

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

*Jorge Henrique Caldeira de Oliveira\*\**

*Renato Leite Marcondes\*\*\**

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 condicionaram este crescimento e foram condicionadas pelo avanço do plantio do café. A região de Ribeirão Preto destacou-se neste momento como uma das principais frentes desta expansão. A introdução do cafeeiro promoveu mudanças econômicas expressivas,

---

\* Artigo recebido em abril de 2003 e aceito para publicação em maio de 2003.

\*\* 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.

*Tempo*, Rio de Janeiro, nº 15, pp. 111-133

de uma região de subsistência para um grande centro cafeeiro brasileiro no início do século XX.<sup>1</sup>

Na década de 1870, iniciou-se o cultivo do café em pequena escala e, rapidamente, a 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, a cidade apresentou a maior produção de café do Estado de São Paulo – mais de dois milhões de arrobas.<sup>2</sup> As afamadas terras roxas valorizaram-se expressivamente nesta economia.

Neste 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 que negociaram imóveis, mediante o saldo acumulado em todas as suas transações.<sup>3</sup> 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 se detiveram sobre esta documentação seriada e de forma tão abrangente, esperamos contribuir para o melhor entendi-

---

<sup>1</sup> Não atentamos para a história da formação do município e do seu núcleo urbano, que pode ser obtida em C. A. P. Bacellar & L. R. Brioschi (Orgs.), *Na estrada do Anhanguera: uma visão regional da história paulista*, São Paulo, Humanitas FFLCH/USP, 1999; R. Cione, *História de Ribeirão Preto*, Ribeirão Preto, Legis Summa, 1992, 6 v.; O. E. Costa, *História da Fundação de Ribeirão Preto*, São Paulo, Coleção da Revista de História/USP, 1955; L. S. Galvão Pinto, *Ribeirão Preto: a dinâmica da economia cafeeira de 1870 a 1930*, Araraquara, Faculdade de Ciências e Letras/Universidade Estadual Paulista, Dissertação de Mestrado, 2000; J. A. Lages, *Ribeirão Preto: da Figueira à Barra do Retiro*, Ribeirão Preto, VGA Editora e Gráfica, 1996.

<sup>2</sup> Para maiores informações da produção de café em Ribeirão Preto, veja R. L. Marcondes, *O café em Ribeirão Preto (1890-1940)*, Ribeirão Preto, FEA-RP/USP, 2002 (Texto para discussão, 30). Disponível no site [www.fearp.usp.br](http://www.fearp.usp.br).

<sup>3</sup> 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.

mento das negociações e da acumulação no mercado imobiliário de Ribeirão Preto. De outro lado, procuramos 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, como acima mencionado. Isto significou um pequeno número de negociantes neste período, já que, se todos os compradores e vendedores fossem diferentes nas escrituras, teríamos um total de 4.498.

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

Temos, portanto, uma grande maioria do sexo masculino, compondo também a maior parte 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%), cujas compras representaram, em volume de negócios, praticamente  $\frac{3}{4}$  do total negociado por estas pessoas jurídicas.

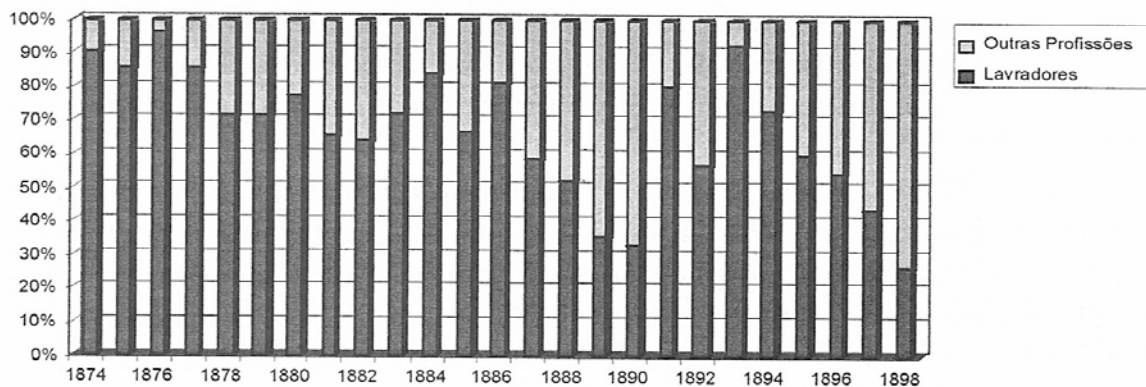
A profissão dos negociantes também foi identificada nas escrituras de compra e venda. Das 2.172 pessoas, tão-somente 875 tiveram suas profissões declaradas. Como podemos ver no gráfico 1, a lavoura representou sua principal ocupação, com participação em 71,0% dos casos com profissão declarada, no conjunto do período em estudo. Os identificados como fazendeiros

---

<sup>4</sup> Ao somarmos todas as compras e as vendas dos homens, das mulheres e das empresas, notamos uma diferença de 12 contos de réis a menos, para as vendas. Isto ocorreu devido às escrituras não computadas, porque não identificamos os seus negociantes, sejam compradores e/ou vendedores.

(1,7%) atuavam na agricultura, apresentando, talvez, um porte mais significativo.

*Gráfico 1*  
*Participação da profissão “lavrador” e de outras profissões nos negócios imobiliários em Ribeirão Preto (1874-99)*



Os 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 de Ribeirão Preto, próprias para cafezais, e os lucros exuberantes com sua plantação neste período foram, possivelmente, o motivo para o aumento da diversidade de pessoas participando deste mercado imobiliário. Em 1874, outras profissões, que representaram tão-somente 9,7% dos negociantes, tornaram-se cada vez mais comuns, ainda na década de 1870, perfazendo pouco menos de um terço no início da década de 1880.

Apesar das oscilações, a participação de outras profissões entre os negociantes chegou a mais de dois terços 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 os que não se declararam como agricultores, notamos os “proprietários” de bens; tratava-se, possivelmente, de rentistas. Houve uma grande quantidade de pessoas que se declaravam desta 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 apareceram pessoas, transacionando imóveis, que se identificaram como comerciantes.

Nas escrituras de Ribeirão Preto, houve um detalhamento sobre a residência do negociante de imóveis. Os pertencentes ao município foram identificados, quanto à cidade de moradia, na tabela 1. 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, rurais e urbanos, tão-somente 15,3% dos compradores foram identificados como de fora do município. Portanto, a grande maioria dos compradores (84,7%) era de moradores.

Na tabela 1, verificamos a participação dos negociantes de Ribeirão Preto e de fora, que compraram imóveis no período analisado. Apesar de, na média, considerarmos a participação de investidores de fora relativamente pequena, ela oscilou muito ao longo do tempo. No ano inicial, 1874, não houve simplesmente nenhuma escritura com compradores de fora, 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 eram habitantes locais, apresentando uma retração nos anos seguintes. Todavia, houve uma grande participação de residentes de fora, em 1879 e 1880, acima de um terço. Após 1883, ocorreu uma redução dos de fora, voltando a acentuar-se depois de 1880.

A soma dos valores negociados pelos compradores de imóveis com origem identificada chegou a 15.040 contos de réis.<sup>5</sup> O valor real total negociado por moradores de Ribeirão Preto também foi muito expressivo, totalizando 9.064 contos de réis, sendo cerca de 60,0% identificados como habitantes locais. Por outro lado, nas 48 cidades listadas, que apresentaram investidores

---

<sup>5</sup> Todos os valores deste artigo foram, salvo menção em contrário, deflacionados com base em 1874, por meio do índice de L. A. V. A. Catão, “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, p. 530.

*Tabela 1*  
*Participação dos compradores de imóveis (urbanos e rurais) de moradores de*  
*Ribeirão Preto e de outras localidades (1874-99)<sup>a</sup>*

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.

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.

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, 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 frequência 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, tão-somente 16 efetuaram compras, cinco fizeram compras e vendas e onze somente vende-

ram, por terem propriedades adquiridas em período anterior, ou herdadas a qualquer tempo.

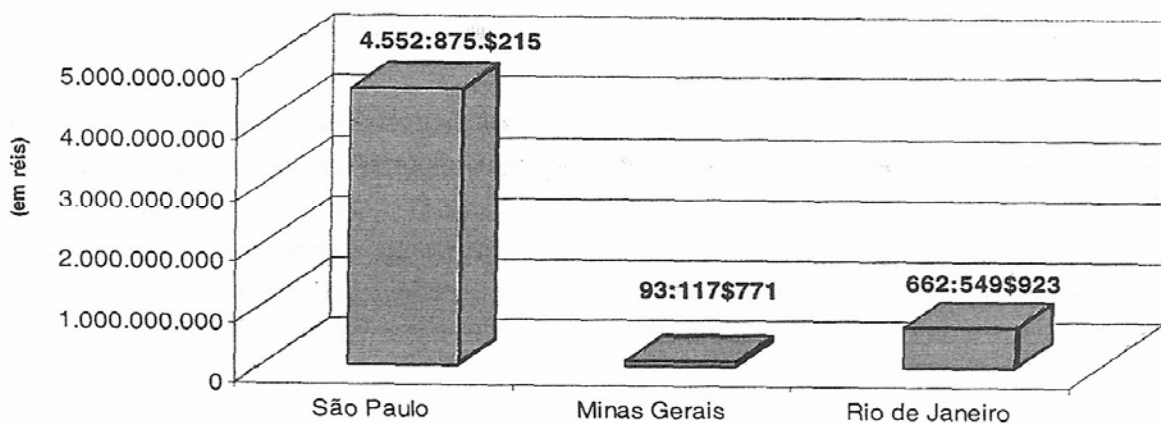
Das 46 compras feitas pelos 32 negociantes com residência na cidade de São Paulo, 33 foram de valores abaixo de 10 contos de réis, significando que a maior parte era de pequenos/médios negócios. Portanto, o maior volume de compras da capital da província foi efetuado por poucos compradores.

Agregando os compradores por província, temos outra análise interessante. Não há compradores de outras províncias além de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais. No gráfico 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 de Minas Gerais, com 93 contos de réis, ou tão-somente 1,7% do total de compradores de fora.

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

*Gráfico 2*

*Participação das províncias de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro em investimentos imobiliários em Ribeirão Preto (1874-99)*



Dos 2.172 negociantes, 12,7% eram 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 primeiros se identificaram 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 possuía “cercas e casa de morada” e, na escritura, observou-se que “os compradores são italianos”.<sup>6</sup>

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

Esta tendência de comprar, mais frequentemente do que vender, salienta, ao menos no período, a aquisição para o estabelecimento na região, não ocorrendo muitas alienações posteriormente. Para todo o período, participaram de 6 em cada 10 compras.

Outra característica interessante dos italianos consistia, principalmente na década de 1890, nas transações entre si, num total de 50. De outro lado, eles participaram, tanto em compras, quanto em vendas, na maioria das vezes, de negócios de reduzido valor, de até 1 conto de réis. Muitos foram de valores menores que 200 mil réis, que podemos considerar bastante pequenos para os padrões da época em Ribeirão Preto.

Como exemplo, temos o caso da compra, feita pelo italiano Masson Luiggi, de tão-somente um alqueire de terras rurais, do vendedor Fiorindo Gentil, em 1891, por apenas 80 mil réis, na fazenda do Ribeirão Preto Abaixo, não contendo nenhum tipo de plantação, tão-somente algumas poucas benfeitorias.<sup>7</sup> Este tipo de negócio em pequenas áreas de reduzido valor foi bastante comum, tornando-se o preferido pelos compradores italianos nesta época.

---

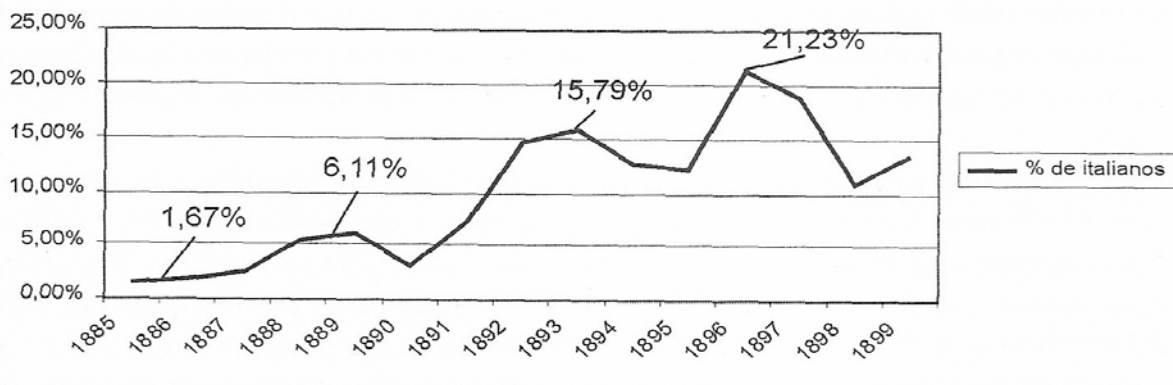
<sup>6</sup> Cartório do 1º Ofício de Ribeirão Preto, *Livro nº 19*, escritura nº 1.048, de 07/12/1885.

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



Sua participação teve forte tendência de crescimento a partir de 1887, período que coincidiu com a 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 da imigração para o Brasil e para os cafezais. Podemos verificar, no gráfico 3, os efeitos desta propaganda, patrocinada pela Sociedade Promotora da Imigração (dirigida por Prado Júnior), na frequência de participação de negócios dos italianos no final do século XIX, em Ribeirão Preto, um dos pólos principais de atração de italianos na província paulista.

*Gráfico 3*  
*Proporção de italianos nos negócios – compras ou vendas – em Ribeirão Preto (1874-99)*



Pelo gráfico 3.3, podemos perceber que, quando os italianos começaram a aparecer entre os negociantes de imóveis, em 1885, 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 expressivos 21,0% dos negociantes (comprando ou vendendo), em 1896. A criação de um Núcleo Colonial no município favoreceu o crescimento dos seus negócios.

## ***2- Aquisições e/ou alienações***

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

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

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

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

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

*Tabela 2*

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

Quantidade de negócios	Frequência absoluta	Valor total relativa (%)	Valor negociado	(%)	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. Tiveram uma participação importante nas transações, porém na sua maioria não conseguiram (ou não se interessaram em conseguir) formar grandes propriedades. A maior parte fazia somente uma compra e o seu valor médio era, geralmente, pequeno, em torno de cinco contos de réis.

Os que adquiriram mais de duas propriedades constituíram uma minoria. Os valores médios dos negócios foram bem superiores aos da grande maioria, chegando a 42 contos para os que realizaram mais do que cinco compras. Desta faixa, com 1,4% de frequência, somente um negociante comprou mais 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. Podemos perceber um perfil próximo das que somente fizeram compras. Porém as características equivalentes mostram-se mais acentuadas para as que somente venderam imóveis.

*Tabela 3*

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

Quantidade de negócios	Frequência absoluta	Frequência 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 frequência de negócios, de 83,9% dos 958 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 que fizeram duas vendas ou mais também foi menos significativa do que a de quem fez duas ou mais compras. Os 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 realizaram tão-somente 50, ou seja 9,6% das transações exclusivas de vendas. Os valores médios mostram também que o seu perfil era bastante diferente, porque os valores médios não aumentaram muito, comparando-se com as transações efetuadas entre os que somente compraram.

Alguns casos eram 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, fez sua primeira venda de terras rurais, contidas na fazenda do Cantagalo, especificando ter “casa de morada e mais benfeitorias”, pelo valor de 400 mil réis.<sup>8</sup>

Nos anos posteriores, Domingos Borges da Costa foi gradativamente vendendo outros pequenos lotes na mesma fazenda. Após 6 anos da primeira venda, em 1881, fez a segunda e a terceira. Posteriormente, nos anos de 1885, 1889 e 1994, também foram feitos outros negócios, num total de 8 pequenas áreas, com 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 na Ribeirão Preto do século XIX, como podemos 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.

---

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

Temos, portanto, uma grande maioria de pessoas que tão-somente venderam suas terras, sem fazerem compras ou vendas posteriores, mostrando um perfil bastante interessante. Isto porque, se ocorresse o inverso, isto é, se a maioria dos tão-somente vendedores negociasse várias vezes, poderíamos imaginar proprietários de terras mais extensas, fazendo lucrativos negócios, fracionando-as, para efetuarem 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 reduzidos 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 frequência dos negociantes que tanto compraram quanto venderam. A maior parte realizou tão-somente uma compra e uma venda, participando em 33,4 % do total de 491, segundo este critério. Apesar disto, representam o segundo menor montante negociado, com 1.752 contos de réis ao todo, ou seja, 9,3% dos 18.758 negociados pelas pessoas que compraram e venderam.<sup>9</sup>

*Tabela 4*

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

Quantidade de negócios	Frequência absoluta	Frequência 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

<sup>9</sup>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 transações representaram, respectivamente, 21,5% e 15,0% das pessoas, somando um total de 25,3% do volume negociado. Já os com 5 e de 6 a 10 (entre compras e vendas) obtiveram pouca representatividade, no conjunto dos que negociaram imóveis.

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

É interessante notar que esta última categoria (que compra e vende) tem um perfil bastante diferente do discutido para os demais. Enquanto nestes últimos as pessoas com poucos negócios tinham grande participação e maior volume negociado, entre negociantes que compraram e venderam a situação mostrou-se distinta, apesar da significativa participação das frequências de menores valores dos negócios (uma compra e uma venda). Os que fizeram muitas transações reuniam 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 dos que tão-somente venderam imóveis, este valor girou em torno de 5,8 contos de réis. Para os que tão-somente compraram, o valor médio foi de 8,6. Já os 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 focalizássemos, como fizemos, tão-somente o montante negociado por faixas de valor (somando-se compras e vendas) ou a frequência dos que compraram e venderam, porque, em diversos casos, os montantes não eram tão significativos, pois 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, calculando 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 os que tiveram resultado positivo ou negativo (cf. Tabela 5). O que teve saldo positivo ao longo do período era aquele para o qual os valores das

aquisições superavam os das alienações. O saldo negativo significa que a pessoa vendeu imóveis, totalizando quantia maior do que a de compras, 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 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 (%)	Frequência 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 (de até 10 contos de réis), a grande maioria (1.125) vendeu mais do que comprou. Outras 114 pessoas tiveram saldo negativo entre 10 a 50 contos de réis; com mais de 50, o total foi de 44. Entre todos os negociantes, 1.283 tiveram saldo negativo (59,1%) e os 889 restantes (40,9%), saldo igual a 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 desta concentração, em relação aos que se desfizeram de seu patrimônio, utilizamos o índice de Gini para avaliar a desigualdade entre os valores por eles transacionados. Neste intento, dividimos os negociantes em dois grupos: os com saldos positivos e os com negativos. A concentração dos negócios foi muito elevada para os dois grupos, especialmente para o primeiro (0,878). O segundo 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 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, que se recusou a agraciar o poderoso fazendeiro, quando soube de suas tendências e do porte de seu plantel.<sup>10</sup>

No período estudado, Moraes Octávio tem o maior saldo negativo entre todos os negociantes desta 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).

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 comprada ao longo das décadas 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 desta grande fazenda, temos um forte indício das dificuldades enfrentadas por Moraes Octávio, que o levaram 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”.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Ver Cione, *op. cit.*, p. 149.

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



João Franco de Moraes Octávio Filho também apareceu entre os dez maiores saldos negativos, em décimo lugar: 197 contos de réis, dando indício de que os prováveis problemas financeiros não afetaram somente o patriarca.

Na tabela 6, agrupamos os dez maiores saldos negativos. O segundo, o terceiro e o quarto foram de Domiciano Leite de Assis, Antonio Silvério de Alvarenga e Fernando Ferreira Leite, respectivamente. O quarto teve um histórico de negociação bem parecido com o 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, delas se apossaram ou as herdaram, num momento anterior a 1874, possivelmente a custos reduzidos.<sup>12</sup>

Na lista, dois negociantes destacam-se por terem um comportamento peculiar: somente venderam propriedades, diferentemente dos outros grandes saldos negativos, que tanto venderam quanto compraram. Domiciano Leite de Assis foi o segundo maior saldo negativo da lista (-532 contos de réis) e Antônio Alves Pereira, o décimo (-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 a nossa pesquisa, com um valor escritural de 1.100 contos de réis (ou 532 contos, em valores deflacionados). Esta venda, feita a 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”.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> 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”; cf. E. Zamboni, *Processo de formação e organização da rede fundiária na área de Ribeirão Preto (1874-1900)*, São Paulo, FFLCH/USP, Dissertação de Mestrado, 1978., p. 100. Os processos atualizados acima se aproximaram mais deste último caso.

<sup>13</sup> 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 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 os de quaisquer outros grandes fazendeiros que investiram no mercado imobiliário de Ribeirão Preto. Antônio Barbosa Ferraz Júnior teve o segundo maior saldo. O terceiro foi o do conhecido Henrique Dumont, pai de Santos Dumont. O saldo de Dumont não chegou a 1/5 do 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 Eterne	+ 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, onde se tornou comerciante e, com tino aguçado, se destacou 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*, que preponderaram sobre os primeiros.<sup>14</sup>

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, na plantação de cana-de-açúcar e em 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.<sup>15</sup>

No gráfico 4, 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 compras, menos o 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, 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 em que Schmidt fez mais transações foi 1896: além das duas únicas vendas de toda a década, fez 5 compras. Apesar disto, os anos com maiores investimentos foram 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 compor-

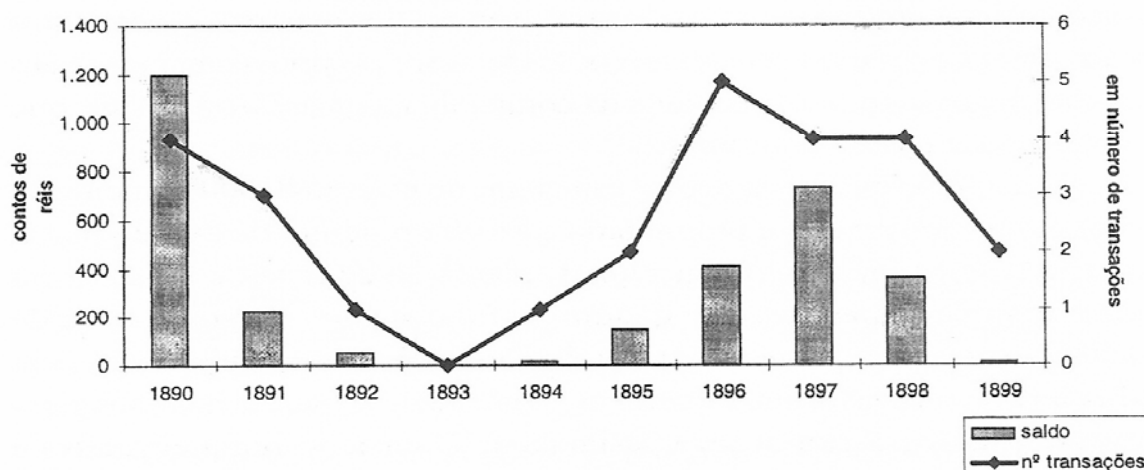
---

<sup>14</sup> Ver 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..

<sup>15</sup> Ver Cione, op. cit., p.163-65.

Gráfico 4

Francisco Schmidt: saldo de valores transacionados (valores de compras menos vendas) e saldo de transações (frequência de compras menos vendas) - 1890-99



tamento de compra muito mais estável, adquirindo imóveis que não foram revendidos ao longo do restante da década. Os investimentos na plantação de café nestas terras provavelmente ditaram 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 compras e uma venda, de maneira bem espaçada, no último quartel do século XIX.<sup>16</sup> Todavia, a única venda foi feita no âmbito urbano. Esta 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 vendido por 10 contos de réis

<sup>16</sup> 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 pesquisa, pois não ocorreu por meio de escritura. Ver ZAMBONI, S.P. *O café no norte paulista: a Crise de 1929 na fazenda Dumont*. Dissertação de Mestrado: Esalq/USP, 1979.

apenas oito 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 as 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 apresentou reduzida variação patrimonial, em geral entre zero e dez ou menos dez contos de réis. No total, foram 1.886 pessoas, ou 86,8%. Isto não significa que se tratava de pequenos negociantes. Muitas vezes, o volume total de transações chegou a somas maiores do que 30, 50 ou mesmo 100 contos de réis. Porém, no cômputo geral, tiveram saldos pouco significativos. Uma ilustração tem-se no caso do lavrador Carlos Guilherme Petersen, que 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.<sup>17</sup>

Dos 2.172 negociantes, a maioria fez tão-somente transações imobiliárias no âmbito rural, como pode ser observado na Tabela 8, num total de 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	%
Realizou somente negócios urbanos	634	29,1%
Realizou somente negócios rurais	1.203	55,3%
Realizou negócios urbanos e rurais	335	15,4%
<b>Total</b>	<b>2.172</b>	<b>100,0%</b>

<sup>17</sup> Cartório do 1º Ofício de Ribeirão Preto, Livro nº 37, escritura nº 2375, de 26/02/1891.

Fazendo a soma das compras e das 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 elas, a participação nos negócios urbanos representou uma pequena parcela de suas transações, indicando que, provavelmente, tinham a maior parte de seu patrimônio imobiliário no âmbito rural e adquiriram imóveis urbanos possivelmente como alternativa de moradia ou de negócio. Suas transações urbanas representaram menos de um sexto do volume negociado (compras mais vendas) do âmbito rural, com transações imobiliárias nos dois âmbitos. Comparando com os demais atores neste mercado, notamos que os negociantes que se aventuravam a fazer transações imobiliárias na cidade e no campo eram mais abastados, 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.<sup>18</sup>

\* \* \*

Quando analisamos os negociantes, observamos que a maior parte 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 no rural. Do total de pouco mais de dois mil negociantes, menos de um sexto comprou ou vendeu 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

---

<sup>18</sup> 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 que 1 conto de réis. Destarte, ressaltamos a existência de um mercado de imóveis no núcleo urbano centrado possivelmente em pessoas menos afortunadas.

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 e do valor totais negociados, indicando uma concentração dos ativos imobiliários em poucos proprietários.<sup>19</sup>

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, que permitiram verificar se a pessoa operava muito, comprando e vendendo, mas sem fazer grandes acumulações imobiliárias, ou se 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 do índice de Gini, 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.

---

<sup>19</sup> Ver capítulo dois de J. H. C. de Oliveira, *As transações imobiliárias em Ribeirão Preto de 1874 a 1899*, Araraquara, Faculdade de Ciências e Letras/Universidade Estadual Paulista, Dissertação de Mestrado, 2003.