

**Em torno das origens do financiamento imobiliário no Brasil e na Argentina na primeira metade do século XX: as experiências da companhia FINCA e da Associação Predial de Santos.**

**Juan Lucas Gómez**

Universidad Nacional de Tres de Febrero, Universidad de Buenos Aires - CONICET  
e-mail: odin835@hotmail.com

**Fábio Rogério Cassimiro Correa**

Universidade de São Paulo, USP – FAPESP  
e-mail: fabio.corre@usp.br

**Resumo**

Pretendemos analisar a evolução da política de financiamento habitacional na Argentina e no Brasil durante a primeira metade do século XX, tendo como ponto de partida dois estudos de casos: a análise da companhia FINCA (Financiera Nacional Construcciones y Anexos, S.A), que operava na região de Buenos Aires; e da Associação Predial de Santos, que operava na baixada santista e na capital paulista. Estas sociedades recorriam a uma modalidade de financiamento conhecido como crédito recíproco, precursora do atual consórcio imobiliário. Buscamos reconstruir o seu modo de funcionamento e, ao mesmo tempo, analisar como as políticas públicas para habitação influenciaram no seu funcionamento.

## Introdução

No último quartel do século XIX Argentina e Brasil experimentaram um intenso processo de transformação econômica e social que resultou no crescimento acelerado de algumas cidades que concentraram as atividades econômicas e a força de trabalho. Num primeiro momento a falta de moradias e a carestia dos aluguéis foram temas pouco recorrentes na agenda política, entretanto, ao longo da década de 1930 esse problema foi se agravando até converter-se naquilo na Argentina passou a ser identificado como “o problema de la vivienda” (ABOY, 2005, p.p 19-75) e no Brasil como a questão das “habitações populares” (BONDUKI, 1998).

No início do século XX a questão habitacional era tratada pelos governos como parte do problema sanitário. Médicos e engenheiros sanitaristas condenavam a ocupação de cortiços e apontavam a sua substituição por moradias unifamiliares como uma medida profilática no combate às epidemias de tuberculose e cólera. Entretanto, as propostas de intervenção governamental sofriam a oposição do setor rentista da sociedade, representado pelos proprietários de cortiços e casas de aluguel. Segundo Nabil Bonduki, em 1920 apenas 19% das residências da cidade de São Paulo eram ocupadas por seus proprietários, esta cifra nos revela o peso do setor rentista na configuração do padrão habitacional da cidade. Em 1926 esteve em tramitação na Câmara Municipal um projeto que determinava a construção de casas diretamente pelo poder público para serem vendidas ou alugadas a operários, a este respeito, a prefeitura de São Paulo emitiu um relatório refutando tal projeto sob o argumento de que ele afugentaria os capitais particulares que se empregavam anualmente em construções de casas de aluguel (BONDUKI, 1994, p. 715).

Algumas alternativas foram buscadas por outros setores como o Partido Socialista, na Argentina, ao criar a cooperativa El Hogar Obrero (CARLEVARINO, GRACIELE y ROFE, 2006), além disso, é preciso mencionar a pressão exercida por setores da militância católica que se traduziram na criação no Congresso da *Comisión Nacional de Casas Baratas*, em 1915. No Brasil, apesar de algumas iniciativas tímidas que surgiam dentro do governo como a construção da Vila Proletária no governo de Hermes da Fonseca, em 1910, a construção e o financiamento de moradias populares ficou a cargo de sociedade mutuas e companhias de construção predial, algumas vezes com isenção de impostos e taxas municipais.

Foi somente na década de 1930 que o preço dos aluguéis e a construção de habitações populares começaram a receber maior atenção política. Desta vez, o problema da moradia vinha relacionado à grave “questão operária”, enquanto que o encarecimento dos aluguéis

pressionava para cima os salários, o que incomodava o setor industrial. Além da perspectiva sanitária, até este momento, o problema habitacional vinha sendo discutido no âmbito do ordenamento liberal dominante desde o final do XIX. Nesses países a demanda por financiamento habitacional foi coberta através de associações mútuas e companhias construtoras.

O incentivo a construção de moradias populares recebia forte apoio da própria indústria de construção civil, via na demanda por casas baratas uma oportunidade de expansão, entretanto, a deficiência dos mecanismos de financiamento colocavam um obstáculo a esta expansão. Nesse contexto, passou-se a se discutir com maior seriedade soluções técnicas, arquitetônicas e legais para o barateamento das moradias e o financiamento de sua aquisição.

As experiências intervencionistas obtinham sucesso e apoio popular, o que abalava o consenso liberal estabelecido e na década de 1940 a questão habitacional surgiu como um problema de política pública. De fato, como nos revela o frustrado Plano Pinedo de 1940, na Argentina, mesmo para os governos conservadores a escassez de vivenda havia se tornado um problema enquanto a construção de moradias começou a fazer parte das estratégias para fortalecer o mercado interno (*Cf.* LLACH, 1984).

### **O sistema de crédito e a evolução dos mecanismos de financiamento**

No início do século XX os mecanismos de financiamento utilizados pelo sistema de crédito não eram praticáveis para a aquisição de habitações por operários e pela classe média. Os bancos hipotecários costumavam emprestar apenas até o limite de 50% do valor do imóvel (*Cf.* BHN, 1986) o que significava que para se obter um crédito era necessário antes ter acumulado a metade do valor do imóvel, condição proibitiva para a maioria da população. Tanto as legislações hipotecárias desses países como a constituição de bancos hipotecários estava voltada ao financiamento agrícola. Além disso, é preciso mencionar que o Banco Hipotecário Nacional, criado na Argentina em 1886, e os bancos hipotecários regionais criados no Brasil a partir de 1882 não concediam seus empréstimos em dinheiro, mas em letras hipotecárias.

Por outro lado, o sistema bancário não possuía recursos acumulados na quantidade que o financiamento de longo prazo exigia. Na economia agroexportadora, a atividade bancária se restringia às operações comerciais, enquanto que o volume de depósitos era reduzido. Pesquisadores que estudaram o papel dos bancos no financiamento agrícola ressaltaram que a principal operação realizada pelo sistema bancário era o desconto de títulos mercantis e que

suas operações se restringiam aos agentes comerciais da agricultura (Cf. TULCHIN, 1978 e SAES, 1986) enquanto que o financiamento da atividade produtiva ficou a cargo de comerciantes, armazéns e particulares (Cf. LLUCH, 2006 e FONTANARI, 2012). Os bancos se limitavam a dar liquidez aos títulos de crédito emitidos pelo comércio, o que impedia as operações bancárias de se disseminarem, limitando a captação de recursos o que, por sua vez, impunha um limite à concessão de crédito.

Assim como as pequenas e médias propriedades rurais haviam ficado de fora do circuito bancário, o crédito para aquisição de moradias também não era atendido pela rede bancária. A solução dos dois problemas passou por medidas visando à criação de mecanismos autônomos de captação de poupança que, ao mesmo tempo, concediam empréstimos como foi o caso das caixas rurais, a exemplo dos Bancos de Custeio Rural (Cf. CORREA, 2012) e as sociedades de construção habitacional como as sociedades mútuas no Brasil e as companhias de crédito recíproco na Argentina (Cf. GILBERT e GÓMEZ, 2010).

As sociedades de construção predial atuavam como caixa econômica que aplicavam seus fundos na construção de imóveis residenciais para os poupadores. A origem desta modalidade remonta a 1781, com a formação da “Building Society”, em Birmingham, na Inglaterra. Em 1932 haviam 1.026 sociedades deste tipo na Grã Bretanha. Inicialmente as associações de poupança e crédito tinham tempo limitado de existência, visto tratarem-se de grupos fechados que se encerravam quando o último membro adquiria o imóvel. No entanto, em 1831 formava-se nos EUA a “The Oxford Provident Building Association”, primeira sociedade a operar com grupos abertos, onde se admitiam novos subscritores a todo tempo e, além disso, onde se permitia a entrada de investidores. Este fora o primeiro passo para transformar as sociedades cooperativas de depósito e crédito em firmas financeiras que acumulavam a poupança de terceiros e lhes emprestavam dinheiro para a construção habitacional, mecanismo que chamaremos aqui de crédito recíproco, tal como fora denominado na Argentina.

Na Alemanha da década de 1920 haviam se difundido as caixas econômicas para edificação, organizadas em formato mutualista e que realizavam operações hipotecárias sem remuneração dos depósitos mas que também não cobravam juros sobre os empréstimos. Neste sistema não se admitia a entrada de investidores, apenas daqueles interessados na aquisição de moradia. Porém, dado o contexto inflacionário do pós-guerra, esse mecanismo se mostrou prejudicial aos mutuários, principalmente quando a sociedade atrasava na concessão dos créditos para construção. Em 1938, a legislação alemã as obrigou a computar juros tanto sobre

os depósitos como sobre os empréstimos, o que as aproximou das companhias inglesas e estadunidenses (GALINDO GUARNEROS, 1962). Assim, denominou-se de modelo alemão aquelas sociedades que não computavam juros sobre os depósitos e empréstimos e de modelo inglês aquelas que o faziam.

### **As sociedades mútuas e o financiamento habitacional no Brasil**

No Brasil, não observamos a operação de companhias que seguissem o modelo das “Building Society” inglesas. No entanto, algumas sociedades de seguros mútuos eram utilizadas por companhias construtoras para captar a poupança recursos através da poupança dos interessados em adquirir uma residência. A partir de 1909 surgiram centenas de sociedades mútuas que tinham como objetivo principal formar um fundo para o pagamento de pecúlios e pensões vitalícias aos associados, mas que, entretanto, mantinham o objetivo secundário de aplicar os recursos acumulados na construção de casas aos sócios. Essas sociedades, funcionavam como seguradoras, mas o fundo acumulado era aplicado da construção de casas que posteriormente eram vendidas a prazo aos sócios.

A medida que as casas eram construídas um sócio era sorteado e contemplado com a entrega de uma casa que ficava hipotecada em favor da sociedade a uma determinada taxa juros. Embora essas entidades fossem organizadas como sociedades de ajuda mútua, as suas diretorias estavam relacionadas a importantes companhias construtoras que se ocupavam da construção das casas. Esse era o modo de operação das sociedades Mútua Ideal, Mutua Paulista, União Mútua, A Internacional, e muitas outras<sup>1</sup>.

Entre os dias 18 e 21 de março de 1911 foi organizado pela sociedade mútua A Economizadora o *Primeiro Congresso de Mutualismo Sul-Americano* no qual participaram diversas sociedades de São Paulo e da Argentina. A delegação argentina era composta por José Giudice, Andrés Ferreyra e Benjamin Del Castillo, presidentes de sociedades mutuas na Argentina. De acordo com a explanação de Benjamin Del Castilho as mutuas argentinas contavam com 300.000 segurados, mas pelo seu relato não nos foi possível averiguar se elas, tal como no Brasil, também estavam envolvidas no financiamento de construções habitacionais<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> 1º. REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL. Livro de Registro de Sociedades Anônimas e estatutos das sociedades citadas.

<sup>2</sup> Correio Paulistano, 18. 3.1911, p. 3 – “Primeiro Congresso de Mutualismo Sul-Americano”

Com o nome de crédito recíproco um sistema análogo se difundiu na Argentina durante a década de 1930, cujo antecedente é constituído por numerosas companhias construtoras e financeiras como o Banco El Hogar Argentino e durante os primeiros anos da década de 1930 com o Banco de Crédito para Edificación, antecedente direto das sociedades de crédito recíproco. Essas sociedades atuavam como caixas econômicas e, ao mesmo tempo, financiavam a aquisição de imóveis aos poupadores através dos “círculos de ahorro”. Nesse sistema a sociedade pagava uma taxa de remuneração sobre os depósitos e cobrava uma taxa de juro sobre o crédito concedido, tal como no modelo inglês. Desse modo, os pequenos depósitos realizados periodicamente formavam um fundo que, por sua vez, era aplicado em empréstimos aos depositantes, lucrando a sociedade gestora com as diferença de juros e com a cobrança de taxas administrativas.

Já as sociedades mutuas brasileiras que operavam como caixas de pensões e com o seguro de vida, o chamado pecúlio, não faziam o computo de juros sobre as parcelas pagas. Porém, todas as sociedades analisadas cobravam juros sobre os empréstimos hipotecários concedidos aos associados. Essas sociedades tiveram grande importância durante a primeira metade do século XX. As diretorias dessas sociedades estavam vinculadas as companhias construtoras e, apesar de organizadas como sociedades de ajuda mútua elas funcionavam como uma extensão dessas companhias, canalizando a clientela e ao mesmo tempo organizando o seu financiamento.

Uma sociedade *sui generis* para o contexto brasileiro foi a Associação Predial de Santos que surgiu em 1904. Esta sociedade possuía um modo de operação similar ao das sociedades alemãs, organizada como uma cooperativa de construção habitacional que administrava grupos fechados de poupadores. Um estudo argentino sobre as Caixas Construtoras no Brasil, publicado em 1943, afirma que em 1934 existiam dezenove sociedades, das quais quatro corresponderiam ao sistema inglês e o restante ao modelo alemão, esse estudo afirmava que a Associação Predial de Santos foi a primeira sociedade a utilizar o mecanismo do crédito recíproco na América Latina e que atuava sob o regime das caixas alemãs, ou seja, sem o computo de juros (Martín, 1943). Ao relacionar as sociedades de modelo inglês, este estudo certamente se referia as sociedades mútuas, que outorgavam a entrega do imóvel mediante uma determinada taxa de juros.

A Associação Predial de Santos tinha como finalidade administrar os chamados “grupos cooperativos”, que eram fundos mútuos para aquisição de bens. Cada grupo era composto por cem participantes e o interessado em adquirir uma casa por este sistema deveriam subscrever

uma matrícula num dos grupos abertos, o que o tornava sócio da Associação Predial. Uma matrícula correspondia ao direito de aquisição mediante pagamentos fixos mensais de um imóvel construído pela sociedade. A Predial utilizava os recursos desse fundo para construir os imóveis, que periodicamente eram entregues mediante sorteio aos membros do grupo. Tendo recebido o imóvel, o sócio que havia pago uma parte antecipadamente tornava-se devedor do valor restante e o pagamento era garantido pela hipoteca do imóvel recebido (FERNANDES, 1942, p. 232).

Os estatutos da Associação Predial permitiam o atraso de até cinco meses no pagamento das quotas, sobre o que se cobrava um multa pré estabelecida. Sendo credora hipotecária a Predial poderia executar legalmente o sócio inadimplente, porém, uma cláusula de seus estatutos permitia ao associado obter um acordo e transferir para a Associação Predial a administração do imóvel, podendo aluga-lo para terceiros, por sua vez, por este serviço ela cobrava uma taxa de 5% sobre o valor arrecadado e aplicava o restante no abatimento das parcelas devidas, até que a dívida fosse liquidada<sup>3</sup>.

### **O crédito recíproco na Argentina e a Companhia FINCA**

O sistema do crédito recíproco surgiu na Argentina em 1935 e recebeu diversas denominações tais como “ahorro para la edificación”, “ahorro inmobiliario”, “ahorro para el hogar próprio”, “sistema de capitalización y ahorro”, “cajas de ahorro para la edificación” e “crédito recíproco”. Esta modalidade era operada por companhias construtoras e imobiliárias particulares que utilizavam-se desse sistema para financiar a venda de casas.

O que diferenciava as sociedades de crédito recíproco da Argentina das sociedades mutuas do Brasil é fato delas não se apresentarem como entidades beneficentes ou associativas, mas como empresas financeiras. No entanto, tal como as mútuas brasileiras o sistema resultava em um instrumento financeiro com dois propósitos, promover a poupança popular e criar uma alternativa de crédito mais acessível a uma camada da população que não tinha acesso ao sistema de crédito. Desse modo, mantinham-se o apelo aos valores solidários, visto quem todos os membros teriam acesso ao crédito após haver depositado 20% do valor do imóvel, obtendo crédito com taxas inferiores às cobradas por instituições bancárias.

---

<sup>3</sup>1º REGISTRO DE HIPOTECAS DE SÃO PAULO. “Estatutos da Associação Predial de São Paulo”, 1910; OFICIAL DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTOS. “Acta da Assembléa geral extraordinária realizada nos dias 18 e 19 de Abril de 1933”.

A Companhia FINCA foi fundada como uma sociedade de crédito recíproco em 1935 por imigrantes alemães. A companhia diversificou suas atividades e converteu-se numa empresa que foi capaz de projetar, construir, financiar e prover os serviços urbanos a uma cidade modelo com mais 3.000 residências no arredores de Buenos Aires, conhecida como Ciudad Jardín Lomas del Palomar<sup>4</sup>. Quando de sua introdução na Argentina, impulsionada por companhias imobiliárias, construtoras e financeiras como FINCA a modalidade contava com um século e meio de existência na Europa e havia avançado de uma origem cooperativista para uma operação empresarial. Na Argentina, a modalidade foi implementada em 1949, quando as empresas do setor foram liquidadas pelo BCRA (Banco Central de la República Argentina) e suas carteiras de clientes foram transferidas ao Banco Hipotecario Nacional (BHN).

A fundação das primeiras sociedades de crédito recíproco se deu em um contexto no qual o crédito bancário para aquisição de moradias era muito reduzido<sup>5</sup>. Para as empresas esse mecanismo representava uma forma de obter financiamento para impulsionar seus negócios nun contexto de escassez de crédito.

Para obter a compra de um imóvel com crédito de longo prazo a proposta da companhia FINCA era formar e gerir os “círculos de ahorro” e não cobrar de seus aderentes os custos dos projectos arquitectónicos e despesas administrativas vinculadas à construção do imóvel, desde que os beneficiários, elém do financiamento, aceitassem contrara a FINCA como sua empresa constructora<sup>6</sup>. A particularidade desses grupos era que eles funcionavam sem cobrar juros pelos empréstimos nem computa-los aos depositos. Conceitualmente a proposta se justificava em ideais cooperativistas, que sustentavam a combinação solidária da poupança compartilhada e uma eficiente administração empresarial, permitindo pagar pela compra do imóvel com parcelas não superior ao aluguel correspondente.

Em anúncios publicados na Revista Finca (editada pela empresa entre 1938 a 1955) a companhia qualificava sua atividade empresarial como pertencente a um “capitalismo lógico o racional” em contraposição ao capitalismo baseado na usura e na lucratividade desmedida, sendo o sistema do crédito mútuo um meio de estabelecer trocas justas nas quais tanto o

---

<sup>4</sup>Em 1955 *Ciudad Jardín* contava com 3.407 casas e uma completa infra-estrutura de serviços urbanos, muitos deles fornecidos pela Companhia FINCA<sup>4</sup>. Localizada na província de Buenos Aires, no atual município de Tres de Febrero. Cf. FINCA *La historia de los terrenos de la Ciudad Jardín*, Mimeo

<sup>5</sup>O mecanismo das notas hipotecárias do BHN não fomentava a atividade dos pequenos poupadores. Cf. Banco Central de la República, *Memorias*, 1936. (En adelante BCRA, *Memorias*)

<sup>6</sup>*Revista Finca*, marzo 1938, “Los argentinos no tienen hogar”.



capitalista como os assalariados poderiam se beneficiar, ao mesmo tempo em que a formação da poupança cumpria um papel pedagógico e moralizante na formação do cidadão.

A pessoa interessada em adquirir um imóvel através do sistema de grupos da FINCA deveria iniciar a operação realizando depósitos em dinheiro junto a companhia, tomando-se como base o valor da casa a ser adquirida, a razão de uma parcela mensal de 5,60 por cada 1.000. Tendo depositado o correspondente a 20% do valor do imóvel o mutuário encontrava-se em condições de começar a receber o crédito referente aos 80% restante. Uma vez concedido o crédito, a companhia oferecia aos clientes a opção de construir num terreno de propriedade da própria empresa, cujo valor não poderia exceder em 40% do total do crédito outorgado e o gravava com uma segunda hipoteca, que era paga em 180 parcelas mensais. Em contrapartida, se o subscritor decidisse edificar sua casa em outro lugar ele deveria realizar depósitos correspondentes ao valor do terreno ou adquiri-lo previamente para obter o empréstimo<sup>7</sup>. Para cumprir os contratos de construção FINCA obtinha financiamento com outras empresas e bancos mediante a transferência das hipotecas em seu poder.

Para gerir o crédito mútuo a FINCA criou em 1937 o “Círculo FINCA”, onde todos os depósitos, inclusive aqueles de amortização, integravam um fundo de adjudicações que fornecia os recursos disponíveis para os empréstimos, depois de deduzidas as despesas administrativas. Assim, os depósitos funcionavam como um aporte para formação de um capital a ser utilizado em futuros créditos hipotecários aos membros do “círculo”. No momento em que a companhia aceitava um novo aderente, ela contraía simultaneamente o compromisso de lhe outorgar um empréstimo para construir ou comprar sua casa<sup>8</sup>.

### **A companhia FINCA diante da regulamentação estatal**

A modalidade do crédito recíproco constituiu uma experiência singular pois a operação não estava compreendida na Lei dos Bancos e não contava com um marco legal específico. Porém, a Inspección General de Justicia (IGJ) estabeleceu normas específicas para o seu funcionamento que foram mudando em função das pressões dos empresários, das denúncias dos clientes e conforme as estratégias dos distintos governos.

Até 1943 uma das práticas institucionais pela quais recorria a IGJ era a formação de comissões com representantes das companhias, para conhecer dificuldades e expectativas dos empresários, visto que o órgão buscava fortalecer essa modalidade que impulsionava a

---

<sup>7</sup> *Idem.*

<sup>8</sup> Para uma análise mais detalhada do funcionamento dos “círculos de ahorro” ver GILBERT e GÓMEZ (2010)

formação de poupança e promovía a construção de moradias. Por sua parte, as diversas companhias não atuaram coletivamente nessas comissões, pois o panorama do setor apresentava um universo de interesses heterogêneo no qual existiam firmas que operavam com o modelo das caixas alemãs e outras com o inglês. Além disso, existiam confrontos entre os empresários e denúncias de fraudes contra seus clientes, em particular por parte dos diretores da FINCA contra os de ARCA, acusados de fraudes e de comprometer o prestígio do sistema do crédito recíproco.

Quanto aos clientes, os principais problemas surgiam quando os acordos não estabeleciam datas precisas para a outorga dos créditos hipotecários e os prazos se alargavam enquanto que algumas empresas investiram o dinheiro em outras operações. Em 1937 foi aprovada a primeira regulamentação geral para o crédito recíproco, com o decreto n. 109.788 de 1937, a partir de então a IGJ começou a acionar as sociedades envolvidas em irregularidades, como contratos com propostas impossíveis de serem cumpridas, formas abusivas quanto a remuneração devida, falta de constituição de fundos de reserva e pagamentos indevidos a diretores<sup>9</sup>. Neste contexto, um problema central para as sociedades foi ganhar a confiança do público para atrair novos depositantes. A publicidade da Cia. FINCA em sua revista apresentava informações abonadoras a respeito das atividades exercidas por seus diretores<sup>10</sup>.

Em 1939 a IGJ organizou uma nova comissão para estabelecer novas disposições regulamentares, onde os principais eixos debatidos foram a conveniência de permitir a operação sem juros e a necessidade de estabelecer prazos específicos para outorga dos empréstimos. Nesta negociações participaram ativamente os diretores da FINCA, prolongando-se até a intervenção do ministro da fazenda, Federico Pinedo<sup>11</sup>. O trabalho da comissão culminou com a sancionamento do decreto n. 100.038 de setembro de 1941 que regulamentou as duas modalidades, com e sem juros, e lhes permitiu acessar fontes de financiamento externas aos “círculos” mediante a emissão de títulos e certificados de depósitos e, por outro lado,

---

<sup>9</sup> *Revista Finca*, marzo de 1940, “Seguridades que ofrece Finca a sus adherentes por las entregas de ahorro”.

<sup>10</sup> Em especial o seu primeiro presidente Germán Wernicke que era também diretor das companhias Robert Bosch S.A, Anilinas Alemanas S.A, Acero Roechling Buderus S.A, Perfumerías Tosca S.A, La Rural Seguros, La Rural Buenos Aires, Lita S.A Explotación Ganadera y Agrícola, La Protectora Seguros, além de gerente da M. Hohner y Cia *Revista Finca*, marzo de 1940, “Seguridades que ofrece Finca a sus adherentes por las entregas de ahorro”

<sup>11</sup> *Revista Finca*, febrero de 1945, “Diez años F.I.N.C.A”.

determinou que as empresas de crédito recíproco não puderiam mais se ocupar da construção dos imóveis<sup>12</sup>.

Em 1941 FINCA permitiu a entrada de investidores hipotecários em seus círculos mediante a venda das “Libretas de Participación de Hipotecas” com juros de 5 % a.a. e participação em 30% dos lucros. Além de prêmios de 200 pesos para cada mil números<sup>13</sup>. Por outro lado, FINCA delegou a construção de suas obras a companhia Calicanto Construcciones, criada por ela em 1940, antecipando-se a regulamentação de 1941.

Nos anos seguintes, apesar do surgimento de novas sociedades similares elas geralmente apresentavam dificuldades em cumprir com suas obrigações para com os mutuários. Numerosos aderentes denunciavam práticas especulativas enquanto que a elevação dos preços das construções pressionavam sobre os depósitos e dificultavam a outorga dos empréstimos. Por sua parte, a alta dos custos não era facilmente transferível para as parcelas dos associados e neste ponto também pressionavam negativamente sobre a capacidade de financiamento dos *círculos*. Em 1943 algumas companhias se encontravam a margem da bancarrota, colocando em risco os depósitos dos mutuários. A este respeito, a revista *Temas Económicos* calculava com base no boletim informativo da IGJ que, até 31 de dezembro de 1942, as companhias de crédito recíproco possuíam 615.343 títulos vigentes com valor nominal das suscrições em \$ 1.422.638.787.98 o que colocava em risco muitos poupadores.

Finalmente, em agosto de 1943 o decreto n. 4.853 obrigou o encerramento das atividades das sociedades que não haviam se ajustado as normas regulamentares de 1941. Estabeleceu, além disso, um modelo uniforme aos títulos de poupança e reduziu a taxa mínima de 4% para 3% para os planos com juros e de 6% para 4%, como parcelas de compensação àquelas que não os aplicavam<sup>14</sup>. A nova regulamentação, ao calcular parcelas de compensação aos planos sem juros, impôs de fato um tipo de operação mais próxima da tradição anglosaxã. Por sua parte, as firmas que não puderam ajustar-se aos novos requisitos deviam transferir seus ativos.

A nova norma facilitou a aquisição pela FINCA da companhia El Edificador Rosarino em finais de 1943, com a qual a companhia obteve não apenas novos clientes como também eliminou um competidor direto, visto que desde 1939 FINCA possuía escritório na cidade de

---

<sup>12</sup> Decretos del Poder Ejecutivo Nacional, N° 100.038, de 6 de septiembre de 1941, en *Anales de Legislación Argentina*, 1941. Ver también Perotti (1943, pp. 92- 93).

<sup>13</sup> *Revista Finca*, agosto de 1941, “Otro beneficio más para los adherentes del círculo F.I.N.C.A”.

<sup>14</sup> Decretos Poder Ejecutivo Nacional 4853, 6 de agosto de 1943. *Anales de Legislación Argentina*, 1943.

Rosario. Por outra parte, também em 1943 e a partir do estabelecimento das cotas de compensação estabelecidas pela IGJ, a FINCA lançou o “Plano U” com o qual abandonou definitivamente a modalidade dos depósitos sem juros e estabeleceu planos com taxa anual de 4,8% sobre os depósitos. Foi neste mesmo ano e com os novos planos que a Cia. FINCA iniciou a construção da Ciudad Jardín Lomas del Palomar<sup>15</sup>.

Em 1944 FINCA recorreu a uma estratégia de negociações com o Estado similar a que havia mantido com os governos anteriores ao Golpe de Estado de junho de 1943 e enviou a IGJ um projeto alternativo aos decretos de 1941 e 1943, que foi recusado. O processo que se iniciou com o governo militar de 1943 e que deu lugar ao peronismo significou uma quebra na história das sociedades de crédito recíproco. Em 1946, o governo peronista realizou uma reforma financeira e estatizou o Banco Central de la República Argentina (BCRA) e a nacionalização dos depósitos bancários. O Estado passou a garantir todos os depósitos de bancos oficiais, particulares ou mistos<sup>16</sup>. A reforma permitiu que a quantidade de dinheiro em circulação não dependesse mais das reservas em outras moedas, pois o BCRA era quem autorizaria, mediante a sua política de redecontos a quantidade, o destino e as taxas de crédito. A partir de então, mesmo que não estivessem compreendida na lei de bancos, as caixas econômicas não podiam utilizar-se de outros fundos que não fossem os seus próprios capitais, suas reservas e os fundos proporcionados pelo BCRA.

Assim, o BHN se tornava a principal instituição encarregada da gestão do financiamento da política habitacional do governo e para cumprir com seus novos objetivos o banco reformou seus estatutos e substituiu o fornecimento das tradicionais notas hipotecárias pela operações em dinheiro. A reforma foi completada com a criação de uma linha de crédito com juros reduzidos e de longo prazo para a aquisição de moradia em empreendimentos habitacionais realizados pelo banco<sup>17</sup>. Desde então sua política deu prioridade aos empréstimos para trabalhadores com juros reduzidos que chegavam a um mínimo de 2,8% a.a. e que cobriam o total do valor das propiedades<sup>18</sup>.

Em abril de 1947, o BCRA incorporou ao regime de garantia dos depósitos as companhias de crédito recíproco e contabiliza-los em favor do BCRA, de forma similar ao que se impunha aos bancos. Além disso, as companhias de crédito recíproco deveriam reajustar o

---

<sup>15</sup> *Revista Finca*, enero de 1944, “El nuevo plan U de F.I.N.C.A”

<sup>16</sup> Banco Central de la República, *Memorias*, año 1946. (En adelante BCRA, *Memorias*)

<sup>17</sup> Decreto P.E.N. 14.961.46, Boletín Oficial de la Nación, 24 de mayo de 1946.

<sup>18</sup> Banco Hipotecario Nacional, *Memorias*, 1946, p.p 10-11 e BHN, *Memorias*, 1947, p.p. 67-69.

seu capital de modo que ele não fosse inferior a 15% dos depósitos, em caso contrário, deveriam optar entre o seu aumento ou a venda de sua carteira ao BHN. Ocasão em que os poupadores podiam optar entre sacar os seus fundos ou transferí-los a Caja de Ahorro Postal. Ao final de três anos, quando o montante depositado fosse equivalente a 25% do preço de uma moradia ele adquiria o direito a um empréstimo do BHN<sup>19</sup>.

O BCRA recusou os pedidos das firmas, encabeçadas pela FINCA para frear a intervenção do BHN enquanto que em 1948 outorgou às estas empresas uma permissão transitória para realizar as operações pendentes<sup>20</sup>. Até então, as sociedades de crédito recíproco continuavam sob suspeitas de realizarem manobras especulativas estimuladas por velhos contratos firmados com juros menores que os estabelecidos pelos bancos públicos, mas agora com fundos garantidos pelo Estado<sup>21</sup>.

Finalmente, a 31 de maio de 1949, o Banco Central cassou a personalidade jurídica de todas as sociedades de crédito recíproco, transferindo suas carteiras de empréstimos ao BHN e seus depósitos à Caja Nacional de Ahorro Postal<sup>22</sup>. Por sua parte, o BCRA deu início ao processo de liquidação dessas companhias que foi concluído em 1958 enquanto isso, para financiar as obras em andamento elas deveriam acordar com o BHN as condições para continuar atuando como companhias construtoras<sup>23</sup>.

Em 1949 a crescente inflação marcou os limites do processo expansivo iniciado tres anos atras e o governo tomou medidas de racionalização do gasto público enquanto o BHN mantinha a difícil tarefa de combater a inflação contraindo sua oferta de crédito, porém, sem afetar a indústria de construção.

Nesta época, a construcción da Ciudad Jardín estava em marcha havia seis anos e se tratava de um modelo urbanístico destinado aos setores médios. Neste sentido, o que originariamente foi o resultado de un juízo urbanístico logo implicou custos mais elevados que as construções que o BHN pretendia investir. Inicialmente, o BHN resolveu realizar

---

<sup>19</sup> *Boletín de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires*, Año XLII, Tomo CXX, Buenos Aires, abril 7 de 1947, N° 2191.

<sup>20</sup> F.I.N.C.A, *Carpeta de Presentaciones*, “Carta dirigida por F.I.N.C.A al Dr. Juan Honorio Bosio, Gerente General del Banco Central de la República, 25 de junio de 1949”.

<sup>21</sup> BCRA, *Memorias*, 1948, p. 55.

<sup>22</sup> Cf. BCRA, *Memorias*, 1949, p 72; BHN, *Memorias*, 1950, pp. 10-21.

<sup>23</sup> *Revista de Ciencias Económicas*, junio de 1949, “Banco Central de la República Argentina. Régimen de construcción de viviendas con crédito recíproco”.

empréstimos a FINCA para não interromper as obras iniciadas e condicionou a concessão de novos créditos a capacidade da companhia em ajustar-se as suas políticas.

Logo, em março de 1950, FINCA solicitou um novo crédito de m\$ 25.000.000 para construir 348 casas que também foi aprovado. Porém, em maio do mesmo ano FINCA solicitou modificação no acordo para reduzir a quantidade de casas para 102 e em agosto solicitou outro crédito para 205 casas. O banco aprovou o primeiro crédito reservando-se a faculdade de fixar os preços de venda das casas, fixado em m\$ 55.000 por unidade<sup>24</sup>. Para o segundo pedido, a direção do banco pediu, além de algumas modificações referentes ao tamanho de cada habitação, um valor de venda de m\$ 60.000 para 131 das 205 casas.

Em resposta a direção, FINCA apresentou um novo informe no qual sustentava que esses preços não cobriam os custos devido ao processo inflacionário e solicitou novos valores de venda. Segundo argumentava, como o banco havia demorado um ano para entregar o dinheiro, se se respeitavam os valores originais a empresa perderia seu investimento. Finalmente, o banco se negou a alterar os preços e condicionou a entrega do dinheiro ao cumprimento do acordo original<sup>25</sup>.

Pela perspectiva de FINCA o problema central estava no fato de que o ritmo das obras era mais rápido que a administração do banco e era frequente que se entregassem as casas antes que o BHN efetivasse os empréstimos. Então dada a crescente inflação se o banco não ajustava seus preços a companhia perderia sua inversão. Por sua parte, os problemas administrativos do banco seriam provenientes de uma má gestão liderada por um elenco burocrático sem o saber técnico necessário:

Para aprobar un expediente (...) el Banco Hipotecario Nacional necesitaba aproximadamente el triple de tiempo que nosotros para toda la construcción. La causa de ello era la pésima administración que debía tener su origen en junto a algunos pocos elementos valiosos se encontraba una camarilla de conspiradores. Aquellos se habían hecho su lugar y dominaban la administración interna y la dirigían a su criterio. El frecuente cambio en la autoridad superior lo favorecía increíblemente. ¿Cómo un presidente que venía de algún ramo completamente distinto y no tenía la menor idea de la administración iba a poder imponerse contra aquel bando? De la época que estoy haciendo mención en este momento uno era abogado, el segundo contador, el tercero ingeniero, el cuarto contador y el quinto absolutamente nada y el sexto escribano. Partiendo de estos puestos de un día para otro eran convertidos en la superior autoridad de uno de las mayores instituciones financieras del país. (Zeyen, 1956)

Em 1952 iniciaram-se as negociações entre BHN e FINCA para aplicação do plano Eva Perón do BHN – conforme havia sido estabelecido no Segundo Plano Quinquenal, pelo qual deveriam ser financiado apenas a construção de casas menores, voltadas para o operariado, cujos valores eram bem menores que o das construções oferecidas pela FINCA na Ciudad

---

<sup>24</sup>BHN, Actas del Directorio, Tomo XIX, Sesión 28 de julio de 1950.

<sup>25</sup> BHN, Actas del Directorio, Tomo XXXIV, Sesión del 21 de mayo de 1951, Folios, 38-40.

Jardín Lomas de Palomar. As negociações foram tensas entre BHN e FINCA e coincidiram com a mudança que as autoridades municipais promoveram na denominação do bairro, que passou a se chamar Ciudad Jardín Eva Perón. Nesse momento, FINCA reclamava uma maior margem de autonomia na seleção das plantas e considerava que a mudança do nome poderia afastar novos clientes. Como disse o seu diretor posteriormente:

En los años recientemente transcurridos habíamos podido vender también casas caras. Naturalmente aquello sólo contribuía algo más al embellecimiento general de Ciudad Jardín. Pero claramente también se notaba que después del cambio de nombre se vería en esto un gran retroceso. Los así llamados oligarcas no quería vivir en una ciudad que llevara el nombre de su mejor odiada mujer. Y la así llamada buena clase media se creía demasiado distinguida para vivir en una Ciudad Jardín Eva Perón, que debía su nombre a quien en cada uno de sus discursos y publicaciones promulgaba su preferencia por el proletariado (ZEYEN, 1956)

Para o BHN o problema era como concentrar o destino dos fundos públicos no universo das políticas sociais do governo. Enquanto as companhias promoviam a venda de “Chalets señoriales de verdadera categoría y ubicación”,<sup>26</sup> os planos Eva Perón na Ciudad Jardín financiaram casas de 60 m<sup>2</sup>. Por outro lado, apesar da tensão entre BHN e FINCA, modificações introduzidas não implicaram numa redução das obras, pelo contrário, as construções avançaram velozmente aumentando significativamente o número de casas construídas. Assim, até meados de 1954 a Cia. FINCA contava com contratos do Plano Eva Perón no valor de 107 milhões de pesos. A esse respeito o mesmo diretor afirmava “Y así tuve que decidirme a reducir la totalidad de nuestra obra a la edificación de casas pequeñas. Y con ello tuvimos un éxito enorme. (...) Jamás habíamos edificado a tal ritmo” (ZEYEN, 1956). Com a escassez de novos terrenos em Ciudad Jardín a companhia FINCA passou a construir prédios de apartamentos no local. Em 1956, com a queda do peronismo, COA, uma empresa criada pela FINCA para prover água a Ciudad Jardín, lançou para venda um novo projecto de construção de pequeños edificios.

O novo governo surgido do Golpe de Estado de 1955 redefiniu as políticas de financiamento enquanto que o BHN realizou uma auditoria nos pedidos de empréstimos da FINCA e devolveu as solicitações. Nesta oportunidade a diretoria obteve novamente uma audiência com o novo presidente do BHN, Rawson Paz, quem lhe comunicou que a recusa em continuar aceitando suas solicitações se resultava dos vínculos da FINCA com a diretoria anterior do banco. Finalmente, sem acesso aos créditos do BHN e com a maioria dos terrenos ocupados, FINCA considerou finalizados os seus trabalhos na Ciudad Jardín em maio de 1956.

---

<sup>26</sup> *Boletín de la Cámara de Comercio Argentino Alemana*, nº 24, año 1952, p. 367.

## **A Associação Predial de Santos frente a política habitacional do Estado Novo**

Aparentemente a década de 1940 foi muito próspera para a Associação Predial de Santos, em 1940 ela inaugurou a sua sede própria, um imponente edifício construído por ela na rua Amador Bueno, no centro de Santos.

Em março de 1938 a APS havia realizado uma chamada para subscrições aos grupos de número 92 e 93 (cujas matrículas correspondiam a vinte e trinta contos de réis), neste ano, a Predial havia entregue, desde sua fundação, 1.719 prédios<sup>27</sup>. Em janeiro de 1941 a Associação Predial lançava o grupo número 114, tendo entregue 2.134 casas<sup>28</sup>. Segundo relatos de seu diretor, em setembro de 1942, haviam 123 grupos, o que correspondia a 123.000 matrículas. Desse total 2.300 imóveis haviam sido entregues e 1.200 já estavam quitados (FERNANDES, 1942, p. 232). Percebe-se, portanto, que entre 1938 e 1942 a APS lançava uma média de dez novos grupos todos os anos e entregava por volta de cem casas.

Enquanto no início dos anos 1930 o mercado imobiliário encontrava-se em recessão, na década de 1940 ele voltava a se expandir de maneira acelerada. A própria Jornada da Habitação Econômica testemunha essa conjuntura, este evento estava voltado para a indústria de construção e tinha os seus trabalhos voltados à apresentação de técnicas construtivas e modelos urbanísticos, além de discussões de caráter moral e higienista que ressaltavam os benefícios da moradia unifamiliar desde a prevenção de epidemias até o combate a delinquência infantil. Quase nada foi discutido sobre o financiamento habitacional propriamente dito, no entanto, Amando Fernandes, diretor da Associação Predial de Santos fez uma explanação a respeito da entidade que dirigia<sup>29</sup>.

Por outro lado, nesse período o governo Getúlio Vargas havia dado os primeiros passos no sentido de uma política de financiamento habitacional. Em 1934 era criada a Carteira Hipotecária da Caixa Econômica Federal, com objetivo de financiar loteamentos e companhias comerciais de construção habitacional. Em 1931 havia sido aprovado o decreto n. 20.465 que criou as Caixas de Aposentadoria e Pensão que obrigava as repartições públicas e as empresas privadas que exploravam serviços públicos a criar institutos de aposentadorias e pensões aos seus funcionários. O artigo n. 22 desse decreto permitia a as Caixas empregar o seu fundo na

---

<sup>27</sup> Correio Paulistano, 4.3.1938, p. 9

<sup>28</sup> Correio Paulistano, 10.1.1941, p. 11 – “Associação Predial de Santos”

<sup>29</sup> Revista do Arquivo Municipal (Jornada da Habitação Econômica). São Paulo, v. 83, n. 7, 1942



construção de casas para os funcionários<sup>30</sup>. A utilização desses recursos para habitacional seria regulamentada posteriormente através do Decreto n. 1.749, de 28 de Junho de 1937<sup>31</sup>. Assim muitos dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) criados pelo decreto de 1931 possuíam suas Carteiras Prediais, onde proviam o financiamento habitacional aos seus sócios (Cf. FARAH).

Em 1940 foi realizada a Exposição Nacional do Estado Novo, um evento destinado a propaganda do regime criado pelo golpe de Estado de 1937<sup>32</sup>, na cobertura deste evento o jornal Correio Paulistano repercutiu em suas páginas o discurso governista com forte apelo nacionalista e dirigido à classe operária. Durante a inauguração do “stand” da Caixa Econômica Federal nessa exposição o diretor-secretário da entidade, João Baptista Pereira, ressaltava a importância da “Campanha da Casa Própria” realizada pela Caixa e que teria por objetivo “collaborar com o programma da democracia-economica e Justiça Social do Estado Novo”, no mesmo discurso, o dirigente convidava os trabalhadores a se engajarem também na “Campanha Pró-Siderurgia Nacional”<sup>33</sup>. Anúncios e matérias publicadas no mesmo periódico entre 1940 e 1942 dão conta da criação da “Carteira da Casa Própria”, uma carteira hipotecária especial criada pela Caixa Econômica destinada a incentivar a economia popular e conceder empréstimos para aquisição de moradia aos operários. Nesses anúncios era comum a vinculação da Caixa Econômica Federal e de seus benefícios modernizadores à imagem do presidente Getúlio Vargas.

É possível que a Associação Predial tenha obtido contratos junto a este órgão, o que explicaria a sua participação com um “stand” no pavilhão da Caixa Econômica Federal, durante a Exposição Nacional do Estado Novo, em 1940<sup>34</sup>. Os vínculos da Associação Predial com o governo Getúlio Vargas são evidentes, em 1938 a Associação recebeu em sua sede a visita de Ademar de Barros o interventor federal no estado de São Paulo<sup>35</sup>. Em 1942, durante a Jornada da Habitação Popular, a Associação Predial reivindicava a sua participação em

---

<sup>30</sup> BRASIL. Decreto n. 20.465, de 1º de Outubro de 1931. “Reforma a legislação das Caixas de Aposentadoria e Pensões”. Diário Oficial da União, Seção 1, 3.10.1931, p. 15578.

<sup>31</sup> BRASIL. Decreto-Lei n. 1749 de 28 de Junho de 1937. “Aprova novo regulamento para a aquisição de prédios destinados a Moradia dos associados e a sede dos institutos, e Caixas de Aposentadoria e Pensões”. Diário Oficial da União - Seção 1 - 2/7/1937, Página 14287

<sup>32</sup> Denominação do regime político inaugurado pelo Golpe de Estado de 1937 e que durou até 1945.

<sup>33</sup> Correio Paulistano, 14.5.1941 – “Na Exposição do Estado Novo – Inauguração do pavilhão da Caixa Econômica Federal”.

<sup>34</sup> Correio Paulistano, 15.5.1941, p. 7 – “Associação Predial de Santos”.

<sup>35</sup> Correio Paulistano, 11.1.1939, p. 2

programas habitacionais do governo federal, imprimindo um viés classista no seu discurso que não existia nos primórdios de sua constituição:

Favorecida pelos poderes públicos, com as mesmas regalias dispensadas aos institutos de previdência, poderá a Associação Predial de Santos dar a cada trabalhador do estado de São Paulo e até do país se a tanto a impelirem os favores públicos, o tão ambicioso presente da casa própria (FERNANDES, 1942, p. 225).

Embora possamos perceber a mudança de atitude do governo brasileiro no tocante a criação de mecanismos de financiamento habitacional, a historiografia que abordou o assunto ressalta que tal política careceu de objetividade e coordenação entre os diversos órgãos criados. Em 1946, no entanto, durante o governo Dutra foi criada a Fundação da Casa Popular, instituição federal que deveria centralizar as construções de habitações com os recursos provenientes dos IAPs (Cf. BONDUKI, 1998).

## **Conclusão**

Na Argentina e no Brasil tanto os mecanismos privados de financiamento habitacional, tais como as sociedades mútuas e as companhias de crédito recíproco, como os mecanismos governamentais utilizaram a formação de poupança como estratégia de levantar recursos para o financiamento de longo prazo, o que foi conseguido através da organização de fundos de pensões ou de caixas econômicas para a habitação. Na Argentina, por exemplo, as companhias de crédito recíproco funcionavam como caixas econômicas, sendo que durante a década de 1940 a intervenção governamental transferiu os saldos acumulados dos caixas das companhias para a Caja Nacional de Ahorro Postal. No Brasil não houve intervenção direta nas sociedades mútuas de construção, porém, em 1934 a Caixa Econômica Federal criou sua Carteira Hipotecária, destinada ao financiamento imobiliário. Mais tarde, os recursos arrecadados pelos recém criados Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) foram destinados ao financiamento habitacional através das Carteiras Prediais dos IAPs (em 1937). Diferentemente da Argentina, onde o Banco Hipotecário Nacional centralizou as operações de financiamento das companhias construtoras, no Brasil, a política aplicada durante o governo Vargas foi mais difusa, sendo que apenas com a Fundação da Casa Popular, criada em 1942 o país contou com um órgão que centralizasse essas operações (FARAH, 1983).

A intervenção estatal modificou o panorama da indústria de construção habitacional, visto que os governos começaram a lhes outorgar prioridade em suas políticas, impulsionadas por critérios sociais e pela busca de diversificação da economia. Neste contexto, a dinâmica do investimento privado já não se encontrava estimulado somente pelas condições de mercado

nem as características de seus projetos respondiam exclusivamente a decisões empresariais, que no caso argentino tiveram uma menor influência na elaboração das normas legais tal como fora na década anterior.

Neste trabalho buscamos demonstrar a evolução da política habitacional na primeira metade do século XX e como elas interferiram na atuação de duas entidades privadas voltadas ao financiamento habitacional: a companhia FINCA e a Associação Predial de Santos. O reconhecimento do déficit de moradias como um problema social que deveria receber intervenção do Estado e busca por instituir novos mecanismos de financiamentos que possibilitassem o crédito de longo prazo para construção de moradias abriu a tais entidades a expectativa de participarem nos planos governamentais. No Brasil, embora a Associação Predial de Santos reivindicasse a utilização dos fundos provenientes das Institutos de Aposentadorias e Pensões, tal concessão nunca se concretizou. No entanto, as companhias de crédito recíproco argentinas sofreram intervenção governamental e, neste caso, a companhia FINCA buscou moldar seus negócios dentro do universo de tais políticas obtendo recursos do Banco Hipotecário Nacional.

## **Bibliografia**

- ABOY, Rosa. *Viviendas para el Pueblo. Espacio Urbano y Sociabilidad en el Barrio Los Perales. 1946 – 1955*. Buenos Aires: Fondo de cultura Económica, 2005.
- ARNAUDO, Aldo, *Cincuenta años de política financiera argentina (1934-1983)*. Buenos Aires: El Ateneo, 1987.
- BALLENT, Anahí, *Las Huellas de la Política*, Un. Nac. de Quilmes, Bernal, 2005.
- BANCO HIPOTECARIO NACIONAL (BHN). *75 Aniversario (1886-1961)*, Buenos Aires: s/n., 1961.
- \_\_\_\_\_. *Balance de un siglos (1886-1986)*. Buenos Aires, s/n., 1986.
- BONDUKI, Nabil G. "Origens da Habitação Social no Brasil." *Análise Social*, v. xxix (127) de 1994, pp. 711-732.
- \_\_\_\_\_. *Origens da Habitação Social no Brasil*. São Paulo: Est. Liberdade, 1998.
- DORIA, Henrique. "Sugestões para a Solução do Problema das Casas Operárias" In: *Primeiro Congresso de Habitação*. São Paulo: Liceu Coração de Jesus, pp. 51-54
- FARAH, Marta F. dos S. *Estado, Previdência Social e Habitação*. São Paulo: FFLCH-USP (Dissertação de Mestrado), 1983.
- FELICI, Armando. "El crédito Recíproco". *Revista Veritas*, 1940.
- FERNANDES, Amado B. "A Associação Predial de Santos como Pioneira da 'Casa Própria' e o Muito que ela Poderá Fazer Nesse Sentido". *Revista do Arquivo Municipal (Jornada da Habitação Econômica)*. São Paulo, v. 83, n. 7, p. 219-226, 1942
- FERREIRA, Clemente. "Vivendas Populares e Habitações Econômicas, como Fator de Profilaxia Antituberculosa". *Revista do Arquivo Municipal (Jornada da Habitação Econômica)*. São Paulo, v. 83, n. 7, p. 227-240, 1942

- FONTANARI, Rodrigo. *O Problema do Financiamento: Uma Análise Histórica Sobre o Crédito no Complexo Cafeeiro Paulista*. Casa Branca (1874-1914). São Paulo: Cultura Acadêmica, 2012
- GAGGERO, Horacio y Garro, Alicia, *Del trabajo a la casa. La política de vivienda del gobierno peronista, 1946-1955*. Buenos Aires Editorial Biblos-Fund. Simón Rodriguez, 1996.
- GALINDO GUARNEROS, Gustavo, *Las Instituciones de Ahorro y Préstamo para La Vivienda Familiar*. México: Editorial Jus, 1962.
- GENE, Marcela, *Un mundo Feliz. Imágenes de los Trabajadores en el Primer Peronismo 1946-1955*. Fondo de Cultura Económica, 2005.
- GLADE, William, “América Latina y la economía internacional 1870-1914”, Leslie Bethell (comp), *Historia de América Latina*, Barcelona, Crítica, 1991.
- GILBERT, Jorge y GÓMEZ. Juan. *Financiamiento y vivienda, la problemática del crédito recíproco, 1936/1955*, XXII Jornadas de Historia Económica, Universidad Nacional de Río Cuarto, Río Cuarto, 2010.
- GIRBAL-BLACHA, Noemí, “Reforma Financiera y Crédito a La Producción: El Caso Del Banco de la Provincia de Buenos Aires, 1946-1950”, *Ciclos en la Historia, la Economía y la Sociedad*, Vol II, núm 3, 1992.
- HANLEY, Anne G. e MARCONDES, Renato Leite. “Bancos na Transição Republicana em São Paulo: O Financiamento Hipotecário (1888-1901)”. *Est. econ., São Paulo*, v. 40, n. 1, p. ,103-131 JANEIRO-MARÇO 2010
- HARISPURU y DOMINGUEZ, “Malestar urbano y 'ciudad jardín'. Una idea en desarrollo”, en *XXII Jornadas de Historia Económica*, Universidad Nacional de Río Cuarto, Río Cuarto, 2010.
- JAUREGUI, A, “Prometo Encadenado. Los Industriales y el Régimen Peronista”, Berrotarán, Jauregui y Rougier comps, *Sueños de Bienestar. Estado y Políticas Públicas Durante el Peronismo (1946-1955)*. Buenos Aires: Imago Mundi, 2004.
- LLACH, Juan, “El Plan Pinedo de 1940, su Significado Histórico y Los Orígenes de la Economía Política del Peronismo”. *Desarrollo Económico*, vol 23, n. 92, 1984.
- LLUCH, A. “Comercio y Crédito Agrario. Un Estudio de Caso Sobre las Prácticas y Lógicas Crediticias de Comerciantes de Campaña a Comienzos del Siglo XX en La Pampa”. *Bol. Inst. Hist. Argent. Am. Dr. Emilio Ravignani*, Buenos Aires, n.29, ene./jun. 2006.
- MAGRO, Bruno Simões.”Habitações Econômicas”. In: *Primeiro Congresso de Habitação*. São Paulo: Liceu Coração de Jesus, pp. 55-69
- MANOEL, Sálua Kairuz. *Fundação da casa popular (1946-1964) : projeto frustrado de construção de uma política habitacional no Brasil*. São Carlos: EESC-USP (Dissertação de Mestrado), 2004
- MARTÍN, José R., *El Crédito Recíproco*. Buenos Aires: Platt, 1943.
- PALACIO, Juan Manuel. *La Paz del Trigo. Cultura Legal y Sociedad Local en el Desarrollo Agropecuario Pampeano*. Buenos Aires: Edhasa, 2004.
- PASMANN, Raul. “Comunicación para el Congreso de Habitación Popular de S. Paulo (Brasil)”. In: *Primeiro Congresso de Habitação*. São Paulo: Liceu Coração de Jesus, pp. 47-50.
- PEROTTI, E. *La vivienda familiar*, Ed. Construcciones Sudamericanas, Buenos Aires, 1943.
- SAES, Flávio A. M. de. *Crédito e bancos no desenvolvimento da economia paulista 1850 - 1930*. São Paulo: IPE/USP, 1986.

- TORRE, Juan Carlos y Pastoriza, Elisa “La democratización del bienestar”, Juan Carlos Torre (comp.), *Nueva Historia Argentina. Los años peronistas (1943-1955)*. Buenos Aires: Editorial Sudamericana, 2002, pp 257-313.
- VITELLI, G, *Cuarenta años de Inflación en la Argentina: 1945-1985*. Buenos Aires: Legasa, 1986.
- YUNOVSKY, Oscar, *Claves Políticas del Problema Habitacional Argentino (1955-1981)*. Buenos Aires: Grupo Editorial Latinoamericano, 1984.
- ZEYEN, Erich. Memorias de Erich Zeyen, mecanografiado, inédito, 1956.
- TULCHIN, Joseph S. “El crédito agrario en la Argentina, 1910-1926”. *Desarrollo Económico*. Vol. 18, No. 71 (Oct. - Dec., 1978), pp. 381-408
- SIMONSEN, Roberto. “Conferência Inaugural”. *Revista do Arquivo Municipal (Jornada da Habitação Econômica)*. São Paulo, v. 83, n. 7, p. 13-27, 1942, p. 21