

Quem eram os credores? Hipotecários, depositantes e capitalistas paulistanos (1865-1930)

*Who were the creditors?
Mortgage creditors, depositors and capitalists*

Renato Leite Marcondes*

Resumo

Apresentamos o perfil dos credores hipotecários, dos depositantes na Caixa Econômica Federal e dos capitalistas do município de São Paulo. Notamos uma grande diversidade de pessoas físicas e jurídicas como credoras. Embora a grande maioria fosse homens, verificamos a presença significativa e crescente das mulheres, principalmente entre os depositantes. Os capitalistas foram pessoas que se especializaram na oferta de financiamento, chegando alguns a realizar centenas de transações.

Palavras-chave

Credores. Hipotecas. Caixa Econômica. Companhias. Mulheres.

Abstract

We present the profile of mortgage lenders, of depositors in Caixa Econômica Federal and of capitalists from São Paulo. We noted a wide diversity of individuals and companies as creditors. Although the large majority was of men, we found a significant and growing presence of women, especially among depositors. The capitalists were people who specialized in providing funding; some even make hundreds of transactions.

Keywords

Creditors. Mortgages. Caixa Econômica. Companies. Women.

* Professor da FEA-RP/USP. Agradeço o apoio da Fapesp (2012/09121-2) e CNPq para a coleta e processamento das informações. Adicionalmente, agradeço também a Victor Augusto de Almeida Oliveira pela ajuda na coleta dos impostos sobre capitalistas. Agradeço, ainda, os comentários de Teresa Marques.

O crédito recebeu destaque na historiografia mais recentemente, tanto na referente à América portuguesa como na alusiva ao período do Império e início da República¹. Se nos primeiros séculos os credores constituíam-se, *grosso modo*, de pessoas relacionadas ao capital mercantil, juízo dos órfãos e instituições religiosas, ao longo do período imperial e republicano observou-se uma crescente participação dos emprestadores mais especializados – denominados capitalistas – e, posteriormente a 1850, de bancos e de companhias. A expansão econômica e principalmente cafeeira no Sudeste associada a mudanças institucionais – como o código comercial de 1850 e a repressão do tráfico africano de escravos – produziram uma realocação dos recursos em favor de novas atividades². A partir do meado do século XIX, as condições mostraram-se favoráveis ao desenvolvimento de instituições bancárias e sociedades mercantis, incrementando a oferta de crédito. Leis posteriores também auxiliaram na crescente participação de novos

¹ Ver, por exemplo: FLORY, Rae Jean Dell. *Bahian Society in the mid-colonial period: the sugar planters, tobacco growers, merchants, and artisans of Salvador and Recôncavo, 1680-1725*. Tese (Phd.)–Texas University, Austin, 1978; RUSSELL-WOOD, A. J. R. *Fidalgos e filantropos: a Santa Casa da Misericórdia da Bahia, 1550-1755*. Brasília: Ed. UnB, 1981; LEVY, Maria Bárbara; ANDRADE, Ana Maria Ribeiro de. Fundamentos do sistema bancário no Brasil: 1834-1860. *Estudos Econômicos*, v. 15, número especial, p. 17-48, 1985; GOLDSMITH, Raymond W. *Brasil 1850-1984: desenvolvimento financeiro sob um século de inflação*. São Paulo: Haper & Row, 1986; SAES, Flávio Azevedo Marques de. *Crédito e bancos no desenvolvimento da economia paulista (1850-1930)*. São Paulo: IPE/USP, 1986; SCHULZ, John. *A crise financeira da abolição: 1875-1901*. São Paulo: Edusp: Instituto Fernand Braudel, 1996; TRINER, Gail D. *Banking and economic development: Brazil, 1889-1930*. New York: Palgrave, 2000; 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; HANLEY, Anne G. *Native capital: financial institutions and economic development in São Paulo, Brazil, 1850-1920*. Stanford: Stanford University Press, 2005; CALDEIRA, Jorge. *O banqueiro do sertão*. São Paulo: Mameluco, 2006; 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 Menedes (Org.). *Campos em disputa: história agrária e companhia*. São Paulo: Annablume, 2007. p. 13-40; PIÑEIRO, Théo Lobarinhas. A carteira hipotecária do Banco do Brasil: os conflitos em torno do crédito agrícola no II Reinado. In: GUIMARÃES, Elione Silva; MOTTA, Márcia Maria Menedes (Org.). Op. cit., p. 41-62; RYAN JR., Joseph James. *Credit where credit is due: lending and borrowing in Rio de Janeiro, 1820-1900*. Tese (Phd in History)–UCLA, 2007; PIRES, Anderson José; ALMICO, Rita de Cássia da Silva. Crédito e finanças em uma sociedade cafeeira. *História e Economia*, v. 4, n. 2, 2008, p. 221-247; MUSACCHIO, Aldo. *Experiments in financial democracy: corporate governance and financial development in Brazil, 1882-1950*. New York: Cambridge University Press, 2009.

² Lei 556 de 25 de junho de 1850 e Lei 581 de 4 de setembro de 1850, respectivamente.

credores, especialmente hipotecários e depositantes no último quartel do século XIX³.

A cidade de São Paulo apresentou uma expansão econômica e demográfica extraordinária após 1870, beneficiada principalmente pelo crescimento do cultivo e exportação de café do interior e pela chegada de milhares de imigrantes, principalmente estrangeiros⁴. A confluência dos caminhos viários e agora ferroviários para o principal porto paulista favoreceu a vocação urbana, centralizando funções administrativas públicas e privadas, comerciais, industriais e financeiras. O rápido crescimento imobiliário urbano condicionou e foi condicionado pela necessidade de mobilizar recursos para tais investimentos. Os movimentos dos empréstimos, das hipotecas e dos depósitos capturam essa dinâmica da cidade, compreendendo parcela relevante do crédito nessa praça⁵.

O objetivo deste artigo consiste em apresentar o perfil dos credores hipotecários, dos depositantes na Caixa Econômica Federal e dos capitalistas do município de São Paulo⁶. Levantamos os microdados nos livros de inscrição de hipotecas entre 1865 e 1920⁷. Coletamos as

³ No referente às hipotecas, a Lei 1.237 de 24 de setembro de 1864 foi um marco importante na ampliação da garantia, da especificidade e da publicidade do seu registro. Os bancos de crédito real foram favorecidos por garantia de lucros, conforme decreto 2.687 de 6 de novembro de 1875. Por fim, as debêntures passaram a ser emitidas ao portador pelas sociedades anônimas e a ter prioridade no recebimento dos seus créditos em relação inclusive às hipotecas, de acordo com o Decreto 164, de 4 de novembro de 1890.

⁴ Ver, por exemplo: ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1997; SZMRECSÁNYI, Tamás. *História econômica da cidade de São Paulo*. São Paulo: Globo, 2004.

⁵ Uma estimativa da importância relativa do fluxo de novas hipotecas brasileiras pode ser observada para o ano de 1909, quando chegou a pouco mais de três pontos percentuais do PIB, mantendo valores próximos nos anos seguintes (cf. MARCONDES, Renato Leite. Crédito privado antes da Grande Depressão do século XX: o mercado hipotecário. *Estudos Econômicos*, v. 44, out./dez. 2014, p. 749-786).

⁶ Utilizamos algumas informações específicas da Caixa Econômica do Rio de Janeiro para aprofundar a discussão (ver BRASIL. Ministério da Fazenda. *Relatórios do Ministério da Fazenda*. Rio de Janeiro: Typographia/Imprensa Nacional, 1925, p. 384. Recuperado de: <<http://www.crl.edu/brazil/ministerial/fazenda>>. CAIXA ECONÔMICA DO RIO DE JANEIRO. *Relatório da Caixa Econômica do Rio de Janeiro relativo ao ano de 1928 apresentado ao Dr. Francisco Chaves de Oliveira Botelho Ministro da Fazenda pelo Dr. Solidonio A. Leite*. Rio de Janeiro: Papelaria Mendes, 1929. anexo 1).

⁷ As informações utilizadas neste artigo foram coletadas nos livros número 2 de registro de hipotecas do 1º Cartório de Imóveis da capital paulista depositados no Arquivo Público do Estado de São Paulo (Apesp) por meio de outra pesquisa denominada “Crédito hipotecário em São Paulo: séries históricas (1865-1920)”, apoiada pelo CNPq

informações dos depositantes nos relatórios da Caixa Econômica de São Paulo e nos Anuários do Estado de São Paulo, disponíveis de forma mais agregada de 1895 a 1930⁸. Por outro lado, conseguimos microdados para lançamentos dos impostos sobre capitalistas para os anos de 1905, 1908 e 1910⁹. Essas informações permitiram-nos observar um conjunto muito amplo dos detentores de recursos na capital paulista, mas não compreende todo o universo. Embora todos sejam credores, os hipotecários e os capitalistas deveriam possuir, em geral, maiores recursos, enquanto os depositantes da Caixa Econômica apresentariam um perfil mais popular e de menores posses.

Podemos verificar, na próxima seção, as alterações do perfil desses credores hipotecários e depositantes ao longo do período em estudo. Posteriormente, analisamos os credores hipotecários segundo suas profissões, salientando as diferenças das condições dos seus empréstimos. Por fim, concentramos, por meio do lançamento dos impostos do período 1905-1910, a análise das características de um destacado grupo de emprestadores: os capitalistas.

Quem eram os credores hipotecários e depositantes da Caixa Econômica?

Iniciamos a análise por meio dos credores hipotecários, que podem ser separados em diferentes grupos. Uma primeira separação bastante tradicional na literatura foi de dividi-los entre pessoas físicas e jurídicas¹⁰. As últimas compreenderam um leque bastante variado de

e pela Fapesp. As principais informações da documentação foram as seguintes: número de ordem e data de inscrição; nome, domicílio e profissão do credor e devedor; título, data e tabelião que o fez; valor, juros, prazo, freguesia, rua e características do imóvel. A hipoteca retrata o crédito de maiores valores, pois exige uma garantia real. Esse banco de dados compreende microdados de cerca de 47 mil hipotecas.

⁸ Os relatórios da Caixa e os anuários de São Paulo informam dados dos depositantes desde 1895. Os anuários são disponibilizados pela fundação Seade no site: <<http://www.seade.gov.br/produtos/bibliotecadigital/view/>>.

⁹ Embora houvesse um tributo anterior, o imposto sobre o capital particular utilizado em empréstimo passou a ser cobrado a partir de 1904. Os lançamentos do imposto de 1905 e 1910 foram publicados no *Diário Oficial de São Paulo e Correio Paulistano*.

¹⁰ Ainda há hipotecas do setor público em reduzida monta, somando apenas 19, principalmente do Tesouro provincial ou estadual. De outro lado, não podemos identificar os credores das debêntures, que totalizaram 34 casos. Como a maior parte das debêntures eram adquiridas na própria cidade de São Paulo, consideramos a moradia como da capital. Consideramos como pessoa jurídica todas as empresas, bancos, associações, sociedades, companhias etc.

instituições, desde empresas familiares a sociedades anônimas, como veremos adiante. No caso das pessoas físicas, elas formam o grupo mais numeroso, totalizando mais de quatro quintos do total de hipotecas realizadas entre 1865 e 1920 (91,9%). Todavia, a participação deles nos valores das transações atingiu menos da metade do total (47,0%), salientando que as pessoas jurídicas realizavam empréstimos de maiores valores.

Subdividimos, por meio apenas do nome, as pessoas físicas em homens e mulheres, a fim de avaliar a dinâmica ao longo do período analisado dos dois grupos. No Gráfico 1, fornecemos a proporção das credoras do sexo feminino em relação ao número e valor real total das hipotecas dos indivíduos ao longo do anos em questão¹¹. Verificamos, para o conjunto do período, que as mulheres efetuaram 12,9% das hipotecas e 11,5% dos valores transacionados. Todavia, houve uma tendência de crescimento da participação das credoras ao longo do tempo, tanto em termos do número de hipotecas como dos valores dos empréstimos¹². No início do período, o reduzido número de casos produziu certa oscilação nas participações, mas notamos um crescimento mais efetivo na década de 1880 e, posteriormente, no início do século XX. Por fim, ainda houve uma elevação ao final da Primeira Grande Guerra, atingindo porcentuais ao redor de 15% do número e do valor total das hipotecas¹³. Esse patamar mostrou-se coerente com a participação feminina na força de trabalho naquela época. De acordo com Marques e Melo¹⁴, a população economicamente ativa feminina alcançou 13,5% das mulheres acima de dez anos em 1920¹⁵. O movimento crescente da participação das mulheres

¹¹ Transformamos os valores nominais em reais por meio do índice de preços calculados por Goldsmith (op. cit., p. 31-32) para o período de 1865 a 1870, por Luis A. V. Catão (A new wholesale price index for Brazil during the period 1870-1913. *Revista Brasileira de Economia*, v. 46, n. 4, out./dez., p. 519-533, 1992) entre 1870 a 1913 e o de custo de vida do Rio de Janeiro de 1913 a 1920 (os dados podem ser encontrados em: <www.ipeadata.gov.br>). Os valores constantes referem-se ao ano de 1913.

¹² Joseph Ryan Jr. verificou uma tendência de crescimento da presença feminina nas dívidas da praça carioca, especialmente ao final do século XIX (op. cit., p. 115).

¹³ Conseguimos vislumbrar uma tendência ao longo da década de 1920 por meio da consideração das hipotecas do 1º Cartório registradas nos quatro primeiros meses de 1929. Nessa amostra, verificamos uma participação feminina de 17,8% do número total e 12,5% do conjunto dos valores.

¹⁴ MARQUES, Teresa Cristina de Novaes; MELO, Hildete Pereira de. Os direitos civis das mulheres casadas no Brasil entre 1916 e 1968. Ou como são feitas as leis. *Estudos Feministas*, v. 16, n. 2, p. 463-488, maio/ago. 2008. p. 468.

¹⁵ Das mais de cinco mil hipotecas realizadas por mulheres, verificamos que a grande maioria foi efetuada por proprietárias (79,2%), porém as capitalistas também eram significativas (18,1%).

deve acompanhar a expansão financeira observada nas primeiras décadas do século XX, incorporando novas parcelas da população entre os credores.

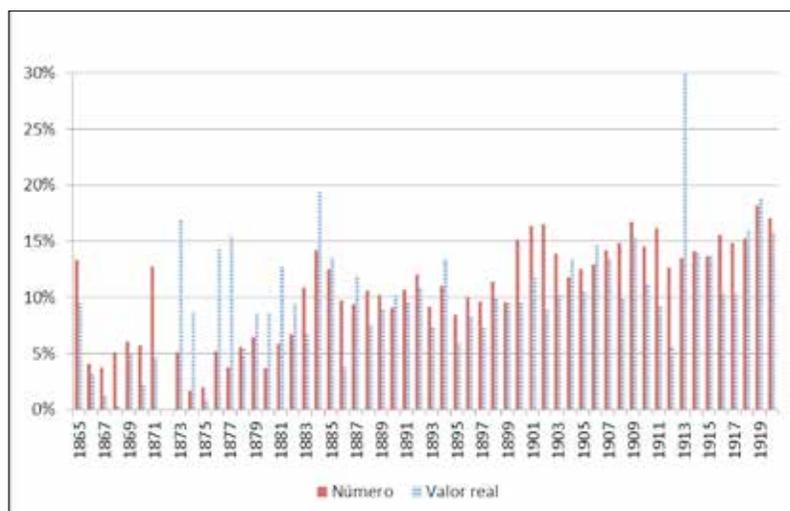


Gráfico 1: Participação das credoras nas hipotecas (em %).

Fonte: Livros de inscrição hipotecária número 2 do 1º Cartório de São Paulo de 1865 a 1920, Arquivo Público do Estado de São Paulo (APESP).

Obs.: Consideramos apenas as pessoas físicas neste cálculo.

Algumas mulheres realizavam hipotecas recorrentemente, como no caso da proprietária D. Maria Antonieta, viúva “(de) Baby”. Ela realizou 99 hipotecas entre 1893 e 1903, totalizando pouco mais de 427 contos de réis. No *Correio Paulistano* de 1903 foi noticiada a ocorrência de uma “alta velhacaria” fraudando procurações, escrituras e, por consequência, hipotecas. Como a viúva foi lesada, assim pode ter sido o motivo da interrupção abrupta de novas hipotecas nesse ano. O jornal descreveu do seguinte modo a forma do negócio, que nos parece comum a outros da viúva nessa época:

foi procurar como agente a sra. Maria Antonieta, viúva de Baby, e propôs um empréstimo [...] Essa senhora então encarregou o dr. Vicente Ferreira da Silva de fechar o negócio. Este advogado, depois de ter visitado as casas e examinado os papéis, aconselhou a constituinte a que efetuasse o negócio. A escritura foi lavrada no cartório [...] e assinada em casa da viúva Baby [...] (Correio Paulistano de 6 de janeiro de 1903, p. 2).

Ainda verificamos a existência de outras mulheres credoras que se destacaram na concessão de várias dezenas de empréstimos hipotecários. Fabrícia Aurélia da Piedade Cruz e Amélia Benvinda de Almeida realizaram 96 hipotecas cada uma. A primeira declarou-se, nos registros entre 1897 e 1915, como viúva na maioria das vezes. A segunda foi descrita como solteira na maior parte das transações de 1892 a 1912. Por fim, Frederica Christina Schreiber foi viúva de um grande capitalista: Mathias Schreiber, que analisaremos adiante. Ela realizou 87 hipotecas entre 1899 e 1915, sendo três antes da morte do marido, em 1905. O maior empréstimo foi da condessa de Álvares Penteado em 1913 para o filho Silvío, totalizando 5.319 contos de réis. Tal hipoteca ocorreu logo após a morte do marido Antonio Alvares Leite Penteado, garantida por dezenas de imóveis na capital paulista¹⁶. Ainda nesse ano ela realizou mais quatro hipotecas, não efetuando outras posteriormente. Apesar das poucas informações desses casos, eles revelaram-se distintos dos destacados investimentos de Eufrásia Teixeira Leite, não apenas em função do patrimônio menor, mas também pelo período relativamente curto de realização de transações financeiras¹⁷.

Na grande maioria dos casos não se declarava o estado conjugal dos credores, dificultando a sua análise. Acreditamos, como nos casos acima relatados, que grande parcela das mulheres eram viúvas e, no caso das solteiras, verificamos a presença de menores, assistidas pelo seu pai e, em alguns casos, pela mãe. De outro lado, as casadas muitas vezes foram assistidas pelo seu marido¹⁸. No entanto, existem casos que não podemos enquadrar dessa forma, como o de uma esposa que fez um empréstimo para o marido em 1879 no valor de três contos de réis; ou das mulheres que eram casadas “em regime de [completa ou total/RLM] separação de bens” a partir de 1898, muitas vezes assistidas pelo marido¹⁹. Chamou a atenção um caso publicado debatido no Tribunal de Justiça em 1912:

¹⁶ O marido realizou 38 hipotecas de 1894 a 1912, totalizando pouco mais de dois mil contos de réis.

¹⁷ Ver: FALCI, Miridan Britto Knox; MELO, Hildete Pereira de. Riqueza e emancipação: Eufrásia Teixeira Leite. Uma análise de gênero. *Estudos Históricos*, n. 29, p. 165-185, 2002.

¹⁸ A partir de 1879 passou-se a registrar a assistência do marido e, no caso de menores, dos pais. Verificamos pouco mais de uma centena de hipotecas de mulheres assistidas pelo marido, sendo que em alguns casos declarava-se com separação de bens. A assistência dos pais ocorreu em pouco mais de vinte casos. Uma discussão sobre os direitos das mulheres casadas foi analisada por Marques e Melo (op. cit.).

¹⁹ Verificamos mais de trinta casos nessa situação, inclusive ora o marido ora a esposa realizavam hipotecas em separado. Alguns desses casos eram menores assistidos pelos pais e outros provavelmente estrangeiros.

Um cavalheiro, casado com separação de bens, deu em hipoteca vários imóveis para garantia de uma obrigação de terceiro. Na escritura exibiu uma procuração da mulher, dando-lhe poderes amplos para hipotecar e alienar todos os bens do casal. A mulher procura, agora, anular essa hipoteca.[...] a procuração foi outorgada quando ela outorgante, ainda era menor e, para a outorga, não houve licença do juiz. [...] [O Tribunal] sustentou [...] que a procuração da mulher não dava poderes ao marido para hipotecar imóveis em garantia de terceiros. Dava-lhe poderes apenas para hipotecar em benefício do casal (*Estado de São Paulo* de 29 de setembro de 1912, p. 3).

Outro rol de credores foram os depositários, que mantinham haveres com relação à instituição bancária. Estes se referem a outro tipo de credor sem garantia real, como os hipotecários. De outro lado, o caso analisado foi da Caixa Econômica Federal, que se trata de uma instituição pública, assim recebendo a garantia do governo imperial e depois republicano para os seus depositantes. Destarte, ela recebeu maior confiança por parte da população e se manteve em operação durante todo o período em análise.

Ao analisarmos os novos depositantes da Caixa Econômica Federal de São Paulo entre os anos de 1895 e 1930, também notamos uma presença muito mais elevada de pessoas físicas, totalizando pelo menos 98% deles. Como entre os credores hipotecários, houve uma tendência de crescimento dos corpos coletivos entre os depositantes no período considerado, porém em percentuais muito menores do que entre os credores hipotecários. No Gráfico 2, a seguir, fornecemos a participação das mulheres entre os depositantes da Caixa. Verificamos uma participação muito mais elevada delas nos depósitos do que entre os credores hipotecários, atingindo já cerca de um terço no final do século XIX. De forma semelhante às hipotecas, a parcela delas também tendeu a crescer, porém alcançando mais de quatro décimos durante a guerra e anos posteriores, enquanto as credoras hipotecárias perfizeram apenas ao redor de 15%, como visto anteriormente. Isso demonstra uma maior penetração das mulheres entre os depositantes do que entre os credores. Os menores valores dos depósitos em relação a hipotecas facilitaram a presença feminina. A segurança dos depósitos também atraiu pessoas menos propensas ao risco, como pais e maridos depositando quantias às filhas e esposas, além das próprias mulheres.



Gráfico 2: Participação das depositantes nos depósitos da Caixa (em %).

Fonte: Anuários de São Paulo (vários anos), Relatórios de 1895²⁰, 1898²¹, 1899²² e 1900²³.

Obs.: Consideramos apenas as pessoas físicas neste cálculo.

Ao considerarmos essa evidência da Caixa paulista em comparação com a de outros Estados, não observamos grandes diferenças. Para o caso da baiana, conseguimos calcular uma presença feminina bastante elevada, mas declinante: 48,0% em 1915 e 42,3% em 1928²⁴. Na carioca,

²⁰ SÃO PAULO. REPARTIÇÃO DE ESTATÍSTICA. *Relatório do ano de 1895 apresentado em 30 de setembro de 1896 ao cidadão Dr. Antonio Dino da Costa Bueno Secretário dos Negócios do Interior do Estado de São Paulo pelo Dr. Antonio de Toledo Piza Diretor*. São Paulo: [s.n.], 1896. p. 154-155.

²¹ SÃO PAULO. REPARTIÇÃO DE ESTATÍSTICA. *Relatório do ano de 1898 apresentado em 20 de setembro de 1899 ao cidadão Dr. José Pereira de Queiroz Secretário de Estado dos Negócios do Interior pelo Dr. Antonio de Toledo Piza Diretor*. São Paulo: Tipografia do Diário Oficial, 1900. p. 584-586.

²² SÃO PAULO. REPARTIÇÃO DE ESTATÍSTICA. *Relatório do ano de 1899 apresentado em 12 de setembro de 1900 ao cidadão Dr. Bento Pereira Bueno Secretário de Estado dos Negócios do Interior pelo Dr. Antonio de Toledo Piza Diretor*. São Paulo: Tipografia do Diário Oficial, 1900. p. 599-601.

²³ SÃO PAULO. REPARTIÇÃO DE ESTATÍSTICA. *Relatório do ano de 1900 apresentado em 13 de janeiro de 1902 ao cidadão Dr. Bento Pereira Bueno Secretário de Estado dos Negócios do Interior e da Justiça pelo Dr. Antonio de Toledo Piza Diretor*. São Paulo: Tipografia do Diário Oficial, 1903. p. 686-688.

²⁴ Cf. BRASIL. Ministério da Fazenda. *Relatórios do Ministério da Fazenda*. Rio de Janeiro: Typographia/Imprensa Nacional, 1915. p. 286. Recuperado de: <<http://www.crl.edu/brazil/ministerial/fazenda>>; CAIXA ECONÔMICA DA BAHIA. *Relatório da Caixa Econômica Federal da Bahia referente ao ano de 1928 apresentado ao Sr. Ministro da Fazenda pelo Dr. Carlos Augusto Freire de Carvalho Presidente do Conselho Administrativo*. Bahia: Oficinas da Tipografia da Casa Catugy, 1929. p. 25.

a presença das mulheres também se mostrou crescente, inicialmente de 33,2% em 1895, mas chegou a 41,1% em 1928. Esses últimos valores aproximaram-se muito dos da paulista, corroborando a elevada presença feminina entre os novos depositantes nas principais agências da Caixa. No caso da carioca, houve a informação dos valores dos depósitos para alguns anos. Verificamos que em 1924 as mulheres perfizeram 40,6% dos depositantes e uma parcela um pouco maior dos novos valores depositados (43,9%)²⁵. No ano de 1928, a participação foi de 41,1% do número de novos depositantes e 38,5% dos valores depositados²⁶. Assim, a participação numérica e a participação em termos dos valores não difeririam significativamente, demonstrando que os valores depositados encontravam-se próximos da média.

Ainda foi possível com as informações de 1928 analisar, de forma mais aprofundada, o perfil dos depositantes da Caixa carioca. Em dados numéricos, mais da metade dos novos depositantes era solteira (59,3%) e quase um terço, casados (32,7%), restando ainda 7,5% de viúvos e apenas 0,4% de divorciados²⁷. Com relação aos valores, a participação dos solteiros diminuiu para 37,4%, apontando para depósitos médios menores do que os casados, que detinham 50,6% do total depositado. Os viúvos também mantinham uma participação relativamente maior dos valores (11,5%), enquanto os divorciados perfizeram 0,5%. Se dividirmos por sexo, verificamos que as mulheres eram a maioria entre os viúvos e divorciados (72,9% e 65,9%). Elas encontravam-se de modo semelhante representadas entre os solteiros e casados (38,3% e 39,2%), porém, em termos dos valores as participações foram um pouco menores: 30,4% e 33,5%. Assim, os valores médios dos depósitos das mulheres eram inferiores tanto para as solteiras como as casadas, mas não para as viúvas, apontando um ciclo de acumulação de ativos ao longo da vida das pessoas²⁸.

²⁵ Ver BRASIL. Ministério da Fazenda. *Relatórios do Ministério da Fazenda*. Rio de Janeiro: Typographia/Imprensa Nacional, 1925. p. 384.

²⁶ CAIXA ECONÔMICA DO RIO DE JANEIRO. *Relatório da Caixa Econômica do Rio de Janeiro relativo ao ano de 1928 apresentado ao Dr. Francisco Chaves de Oliveira Botelho Ministro da Fazenda pelo Dr. Solidonio A. Leite*. Rio de Janeiro: Papelaria Mendes, 1929. Anexo 1. Notamos, entre os novos depositantes da Caixa carioca em 1929, um maior equilíbrio no número de homens e mulheres entre os brasileiros do que entre os estrangeiros. Se, para os nacionais, eram 8.240 mulheres e 9.484 homens, para os do exterior os números foram 1.707 e 5.286, respectivamente (1930, anexo 1). Nesse ano, a participação feminina em termos de número chegou a 40,0% e em valor, a 39,0%.

²⁷ Utilizamos divorciados como consta no relatório da Caixa.

²⁸ Se as viúvas representavam quase três quartos das pessoas desse estado conjugal (72,9%), em termos de valores a participação foi até maior (74,9%).

Em muitos dos relatórios das Caixas foi possível verificar a participação dos menores. Eles constituíam parcela relevante dos depositantes, por intermédio de seus pais. No Gráfico 3 abaixo fornecemos a proporção dos menores entre os novos depositantes da Caixa paulista. A participação revelou um crescimento no início do século, porém uma redução na segunda metade da década de 1920. De toda forma, eles formaram um grupo importante de depositantes, em geral de quantias inferiores à média dos depósitos²⁹.

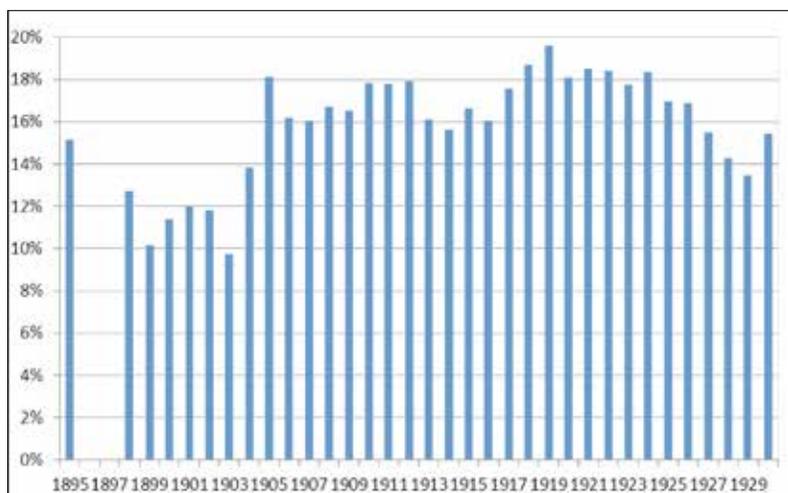


Gráfico 3: Participação dos menores nos depósitos da Caixa (em %).

Fonte: Anuários de São Paulo (vários anos), Relatórios de 1895³⁰, 1898³¹, 1899³² e 1900³³.

Outro conjunto importante de credores foram as pessoas jurídicas. Notamos a presença de sociedades desde o período da América portuguesa, como as famosas companhias de comércio. O código comercial de 1850 ampliou as possibilidades de formação de novas

²⁹ Com relação à Caixa carioca, a participação dos novos depositantes em 1924 foi de 40,3% em relação ao número e 25,5% em relação aos valores e 37,1% e 22,9%, respectivamente, em 1928 e, finalmente, 35,2% e 18,5% em 1929. Os menores de idade formavam um contingente expressivo dos depositantes das caixas, mas declinante nesse período.

³⁰ SÃO PAULO. REPARTIÇÃO DE ESTATÍSTICA. *Relatório do ano de 1895...* op. cit., p. 154-155.

³¹ SÃO PAULO. REPARTIÇÃO DE ESTATÍSTICA. *Relatório do ano de 1898...* op. cit., p. 584-586.

³² SÃO PAULO. REPARTIÇÃO DE ESTATÍSTICA. *Relatório do ano de 1899...* op. cit., p. 599-601.

³³ SÃO PAULO. REPARTIÇÃO DE ESTATÍSTICA. *Relatório do ano de 1900...* op. cit., p. 686-688.

pessoas jurídicas, que posteriormente foram ainda mais facilitadas, como salientamos anteriormente. As sociedades assumiram uma participação entre os credores bastante destacada no fornecimento do crédito hipotecário, tanto em número e, principalmente, em termos dos valores reais, conforme o Gráfico 4³⁴. Os picos de participação em termos dos montantes de empréstimos decorreram de algumas transações bancárias em montantes extraordinários, especialmente dos estrangeiros, gerando maiores oscilações dos valores³⁵.

Já observamos nos primeiros anos em estudo um número significativo de transações hipotecárias de companhias, principalmente de bancos e negociantes³⁶. Ao final da década de 1870 houve uma retração, não ocorrendo registro em alguns anos. A recuperação ocorreu a partir de 1883 por meio de bancos de crédito real, atingindo um pico durante a expansão do Encilhamento³⁷. A crise posterior diminuiu o número de hipotecas, porém ainda se realizaram em volume superior à década de 1880. Os anos anteriores à Primeira Grande Guerra foram de expansão econômica e elevaram as transações das companhias, principalmente as caixas de pensões e associações beneficentes³⁸. A guerra produziu uma retração das transações, porém houve uma recuperação depois de seu final, decorrente principalmente dos bancos³⁹. Se compararmos com as informações para o início de 1929, verificamos que a tendência de crescimento da participação de companhias continuou, atingindo 14,0% do número total de hipotecas e 45,0% do valor⁴⁰.

³⁴ A grande maioria das companhias foram bancos, caixas de pensões e associações, sociedades anônimas e de negociantes. Nessa época, houve uma redução da importância relativa das Santas Casas e irmandades religiosas na oferta de crédito (ver RUSSELL-WOOD, op. cit.).

³⁵ Realizaram-se cinco transações extraordinárias por meio de bancos, que superaram dez mil contos de réis. Elas foram as seguintes: uma do Banco da República do Brasil (1893), uma do Dresdner Bank e o Banque de Paris et des Pays-Bas (1905), uma do National Trust Company Limited (1911), uma do The British Bank of South America Limited (1892) e uma conjunta dos dois últimos (1911).

³⁶ Os bancos perfizeram 46,4% das hipotecas de pessoa jurídica no período de 1865 a 1880, e os negociantes, 32,1%.

³⁷ Entre 1889 e 1893, os bancos elevaram seus empréstimos hipotecários, chegando a 74,4% do total das pessoas jurídicas. Esse período é característico da expansão monetária e financeira do Encilhamento.

³⁸ Essas associações realizaram 46,6% das hipotecas de pessoa jurídica entre 1908 e 1914, enquanto os bancos efetuaram 25,8%, e as companhias, 18,5%.

³⁹ De 1918 a 1920, os bancos representaram 46,5% das transações de pessoas jurídicas, e as instituições de assistência social, 28,4%. Nos primeiros quatro meses de 1929, a proporção dos bancos cresceu para 84,9% dos empréstimos das companhias.

⁴⁰ Essas informações referem-se aos quatro primeiros meses de 1929.

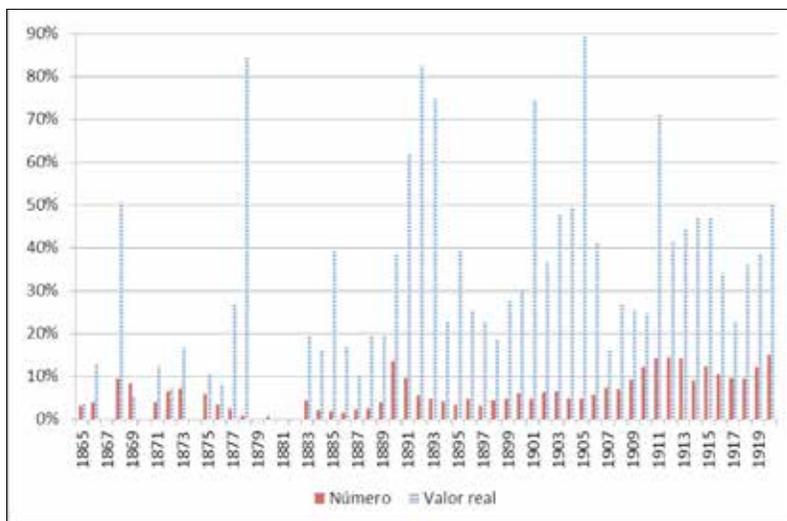


Gráfico 4: Participação das companhias nas hipotecas (em %).

Fonte: Livros de inscrição hipotecária número 2 do 1º Cartório de São Paulo de 1865 a 1920, APESP.

As hipotecas nos fornecem uma informação importante, que é a moradia dos emprestadores. Ao que tudo indica, os credores estrangeiros mostraram-se relevantes para o desenvolvimento nos dois primeiros séculos da história brasileira, posteriormente, a sua importância nos pareceu se reduzir. No nosso caso, verificamos, considerando tanto pessoa física como jurídica, tão somente duas dúzias de hipotecas de residentes no estrangeiro durante o Império, apesar de uma ou outra transação extraordinária, conforme o Gráfico 5⁴¹. Na República, as transações hipotecárias tornaram-se regulares e crescentes até a Primeira Grande Guerra, principalmente por meio da atuação de capitalistas e bancos do exterior⁴². Esses últimos realizaram também negociações muito expressivas em termos dos valores. Apesar dos credores estrangeiros representarem apenas 3,4% do número total delas, eles perfizeram quase um terço dos valores reais negociados nas hipotecas (32,7%).

⁴¹ Particularmente o empréstimo de 1878 do Deutsche Brasilianische Bank para a companhia Sorocabana. Havia um caso de uma mulher que ora residia no Brasil numa hipoteca, ora na Europa em outra. Como ocorria grande trânsito de pessoas ao exterior nessa época, muitas delas alternaram sua moradia. No caso dos bancos, procuramos utilizar a sede como referência, embora houvesse agência em São Paulo.

⁴² Os capitalistas realizaram 35,5% das hipotecas de estrangeiros, e os bancos, 39,9% no período republicano, existindo ainda 17,0% de proprietários. Nos primeiros meses de 1929, a proporção do número de hipotecas de estrangeiros reduziu-se para 4,3%, mas a dos valores se manteve relativamente próximo ao do início da década (14,5%).

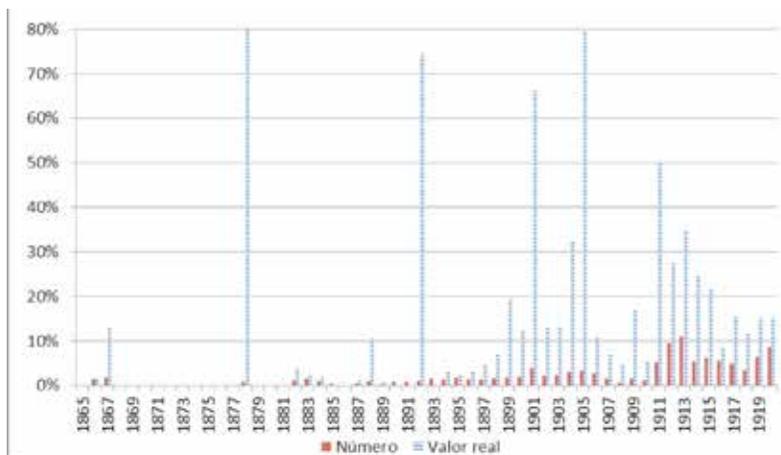


Gráfico 5: Participação dos estrangeiros nas hipotecas (em %).

Fonte: Livros de inscrição hipotecária número 2 do 1º Cartório de São Paulo de 1865 a 1920, APESP.

Dos credores nacionais, como esperado, a maior parte residiu na cidade de São Paulo, totalizando quase nove décimos do número de hipotecas (89,4%) e pouco mais da metade dos valores reais (54,3%). De forma geral, essas transações foram em valores menores do que as demais, principalmente as estrangeiras. O interior de São Paulo revelou-se a segunda região mais importante de moradia dos credores em termos do número de hipotecas (6,4%). As demais províncias ou estados foram em pequeno número (0,8%), mas perfizeram 6,5% dos valores reais, enquanto o interior paulista respondeu por 6,4%⁴³. Assim, a distância do credor da cidade de São Paulo pareceu encarecer o custo da transação, viabilizando relativamente mais apenas os valores maiores.

Entre os novos depositantes da Caixa Econômica, verificamos uma presença muito mais expressiva de estrangeiros, lembrando que a quase totalidade era de pessoas físicas. Eles chegaram a representar pouco mais da metade ao final do século XIX e início do século XX, conforme o Gráfico 6 abaixo. Ao contrário dos credores hipotecários, a tendência relevou-se decrescente ao longo do período em questão, especialmente depois da Primeira Grande Guerra. Provavelmente, a ascensão socioeconômica dos imigrantes estrangeiros conduziu-os a buscar novas aplicações dos seus recursos, direcionando mais para as hipotecas do que os depósitos nas Caixas. Assim, a Caixa atraiu os estrangeiros que detinham menores posses.

⁴³ Tal resultado decorreu da grande presença de sedes de bancos importantes no Rio de Janeiro, como o Banco da República do Brasil e o Banco do Brasil.

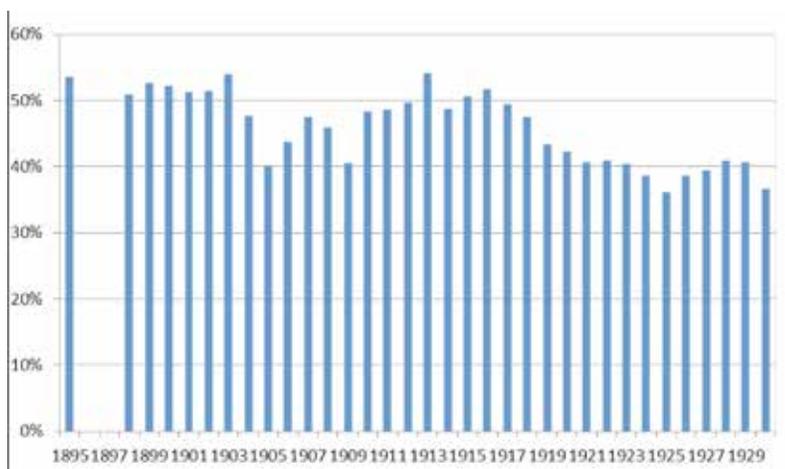


Gráfico 6: Participação dos estrangeiros nos depósitos da Caixa (em %).

Fonte: Anuários de São Paulo (vários anos), Relatórios de 1895⁴⁴, 1898⁴⁵, 1899⁴⁶ e 1900⁴⁷.

Na Caixa carioca, a participação dos estrangeiros mostrou-se mais reduzida, pois o movimento imigratório foi proporcionalmente menor naquela cidade. Em 1924, a participação deles atingiu 27,1% do número de novos depositantes e 37,4% dos valores, salientando montantes médios maiores para essas pessoas. Em 1928, a proporção do número de depositantes reduziu um pouco para 26,7%, mas em termos de valores cresceu para 39,5%. Ao que tudo indica, os estrangeiros detinham valores médios maiores do que os nacionais.

Credores hipotecários e as condições dos empréstimos

A grande diversidade de credores também pode ser observada por meio das condições dos empréstimos⁴⁸. A Tabela 1 fornece o número de hipotecas, valor total, prazo e juro médio dos empréstimos

⁴⁴ SÃO PAULO. REPARTIÇÃO DE ESTATÍSTICA. *Relatório do ano de 1895...* op. cit., p. 154-155.

⁴⁵ SÃO PAULO. REPARTIÇÃO DE ESTATÍSTICA. *Relatório do ano de 1898...* op. cit., p. 584-586.

⁴⁶ SÃO PAULO. REPARTIÇÃO DE ESTATÍSTICA. *Relatório do ano de 1899...* op. cit., p. 599-601.

⁴⁷ SÃO PAULO. REPARTIÇÃO DE ESTATÍSTICA. *Relatório do ano de 1900...* op. cit., p. 686-688.

⁴⁸ Havia também uma desigualdade na distribuição dos valores, pois o valor médio das hipotecas foi de pouco mais de vinte contos, enquanto que a moda foi de dois contos.

segundo a profissão declarada pelos credores. Embora mais da metade dos credores fosse proprietário (55,3%) e realizasse quase um quinto dos valores hipotecários (19,3%), tal informação nos auxilia muito pouco em entender suas ocupações. Ademais, poucas pessoas jurídicas e estrangeiras foram, relativamente, classificadas como proprietárias. Além deles, os capitalistas efetuaram quase um quarto das hipotecas (24,8%), porém compreenderam apenas cerca de um sexto dos valores (17,3%). Por fim, os negociantes transacionaram 6,5% do número e 6,3% do valor hipotecado na cidade no período.

Os bancos realizaram apenas 2,6% das hipotecas, porém em termos de valores superaram todos os demais, alcançando quase quatro décimos (39,7%). Como podemos observar na Tabela 1, a taxa de juro média dos bancos revelou-se inferior à da totalidade das hipotecas e o prazo médio maior. Os bancos estrangeiros responderam por pouco mais da metade dos empréstimos de instituições financeiras, tanto em número como, principalmente, em valor (51,1% e 72,2%, respectivamente). Isto demonstra a importância no setor bancário das empresas do exterior, apesar de os estrangeiros não serem prevalentes nos valores, como vimos na seção anterior. Por outro lado, existia uma distinção muito grande do valor médio entre as instituições nacionais e estrangeiras, sendo para as primeiras de 177,5 contos de réis e para as segundas, 442,6, ou seja, mais do que o dobro. Contudo, o prazo e juro médio apresentaram resultados mais assemelhados, pois chegaram a 70,6 meses e 8,8% ao ano para as nacionais, e 60,9 e 9,2% para as estrangeiras⁴⁹.

Tabela 1: Condições dos empréstimos segundo tipo de credor

Profissão	Número	Valor Total (em contos de réis)	Valor médio	Prazo médio (em meses)	Juro médio (em % ao ano)
Advogado	772	10.756	14	27,85	11,86
Artista / Oficial	216	681	3	21,60	12,16
Banco	1.220	380.528	312	65,58	8,99
Caixa Pensão/ Associa.	1.145	22.307	19	40,61	10,86
Capitalista	11.531	165.562	14	28,71	12,18
Sociedade Anônima	506	20.529	41	82,59	10,02
Debenturistas	34	79.958	2.352	216,33	7,97

⁴⁹ Devemos salientar que parte desses empréstimos de instituições bancárias do exterior ocorreu em moeda estrangeira, o que pode interferir nas condições e valores dos empréstimos.

Profissão	Número	Valor Total (em contos de réis)	Valor médio	Prazo médio (em meses)	Juro médio (em % ao ano)
Empregado	130	761	6	24,83	12,58
Fazendeiro	252	3.335	13	25,48	11,26
Funcionário Público	244	4.445	18	25,61	11,74
Industrial	259	4.723	18	32,28	11,69
Lavrador	307	4.401	14	23,85	12,03
Negociante	3.017	59.915	20	24,39	11,97
Olaria	142	1.796	13	45,08	11,14
Outros	74	542	7	28,01	11,06
Profissional liberal	689	9.050	13	29,15	11,54
Proprietário	25.676	184.824	7	27,83	12,28
Serviços	171	1.226	7	26,67	12,17
Serviços Públicos	30	786	26	23,50	4,96
Setor Público	19	1.612	85	69,00	4,20
Total	46.434	957.736	21	29,80	12,04

Fonte: Livros de inscrição hipotecária número 2 do 1º Cartório de São Paulo de 1865 a 1920, APESP.

Obs.: Valores reais em contos de réis de 1913.

Alguns capitalistas realizaram mais hipotecas do que a maior parte dos bancos. Se quatro capitalistas realizaram mais de duzentas hipotecas⁵⁰, apenas o Credit Foncier du Brésil et de l'Amérique du Sud transacionou um número maior que eles: 351 compreendendo 19.703 contos de réis⁵¹. Provavelmente a clientela dos capitalistas diferiu

⁵⁰ Os capitalistas mais atuantes em termos de número de hipotecas realizadas foram: Capitão Chrispiniano Augusto Ferreira Lopes – 207 hipotecas e 3.067 contos de réis de 1889 a 1915 (faleceu em 1917 e há mais uma do espólio em 1918); Manoel Francisco da Silveira – 250 e 623 contos de 1866 a 1906; Mathias Schreiber – 207 e 598 contos de 1873 a 1905; e Dr. Vicente Ferreira da Silva – 246 e 624 contos de 1881 a 1915. Apesar de não efetuar duas centenas de transações, Antonio Martins de Miranda realizou 173 hipotecas e 1.549 contos em empréstimos entre 1884 e 1918. Adicionalmente, ele realizou hipotecas para os seus filhos, muitas vezes menores. Eles perfizeram 35 hipotecas entre 1910 e 1911, totalizando 217 contos de réis.

⁵¹ Esse banco foi criado em Paris em 1907 e se tornou o mais importante estabelecimento bancário francês no Brasil (cf. MAURO, Frédéric. As empresas francesas e o financiamento da industrialização do Brasil. *Revista de Economia Política*, v. 19, n. 3 (75), p. 82-91, jul./set. 1999). p. 87). Segundo anúncio publicado no *Correio da Manhã* do Rio de Janeiro, o banco “faz empréstimos em papel moeda sob primeira hipoteca a juros módicos e prazos de até cinco anos, e nas mesmas condições faz empréstimos em ouro, amortizáveis em prestações semestrais e por prazo de dez a trinta anos. Além disso, aos proprietários de terrenos que queiram construir, abre créditos até 50% do valor do imóvel a construir, compreendendo o terreno, ficando esses créditos, concluída a construção, transformados em empréstimos hipotecários amortizáveis a longos prazos. Empréstimo igualmente dinheiro

significativamente da dos bancos, pois os juros foram muito superiores, e o prazo médio, menos da metade das instituições bancárias. Uma forte evidência da segmentação do mercado foi o valor médio dos empréstimos, que também diferiu expressivamente entre capitalistas e bancos⁵².

Podemos avaliar as instituições bancárias mais atuantes no período de 1865 a 1920. O francês *Credit Foncier* realizou empréstimos de 1910 a 1920, chegando a realizar quase uma centena de hipotecas em um único ano: 1912. A Primeira Grande Guerra reduziu as operações do banco, porém em 1920 já havia efetuado 76 hipotecas. Outros bancos apresentaram um volume de hipotecas muito menor no período anterior, como o Banco de Crédito Real de São Paulo, que operou de 1883 a 1899 com 102 transações e valores de 13.359 contos, e o Banco União de São Paulo, que realizou 113 hipotecas de 1890 a 1900, totalizando 12.766 contos. Por fim, o *London and Brazilian Bank* transacionou 61 vezes num período mais amplo, de 1895 a 1919, somando uma quantia em empréstimos hipotecários na cidade de São Paulo de 11.206 contos de réis⁵³.

Além dos bancos, havia outras instituições e instrumentos utilizados no fornecimento de crédito. As debêntures compreenderam financiamentos bastante distintos dos demais, pois não havia um único credor, mas a oferta do papel a possíveis interessados e a subscrição não ocorria de forma imediata, em geral por intermédio de um corretor oficial da praça. Os compradores deveriam ser principalmente moradores da cidade, não se registrando lançamento no exterior desses títulos. As 34 hipotecas que garantiam as debêntures ofereceram quase um décimo dos valores transacionados (8,4%). Elas foram realizadas entre 1899 e 1920, mas 23 apenas nos anos de 1910 a 1913 e somente 1 durante a Primeira Grande Guerra e 1 depois da guerra. O prazo médio mostrou-se muito superior ao de todos os demais credores, atingindo pouco mais de 18 anos. A taxa de juros média não foi a menor apenas em comparação com a das companhias de serviços públicos e a do setor público. Por outro lado, os devedores desses recursos elevados por hipoteca consistiram em empresas de serviços públicos – companhia de água, luz, transporte e telefone – indústrias – juta, refinadores, cama, chapéus, calçados, tecidos, gráfica, jornais e chocolate – e uma companhia de esporte e outra incorporadora

sobre apólices federais, estaduais e municipais, assim como sobre conta processadas no Tesouro Nacional^o. (*Correio da Manhã*, p. 6, 18 nov. 1911.) Ver também o anúncio em São Paulo na figura 1 do Apêndice.

⁵² Os capitalistas emprestaram, em média, 14 contos, e os bancos 312 contos, como consta da Tabela 1.

⁵³ Esse banco foi criado em 1862, mantendo filiais em São Paulo, Santos e Campinas ao final do século XIX.

– a City⁵⁴. As garantias abarcaram as maquinarias, fábricas, terrenos, instalações, estações, usina etc.

As caixas de pensão e associações também realizaram um conjunto expressivo de hipotecas como credoras (1.145), compreendendo várias instituições beneficentes e artísticas. Os valores médios dos financiamentos foram muito menores do que os dos bancos, como pode ser visto na Tabela 1. Todavia, uma instituição destacou-se, compreendendo um grande número de hipotecas: A Previdência Caixa Paulista de Pensões Vitalícias⁵⁵. Ela efetuou 357 hipotecas de 1906 a 1920, abarcando 8.771 contos de réis em hipotecas. Assim, A Previdência foi a maior instituição não bancária em termos de número e valores de hipotecas. As condições dos empréstimos mostraram-se favoráveis, atingindo o prazo médio de 48,3 meses e juros médio de 10,2%. Os anos mais atuantes foram os de 1911 e 1912, reduzindo posteriormente seus financiamentos⁵⁶.

Ainda entre as pessoas jurídicas verificamos a presença de companhias de crédito mútuo predial e construtoras operantes nas duas primeiras décadas do século XX. Essas companhias realizaram mais de quinhentas hipotecas, emprestando um valor médio de aproximadamente o dobro da totalidade das transações. As companhias mais atuantes foram: Companhia Cooperativa Construtora e de Crédito Popular S.A. (realizou 68 hipotecas, totalizando 1.016 contos), Companhia Iniciadora Predial S.A. (191 hipotecas e 4.820 contos), União Mútua, Companhia Construtora e de Crédito Popular S.A. (48 hipotecas e 1.079 contos)⁵⁷. Essas empresas

⁵⁴ A City of São Paulo Improvements and Frechold Land Company Limited (S.A.) emitiu obrigações no exterior, antes da hipoteca de 1912.

⁵⁵ Essa empresa previdenciária com sede em São Paulo foi autorizada a funcionar pelo Decreto 6.917 de 9 de abril de 1908, mas já operava no ano anterior. Em seu estatuto anexo ao decreto, a sociedade declarava seu objeto social como “proporcionar pensões vitalícias ao alcance de todas as fortunas.” No balanço de 31 de dezembro de 1910, verificamos que o seu capital foi formado por 6.750 ações de 200\$000, totalizando 1.350 contos de réis, que representou 55,3% do passivo da empresa (cf. *Estado de São Paulo* de 16 de fevereiro de 1911, p. 8). Uma reportagem do jornal *Estado de São Paulo* confrontou os estatutos da Previdência com outra caixa (Mútua de Pensões Vitalícias) e relatava que a primeira era mais arriscada (cf. *Estado de São Paulo* de 21 de outubro de 1906, p. 3). Na propaganda da Previdência de 1914, a empresa informava possuir agências em todo o Brasil e 87.566 sócios inscritos em sete anos (cf. *Estado de São Paulo* de 15 de março de 1914, p. 10). Ver anúncio da Previdência na figura 2 do Apêndice. A Caixa Mútua realizou 322 hipotecas no valor 3.523 contos entre 1904 e 1919, enquanto a Economisadora Paulista, Caixa Internacional de Pensões Vitalícias efetuou 86 hipotecas de 1908 a 1920, totalizando 4.533 contos.

⁵⁶ Em 1916, a Previdência passou a pagar valores de pensões menores do que os prometidos, conforme reportagem assinada pelos mutuários (cf. *Estado de São Paulo* de 17 de outubro de 1916, p. 9). Tal problema ocorreu com outras caixas nessa época.

⁵⁷ A primeira foi criada em 1906 e vendia cupons cooperativos que davam direito a sorteios de casa e terreno no valor de 10 contos, depois transformados em apólices populares (cf. *Estado de São Paulo* de 29 de julho de 1909, p. 10). A segunda subscreveu as ações em 1908 e detinha entre seus diretores o engenheiro F. P. Ramos de Azevedo (cf. *Estado de São Paulo* de

facilitavam a construção, parcelando o crédito a prazos maiores do que os bancos, porém a juros mais elevados (82,6 meses e 10,0% ao ano).

Deste modo, notamos nos financiamentos hipotecários um conjunto muito amplo de credores, desde particulares com diferentes ocupações a companhias, como bancos, associações e sociedades anônimas. A diversidade de credores refletiu nas condições dos empréstimos. Além dos debenturistas, os financiamentos a prazos maiores e juros menores ocorreram por meio dos bancos e sociedades anônimas, principalmente estrangeiras.

Imposto sobre capitalistas

Os capitalistas foram um conjunto de credores muito atuantes, não apenas na capital paulista, como em outras regiões, especialmente no século XIX e início do XX. Podemos aprofundar a análise desses personagens por meio do lançamento do Imposto sobre capitalistas do estado de São Paulo, incidindo sobre o capital particular empregado em empréstimos.

Esse imposto derivou de outro existente no Império⁵⁸. Fernanda Sabarim analisou a arrecadação entre os capitalistas de Campinas de 1873 a 1884. Ela verificou a presença de 53 capitalistas, totalizando um pagamento de 27 contos. Como a alíquota era de 0,2% sobre a base tributada, o capital emprestado deveria chegar a 13.544 contos nesses anos⁵⁹. Desses, 8 eram mulheres e 1 a agência do Banco Mercantil de Santos. Uma dessas foi Umbelina de Morais Bueno, a segunda mais importante em termos de valores nessa época. Assim, os capitalistas mostravam-se bastante ativos nos financiamentos nesse momento em Campinas.

17 de julho de 1908, p. 6). Segundo propaganda da época, a Companhia Iniciadora Predial encarregava-se de construções por empreitada “em terrenos de mutuários amortizáveis por prestações mensais de acordo com as suas tabelas e com garantia hipotecária do prédio e terreno” (cf. *Estado de São Paulo* de 18 de novembro de 1908, p. 6, ver também o anúncio na figura 3 do Apêndice). Em seu balanço de 31 de dezembro de 1914, o seu capital consistiu em 3.000 contos, perfazendo 24,4% do passivo (cf. *Estado de São Paulo* de 19 de março de 1915, p. 8). Em 1914, a União Mútua declarou-se: “*tem por fim construir prédios para serem pagos a largo prazo em prestações mensais mais ou menos correspondentes a um aluguel. As construções da ‘A União Mútua’, atualmente se elevam a importância de quase três mil contos de réis e estão situadas nas principais ruas de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte.*” (cf. *Estado de São Paulo* de 15 de março de 1914, p. 10). A empresa emitia apólices prediais para se financiar, ver anúncio na figura 4 do Apêndice.

⁵⁸ O chamado imposto sobre capitalistas incidia sobre as “operações de crédito e câmbio ou corretagem ou derem dinheiro a prêmio” (Lei provincial no 59 de 25 de abril de 1884). Havia faixas de valores do imposto de acordo com o capital emprestado e também pagavam bancos, associações bancárias, agências e caixa filial.

⁵⁹ SABARIM, Fernanda. *Capitalistas em Campinas: 1873-1884*. 2010. Trabalho de Conclusão de Curso (Economia)–IE, Unicamp, Campinas, 2010. p. 27.

No caso da cidade de São Paulo, o lançamento publicado pelo coletor em 1880 mencionou a existência de 16 capitalistas, totalizando 7,86 contos (cf. *A Província de São Paulo* de 26 de setembro de 1880, p. 3). Os maiores capitalistas em termos de valores foram a baronesa de Itapetinga, Martinho Prado Júnior e conde de Três Rios, que pagaram 1,2 contos de réis. A Caixa Filial do Banco do Brasil pagou apenas 960 mil réis. Como em Campinas, o pagamento dos bancos mostrou-se muito inferior aos dos capitalistas, apontando para um menor montante emprestado.

A forma de arrecadação do imposto modificou-se com a República, principalmente em face da crise do Encilhamento e do café ao final do XIX e o crescimento das atividades urbanas. Desse modo, buscava-se ampliar a base de arrecadação do Estado, reformulando antigos impostos e criando novos⁶⁰. Em 1904, um novo decreto alterou novamente a forma de coleta dos impostos, tributando em 0,5% o capital particular empregado em empréstimos⁶¹. Essa nova reforma da legislação tributária abrangeu vários impostos sobre a renda e capital. A base do imposto sobre capital particular empregado em empréstimos ampliou-se significativamente, compreendendo as pessoas e algumas instituições, mas gerando também reclamações sobre os tributos⁶². Apesar de destinado principalmente a pessoas físicas, a incidência desse imposto compreendeu, pelo menos inicialmente, algumas companhias e sociedades, até mesmo bancos⁶³.

⁶⁰ Ver: NOZOE, Nelson Hideki. *São Paulo: economia cafeeira e urbanização – estudo da estrutura tributária e das atividades econômicas na capital paulista (1889-1930)*. São Paulo: IPE, 1984.

⁶¹ Decreto Estadual 1.251 de 12 de novembro de 1904. No caso do imposto sobre o capital particular empregado em empréstimos, a base para o cômputo do imposto era “a declaração, feita pelo contribuinte, quanto ao capital que tiver de empregar em empréstimos, no correr do ano, ou a lotação feita pelo exator, fundada na média das transações do ano anterior, em vista das informações obtidas da Câmara Sindical dos Corretores, dos tabeliães, dos cartórios do Registro de Hipotecas, da Repartição de Estatística do Estado, de pessoas abonadas ou de quaisquer outros elementos indicativos da realização dos referidos empréstimos, quer sejam hipotecários, pignoratícios, ou a descoberto, quer sejam em ouro ou em papel” (SAUER, Arthur. *Almanak administrativo, mercantil e industrial do Rio de Janeiro e indicador para 1905*. Rio de Janeiro: Companhia Typographica do Brazil, 1905. p. 2162). Nelson Nozoe afirmou que “a tentativa de 1904, que consubstanciou a primeira grande reforma, visava gravar basicamente o capital e a renda, obteve resultados mínimos, tão pouco compensatórios que nem pagavam as despesas do recolhimento” (NOZOE, Nelson Hideki, op. cit., p. 151).

⁶² A proliferação de novos impostos nessa época gerou reclamações nos jornais, como comenta Renato Perissinotto (*Estado e capital cafeeiro em São Paulo (1889-1930)*). São Paulo: Annablume: Fapesp, 2000. p. 49-50). Embora já no Império os jornais tenham noticiado também críticas aos impostos.

⁶³ As operações bancárias não eram tributadas por esse imposto, como o próprio decreto declara: “a) O capital particular depositado em conta corrente nas caixas econômicas ou quaisquer institutos de crédito; b) Os fornecimentos de dinheiros feitos por quaisquer casas de comércio, já tributadas, a seus comitentes; c) Os títulos negociados nos bancos;

Assim, o conceito de capitalista por nós utilizado para as hipotecas referente apenas a pessoas físicas mostrou-se distinto ao aplicado nesse tributo, que incorporou algumas instituições, como veremos adiante. Devemos ter cuidado ao realizarmos comparações dos capitalistas baseados nessas duas informações que apresentam alguma distinção.

No primeiro lançamento de 1905, foram listadas pouco mais de mil pessoas físicas e jurídicas para o pagamento do imposto, totalizando um potencial de arrecadação de 382 contos de réis, conforme Tabela 2. As sociedades somaram 122 casos, perfazendo 11,3% do total de pagantes e metade dos valores lançados (50,1%). Essa elevada participação nos valores decorre da presença de 10 bancos, somando 62 contos de réis, e 2 companhias exportadoras (Prado, Chaves & Cia e Zerrenner, Bullow & Cia), totalizando 68 contos. Posteriormente, a grande maioria dessas companhias não foi listada nos lançamentos de 1908 e 1910. Ao que tudo indica, deixaram de pagar esse imposto. Por fim, as mulheres representaram 12,2% das pessoas físicas nesse ano.

Tabela 2: Lançamento do imposto sobre capitalistas (1905, 1908 e 1910)

Indicador	1905	1908	1910
Número	1.079	2.254	3.016
Pessoas Jurídicas	122	112	143
Pessoas Físicas	957	2.142	2.873
% Sociedades/Total	11,3%	5,0%	4,7%
% Mulheres/Pessoas físicas	12,2%	14,3%	16,4%
Valor Total (em contos)	381,8	261,7	317,8
Valor Médio (em mil réis)	353,9	116,2	105,4
Coefficiente de Variação	5,6	3,4	3,1
Índice de Gini	0,867	0,774	
% Capitalistas/População	0,5%	0,8%	

Fonte: Jornais *Estado de São Paulo* e *Correio Paulistano*, vários anos.

Apesar do crescimento elevado do número de pessoas físicas, que mais do que dobrou de 1905 para 1908, o valor total cobrado reduziu-se a 261,7 contos de réis, por conta em grande parte da não listagem de qualquer instituição bancária ou exportadora⁶⁴. A proporção de

d) Os títulos representativos de vendas a prazo, de mercadoria ou propriedade;” (cf. artigo 12, Decreto 1.251 de 12 de novembro de 1904). Todavia, no primeiro lançamento de 1905 vários bancos foram chamados a pagar o imposto; posteriormente, a maior parte deles não foi listada novamente.

⁶⁴ Nesse ano, lançaram os futuros debenturistas no valor de 10 contos de réis, infelizmente não informaram qual a companhia. No ano seguinte, houve mais três casos de debêntures de companhias diversas, porém em valores de até 1,5 contos de réis.

capitalistas na população estimada para a capital paulista aumentou de 0,5% em 1905 para 0,8% em 1908. De outro lado, a participação feminina cresceu para 14,3% das pessoas físicas.

No lançamento de 1910 referente ao exercício do ano anterior, verificamos a presença de pouco mais de três mil contribuintes, que foram tributados em 318 contos de réis. Deste total, as sociedades perfizeram 143 empresas, representando apenas 4,7% e 13,5% dos valores⁶⁵. Assim, a quase totalidade referiu-se a pessoas físicas, as mulheres somaram 470 pessoas, alcançando 16,4%. Quando consideramos os valores pagos, verificamos que a média de homens e mulheres foram relativamente próximos – 95\$153 e 98\$666, respectivamente. Apesar de um número menor de transações, as sociedades pagavam valores médios muito superiores: 297\$177. Entretanto, o valor total das companhias mostrou-se inferior aos das mulheres, somando apenas 42,5 contos de réis, e elas, 46,4. Os homens controlavam 71,1% do total do capital particular empregado em empréstimos na capital paulista⁶⁶. Se compararmos com os resultados das hipotecas realizadas em 1909, o perfil dos capitalistas revelou uma maior participação relativa das pessoas físicas nos valores⁶⁷.

Podemos avaliar a recorrência dos empréstimos entre as pessoas físicas e jurídicas. Dos 1.079 capitalistas de 1905, 654 permaneceram no lançamento de 1908 (60,6%). Para as companhias, a permanência foi de 36,0% nesse primeiro período. Entre 1908 e 1910, notamos uma continuidade elevada das pessoas na função de capitalistas. Dos 2.253 contribuintes do primeiro ano, 1.751 mantinham-se na atividade realizando empréstimos (77,8%). Nesses anos, as sociedades apresentaram uma recorrência muito semelhante à das pessoas físicas (77,5%), pois no período anterior houve a saída de bancos e casas exportadoras, o que não ocorreu no segundo. Tal evidência demonstra uma especialização e permanência na função nessa época.

Podemos ainda analisar a distribuição do capital entre os credores. Apesar de uma moda bastante reduzida de pagamento do imposto de 10\$000 réis em todos os anos, a média atingiu valores muito superiores, como apresentado na Tabela 2, salientando a assimetria da distribuição. Podemos calcular indicadores da desigualdade. O índice de Gini

⁶⁵ O maior valor tributado foi da companhia A Previdência Caixa Paulista de Pensões, atingindo 8,59 contos de réis.

⁶⁶ Se desconsiderarmos as companhias, o percentual elevou-se a 83,1% do total das pessoas físicas.

⁶⁷ Em 1909, as sociedades nas hipotecas perfizeram 9,1% dos credores e 25,5% dos valores transacionados.

computado chegou a 0,867 no primeiro ano, em função da presença maior de bancos e casas exportadoras. Porém, nos dois anos seguintes, os índices alcançaram montantes um pouco menores: 0,774 e 0,769, respectivamente. De toda a forma, os capitais emprestados concentraram-se fortemente naquela época. Assim, verificamos uma concentração financeira muito elevada naquele momento.

Dos cinco principais capitalistas mais atuantes nas hipotecas, quatro foram lançados para pagar o imposto a partir de 1905⁶⁸. No recolhimento dos anos de 1905, 1908 e 1910, o capitão Chrispiniano Augusto Ferreira Lopes foi tributado em 360\$000 réis, 1:933\$500 e 2:790\$065, respectivamente⁶⁹. Mathias Schreiber faleceu em 1905 (cf. *Estado de São Paulo* de 12 de setembro de 1905, p. 3), porém se lançou o imposto de 351\$000 nesse ano (cf. *Correio Paulistano* de 2 de abril de 1905, p. 5) e posteriormente sua viúva continuou na atividade, sendo tributada em 454\$500 em 1908 e 628\$000 em 1910⁷⁰. Vicente Ferreira da Silva foi tributado em 650\$000 réis para 1905, 678\$265 para 1908 e 768\$265 réis para 1910⁷¹. Por fim, Antonio Martins de Miranda foi tributado em 1:548\$727 réis em 1907 (cf. *Estado de São Paulo* de 22 de fevereiro de 1907, p. 5) e em 1:780\$295 réis em 1910 (cf. *Diário Oficial de São Paulo* de 18 de fevereiro de 1910, p. 536). Tal resultado também ocorreu para as mulheres que realizaram mais hipotecas: Fabrícia Aurélia da Piedade Cruz e Amélia Benvinda de Almeida. A primeira foi tributada em 251\$500 em 1908 e 564\$000 em 1910, e a segunda, em 242\$000 e 236\$500, respectivamente⁷². A recorrência nos pagamentos ao longo dos anos salientou a regularidade dos empréstimos, em parte realizada por meio de hipotecas, como visto antes.

Se compararmos os valores dos empréstimos que foram tributados em 1910 com os das hipotecas de 1909, podemos ter uma ideia da participação

⁶⁸ Manoel Francisco da Silveira faleceu em 1907 (cf. *Correio Paulistano* de 15 de fevereiro de 1907, p. 5), mas não se lançou imposto dele em 1905, pois não realizou hipoteca no ano anterior.

⁶⁹ Cf. *Correio Paulistano* de 29 de março de 1905, p. 3; de 17 de março de 1908, p. 5 e de 8 de março de 1910, p. 6. Deduzimos que ele se mudou de Alfenas (Minas Gerais) para São Paulo, pois em 1884 e em 1889 foi registrado como eleitor na primeira cidade pelo *Almanak Sul Mineiro* e pelo jornal *A Província de Minas* (cf. VEIGA, Bernardo Saturnino da. *Almanak Sul-mineiro para 1884*. Campanha: Typographia do Monitor Sul-Mineiro, 1884. p. 647; *A Província de Minas* de 15 de abril de 1889, p. 3).

⁷⁰ Cf. *Correio Paulistano* de 19 de março de 1908, p. 6; e *Diário Oficial de São Paulo* de 24 de fevereiro de 1910, p. 620.

⁷¹ Cf. *Correio Paulistano* de 4 de abril de 1905, p. 5; de 31 de março de 1908, p. 5 e de 17 de março de 1910, p. 5.

⁷² Cf. *Correio Paulistano* de 18 de março de 1908, p. 5; e *Diário Oficial de São Paulo* de 23 de fevereiro de 1910, p. 602, e de 16 de fevereiro de 1910, p. 493.

desta última na carteira das pessoas⁷³. O capitão Crispiniano efetuou 190,5 contos nominais em hipotecas para um total de empréstimos tributados de 558 contos, representando 34,1%⁷⁴. No caso de Frederica Schreiber, verificamos 39,2 contos em hipotecas para um capital em financiamentos de 125,6, perfazendo 31,2%⁷⁵. Já Vicente realizou hipotecas em 20 contos e tributado sobre 154 em empréstimos, chegando a representar as primeiras apenas 13,0% deles⁷⁶. Para Antonio de Miranda, verificamos hipotecas em 101,8 contos e financiamentos de 356 contos, atingido proporcionalmente 28,6%⁷⁷. Por fim, Fabrícia e Amélia mantinham hipotecas de 24,5 e 9 contos e empréstimos de 112,8 e 47,3 contos, chegando a 21,7% e 19,0%, respectivamente⁷⁸. No conjunto de todas as hipotecas e contribuintes de particulares, desconsiderando as sociedades, verificamos uma participação das primeiras em 21,4% do total do capital em empréstimos tributado. Destarte, nos parece razoável aceitar, apesar da grande variabilidade entre os financiadores, que ao redor de um quinto dos empréstimos dos capitalistas foram efetuados por meio de hipotecas nesses anos, apesar da grande dispersão dos casos individuais⁷⁹. O perfil dos capitalistas não se diferenciou de modo expressivo dos credores das hipotecas, demonstrando novamente uma grande diversidade entre eles.

Considerações finais

Ao considerarmos os credores hipotecários, depositantes da caixa e capitalistas paulistanos entre 1865 e 1930, notamos uma grande diversidade de pessoas físicas e jurídicas. Embora a grande maioria deles fosse de homens, verificamos a presença significativa e crescente das mulheres, principalmente entre os depositantes. As sociedades foram

⁷³ Ainda que comparemos o fluxo de novas hipotecas com o estoque de empréstimos tributados, podemos ter uma ideia da relação entre as duas informações. Como o prazo das hipotecas dos capitalistas foi pouco superior a dois anos, haveria uma subestimação da importância das hipotecas nos empréstimos dos capitalistas.

⁷⁴ A proporção dos valores das hipotecas de 1907 sobre o capital tributado de 1908 foi de 26,6% para Crispiniano.

⁷⁵ A proporção dos valores das hipotecas de 1907 sobre o capital tributado de 1908 foi de 22,6% para Frederica.

⁷⁶ Ele não efetuou hipoteca em 1907.

⁷⁷ A proporção dos valores das hipotecas de 1906 sobre o capital tributado de 1907 foi de 36,6% para Antonio.

⁷⁸ A proporção dos valores das hipotecas de 1907 sobre o capital tributado de 1908 foi de 23,9% e 29,6% para Fabrícia e Amélia, respectivamente.

⁷⁹ Se considerarmos o prazo da hipoteca como de dois anos, a participação relativa seria ao redor de quatro décimos dos empréstimos tributados.

numericamente menos representativas, porém muito expressivas nos valores, especialmente para as instituições bancárias.

Além dos debenturistas, os bancos estrangeiros também se destacaram nas transações de maior valor antes da Primeira Grande Guerra. Pelo menos um banco estrangeiro tentou ampliar a sua participação no mercado hipotecário, mediante um número elevado de transações. Os empréstimos de valores maiores ocorreram por meio de debêntures e bancos, bem como as suas condições de financiamento mostraram-se melhores em relação aos demais credores. Algumas instituições de pensões também se destacaram em termos dos financiamentos, seja nos montantes ou mesmo nas condições dos empréstimos.

Os capitalistas foram pessoas que se especializaram na oferta de financiamento, chegando alguns a realizar centenas de transações. Nessa época, os capitalistas mantiveram parcela significativa do crédito hipotecário e realizavam empréstimos não hipotecários. Existia significativa permanência das pessoas físicas nessa atividade ao longo do tempo. A concentração dos recursos emprestados por eles nas mãos de poucas pessoas foi bastante elevada no início do século XX.

Recebido em: 3 de janeiro de 2014

Aprovado em: 26 de março de 2014

"PREVIDENCIA

Caixa Paulista de Pensões

Autorizada pelos decretos n. 6.917, 7.695 e 8.802, do Governo Federal e com Vagas de 200 contos no Theouro

AGENCIA EM TODO O BRASIL - SEDE EM S. PAULO
Rua Dattilo Bocayeva, 4 (1.º andar), esquina da rua Brás - Caixa Postal, 558 - Telefone, 431 - Ext. Tel. "PREVIDENCIA"

Agencia no Rio: Avenida Central, 95, 1.º andar

Peculios e pensões

Socios inscriptos em 5 annos, 74.943.
Capital subscrito até o dia 23 de setembro, . . . 41.548.058\$000.
Capital de Pensões até o dia 30 de agosto 4.858.979\$419.

A Previdência é a sociedade de pensões e peculios mais importante do Brasil, e que conta maior numero de socios e capital.

Com 58000 por mez obtêm-se depois de 10 annos uma pensão de 10'000 menses no maximo por toda a vida, com 28500 por mez obtêm-se depois de 15 annos uma pensão de 150'000 menses no maximo por toda a vida.

A secção de Peculios compõe-se das tres series seguintes:
Peculio popular: 10000\$000 aos herdeiros ou pessoa previamente indicada pelo socio e 30000\$000 para o funeral. A contribuição por fallecimento é de 100000 e a joia de inscricção 3000000, podendo ser paga em prestações mensaes. Esta serie é de 1.300 socios.
Peculio geral: 30000\$000 aos herdeiros ou pessoa previamente indicada pelo socio e 10000\$000 para o funeral. A contribuição por fallecimento é de 150000 e a joia de inscricção 100000000, podendo ser paga em prestações mensaes. Esta serie é de 3.000 socios.
Peculio especial: 50000\$000 aos herdeiros ou pessoa previamente indicada pelo socio e 10000\$000 para o funeral. A contribuição por fallecimento é de 500000 e a joia de inscricção, 100000000, podendo ser paga em prestações mensaes. Esta serie é de 1.300 socios.

Abatimento — As inscricções conjuntas de marido e mulher em qualquer das 3 series, gozando o abatimento de 25 por cento sobre as joias do peculio escolhido.

Premios — O PECULIO POPULAR tem direito a premio, em distincto de 500000 e 5000000 por anno. Os peculios Geral e Especial tem direito aos premios de 10000000 e 50000000 por anno, cada um.

Para quaisquer dos peculios citados a sociedade accitará socios cujas edades sejam comprehendidas entre 20 e 55 annos.

Atenção as boas vantagens da nossa secção de peculios, estamos certos que, em breve, a Previdencia terá—d na mesma situação financeira em que se acha a de pensões vitalicias, que conta hoje mais de 74.000 socios inscricções.

Pecam prospectos e informações

Figura 1: Dinheiro sobre hipoteca.

Fonte: Estado de São Paulo de 29 de setembro de 1911, p. 10.

A União Mutua

A União Mutua é uma sociedade anonyma predial e de peculios, fundada ha dois annos e registada na Junta Commercial, tendo sido premiada com medallha de ouro no I Congresso de Mutualismo.

Ella tem por fim construir um predio de moradia para o seu socio, adiantando o capital necessario, que o socio restituirá á sociedade ao prazo de 10 annos por pequenas prestações mensaes, a juro modico.

A União Mutua distribue ai de mensalmente, entre os seus socios, dois peculios de 10.000\$000, um peculio de 5.000\$000, dois peculios de 2.000\$000 e 10 bonificações de 1200\$000.

Cada serie de peculios é composta de 5.000 socios, que pagam a contribuição mensal de 2\$000, dos quaes 28500 são levados ao fundo de sorteio e 28500 ao fundo de reembolso.

Por conta deste ultimo fundo e do capital sociopista correm os emprestimos para a construcção do predio, que são feitos a prazo de 10 annos, isto é, coincidindo com a terminação de cada serie de peculios.

As reservas mathematicas da companhia que deverão servir ao pagamento do reembolso, são immediatamente empregadas em predios. Este posto é muito importante para o mutuario. Quando elle se associa em uma sociedade, á qual entrega as suas economias para lhe serem devolvidas ao fim de um prazo longo, como é o de 10 annos, deve procurar saber que garantias lhe offerece a sociedade, para cumprir o contrato ao fim do prazo e não se deixar levar por promessas de vantagens extraordinarias feitas em annuaes e reduções, pois é preciso recordar que em geral quem promete demasiado não pode dar o que promette. Em sociedade que ha promessas de pagamento em determinada epocha, é necessario organizar reservas mathematicas, cuidadoso rigorosamente e assim o tem feito a União Mutua, tendo todos os documentos e escripturação á disposição dos seus mutuarios.

Socios inscriptos	12.000
Capital subscrito	7.900.000\$000
Peculios pagos	809.100\$000
Predios construidos	187.000\$000
Predios em construcção	156.000\$000
Contratos em curso	86.000\$000
Terracos de propriedade da Companhia:	
Largo da Capella	15.000\$000
Rua Augusta	21.000\$000
Avenida Luis Antonio	17.000\$000
Av. Theodoro Sampaio	48.000\$000
	609.000\$000

Figura 2: Previdência.

Fonte: O Estado de São Paulo de 24 de setembro de 1911, p. 6.

Companhia Iniciadora Predial
SOCIEDADE MUTUARIA de CONSTRUÇÕES

Construções urbanas de todos os typos; casas economicas; por empreitada e por amortisação a longo prazo. Commissão e juros modicos; tabella fixa. Construções de primeira ordem Estudos technicos; organisação de projectos e orçamentos.

Consultas e informações na séde:
Rua da Boa Vista, 24, 1. andar

DIRECTORIA: **Dr. F. Vergueiro Steidel.**
Dr. F. P. Ramos de Azevedo.
Dr. Arnaldo Vieira de Carvalho.

Engenheiro-gerente: **Dr. Ricardo Severo.**

Figura 3: Companhia Iniciadora Predial.

Fonte: *O Estado de São Paulo* de 13 de abril de 1909, p. 9

Dinheiro sobre hypotheça

O Credit Foncier du Brésil faz toda e qualquer operação de credito real a juroo modicos, curtos e longos prazos Adianta dinheiro para compras e construcções de predios, facilitando os pagamentos em amortizações semestrais.

Toda e qualquer informação será dada na Gerencia da **Banca Franzeze e Italiana per L'America del Sud**, em sua séde a rua 15 de Novembro, 31 das 10 horas da manhan, ao meio-dia, ou em sua succursal do Uraz, Avenida Rangel Pestana, 147, a qualquer hora.

Para negocios inferiores a 20 contos de réls roga se dirijirem os interessados á Succursal já mencionada.

Figura 4: União Mútua.

Fonte: *O Estado de São Paulo* de 24 de setembro de 1911, p. 6.