

O mercado imobiliário em Ribeirão Preto (1874-1899)

Jorge Henrique Caldeira de Oliveira

VOLUME #2

2018 • ISSN 2448-0053

JORGE HENRIQUE CALDEIRA DE OLIVEIRA

Possui graduação em Administração pela Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade (FEA-RP) da Universidade de São Paulo (USP), Campus de Ribeirão Preto; mestrado em Economia pela Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (UNESP); doutorado em História (História Econômica) pela Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (UNESP) e Pós-doutorado em Engenharia de Produção pela Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (UNESP). É Professor Livre-docente do Departamento de Administração da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo (FEA-RP/USP), docente permanente do Programa de Pós-Graduação (mestrado e doutorado acadêmico) em Administração de Organizações da FEA-RP/USP (PPGAO/FEARP/USP). É coordenador do MBA USP EAD em Gestão de Marketing Estratégico. É coordenador do Módulo Internacional da Fundace nos EUA. É cofundador e coordenador do grupo *G-Mind/USP* & CNPq de estudos de *neuromarketing* e neuroeconomia. É cofundador e coordenador do grupo Integra de pesquisas em tomada de decisões. Atua em atividades de extensão e consultoria em Gestão Estratégica em Organizações Públicas e Privadas e Gestão em Saúde. É pesquisador financiado pela Fapesp com Projeto de Pesquisa de Estudos da Neurociência e Gestão.

jhcaldeira@hotmail.com
caldeira@fearp.usp.br

N. do A.: Este artigo é parte de dissertação de mestrado (em andamento). Orientador: Prof. Dr. Renato Leite Marcondes. Agradecimento à orientação, durante a primeira metade do curso, à Profª Drª Maria Lúcia Lamounier.

Resumo

Este estudo refere-se à economia cafeeira de Ribeirão Preto nas três últimas décadas do século XIX. Utilizamos como fonte básica as escrituras de compra e venda de imóveis do 1º Cartório de Ofícios e Registros, perfazendo um total de 2.249 escrituras das quais foram separadas 1.506 escrituras de imóveis rurais do período de 1874 a 1899. Nossa objetivo é mostrar os efeitos que o café provocou naquela que viria a ser chamada de “Capital do Café”. Abordaremos neste texto as mudanças no mercado de terras rurais e no valor médio do alqueire.

Palavras-chave

Ribeirão Preto; economia cafeeira; mercado imobiliário.

Introdução

Procuramos através do estudo de um período longo — de 1874 a 1899 —, realizar séries temporais e índices que pudessem servir de aproximação para as mudanças econômicas que o município passou. Este período de 25 anos que foi selecionado representa os primórdios da transformação de Ribeirão Preto no centro de uma região predominantemente produtora de café, situação que perduraria até o terceiro decênio do século XX. Isto torna o estudo bastante interessante, dado a riqueza de informações contidas nas escrituras¹.

Este artigo está dividido em três partes. Nesta introdução faremos um histórico e uma pequena revisão bibliográfica para que o leitor possa situar o município de Ribeirão Preto e sua importância no final do século XIX. Posteriormente analisaremos o mercado imobiliário através das escrituras de compra e venda de imóveis comparando com outros resultados da historiografia local. O artigo termina concluindo sobre o mercado imobiliário e os efeitos que causaram as variações de preços.

A formação de Ribeirão Preto

Ribeirão Preto pode ter sua história econômica dividida em duas etapas distintas ao longo do século XIX: antes do café e depois do café. Antes do município se tornar um grande produtor de café, a paisagem era de poucas casas e a região poderia ser denominada de “sertão desconhecido”. Para entender a dinâmica do povoamento inicial até meados do século XIX faz-se necessário conhecer o “Caminho de Goiás”.

O “Caminho de Goiás” ou “Caminho dos Goyazes”, como era chamada a estrada inicialmente aberta pelos índios e que foi mantida pelo governo paulista e pela coroa portuguesa, para atender às necessidades de transporte do ouro de Goiás, tem grande importância na economia paulista do século XVIII e XIX. Esta estrada é a base para se entender a ocupação inicial da região de Ribeirão Preto, que ficava a oeste do percurso. José Antônio Lages, cuja pesquisa nos servirá de base para o período, mostrou em sua dissertação de mestrado sobre o povoamento da região por entrantes mineiros, na primeira metade do século XIX, que as concessões de sesmarias eram muitas vezes vinculadas a algum tipo de manutenção dessa estrada. O governo também exigia, para conceder os lotes, entre outras coisas, a criação de gado, objetivando atender às necessidades das pessoas que passavam pelo caminho.²

Portanto esta antiga trilha foi o pilar do povoamento do Nordeste Paulista e da área que viria a ser Ribeirão Preto, durante todo o século XVIII. As freguesias e vilas advêm, em boa parte, desses primeiros pousos que se formaram para atender aos que passavam pela estrada. Já a partir do século XIX, um novo ciclo iria se abrir com a decadência da mineração em Minas Gerais e nasceria um novo pilar, para o povoamento do que ainda era um “sertão desconhecido”.

Lucila Reis Brioschi também observa que durante o período do final do século XVIII até o terceiro quarto do século XIX, a estrada do Anhanguera, com a entrada em massa dos mineiros, viu sua paisagem modificar drasticamente. Primeiramente através dos pousos e, posteriormente, com a chegada do café. A população mineira que deixava as cidades auríferas em direção às fronteiras modificou a história do Nordeste Paulista. O crescimento populacional da região durante esta primeira fase do século XIX foi de 8,9% ao ano³.

Ribeirão Preto moldou-se, no começo do século XIX, em diversas fazendas e entre os ocupantes mais antigos que se têm notícia está Simão da Silva Teixeira, que se apropriou de uma área imensa de terras, em torno mil alqueires — dos quais 800 foram doados — para constituir o patrimônio eclesiástico de São Simão e, por conseguinte, legitimar suas posses⁴.

Apesar da grande maioria dos entrantes mineiros ser formada por grupos médios e pequenos, algumas grandes e ricas famílias também vieram. Para nosso estudo, os Junqueira e os Reis de Araújo são os mais importantes porque estão entre os mais antigos povoadores da região. No início do século XIX, eles chegaram comprando grandes glebas, constituindo assim a base das mais importantes fazendas que, por sua vez, seriam utilizadas para café na fase ulterior.

A paisagem começou a mudar paulatinamente neste sertão desconhecido com suas terras desocupadas. Principalmente depois da década de 1820, as novas famílias de entrantes mineiros passaram a ser mais abastadas, como pode ser demonstrado pela família Junqueira. Estas famílias vinham com muito mais escravos do que a região possuía, alterando a composição da população, com um aumento significativo da escravaria.

Carlos de Almeida Prado Bacellar e Lucila Reis Brioschi concluem que apesar disso a escala de produção era pequena e que “os novos entrantes eram, na sua quase totalidade, lavradores e roceiros, vivendo uma economia do excedente, vendendo aos viajantes e comerciantes o que sobrava do seu consumo”⁵. Teríamos, portanto, uma economia quase de autoconsumo onde os proprietários, mesmo os maiores, não se importavam em aumentar a produção continuamente e, sim, se manter através de produção própria e somente se preocupavam em vender a sobra da produção.

A fundação de Ribeirão Preto segue a lógica do aposseamento das terras na região. As posses para serem legitimadas precisavam ser reconhecidas oficialmente e a melhor — e mais rápida — maneira para que isso acontecesse, era através da doação para a igreja. Os nomes de santos atendiam muito mais ao “milagre” de se ter a terra legalizada, do que propriamente à devoção ao catolicismo.

A igreja católica, por sua parte, era extremamente exigente com os doadores. Essas exigências iam desde a localização, que preferencialmente deveria

ser num lugar arejado e alto, até ao modo de disposição, necessitando se adequar à realização de procissões para um determinado número mínimo de fiéis⁶.

O processo de constituição do patrimônio eclesiástico de Ribeirão Preto teve três etapas, ou melhor, três tentativas, sendo as duas primeiras fracassadas. Na terceira e última tentativa de constituição do patrimônio eclesiástico, em 1853, posseiros, todos da fazenda do Retiro, conseguiram o intento almejado. João Alves da Silva (30 alqueires), Inácio Bruno da Costa (9 alqueires), Mariano Pedroso de Almeida (2 alqueires), José Borges da Costa (9 alqueires) e Severiano João da Silva (12 alqueires) foram oficialmente aceitos pela igreja e são considerados os fundadores de Ribeirão Preto. Um dos pontos mais interessantes desses doadores, como explica Lages, é que eles provêm da família Reis de Araújo e tinham forte relação familiar, sendo na maior parte das vezes primos e cunhados⁷.

Da capela, reconhecida em 1852, Ribeirão Preto, devido ao crescimento, foi elevado à freguesia⁸, em 1870 com a denominação de São Sebastião de Ribeirão Preto. Em 1871 foi alçado à vila, desmembrando-se de São Simão a qual pertencia, designando-lhe as divisas que hoje formam os municípios de Ribeirão Preto, Cravinhos, Guatapará, Sertãozinho e Dumont⁹. Esta transição de freguesia para vila foi rápida, comparando-se com outras freguesias, demonstrando a importância relativa que o povoado tinha alcançado.

A freguesia era o primeiro passo para um povoado obter alguma autonomia administrativa, tornando-se sede da paróquia, isto é, da circunscrição eclesiástica que compõe a paróquia. Com o crescimento populacional passava-se de freguesia para vila. A atual denominação para um município era na época o equivalente à vila, sendo que seu território total era chamado de termo¹⁰. Portanto o *status* adquirido era bem maior do que simplesmente uma mudança de nome, mas, sim, um maior reconhecimento e liberdade administrativa para os antigos posseiros.

Com a maioridade administrativa e com a divulgação da qualidade das terras para café, adveio o que consideramos ser a segunda fase da história econômica de Ribeirão Preto. Este próximo estágio, que é o período inicial do lapso de tempo que escolhemos para nossa pesquisa, teve-se um crescimento populacional, uma rápida valorização da terra e a transferência de cafeicultores de outras regiões tradicionais, como, por exemplo, a do Vale do Paraíba.

Tudo isso demonstra a explosão que significou a cultura do café no Estado de São Paulo, principalmente no Nordeste Paulista, que se rendeu aos lucros advindos da preciosa rubiácea. Todos estes fatores, juntamente com a alta dos preços internacionais e o aumento do consumo, convergiram para o crescimento econômico de Ribeirão Preto e da sua importância, para a economia do Estado de São Paulo.

Luís Pereira Barreto começa escrevendo em seu bem conhecido artigo no jornal *Itatiaya* dizendo que “Os paulistas de São Paulo, em geral, não suspeitam o quanto a sua terra está na tela da discussão corrente nas outras províncias (...).”¹¹ Este artigo dá início a uma série de outros ressaltando a exuberância das “terras roxas” do Oeste Paulista e expõe o entusiasmo para com esta porção do Oeste Paulista. Obviamente, como o próprio título do artigo indica, a terra roxa era a característica que proporcionava as melhores expectativas devido à sua já conhecida alta produtividade.

O foco de tamanha exaltação por parte de Luís Pereira Barreto é Ribeirão Preto. Esta região representa uma das raras áreas compostas de manchas da verdadeira terra roxa. Também chamada de “terra roxa legítima” ou de “enca-roçada”, são manchas dispersas e ocasionais, que constituem somente 2,5% do território paulista e são facilmente identificadas, por sua característica singular de coloração vermelha escura e por não ter alterações de cor, conforme aumenta a profundidade, mantendo sempre o mesmo padrão. Diferentemente dessas “legítimas” terras roxas, que são ainda mais raras quando analisamos a dimensão da “mancha” representada por Ribeirão Preto, outros tipos são mais comuns, como as “terras rochas misturadas” (*sic*), que perdem a coloração e as características, conforme aumenta a profundidade¹².

Martinho Prado Júnior foi, tanto quanto o Doutor Luís Pereira Barreto, um grande propagandista e entusiasta da utilização das terras de Ribeirão Preto para a plantação de café. Influenciado pelos artigos desse médico e agricultor, Martinho Prado foi conhecer a região, escrevendo suas conclusões em uma série de artigos no jornal *Itatiaya*, do Rio de Janeiro, e no jornal *A Província de São Paulo* em 1877 e 1878.

Esta fase inicial de expansão que escolhemos também como período inicial de nosso estudo, representa uma etapa conturbada onde, como lembrou

Luís Pereira Barreto, em seus primeiros artigos, “as terras para café, livres de geda, ainda estão por preços moderados, pois que se tem vendido, preço médio, à 40\$000 o alqueire”.¹³ Com estes preços, ainda baixos, a corrida ao local que seria chamado de “El Dorado” do café paulista foi muito grande.

Esta expansão dos cafezais, no começo da década de 1870, com a organização de enormes fazendas dedicadas exclusivamente ao café, e que formou “reis” em Ribeirão Preto, está inserida num contexto mais amplo de expansão da demanda e da produção ocorrida no Estado de São Paulo inteiro. Antônio Delfim Netto explica que entre outros fatores, um dos principais é a valorização ocorrida nos preços do café que entre 1873 e 1880 aumentaram continuamente no mercado internacional¹⁴. Posteriormente, no período de 1886 a 1895, esta escalada dos preços continuou.

Não há números específicos da produção de café para o período em estudo em Ribeirão Preto. Renato Leite Marcondes em uma versão preliminar de uma pesquisa (ainda em andamento) mostra, através dos impostos sobre o café e sobre os cafeeiros, que a produção de cerca de duzentas mil arrobas em 1890 para três milhões de arrobas em 1901-1902¹⁵.

A mesma expansão cafeeira foi a causa da vinda da ferrovia ao Nordeste Paulista. A Companhia Mogiana de Estradas de Ferro inaugurou seu ramal de Ribeirão Preto em 23 de novembro de 1883. Esta empresa foi estruturada por uma lei provincial de 1872 que privilegiava a construção de uma estrada de ferro ligando as cidades de Campinas e de Mogi-Mirim, indo para Amparo e chegando até o rio Grande¹⁶.

A corrida para exploração das terras de Ribeirão Preto, a partir da década de 1870, teve forte impacto na população nativa. Como procurou demonstrar Ernesta Zamboni, o impacto do café sobre a população anterior a esta corrida foi muito grande. Para ela, o modo de viver desta população antes da expansão cafeeira contrastava por demais com o jeito simples de levar a vida daqueles homens rudes que plantavam somente para subsistência e criavam gado também com a mesma finalidade.

Outro forte impacto pela expansão cafeeira foi no crescimento populacional. No censo do governo provincial, realizado em 1873, Ribeirão Preto tinha uma população escrava total de 857 indivíduos, sendo que o total de habitantes

era de 5.552 indivíduos¹⁷. Em outro levantamento oficial, feito em 1887, a população total era de 10.420 indivíduos com 1.379 escravos e, em 1900, a população total era de 59.195 indivíduos¹⁸. Os números demonstram um forte crescimento no período em estudo.

Este grande crescimento populacional deve-se, entre outros fatores, aos cafezais que exigiam um trabalho apreciável, sendo intensivo em mão de obra. Faz-se necessário recordar que o processo produtivo do café era relativamente demorado, principalmente na região do oeste paulista, onde para se expandir as plantações era necessário derrubar e queimar as matas virgens, limpar os terrenos, distribuir as mudas ou as sementes, e esperar, não sem os devidos cuidados, por cinco ou seis anos, para o começo da colheita. A expansão cafeeira refletiu-se também na mão de obra escrava que cresceu em Ribeirão Preto 61% em menos de quatorze anos.

As escrituras de imóveis

Nosso trabalho enfoca as transações imobiliárias documentadas pelas escrituras de compra e venda de imóveis do 1º Cartório de Ofícios e Registros de Ribeirão Preto¹⁹. Através desse tipo de fonte primária manuscrita pudemos trabalhar indicadores econômicos do mercado de terras. De 2.249 escrituras, de 1874 a 1899, separamos aquelas referentes ao termo de Ribeirão Preto contendo negócios de imóveis rurais. Com isso trabalhamos com todos os documentos para o período estudado, perfazendo 1.506 escrituras.

Nas escrituras de âmbito rural são colocados muitos dados economicamente pertinentes que não serão trabalhados neste artigo como o valor da escritura, a data, as benfeitorias existentes, as características do relevo e do solo (cultura, campos ou cerrados), a modalidade de pagamento (com ou sem prazo), os nomes e profissões dos compradores e vendedores, a existência de atividades de subsistência e seu detalhamento, a existência ou não de cafezais e a idade e quantidade de pés de café, o tamanho em alqueires ou hectares das fazendas, taxa de juros de financiamentos, procedência do comprador e do vendedor e, no caso de italianos, a sua identificação como tal, entre outras informações menos relevantes²⁰.

Das 2.249 escrituras destes 67% foram rurais. O negócio que nos serviu como marco de mudança da paisagem rural de Ribeirão Preto foi a primeira compra efetuada por Luís Pereira Barreto, em 24 de junho de 1876. Pelo valor de 30 contos de réis foi, de longe, a maior negociação desde 1874, isto é, o início do nosso período de estudo²¹.

O valor médio das negociações era de somente 1,6 conto sendo que o segundo maior valor até então datava de 1874 com um número de seis contos de réis. Sem especificar o tamanho em alqueires, mas já com uma pequena plantação de café, esta fazenda contava com as seguintes benfeitorias: 02 moradas de casas assobradadas, piaóis, engenho de moer cana, cercas, currais, 06 alqueires de roças de milho e 50 porcos²².

Com esta compra, Pereira Barreto colocou em ação o entusiasmo mostrado nos jornais paulistas e cariocas através de seus artigos e inaugurou uma fase de mudanças em Ribeirão Preto, muitas vezes chamada de *rush à região*.

No mesmo ano, mas seis meses depois desta compra, por doze contos de réis, outro membro da família também comprou terras em Ribeirão Preto. Em 28 de dezembro de 1876, Augusto César Pereira Barreto compraria terras de Antonio Baptista dos Santos e de outros vendedores por 14,4 contos de réis, se tornando a segunda maior negociação do período 1874-1899. Com 180 alqueires foi uma negociação simultânea com diversos vendedores locais e entre as benfeitorias estavam roças, porcos, 02 casas cobertas de telhas, 02 monjolos, pastos e plantação de milho, isto é, somente atividades típicas de subsistência²³.

Os negócios rurais representaram, para todo o período estudado, 67% das negociações. O valor médio nominal dessas escrituras foi de 12,44 contos contra um valor médio de 1,99 conto para as escrituras urbanas. Diferenças de médias compreensíveis dado que no meio urbano as negociações se restringiam a casas e terrenos e no meio rural os negócios envolviam muitas vezes terras com mais de 100 alqueires e culturas valorizadas como o café.

Se verificarmos, em termos de valores nominais totais, entre 1874 e 1899, as diferenças se tornam mais evidentes. As escrituras rurais, como mostra a **Tabela 1**, somaram dezoito mil seiscentos e cinquenta contos de réis, isto é, 93 % do total do valor nominal negociado que foi de vinte mil, cento e trinta e oito contos de réis.

Tabela 1
Valor nominal total das escrituras urbanas e rurais (874-99)

	Urbano	Rural	Total
<i>Número de escrituras</i>	745	1.506	2.244
<i>% de escrituras</i>	33%	67%	100%
<i>Valor total</i>	1.488:107\$137	18.650:614\$704	20.138:721\$841
<i>Valor total %</i>	7%	93%	100%
<i>Valor Médio</i>	1:997\$459	12:442\$038	14:439\$497

A frequência de negociações rurais também cresceu vertiginosamente. Em 1874 foram dezessete escrituras e somente cinco anos depois este número já tinha crescido para 47 escrituras. Mas o primeiro dos dois picos de negociações do período foi em 1885, provavelmente como efeito da vinda da Companhia Mogiana de Estradas de Ferro. Foi o maior número de negociações antes da vinda em massa de imigrantes ao Brasil, somando 125 escrituras. Após este ano somente em 1890 ter-se-ia um número tão grande de negociações rurais.

A tendência de crescimento no volume de negócios rurais neste período foi acentuada. Calculando os valores reais, isto é, já descontado os efeitos inflacionários, temos como ápice de montante negociado em 1890 com um valor total de 2.318 contos de réis. Este crescimento indica as transformações pelas quais Ribeirão Preto estava passando. A economia local começou a década de 1870 em ritmo de crescimento econômico e demográfico e com uma mudança grande que viria a modificar a paisagem formada de pequenas roças de milho, arroz, pecuária de subsistência e pequenos canaviais para uma “onda verde” de cafezais.

Na **Tabela 2**, verificamos em valores, que o crescimento total negociado nas escrituras rurais também foi acentuado. Em 1874, o valor total negociado foi de 15,94 contos de réis. No ano seguinte, o valor mais que dobrou, indo para 31,80 contos de réis. Certamente a chegada da ferrovia e, posteriormente, a vinda dos imigrantes abriram um novo ciclo de crescimento a partir de 1883. Neste ano, o valor total negociado foi de 46,28 contos e, já no ano seguinte, o valor total tinha sido de 237,15 contos, isto é, cinco vezes maior.

O volume de negócios continuaria a crescer até 1890 e começaria a cair de maneira acentuada de 1891 para 1892. Os volumes negociados do período

1892-94 indicam um forte ciclo de baixa interrompido a partir de 1895 quando o volume de negócios retornaria aos níveis anteriores a 1892, mas a desvalorização cambial afetou os preços da terra em 1898.

Tabela 2
Valor total das transações rurais por ano, em contos de réis
(874-99)

Ano	Valor real^a	Ano	Valor real^a
<i>1874</i>	15,94	<i>1887</i>	1.011,57
<i>1875</i>	31,80	<i>1888</i>	255,20
<i>1876</i>	88,39	<i>1889</i>	1.030,67
<i>1877</i>	85,05	<i>1890</i>	2.318,66
<i>1878</i>	235,94	<i>1891</i>	1.485,69
<i>1879</i>	107,01	<i>1892</i>	381,09
<i>1880</i>	310,19	<i>1893</i>	530,96
<i>1881</i>	55,65	<i>1894</i>	345,27
<i>1882</i>	74,97	<i>1895</i>	2.075,06
<i>1883</i>	46,28	<i>1896</i>	1.466,62
<i>1884</i>	237,15	<i>1897</i>	1.082,33
<i>1885</i>	400,76	<i>1898</i>	696,98
<i>1886</i>	264,60		

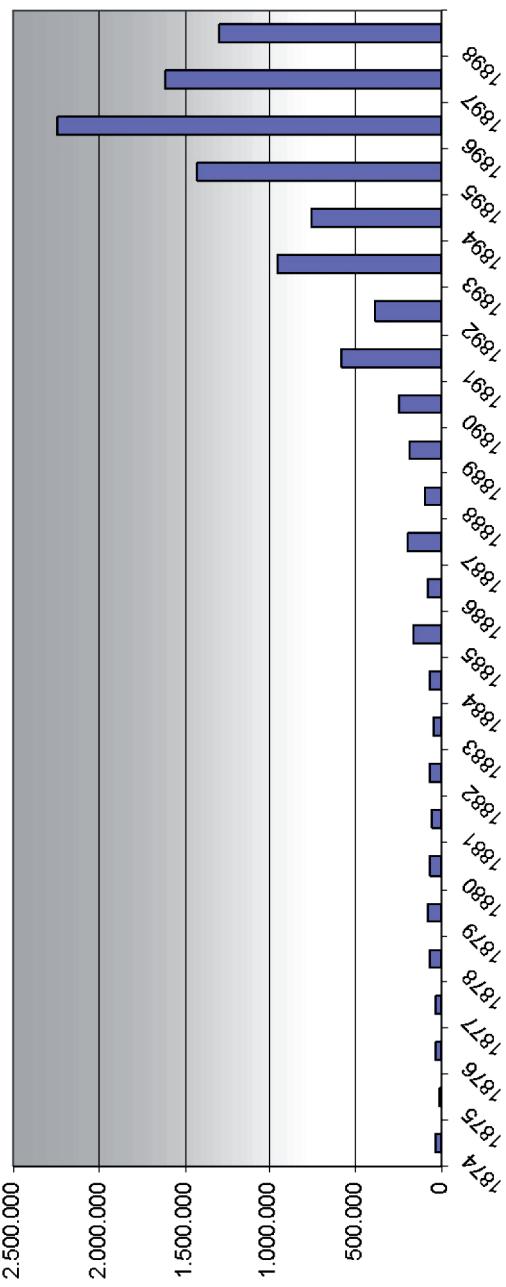
^a Valores já descontados da inflação do período em contos de réis.

Outra medida por meio da qual podemos observar as mudanças das três últimas décadas do século XIX em Ribeirão Preto se refletem é na medição dos preços por alqueire. Podemos verificar pelo **Gráfico 01** que o preço médio por alqueire, sem excluir as fazendas com cafezais, foi 31.037 em 1874 e, somente seis anos depois em 1880, já tinha aumentado mais de 100% chegando à 62.446.

Este seria somente o começo de um crescimento vertiginoso. Até o início da década de 1890, os preços continuariam dobrando a cada cinco anos, mas a partir do ano de 1891 o salto seria ainda maior. De 1890 para 1891, o preço passou de pouco mais de 200 mil réis para 667 mil réis e continuou crescendo até chegar a 3,5 contos de réis em 1896.

Gráfico 1

Valor real médio agregado por alqueire em Ribeirão Preto • 1874 a 1898 (em réis)



Caso considerarmos que o aumento contínuo das áreas plantadas, a partir da década de 1870, resultaria, já em 1894, em uma oferta excessiva e contínua desvalorização do café sendo fator determinante na queda de 1/3 do seu valor no mercado, entre 1895 e 1902, a valorização das terras se torna ainda mais interessantes²⁴.

Seria imprudente não levarmos em consideração os aumentos generalizados dos preços na década de 1890 como resultado, em parte, do encilhamento e também devido à própria mudança para o regime republicano. Como podemos visualizar na **Tabela 3** mesmo se tirarmos os efeitos inflacionários através de um índice de preços²⁵, os aumentos não se tornam menos impressionantes. De 1890 para 1891, o preço por alqueire subiu de 241 para 587 mil réis, respectivamente. O preço calculado por alqueire, desconsiderando os grandes aumentos de custo de vida do período 1891-1896, o aumento real foi de 381%.

Tabela 3^a

Comparação entre a valorização nominal e real do preço por alqueire em Ribeirão Preto sem exclusão das fazendas com cafezais (1874-98).

Ano	Preço nominal	Preço Real	Ano	Preço nominal	Preço Real
1874	31.037	31.300	1887	157.573	197.700
1875	14.594	16.044	1888	70.331	90.541
1876	34.975	35.810	1889	164.975	183.635
1877	41.250	40.870	1890	218.594	241.193
1878	64.306	65.553	1891	667.894	587.773
1879	74.753	79.592	1892	535.859	382.173
1880	62.446	71.817	1893	1.553.653	952.717
1881	48.024	54.167	1894	1.246.287	754.792
1882	66.849	74.249	1895	2.146.999	1.425.134
1883	41.719	46.982	1896	3.587.170	2.238.175
1884	58.246	67.526	1897	3.023.764	1.610.469
1885	140.950	163.013	1898	2.555.480	1.302.234
1886	71.442	86.267			

a Para alcançarmos estes valores, calculamos ano a ano a soma total das escrituras contendo a descrição do tamanho da propriedade em alqueires ou hectares e dividimos estes valores pela somatória dos valores das escrituras. Foram 750 escrituras que continham este nível de detalhamento para todo o período estudado.

Ocorre um tipo de problema para o cálculo da valorização dos preços por este método: não conseguimos diferenciar os preços das terras dos preços das benfeitorias contidas ou principalmente dos cafezais plantados nestas terras. Isto não torna os dados menos interessantes. Com este cálculo, podemos verificar as transformações por que passavam o meio rural de Ribeirão Preto provavelmente em consequência do efeito do plantio de cafezais.

Por não utilizarmos amostragem e, sim, todas as fontes para um período longo, de 25 anos, seria razoável afirmarmos que ocorreu uma considerável agregação de valor às terras do âmbito rural, que passou de pouco mais de 31 mil réis por alqueire em 1874 para 2,23 contos por alqueire, em 1896, isto é, um crescimento percentual da ordem de mais de 7.093,55% ou de uma maneira mais perceptível: aumento de quase 71 vezes.

Para evitarmos contabilizar as diversas benfeitorias e assim conseguir identificar as variações “puras” dos preços de terras faz-se necessário excluir as fazendas com cafezais. Os cafezais, em particular, atrapalham este cálculo porque o fato das terras terem a rubiácea tornavam-nas muito valorizadas, distorcendo a análise para o preço da terra. Com isso, saímos da medida de valor agregado à terra para a verdadeira medida de valorização média por alqueire em Ribeirão Preto. Pela **Tabela 4** podemos perceber que os preços da terra sem cafezais se elevaram, mas numa proporção bem menor à da medida anterior.

Com este novo cálculo, mais apurado, podemos perceber que os preços por alqueire em Ribeirão Preto são bem menores, mas mesmo assim os aumentos são grandes. Do período, em 1874, até o pico do intervalo estudado, em 1891, a variação percentual dos preços reais foi de 2.210%. Nós optamos por excluir o último ano da análise devido a quantidade de terras com descrição de tamanho em alqueires ser pequena. A variação real de todo o período foi de 1.423%.

Durante a década de 1870 e 1880, o crescimento dos preços das terras em Ribeirão Preto foi relativamente constante, isto é, sem variações muito bruscas para cima ou para baixo. Mesmo assim, a partir da chegada da ferrovia em 1883, podemos perceber que o crescimento passa a se dar num ritmo mais acelerado, tornando possível os preços reais quebrarem a barreira de 100 mil réis por alqueire no ano de 1887. Já na década de 1890, o quadro se altera.

De 1890 para 1891 ocorreu um crescimento da ordem de 153% e, a partir de então, passaram a ocorrer grandes variações até o final do período estudado. A década de 1890, como lembra Gustavo Franco, “além de trazer mudanças estruturais na economia, será prodiga em crises políticas, embates doutrinários e grandes personalidades”.²⁶ A instabilidade política, as incertezas, a inflação e as desvalorizações no preço do café certamente tiveram efeitos que se refletiram nos preços das terras, explicando estas bruscas variações, tanto para cima quanto para baixo.

Tabela 4

Comparação entre a valorização nominal e real do preço por alqueire em Ribeirão Preto com exclusão das terras com cafezais (1874-98)

Ano	Preço nominal	Preço Real	Ano	Preço nominal	Preço Real
1874	16.607	16.800	1887	145.849	183.176
1875	11.259	12.377	1888	72.723	93.620
1876	26.298	26.926	1889	85.868	95.580
1877	32.423	32.125	1890	138.667	153.003
1878	37.225	37.947	1891	441.152	388.231
1879	43.769	46.602	1892	128.034	91.313
1880	39.468	45.390	1893	373.437	228.995
1881	47.874	53.998	1894	299.586	181.439
1882	37.651	41.819	1895	311.046	206.466
1883	34.371	38.707	1896	481.543	300.453
1884	56.719	65.755	1897	100.956	53.769
1885	32.248	37.296	1898	502.222	255.924
1886	72.479	87.519			

Novamente, a partir de 1896, podemos verificar o arrefecimento que a queda dos preços do café causou no mercado de terras em Ribeirão Preto. No ano seguinte, os preços tinham despencado de 300 mil réis para 50 mil réis por alqueire e somente começaria uma recuperação a partir de 1898. Os reflexos do entusiasmo na plantação de cafezais, no início da década, refletiu não somente nos preços por alqueire mas também nas safras de 4 a 5 anos depois, isto é, justamente quando os cafezais plantados em 1891 e 1892 começaram a frutificar.

Nossos valores diferem bastante daqueles obtidos por Carlos de Almeida Prado Bacellar para Ribeirão Preto. Ele se utiliza como fonte as declarações de pagamento do imposto da sisa. Como neste nosso cálculo inicial, ele também não

faz uma discriminação dos tipos: terras de cultura, cerrados ou campos. Os valores obtidos por Bacellar estão em hectares, sendo portanto necessário calcularmos a proporção de alqueire para hectare que é de 1 para 2,42 respectivamente. Feito o cálculo chegamos à **Tabela 5** apresentada a seguir em que observamos nossos valores sendo bem mais altos²⁷.

Tabela 5

Comparação entre valores por alqueire obtidos em nossa pesquisa e por Bacellar em Ribeirão Preto (em réis)

Ano	Preço nominal por alqueire^a	Preço nominal por alqueire (Bacellar)^b
1876	16.607	9.304
1878	37.225	20.424
1879-1883^c	40.626	35.312
1884	56.719	57.119
1885	32.248	61.884
1886-1888^c	97.017	78.950
1891	441.152	75.184

a Valores obtidos em nossa pesquisa.

b Carlos de Almeida Prado Bacellar & Lucila Reis Brioschi (org.), *Na Estrada do Anhanguera – uma visão regional da história paulista*, p. 111.

c Os dados da *Tabela 5* foram adaptados (média simples dos três anos) para ficarem padronizados com os dados do autor.

Existem vantagens e desvantagens em se trabalhar com as escrituras de compra e venda. Esta fonte ainda é pouco utilizada pela historiografia. Acreditamos que uma das vantagens é justamente verificar os preços que realmente estavam sendo negociados dos preços das terras na data em negociação.

Os impostos de sisa, que foram as fontes utilizadas por Bacellar, possuíam como característica a utilização de um valor estimado no qual não se tinha, por parte dos proprietários, interesse de declarar os valores reais. As autoridades responsáveis também não tinham a devida agilidade para analisar os preços reais em um curto período em todo território como, por exemplo, do Estado de São Paulo e muito menos do Brasil inteiro. Neste ponto as escrituras se tornam mais confiáveis porque podemos averiguar com exatidão os valores negociados e suas variações em curtos períodos de tempo. Esta sensibilidade das variações de preços se perde um pouco nos impostos de sisa e também, em menor grau, nos

inventários. Isto pode ser percebido de 1884 para 1885 quando os preços caíram muito, mas não houve mudanças nos preços calculados por Bacellar.

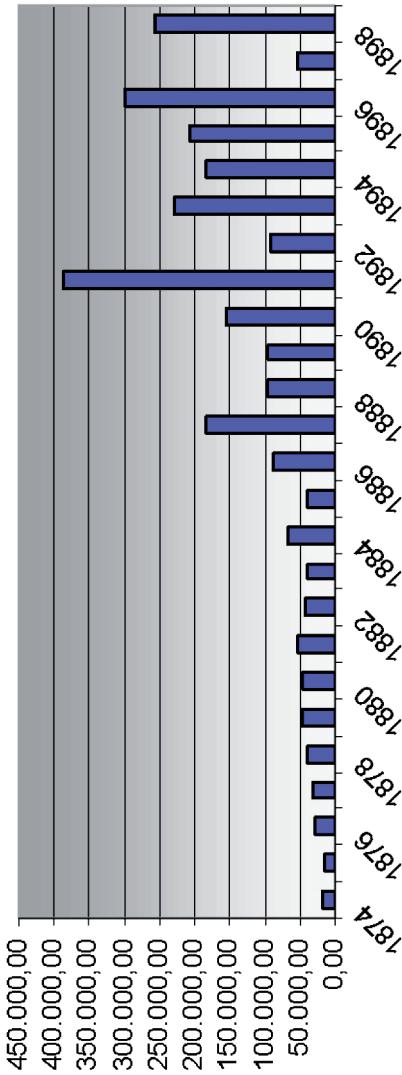
Podemos perceber também este problema para o último período. Foi calculado somente o valor nominal. De 1888 até 1891 ocorreu um aumento do custo de vida estimado em quase 46%²⁸ que, com uma grande probabilidade, afetou os preços das terras e de outros ativos no Brasil inteiro. Mesmo assim o preço por alqueire de seus resultados chegou a diminuir, possivelmente devido à esta falta de agilidade para refletir em valores atualizados.

Mesmo também sendo suscetível à obtenção de valores subestimados porque as transações escriturais pagavam 6% de imposto ad valorem, a sensibilidade aos preços nas escrituras é maior. Com os devidos cuidados no tratamento dos dados, acreditamos que esta fonte seja mais confiável para descrever estas variações nos preços no mercado de terras de cada microrregião, mesmo entre termos próximos como Ribeirão Preto, Batatais ou Araraquara.

Dado as devidas explicações sobre as vantagens e desvantagens dos métodos para se calcular o preço médio por alqueire chegamos ao **Gráfico 2**, mostrado a seguir, que nos ajuda a perceber este importante indicador das transformações pela qual passava o mercado de terras em Ribeirão Preto, no período estudado. Nele podemos visualizar que os preços reais tiveram uma valorização muito grande, fruto da conhecida qualidade de suas terras roxas. Mesmo assim este mercado não ficou imune às turbulências políticas e econômicas do período apresentando grandes oscilações, principalmente a partir de 1888, início do período republicano, continuando durante toda a década de 1890.

Gráfico 2

Preço médio real por alqueire em Ribeirão Preto • 1874 a 1898 (em réis)



Considerações finais

Podemos perceber o grande dinamismo do mercado imobiliário em Ribeirão Preto ao longo do desenvolvimento cafeeiro. Houve um processo de valorização das terras de forma muito expressiva.

Destacam-se três momentos de *boom* das transações: ao final da década de 1870, a partir da divulgação da qualidade das terras e a vinda de grandes fazendeiros. O segundo período começou logo após a chegada da ferrovia (1883) e foi incentivado pelo encilhamento. Por fim, no segundo lustro da década de 1890 favorecido pela desvalorização da moeda nacional.

Notas

1 Muitas variáveis contidas nas escrituras ainda não foram trabalhadas, inclusive as escrituras urbanas. Entre as variáveis estão a qualidade da terra, o relevo, os prazos das vendas e as benfeitorias de baixo valor que não foram retiradas nos cálculos neste artigo. Apesar de não distorcerem nossos dados, pretendemos ainda estimá-los e descontá-los dos valores médios.

2 Lages, J. A., *Ribeirão Preto*: da Figueira à Barra do Retiro (povoamento da região por entrantes mineiros na primeira metade do século XIX), p. 21.

3 Carlos de Almeida Prado Bacellar & Lucila Reis Brioschi (org.), *Na Estrada do Anhanguera: uma visão regional da história paulista*, pp. 69-71.

4 Ernesta Zamboni, *Processo de Formação e Organização da Rede Fundiária de Ribeirão Preto*, p. 16.

5 Carlos de Almeida Prado Bacellar & Lucila Reis Brioschi (org.), *op. cit.*, p. 72.

6 Carlos de Almeida Prado Bacellar & Lucila Reis Brioschi (org.), *op. cit.*, p. 80.

7 *Ibid.*, p. 218.

8 Outra denominação para Freguesia era “Distrito de Paz”.

9 Rubem Cione, *História de Ribeirão Preto* (vol. I), p. 75.

10 Carlos de Almeida Prado Bacellar & Lucila Reis Brioschi (org.), *op. cit.*, p. 77.

11 Luís Pereira Barreto, *Jornal A Província de São Paulo*, 02/12/1874.

12 Carlos de Almeida Prado Bacellar & Lucila Reis Brioschi (org.), *op. cit.*, p. 27.

13 *Jornal Itatiaya*, 29/09/1877, Resende, RJ.

14 *O problema do café no Brasil*, Rio de Janeiro: FGV/Ministério da Agricultura – Suplan, 1979, p. 12.

15 Renato Leite Marcondes, *O café em Ribeirão Preto* (versão preliminar), p. 3.

16 Rubem Cione, *op. cit.*, p. 187.

17 Manuel Eufrásio de Azevedo Marques, *A Província de São Paulo*, p. 185.

18 *Ibid.*, p. 69.

19 1º Cartório de Ofício e Registro de Escrituras de Imóveis de Ribeirão Preto – *Livro nº 1 ao 49A*, de 1874 a 1900.

20 Todos os dados, para poderem ser analisados, foram codificados. Os códigos são números aleatórios que nós criamos para que variáveis nominais como as supracitadas possam ser identificadas nos programas de computador.

21 1º Cartório de Ofício e Registro de Escrituras de Imóveis de Ribeirão Preto, Livro nº 4, escritura nº 88.

22 Ibid, mesma escritura.

23 1º Cartório de Ofício e Registro de Escrituras de Imóveis de Ribeirão Preto, *Livro nº 7*, escritura nº 125.

24 Carlos de Almeida Prado Bacellar & Lucila Reis Brioschi (org.), *op. cit.*, p. 39.

25 Catão, L. A. V., *A new wholesale price index for Brazil during the period 1870-1913*, p. 530.

26 Marcelo de Paiva Abreu (org.), *A ordem do progresso*, p. 11.

27 Carlos de Almeida Prado Bacellar & Lucila Reis Brioschi (org.), *Na Estrada do Anhanguera – uma visão regional da história paulista*, p. 111.

28 Catão, L. A. V., *A new wholesale price index for Brazil during the period 1870-1913*, p. 530.

Referências

- ABREU, M. P. (org). *A ordem do progresso: cem anos de política econômica republicana – 1889 a 1989*, Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1991.
- ALMEIDA PRADO, S. P. de. *O primeiro ciclo de café no Brasil*. São Paulo: Obelisco, 1984.
- BACELLAR, C. A. P. & BRIOSCHI, L. R. (org.). *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*, v. 46, nº 4, out./dez. 1992.
- CIONE, R. *História de Ribeirão Preto*. Ribeirão Preto: Legis Summa, 1992. 3 v.
- CONRAD, R. E. *Os últimos anos da escravatura no Brasil*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1975.
- GARCIA, M. A. M. *Trabalho e resistência: os trabalhadores rurais na região de Ribeirão Preto (1890-1920)*. Dissertação de mestrado: FHDSS-UNESP, 1993.
- GIFUN, F. V. *Ribeirão Preto, 1880-1914: The Rise of a Coffee Country, or the Transition to Coffee in São Paulo as Seen Through the Development of its Leading Producer*. Tese de PhD, University of Florida, 1972.
- LAGES, J. A. *Ribeirão Preto: da Figueira à Barra do Retiro*. Ribeirão Preto: VGA Editora e Gráfica, 1996.
- LEVI, D. *A família Prado*. São Paulo, 1977.
- LOBATO, M. *A onda verde*. São Paulo: Revista do Brasil, 1921.
- MARQUES, M. E. A. *Província de São Paulo*. São Paulo: Itatiaia, 1980. vol. 1.
- MILLIET, S. *Roteiro do café e outros ensaios*. 4^a ed., São Paulo: Hucitec, 1982.

MIRANDA, J. P. de. *Ribeirão Preto: de ontem e de hoje*. Ribeirão Preto: El Dorado, 1971.

PRADO JÚNIOR, C. *História econômica do Brasil*. 43^a ed., São Paulo: Brasiliense, 1998.

ZAMBONI, E. *Processo de formação e organização da rede fundiária na área de Ribeirão Preto (874-1900)*. São Paulo, 1978.

Fontes

1º Cartório de Ofício e Registro de Escrituras de Imóveis de Ribeirão Preto.

Livros: 1 a 49A.