**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS**

**Instituto de Ciências Econômicas e Gerenciais**

**Curso de Ciências Econômicas**

**Sara Maris dos Santos Ferraz e Silva**

**Erick Francis de Almeida Ferreira**

**Crédito Privado antes da Grande Depressão do Século XX: O Mercado Hipotecário**

**Belo Horizonte**

**2016**

**1 INTRODUÇÃO**

A presente resenha tem como principal objetivo enfatizar o início das atividades de crédito no Brasil. Tal atividade apresentou grande valia para o desenvolvimento da agricultura no país, principalmente a cafeeira. Tendo em vista o contexto histórico e econômico daquela época, o presente trabalho se baseou num artigo retirado de uma revista voltada ao assunto.

A revista de Estudos Econômicos da Universidade de São Paulo (FEA-USP) do departamento de Ciências Econômicas, volume 44, número 4, ano 2014 e autor o professor da Faculdade de Economia e Administração da USP, o doutor Renato Leite Marcondes.

**2 DESENVOLVIMENTO**

De acordo com Marcondes (2014) devido a uma demora na formação e consolidação de um sistema bancário, a estrutura de fornecimento de crédito no Brasil foi deficitária, ou seja, não havia instituições que intermediassem tais operações dificultando os mecanismos para obtenção de crédito, que seriam de fundamental importância para o desenvolvimento do setor agrário brasileiro.

Diante da carência de instituições bancárias nacionais na liberação de crédito, os financiamentos eram realizados de maneira mais “pessoal”, os mesmos eram feitos por pessoas físicas e instituições estrangeiras, até o início do século XX. Segundo Marcondes (2014), os bancos começaram a ter maiores participações nos financiamentos da agricultura apenas na segunda metade do século XX, principalmente na cidade de São Paulo, principal demandante de crédito desta época.

Logo, em função da estrutura colonial, da dificuldade de se obter informações, das restrições religiosas (limites de juros impostos pela Igreja), que geraram imensas restrições para a instalação de instituições específicas no país. Com isso o que já se fazia se tornou ainda mais frequente no Brasil colônia, as Hipotecas.

A partir da primeira tentativa de controle monetário e oferta de crédito em 1808 com a criação do Banco do Brasil juntamente a criação de bancos provinciais as estruturas creditarias brasileiras davam seus primeiros passos, porém não eram condizentes com as necessidades do setor agrário o que favorecia a atuação de intermediários.

A proximidade e, muitas vezes, a ligação pessoal entre o intermediário comercial, denominados como comissários, e o cafeicultor facilitaram a extensão de laços financeiros. Devido a esse alongamento dos prazos eao *spread* absorvido por esses intermediários, a taxa de juros tendeu a sermuito elevada. No caso específico da cafeicultura, os intermediários responsáveis pela comercialização da produção cafeeira também atuavam no fornecimento de financiamentos à atividade cafeeira. (MARCONDES, p. 753, 2014).

Somente a partir da criação de registro geral de hipotecas em 1843 e de sua regulamentação em 1846, houve uma tentativa de melhoria nas condições de financiamento, de acordo com Marcondes (2014), apresentando uma expansão nos negócios. Contudo não foi o suficiente, pois não alcançou uma grande parcela dos interessados, não era de fácil compreensão e dificultada a execução de créditos não pagos, além de existir muitas restrições a créditos rurais, de acordo com o jurista Perdigão Malheiros citado por Marcondes (2014). Na tentativa de reduzir as dificuldades de concessão de crédito e dos riscos envolvidos nas operações foi criada em 1864 a legislação hipotecária.

Esta reforma ampliou a publicidade das hipotecas por meio de um novo registro geral e da inscrição/transcrição das transmissões e de ônus reais das propriedades suscetíveis de hipoteca. O novo registro favoreceu o estabelecimento da publicidade formal dos créditos em livros específicos. O objeto da hipoteca podia compreender os imóveis e seus respectivos acessórios e, no caso agrícola, escravos e animais. Ele passou a especificar as características do colateral e do crédito (valor, prazo e juros). A especialidade da dívida permitiu conhecer o comprometimento do imóvel com o crédito e a possibilidade de novas hipotecas a partir daquela garantia. (MARCONDES, p.755, 2014).

Apesar das medidas tomadas o crédito continuava restritos à agricultura causando muita insatisfação por parte dos agricultores. Em 1875 criou-se o crédito rural que de acordo com Marcondes (2014) tinha como garantia juros vinculados aos créditos, com isso a hipoteca passou a ser um meio de proteção para financiamentos, não sendo restrita a bancos nacionais ou estrangeiros.

Com a passagem do Império para a República houve o nono governo usou de uma política de contenção de gastos o que levou à falência de várias instituições financeiras, somente com a criação do novo Banco do Brasil em 1905, apresentando-se como um novo “marco de uma nova etapa da evolução do sistema financeiro”, como cita Marcondes (2014).

O mercado hipotecário brasileiro passou por um período de grande restrição entre o final do século XIX e início do século XX, mas de considerável crescimento antes da Primeira Grande Guerra e redução durante o conflito, sendo assim foram grandes os avanços no decorrer dos anos de 1920. O volume de negociações localizadas nas regiões urbanas superou as negociações para regiões rurais em 1909, porém as transações destinadas as áreas rurais eram em valores mais elevados. Também é notória a participação do estado de São Paulo condensando a grande maioria das hipotecas realizadas. Segundo Marcondes (2014).

Uma distinção interessante ocorreu com relação à região Norte, que até a Primeira Guerra mostrava um dinamismo significativo em função da borracha, representando 5,2% do número e 6,6% do valor das hipotecas brasileiras em 1909.Contudo, depois da Guerra, as participações reduziram-se rapidamente para menos de um ponto porcentual. De outro lado, as regiões Nordeste e Sul elevaram sua participação relativa para entre um quarto e um quinto do valor total das hipotecas do país durante a Guerra, ressaltando o papel das economias mais direcionadas para o mercado interno. (MARCONDES, p. 761, 2014).

Apesar de tantos avanços e do aumento das negociações o mercado de hipotecas no Brasil se apresentava muito restrito em relação aos bancos, pois de acordo com Marcondes (2014) “tão somente 7,5% do número de hipotecas e 17,5 dos valores negociados”, apesar da grande participação no PIB na década de 1920.

***2.1 O Caso particular de São Paulo***

De acordo com Marcondes (2014) o estado de São Paulo (ou praça paulista), já na virada entre os séculos XIX e XX se mostrava como a grande protagonista dos negócios hipotecários nacionais, favorecendo toda uma gama de outros serviços, sendo eles os serviços públicos ou privados. Pode-se destacar a construção civil no estado, que foi intensamente favorecida pelo elevado número de hipotecas realizadas que ampliavam o que viria a se consolidar como o principal centro urbano do país, que por consequência foi alvo de um enorme crescimento populacional que desencadeou um grande fluxo de funções comerciais, administrativas e financeiras.

Ao se analisar esse período da história brasileira fica evidente as transformações que ocorreram desde o período colonial, ou seja, não há como negar a força política e econômica que os chamados Homens do Café possuíam.

Além da ampliação dos negócios hipotecários houve também um aumento no valor real das hipotecas, principalmente nos anos que antecederão a Primeira Grande Guerra Mundial (1914-1918). Na década de 1920 o crescimento das hipotecas e seus respectivos valores médios voltaram a crescer, atingindo os valores dos anos pré-Guerra, segundo Marcondes (2014).

Os anos anteriores à Grande Guerra foram bastante favoráveis ao mercado de hipotecas paulistano, apresentando as transações quantias médias elevadas. Em 1914, os valores alcançaram pouco mais de cento e trinta mil contos, porém o conflito provocou uma retração mais forte do valor em comparação com o número, atingindo um valor inferior a quarenta mil contos. A recuperação foi rápida durante os anos vinte, alcançando o patamar anterior à guerra na segunda metade da década. Tal resultado salientou uma diminuição do valor médio das hipotecas no período do conflito, que se recuperou pouco posteriormente. (MARCONDES, p.770, 2014).

Quatro casos particulares podem ser destacados, segundo Marcondes (2014):

1. O caso do *Deutsche Brasilianische Bank*, que efetuou apenas um negócio, na qual emprestou à Companhia Sorocabana, que hipotecou a estrada de ferro Sorocabana;
2. O lançamento de títulos preferenciais pelo *The British Bank of South América e English Bank of Rio de Janeiro*, realizado para Companhia Paulista de Vias Férreas e Fluviais;
3. A hipoteca feita pela companhia de eletricidade e transporte *The São Paulo Tramway Light and Power*, financiada pelo canadense *NationalTrustCompanyLimited*;
4. O último caso se refere a hipoteca de maior valor do período estudado, a Estrada de Ferro União Sorocabana e Ituana que pertencia ao governo do Estado de São Paulo.

Tais casos também enfatizam a importância do estado de São Paulo e as negociações que eram efetuadas a fim de melhorar a maneira como a produção do café era escoada para ser exportada. A construção de estradas de ferro foram um grande facilitador para tal atividades, além de empregar muita mão de obra interligava as regiões produtoras do bem.

Os quatro exemplos citados foram os mais expressivos da época, porém havia a concessão de hipotecas de menor valor para pessoas físicas ou até mesmo pequenas empresas que necessitassem de crédito. Para que fosse possível a obtenção de um crédito uma documentação era exigida tais como, nome, endereço e atividade profissional, além dos dados referentes ao imóvel que seria usado como garantia ao não pagamento da hipoteca.

***2.2 A participação dos Bancos nas Hipotecas***

De acordo com Marcondes (2014) a participação dos Bancos na concessão de hipotecas era inferior se comparada com as hipotecas realizadas entre pessoas físicas, porém apesar dessa disparidade em relação ao volume de transações os bancos concentravam os maiores valores de negócios, ou seja, apesar de intermediarem menos hipotecas concentravam as de maiores valores.

A política do Encilhamento foi importante para o aumento da expansão crediária no Brasil, contudo foi diminuindo com o passar dos anos, tendo em vista a crise que afetou a produção cafeeira. Outro evento que desfavoreceu o volume de transações bancarias a época foi a Primeira Grande Guerra, mas logo que acabou as transações voltaram a elevar-se.

***2.3 A participação dos Capitalistasnas hipotecas***

Agindo como concorrentes ao setor bancário da época os chamados capitalistas concentravam grande parte das transações hipotecárias. Muitas vezes tinham profissões paralelas como médicos, advogados etc.

Devido à instabilidade do sistema bancário brasileiro, da dificuldade de se conseguir crédito e da assimetria de informações a grande maioria das hipotecas de imóveis eram realizadas por eles e as hipotecas destinadas à indústria e a pessoas jurídicas ficavam a cargo dos bancos, que em sua maioria eram privados ou estrangeiros, segundo Marcondes (2014).

**3 CONCLUSÃO**

A criação e o desenvolvimento do sistema bancário nacional, através do mercado de hipotecas, que se instaurou no país até a consolidação de um sistema mais amplo e mais simétrico que pudesse interagir e integrar as informações foi a questão mais importante da análise do artigo.

Deve-se perceber a importância, tanto para a história política quanto para a econômica do país, pois somente através da pesquisa dos acontecimentos passados é que poderemos entender o que acontece no presente e planejar mudanças que se tornaram benéficas para a sociedade como um todo.

Dentro não somente da disciplina de Formação Econômica do Brasil, ministrada pela Professora Tânia Maria na Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais o assunto se torna de grande pertinência pois com a análise dos fatos e com a visão mais apurada e crítica da realidade brasileira é que poderemos nos esforçar para aperfeiçoar nossa formação em economia.

**REFERÊNCIAS**

MARCONDES, Renato Leite. Crédito privado antes da Grande Depressã.o do Século XX: O Mercado Hipotecário. Estudos Econômicos, São Paulo, vol.44, n.4, p.749-786, out-dez. 2014.