernambuco.

As práticas contratuais dos capitalistas eram praticamente extorsivas, e pioraram ao longo do tempo. Entre 1865-1885, cobravam juros médios em torno de 15,4% em hipotecas que deveriam ser quitadas em 16,6 meses. No período seguinte (1886-1902), encurtaram os prazos a 15 meses e elevaram os juros 16,4%, endurecendo ainda mais as condições entre 1903-1914, quando ajustaram os prazos para 12 meses, mantendo os juros na casa dos 16,4%.

Os capitalistas emprestavam a uma diversidade maior de agentes, em relação às categorias ocupacionais, mas seus clientes preferenciais eram os proprietários. Contra estes, realizaram 36,2% das transações e um contingente razoável não declarou ocupação (32,2%), mas que podem ser incluídos no conjunto dos proprietários<sup>42</sup>. Outras clientelas importantes eram formadas pelos comerciantes (10,1%), pelos negociantes (9,7%) e profissionais liberais (6,1%). Lavradores (1,6%), pessoas que desempenhavam atividades empregadas no comércio (1,5%) e industriais (1,1%) também deviam aos capitalistas. A certa manutenção da ordem de importância da clientela em relação aos valores negociados, sendo os proprietários os maiores devedores (28,3%), em seguida os que não declararam ocupação (25,7%). Negociantes (18,4%) tomaram valores pouco superiores aos comerciantes (17,6%), enquanto os profissionais liberais (4,9%) e os lavradores (2,1%) continuaram na mesma posição. Os industriais tomaram valores pouco superiores ao dobro dos que estavam empregados no comércio (2,1% contra 0,9%).

---

<sup>40</sup> Jornal do Recife, 17/03/1876, p. 2.

<sup>41</sup> Relatório do Governador do Estado de Pernambuco, 1890, p. 34. Jornal do Recife, 15/02/1890, p. 1.

<sup>42</sup> Ver nota de rodapé 30.

Observando as garantias oferecidas pelos devedores em paralelo às ocupações por eles declaradas, nota-se que o crédito mais caro da praça recifense servia mais à expansão urbana da cidade que ao comércio ou à indústria, uma vez que imóveis urbanos garantiram mais de 9/10 dos valores (94,6%), enquanto bens industriais, inclusive engenhos, e imóveis comerciais suportaram apenas 3,4%. Até mesmo embarcações garantiram empréstimos. Estes foram encabeçados pelo senhor Thomaz Comber, que entre outras participações, era acionista de companhia de navegação, contra Nicolas John Lindstone, negociante também aplicado no ramo de importação e exportação e proprietário de empresa de navegação.

#### d) DEBENTURISTAS

Como anotado na Tabela 3, o lançamento de títulos garantidos com hipoteca não era um recurso usual no mercado recifense. A primeira operação dessa natureza ocorreu em 1885, revelando-se a maior de todas, mobilizando recursos superiores aos transacionados na maioria dos anos analisados. Nela, a Companhia Beberibe, responsável pelo abastecimento de água na cidade desde a primeira metade do século XIX<sup>43</sup>, buscou captar a importância de 2,5 mil contos de réis nominais, oferecendo como garantia diversos bens imóveis de propriedade da companhia, inclusive o Engenho Dois Irmãos, com todas as suas obras e terras. A referida companhia usou do mesmo expediente para se capitalizar em 6 oportunidades entre os anos de 1885 e 1896, além de obter um empréstimo junto ao Banco Emissor de Pernambuco com garantia de hipoteca no ano de 1891, captando, ao todo, 6% de todo o montante disponibilizado na praça recifense no período 1865-1914. Dispôs sempre do mesmo conjunto de bens para garantir os contratos, nos quais acertou o pagamento de 6% de juros sobre os títulos.

As 19 hipotecas realizadas com a emissão de debêntures tinham como devedoras 11 firmas, sendo 4 tecelagens, 2 de serviço público (água e trens urbanos), 2 clubes, 1 de transporte marítimo e 1 refinaria (Tabela 5).

Os futuros obrigacionistas, portadores dos títulos emitidos pelas companhias enumeradas, receberiam, em média, 7,1% de remuneração sobre o valor nominal dos títulos que possuísem, normalmente pagos por sorteio. O prazo médio de validade desses títulos era de pouco mais de 18 anos, nunca menos que 10 anos, e nesse meio

---

<sup>43</sup> Ver Jucá (1975).

tempo os detentores das obrigações se colocavam como proprietários, na parte que lhes cabiam o conjunto dos títulos que possuíam, dos bens daquelas empresas.

Tabela 5 – Firmas, número de registros e valor das hipotecas realizadas com a emissão de debêntures. Recife, 1865-1914.

Nome	Atividade	Valor Negociado	%	N.º de Registros
Companhia Beberibe	Abastecimento de água	4.336,0	48,3	6
Companhia Pernambucana de Navegação a Vapor	Navegação	1.846,3	20,6	2
Companhia Norte Brazil	Tecidos	1.281,2	14,3	1
Braz Silva & Cia.	Tecidos	435,1	4,8	2
Companhia Fábrica de Estopa	Tecidos	252,2	2,8	1
Companhia de Trilhos Urbanos de Recife a Olinda e Beberibe	Trens urbanos	200,7	2,2	2
Companhia Nacional de Camisas e Roupas Brancas	Tecidos	184,3	2,1	1
Companhia Manufatora de Phosphoros	Fósforos	141,5	1,6	1
Companhia Refinaria e Destilação Pernambucana	Açúcar	134,5	1,5	1
Club Internacional do Recife	Clube	120,0	1,3	1
Empresa do Hipódromo do Campo Grande	Clube	46,4	0,5	1
<b>Total</b>		<b>8.978,2</b>	<b>100</b>	<b>19</b>

Fonte: Livros de Registros Hipotecários, Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Recife.

Em que pese a Companhia Pernambucana de Navegação a Vapor se colocar como a segunda maior devedora de hipotecas inscritas para a garantia de debêntures, foi a Companhia Norte Brazil, manufaturadora de morins e chitas, sediada no Rio de Janeiro, que realizou o segundo maior lançamento de títulos em uma operação, na qual prometeu pagar 8% de juros sobre o valor dos títulos. A companhia foi formada em 1911, mesmo ano de inscrição da hipoteca, o que reforça a interpretação do motivo da operação, provavelmente para captar recursos necessários à finalização da construção da fábrica. Se for desconsiderada a hipoteca da Companhia Beberibe que buscou captar 2,5 mil contos de réis, o conjunto das tecelagens movimentou a maior soma entre as firmas que lançaram debêntures na praça de Recife. As 5 operações somam 2.152,8 contos de réis.

Mesmo não sendo um recurso usual, esses registros indicam a importância do departamento industrial na economia de Recife. Apesar das ocorrências pontuais, sua importância se deve aos elevados valores que foram movimentados nas transações. Tomando como referência todo o período em questão (1865-1914), os debenturistas se revelaram importantes fontes de financiamento, a terceira maior, movimentando 12,7%

de todo montante emprestado, que reforçaram o departamento industrial recifense, marcando um traço característico do mercado hipotecário local.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Os registros hipotecários têm se revelado uma fonte de relevância para o estudo e a interpretação de formações econômico-sociais. Compõem uma base de dados consistente a partir da qual se torna possível perceber não somente o movimento financeiro, mas também evidências das transformações ocorridas na estrutura da economia da região de influência da praça de inscrição, informando, como uma espécie de diário, as operações ocorridas no mercado financeiro brasileiro.

Com o novo regulamento da década de 1860, o mercado se desenvolveu com vigor, aproveitando o bom momento econômico que a Guerra de Secessão provocou na lavoura algodoeira do Brasil. Passado o período de euforia, o mercado se retraiu e caminhou relativamente estável até que instrumentos legais delimitaram um novo marco institucional para a oferta de crédito na economia brasileira. O novo marco institucional animou o mercado, mas sem um forte incremento da disponibilidade de crédito, especialmente em meio à política do Encilhamento. Ao contrário do que se pode observar em outras praças brasileiras, não houve uma expansão significativa na oferta de crédito, característica daquele período.

Assim, a análise do mercado hipotecário recifense, fundamentada na observação de 5.612 registros hipotecários inscritos no Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Recife, revelou que o mercado era pouco dinâmico, sem sofrer fortes influências do crescimento demográfico nem mesmo da expansão monetária ocorrida no Encilhamento. As principais fontes advieram de poupanças nativas, sugerindo um crédito iminentemente local, que não demandou capital externo. Os capitais de fora de Recife foram disponibilizados, em sua maior fração, por bancos com atuação no território nacional e que possuíam caixas filiais em Recife. De certo modo, esse resultado põe em cheque a tese de que era o capital internacional o principal indutor da economia, embora os dados dos registros hipotecários não pareçam ter a substância suficiente para comprovar o contrário. Ainda assim, evidenciam a fraca atuação do capital estrangeiro na oferta de créditos hipotecários em Recife.

Apesar dos intermediários financeiros terem se colocado como os principais provedores do crédito hipotecário, foram outros agentes, usuários ou rentistas locais,

que compuseram as maiores poupanças colocadas à disposição da economia de Recife, auxiliando na expansão da cidade, dando suporte ao comércio e ao fortalecimento do departamento industrial. Ao que parece, as dinâmicas patrocinadas pelo açúcar e pelo algodão logrou condições para que se acumulasse capital ao longo do tempo, que foram reunidos e formaram o crédito hipotecário negociado na praça da capital pernambucana, tanto individualmente quanto por intermédio das instituições financeiras nativas.

Se por um lado a pesquisa revelou resultados bastante interessantes, por outro, é necessário avançar e aprofundar questões implícitas na dinâmica do mercado, como por exemplo, o que ocorreu em Recife no período do Encilhamento. Os estudos que tomam como base os registros hipotecários até então realizados revelaram uma significativa expansão do crédito naquele período, mas o que está sendo ora apresentado não evidenciou dinamismo semelhante. O próximo passo a ser dado nessa investigação, buscará colocar em perspectiva os créditos negociados nas praças de São Paulo, Belém e Recife, três polos fundamentais do capitalismo brasileiro. Outra possibilidade reside na investigação mais aprofundada da atuação específica de determinados agentes, como o senhor Thomaz Comber, expoente figura da sociedade recifense com intensa atuação naquela praça comercial. Os desafios estão postos e o trabalho está só no começo.

## REFERÊNCIAS

ALMICO, Rita de Cássia da Silva. *Dívida e obrigação: as relações de crédito em Minas Gerais, séculos XIX/XX*. 2009. 230 f. Tese (Doutorado em História) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2009.

BRITO, Mônica Silveira. *Modernização e tradição: urbanização, propriedade da terra e crédito hipotecário em São Paulo, na segunda metade do século XIX*. 2006. 248 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

CARLI, Gileno Dé. *Geografia economica e social da canna de açúcar no Brasil*. Edição de Brasil Açucareiro, 1938.

CATÃO, Luis A. V. A new wholesale price index for Brazil during the period 1870-1913. *Revista Brasileira de Economia*. Rio de Janeiro, FGV, 46(4):519-33, out./dez. 1992.

CORTES, Gustavo da Silva; MARCONDES, Renato Leite; DIAZ, Maria Dolores Montoya. Beyond Banks and Stocks: a study of industrial mortgages for the City of São Paulo, Brazil (1866-1914). In: *Anais...* Foz do Iguaçu: ANPEC, 2011.



DOURADO, Bruna Iglesias Motta. *Comércio de grosso trato e interesses mercantis no Recife, Pernambuco (c. 1837 – c. 1871): a trajetória do negociante João Pinto de Lemos*. 2015. 160 f. Dissertação (Mestrado em História) – Instituto de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2015.

EISENBERG, Peter L. *Modernização sem mudança: a indústria açucareira em Pernambuco (1840-1910)*. São Paulo: Paz e Terra, 1977.

FONTANARI, Rodrigo. *O problema do financiamento: uma análise histórica sobre o crédito no complexo cafeeiro paulista. Casa Branca (1874-1914)*. 2011. 180 f. Dissertação (Mestrado em História) – Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Franca, 2011.

GUIMARÃES, Carlos Gabriel. O império e o crédito hipotecário na segunda metade do século XIX: os casos do Banco Rural e Hipotecário do Rio de Janeiro e do Banco Comercial e Agrícola na década de 1850. In: GUIMARÃES, Elione Silva; MOTTA, Márcia Maria Menendes (Org.). *Campos em disputa: história agrária e companhia*. São Paulo: Annablume; Núcleo de Referência Agrária, 2007.

HOLANDA, Sergio Buarque de. *Raízes do Brasil*. Rio de Janeiro: J. Olympio, 1976.

JUCÁ, Joselice V. Uma companhia urbana de Pernambuco no século XIX: a do Beberibe. *Ciência & Trópicos*. Recife, 3(1):25-39. Jan./Jun., 1975.

METTENHEIM, Kurt. *Monetary Statecraft in Brazil: 1808-2014*. New York: Routledge, 2015.

LEANDRO, Leonardo Milanez de Lima; MARCONDES, Renato Leite; SILVA, Fábio Carlos da. Crédito hipotecário na expansão e auge da economia da borracha: características da praça de Belém do Pará (1870-1899). *História Econômica & História de Empresas*, v. 18, p. 153-189, 2015.

LEANDRO, Leonardo Milanez de Lima. *Crédito hipotecário no Brasil: uma análise comparativa entre as praças de Belém e São Paulo (1870-1930)*. 2015. 188 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido) – Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, Belém, 2015.

LEVINE, Robert M. *A velha usina – Pernambuco na federação brasileira 1889-1937*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.

MARCONDES, Renato Leite; HANLEY, Anne G. Bancos na transição republicana em São Paulo: o financiamento hipotecário (1888-1901). *Estudos Econômicos*. São Paulo, v. 40, n. 1, p. 103-131, jan./mar. 2010.

MARCONDES, Renato Leite. O financiamento hipotecário da cafeicultura no vale do Paraíba paulista (1865-87). *Revista Brasileira de Economia (Impresso)*, Rio de Janeiro, v. 56, n. 1, p. 147-170, 2002.

\_\_\_\_\_. Crédito privado antes da grande depressão do século XX: o mercado hipotecário. *Estudos Econômicos*. São Paulo, v. 44, n. 4, p. 749-786, out./dez. 2014.

PEREZ, Apollonio. *O algodão e sua indústria em Pernambuco*. Monografia apresentada na Conferência Algodoeira. Rio de Janeiro, 1916.

PIRES, Anderson. *Café, finanças e bancos: uma análise do sistema financeiro da zona da mata de Minas Gerais (1889/1930)*. 2006. 424 f. Tese (Doutorado em História Econômica) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo: Juiz de Fora, 2006.

SAES, Flávio Azevedo Marques de. *Crédito e bancos no desenvolvimento da economia paulista – 1850-1930*. São Paulo: Instituto de Pesquisas Econômicas, 1986.

SCHULZ, John. *A crise financeira da abolição: 1875-1901*. São Paulo: EDUSP; Instituto Fernand Braudel, 1996.

SINGER, Paul Israel. *Desenvolvimento econômico e evolução urbana: análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife*. São Paulo: Editora Nacional, 1977.

SOARES, Sebastião Ferreira. *Elementos de estatística compreendendo a theoria da sciencia e a sua aplicação á estatística commercial do Brasil*. Rio de Janeiro: Typographia Nacional, 1865.

SUZIGAM, Wilson. *Indústria brasileira – origem e desenvolvimento*. São Paulo: Brasiliense, 1986.

SWEIGART, Joseph Earl. *Financing and marketing Brazilian export agriculture: the coffee factors of Rio de Janeiro, 1850-1888*. PhD Thesis – University of Texas, 1980.

VERGOLINO, José Raimundo de O. A economia de Pernambuco no período 1850-1900: uma interpretação. *Série História do Nordeste* (Recife). v. 1, n. 14, 1993. p. 99-117.

WERNECK, Luís Peixoto de Lacerda. *Estudos sobre o credito rural e hypothecario seguidos de leis, estatutos e outros documentos*. Rio de Janeiro: Casa de B. L. Garnier, 1857.

## **FONTES DOCUMENTAIS**

### **a) Livros de registros hipotecários**

Livros 2, Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife.

### **b) Censos e Relatórios do Governo de Pernambuco**

BRASIL. Ministério da Agricultura, Indústria e Commercio. *ANNUARIO ESTATISTICO DO BRASIL - 1º anno (1908-1912)*. 3 v. Rio de Janeiro: Typographia da Estatística, 1916. v. 1 – Territorio e População, 1916.

\_\_\_\_\_. Ministério da Agricultura, Indústria e Commercio – Diretoria Geral de Estatística. *Recensamento do Brazil realizado em 1º de setembro de 1920*. Rio de Janeiro: Typ. da Estatística, 1926. v. 4 – População, 1926.

\_\_\_\_\_. *Recenseamento geral do império de 1872*. Rio de Janeiro: Typ. Leuzinger, 1876.

PERNAMBUCO. *Relatorio que á Assembléa Legislativa Provincial de Pernambuco apresentou no dia da abertura da sessão ordinaria de 1855 o exm. sr. conselheiro Dr. José Bento da Cunha e Figueiredo, presidente da mesma provincia*. Recife, Typ. de M.F. de Faria, 1855.

\_\_\_\_\_. *Relatorio com que o Dr. Ambrosio Machado da Cunha Cavalcante 1º vice-governador passou o governo do Estado de Pernambuco ao senhor desembargador Barão de Lucena em 4 de agosto de 1890 contendo o mesmo relatorio os actos do senhor Dr. Albino Gonçalves Meira Vasconcellos*. Pernambuco: Typographia do jornal do Recife, 1890.

\_\_\_\_\_. *Mensagem apresentada ao Congresso Legislativo do Estado em 10 de agosto de 1891 pelo vice-governador desembargador José Antonio Corrêa da Silva*. Recife: typ. de Manoel Figueiroa de Faria & Filhos, 1891.

### **c)Almanaques**

Almanak Administrativo, Mercantil e Industrial da Província de Pernambuco para o ano de 1864. Pernambuco: Typographia de M. F. de Faria & Filho, 1864.

Almanak Administrativo, Mercantil, Agrícola e Industrial do Estado de Pernambuco para o anno de 1894. Recife: Editora A Província, 1894.

Almanak Administrativo, Mercantil, Industrial e Agrícola da Província de Pernambuco para o Anno de 1875. Recife: Typographia Universal, 1874.

Almanak Administrativo, Mercantil, Industrial e Agrícola da Província de Pernambuco para o anno de 1881. Recife: Typographia Mercantil, 1881.

Folhinha de Almanak ou Diário Ecclesiastico e Civil para as Provincias de Pernambuco, Parahiba, Rio Grande do Norte Ceará e Alagoas para o anno de 1859. Pernambuco: Typographia de M. F. de Faria, 1858.

### **c) Jornais de Recife**

Jornal do Recife.

Jornal Pequeno.