

As taxas de juros das instituições que atuavam deste modo eram atraentes. O Banco do Brasil e o Banco de Crédito Real financiavam a uma taxa de juros de 6% ao ano com prazo de 20 anos no primeiro caso; 8% ao ano para prazos de cinco a 10 anos e 9% para 15 a 20 anos no segundo caso. Tais hipotecas atraíram os cafeicultores e modificaram as suas formas de financiamento. Joseph Earl Sweigart mostrou, ao estudar o financiamento da cafeicultura em Vassouras (situada no vale do Paraíba fluminense) durante a segunda metade do século XIX, a significativa alteração do sistema de crédito da economia cafeeira com a introdução das hipotecas: "A new era in agricultural finance in Brazil arrived with the conversion of the Banco do Brasil and the Banco Predial into mortgage institutions. The war with Paraguay had been won, and high coffee prices were propitious for the mortgage banks envisioned in the legislation of 1864 and 1865. (...) Companies would amass large amounts of capital to invest in plantations for long terms, under the improved credit conditions created by the clear registration of collateral: land and slaves. With risk diminished, planters would pay interest rates at or below the discount rate, thus eliminating the profit of the middleman" (Sweigart, 1980:140).

O crédito bancário revelou-se vantajoso para os agricultores em relação ao fornecido pelos comissários e capitalistas. Afonso de Escagnolle Taunay apontou um grande crescimento das hipotecas imobiliárias entre 1859 e 1864. Os recursos emprestados concentraram-se nas três províncias cafeeiras (Rio de Janeiro, Minas Gerais e São Paulo), que mantinham cerca de 3/4 do total em 1859. Cinco anos mais tarde o volume dos compromissos chegou a dobrar, atingindo o valor de 40 mil contos de réis (Taunay, 1939:155, v. 4, t. II).⁸ A oferta de crédito hipotecário não se restringiu aos bancos, pois os capitalistas também passaram a fornecê-lo. Taunay, citando Van Delden Laerne, mostrou, para 1883, o alto grau de endividamento da cafeicultura no vale do Paraíba. Das mais de mil fazendas hipotecadas com o Banco do Brasil, Predial, e Crédito Real de São Paulo em quatro províncias, 409 foram de áreas de café do vale paulista e fluminense (39,8% do total). Em Lorena, encontraram-se hipotecadas apenas três fazendas, que tinham pouco mais de 3 mil hectares, 791 mil pés de café e tão-somente 30 escravos. Os empréstimos para as três fazendas foram de 174 contos de réis, dos quais ainda restavam pagar 168

⁸ O avanço do crédito hipotecário bancário em direção ao vale do Paraíba paulista iniciou-se a partir do município do Rio de Janeiro, atingindo Bananal no final da década de 1860. Todavia, a presença mais expressiva de tais financiamentos só ocorreu a partir do final da década seguinte.