# Texto para Discussão

# Série Economia

TD-E / 36 - 2003

**Negociantes de imóveis durante a expansão cafeeira em Ribeirão Preto (1874-1899)**

Prof. Dr. Renato Leite Marcondes
Jorge Henrique Caldeira de Oliveira

# Universidade de São Paulo
# Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade de Ribeirão Preto

Reitor da Universidade de São Paulo
Adopho José Melfi

Diretor da FEARP/USP
Marcos Cortez Campomar

Chefe do Departamento de Administração
André Lucirton Costa

Chefe do Departamento de Contabilidade
José Carlos Marion

Chefe do Departamento de Economia
Rudinei Toneto Júnior

CONSELHO EDITORIAL

*Comissão de Pesquisa da FEA-RP/USP*

*Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade*
*de Ribeirão Preto -USP*
*Avenida dos Bandeirantes,3900*
*14049-900 Ribeirão Preto – SP*

*A série TEXTO PARA DISCUSSÃO tem como objetivo divulgar i) resultados de trabalhos em desenvolvimento na FEA-RP/USP; ii) outros trabalhos considerados de relevância dadas as linhas de pesquisa da instituição.* A série foi subdividida em função das principais áreas de atuação da FEA-RP/USP: Economia, Administração e Contabilidade. Veja o site da CPq na Home Page da FEA-RP: *www.fearp.usp.br*. Informações: e-mail: *cpp@fearp.usp.br*

# NEGOCIANTES DE IMÓVEIS DURANTE A EXPANSÃO CAFEEIRA EM RIBEIRÃO PRETO (1874-1899)

Jorge Henrique Caldeira de Oliveira [*]
Renato Leite Marcondes [**]

**Resumo**: A partir de um conjunto de mais de duas mil escrituras de compra e venda de imóveis de Ribeirão Preto entre 1874 e 1899, caracterizamos os negociantes (moradia e profissão) e suas negociações (quantidade e valores negociados). Destacamos a acumulação patrimonial efetuada pelos negociantes, especialmente os que transacionaram os maiores valores, tanto positivos (aquisições líquidas) quanto negativos (vendas líquidas).

**Palavras-chave:** negociantes, transações imobiliárias, acumulação patrimonial e Ribeirão Preto.

O Oeste paulista apresentou uma grande expansão da cafeicultura no último quartel do século XIX. As ferrovias e a imigração de população nacional e, principalmente, estrangeira auxiliaram este crescimento, condicionando e condicionadas pelo avanço do plantio do café. A região de Ribeirão Preto destacou-se nesse momento como uma das principais frentes desta expansão. A chegada da preciosa rubiácea promoveu mudanças econômicas expressivas, de uma região de subsistência para um grande centro cafeicultor brasileiro no início do século XX. [1]

Na década de 1870, iniciou-se o cultivo do café em pequena escala e, rapidamente, esta cultura expandiu-se pelo município. Ribeirão Preto passou a ser um dos maiores produtores da preciosa rubiácea já ao final do oitocentos. No censo de 1904-05, Ribeirão Preto apresentou a maior produção de café do Estado de São Paulo, mais de dois milhões de arrobas. [2] As afamadas terras roxas valorizaram-se expressivamente nesta economia.

Nesse artigo, estudamos os negociantes imobiliários de Ribeirão Preto no último quartel do século XIX. Para a realização da nossa pesquisa utilizamo-nos de 2.249 escrituras de compra e venda de imóveis depositadas no primeiro cartório de Ribeirão Preto. Buscamos identificar, na primeira seção, o perfil dos 2.172 negociantes de imóveis de 1874 a 1899: profissão, moradia – destacando inclusive a presença de italianos. Objetivamos por meio do estudo das pessoas que compraram e venderam imóveis entender, na segunda seção, suas características de negociação, em especial quantas operações foram efetuadas e os valores envolvidos. Além disto, verificamos, na última seção, a acumulação patrimonial dos indivíduos que transacionaram imóveis, mediante

[*] Doutorando em História pela FHDSS/UNESP, *campus* de Franca. Este artigo consiste numa versão modificada do terceiro capítulo da dissertação de mestrado, intitulada As transações imobiliárias em Ribeirão Preto (1874-1899), apresentada ao Programa de Pós-Graduação em História Econômica da FCL/UNESP, *campus* de Araraquara.
[**] Professor da FEA-RP/USP, *campus* de Ribeirão Preto, e do Programa de Pós-Graduação em História Econômica da FCL/UNESP, *campus* de Araraquara.
[1] Não atentamos para a história da formação do município e do seu núcleo urbano, que pode ser obtida em BACELLAR & BRIOSCHI (1999), COSTA (1955), CIONE (1992), LAGES (1996) e GALVÃO PINTO (2000).
[2] Para maiores informações da produção de café em Ribeirão Preto veja MARCONDES (2002).

o saldo acumulado em todas as suas transações.[3] Nesta parte, apresentamos a acumulação patrimonial no período e os principais negociantes em termos do saldo positivo ou negativo. Por fim, mostramos a concentração dos negócios por meio do índice de Gini.

Como poucos trabalhos detiveram-se sobre esta documentação seriada e de forma tão abrangente esperamos contribuir para o melhor entendimento das negociações e acumulação no mercado imobiliário de Ribeirão Preto. De outro lado, procuraremos desvendar a ação e as estratégias dos principais negociantes de imóveis na cidade.

## 1-) Os Negociantes

Entre as 2.249 escrituras de compra e venda de imóveis, de 1874 a 1899, verificamos a presença de 2.172 pessoas. Isto significou um pequeno número de negociantes nesse período, já que se todos os compradores e vendedores fossem diferentes nas escrituras teríamos 4.498 negociantes.

Destes 2.172 negociantes, a grande maioria consistiu em pessoas do sexo masculino (1.967), representando (90,6% do conjunto). Os indivíduos do sexo feminino totalizaram 152 negociantes. Por fim, notamos a presença de 53 empresas. Entre homens e mulheres, 277 mantinham a nacionalidade italiana (12,7 % do total), que destacamos num tópico separado. Os homens negociaram ao todo 28.288 contos de réis, sendo 14.242 contos em compras e 14.046 em vendas. Entre as mulheres predominaram as vendas, sendo que do total de 609 contos de réis, 473 contos foram de vendas e tão-somente 136 contos foram compras. As 53 empresas negociaram, juntas, 293 contos, sendo 223 contos de compras e 70 contos de vendas.[4]

Temos, portanto, a grande maioria dos negociantes como sendo do sexo masculino, compondo também a maior parte também do volume de negócios. As mulheres representaram uma pequena parcela (7,7%), participando como vendedoras de propriedades, na maioria das vezes. Já as empresas fizeram muito mais compras do que vendas, mas perfizeram uma parcela diminuta dos negociantes (2,4 %). As compras representaram, em volume de negócios, praticamente ¾ do total negociado destas pessoas jurídicas.

A profissão dos negociantes também foi identificada nas escrituras de compra e venda. Das 2.172 pessoas, tão-somente 875 tiveram suas profissões declaradas. Como podemos ver no gráfico 3.1, a lavoura representou a principal ocupação dos negociantes, com participação em 71,0 % dos casos com profissão declarada no conjunto do período em estudo. As pessoas identificadas como fazendeiros (1,7 %) atuavam na agricultura, apresentando talvez um porte mais significativo.

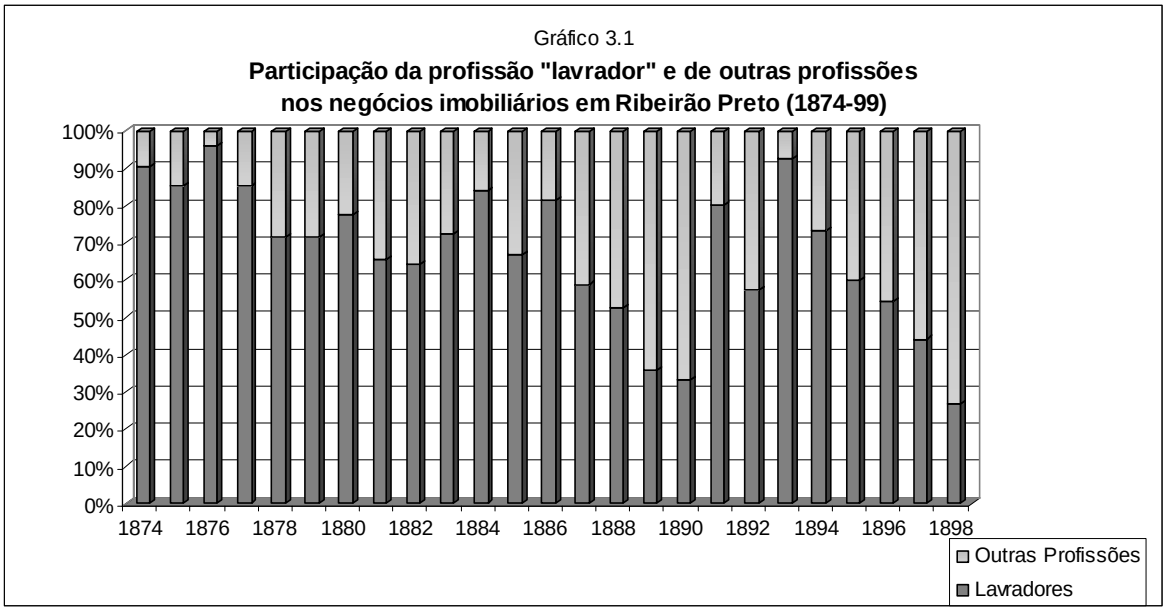
As pessoas que se identificavam somente como lavradores tiveram uma tendência de diminuição na participação dos negócios ao longo do período estudado. O aumento da atratividade das terras próprias para cafezais de Ribeirão Preto e os lucros exuberantes com sua plantação neste período foi, possivelmente, o motivo para o aumento da diversidade de pessoas participando do mercado imobiliário de Ribeirão Preto. Em 1874, outras profissões representaram tão-somente 9,7 %. Estas outras profissões, entre os negociantes, tornaram-se cada vez mais comuns ainda na década de 1870, chegando à cerca de 30,0 % no início da década de 1880.

---

[3] O saldo patrimonial de uma pessoa resulta da soma dos valores dos imóveis adquiridos menos o total das propriedades alienadas, ao longo do período em estudo. Se, por exemplo, uma pessoa adquiriu uma propriedade de 10 contos de réis e vendeu outra de 4 contos, o seu saldo foi de 6 contos.

[4] Ao somarmos todas as compras e as vendas dos homens, mulheres e empresas notamos uma diferença de 12 contos de réis a menos para as vendas. Isto ocorreu devido às escrituras que não foram somadas porque não identificamos os seus negociantes, seja comprador e/ou vendedor.

Apesar das oscilações, a participação de outras profissões entre os negociantes chegou à cerca de 70,0 % no início da década de 1890. Esta tendência foi interrompida nos quatro anos seguintes para ser retomada posteriormente. Isto se deve, possivelmente, à montagem do Núcleo Colonial Antônio Prado, trazendo uma leva considerável de lavradores, que começaram a participar do mercado imobiliário. Portanto, apesar de no todo os "lavradores" serem a grande maioria, outros negociantes com perfis bastante diferentes passaram a interessar-se pelo mercado imobiliário ribeirãopretano no fim do século XIX.




Entre as pessoas que não se declararam como agricultores, notamos os "proprietários" de bens, que se tratavam, possivelmente, de rentistas. Houve uma grande quantidade de pessoas que se declaravam dessa maneira (58). De outro lado, os comerciantes destacaram-se entre as profissões. A figura do mercador somente começou a aparecer nas escrituras de compra e venda de imóveis a partir de 1875, com apenas uma pessoa. Nos anos que se seguiram raramente apareciam pessoas, transacionando imóveis que se identificaram como comerciantes.

Nas escrituras de Ribeirão Preto houve um detalhamento sobre a residência do negociante. Os indivíduos que negociaram imóveis pertencentes ao município de Ribeirão Preto foram identificados quanto à cidade de moradia na tabela 3.2. Em muitos casos, as pessoas de outros locais buscaram, num primeiro momento, tão-somente uma forma de investimento no município, mas não se transferiram para lá.

Do total de negócios efetuados em Ribeirão Preto, rurais e urbanos, tão-somente 15,3 % dos compradores foram identificados como sendo de fora de Ribeirão Preto. Portanto a grande maioria dos compradores (84,7 %) identificou-se como sendo moradores de Ribeirão Preto.

Na tabela 1 verificamos a participação dos negociantes de Ribeirão Preto e de fora que compraram imóveis neste período (1874-99). Apesar de, na média, considerarmos a participação de investidores de fora de Ribeirão Preto relativamente pequena, esta participação oscilou muito ao longo do tempo. No ano inicial do nosso estudo, 1874, não houve simplesmente nenhuma escritura com compradores de fora de Ribeirão Preto, talvez em razão do pequeno número de escrituras (11). De outro lado, a propaganda dos jornais paulistas parece realmente ter tido um certo efeito, já que em 1875 29,6 % dos compradores não foram habitantes locais, apresentando uma retração nos anos seguintes. Todavia, houve uma grande participação de residentes de fora

de Ribeirão Preto em 1879 e 1880, acima de um terço. Após 1883, ocorreu uma redução dos de fora, voltando a acentuar-se depois de 1880.

**Tabela 1**

Participação entre os compradores de imóveis (urbanos e rurais) dos moradores de Ribeirão Preto e de outras localidades (1874-99)[a]

| Ano | Ribeirão Preto (%) | Outras localidades (%) | Nº total escrituras | Ano | Ribeirão Preto (%) | Outras localidades (%) | Nº total escrituras |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1874 | 100,0 % | 00,0 % | 11 | 1887 | 83,6 % | 16,4 % | 122 |
| 1875 | 70,4 % | 29,6 % | 27 | 1888 | 89,0 % | 11,0 % | 109 |
| 1876 | 76,5 % | 23,5 % | 34 | 1889 | 83,7 % | 16,3 % | 129 |
| 1877 | 86,7 % | 13,3 % | 30 | 1890 | 81,9 % | 18,1 % | 160 |
| 1878 | 71,8 % | 28,2 % | 78 | 1891 | 89,1 % | 10,9 % | 110 |
| 1879 | 60,3 % | 39,7 % | 58 | 1892 | 94,9 % | 5,1 % | 78 |
| 1880 | 64,6 % | 35,4 % | 48 | 1893 | 93,3 % | 6,7 % | 75 |
| 1881 | 72,7 % | 27,3 % | 44 | 1894 | 97,9 % | 2,1 % | 96 |
| 1882 | 78,9 % | 21,1 % | 38 | 1895 | 91,8 % | 8,2 % | 98 |
| 1883 | 65,1 % | 34,9 % | 43 | 1896 | 95,4 % | 4,6 % | 152 |
| 1884 | 83,6 % | 16,4 % | 67 | 1897 | 93,5 % | 6,5 % | 107 |
| 1885 | 81,4 % | 18,6 % | 140 | 1898 | 88,7 % | 11,3 % | 71 |
| 1886 | 80,0 % | 20,0 % | 115 | 1899 | 87,1 % | 12,9 % | 31 |

a – seleção somente das escrituras que identificaram a origem dos compradores.

A soma dos valores negociados pelos compradores de imóveis com origem identificada chegou a 15.040 contos de réis. [5] O valor real total negociado por moradores de Ribeirão Preto também foi muito expressivo, totalizando 9.064 contos de réis, 60,0 % eram identificados como sendo habitantes locais. Por outro lado, nas 48 cidades listadas que apresentaram investidores em Ribeirão Preto, observamos de forma bastante clara, uma pequena concentração dos investimentos. De um valor total de 15.040 contos de réis para os compradores com origem identificada, poucos municípios detinham compradores investindo valores superiores a 1,0 % do total, por exemplo. Em 64,0 % dos municípios a participação em termos de volume negociado foi menor que 1,0 % do volume total para os compradores de fora de Ribeirão Preto.

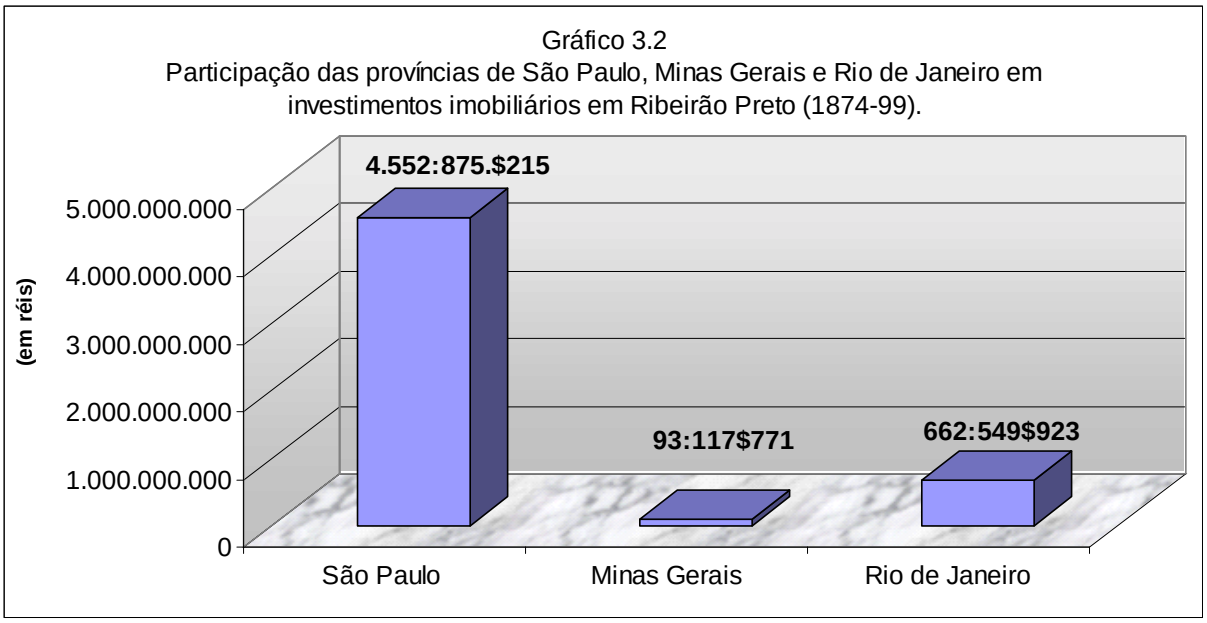
Entre as cidades que tiveram participação acima de 200 contos de réis comprados, ou seja, um pouco maior que 1,0 % do total investido por compradores de fora de Ribeirão Preto temos Campinas, Descalvado, Piracicaba, Rio Claro, Rio de Janeiro, Santa Rita do Passa Quatro, São Paulo e São Simão. Destas, São Paulo representou, de modo bastante diferenciado, a cidade de maior peso em termos de investimentos em Ribeirão Preto: 1.942 contos de réis, em valores deflacionados, durante todo o período estudado. A capital paulista também apresentou a maior freqüência de negócios de imóveis de Ribeirão Preto com compradores de outras regiões, com 15,9 % do total das transações, perfazendo 32 negociantes identificados. Deste total 16 somente efetuaram compras, 5 fizeram compras e vendas e 11 somente venderam, por terem propriedades adquiridas em período anterior ou herdadas a qualquer tempo.

Das 46 compras feitas pelos 32 negociantes com residência na cidade de São Paulo, 33 foram de valores abaixo de 10 contos de réis, significando que a maior parte era de pequenos/médios negócios. Portanto, o maior volume de compras da capital da província de São Paulo foi efetuada por poucos compradores.

[5] Todos os valores deste artigo foram, salvo menção em contrário, deflacionados com base em 1874, por meio do índice de CATÃO (1992, p. 530).

Agregando os compradores por província temos outra análise interessante. Não há compradores identificados como sendo de outras províncias além de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais. No gráfico 3.2 perceberemos as diferenças, bastante expressivas, entre São Paulo e as outras duas províncias. Com uma soma de 4.552 contos de réis, São Paulo participou, em Ribeirão Preto, com 85,7% do total negociado pelos compradores provenientes de outras regiões. Em segundo lugar notamos a província do Rio de Janeiro com 662 contos de réis, ou seja, 12,4 % do total. Em último lugar está a província de Minas Gerais com 93 contos de réis, ou tão-somente 1,7 % do total de compradores de fora de Ribeirão Preto.

A província de Minas Gerais, que teve um papel importante na povoação da região de Ribeirão Preto, passou a ter um papel secundário em termos de compradores de imóveis no último quartel do século XIX. A maior parte dos compradores mineiros fez tão-somente uma compra.




Dos 2.172 negociantes, 12,7 % foram italianos, ou seja, 277 pessoas. Apesar da importância de outras nacionalidades no município, como os imigrantes alemães, austríacos e portugueses, entre outros, tão-somente os negociantes desta nacionalidade eram identificados nas escrituras de compra e venda de imóveis do cartório de Ribeirão Preto no século XIX.

O primeiro italiano a fazer um negócio imobiliário registrado em cartório no município foi Inocente Pietro, efetuando a compra de "uma parte de terras" na fazenda do Ribeirão Preto Abaixo em 07 de dezembro de 1885 do vendedor Firmino Borges da Fonseca por 520 mil réis. Esta pequena porção de terras tinha "cercas e casa de morada" e na escritura tinha a observação de que "os compradores são italianos".[6]

Esta primeira compra foi efetuada bem antes do início da chegada em massa dos imigrantes a Ribeirão Preto, a partir de 1887. Nesse ano uma outra compra foi feita por um italiano. A maior parte das transações imobiliárias que tinham italianos negociando, eles apareciam comprando imóveis, principalmente nos primeiros anos em que eles apareceram nas escrituras.

Esta tendência de comprar mais freqüentemente do que vender indica que eles não estavam, ao menos no período inicial, comprando para obter ganhos em negociações de compra

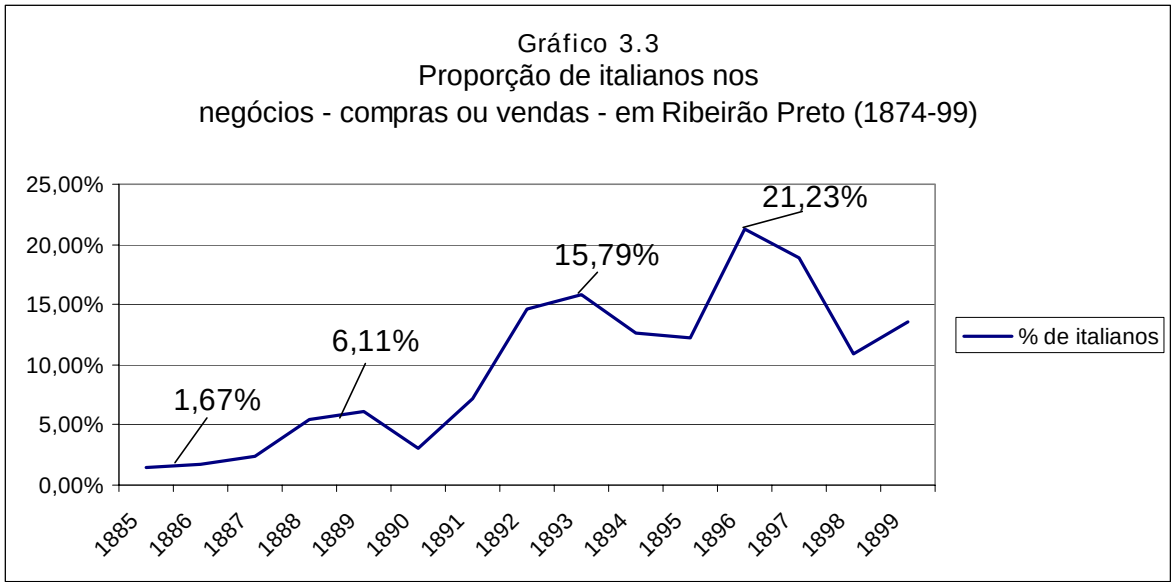
[6] Cartório do 1º Ofício de Ribeirão Preto, *Livro nº19*, escritura nº1048 de 07/12/1885.

e venda e sim se estabelecendo nestas terras. Para todo o período eles participaram comprando 6 em cada 10 negócios.

Outra característica interessante dos italianos em muitos negócios consistia, principalmente na década de 1890, nas negociações entre eles, totalizando 50 negócios. De outro lado, os negociantes italianos participaram tanto em compras, quanto em vendas, na maioria das vezes, de negócios de baixo valor, de até 1 conto de réis. Muitos desses negócios foram de valores menores de 200 mil réis, que podemos considerar bastante pequenos para os padrões de negócios imobiliários nesta época, para Ribeirão Preto.

Como exemplo, temos o caso da compra feita pelo italiano Masson Luiggi de apenas 1 alqueire de terras rurais do vendedor Fiorindo Gentil, também italiano. A compra foi feita em 1891 por apenas 80 mil réis na fazenda do Ribeirão Preto Abaixo e não continha nenhum tipo de plantação, tão-somente algumas poucas benfeitorias[7]. Este tipo de negócio em pequenas áreas de reduzido valor foi bastante comum, tornando-se o tipo preferido pelos italianos que compraram imóveis nesta época.

A participação de negociantes dessa nacionalidade teve forte tendência de crescimento a partir de 1887. Este período coincidiu com o trabalho de busca de mão-de-obra estrangeira para trabalhar nos cafezais paulistas feita por Martinho Prado Júnior, que publicou 79 mil exemplares de um folheto com propaganda, para a imigração ao Brasil e aos cafezais. Podemos verificar no gráfico 3.3 os efeitos dessa propaganda patrocinada pela Sociedade Promotora da Imigração (dirigida por Prado Júnior) na freqüência de participação de negócios dos italianos no final do século XIX, em Ribeirão Preto. O município foi um dos pólos principais de atração de italianos na província paulista.




Pelo gráfico 3.3 podemos perceber que quando os italianos começaram a aparecer entre os negociantes de imóveis, em 1885, eles detinham uma participação insignificante das transações (1,7 % em 1885). Esta parcela começou a aumentar significativamente a partir de 1887-88. Passou de um décimo no início dos anos 1890 e chegou a uma participação expressiva de 21,0 % dos negociantes (comprando ou vendendo) em 1896. A criação do Núcleo Colonial favoreceu o crescimento dos seus negócios.

[7] Cartório do 1º Ofício de Ribeirão Preto, *Livro nº 38*, escritura nº 2419 de 18/04/1891.

2-) Aquisições e/ou alienações

Computando todas as 713 pessoas, ou seja os 32,8 % do total de negociantes, que efetivaram tão-somente compras (uma ou mais) durante 1874-99, estes indivíduos movimentaram 6.026 contos de réis em valores reais. Já os 960 negociantes que tão-somente venderam imóveis (44,2 % do total) negociaram juntos 4.406 contos de réis.

Por sua vez, os indivíduos que tanto compraram quanto venderam imóveis entre 1874 a 1899 apresentaram a menor participação no conjunto dos negociantes, perfazendo 23,0 % dos 2.172. Eles negociaram 18.763 contos de réis, sendo 10.183 contos em vendas e 8.580 contos em compras.

Temos, portanto, uma parcela diminuta de pessoas (23,0 %) comprando e vendendo de maneira expressivamente maior do que a grande maioria dos indivíduos (77,0 %). Os negociantes selecionados por meio deste critério (comprar e vender) apresentaram a característica de negociarem em maiores volumes e em maior freqüência, revelando um maior porte.

Examinamos separadamente cada categoria (compradores, vendedores e compradores/vendedores) por faixa de freqüência, para todo o período de 1874 a 1899. Contabilizamos também a participação em valores reais negociados segundo faixa de quantidade de negócios. Nesse período, procuramos observar de melhor forma os perfis destes grupos, isto é, como se comportavam em termos de valores médios negociados e quantidade de negócios daqueles negociantes que somente compraram imóveis, daqueles que somente venderam e daqueles que efetuaram os dois tipos de operações.

Na tabela 2 podemos verificar a freqüência de negócios das pessoas que efetivaram tão-somente compras durante o período estudado. A grande maioria da categoria destes negociantes fez somente um negócio, participando em 71,1 % das operações. Estes compradores também assumiram a maior participação de volume negociado desta categoria, com 2.692 contos de réis, ou seja, pouco mais do que quatro décimos das compras únicas. Em seguida, aparecem os negociantes com duas compras, com freqüência de 20,2% (144 negócios) e 24,9% do valor negociado (1.528 contos).

**Tabela 2**

Freqüência de negócios e valores dos negociantes que efetuaram tão-somente **compras** em Ribeirão Preto entre 1874-99 (em valores reais)

| Quantidade de negócios | Freqüência absoluta | Freqüência relativa (%) | Valor total negociado | Valor (%) | Valor médio |
|---|---|---|---|---|---|
| 01 negócio | 507 | 71,11 % | 2.692:652$791 | 43,87 % | 5:310$952 |
| 02 negócios | 144 | 20,20 % | 1.528:242$901 | 24,90 % | 10:612$797 |
| 03 negócios | 39 | 5,46 % | 1.299:017$796 | 21,17 % | 33:308$148 |
| 04 negócios | 9 | 1,27 % | 123:731$222 | 2,02 % | 13:747$913 |
| 05 negócios | 4 | 0,56 % | 70:634$593 | 1,15 % | 17:658$648 |
| Mais de 5 | 10 | 1,40 % | 422:860$639 | 6,89 % | 42:286$063 |
| **Total** | **713** | **100,00 %** | **6.137:139$942** | **100,00 %** | **8:607$489** |

É interessante notar o perfil destas pessoas que somente efetuaram compras, uma ou mais vezes. Estes negociantes tiveram uma participação importante nas transações, porém não conseguiram ou não se interessaram, em formar grandes propriedades. A maior parte destas

pessoas faziam somente uma compra e o valor médio desta compra era, geralmente, baixo, em torno de 5 contos de réis.

Os negociantes que adquiriram mais de duas propriedades constituíram uma minoria. Os valores médios de negócios foram bem superiores a grande maioria, chegando a 42 contos para aqueles que realizaram mais do que 5 compras. Da faixa de negócios com mais de 5 compras, com 1,4 % de freqüência, somente 1 negociante comprou mais de que 10 vezes. Por fim, a concentração das aquisições atingiu um índice de Gini muito elevado, calculado em 0,836.

Na tabela 3, indicamos as pessoas que tão-somente venderam imóveis, entre 1874 a 1899. Podemos perceber um perfil próximo aos negociantes que somente fizeram compras. Porém, as características equivalentes mostram-se mais acentuadas para estas pessoas que somente venderam imóveis.

**Tabela 3**

Freqüência de negócios dos negociantes que efetuaram tão-somente **vendas** em Ribeirão Preto entre 1874-99 (em valores reais)

| Quantidade de negócios | Freqüência absoluta | Freqüência relativa (%) | Valor total negociado | Valor (%) | Valor médio |
|---|---|---|---|---|---|
| 01 negócio | 804 | 83,92 % | 4.406:603$049 | 79,17 % | 5:480$849 |
| 02 negócios | 104 | 10,85 % | 622:893$062 | 11,19 % | 5:989$356 |
| 03 negócios | 29 | 3,03 % | 264:871$472 | 4,76 % | 9:133$499 |
| 04 negócios | 11 | 1,15 % | 160:874$409 | 2,89 % | 14:624$946 |
| 05 negócios | 6 | 0,63 % | 29:830$984 | 0,53 % | 4:971$830 |
| Mais de 5 | 4 | 0,42 % | 81:096$426 | 1,46 % | 20:274$106 |
| **Total** | **958** | **100,00 %** | **5.566:169$402** | **100,00 %** | **5:810$197** |

Entre os vendedores, sem nenhuma transação (compra ou venda) posterior à primeira venda temos uma participação, em termos de freqüência de negócios, de 83,9 % dos 958 negociantes listados nesta categoria. O volume real negociado também se mostrou bem maior do que entre os compradores únicos: 79,1 % para os vendedores contra os 43,8 % dos que somente efetuaram uma compra.

A participação dos vendedores com duas vendas ou mais também foi menos significativa do que os compradores com duas ou mais compras. Os negociantes de duas vendas participaram com tão-somente 10,8 % das transações selecionadas de somente vendedores (958). O volume destes negócios alcançou 622 contos de réis, ou seja, 11,1 % do total.

Notamos uma distinção mais nítida entre os indivíduos com mais de dois negócios, pois eles realizaram tão-somente 50 negócios, ou seja 9,6 % das transações exclusivas de vendas. Os valores médios mostram também que o perfil destes negociantes era bastante diferente porque os valores médios não aumentaram muito, comparando-se com as transações efetuadas entre os que somente compraram.

Alguns casos foram interessantes pela quantidade elevada de vendas e pelo espaçamento temporal entre elas, sem haver compras posteriores. Entre estes está o de Domingos Borges da Costa, lavrador e morador do próprio termo de Ribeirão Preto. Em 17 de Janeiro de 1875 ele fez sua primeira venda de terras rurais, contidas na fazenda do Cantagalo, especificando ter "casa de morada e mais benfeitorias" e vendida pelo valor de 400 mil réis.[8]

Nos anos posteriores Domingos Borges da Costa foi gradativamente vendendo outros pequenos lotes na mesma fazenda. Após 6 anos da primeira venda, em 1881, ele fez sua segunda

[8] Cartório do 1º Ofício de Ribeirão Preto, *Livro nº 2*, escritura nº 29 de 17/01/1875.

e sua terceira venda. Posteriormente, nos anos de 1885, 1889 e 1994 também foram feitos outros negócios num total de 8 pequenas áreas, com um total somado de tamanho um pouco superior a 94 alqueires. O valor real negociado destas 8 vendas foi de 13,89 contos de réis.

O comportamento de Borges da Costa caracteriza um tipo de negociante de terras que, foi minoria em Ribeirão Preto do século XIX, como pudemos verificar na tabela 3.6, analisando pessoas que tão-somente venderam várias vezes. Talvez ele, paulatinamente, tenha cedido às propostas de venda de partes de sua terra, que aliás não tiveram benfeitorias agregadas no decorrer do tempo. Existe também a possibilidade, entre os poucos outros casos parecidos, de que esta fosse uma estratégia consciente, para obter mais lucro da valorização das terras, possibilitando sua manutenção como proprietários rurais.

A grande valorização dos bens imóveis durante a expansão cafeeira certamente serviu de forte incentivo à venda para alguns proprietários mais antigos, como Borges da Costa, que tinham adquirido suas propriedades quando eram menos valorizadas.

Temos, portanto, uma grande maioria de pessoas que tão-somente venderam suas terras sem fazer compras ou vendas posteriores, mostrando um perfil bastante interessante. Isto porque se ocorresse o inverso, isto é, a maioria dos tão-somente vendedores negociasse várias vezes poderíamos imaginar proprietários de terras mais extensas, fazendo lucrativos negócios, fracionando suas terras, para efetuar vendas menores.

Ao que tudo indica, não foi este o caso para Ribeirão Preto: a maior parte dos vendedores consistiu, provavelmente, em pequenos proprietários, em razão dos pequenos valores médios negociados. De outro lado, comparando as compras com as vendas, podemos afirmar, numa primeira aproximação, um processo de concentração das propriedades por meio dos negócios imobiliários, pois observamos um maior número de vendedores, especialmente com poucos negócios e pequenos valores.

Na tabela 4 temos a última categoria para análise de freqüência, daqueles negociantes que tanto compraram quanto venderam. A maior parte destes negociantes realizou tão-somente uma compra e uma venda, participando em 33,4 % do total de 491 negociantes deste critério. Apesar disso, eles representam o segundo menor montante negociado, com 1.752 contos de réis ao todo, ou seja 9,3 % dos 18.758 contos negociados pelas pessoas que compraram e venderam.[9]

**Tabela 4**

Freqüência de negócios dos negociantes que efetuaram **compras** e **vendas** em Ribeirão Preto entre 1874-99 (em valores reais)

| Quantidade de negócios | Freqüência absoluta | Freqüência relativa (%) | Valor total negociado | Valor (%) | Valor médio |
|---|---|---|---|---|---|
| 02 negócios | 164 | 33,40 % | 1.752:848$395 | 9,34 % | 10:688$099 |
| 03 negócios | 106 | 21,59 % | 2.394:631$296 | 12,77 % | 22:590$861 |
| 04 negócios | 74 | 15,07 % | 2.358:033$924 | 12,57 % | 31:865$323 |
| 05 negócios | 43 | 8,76 % | 1.403:262$855 | 7,48 % | 32:634$019 |
| de 6 a 10 | 74 | 15,07 % | 3.973:662$520 | 21,18 % | 53:698$142 |
| mais de 10 | 30 | 6,11 % | 6.876:512$528 | 36,66 % | 229:217$084 |
| **Total** | **491** | **100,00 %** | **18.758:951$519** | **100,00 %** | **38:205$603** |

19 Devemos notar que até este momento as compras e as vendas foram computadas de forma semelhante (com sinal idêntico). A partir da seção 3.3 atentaremos para a acumulação patrimonial dos negociantes e, assim, computaremos como **débito** as vendas.

Os negociantes com 3 ou 4 negócios representaram, respectivamente, 21,5 % e 15,0 % das pessoas. Estes negociantes somaram um total de 25,3 % do volume negociado. Já os negociantes com 5, e entre 6 a 10 negócios (entre compras e vendas), obtiveram pouca representatividade, no conjunto de pessoas que negociaram imóveis.

Os negociantes de 10 ou mais negócios destacaram-se nesta categoria. Estes, apesar de serem apenas 30 pessoas (6,1%) com compras e vendas somam mais de 1/3 do volume negociado: 6.876 contos de réis.

É interessante notar que esta última categoria de negociantes (que compram e vendem) tem um perfil bastante diferente daquele discutido para os demais. Enquanto nestes últimos as pessoas com poucos negócios tinham grande participação e o maior volume negociado, entre negociantes que compraram e venderam, a situação mostrou-se distinta, apesar da significativa participação das freqüências de menores valores dos negócios (uma compra e uma venda). Os negociantes com muitas transações perfizeram poucas pessoas, porém o valor negociado é muito maior do que o restante da categoria.

Outra característica interessante foi o valor médio movimentado pelo conjunto dos negociantes. Para a maior parte das pessoas que tão-somente venderam imóveis este valor girou em torno de 5,8 contos de réis. Para aqueles que tão-somente compraram, o valor médio foi de 8,6 contos de réis. Já os indivíduos que tanto compraram quanto venderam tiveram um valor médio por transação em torno de 38 contos de réis, mostrando novamente, com clareza, as diferenças no modo de atuação dos diversos negociantes.

## 3-) Acumulação patrimonial dos negociantes

Não faríamos uma análise completa se analisássemos, como fizemos, tão-somente o montante negociado por faixas de valor (somando-se compras e vendas) ou a freqüência destes negociantes que compraram e venderam porque em diversos casos os montantes não eram tão significativos pois elas poderiam estar adquirindo e vendendo imóveis, elevando o seu montante negociado. Também, neste tópico, buscamos identificar as características de acumulação dividindo o saldo entre âmbito urbano e rural e calculamos o índice de Gini, visando medir a concentração de valores no mercado imobiliário de Ribeirão Preto.

Para analisar o saldo (compras menos vendas) dos negociantes verificamos aqueles que tiveram resultado positivo ou negativo (Cf. Tabela 5). O negociante que teve saldo positivo ao longo do período estudado era aquele que os valores das aquisições superava os das alienações. O saldo negativo significa que a pessoa vendeu imóveis, totalizando quantia maior do que comprou, considerando todas as suas negociações. Em muitos casos os negociantes fizeram somente compras ou somente vendas, sendo assim os últimos ficaram com sinal negativo no cálculo do saldo e os primeiros com sinal positivo.

**Tabela 5**
Saldo de negócios dos negociantes que efetuaram
**compras** e/ou **vendas** em Ribeirão Preto entre 1874-99 (em valores reais)

| Saldo dos negócios por faixas de valor (em réis) | Quantidade de negociantes | Quantidade de negociantes (%) | Freqüência média de negócios | Saldo | Saldo (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Menor de -50:000$000 | 44 | 6,52 % | 8,03 | - 6.592:089$310 | 58,86 % |
| de -10:000$000 a -50:000$000 | 114 | 11,61 % | 7,38 | -2.678:906$323 | 23,92 % |
| de -0,1 a -10:000$000 | 1.125 | 46,64 % | 3,43 | -1.929:389$873 | 17,23 % |
| 0 | 11 | 1,43 % | 2,00 | 0,00 | 0,00 % |
| de +0,1 a +10:000$000 | 750 | 26,27 % | 3,58 | +1.359:104$967 | 12,12 % |
| de +10:000$000 a +50:000$000 | 93 | 5,90 % | 5,96 | +2.190:603$592 | 19,54 % |
| Maior de +50:000$000 | 35 | 1,63 % | 10,12 | +7.663:077$301 | 68,34 % |
| **Total** | **2.172** | **100,00 %** | **-** | **12:400$354** | **-** |

Obs: o saldo em porcentagem consiste em duas partes iguais (negativo e positivo), sendo para cada uma o total de 100 %.

Destes negociantes com saldo negativo a grande maioria (1.125 pessoas) vendeu mais do que comprou, com saldo negativo de até 10 contos de réis, de 1874 a 1899. Outras 114 pessoas tiveram saldo negativo entre 10 a 50 contos de réis. Com um saldo negativo maior do que 50 contos de réis foram, no total, 44 pessoas. Entre todos os negociantes, 1.283 tiveram saldo negativo (59,1%) e os 889 restantes (40,9%), tiveram saldo igual ou maior que zero. Apesar de um maior número de pessoas com resultado negativo, elas negociaram um montante semelhante ao dos com positivo. Assim, havia uma grande concentração da acumulação patrimonial nas mãos de um grupo reduzido de pessoas.

Além da concentração entre os indivíduos que aumentaram o seu patrimônio em relação aos que se desfizeram deles, utilizamos o índice de Gini para avaliar a desigualdade entre os valores transacionados pelos indivíduos. Neste intento, dividimos os negociantes em dois grupos: as pessoas com saldos positivos e as com negativos. A concentração dos negócios foi muito elevada para os dois grupos, especialmente para o primeiro (0,878). O segundo grupo apresentou um Gini ligeiramente menor (0,842).

Entre os maiores saldos negativos destacaram-se Antônio Silveira de Alvarenga, Domiciano Leite de Assis e João Franco de Moraes Octávio. Este último foi um dos precursores da cafeicultura em Ribeirão Preto, comprando propriedades ao final da década de 1860. Porém, de 1879 a 1892, Moraes Octávio teve sérios problemas financeiros, em parte devido às oscilações da cotação do café e, em outra parte possivelmente devido à estratégia de endividamento, assumida para buscar a expansão dos negócios.

João Franco de Moraes Octávio nasceu em Minas Gerais e moveu-se para a cidade do Rio de Janeiro. Posteriormente, comprou fazendas em Atibaia e Descalvado, na província de São Paulo. Em 1869, direcionou seus investimentos para Ribeirão Preto, mudando-se para o município ainda neste ano. Trouxe consigo seus escravos de Descalvado e por ser escravocrata convicto deixou de receber um título de nobreza quando da passagem do imperador Dom Pedro II em 1886. Dom Pedro recusou-se a agraciar o poderoso fazendeiro, quando soube de suas tendências e do porte de seu plantel.[10]

No período estudado, Moraes Octávio tem o maior saldo negativo entre todos os negociantes dessa categoria: 657 contos de réis. Este valor foi resultado líquido de todas as suas compras (82 contos de réis) menos todas as suas vendas (739 contos de réis), entre 1874 e 1899.

[10] Ver Cione (1992, p.149).

Apesar da aparente contradição, este expressivo saldo negativo de Moraes Octávio mostra as grandes possibilidades de acumulação de riqueza dos plantadores no mercado cafeeiro paulista do final do século XIX. Ele fez somente compras de pequenas áreas, na maior parte sem nenhum tipo de benfeitoria e sem cafezais plantados. Estas terras, a maioria compradas ao longo da década de 1870 e 1880, tinham baixo valor agregado. Foram 19 compras com valor médio de 4 contos de réis. Moraes Octávio possivelmente constituiu o seu patrimônio deste modo, agregando terras com baixos valores para formar sua grande propriedade, a fazenda Monte Alegre.

Na venda da grande fazenda Monte Alegre temos um forte indício das dificuldades enfrentadas por Moraes Octávio que o levou a se desfazer da maior parte de seus bens imobiliários. Francisco Schmidt que comprou a propriedade pagou exatos 600 contos de réis em 1890, em valores nominais. Na escritura detalhava-se que "180 contos ficam em poder dos outorgados para fazer os pagamentos das prestações obrigadas ao Banco Constructor e Agrícola de São Paulo, seu credor hipotecário"[11].

O seu filho João Franco de Moraes Octávio Filho também apareceu entre os dez maiores saldos negativos, em décimo lugar, com um saldo de 197 contos de réis, dando indicio de que os prováveis problemas financeiros não afetaram somente o patriarca.

Na tabela 6 agrupamos os dez maiores saldos negativos. O segundo, terceiro e quarto maiores saldos negativos foram de Domiciano Leite de Assis, Antonio Silvério de Alvarenga e de Fernando Ferreira Leite, respectivamente. O quarto maior saldo negativo teve um histórico de negociação bem parecido ao de Moraes Octávio, ao menos no que se refere à agregação rápida de valor em uma propriedade. Não devemos entender estas alienações patrimoniais como uma perda financeira, pois muitas vezes a valorização das terras incentivava a realização dos ganhos elevados por parte dos proprietários que as adquiriram, apossaram ou herdaram num momento anterior a 1874, possivelmente a custos reduzidos.[12]

Na lista dos dez maiores saldos negativos, dois negociantes destacam-se por terem um comportamento peculiar: eles somente venderam propriedades, diferentemente dos outros grandes saldos negativos, que tanto venderam quanto compraram propriedades. Domiciano Leite de Assis foi o segundo maior saldo negativo da lista (-532 contos de réis) e Antônio Alves Pereira, o décimo maior saldo negativo (- 190 contos de réis).

Domiciano Leite de Assis não se desfez paulatinamente de suas propriedades como em outros exemplos mostrados. Ele efetuou somente uma venda, que significou em termos nominais a maior transação identificada em toda nossa pesquisa, com um valor escritural de 1.100 contos de réis (ou 532 contos, em valores deflacionados). Esta venda, realizada com Francisco Schmidt em janeiro de 1897 referia-se a uma considerável área de 337 alqueires na fazenda do Laureano (também conhecida como "Braço Direito do Ribeirão Preto"). Continha entre as benfeitorias "cafezais, casas de morada, casas de colono, máquinas de beneficiar café e engenho de serra".[13]

---

[11] Cartório do 1º Ofício de Ribeirão Preto, *Livro nº 36*, escritura nº 2264 de 08/11/1890.

[12] Ernesta Zamboni verificou dois processos de alienações. O primeiro referente aos pequenos proprietários que "*venderam suas terras ou parte delas diante das dificuldades econômicas de organizarem fazendas produtoras de café*". O segundo compreendeu os grandes proprietários *"territoriais, como por exemplo os Junqueiras parecem ter vendido parte de suas propriedades movidos pela especulação fundiária ocorrida por ocasião da penetração dos cafezais e pela valorização do café no mercado internacional"* (Zamboni, 1978, p.100). Os processos atualizados acima se aproximaram mais deste último caso.

[13] Cartório do 1º Ofício de Ribeirão Preto, *Livro nº 36*, escritura nº 2264 de 08/11/1890.

**Tabela 6**

Dez maiores saldos **negativos** dos negociantes que efetuaram compras e/ou vendas em Ribeirão Preto entre 1874-99 (em valores reais)

| NEGOCIANTE | SALDO |
|---|---|
| João Franco de Moraes Octávio | – 657:079$852 |
| Domiciano Leite de Assis | – 532:921$780 |
| Antônio Silveira de Alvarenga | – 486:878$128 |
| Fernando Ferreira Leite | – 329:639$201 |
| Braz Barbosa da Silva | – 301:799$347 |
| José Maximiano Junqueira | – 218:854$288 |
| Antônio Alves Pereira | – 208:983$303 |
| Luis Gomes do Val | – 206:382$844 |
| José Venâncio Martins | – 203:702$030 |
| João Franco de Moraes Octávio Filho | – 197:038$449 |

Como podemos ver na tabela 7, o grande destaque entre os maiores saldos positivos, foi o negociante Francisco Schmidt, com um saldo real positivo exuberantemente elevado de 2.868 contos de réis. Tais valores foram muito maiores do que quaisquer outros grandes fazendeiros que investiram no mercado imobiliário de Ribeirão Preto. Antônio Barbosa Ferraz Júnior teve o segundo maior saldo. O terceiro foi do conhecido Henrique Dumont, pai de Santos Dumont. O saldo de Dumont não chegou a 1/5 daquele alcançado por Schmidt, sendo maior também do que a soma de todos os outros negociantes com saldo positivo acima de 50 contos de réis.

**Tabela 7**

Dez maiores saldos **positivos** dos negociantes que efetivaram compras e/ou vendas em Ribeirão Preto entre 1874-99 (em valores reais)

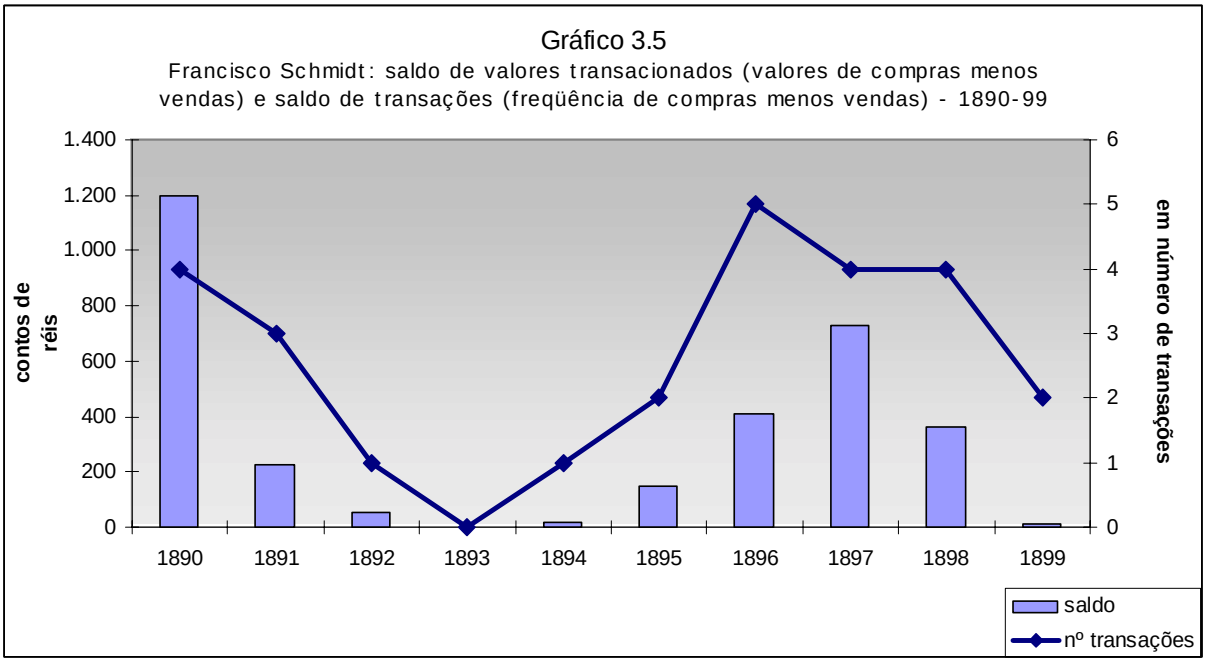
| NEGOCIANTE | SALDO |
|---|---|
| Francisco Schmidt | + 2.868:844$748 |
| Antônio Barbosa Ferraz Júnior | + 601:295$027 |
| Henrique Dumont | + 542:934$192 |
| Antonio de Barros | + 362:277$711 |
| Francisco de Moraes e Souza | + 217:836$164 |
| Joaquim da Cunha Bueno | + 216:078$174 |
| Galdino Álvares Correa | + 207:105$497 |
| Antônio Honório Alves Ferreira | + 195:165$754 |
| Elysio de Campos Pinto | + 192:123$137 |
| Gustavo Etierne | + 181:196$830 |

Francisco Schmidt imigrou da Alemanha oriental quando tinha oito anos, vindo com seus pais Jacob Schmidt e Gertrudes Schmidt em 1858. Instalou-se inicialmente em Rio Claro, posteriormente em Pirassununga e Descalvado. Nesta última cidade, tornou-se comerciante e, com tino comercial aguçado, destacou-se e cresceu. Ainda em Descalvado chegou a ser um dos maiores comerciantes locais, obtendo reservas consideráveis. Os recursos próprios somaram-se aos grandes financiamentos recebidos da companhia alemã Theodor Wille, os quais preponderaram sobre os primeiros.[14]

[14] Ver Moraes (1980).

Suas propriedades agrícolas somaram, no auge, 520.000 alqueires e Schmidt tornou-se o maior proprietário e o maior produtor de café do Brasil, atuando também no setor financeiro, plantação de cana-de-açúcar e outros empreendimentos. Seu quadro de funcionários chegou a cerca de 20.000 pessoas. O café na província de São Paulo e, particularmente, em Ribeirão Preto fazia fortunas e coroava "reis", apelido que era dado aos grandes cafeicultores. Schmidt teve, assim como Quinzinho Junqueira, ativa e forte participação política, inclusive a nível nacional.[15]

No gráfico 3.5, com dois eixos, podemos visualizar o saldo de transações (eixo vertical, lado esquerdo) de Schmidt e também o número de transações líquidas realizadas (eixo vertical, lado direito), significando o número de transações de compras menos o número de transações de vendas de imóveis. Praticamente ao longo da década de 1890 este fazendeiro fez apenas compras, iniciadas em 1890 quando os preços das terras em Ribeirão Preto já não eram tão reduzidos. Tão somente em 1896, ele fez vendas de pequenos imóveis, um urbano e outro rural, somando pouco menos de 4 contos de réis, em valores reais.




Portanto, seu comportamento de transação de imóveis foi bastante peculiar, fazendo grandes investimentos ao longo de toda a década. O ano que Schmidt fez mais transações foi em 1896, que além das duas únicas vendas de toda a década teve-se 5 transações de compras. Apesar disso, os anos com maior investimentos foram de 1890 e 1897, somando aproximadamente dois mil contos de réis de compras de imóveis, na maior parte rurais. Tão-somente no ano de 1893 não se realizou nenhuma compra ou venda. Schmidt teve, diferentemente de outros grandes saldos positivos entre os negociantes, um comportamento de compra muito mais estável, efetuando compras de imóveis que não foram revendidos ao longo do restante da década. Os investimentos na plantação de café nestas terras provavelmente ditaram este seu comportamento.

Dumont apresentou um comportamento de compra de imóveis um pouco menos agressivo do que Schmidt. Enquanto este último realizou 28 compras e duas vendas em apenas uma década participando do mercado imobiliário de Ribeirão Preto, Dumont realizou 10

[15] Ver Cione (1992, p.163-65).

compras e uma venda, de maneira bem espaçada no último quartel do século XIX[16]. Todavia, a única venda foi feita no âmbito urbano. Ela compreendeu uma casa na rua General Osório com terreno de 120 palmos de frente e 400 palmos de fundo, chegando à rua São Sebastião. Esta casa foi a última negociação de Dumont na década de 1890, realizada em 1892. Salvo possíveis melhorias neste imóvel urbano, foi uma boa negociação dado que o mesmo imóvel tinha sido comprado por 2,50 contos de réis em 1885, sendo vendida por 10 contos de réis apenas 8 anos depois. A compra e a venda da mesma casa foram as duas únicas transações urbanas de Dumont durante o período 1874-99.

Entre os dez maiores saldos positivos alguns negociantes destacaram-se por não terem feito nenhuma venda, isto é, todas transações realizadas foram tão-somente de compras. São eles: Antônio de Barros, Francisco de Moraes e Souza, Galdino Álvares Corrêa, Elysio de Campos Pinto e Gustavo Etierne.

A grande maioria dos negociantes apresentou reduzida variação patrimonial, em geral entre 0 e 10 contos de réis. No total foram 1.886 pessoas, ou 86,8 % dos negociantes. Isto não significa que estes consistiram em pequenos negociantes. Muitas vezes o volume total de negócios chegou a somas maiores do que 30, 50 ou mesmo 100 contos de réis. Porém, estes negociantes, no cômputo geral, tiveram saldos pouco significativos. Uma ilustração destes negociantes tem-se no caso do lavrador Carlos Guilherme Petersen. Ele efetuou duas vendas e uma compra, negociando um total de 106 contos de réis. Entretanto, deste total 57 contos foram em compras e 49 em vendas, resultando num saldo positivo em compras de apenas 8 contos de réis[17].

Dos 2.172 negociantes, a maioria fez tão-somente transações imobiliárias no âmbito rural, como pode ser observado na Tabela 8. Eles perfizeram 1.203 (55,3 %). Outros 634 indivíduos (29,1 %) realizaram tão-somente negócios urbanos. Por fim, um menor número de pessoas (15,4 %) fez tanto negócios urbanos quanto rurais.

**Tabela 8**

Número de Pessoas e participação relativa dos que fizeram negócios urbanos e / ou rurais em Ribeirão Preto entre 1874-99

| NEGOCIANTES | TOTAL | TOTAL (%) |
|---|---|---|
| Realizou somente negócios urbanos | 634 | 29,1 % |
| Realizou somente negócios rurais | 1.203 | 55,3 % |
| Realizou negócios urbanos e rurais | 335 | 15,4 % |
| **Total** | **2.172** | **100,0%** |

Fazendo a soma das compras e vendas no âmbito rural e também no urbano pudemos trabalhar o volume total negociado e os saldos para estas 335 pessoas que transacionaram imóveis nas duas áreas, a média de transações por negociantes e quanto era negociado nos dois âmbitos. Entre estes 335 negociantes, a participação dos negócios urbanos representou uma pequena parcela de suas transações, indicando que eles provavelmente tinham a maior parte de seu patrimônio imobiliário no âmbito rural e que adquiriram imóveis urbanos, possivelmente como alternativa de moradia ou de negócio. Os negócios urbanos representaram menos de um

[16] Dumont contou com o auxílio da herança do sogro. Ele criou a Companhia Agrícola Fazenda Dumont e, em 1891, vendeu as suas ações por 12 mil contos em valores nominais ou 22.530 contos em termos reais deflacionadas para o ano base de nossa pesquisa (1874). Tal operação não foi incluída em nossa, pois não ocorreu por meio de escritura. Ver Zamboni (1979).

[17] Cartório do 1º Ofício de Ribeirão Preto, *Livro nº37*, escritura nº2375 de 26/02/1891.

sexto do volume negociado (compras mais vendas) do âmbito rural destes negociantes com transações imobiliárias nos dois âmbitos. Comparando como os demais atores neste mercado, notamos que os negociantes se aventuravam a fazer transações imobiliárias na cidade e no campo foram pessoas mais abastadas, sendo que a maior parte dos fazendeiros com um patrimônio mediano, aparentemente, não se mostravam muito propensos a mudar-se para o centro urbano em formação, ou simplesmente não achavam interessante fazer negócios urbanos. [18]

* * *

Quando analisamos os negociantes, observamos que a maior parte dos negociantes residiu no próprio município ou em regiões próximas, enfraquecendo um pouco a idéia do *rush* de outras regiões para Ribeirão Preto no período em estudo, como elemento propulsor essencial do plantio de cafezais, ao menos na magnitude imaginada.

De modo geral, verificamos também que os negócios ocorreram de forma segmentada no plano urbano e rural. Do total de pouco mais de dois mil negociantes, menos de um sexto compraram ou venderam imóveis nos dois âmbitos. Destarte, notamos a presença de grupos de pessoas que não se aventuravam em investimentos imobiliários combinados em fazendas e casas ou terrenos urbanos, somente um pequeno grupo em geral mais abastado realizava as duas operações.

A concentração das transações imobiliárias ocorreu em dois planos: o primeiro com relação aos imóveis negociados e o segundo dos negociantes. No primeiro plano, como já observado em outros estudos, a grande maioria dos imóveis negociados em Ribeirão Preto foi, no período, de pequenas e médias propriedades, com até 50 alqueires. Entretanto, apesar das grandes fazendas representarem cerca de um décimo das transações, elas participaram com aproximadamente metade da área total e do valor total negociado, indicando uma concentração dos ativos imobiliários em poucos proprietários. [19]

No segundo, a concentração também foi detectada quando analisamos o conjunto das transações de cada negociante. Buscamos identificar não tão-somente as suas negociações, mas também os saldos dos seus negócios, os quais permitiram verificar se a pessoa operava muito, comprando e vendendo, mas sem fazer grandes acumulações imobiliárias ou se a pessoa realmente comprou mais do que vendeu. Apesar da presença de pessoas de apoucados recursos, salientando os italianos, a acumulação patrimonial também apontou, por meio do saldo dos negócios e o índice de Gini, para este processo de forte concentração dos negócios nas mãos de poucos atores durante a grande expansão cafeeira em Ribeirão Preto, seja do ponto de vista do acúmulo ou da alienação de propriedades.

O avanço das pesquisas com base em escrituras de compra e venda de imóveis permitirá comparações e, assim, uma melhor avaliação dos resultados aqui reportados. Entretanto, apesar da preponderância das transações de pequenas e médias propriedades percebemos um grupo reduzido de negociantes de imóveis centralizando grande parte dos valores transacionados nas escrituras.

---

[18] Uma informação que nos chamou a atenção sobre os negociantes tão-somente do meio urbano foi a não existência de volumes negociados maiores do que 50 contos de réis para nenhuma pessoa. O maior valor alcançado foi de 17 contos de réis, por Nicolau Polísio que fez uma única compra de três casas em 1882 e vendeu duas delas em 1887 e 1895. A maioria destes negociantes fez somente uma única compra ou venda, com valor menor de 1 conto de réis. Destarte, ressaltamos a existência um mercado de imóveis no núcleo urbano centrado possivelmente em pessoas menos afortunadas.

[19] Ver capítulo dois de Oliveira (2003).

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS


BACELLAR, C. A. P. & BRIOSCHI, L. R, orgs**. Na estrada do Anhanguera: uma visão regional da história paulista.** São Paulo: Humanitas FFLCH/USP, 1999.

CATÃO, L. A. V. **A new wholesale price index for Brazil during the period 1870-1913.** Revista Brasileira de Economia. Rio de Janeiro. 46 (4): 519-33, out./dez. 1992.

CIONE, R. **História de Ribeirão Preto.** Ribeirão Preto: Legis Summa, 1992. 6 v.

COSTA, O. E. **História da Fundação de Ribeirão Preto.** São Paulo: Coleção da Revista de História/USP, 1955.

GALVÃO PINTO, L. S. **Ribeirão Preto: a dinâmica da economia cafeeira de 1870 a 1930.** Araraquara: Faculdade de Ciências e Letras/Universidade Estadual Paulista, Dissertação de Mestrado. 2000.

LAGES, J. A. **Ribeirão Preto: da Figueira à Barra do Retiro.** Ribeirão Preto: VGA Editora e Gráfica, 1996.

MARCONDES, R. L. **O café em Ribeirão Preto.** Ribeirão Preto: FEA-RP/USP, 2002 (Texto para discussão, 30). << disponível no site www.fearp.usp.br >>

MORAES, M. L. P. M. **Companhia agrícola Francisco Schmidt:origem, formação e desintegração (1890-1924).** São Paulo Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/ USP, Dissertação de Mestrado, 1980.

OLIVEIRA, J. H. C. de. **As transações imobiliárias em Ribeirão Preto de 1874 a 1899.** Araraquara: Faculdade de Ciências e Letras/Universidade Estadual Paulista, Dissertação de Mestrado. 2000.

ZAMBONI, E. **Processo de formação e organização da rede fundiária na área de Ribeirão Preto (1874-1900).** Araraquara: FFLCH/USP, Dissertação de Mestrado, 1978.

ZAMBONI, S.P. **O café no norte paulista: a Crise de 1929 na fazenda Dumont.** Dissertação de Mestrado: Esalq/USP, 1979.