



Varia Historia

ISSN: 0104-8775

ISSN: 1982-4343

Pós-Graduação em História, Faculdade de Filosofia e  
Ciências Humanas, Universidade Federal de Minas Gerais

Oliveira, Lélio Luiz de; Marcondes, Renato Leite  
Outro modo de financiar o café: Hipotecas no sudoeste de Minas Gerais (1890-1914)  
Varia Historia, vol. 34, núm. 64, 2018, Janeiro-Abril, pp. 227-260  
Pós-Graduação em História, Faculdade de Filosofia e  
Ciências Humanas, Universidade Federal de Minas Gerais

DOI: 10.1590/0104-87752018000100008

Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=384454519008>

- Como citar este artigo
- Número completo
- Mais informações do artigo
- Site da revista em redalyc.org

redalyc.org  
UAEM

Sistema de Informação Científica Redalyc

Rede de Revistas Científicas da América Latina e do Caribe, Espanha e Portugal  
Sem fins lucrativos acadêmica projeto, desenvolvido no âmbito da iniciativa  
acesso aberto

# Outro modo de financiar o café

Hipotecas no sudoeste de Minas Gerais (1890-1914)

---

## Another Way to Finance Coffee

Mortgages in the Southwest of Minas Gerais (1890-1914)

LÉLIO LUIZ DE OLIVEIRA

Faculdade de Economia Administracao e Contabilidade de Ribeirao Preto  
Universidade de Sao Paulo  
Av. Bandeirantes, n.3900, Bairro Monte Alegre , Ribeirao Preto, SP,  
14.040-905, Brasil  
lelio@fearp.usp.br

RENATO LEITE MARCONDES

Faculdade de Economia Administracao e Contabilidade de Ribeirao Preto  
Universidade de Sao Paulo  
Av. Bandeirantes, n.3900, Bairro Monte Alegre , Ribeirao Preto, SP,  
14.040-905, Brasil  
rlmarcon@usp.br

**RESUMO** A análise das hipotecas registradas nos cartórios dos municípios em estudo do sudoeste mineiro permitiu verificar, de 1890 a 1914, os bens e valores negociados, as condições de financiamento (juros e prazos) e o perfil dos credores e devedores (moradia e profissão). O crescimento das atividades econômicas principalmente do café beneficiou-se do crédito hipotecário. Os credores residiam principalmente na própria região do Sudoeste, sendo que os demais moravam mais no Estado de São Paulo do que noutras áreas de Minas Gerais e mesmo do Rio de Janeiro. Comparativamente a outros municípios cafeeiros, verificou-se um menor emprego de hipotecas e também menores valores negociados apesar da maior produção de café no Sudoeste mineiro.

**PALAVRAS-CHAVES** café, hipoteca, credores, Minas Gerais

**ABSTRACT** The mortgages of the municipal notary's offices of the Southwest of Minas Gerais are analyzed, from 1890 to 1914, the assets and values traded the financing conditions (interest and terms) and the profile of creditors and debtors (residence and occupation). Mortgage credit caused the growth of economic activities, mainly of coffee. The creditors lived mainly in the Southwest region, with remainder living more in the State of São Paulo than in other areas of Minas Gerais and even Rio de Janeiro. Compared to other coffee counties, there was a lower employment of mortgages and also lower traded values, despite higher coffee production in the Southwest of Minas Gerais.

**KEYWORDS** Minas Gerais, coffee, mortgage, creditors

## INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho consiste em analisar o crédito no Sudoeste mineiro, a partir das hipotecas de sete municípios da região entre os anos de 1890 e 1914 — São Sebastião do Paraíso, Monte Santo de Minas, Guaranésia, Guaxupé, Muzambinho, Cabo Verde e Jacuí.<sup>1</sup> A investigação será pautada pela análise dos valores negociados, dos colaterais rurais e urbanos, das condições de financiamento, do perfil dos credores e dos devedores. Entre os vários ativos considerados como garantia da hipoteca nesse momento, destacam-se as terras, pastos e cafezais. A partir desses colaterais poderemos verificar as principais atividades produtivas que demandavam crédito. Por fim, compararemos os resultados do Sudoeste mineiro com os já produzidos pela literatura. Seria esperado um comportamento próximo entre os valores das hipotecas e a

---

1 Os dados foram coletados nos cartórios de registro de imóveis nos *Livros de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* das seguintes cidades para os respectivos períodos: Cabo Verde (1892-1914), Muzambinho (incluía Guaxupé e Guaranésia, 1890-1914), São Sebastião do Paraíso (1893-1914), Monte Santo de Minas (1902-1914) e Jacuí (1894-1903). Os períodos de disponibilidade de dados para algumas localidades revelaram-se menores do que o de estudo, principalmente antes de 1902. Assim, os dados levantados nessa pesquisa apresentam algumas lacunas.

produção de café, pois maiores investimentos seriam possibilitados pelo crédito. A pesquisa proposta procura verificar essa relação no Sudoeste mineiro comparativamente aos resultados da literatura.

A historiografia verificou a importância do crédito para o desenvolvimento da cafeicultura brasileira (Sweigart, 1980; Saes, 1986; Fragoso; Florentino, 2001; Hanley, 2005; Pires, 2009; 2011; Pires; Almico, 2008; Tosi; Faleiros; Fontanari, 2011; Fontanari, 2012; 2015). Além dos recursos humanos e materiais disponíveis em outras culturas e atividades que puderam ser mobilizados para o café, diversas formas de financiamento foram utilizadas para dinamizar a expansão cafeeira. Grandes negociantes, capitalistas, comissários, bancos e casas bancárias e exportadoras assumiram papel relevante no financiamento dos cafeicultores. De outro lado, diversos instrumentos facilitaram a oferta de crédito, seja com documentos escritos ou não, como baseados na palavra dada. Entre os escritos, as dívidas com publicidade e garantias tornaram-se mais seguras para os credores, como penhores e hipotecas. As formas de financiamento variaram de acordo com o espaço, tempo e a desenvoltura do avanço do café.

A cafeicultura avançou na segunda metade do século XIX para novas áreas no Sul de Minas e Oeste de São Paulo. As fronteiras de avanço do café uniram-se em determinados locais. As ferrovias beneficiaram-se dessa expansão e contribuíram para o avanço, como a Companhia Mogiana. Essas duas áreas tornaram-se grandes produtoras de café no início XX. Tanto que a área cultivada em café no Sudoeste mineiro em 1920 correspondia a 10,35% da área cafeeira do Estado de Minas Gerais, com mais de 50 milhões de pés, e atingia uma produção de quase 27 mil toneladas anualmente. O número de pés e a produção também representavam aproximadamente um décimo do total do estado.<sup>2</sup> Tamanha estrutura produtiva foi montada ao longo do tempo e contou com o apoio constante do crédito. As hipotecas nos permitem vislumbrar uma parte do processo de consolidação do parque cafeeiro dessa região.

---

2 Conforme: BRASIL. Ministério da Agricultura, Indústria e Commércio. Directoria Geral de Estatística. *Recenseamento do Brazil, realizado em 1 de setembro de 1920*. Rio de Janeiro: Typ. da Estatística, 1924.

Se para a cafeicultura paulista, a historiografia já discutiu de forma significativa tanto a economia cafeeira como mais recentemente o crédito hipotecário (Fontanari, 2012; 2015; Tosi; Faleiros; Teodoro, 2005; 2007 e Marcondes, 2002; 2014; 2016).<sup>3</sup> Para o Sul de Minas não há um conjunto expressivo de trabalhos específicos acerca do crédito para a cafeicultura, apesar de existir literatura relacionada ao café. Dentre esses poucos estudos, já há a análise das hipotecas para Caldas (MG) durante o século XIX por Rovaron (2015) e o estudo da formação de instituições bancárias na primeira República no Sul mineiro por Gambi (2012).

O estudo de Martins (2013) destaca-se nessa literatura ao discutir comparativamente o financiamento destinado ao café para essa região de produção de mercado interno. Ao considerar a comarca de Alfenas (MG), vizinha dos sete municípios em estudo neste artigo, o autor verificou a existência de cafezais de menor porte do que nas áreas paulistas e na zona da Mata mineira. Além disto, a estrutura produtiva mostrava-se diversificada em Alfenas. Proprietários menores e oriundos da região foram os pioneiros na cafeicultura, lançando mão mais do capital acumulado do que das dívidas ativas e passivas. A partir de uma amostra de 16 inventários dos indivíduos de maior riqueza entre 1850 e 1890, o autor notou uma participação reduzida das dívidas relativamente aos patrimônios, somando 8,3% para as dívidas ativas e 3,8% para as passivas no conjunto analisado (cf. Martins, 2013, p.413). Assim, a

---

3 No ambiente de mudanças institucionais do meado do século XIX, como a lei de terras e o código comercial de 1850, o registro público de hipotecas foi criado em 1843 e regulamentado em 1846, fornecendo publicidade aos empréstimos e às garantias por meio do tabelião da comarca do imóvel. A partir dessa época, o registro realizou-se em cartórios específicos ainda que no formato mais próximo ao das escrituras de notas. A reforma hipotecária de 1864 e o seu regulamento do ano seguinte reorganizou o registro e estabeleceu maior publicidade e especificidade, determinando anotações mais detalhadas e padronizadas em livros específicos. Posteriormente, as legislações de 1885 e 1890 facilitaram a utilização de novas garantias e as negociações das hipotecas. Na República tentou-se descentralizar o controle das terras devolutas, passando a responsabilidade aos Estados. De outro lado, procurou aprimorar os direitos de propriedade dos imóveis por meio do registro Torrens, que fornecia presunção absoluta de domínio. Esse sistema foi implementado de forma facultativa em alguns Estados antes do Código Civil de 1916, como Minas Gerais. As novas legislações fundiárias deveriam melhorar a definição dos direitos de propriedade imobiliária e facilitar os empréstimos hipotecários.

cafeicultura certamente contou com outras formas de levantar recursos para a expansão econômica, que não apenas as creditícias.

Na próxima seção, apresentamos o contexto da formação econômica e demográfica da região do Sudoeste mineiro. Na terceira seção, fornecemos uma análise agregada das informações das hipotecas coletadas nos sete municípios da região. Utilizamos os livros de inscrição do registro geral de hipotecas que constituem fontes importantes para o entendimento das relações de crédito a partir de 1864. O registro da hipoteca ocorre no município do imóvel, independente do credor ou devedor morarem fora dele. As informações existentes são as seguintes: número da hipoteca; data; nome, atividade e moradia do credor; nome, atividade e residência do devedor; valor da hipoteca; prazo; taxa de juros; descrição sucinta do imóvel dado em garantia.<sup>4</sup> Por fim, na última parte do artigo, realizamos algumas comparações com outros trabalhos que se utilizaram da mesma documentação.

## **SUDOESTE MINEIRO E SUA AGRICULTURA**

O café adentrou a província de Minas Gerais pela Zona da Mata mais próxima ao Rio de Janeiro, ainda no vale do Paraíba durante a primeira metade do século XIX. A partir da zona da Mata, a preciosa rubiácea avançou, mais ao norte, para os vales dos rios Doce e Mucuri. Para o Sul de Minas, o roteiro do café recebeu a influência tanto da Zona da Mata que se expandiu para essa região quanto do avanço da cafeicultura paulista, como demonstraram Saes e Castilho:

Não há consenso sobre por onde se deu a chegada do café no Sul de Minas: se foi uma extensão das plantações que avançavam pela fronteira de Minas Gerais com São Paulo, seguindo o traçado aberto pela

---

<sup>4</sup> As fontes utilizadas foram os livros de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas de São Sebastião do Paraíso, Monte Santo de Minas, Guaranésia, Muzambinho, Guaxupé e Cabo Verde. Para Jacuí e São Sebastião do Paraíso lançamos mão das informações mais agregadas relatadas pelos tabelões ao governo mineiro e depositada no Arquivo Público Mineiro.

Cia. Mogiana de Estada de Ferro ou se era resultado da crise dos cafeeiradores da Zona da Mata que avançavam em busca de novas terras. Independente dos vetores que promoveram a introdução da cultura, a verdade é que seria somente na década de 1880 que a produção na região passaria a apresentar alguma expressão nas exportações totais da Província. (Saes; Castilho, 2013, p.330).

Apesar de ser plantado em pequena escala desde meados do século XIX no Sul de Minas, o café ganhou destaque no último quartel do século XIX, pois as atividades direcionadas para o abastecimento eram mais representativas nessa época. Nessa região, as cidades mais ao Sudoeste do estado assumiram papel importante na expansão da oferta dessa mercadoria (Martins, 2014). Os sete municípios selecionados para o estudo nessa pesquisa estiveram no centro dessa expansão. De acordo com Saes e Castilho (2014), os municípios de Monte Santo e São Sebastião do Paraíso detinham juntos pouco mais de 30 milhões de pés de café em 1920, representando as duas principais cidades produtoras do Sul de Minas. Ao adicionarmos os municípios vizinhos de Guaranésia, Guaxupé, Muzambinho, Cabo Verde e Jacuí, resultava em um total de mais de 50 milhões de pés de café na região.<sup>5</sup>

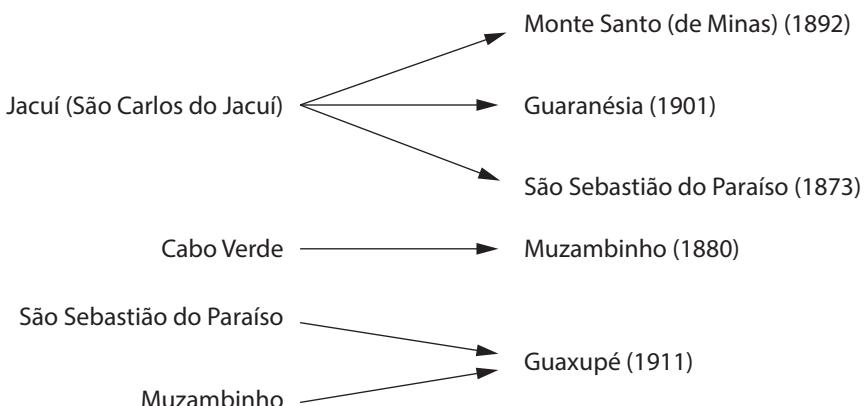
A primeira localidade de alguma expressão no Sudoeste mineiro foi São Carlos do Jacuí (atual Jacuí), tornando-se Vila em 1824. Os municípios em estudo desmembraram-se de Jacuí dentro do contexto de ampliação das atividades econômicas baseadas principalmente na pecuária e na produção de alimentos, implementadas na então Comarca do Rio das Mortes, visando o abastecimento interno do centro-sul da Colônia e depois Império Brasileiro (Lenharo, 1979; Martins, 1983; Slenes, 1985). No decorrer do século XIX, concomitante à dinamização econômica, desencadeou-se o crescimento populacional fazendo surgir povoados prósperos que se destacaram do termo original tornando-se municípios autônomos, notadamente após o incremento da cafeicultura, nas

---

<sup>5</sup> BRASIL. Ministério da Agricultura, Indústria e Comércio. Directoria Geral de Estatística. *Recenseamento do Brazil, realizado em 1 de setembro de 1920*. Rio de Janeiro: Typ. da Estatística, 1924.

décadas finais desta centúria. Emanciparam-se de Jacuí (São Carlos de Jacuí): Monte Santo (de Minas), Guaranésia e São Sebastião do Paraíso. Por outro lado, Muzambinho foi parte desmembrada de Cabo Verde. De forma mais tardia, Guaxupé, antes pertencente a São Sebastião do Paraíso, passou a ser posteriormente distrito de Muzambinho, até se tornar município autônomo em 1911. O quadro abaixo sintetiza os desmembramentos dos municípios desta região.

Quadro 1: Subdivisão dos municípios – Sudoeste – Minas Gerais (séc. XIX-XX)



*Fonte:* BRASIL. Ministério da Agricultura, Indústria e Commércio. Divisão Administrativa de 1911 da República dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, 1913. Disponível em: <http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv38258.pdf>. Acesso em: 16 dez. 2015.

Diversos estudos resgataram a história econômica do Sul de Minas que, até o início do século XIX, compreendia toda a Comarca do Rio das Mortes, e consequentemente abarcava a região do Sudoeste mineiro demarcada neste estudo (Diniz; Batella, 2005; Araújo, 2008; Andrade, 2008; Malaquias, 2010; Bergad, 2004; Castilho, 2011; Libby, 1988; Corrêa do Lago, 2014; Monteiro, 1994). Sobre as décadas finais do século XIX, as pesquisas passam a priorizar a questão da cafeicultura. A produção da rubiácea começou em passos lentos nos municípios aqui tratados, sempre ao lado das atividades já tradicionais como a pecuária

e a produção de cereais (Silva, 2012; Nascimento, 2008; Fiócca, 1999; Santos, 1968; Soares, 1940; Ferreira, 1973; Novelli, 1978). Antes da chegada do ramal ferroviário, o pequeno excedente do café produzido era transportado em carros de boi e por muares até as estações ferroviárias da Companhia Mogiana do lado paulista (Oliveira; Grinberg, 2007). Segundo Castilho (2011, p.33-34), a cafeicultura comercial e de maior vulto teria iniciado em 1875 na então Freguesia de Dores do Guaxupé.

A população dos municípios em questão cresceu de forma considerável paralelamente ao aumento das atividades econômicas num mútuo condicionamento. No Censo de 1872,<sup>6</sup> contavam-se 32.034 pessoas, somando-se todas as freguesias da região,<sup>7</sup> o que correspondia a 1,60% da população total de Minas Gerais. Posteriormente, em 1920,<sup>8</sup> a população dos municípios saltou para 163.353 pessoas, perfazendo 2,80% do Estado.

Ao final do Império as condições eram bastante favoráveis ao crescimento do plantio do café no Sudoeste mineiro. Primeiro, os preços da preciosa rubiácea revelavam-se atrativos. De outro lado, as condições da oferta também se mostravam favoráveis ao investimento, como terras férteis em grande quantidade com valores inferiores ao lado paulista e também mão de obra disponível com remunerações relativamente mais convidativas. A melhoria dos transportes acelerou os investimentos na cafeicultura, por meio da criação do ramal de Casa Branca da Companhia Mogiana no Estado de São Paulo, inclusive estabelecendo o entroncamento com a Companhia Sul Mineira em 1904 (Oliveira; Grinberg, 2007).

Na passagem do século XIX para o XX, o avanço da cafeicultura foi notável na região do Sudoeste mineiro, como já destacamos. Em especial para São Sebastião do Paraíso, Saes e Castilho salientam a transição de uma economia antes voltada para o abastecimento interno para uma eminentemente cafeeira (2014, p.68). Na Tabela 1, utilizamos os dados

<sup>6</sup> IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – Recenseamento do Brasil em 1872 – Minas Gerais.

<sup>7</sup> Não há dados para a Freguesia de Jacuí, que pertencia nesta época a São Sebastião do Paraíso.

<sup>8</sup> BRASIL. Ministério da Agricultura, Indústria e Commércio. Directoria Geral de Estatística. *Recenseamento do Brazil, realizado em 1 de setembro de 1920*. Rio de Janeiro: Typ. da Estatística, 1924.

do Censo Agrícola de 1920 para os sete municípios como ilustração da diversidade econômica, mesmo em face da ascensão cafeeira que abarcou pouco menos de um quinto da área cultivada (17,0%). Verificamos que havia um total de 1.636 estabelecimentos em que se cultivava o café em 1920, mas 2.162 não plantavam a rubiácea. Esses últimos estabelecimentos concentravam-se na produção de alimentos e na pecuária. Essas atividades alcançaram, para a totalidade dos estabelecimentos, vulto considerável nesses municípios, pois apenas em milho foram produzidas 40,1 mil toneladas, principalmente em Muzambinho. Essa produção correspondia em torno de 3,0% do Estado de Minas Gerais, porém, inferior a parcela da produção de café no total estadual. Por fim, foram contadas 111.134 cabeças de gado bovino, 23.145 equinos e muares e 145.476 suínos. Os primeiros concentraram-se em São Sebastião do Paraíso e os suínos em Muzambinho. Para o café, o destaque foi para São Sebastião do Paraíso e Monte Santo. Essas informações ressaltam a considerável produção de café e a diversidade da economia rural na região em estudo.

Tabela 1: Propriedades agrícolas e produção de café – Censo 1920 (Continua)

Cidades	Nº Estabele- cimentos		Área total (em mil hectares)	Área c/ Café (em mil hect.)	Nº pés de café (milhões)	Produção Café (mil toneladas)
	c/café	s/café				
Cabo Verde	149	162	40,2	3,5	2,7	1,2
Guaranésia	215	254	67,9	10,0	7,5	3,7
Guaxupé	139	63	33,0	7,0	5,3	2,9
Jacuí	78	343	13,2	0,7	0,6	2,8
Monte Santo	387	321	61,0	21,6	16,2	8,9
Muzambinho	376	919	86,3	5,3	4,0	2,2
S.S. Paraíso	370	443	105,1	19,6	14,7	8,1
Total	1.714	2.205	406,7	67,7	67,7	51,0

Fonte: BRASIL. Ministério da Agricultura, Indústria e Commércio. Directoria Geral de Estatística. *Recenseamento do Brazil, realizado em 1 de setembro de 1920*. Rio de Janeiro: Typ. da Estatística, 1924.

Tabela 1: Propriedades agrícolas/Bovinos, suínos, milho – Censo 1920  
(continuação)

	Nº Total Propriedades	Nº Prop. Bovinos	Bovinos	Nº Prop. Suínos	Suínos	Prod. Milho (mil ton.)
Cabo Verde	311	295	13.221	296	18.759	4,1
Guaranésia	469	284	11.887	416	18.901	4,7
Guaxupé	202	161	6.950	188	19.479	7,1
Jacuí	421	343	13.220	341	10.480	2,2
Monte Santo	708	583	20.776	654	30.888	7,8
Muzambinho	1.195	884	22.541	1.058	38.569	11,5
S.S. Paraíso	823	686	35.771	576	18.628	4,9
Total	4.129	3.236	124.366	3.529	155.704	42,3

Fonte: BRASIL. Ministério da Agricultura, Indústria e Commércio. Directoria Geral de Estatística. *Recenseamento do Brazil, realizado em 1 de setembro de 1920*. Rio de Janeiro: Typ. da Estatística, 1924.

Portanto, percebe-se na historiografia a preocupação em demonstrar os passos da ocupação efetiva e o consequente crescimento das atividades econômicas do Sudoeste mineiro, bem como seus vínculos com outras regiões. No entanto, cabem novas pesquisas que levem em consideração a relevância do crédito hipotecário e seus impactos sobre a cafeicultura e outras atividades, visando elucidar formas de investimentos que vão além de fatores conhecidos como o contexto favorável e a disponibilidade de terras e braços que induziram ao crescimento econômico regional.

## AS HIPOTECAS DO SUDOESTE MINEIRO

Os valores emprestados e as condições dos financiamentos permitem avaliar o volume de crédito hipotecário da região, em que taxas e prazos que devem variar de acordo com os tipos de credores e devedores e suas garantias, bem como as conjunturas econômicas e financeiras da época. O colateral possibilita conhecer a atividade econômica desenvolvida

pelo devedor, se rural ou urbana, cafeeira ou não. Muitas vezes na documentação utilizada também há especificação da área do imóvel e do número de pés de café. No caso do Sudoeste mineiro, verificamos para o período de 1890 a 1914 um conjunto significativo de transações, totalizando 1.110 hipotecas.<sup>9</sup> Como pode ser observado na Tabela 2, os financiamentos atingiram 11 mil contos de réis e abarcaram pelo menos 19,5 mil alqueires mineiros de terras e 4,6 milhões de pés de café.<sup>10</sup> As condições médias dos empréstimos foram de taxa de juros de 13,3% e prazo de 27 meses.

**Tabela 2: Hipotecas. Número, valor, prazo e juros médios, número de pés e área em alqueires (Sudoeste MG - 1890-1914)**

Número	Número	Valor total contos de réis	Prazo em meses	Juros % ao ano	Área em alqueires
Urbano	354	1.196	18,4	13,8	-
Rural	639	10.412	32,4	13,1	19.446
Total	993	11.608	27,1	13,3	19.446

Fontes: *Livros de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas e documentação acerca do crédito hipotecário depositada no Arquivo Público Mineiro.

Obs: Havia dois casos sem informação da propriedade, totalizando dois contos de réis. Havia 304 propriedades rurais com informação da área.

Quando dividimos o espaço pelo tipo de colateral — rural ou urbano — notamos que a grande maioria das negociações era relacionada às atividades agropastoris. A preeminência rural ocorria tanto em número (64,4% do total) e mais ainda em termos do valor hipotecado (89,7%). No urbano, a grande maioria dos imóveis foi de *casas de*

<sup>9</sup> Não consideramos as hipotecas da Companhia Mogiana de Estrada de Ferro, pois se trata de um grande empréstimo para financiar o conjunto da companhia, no total de 2,5 milhões de libras em 1912

<sup>10</sup> Devemos salientar que há casos de uma mesma propriedade sendo hipotecada mais de uma vez. O caso de maior frequência foi três vezes. Não deflacionamos os valores aqui apresentados.

*morada*, mas ainda havia alguns cômodos de negócios, oficinas, armazéns e máquinas de beneficiar café e arroz.<sup>11</sup>

Para 47,6% dos imóveis rurais dados em garantia consta a informação do tamanho da propriedade. Como esperado, a área desses imóveis correlacionou-se significativamente com o valor das hipotecas (0,59). Em geral, os maiores proprietários obtinham empréstimos mais avultados. De outro lado, podemos analisar em maior profundidade as hipotecas rurais de acordo com a atividade econômica. Num primeiro recorte, utilizamos a presença de cafezais com ou sem a quantidade de pés, como apresentado na Tabela 3.

Tabela 3: Hipotecas rurais segundo a presença de café. Número, valor, prazo e juros médios, número de pés e área em alqueires (Sudoeste MG - 1890-1914)

Cafezal ou não	Número	Valor total Contos de réis	Prazo Meses	Juros % ao ano	Cafezais pés	Área Alqueires
Tem cafezal	409	6.336	34,9	12,9	4.599.013	17.248
Sem cafezal	159	1.851	24,6	13,6	-	2.198
Total	568	8.187	32,4	13,1	4.599.013	19.446

Fontes: *Livros de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas e documentação acerca do crédito hipotecário depositada no Arquivo Público Mineiro.

Obs: Ter cafezal não impossibilita outras atividades agrícolas, que devem estar presentes nas propriedades sem cafezal. Existiam 93 casos de hipotecas rurais sem juros, prazo ou descrição do imóvel, que não foram consideradas nesta tabela.

As propriedades com cafezais abarcavam a grande maioria das hipotecas rurais, atingindo 72,0% do número e 77,4% dos valores negociados. Para 106 hipotecas, conseguimos levantar a informação do tamanho dos cafezais, totalizando pouco mais de quatro milhões de

<sup>11</sup> As máquinas de beneficiamento encontravam-se tanto na cidade como no meio rural. Um exemplo de alcance do financiamento urbano pode ser observado no caso do cinema de Guaraniésia, que foi hipotecado em 1912.

pés. A média era de 43 mil pés, mediana de 16 mil e moda de 6 mil. Um quinto dos cultivos detinham até cinco mil pés de café e pouco menos de dois terços até 25 mil. A maior plantação foi de 300 mil pés do Major Gabriel Archanjo da Silva Costa em três fazendas de Cabo Verde. Assim, se correlacionarmos o número de pés de café com o valor das hipotecas verificamos que havia uma correlação expressiva (0,76). Isto apontou para uma relação forte entre o café e os financiamentos, sendo quanto maior o cafezal maior o valor hipotecado. Por fim, as condições dos empréstimos para a cafeicultura foram um pouco melhores que o restante dos empréstimos agrícolas, ou seja, prazos maiores e juros um pouco menores.

Mesmo as propriedades cafeeiras mantinham outras atividades, como a pecuária (98 casos), engenho (23 casos), moinho, olaria etc. Além de 12 máquinas de beneficiar café e arroz, houve algumas poucas indicações do plantio de cereais, como dois cultivos de arroz e um de milho. Um desses plantios de arroz ocupou um terreno de 3,5 alqueires e o café 10 alqueires, demonstrando uma capacidade significativa de produção.

Todas aquelas propriedades que não informaram a presença do café desenvolviam, muito provavelmente, outras atividades que também demandavam crédito. Dentre essas a pecuária congregou a maior participação. Conseguimos notar a sua presença em pelo menos 42 propriedades, pois existiam benfeitorias relacionadas à pecuária, como pastos, cercas de arame, currais e outras. Tais hipotecas alcançaram um valor de 943 contos de réis, respondendo por quase três quartos da quantia total hipotecada das propriedades sem café (58,8%). Outras três detinham engenho de cana e mais quatro com maquinário para beneficiar café e arroz. Da maioria dessas propriedades rurais sem café, não foi possível inferir uma atividade mais específica, no entanto, isto não significa que não havia produção agropastoril.

O maior cafeicultor desta pesquisa era o Major Silva Costa. No *Questionário sobre as condições da agricultura de 1913* do Ministério da Agricultura (1913, p.80), ele foi descrito como uma referência para o município de Cabo Verde e provavelmente para a região, combinando

a atividade de lavoura e pastoris. Em suas fazendas, havia 1.600 alqueires de terras, dos quais mil eram de pastagens de capim gordura, 177 em cafezais e 10 em canaviais. A criação atingiu 1.300 cabeças de gado bovino, sendo 300 para carro de bois e 200 porcos para engorda. Nas colônias das fazendas moravam, aproximadamente, 800 pessoas entre nacionais estrangeiros. Por fim, as propriedades produziram 30 mil arrobas de café, 4 mil alqueires de arroz, 600 alqueires de feijão, 300 carros de milho, 400 cargueiros de pinga e açúcar para o seu consumo e 3,5 toneladas de manteiga.<sup>12</sup> A hipoteca de 1914 do Major atingiu 60 contos de réis com prazo de cinco anos e juros de 7,0% ao ano, realizada com o Banco de Crédito Real de Minas Gerais. As condições do empréstimo eram melhores do que a média dos cafeicultores.

De acordo com a Tabela 4, os credores moravam em sua grande maioria na própria região do Sudoeste mineiro, totalizando 76,5% das hipotecas e 63,6% dos valores. São Paulo, Santos e o interior deste Estado detinham 17,6% do número e 26,6% dos montantes hipotecados no Sudoeste mineiro, destacando o interior com a maior parcela desse total. Por fim, Rio de Janeiro e o restante de Minas Gerais correspondiam a 2,4% e 2,8% das hipotecas, respectivamente, e 3,9% e 5,4% dos valores. Os financiamentos para a região contavam mais com o apoio das praças paulistas do que o das cariocas ou mesmo mineiras (de fora da área em estudo).

---

12 Além disso, detinha “três engenhos de serra, uma máquina de beneficiar café, outra de beneficiar arroz; um engenho de pilões para farinha, duas máquinas de picar cana para alimentação dos animais, um triturador de milho em espiga, quatro moinhos, sendo três movidos a água e um a vapor, maquinismo completo para fabrico de manteiga, dois alambiques do mais aperfeiçoados, maquinismo completo para o fabrico de polvilho, uma olaria tocada a água, doze arados quase todos modernos, dois quebra torrões, uma semeadeira, duas carpideiras, uma fenadeira e uma ceifadeira.” BRASIL. Ministério da Agricultura, Indústria e Comércio. *Serviço de Inspeção e Defesa Agrícolas. Questionários sobre as condições da agricultura dos 176 municípios do Estado de Minas Gerais*. Rio de Janeiro: Typ. do Serviço de Estatística, 1913. p.80.

**Tabela 4: Moradia dos credores e valores hipotecados  
(Sudoeste MG – 1890-1914)**

Regiões	Nº Credores	% Credores	Valores Hipotecados*	% Valores
Sudoeste Mineiro	609	76,5	5.440	63,6
São Paulo	37	4,6	411	4,8
Santos	29	3,6	735	8,6
Interior de SP	74	9,3	1.125	13,2
Rio de Janeiro	19	2,4	330	3,9
Interior de MG	22	2,8	465	5,4
Interestadual	4	0,5	40	0,5
Outros Estados	2	0,3	0	0,0
Total	796	100,0	8.546	100,0

Fontes: *Livros de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas e documentação acerca do crédito hipotecário depositada no Arquivo Público Mineiro.

\* Em contos de réis.

Os comerciantes, comissários e negociantes de Santos destacavam-se entre os credores. Em geral, eram companhias que intermediavam a venda do café, realizando muitas vezes mais de uma hipoteca. Destacamos a presença de Antônio Dias Ferraz Nápoles que como pessoa física ou a sua Companhia realizou o maior número de hipotecas. As oito transações totalizaram 178 contos de réis em diferentes localidades. Outro exemplo foi da companhia comissária Marques Valle, que efetuou seis hipotecas centradas em Guaxupé e somava 292 contos de réis. Esses dois credores responderam por quase dois terços do total negociado em Santos. Por fim, havia uma grande casa comissária intitulada Junqueira, Guimarães e Companhia, que atuou com pelo menos uma hipoteca em São Sebastião.<sup>13</sup>

Como esperado, os devedores concentraram-se, conforme a Tabela 5, quase exclusivamente na própria região Sudeste Mineira (94,7% do número e 90,0% dos valores). Ainda assim o interior de São Paulo manteve

13 Essa companhia atuou expressivamente em Ribeirão Preto, como destaca MONTI, 2014, p.127.

participação significativa (3,5% do número e 8,2% dos montantes). Estes últimos moravam, geralmente, em municípios paulistas fronteiriços à região mineira. Mesmo as demais cidades mineiras não apresentaram parcela maior do que as paulistas.

Tabela 5: Moradia dos devedores e valores hipotecados  
(Sudoeste MG – 1890-1914)

Regiões	Nº Devedores	% Devedores	Valores Hipotecados *	% Valores
Sudoeste Mineiro	785	94,7	7.941	90,0
São Paulo	3	0,4	94	1,1
Santos	–	–	–	–
Interior de SP	29	3,5	725	8,1
Rio de Janeiro	2	0,2	16	0,2
Interior de MG	7	0,8	31	0,4
Interestadual	3	0,4	16	0,2
Outros Estados	–	–	–	–
Total	829	100,0	8.823	100,0

Fontes: *Livros de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas e documentação acerca do crédito hipotecário depositada no Arquivo Público Mineiro.

\* Em contos de réis.

As profissões declaradas pelos devedores foram, como visto na Tabela 6, principalmente lavradores e fazendeiros, representando 59,4% dos devedores e 83,7% dos valores. Por fim, os negociantes perfaziam 16,7% do número, mas apenas 6,6% dos montantes. Desse modo, os devedores moravam principalmente na própria região, que eram na sua maioria agricultores e em especial cafeicultores. Não encontramos capitalistas ou bancos como devedores de hipotecas, mas eram importantes credores, como veremos na próxima tabela.

**Tabela 6: Ocupação dos devedores e valores hipotecados  
(Sudoeste MG – 1890-1914)**

Regiões	Nº Devedores	% Devedores	Valores Hipotecados *	% Valores
Oficiais	38	4,8	66	0,8
Comerciantes	38	4,8	230	2,8
Empresários e Industriais	7	0,9	145	1,7
Fazendeiros	126	16,0	2.937	35,5
Lavradores	343	43,4	3.976	48,1
Negociantes	131	16,6	544	6,6
Comprador de café	1	0,1	5	0,1
Proprietários	87	11,0	274	3,3
Profissionais Liberais	4	0,5	26	0,3
Serviços	4	0,5	13	0,2
Eclesiásticos	1	0,1	12	0,2
Funcionário Público	7	0,9	36	0,4
Domésticos	3	0,4	2	0,0
Total	790	100,0	8.265	100,0

Fontes: *Livros de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas e documentação acerca do crédito hipotecário depositada no Arquivo Público Mineiro.

\* Em contos de réis.

As ocupações dos credores corresponderam, como visto na Tabela 7, principalmente a lavradores e fazendeiros, que somados representaram 35,3% do número e 46,4% dos valores. Os negociantes perfaziam um quarto dos credores (25,2%), mas apenas 20,0% dos seus montantes. Os chamados capitalistas eram credores de 8,5% das hipotecas que totalizaram 7,9% dos valores e, por fim, os bancos eram menos de um ponto porcentual do número, mas perfazendo 5,0% das quantias hipotecadas.

Tabela 7: Ocupação dos credores e valores hipotecados  
(Sudoeste MG – 1890-1914)

Regiões	Nº Credores	% Credores	Valores Hipotecados *	% Valores
Advogados	26	3,3	116	1,4
Oficiais	12	1,5	23	0,3
Comerciantes	78	10,0	849	10,2
Capitalistas	66	8,5	660	7,9
Empresários e Industriais	2	0,3	11	0,1
Fazendeiros	114	14,6	2.263	27,2
Bancos	7	0,9	415	5,0
Lavradores	161	20,7	1.594	19,2
Negociantes	196	25,2	1.664	20,0
Comissários	14	1,8	179	2,2
Proprietários	75	9,6	348	4,2
Profissionais Liberais	14	1,8	124	4,2
Serviços	1	0,1	2	0,0
Eclesiásticos	2	0,3	1	0,0
Funcionário Público	10	1,3	60	0,7
Domésticos	1	0,1	0	0,0
Total	779	100,0	8.309	100,0

Fontes: *Livros de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas e documentação acerca do crédito hipotecário depositada no Arquivo Público Mineiro.

\* Em contos de réis.

Ao verificarmos a Tabela 8, que apresenta as hipotecas por faixas de valores, percebemos que a grande maioria das hipotecas se concentrava na faixa de “até 10 contos de réis”. Neste segmento estavam 75,5% (751) dos registros. Porém, estas correspondiam a apenas 21,3% dos valores hipotecados (2.475 contos de réis), sendo o valor médio dos negócios em torno de três contos de réis.

Na faixa de “10,1 a 99,9 contos de réis” estavam 22,8% da quantidade de hipotecas (227), que representavam 52,5% dos valores que somavam 5.095 contos. Nesta mesma faixa 27 contos de réis era o valor médio dos contratos. Na última faixa — “maior ou igual a 100 contos” — tinha a menor porcentagem de hipotecas, respondendo por 1,7% (17). Contudo, somente a soma destes contratos totalizava mais de 3.000 contos de réis ou mais de um quarto dos valores. Consequentemente, o valor médio dessas hipotecas era bem superior chegando a 179 contos de réis. No entanto, os cálculos indicam que os valores médios de todas as hipotecas pesquisadas ficavam em, aproximadamente, 12 contos de réis. Outra forma de observar a desigualdade dos valores negociados nas hipotecas é o índice de Gini, que chegou a 0,698.

**Tabela 8: Faixas de tamanho de valores transacionados  
(Sudoeste MG – 1890-1914)**

FTValor	Número	%	Valor Total	%	Valor médio
Até 10 contos	751	75,5	2.475	21,3	3
De 10,1 a 99,9	227	22,8	6.095	52,5	27
Maior ou igual a 100	17	1,7	3.041	26,2	179
Total	995	100,0	11.611	100,0	12

Fontes: *Livros de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas e documentação acerca do crédito hipotecário depositada no Arquivo Público Mineiro.

FTValor = Faixa de Tamanho de Valor. Valores em contos de réis.

Conforme a Tabela 9, tanto os *prazos* como os *juros médios* contratados nas hipotecas variavam de acordo com os valores emprestados. Tendo como referência as mesmas faixas utilizadas anteriormente constatamos que as hipotecas com valores de “até 10 contos” tinham prazos médios de 23,2 meses, com juros aproximados de 13,7 ao ano. Tais contratos eram garantidos em menor proporção por imóveis urbanos: 35,4%. Em contrapartida, a maioria — 64,6% — era de propriedades rurais. Dentre estas 42,4% possuíam lavouras de café, de maior ou menor porte.

Na faixa seguinte — *10,1 a 99,9 contos* — os prazos médios eram bem superiores à faixa anteriormente citada, ficando em torno de 40,2 meses, sendo que os juros médios estabelecidos eram ligeiramente inferiores: 12,1% ao ano. Os imóveis rurais garantidores das hipotecas passaram a ser a grande maioria, ou seja, 95,0% do total. Ao mesmo tempo a porcentagem de propriedades com cafezais também aumentou, chegando a 63,7%, aproximadamente.<sup>14</sup>

Além do caso do Major Silva Costa, acima relatado, outra ilustração de hipoteca dessa faixa pode ser entre Antônio Norberto Ribeiro do Valle e Joaquim Norberto Ribeiro do Valle, possivelmente irmãos.<sup>15</sup> Em 1909, o primeiro era residente em São Paulo e capitalista e o segundo agricultor em Guaxupé. O crédito foi de 25 contos ao prazo de 21 meses e a juros de 10,0% ao ano. A fazenda Bálamo serviu como garantia, detendo 30 mil pés de café, mas a quitação ocorreu apenas em 1912. Esse empréstimo chama a atenção para uma operação de crédito intra-familiar, que não era recorrente ou perceptível a partir dos registros de hipoteca. Muito possivelmente, outros mecanismos de financiamento deveriam ser empregados pelas famílias, que não necessariamente a hipoteca, como empréstimo por meio da palavra empenhada ou por escrito, mas não formalizada. Além das formas tradicionais de sucessão de patrimônio, como dote e partilha de heranças.

A fazendeira e capitalista Floriana Ribeiro Costa foi, em 1907, credora do Capitão Luiz Costa no valor de 80 contos de réis em Guaxupé pelo prazo de cinco anos. A fazenda Jabuticabeiras do último continha 280 alqueires, sendo que cem em cafezais, inclusive máquina de beneficiar café. Ela detinha dois mil alqueires de terras e 550 mil pés de café que produziram 65 mil arrobas, muito superior ao do Major.<sup>16</sup> Por fim,

---

14 O Major Silva Costa que foi maior cafeicultor pelas hipotecas foi contabilizado nesse faixa, pois seu empréstimo revelou-se relativamente pequeno ao seu patrimônio.

15 Disponível em: <https://familysearch.org/ark:/61903/2:2:S5K9-JWK>; Acesso em: 6 jun. 2017.

16 BRASIL. Ministério da Agricultura, Indústria e Comércio. *Serviço de Inspecção e Defesa Agrícolas. Questionários sobre as condições da agricultura dos 176 municípios do Estado de Minas Gerais*. Rio de Janeiro: Typ. do Serviço de Estatística, 1913. p.186.

ainda em 1907, a credora “renunciou a garantia hipotecária daquela dívida, dando seu espontâneo e expresso consentimento para o cancelamento da inscrição”.

Na última faixa, os prazos para quitação dos contratos eram ainda superiores passando a ser de 42 meses em média. Relativamente os juros médios foram os mais baixos anotados nas escrituras, sendo de 11,5%. Nestes casos, todos os imóveis que garantiam os créditos eram da área rural, sendo que em 46,1% havia a prática da cafeicultura. No total, os prazos médios dos empréstimos giravam em torno dos 27 meses conjugando com juros médios de 13,3% ao ano. As hipotecas eram garantidas em mais de 85,0% dos casos por imóveis rurais, sabendo-se que em 51,8% deles havia lavouras de café.

**Tabela 9: Prazo e juros médios e participação do café e rural por faixas de tamanho de valores transacionados**

FTValor	Prazo médio (em meses)	Juros Médios (ao ano)	% Rural	% Café
Até 10 contos	23,2	13,7%	64,6	42,4
De 10,1 a 99,9	40,2	12,1%	95,0	63,7
Maior ou igual a 100	42,2	11,5%	100,0	46,1
Total	27,1	13,3%	85,7	51,8

Fontes: *Livros de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas e documentação acerca do crédito hipotecário depositada no Arquivo Público Mineiro.

FTValor = Faixa de Tamanho de Valor. Valores em contos de réis.

Entre os maiores negócios sustentados em hipotecas contamos ao todo 17 registros, estes com valor entre 100 e 600 contos de réis, sendo todos eles amparados em imóveis rurais. Selecionamos cinco exemplos desses empréstimos para ilustrar as negociações realizadas. Um primeiro exemplo é o do credor Manoel Joaquim Rodrigues, negociante, morador em Guaranésia, que concedeu a Augusto Silva Ferreira, lavrador, residente na mesma localidade, o crédito no valor de 119,6 contos

em 1898. O colateral foi uma fazenda agrícola com tudo o que nela se continha, sem maior descrição da propriedade. Contudo, no mesmo ano houve a devida quitação da dívida, mesmo porque o devedor não fez uso total do crédito, limitando-se ao valor de 87,6 contos, pagando os juros devidos de 18% ao ano. Apesar de ser um grande empréstimo, efetuou-se por prazo curto e juros elevados, relativamente à média dos grandes devedores.<sup>17</sup>

Outro exemplo foi a transação em 1902 entre a empresa *Marques, Valle & Cia*, sediada em Santos que concedeu o crédito de 227,2 contos, por 36 meses a juros de 10,0% ao ano, a Joaquim Pedro Leite Ribeiro, fazendeiro, morador de Guaxupé, que em contrapartida empenhou a

Fazenda agrícola com duzentos alqueires de terras, com 125.000 pés de café, casa de morada assobradada e coberta de telhas, 11 ditas [casas] de tijolos cobertas de telhas para colonos, uma casa com máquina para beneficiar café movida a água, engenho de serra e mais benfeitorias nela existentes. (...). E fica fazendo parte da garantia todo o café que produzir a referida fazenda hypothecada durante o prazo do contrato.<sup>18</sup>

As condições dos empréstimos foram próximas à média das grandes dívidas. A quitação do débito ocorreu em setembro de 1904 dentro do estabelecido no contrato, a saber: “Marques, Valle & Cia deu plena e geral quitação a Joaquim Pedro Leite Ribeiro e sua mulher D. Maria Theobaldina da Anunciação, da totalidade do débito (...).”<sup>19</sup> Apenas nesse caso, entre os cinco em análise, as residências do credor e do devedor mostraram-se distintas.

---

17 *Livro de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Muzambinho - MG.

18 *Livro de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Guaxupé - MG.

19 *Livro de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Guaxupé - MG.

O terceiro contrato a ser assinalado foi o estabelecido entre moradores e fazendeiros de Mococa, Cel. José Pereira Lima (credor) e Major João Ferraz de Siqueira (devedor), sendo que este último necessitava de 100 contos de réis, que obteve para o pagamento em 48 meses a juros de 12,0% ao ano, dando como garantia a “Fazenda São Manoel, situada no município de Arceburgo, Termo e Comarca de Monte Santo (...) de 204 alqueires de terras e 270 mil pés de café de diversas idades, casa de morada, arraial com casas de colonos superior a quarenta, engenho de serra e outras benfeitorias.” No prazo devido a hipoteca foi quitada, quando o credor recebeu “a quantia de Rs.28:000, correspondente à última prestação do capital emprestado (...).”<sup>20</sup> O devedor paulista detinha propriedade no Sudoeste mineiro e buscou se financiar próximo de sua residência. Nesse exemplo, a proximidade da moradia foi mais relevante para a concessão do empréstimo do que o local da propriedade.

O quarto negócio realizado em 1911, entre Antônio Pimenta de Pádua (credor) e José Morais Vieira (devedor), ambos lavradores e moradores em São Sebastião do Paraíso, tinha a importante soma de 220 contos. Não há registro de averbação sobre a quitação nesse caso. Tal crédito disponível por 48 meses, a juros de 9,0% ao ano, foi amparado em uma grande propriedade muito bem aparelhada, assim descrita:

Fazenda Sapé, com 1.042 alqueires, mais ou menos, de cultura de campos, contendo casa de morada coberta de telhas, assoalhada e envidraçada, máquina de beneficiar café, serraria e moinho de fubá, movidos a vapor com os respectivos pertences, mais dois moinhos de fubá e monjolo movidos a água, rego d’água, terreiro para secar café, paiol, chiqueiro, pomar, 73 casas para colonos e empregados, 250.000 pés de café de várias idades, olaria e pertences, seis carros ferrados, 60 bois de carro e 40 reses de criar (...), incluindo-se os frutos pendentes e os que se colherem até o final do débito.<sup>21</sup>

---

20 *Livro de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Santo - MG.

21 *Livro de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de

O maior valor emprestado de todas as hipotecas pesquisadas foi de 600 contos, que se concedeu em 1905 por José Gonçalves dos Santos a Joaquim Francisco dos Reis. Como na maioria das vezes, ambos os fazendeiros residiam na região do Sudoeste mineiro, neste caso em Guaranésia. O financiamento deveria ser quitado após 12 meses, correndo juros de 12,0% ao ano sem capitalização, tendo como garantia uma parte de terras de cultura na “Fazenda Boa Vista, com casa de morada e benfeitorias”. Nesse caso, a quitação “plena e geral” somente ocorreu em julho de 1907 após o pagamento do valor de 714 contos.<sup>22</sup>

## **CRÉDITO DO SUDOESTE MINEIRO EM COMPARAÇÃO COM OUTROS ESTUDOS**

O Sudoeste mineiro apresentou uma expansão demográfica e econômica expressiva ao final do século XIX e início do XX, decorrente principalmente do crescimento do plantio dos cafezais e de atividades relacionadas, apoiadas pelo crédito hipotecário. Como as hipotecas já foram estudadas para algumas localidades nessa época, principalmente cafeeiras, utilizamos essas informações hipotecárias já publicadas para comparar com os nossos resultados.<sup>23</sup>

Pires (2009) analisou o financiamento para o café e a indústria em Juiz de Fora (MG) e Fontanari (2012; 2015) estudou o crédito para a cafeicultura em Casa Branca e São João da Boa Vista (SP), estes últimos municípios próximos à nossa área em estudo. Organizamos as informações dos valores de acordo com a periodicidade proposta por Fontanari (2012, p.146) de 1896-1906 e 1907-1914, para facilitar a comparação. Como visto na Tabela 10, observamos os maiores montantes negociados em hipotecas para Casa Branca e Juiz de Fora, somando cada uma

---

Imóveis da Comarca de São Sebastião do Paraíso - MG.

22 *Livro de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Muzambinho - MG.

23 Não utilizamos os dados de Jacuí por conta de não ter apenas a informação do período 1894 a 1903 e não por ano.

pouco mais de 20 mil contos de réis, entre 1896 e 1914. São João da Boa Vista e o Sudoeste mineiro negociaram quantias inferiores a dez mil contos de réis.

Tabela 10: Valores hipotecados em contos de réis (Juiz de Fora, Casa Branca e Sudoeste mineiro, 1896-1914)

Região	Períodos		Valores Hipot. Total	Produção de café (1920, ton.)	% da área cultivada em café (1920)
	1896-1906	1907-1914			
Juiz de Fora	10.288	10.398	20.686	8.826	62,5
Casa Branca	14.921	8.620	23.484	7.140	71,6
São João da Boa Vista *	2.853	4.555	7.399	7.159	50,7
Sudoeste mineiro	5.993	3.380	9.373	26.935	68,0
Total	31.202	22.398	61.008	50.060	65,2

Fontes: Pires (2009); Fontanari (2012; 2015); *Livros de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas e documentação acerca do crédito hipotecário depositada no Arquivo Público Mineiro.

Obs: A região de Casa Branca incluiu Santa Cruz das Palmeiras e Tambaú.

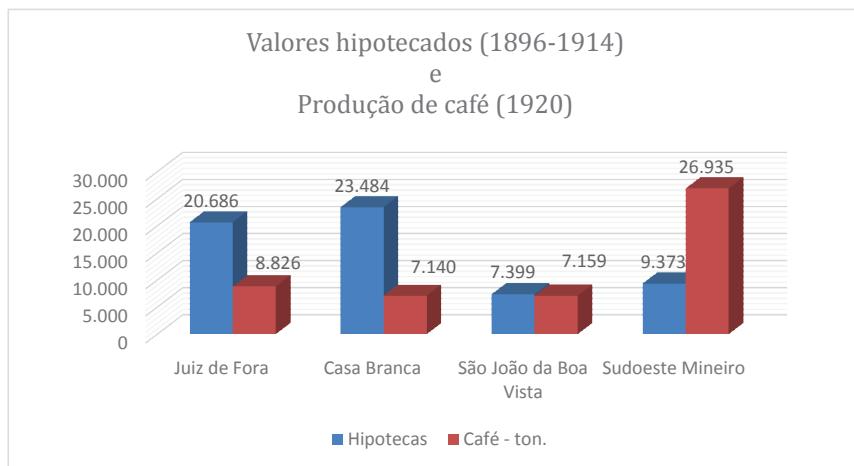
\* As informações para São João da Boa Vista referem-se aos períodos de 1898-1906 e 1907-1913.

Seria esperado que o montante transacionado em hipotecas relacionasse diretamente com a quantidade de café produzida. No questionário do Ministério da Agricultura, a estimativa da produção de café, em 1910, na região de Casa Branca foi de 13,2 mil toneladas e na de São João da Boa Vista e de Juiz de Fora 6 mil cada, enquanto no Sudoeste mineiro era de 39,3 mil toneladas.<sup>24</sup> Já nesse momento, havia uma larga produção de café nessa última região, superando as demais. O censo

24 BRASIL. Ministério da Agricultura, Indústria e Comércio. *Serviço de Inspecção e Defesa Agrícolas. Questionários sobre as condições da agricultura dos 176 municípios do Estado de Minas Gerais*. Rio de Janeiro: Typ. do Serviço de Estatística, 1913.

agrícola de 1920<sup>25</sup> apontou diferenças semelhantes de produção entre os municípios, ao compararmos com o momento anterior (1910), como pode ser observado na Tabela 10.<sup>26</sup> Novamente, verificamos uma produção muito superior no Sudoeste mineiro, em geral três vezes maior aos demais municípios. Entretanto, essa maior produção do Sudoeste mineiro, dentre as regiões selecionadas, não foi acompanhada pelos valores das hipotecas na mesma proporção (Gráfico). Apesar das poucas evidências disponíveis para comparação, o caso do Sudoeste mineiro contradiz a hipótese de que o café está relacionado diretamente aos valores hipotecados.

Gráfico 1



Fontes: Pires (2009); Fontanari (2012; 2015); *Livros de Inscrições Especiais de Registro Hipotecário* disponíveis nos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas e documentação de hipotecas depositado no Arquivo Público Mineiro.

Valores das Hipotecas em Mil Contos de Réis. Produção de café em Toneladas.

25 Apesar da influência da geada de 1918.

26 Todas as regiões em estudo utilizaram mais da metade da área cultivada para a cultura do café em 1920.

Casa Branca transacionou os maiores valores hipotecados no primeiro período (1896-1906), mas não produzia os maiores montantes de café, ou seja, apenas um terço da produção do Sudoeste mineiro. Para o segundo período (1907-1914), o Sudoeste mineiro negociou valores hipotecários inferiores a todas as regiões comparadas, porém, produziu mais café que as demais em 1910. Desse modo, observamos novamente um descompasso dos valores hipotecados em relação à produção de café para o Sudoeste mineiro.

Algumas considerações podem ser apresentadas para o melhor entendimento do nosso resultado. Deve-se considerar uma possível lacuna maior de dados para o Sudoeste mineiro, já que há ausência de informação de alguns anos para certas localidades. Contudo, após 1906, quando as lacunas são sensivelmente menores, o descompasso entre o volume de café produzido e os valores hipotecados ainda permanece grande. Isto aponta para a existência de outros fatores que explicam a diferenciação entre as regiões em análise.

Uma possibilidade decorre da hipótese de que a região do Sudoeste mineiro se utilizou menos da hipoteca para a expansão cafeeira (e provavelmente do crédito como um todo) do que Casa Branca e São João da Boa Vista.<sup>27</sup> Como o Sudoeste mineiro possuía povoamento mais antigo e estrutura produtiva baseada em menores propriedades, o acesso ao crédito e as condições de empréstimo apresentavam-se mais restritivos, principalmente para o mais formalizado, como o da hipoteca. Outros mecanismos de financiamento foram utilizados.

Podemos observar tal diferenciação da estrutura produtiva por meio do Censo de 1920, no qual o Sudoeste mineiro detinha, entre as regiões em estudo, a maior população, área total cultivada e produção, seja em café ou em outros produtos, como milho, bovinos e suínos. Nele havia 1.636 estabelecimentos produtores de café, enquanto em São João da

---

27 Juiz de Fora não foi utilizada nessa comparação, por conta de possuir uma estrutura produtiva mais urbana e industrial que as demais. SARAIVA, 2005, p.193, afirma que as propriedades da Zona da Mata eram menores que as do Oeste Paulista.

Boa Vista eram 406 e em Casa Branca apenas 239. Por outro lado, a produção média por propriedade na primeira foi de somente de 16 toneladas de café, na segunda de 18 e na última 30. De modo semelhante, a área média cultivada por estabelecimento chegou a apenas 25 hectares no Sudoeste mineiro e de 35 e 43 nos dois municípios paulistas, respectivamente. As informações acima apontam para uma maior média de tamanho e produção dos estabelecimentos agrícolas de São João e principalmente em Casa Branca, do que no Sudoeste mineiro. Assim, as propriedades de maior produção e área tendiam a acessar mais o crédito e em melhores condições do que as de menor tamanho, as quais eram mais frequentes no Sudoeste mineiro.

No que se refere ao povoamento, podemos verificar uma ocupação mais antiga para o Sudoeste mineiro, que acumulou maiores recursos humanos e materiais decorrentes de outras atividades mercantis já existentes para a formação das lavouras de café. Como havia uma acumulação de longa data, os recursos empregados na região poderiam ser reinvestidos em atividades já desenvolvidas ou até mesmo na nova cultura do café. Além disso, as famílias melhor aquinhoadas também poderiam financiar seus parentes, vizinhos e amigos por meio de redes de empréstimos ou ainda mediante transmissão de bens entre gerações, como dotes ou partilhas de heranças.<sup>28</sup> Assim, as propriedades de menor porte e a possibilidade de autofinanciamento da região pelos vínculos familiares propiciaram outro caminho para a cafeicultura no Sudoeste mineiro, no qual as hipotecas não foram, em proporção dos investimentos e da produção, tão largamente utilizadas como em outras áreas cafeeiras paulistas.

---

28 Um exemplo de formação de redes de clientela na região da Comarca do Rio das Mortes pode ser verificado no estudo de TEIXEIRA PINTO, 2014, que analisa o abastecimento do mercado interno.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O avanço das atividades econômicas especialmente rurais — cafeicultura, pecuária e produção de alimentos — no Sudoeste mineiro demandava constantemente recursos financeiros, notadamente o hipotecário entre 1890 e 1914. A maior demanda advinha da cafeicultura, já instalada na região mesmo antes da chegada dos ramais da companhia Mogiana e da rede Sul Mineira. A produção do café alcançou cerca de um décimo do café do Estado de Minas Gerais em 1920. Paralelamente, os proprietários de terras que se dedicavam à pecuária e à produção de cereais — concomitante ou não com a cafeicultura — também hipotecavam seus bens em busca de crédito, vislumbrando a manutenção e/ou crescimento dessas atividades. Dessa forma, a predominância dos imóveis hipotecados era da área rural, tanto em quantidade quanto em valor.

Os juros cobrados em empréstimos amparados por propriedades que constavam cafezais eram razoavelmente menores e os prazos obtidos bastante dilatados, isso se comparado aos imóveis rurais sem cafezais dados em garantia cujos proprietários sujeitavam-se a juros maiores e a prazos menores. Os maiores proprietários obtiveram mais crédito em termos de valores, além de terem melhores condições para os empréstimos. A desigualdade de acesso ao financiamento e das condições dos empréstimos mostrou-se bastante significativa, em detrimento dos proprietários de menores posses.

Os credores em sua maioria eram oriundos dos próprios municípios estudados, sabendo-se ainda que uma parte significativa dos recursos se originou do Nordeste paulista, área contígua ao sudoeste mineiro, caracterizando um sistema de crédito bastante regionalizado. As duas regiões mantinham ligações comerciais de longa data o que denotava, na prática, uma fronteira muito mais política do que econômica. Desta forma, a quantidade de credores e os valores negociados com vínculos distantes eram consideravelmente reduzidos. Em proporções semelhantes eram as ocupações dos credores, ou seja, a grande maioria era de lavradores e fazendeiros, seguidos dos capitalistas com residência na região, sendo que os bancos institucionalizados perfaziam somente um vigésimo dos valores hipotecados.

Pelo exposto, no Sudoeste mineiro, entre 1890 e 1914, a atividade creditícia baseada em hipotecas impactou constantemente e de forma apreciável as atividades econômicas, especialmente rurais, com maior ênfase para a cafeicultura, sem relegar a pecuária e a produção de cereais. Isso contribuiu para tornar a região uma das mais dinâmicas do Estado de Minas Gerais no período em estudo. Ao confrontar outras regiões já estudadas com o Sudoeste mineiro, notamos que o volume de crédito nesta última era relativamente menor à sua produção cafeeira. Propriedades menores, ocupação mais antiga e estruturas econômicas voltadas para o mercado interno possibilitaram a acumulação de capitais e o autofinanciamento regional. Desta forma, o Sudoeste mineiro necessitava proporcionalmente menos do crédito hipotecário. Entre regiões cafeeiras, as comparações sobre a tomada do crédito chamam atenção para estratégias diferenciadas de investimentos, calcadas em mais ou menos crédito, como o da hipoteca.

## AGRADECIMENTOS

Pesquisa financiada pela FAPESP - Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo, processo 2016/05202-9.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ANDRADE, Marcos Ferreira de. *Elites regionais e formação do Estado brasileiro*. Minas Gerais, Campanha da Princesa, 1799-1750. Rio de Janeiro: Arquivo Nacional, 2008.
- ARAÚJO, Patrícia Vargas Lopes. *Vila de Campanha da Princesa: urbanização e civilidade em Minas Gerais, no século XIX (1798-1840)*. Tese de Doutorado em História - Unicamp, 2008.
- BERGAD, Laird. *Escravidão e história econômica: demografia de Minas Gerais, 1720-1888*. Bauru: EDUSC, 2004.
- CASTILHO, Fábio Francisco de Almeida. *A transição de mão de obra no Sul de Minas. O braço imigrante e nacional nos periódicos locais*. Jundiaí: Paco Editorial, 2011.

- CORRÊA DO LAGO, Luiz Aranha. *Da escravidão ao trabalho livre: Brasil, 1550-1900*. São Paulo: Companhia das Letras, 2014.
- DINIZ, Alexandre Magno Alves; BATELLA, Wagner Barbosa. O Estado de Minas Gerais e suas regiões: um resgate histórico das principais propostas oficiais de regionalização. *Sociedade & Natureza*. Uberlândia, vol. 17, n. 33, p.59-77, dez. 2005.
- FERREIRA, Luiz. *São Sebastião do Paraíso: história e tradições*. São Paulo: Resenha Tributária, 1973.
- FIÓCCA, Walter. *Práticas matrimoniais dos italianos no sudoeste mineiro (São Sebastião do Paraíso, 1895-1905)*. Franca: Monografia de conclusão de curso em História, FCHS-UNESP, 1999.
- FONTANARI, Rodrigo. *O problema do financiamento*. Uma análise histórica sobre o crédito no complexo cafeeiro, Casa Franca (1874-1914). São Paulo: Unesp/Editora Acadêmica, 2012.
- FONTANARI, Rodrigo. *Um banqueiro do café*. A trajetória empresarial do Coronel Christiano Osório de Oliveira e as teias do crédito na economia cafeeira paulista, 1890-1937. Tese de Doutorado em História Econômica, FFLCH-USP, 2015.
- FRAGOSO, João L.R.; FLORENTINO, Manolo. *O Arcaísmo como Projeto: mercado atlântico, sociedade agrária e elite mercantil em uma economia tardia, c.1790 – c.1840*. 4. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001.
- GAMBI, Thiago Fontelas Rosado. Expansão bancária no Sul de Minas em transição (1889-1930). In: SAES, Alexandre Macchione; MARTINS, Marcos Lobato (Org.). *Sul de Minas em transição: a formação do capitalismo na passagem para o século XX*. Bauru, SP: Edusc, 2012. p.303-329.
- HANLEY, Anne G. *Native Capital: Financial Institutions and Economic Development in São Paulo, Brazil, 1850-1920*. Stanford: Stanford University Press, 2005.
- LENHARO, Alcir. *As tropas da moderação*. São Paulo: Símbolo, 1979.
- LIBBY, Douglas Cole. *Transformação e trabalho em uma economia escravista: Minas Gerais no século XIX*. São Paulo: Brasiliense, 1988.
- MALAAQUIAS, Carlos de Oliveira. *Trabalho, família e escravidão: pequenos produtores de São José do Rio das Mortes, de fins do século XVIII a meados do XIX*. Mestrado em História – UFMG, 2010.

- MARCONDES, Renato Leite. O Financiamento hipotecário da cafeicultura no Vale do Paraíba (1865-87). *Revista Brasileira Economia*. vol. 56, n. 1, p.147-170, jan./mar. 2002.
- MARCONDES, Renato Leite. Crédito Privado antes da grande depressão do século XX: o mercado imobiliário. *Estudos econômicos*. São Paulo, vol. 44, n. 4, p.749-786, out./dez. 2014.
- MARCONDES, Renato Leite. Vastos cafezais e grandes dívidas: crédito hipotecário na formação da economia cafeeira em Ribeirão Preto (1876-1914). *5º Congresso Latino Americano de História Econômica (CLADHE)*. São Paulo: FEA-USP, 2016.
- MARTINS, Marcos Lobato. Plantar, pastorar e fiar na vila formosa de Alfenas, MG: décadas de 1850-1890. *Estudos Econômicos*. vol. 43, n. 2, p.397-429, abr.-jun. 2013.
- MARTINS, Marcos Lobato. A marcha do café no Sul de Minas, décadas de 1880-1920: Alfenas, Guaxupé, Machado e Três Pontas. *Revista Territórios & Fronteiras*, vol. 7, n. 1, p.287-320, jan./jun. 2014.
- MARTINS, Roberto. Minas Gerais, século XIX: tráfico e apego à escravidão numa economia não exportadora. *Estudos Econômicos*. São Paulo, vol. 13, n. 1, p.181-209, jan./abr. 1983.
- MONTEIRO, Norma de Góis. *Imigração e colonização em Minas Gerais, 1889-1930*. Belo Horizonte: Itatiaia, 1994.
- MONTI, Carlo. *O empreendedor possível na cafeicultura de Ribeirão Preto. Joaquim da Cunha Diniz Junqueira (1890-1915)*. Tese (Doutoramento em História Econômica) - FCHS-UNESP, 2014.
- NASCIMENTO, Eduardo Rodrigues do. *O comércio de gado no sudoeste de Minas Gerais: Passos, 1830-1880*. Ribeirão Preto: Monografia de conclusão de curso de Economia, FEA-RP/USP, 2008.
- NOVELLI, Luiz Antônio. *Monte Santo de Minas: história e atualidade*. S.l., S.n., 1978.
- OLIVEIRA, José; GRINBERG, Lúcia. *A saga dos cafeicultores no Sul de Minas*. Rio de Janeiro: Casa da Palavra, 2007.
- PIRES, Anderson. *Café, finanças e bancos: Juiz de Fora, 1889-1930*. Juiz de Fora: Funalfa, 2009.

- PIRES, Anderson. Contratos de hipoteca. In: MOTTA, Márcia; GUIMARÃES, Elione (orgs.). *Propriedades e disputas: fontes para a história do oitocentos*. Niterói: Ed. Universidade Fluminense, EDUFF, 2011. p.37-41.
- PIRES, Anderson; ALMICO, Rita de C. da S. Crédito e finanças em uma sociedade cafeeira. *História e Economia*. vol. 4, n. 2, p.221-247, 2008.
- ROVARON, Carlos Eduardo. *O xadrez imobiliário: as peças humanas, o tabuleiro de terras e as novas regras do jogo em Caldas – MG (Século XIX)*. Tese (Doutorado em História Econômica) – FFLCH/USP, 2015.
- SAES, Flávio Azevedo Marques de. *Crédito e bancos no desenvolvimento da economia paulista (1850-1930)*. São Paulo: IPE/USP, 1986.
- SAES, Alexandre Macchione; CASTILHO, Fábio Francisco de Almeida. Cortando a Mantiqueira: entre café e abastecimento no Sul de Minas (1880-1920). *SÆculum - Revista de História*, vol. 29, p.323-346, jul./dez. 2013.
- SAES, Alexandre Macchione; CASTILHO, Fábio Francisco de Almeida. A dinâmica econômica do sul de Minas: um estudo sobre a cafeicultura em São Sebastião do Paraíso e região em 1902 e 1920. *Rede – Revista Debate Econômico*, Varginha-MG, vol. 2, n. 1, p.48-73, jan./jun., 2014.
- SANTOS, Cleide do Couto. *Arrolamento das fontes históricas do município de São Sebastião do Paraíso*. Franca: FFCL, 1968 (mimeo).
- SARAIVA, Luiz Fernando. Estrutura de terras e transição do trabalho em um grande centro cafeeiro, Juiz de Fora, 1870-1900. *Revista Científica da Faminas*, vol.1, n.2, p.179-211, mai./ago., 2005.
- SILVA, Marcel Pereira da. *De gado a café: as ferrovias no sul de Minas Gerais, 1874-1910*. FFLCH, 2012. Dissertação (Mestrado de História Econômica)- Universidade de São Paulo, 2012.
- SLENES, Robert Wayne. Os múltiplos de porcos e diamantes: a economia escravista de Minas Gerais no século XIX. *Cadernos IFCH/UNICAMP*, n.17, jun, 1985.
- SOARES, Moacyr Brêtas. *Muzambinho: suas histórias e seus homens*. s.l: s.n, 1940.
- SWEIGART, Joseph Earl. *Financing and Marketing Brazilian Export Agriculture: the Coffee Factors of Rio de Janeiro, 1850-1888*. Tese (Ph.D. em História) - University of Texas, 1980.

TEIXEIRA PINTO, Paula Chaves. *De Minas para a Corte. Da Corte para Minas: movimentações familiares e trocas mercantis (c. 1790- c.1880).*

Tese (Doutorado em História) – ICHF/UFF, 2014.

TOSI, Pedro Geraldo; FALEIROS, Rogério Naques; FONTANARI, Rodrigo.

Modalidades e hierarquia do crédito na cafeicultura paulista (1889-1930).

*Revista Brasileira de Economia*, vol. 65, p.401-412, 2011.

TOSI, Pedro Geraldo; FALEIROS, Rogério Naques; TEODORO, Rodrigo

da Silva. Fragmentos de um modelo: pequenas lavouras de café e acumulação de capitais. *História (São Paulo)*, vol. 24, n. 2, p.291-327, 2005.

TOSI, Pedro Geraldo; FALEIROS, Rogério Naques; TEODORO, Rodrigo

da Silva. Crédito e a pequena cafeicultura no oeste paulista: Franca, 1890-1914. *Revista Brasileira de Economia*, vol. 61, p.01-22, 2007.