

livros de hipotecas, sendo dois para a primeira localidade e o outro para a segunda.³ Eles se destinavam “para a inscrição das hipotecas especiais, ou especializadas, e será escriturado na forma determinada no art. 26 do Regulamento Hipotecário de 26 de abril de 1865”. O período selecionado para estudo compreendeu os anos de 1865 a 1887, à exceção da localidade de Lorena, para a qual não houve registro de hipoteca em 1865.

Dividimos este artigo em três seções, além desta. A que se segue a esta introdução refere-se às mudanças no mercado hipotecário, que possibilitaram a expansão deste tipo de crédito a partir da década de 1860. Na seção 3, analisamos, ao longo do período, o evoluir das informações presentes na documentação (valor, taxa de juros, prazo e bens hipotecados), permitindo vislumbrar as condições de financiamento existentes na economia cafeeira. Por fim, procuramos entender os movimentos no mercado de crédito num contexto de transformação econômica por que passava a região naquele momento.

2. O Mercado Hipotecário

A ausência de um sistema bancário desenvolvido no período propiciava uma remuneração expressiva aos fornecedores do crédito para a economia cafeeira. Os poucos bancos existentes atuavam essencialmente por meio de sua carteira comercial de curto prazo e, dependendo da política econômica do momento, da capacidade de emissão. Na província de São Paulo, a situação do crédito mostrava-se ainda mais crítica, pois até 1870 havia apenas a Caixa Filial do Banco do Brasil e em 1880 existiam três bancos. Em 1889, encontravam-se em funcionamento no território paulista 10 bancos (Hanley, 1995:47-8).⁴ As elevadas taxas de juros implicaram constantes reclamações dos agricultores e habitantes de diversas localidades. Os cafeicultores pressionavam por formas de financiamento menos onerosas e a mais longo prazo. Flávio Saes observou para São Paulo em meados do século XIX: “o nível vigente da taxa de juros no intervalo de 12 a 18% ao ano” (Saes, 1986:68). Em Lorena, Renato Marcondes verificou taxas ao redor de 20% para o período de

³ Os livros de registro de hipotecas (os de número 2) encontram-se depositados no Cartório de Imóveis de Lorena e Guaratinguetá. As informações contidas nos livros são: data, nome, domicílio e profissão do credor e devedor, valor, prazo, taxa de juros e uma descrição sucinta do imóvel hipotecado. Anexos a esta última informação relacionavam-se os escravos dados em garantia.

⁴ Devemos ter cuidado com estes dados, em virtude do grande relacionamento comercial e financeiro entre o vale do Paraíba paulista e o Rio de Janeiro.