

**VASTOS CAFEZAIS E GRANDES DÍVIDAS:  
HIPOTECAS PARA O CAFÉ NO SUDESTE BRASILEIRO  
(1876-1914)**

Renato Leite Marcondes <sup>1</sup>

Resumo: A grande estrutura produtiva de café montada no município de Ribeirão Preto no interior do Estado de São Paulo ao final do século XIX e início do XX contou com o apoio de empréstimos hipotecários. A mobilização de uma elevada quantia de recursos foi vital para a expansão do café. Diversos agentes financiaram os cafeicultores, desde comerciantes, comissários, bancos a casas exportadoras. Na primeira seção, comparamos os valores hipotecados e as transações imobiliárias (compra e venda de imóveis) do município entre 1876 e 1914, bem como em relação a São Paulo. <sup>2</sup> Notamos as condições dos empréstimos, tanto em termos da taxa de juros como do prazo. Grande parte dos cafezais encontrava-se hipotecada nessa época. Na segunda seção, analisamos o perfil dos devedores do município, ressaltando a profissão e moradia. Destacamos também alguns casos de grandes cafeicultores e de companhias agrícolas que mantinham grandes cafezais e dívidas expressivas, baseados em redes de parentesco ou de uma mesma nacionalidade. A transformação em companhias foi uma estratégia recorrente para a sucessão ou alienação da propriedade a partir do final do século XIX, o que nos permite avaliar o pagamento de dividendos e a sua rentabilidade. Na última seção, discutimos os credores, como os bancos e os intermediários locais, nacionais e estrangeiros. Apesar da importância do capital estrangeiro por meio das casas exportadoras e bancos, a maior parcela dos valores hipotecados estava nas mãos de pessoas e empresas de São Paulo.

---

<sup>1</sup> Professor da FEA-RP/USP. Agradeço o apoio da Fapesp (2012/09121-2).

<sup>2</sup> A documentação das hipotecas encontra-se depositada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto e a das escrituras no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho, aos quais agradecemos pela disponibilização do acesso à documentação. No total analisamos pouco mais de três mil registros de hipotecas.