"A FEA e a USP respeitam os direitos autorais deste trabalho. Nós acreditamos que a melhor proteção contra o uso ilegítimo deste texto é a publicação online. Além de preservar o conteúdo motiva-nos oferecer à sociedade o conhecimento produzido no âmbito da universidade pública e dar publicidade ao esforço do pesquisador. Entretanto, caso não seja do interesse do autor manter o documento online, pedimos compreensão em relação à iniciativa e o contato pelo e-mail bibfea@usp.br para que possamos tomar as providências cabíveis (remoção da tese ou dissertação da BDTD)."

07
6/12
14:00
UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE

ECONOMIA, ADMINISTRAÇÃO E CONTABILIDADE

DEPARTAMENTO DE CONTABILIDADE E ATUÁRIA

*sta de habia
07.12.91*
TESE DE DOUTORADO

**CONTRIBUIÇÃO À GESTÃO ECONÔMICA DAS INSTITUIÇÕES
FINANCEIRAS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH -
ATRÁVES DA CONTABILIDADE GERENCIAL**

JOÃO BOSCO SEGRETY

ORIENTADOR: PROF. DR. SÉRGIO DE IUDICIBUS

REITOR DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

PROF. DR. ROBERTO LEAL LOBO E SILVA FILHO

DIRETOR DA FACULDADE DE ECONOMIA, ADMINISTRAÇÃO E CONTABILIDADE

PROF. DR. EDUARDO PINHEIRO GONDIM DE VASCONCELLOS

C^B
CHEFE DO DEPARTAMENTO DE CONTABILIDADE E ATUÁRIA

PROF. DR. ELISEU MARTINS

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

**FACULDADE DE
ECONOMIA, ADMINISTRAÇÃO E CONTABILIDADE
DEPARTAMENTO DE CONTABILIDADE E ATUÁRIA**

TESE DE DOUTORADO

**CONTRIBUIÇÃO À GESTÃO ECONÔMICA DAS INSTITUIÇÕES
FINANCEIRAS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH -
ATRAVÉS DA CONTABILIDADE GERENCIAL**

JOÃO BOSCO SEGRETI

67497

**Tese apresentada à Congregação da
Faculdade de Economia, Administra-
ção e Contabilidade para obtenção
do título de DOUTOR em Contabili-
dade**

ORIENTADOR: PROF. DR. SÉRGIO DE IUDICIBUS

67497

I N D I C E

PÁG.

AGRADECIMENTOS

APRESENTAÇÃO

ABSTRACT

INTRODUÇÃO

I - OBJETIVO DO TRABALHO	01
II - DESCRIÇÃO DO PROBLEMA	02/03
III- METODOLOGIA DE PESQUISA	05
III.1 - Dados Básicos	05/06
 CAPÍTULO I	 07
A CONTABILIDADE GERENCIAL E A GESTÃO ECONÔMICA	08
1.1 - A CARACTERIZAÇÃO DA CONTABILIDADE GERENCIAL	08/ 10
1.2 - SISTEMA DE GESTÃO ECONÔMICA	10/ 11
1.2.1 - Modelo de Gestão	11/ 16
 CAPÍTULO II	 17
O BNH E AS FALHAS NA GESTÃO ECONÔMICA	18
2.1 - O PROBLEMA HABITACIONAL NO BRASIL	18/ 19
2.1.1 - A Crise Habitacional	19/ 21
2.2 - BNH - CRIAÇÃO E EVOLUÇÃO	22
2.2.1 - Criação do BNH	22/ 23
2.2.2 - A Gestão do BNH	24/ 42
2.2.3 - Conclusão	42/ 43

CAPÍTULO III	44
A EVOLUÇÃO DO SFH OBSERVADA ATRAVÉS DOS ATOS NORMATIVOS.	45
3.1 - INTRODUÇÃO	45/ 48
3.2 - 1ª FASE DO SFH	49
3.2.1 - Circular BNH/SAF 29/72	49/ 50
3.2.2 - Circular BNH/SAF 34/74	50/ 51
3.3 - 2ª FASE DO SFH	51
3.3.1 - Decreto-Lei nº 2.284	52
3.3.2 - Decreto nº 92.492	52/ 53
3.3.3 - RC nº 56/86	53
3.4 - 3ª FASE DO SFH	53/ 54
3.4.1 - Resolução CMN nº 1.218	54/ 55
3.4.2 - Resolução CMN nº 1.221	55
3.4.3 - Carta Circular BACEN nº 1.549	56
3.4.4 - Circular BACEN nº 1.161	57
3.4.5 - Circular BACEN nº 1.205	57
3.4.6 - Resolução CMN nº 1.361	58
3.4.7 - Decreto Lei nº 2.406	58
3.4.8 - Resolução CMN nº 1.448	59
3.4.9 - Decreto nº 97.222	59
3.4.10 - Circular BACEN nº 1.397	60
3.4.11 - Carta Circular BACEN nº 1.887	60
3.4.12 - Carta Circular BACEN nº 1.952	61
3.4.13 - Circular BACEN nº 1.511	61/62
3.4.14 - Carta Circular BACEN nº 2.049	62
3.5 - 4ª FASE DO SFH	62/ 63
3.5.1 - Medida Provisória nº 133	63/ 64
3.5.2 - Lei nº 8.004	64
3.5.3 - Medida Provisória nº 196	65/ 66
3.5.4 - Medida Provisória nº 200	66/ 67
3.5.5 - Medida Provisória nº 202	67/ 68
3.5.6 - Medida Provisória nº 212	68
3.5.7 - Medida Provisória nº 217	68/ 69
3.5.8 - Circular BACEN nº 1.811	69/ 70
3.5.9 - Medida Provisória nº 237	70
3.5.10 - Medida Provisória nº 239	70/ 71
3.5.11 - Lei nº 8.088	71
3.5.12 - Medida Provisória nº 260	71
3.5.13 - Lei nº 8.100	72
3.5.14 - Circular BACEN nº 1.866	72/ 74
3.5.15 - Medida Provisória nº 294	75
3.5.16 - Lei nº 8.177, de 01.03.91	76/ 77
3.5.17 - Circular BACEN nº 1.921	77

3.5.18- Comunicado BACEN nº 2.365	78
3.5.19- Circular BACEN nº 1.939	78/ 79
3.5.20- Circular BACEN nº 1.940	79/ 80
3.5.21- Circular BACEN nº 1.950	80/ 81
3.5.22- Medida Provisória nº 297	81/ 82
3.5.23- Circular BACEN nº 1.985	82

CAPÍTULO IV	83
FCVS - FINALIDADE E SITUAÇÃO ATUAL	84
4.1 - NOÇÕES GERAIS	84/ 86
4.2 - REGULAMENTO DO FCVS	87
4.2.1 - Natureza, Constituição e Finalidade	87/ 88
4.2.2 - Organização de Competência	88/ 90
4.2.3 - Os Recursos do FCVS	90/ 91
4.2.4 - Normas Operacionais	91/ 97
4.2.5 - Obrigações dos Agentes Financeiros	97/ 98
4.2.6 - Prazo de Ressarcimento do FCVS	99/100
4.3 - VALOR COBERTO PELO FCVS EM LIQUIDAÇÃO POR DECURSO DE PRAZO CONTRATUAL	100
4.3.1 - Decreto-Lei nº 2.406	101
4.3.2 - Decreto nº 97.222	102/107
4.4 - PLANILHA DE EVOLUÇÃO DO SALDO REAL DO MUTUÁRIO E RESPONSABILIDADE DO FCVS	108
4.4.1 - Desenvolvimento de um Contrato Regido pelo PCM	109/123
4.4.2 - Desenvolvimento de um Contrato regido Pelo Plano de Equivalência Salarial (PES), com as Alterações no Reajustamento Determina- das pela Legislação e Outras Feitas por Opção do Mutuário dentro de Benefícios que lhe foram Oferecidos pela União	124/145
4.5 - VALOR COBERTO PELO FCVS NA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA COM DESCONTO	146/148
4.6 - PERFIL DOS CONTRATOS DO SFH ASSINADOS ATÉ 28.02.86	148/152
4.7 - SITUAÇÃO ATUAL DAS EXIGIBILIDADES E RECURSOS DO FCVS	152/156

CAPÍTULO V	157
SITUAÇÃO ATUAL DO AJUSTE CONTÁBIL DO SFH ATRAVÉS DA RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA	158
5.1 - RETROSPECTO DOS CRITÉRIOS DE APROPRIAÇÃO DA RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA DOS FINANCIAMENTOS TRIMESTRAIS	158/162
5.2 - ANÁLISE DOS PRINCIPAIS CRITÉRIOS	162/165
5.2.1 - Critério BNH	165/170
5.2.2 - Critério "Pro Rata" Dia	171/176
5.2.3 - Critério Alternativo I	177/182
5.2.4 - Critério Alternativo II	183/184
5.3 - ANÁLISE COMPARATIVA DOS CRITÉRIOS DE APROPRIAÇÃO DE CORREÇÃO MONETÁRIA DOS FINANCIAMENTOS ASSINADOS ATÉ 28.02.86	184/186
5.3.1 - Análise do Critério BNH	187
5.3.2 - Análise do Critério "Pro Rata" Dia	187/189
5.3.3 - Análise do Critério Alternativo I	189/190
5.3.4 - Análise do Critério Alternativo II	190/191
CAPÍTULO VI	192
CONTRIBUIÇÃO AO AJUSTE DO SFH ATRAVÉS DA APROPRIAÇÃO DAS RECEITAS DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DOS FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS	193
6.1 - OBJETIVOS	193/194
6.2 - VALOR DE REALIZAÇÃO - CONCEITUAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	194/196
6.3 - IDENTIFICAÇÃO DO PROBLEMA	196/200
6.4 - VALOR DE REALIZAÇÃO DE UM FINANCIAMENTO HABITACIONAL	201
6.4.1 - Tipos de Financiamentos Habitacionais nas Condições do SFH	202/205
6.4.2 - Classificação dos Financiamentos Habitacionais Quanto à Cobertura do FCVS	205/207
6.5 - VALOR DE REALIZAÇÃO DE UM FINANCIAMENTO ASSINADO ATÉ 28.02.86	207/208
6.5.1 - Valor de Realização com Liquidação por Extinção do Prazo Contratual	208/209
6.5.2 - Valor de Realização com Liquidação Antecipada com desconto de 50% do Saldo Devedor	209/210

6.5.3 - Valor de Realização por Liquidação Antecipada com Desconto pelo Número de Prestações Vincendas ("PxN")	210/213
6.5.4 - Conclusão Quanto ao Valor de Realização ..	214/216
6.6 - SITUAÇÃO ATUAL DO RECONHECIMENTO DA RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA DOS FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS..	216
6.6.1 - Financiamentos Habitacionais Assinados até 28.02.86	217/219
6.6.2 - Financiamentos Habitacionais Assinados após 28.02.86	219
6.7 - MODELO PROPOSTO PARA RECONHECIMENTO DA RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA DOS FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS COM COBERTURA DO FCVS	220
6.7.1 - Modelo Proposto	220/221
6.7.2 - Detalhamento do Modelo Proposto	221/227
6.7.3 - Apuração do Valor Presente das Prestações Futuras (VP)	227/229
6.7.4 - Demonstração Contábil do Critério "VP"	230
6.7.5 - Conclusão	230
6.8 - MODELO PROPOSTO PARA RECONHECIMENTO DA RECEITA DE JUROS DOS FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS	231
6.8.1 - Considerações Preliminares	231
6.8.2 - Resolução CMN nº 1.757	232
6.8.3 - Modelo Proposto	233/234
6.8.4 - Descrição do Quadro nº 4	235/236
CONCLUSÃO	237/238
BIBLIOGRAFIA	239/246

D E D I C A T Ó R I A

Dedico este trabalho:

A minha esposa Ana Maria,

ao meu filho Márcio

e a minha mãe Carolina.

AGRADECIMENTOS

- Ao Prof. Dr. Sérgio de Iudícibus, nossos sinceros agradecimentos pelo incentivo e colaboração no acompanhamento e orientação desta tese.
- Aos professores do Curso de Doutorado em Contabilidade pelos ensinamentos transmitidos e pelo privilégio de tê-los em nossa convivência acadêmica, em especial, ao professor Dr. Eliseu Martins.
- Aos Profs. Masayuki Nakagawa e Lázaro Plácido Lisboa e José Carlos Marion pelas suas valiosas e oportunas recomendações para a consecução deste trabalho, por ocasião do exame de qualificação.
- A Lina da Silva e Jouce Gabriela de Almeida da FEA-USP pela grande colaboração e entusiasmo transmitido.
- À Sra. Terezinha Vilma Fernandes, Chefe da Seção de Pós-Graduação, pelas oportunas palavras de apoio e estímulo.
- À Solange Conceição Reimão e Vera Aparecida Vidal Salerno, pelo incentivo e pela ingrata missão de datilografar meus manuscritos quase ilegíveis;
- Aos colegas de trabalho Júlio Futigami, Eurides Luis Veronese e Edival Galindo Medeiros pela colaboração e revisão do trabalho, efetuada com paciência e dedicação.
- À Ana Maria e Márcio, agradeço a paciência, a compreensão e o apoio de todos os momentos.

APRESENTAÇÃO

O objetivo principal deste trabalho é propor critério alternativo para o ajustamento dos desequilíbrios econômicos e financeiros dos agentes integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, sob o enfoque da Contabilidade Gerencial.

Dividimos este trabalho em seis capítulos, como segue:

No Capítulo I, apresentamos a caracterização da Contabilidade Gerencial e o arcabouço teórico conceitual de Sistema de Gestão Econômica.

No Capítulo II, analisamos a gestão do Banco Nacional da Habitação - BNH.

No Capítulo III, preparamos um resumo das principais normas que demonstram a evolução do Sistema Financeiro da Habitação.

No Capítulo IV, analisamos em profundidade a finalidade e situação atual do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

No Capítulo V, objetivamos refletir a situação atual do ajuste patrimonial dos Agentes Financeiros do SFH, efetivado através da apropriação da receita de correção monetária, segundo as normas editadas pelo Banco Central do Brasil.

Finalmente, no Capítulo VI, apresentamos nossa contribuição para complementar o processo de ajustamento dos desequilíbrios patrimoniais dos Agentes Financeiros do Sistema Financeiro da Habitação.

Os pontos básicos dessa contribuição são:

- a) Avaliação dos financiamentos habitacionais com cobertura do FCVS pelo valor de realização, com reconhecimento da receita de correção monetária pelo valor presente das prestações futuras; e
- b) Alteração do critério atual de reconhecimento da receita de juros mensais dos financiamentos habitacionais, (reconhecimento integral) para o critério de reconhecimento ao nível das parcelas de juros efetivamente pagas pelos mutuários, hoje reduzidas em função dos significativos subsídios concedidos pelo Governo Federal.

ABSTRACT

The principal objective of this work is to propose an alternative criterion for the adjustment of financial and economic unbalance of the financial agents who make up the National Housing Finance System, focusing on Management Accounting.

We have divided this work into six chapters, as follow:

In chapter I, we have characterized the Management Accounting and theoretical and conceptual outline of the Economic Administration System.

In chapter II, we analyse the administration of the National Housing Banking (BNH).

In chapter III, we prepare a summary of the main rules which tell us about the development of the Housing Finance System.

In chapter IV, we analyse the purpose and the present situation of the "Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS".

In chapter V, we have carefully considered the present situation of the patrimonial settlement of the financial agents done through the appropriation of the monetary correction revenue, according to the rules determined by Central Bank of Brazil.

Finally, in chapter VI we present our contribution to add to the adjustment process of the patrimonial unbalance of the financial agents of the Housing Finance System. The main points of this contribution are:

a) Evaluation of the housing loans, with the support of the FCVS by the amount of the deal, considering the monetary correction revenue and the future installments payments by their present values, and

b) Alteration of the present criterion of recognition of the monthly interest revenue of the housing loans (integral appropriation), to the criterion of appropriating the interest parcel on the effective level of payment by the borrower's, which is today reduced as a consequence of the significant subsidies permitted by the Federal Government.

I _ N _ I _ R _ O _ D _ U _ C _ I _ O _

I_N_T_R_O_D_U_C_Ã_O

1) OBJETIVO DO TRABALHO

? Os desequilíbrios do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), em grande parte, foram gerados por normas operacionais e procedimentos contábeis inadequados, fruto, principalmente, da ausência de qualquer quantificação dos efeitos destas medidas a serem adotadas no equilíbrio patrimonial dos agentes financeiros e dos fundos criados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Este trabalho tem como objetivo maior analisar as alterações que já foram introduzidas desde 1986 e propor novas alternativas para o ajustamento dos desequilíbrios econômicos e financeiros das empresas que compõem o Sistema Financeiro da Habitação, sob o enfoque da Contabilidade Gerencial.

II) DESCRIÇÃO DO PROBLEMA

O Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no momento em que o extinto Banco Nacional da Habitação - BNH, deixou de atuar como carro chefe da área habitacional, apresentava grandes desajustes estruturais e patrimoniais de seus Agentes Financeiros.

No tocante aos desajustes patrimoniais, há que se louvar a atuação do Banco Central do Brasil que a partir de 1986, iniciou o processo de ajustamento destes desequilíbrios com a mudança na apropriação da receita de correção monetária dos financiamentos habitacionais.

A Circular BACEN nº 1.397, de 22.12.88, apresenta dois aspectos importantíssimos no processo de ajustes. Primeiro, conscientiza os Agentes Financeiros do SFH a iniciarem o processo de ajustamento através da mensuração do nível de seus desequilíbrios patrimoniais. A seguir, oferece alternativas de ajuste para chegar-se ao reconhecimento da receita de correção monetária pelo princípio da competência (Critério "Pro Rata" Dia) e, ingressa no campo gerencial através do denominado "Critério Alternativo" (inciso VI).

Sobre o "Critério Alternativo", Niyama (1) entende que "como medida de equilíbrio, embora não se enquadre como procedimento adequado à luz dos princípios contábeis geralmente aceitos, a Circular nº 1.397/88 estabeleceu, no inciso VI, a faculdade de os Agentes Financeiros optarem (embora não explicita sua utilização na hipótese de queda da taxa de inflação) por apropriação de uma receita de atualização monetária equivalente à inflação do trimestre corrente, permitindo uma flexibilização em seus resultados".(grifo nosso)

Entendemos que a atuação do Banco Central, muito contribuiu para o SFH. Na época, não poderia avançar mais, sob pena de exigir um excessivo nível de ajustamento.

Nossa contribuição, vem complementar este processo de ajustamento, no momento que a mentalidade gerencial atingiu seu ponto máximo no SFH, a ponto de oferecer grandes descontos aos mutuários para liquidação antecipada dos saldos devedores de seus financiamentos habitacionais, dado o baixo valor de realização desses créditos.

(1) NIYAMA, Jorge Katsumi - "Contribuição à Avaliação do Nível de Qualidade de Evidenciação Contábil das Empresas Pertencentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH" - Tese de Doutorado - FEA/USP - 1989 - Pág. 168

Num breve resumo propomos:

a) Reconhecimento da Receita de Correção Monetária

a.1 - Apropriação segundo o valor de realização dos financiamentos habitacionais, de acordo com o valor presente das prestações futuras. A parcela de responsabilidade do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, permanece na conta "Rendas a Apropriar de Financiamentos Imobiliários", até aquele fundo reiniciar o ressarcimento efetivo dos saldos residuais;

a.2 - Estender este critério proposto aos Financiamentos com Cobertura do FCVS assinados posteriormente a 28.02.86, que também já apresentam significativos saldos residuais.

b) Reconhecimento da Receita de Juros

b.1 - Partir do critério vigente (reconhecimento do valor integral como receita efetiva) para o reconhecimento mensal limitado à parcela efetivamente recebida dos mutuários, mantendo-se na conta "Rendas de Juros a Apropriar" a parcela que, historicamente, não vem sendo paga, face aos enormes subsídios concedidos pelo governo aos mutuários;

b.2 - Reconhecimento da parcela contabilizada em 'Rendas de Juros a Apropriar' conforme pagamento por parte do mutuário ou do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

É importante mencionar, porém que qualquer ajuste a ser implantado no SFH deve levar em consideração os diferentes perfis dos seus Agentes Financeiros, dando-lhes alternativas e prazos para completarem o processo de ajustamento.

III - METODOLOGIA DE PESQUISA

III.1 - Dados Básicos

Para fundamentação dos estudos vamos utilizar:

- a) informações gerenciais, abrangendo o universo de todos os agentes financeiros, disponíveis na Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - ABECIP;

- b) demonstrações contábeis de empresas do Sistema Financeiro da Habitação previamente selecionadas de forma a representar os diferentes perfis destas instituições: bancos múltiplos, sociedades de crédito imobiliário, ligadas a conglomerados privados e estaduais, caixas econômicas, associações de poupança e empréstimo e ainda as sociedades de crédito imobiliário repassadoras.
- c) estudos do SFH já efetivados pelo doutorando, com destaque para o reconhecimento 'pro rata' da das receitas de correção monetária e do perfil dos Agentes Financeiros do SFH no tocante ao valor da realização da carteira de financiamentos trimestrais assinados até 28.02.86.

C A P Í T U L O _ _ _ _ I

A _ _ _ C O N T Á B I L I D A D E _ _ _ G E R E N C I A L

E _ _ _ A _ _ _ G E S T ã O _ _ _ E C O N Ô M I C A

A CONTABILIDADE GERENCIAL E A GESTÃO ECONÔMICA

1.1 - A CARACTERIZAÇÃO DA CONTABILIDADE GERENCIAL

No sentido mais amplo, toda contabilidade é gerencial. Toda informação financeira e de custo gerada pelo contador é de certo interesse para a administração. Mas, na prática, a Contabilidade Gerencial difere da Contabilidade Financeira, Contabilidade de Custo, Controle Orcamentário e Planejamento Financeiro, na ênfase sobre o propósito e não sobre as técnicas.

*Atividade
Integradora
Classificação*

Conforme Sérgio de Iudícibus (1), "a contabilidade gerencial pode ser caracterizada, superficialmente, como um enfoque especial conferido a várias técnicas e procedimentos contábeis já conhecidos e tratados na contabilidade financeira, na contabilidade de custos, na análise financeira e de balanços etc., colocados numa perspectiva diferente, numa forma de apresentação e classificação diferenciada, de maneira a auxiliar os gerentes em seu processo decisório.

(1) IUDÍCIBUS, Sérgio de - Contabilidade Gerencial, São Paulo, Editora Atlas, 1987 - p.15.

A contabilidade gerencial, num sentido mais profundo, está voltada única e exclusivamente para a administração da empresa, procurando suprir informações que se "encaixem" de maneira válida e efetiva no modelo decisório do administrador.

Neste particular, considere-se que modelo decisório do administrador leva em conta cursos de ação futuros; informes sobre situações passadas ou presentes somente serão insu-
mos de valor para o modelo decisório à medida que o passado e o presente sejam estimadores válidos daquilo que poderá acontecer no futuro, em situações comparáveis às já ocorridas'.

José Carlos Marion (2) estabelece a seguinte diferenciação:

'Contabilidade Financeira: é a contabilidade geral, necessária a todas as empresas. Fornece informações básicas aos seus usuários e é obrigatória para fins fiscais.

A Contabilidade Financeira, de acordo com a área ou a atividade em que é aplicada, recebe várias denominações: Contabilidade Agrícola (aplicada às empresas agrícolas);

(2) MARION, José Carlos - Contabilidade Empresarial, São Paulo, Editora Atlas, 1986 - p.31.

Contabilidade Bancária (aplicada aos Bancos); Contabilidade Comercial (aplicada às empresas comerciais);... Contabilidade de Custos: está voltada para o cálculo e a interpretação dos custos dos bens fabricados ou comercializados, ou de serviços prestados pela empresa.

Contabilidade Gerencial: voltada para fins internos, procura suprir os gerentes de um elenco maior de informações, exclusivamente para a tomada de decisões. Diferencia-se das contabilidades já abordadas, pois não se prende aos princípios tradicionais aceitos pelos contadores. O profissional que exerce a Contabilidade Gerencial também é conhecido como *controller*.

1.2 - SISTEMA DE GESTÃO ECONÔMICA

Segundo Guerreiro (3), no Brasil a situação dos sistemas de informações contábeis é caótica. "Em grande parte o problema reside a nível da administração, ou seja, os res-

(3) GUERREIRO, Reinaldo - Tese de Doutorado - Modelo Conceitual de Sistema de Informação de Gestão Econômica: Uma contribuição à Teoria da Comunicação da Contabilidade Pág.10 e 11.

responsáveis pelo processo de gerenciamento das atividades empresariais não caracterizam adequadamente os seus modelos decisórios e as suas necessidades informativas, e por outro lado, o problema localiza-se no nível do próprio desenvolvimento dos sistemas de informações contábeis, ou seja, os responsáveis pelo desenvolvimento dos sistemas não estão aparelhados conceitualmente para a implementação de sistemas de informações eficazes.

É importante observar que nas últimas décadas o mundo e, particularmente, o Brasil viveu uma verdadeira revolução tecnológica da informática. Esta revolução criou condições técnicas e econômicas para a implementação das mais avançadas soluções a nível de processamento eletrônico de dados. Entendemos que a Contabilidade, tanto a nível teórico como prático, tem se utilizado de uma forma muito pobre dos recursos disponíveis da informática para a concepção e implementação dos seus sistemas de informações'.

1.2.1 - Modelo de Gestão

Para situarmos o modelo de gestão, devemos visualizar a empresa como um sistema composto por alguns subsistemas empresariais assim classificados conforme Guerreiro:

- Subsistema Institucional : crenças, valores e princípios.

- Subsistema de Gestão : processo de administração.
- Subsistema de Informação : processo de geração de informações.
- Subsistema Social : pessoas.
- Subsistema Físico : elementos físicos e tecnológicos.
- Subsistema Formal : estrutura de organização.

Algumas informações importantes entre os subsistemas descritos são:

- um processo de condicionamento a partir da missão da empresa, entre três subsistemas empresariais: Sistema Institucional, Sistema de Gestão e Sistema de Informação.
- o Sistema de Informação é impactado e condicionado pelas crenças, valores e convicções do Sistema Institucional, bem como pelas características do Sistema de Gestão.
- no Sistema Institucional destaca-se o subsistema que caracterizamos como modelo de Gestão, que corresponde a um conjunto de definições relativas ao processo de gestão empresarial.

- no Sistema de Gestão destaca-se o subsistema de Gestão Econômica, que diz respeito ao atingimento de objetivos econômicos, com base no processo de tomada de decisões voltado ao aspecto da rentabilidade das atividades empresariais.
- no Sistema de Informação destaca-se o subsistema de Processamento de Dados, que diz respeito ao método utilizado pelo sistema de informação para obter e transformar dados em informações.

A gestão se caracteriza pela atuação a nível interno da empresa no sentido de otimizar as relações recursos - operação - produtos/serviços, considerando nesse esforço o comportamento das variáveis dos ambientes externo e interno que impactam a empresa e os atributos dos recursos possuídos. Considera-se que a administração eficaz tem condições de conseguir a longo prazo, o desenvolvimento da empresa e a otimização dos seus resultados, quaisquer que sejam as circunstâncias que influenciem o seu desempenho hoje e no futuro.

Analisando-se o modo de operação e as características de administração de diversas empresas, observamos as mais diferenciadas preocupações em relação aos elementos e variáveis empresariais. Algumas empresas encontram-se seriamente empenhadas na capacitação gerencial de seus recursos humanos, enquanto outras encontram-se às voltas

com seus problemas decorrentes da alta rotatividade de pessoal, devido à grande preocupação com a minimização da folha de pagamento.

→ Segundo Iudícibus (4) um dos desenvolvimentos mais acentuados notados na gestão moderna das empresas consiste no emprego cada vez mais crescente da matemática e estatística, bem como de outras metodologias mais avançadas na solução de problemas empresariais.

A engenharia é uma das primeiras áreas a aplicar métodos quantitativos. Aplicações de programação linear na solução de problemas de transporte e otimização de resultados têm sido tradicionais na literatura. Na administração e especificamente, na contabilidade e finanças, as possibilidades são imensas. Algumas das aplicações que podem ser utilizadas:

- Decisões entre alternativas de fluxos de caixa, utilizando-se do ferramental da matemática financeira.
- Orçamentos probabilísticos
- Análise de variações entre orçado e real
- Análise de diferentes mix entre os produtos
- Aplicação de análise de regressão para projecções.

(4) IUDÍCIBUS, Sérgio - Op. Cit.- Pág. 283/284

Ainda conforme Iudícibus, o fato é que à medida que utilizamos tais métodos, dentro de limites razoáveis de tempo e de custo, obtendo melhores informações para a administração, vale a pena utilizá-los. Alguém dentro da empresa possuirá habilidade suficiente e necessária para fazê-lo. Grande parte dos problemas enfrentados pelos contadores perante os demais "profissionais gerenciais" é que eles frequentemente apontam informações matematicamente corretas e não sabem generalizar o uso de tais exemplos numéricos. Falta o uso adequado da simbologia matemática para maior força e generalidade a certos cálculos realizados pelos contadores. Outras vezes, as informações prestadas e os métodos utilizados são por demais rudimentares.

Marion (5) discorrendo sobre a má gerência observa com certa frequência que várias empresas, principalmente as pequenas, têm falido ou enfrentam sérios problemas de sobrevivência. Ouvimos empresários que criticam a carga tributária, os encargos sociais, a falta de recursos, os juros altos, fatores estes que, sem dúvida, contribuem para debilitar a empresa. Entretanto, descendo a fundo em nossas investigações, constatamos que, muitas vezes, a 'célula cancerosa' não repousa naquelas críticas, mas

(5) MARION, José Carlos - Contabilidade Empresarial - Ed. Atlas
Págs. 29 e 30.

na má gerência, nas decisões tomadas sem respaldo, sem dados confiáveis. Por fim observamos, nestes casos, uma contabilidade irreal, distorcida, em consequência de ter sido elaborada única e exclusivamente para atender às exigências fiscais.

Continua ainda Marion observando, que *no momento em que* "aplicar os recursos escassos disponíveis com a máxima eficácia, tornou-se, dadas as dificuldades econômicas, uma tarefa nada fácil. A experiência e o "feeling" do administrador não são mais fatores decisivos no quadro atual; exige-se um elenco de informações reais, que norteiem tais decisões. E essas informações estão contidas nos relatórios elaborados pela contabilidade".

C_A_P_I_T_U_L_O_I_I

O_B_N_H_E_A_S_E_A_L_H_A_S

N_A_G_E_S_I_Z_O_E_C_O_N_D_I_C_A

2.1 - O_PROBLEMA_HABITACIONAL_NO_BRASIL

Até fins da 2ª Guerra Mundial, o problema habitacional não se apresentava de forma aguda devido a relativa escassez das populações urbanas. Do total, essa constituía aproximadamente 30%. Os outros 70% residiam em zona rural e não possuíam, em geral, uma consciência clara a respeito da questão habitacional. A baixa densidade demográfica das maiores localidades contribuía para a diluição das deficiências habitacionais. A situação mais ou menos satisfatória e a estabilidade habitacional de então, se devia a uma série de fatores econômicos, sociais e demográficos. O êxodo rural se realizava de forma pouco acentuada. Nossos centros urbanos eram bem menos industrializados, sendo que, exigências de conforto, por parte da população eram reduzidas, talvez pelo desconhecimento total dos padrões de habitabilidade que vigoravam em outros países. Por outro lado, as exíguas possibilidades de ascensão por parte de certas camadas sociais limitavam as aspirações sociais em matéria de instalações habitacionais. Acrescenta-se, ainda, a maior integração familiar, envolvendo várias gerações, traduzindo-se pela existência da família extensa, construída por várias famílias nucleares vivendo em casa-

rões, o que reduzia a procura de residências por parte de recém-casados.

2.1.1 - A Crise Habitacional

O aumento progressivo do déficit habitacional brasileiro, iniciado com o congelamento de aluguéis no início da década de 1940, agravou-se permanentemente por força do processo de urbanização que, dali por diante, iria acentuar-se com a industrialização acelerada no pós-guerra.

As décadas de 40 e 50 transcorreram sob as coordenadas da urbanização e da industrialização, que deslocavam para a área das cidades uma parcela ponderável da população rural. Ao mesmo tempo, o ritmo de construção de moradias ficava para trás, diante das necessidades crescentes.

É que a política de congelamento de aluguéis não se estendia a outros preços e, assim, enquanto o custo de vida subia, as rendas de aluguéis representavam perdas para os proprietários, que foram deixando de aplicar poupança na construção de novas casas para aluguel.

A velocidade da inflação aumentando a cada ano, acelerava os efeitos sociais negativos e dificultava qualquer solução. Os programas habitacionais desenvolvidos principalmente pelas Caixas Econômicas e Institutos de Previdência, além de carecerem do esquema global indispensável à solução do problema, estavam marcadas pelo cunho paternalista, então vigente, que não se mostrava sensível ao fato de que, com o crescimento da inflação os capitais aplicados retornavam com um valor real muito menor.

A grande transformação, ainda em curso, está longe de perder ímpeto e dinamismo. As estatísticas oficiais revelam que em 1940 cerca de 30% da população brasileira habitavam em cidades e vilas. O censo demográfico de 1970 evidenciou que a população urbana atingiria 56% do total de habitantes. As atividades agropastoris ocupavam 54% da população economicamente ativa em 1960, mas apenas 44% em 1970.

Na década passada, a população urbana aumentou de 21 milhões de pessoas, ou seja, de 65%. A população rural cresceu apenas 2 milhões e 600 mil, isto é, menos de 7%.

Tudo indica que este processo, similar em todos os países do mundo, continuará em ritmo acelerado. A população rural, em 1980, é da ordem de 40 milhões de pessoas, significando que todo crescimento demográfico, pratica-

mente, ocorreu nas áreas metropolitanas, cidades e vilas. A migração rural, de aproximadamente 1 milhão e 300 mil pessoas por ano, constituiu parcela importante do crescimento urbano, avaliado em 3 milhões, segundo dados de fins de 1975.

A atividade econômica vem concentrando-se nas áreas metropolitanas, de tal forma que no fim da década de 80 estas áreas abrangiam um terço da população do País; as demais cidades e vilas outro terço, e o campo, o terço restante.

O processo de crescimento urbano brasileiro e os graves problemas dele decorrentes, poderiam ser, talvez, sintetizados na questão de como abrigar condignamente um contingente cada vez maior de famílias que dispõem de limitados recursos financeiros. Todavia, abrigar condignamente não significa apenas propiciar habitação. O abrigo do homem nos tempos modernos requer todo um complexo de serviços que vai desde sistemas adequados de transporte, abastecimento d'água, energia elétrica e comunicação até aqueles prestados pela superestrutura urbana envolvendo necessidades de alimentação, educação, saúde e recreação.

2.2 - BNH_-_CRIAÇÃO_E_EVOLUÇÃO

2.2.1 - Criação do BNH

Com a criação do BNH, foi montado todo um sistema de captação e aplicações. A correção monetária foi introduzida para garantir e preservar os recursos em giro no Sistema e através dessa estrutura montada deu início às suas operações.

Utilizando recursos, provenientes da poupança privada, e dos depósitos feitos pelas empresas no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, aplicados segundo critérios que devem levar em conta a rentabilidade financeira e o efeito social, de forma a poder garantir, de um lado, o atendimento dos objetivos dos seus programas, e de outro lado, a devolução aos trabalhadores do dinheiro do fundo, acrescido de juros e correção monetária, o BNH foi sedimentando-se.

Esse mecanismo, regulamentado junto com a sua criação e acionado posteriormente com o advento do FGTS, alterou totalmente o sistema vigente, dinamizando o processo de financiamentos, construções, aquisições, etc.

Exercendo a gestão de Sistemas Financeiros, coube ao BNH as funções de comandar, coordenar e orientar - ficando a parte executiva a cargo de seus agentes. Fazem parte do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) as Caixas Econômicas, Sociedades de Crédito Imobiliário, e Associações de Poupança e Empréstimo. Além dos recursos fornecidos pelo BNH, os agentes dispunham de outros recursos captados do público poupador e investidor. São eles: Letras Imobiliárias e Cadernetas de Poupança.

No passar de curto período, paralelamente aos recursos provenientes do FGTS, os recursos provenientes dos poupadores e investidores, foram se elevando assustadoramente. Adquirindo Letras Imobiliárias, ou fazendo Depósitos em Cadernetas de Poupança, essas pessoas demonstraram, desde o início, sua confiança no Sistema implantado. Esses elevados recursos, que de outra forma poderiam estar sendo utilizados na faixa dos bens de consumo supérfluo e conseqüentemente contribuído para a inflação, passaram a ser canalizados para a área do investimento, ou seja, do desenvolvimento.

2.2.2 - A_Gestão_do_BNH

a) ANO_DE_1964

Cria-se pela Lei nº 4380, de 21.06.64, o Banco Nacional da Habitação- BNH, com capital inicial de 1 milhão de cruzeiros (910 mil dólares ao câmbio da época) e receita proveniente de 1%, a fundo perdido, depositado pelo empregador, da folha de pagamento dos salários de todos empregados sujeitos ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, além de 4% pagos pelos proprietários dos aluguéis recebidos, mas estas a serem reembolsados no prazo máximo de vinte anos.

- A mesma Lei veda ao BNH operar diretamente em financiamento, compra e venda ou construção de habitações.

- Estabelece-se ainda, pela Lei nº 4380, o instituto da correção monetária nos contratos imobiliários, considerado pedra angular do BNH e do Sistema Financeiro da Habitação, como único meio de evitar a deterioração do valor aquisitivo da moeda, face à inflação dominante.

- Cria-se na Lei permissibilidade de emissão de Letras Imobiliárias, um dos instrumentos da captação de recursos, como promessa de pagamento; quando emitida pelo BNH é garantida pelo Governo Federal, e quando por Sociedade de Crédito Imobiliário o é pelo BNH.

b) ANO DE 1965

Instala-se o BNH.

- Inicia-se a implantação do Sistema Financeiro da Habitação com três programas básicos para financiamento da construção da casa própria:
- mercado popular - para famílias com renda entre 1 e 3 salários mínimos;
- o mercado econômico - para famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos; e
- mercado médio - para famílias com renda acima de 6 salários mínimos.
- Criam-se e instalam-se as primeiras COHABs - Companhias de Habitação, para financiamento aos que ganham abaixo de 3 salários mínimos, dentro do programa do mercado popular.

- Criam-se e instalam-se as primeiras Cooperativas Habitacionais, através de sindicatos e associações de classe, para financiamento às famílias que ganham entre 3 e 6 salários mínimos, dentro do programa do mercado econômico.

c) ANO DE 1966

Complementa-se ^R~~sua~~ instrumentação legal do BNH.

- Todos os adquirentes, em qualquer dos programas habitacionais, ficam obrigados a contrair apólice compreensiva especial de seguro que cobre riscos pessoais, do imóvel e da renda.
- Com a Lei nº 5107, de 14.09.66, cria-se o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, cuja finalidade é amparar o trabalhador com pecúlio de valor atualizado quando de sua aposentadoria, de vez que o regime de indenização por tempo de serviço da CLT não satisfazia plenamente.
- O FGTS é constituído por 8% dos salários pagos mensalmente pelo empregador, depositados no nome de cada empregado em conta vinculada bancária, com remuneração de juros e correção monetária.

- Cria-se efetivamente o SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, pela regulamentação das Sociedades de Crédito Imobiliário, das Cadernetas Habitacionais das Caixas Econômicas, e, pelo Decreto-Lei 70/66, as Associações de Poupança e Empréstimo.
- Amplia-se a escala de seus recursos e responsabilidades.
- Fixam-se as condições gerais do Sistema Financeiro da Habitação, constituído pelo conjunto de entidades financeiras privadas, cuja função é a de captar poupança popular para o financiamento de programas habitacionais.
- Definem-se as condições de operações do Mercado de Hipotecas, dentro do programa do mercado médio habitacional.
- Permite-se a aquisição de terrenos de Institutos de Previdência, sem concorrência de preço, para construção de moradias populares.
- Criam-se a Cédula Hipotecária e a Execução Extrajudicial de Hipotecas, pelo Decreto-lei 70/66.

d) ANO DE 1967

Estrutura-se o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo com a regulamentação de Associações de Poupança e Empréstimo, de garantia do BNH aos depósitos em cadernetas de poupança e das Letras Imobiliárias.

- Através da Resolução do Conselho nº 25/67, de 16.06.67 fica criado o Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.
- Dá-se início à opção dos assalariados pelo FGTS, em vez do antigo sistema de 'estabilidade após dez anos de tempo de serviço'.
- Incrementa-se, assim, a receita do BNH.
- Aprova-se o programa de financiamento de materiais de construção, executado através dos seguintes subprogramas:
 - a - financiamento ou refinanciamento do consumidor de materiais de construção;
 - b - financiamento ou refinanciamento do capital de giro do produtor de materiais de construção;

- c - financiamento ou refinanciamento do investimento no ativo fixo das empresas produtoras e distribuidoras de materiais de construção;
 - d - refinanciamento de 'underwriting' de aumento de capital de empresas produtoras e consumidoras de materiais de construção; e
 - e - financiamento ou refinanciamento de projetos e de assistência técnica para as empresas produtoras e distribuidoras de materiais de construção, ou ainda para entidades, públicas ou privadas, cujos propósitos sejam a pesquisa e normalização de iniciativas tendentes à redução de custos dos materiais de construção.
- Atuam no mercado médio habitacional as Sociedades de Crédito Imobiliário que são instituições de crédito especializado, organizadas sob a forma de sociedade anônima de ações nominativas, conforme a legislação que a rege.

e) ANO DE 1968

Cria-se e regulamenta-se o Sistema Financeiro do Saneamento, sob gestão do BNH, para executar o Programa de Financiamento para Saneamento.

- Destina-se o Programa de Financiamento para Saneamento a financiar ou refinanciar estudos, projetos, assistência à implantação e/ou melhoria dos sistemas de esgotos e abastecimento de água nos centros urbanos.
- Os recursos a ele destinados têm origem no Fundo de Financiamento para Saneamento do BNH e nos Fundos de Financiamento para Água e Esgotos, estes integralizados nas áreas estaduais.
- Desenvolve-se o financiamento no planejamento local integrado, tendo como agente o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo - SERFHAU, estreitamente ligado ao BNH.
- Integra-se o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo com a instalação de 27 Associações de Poupança e Empréstimo, que são sociedades civis, de âmbito regional restrito, com o objetivo de propiciar ou facilitar a aquisição de casa própria aos associados e captar, incentivar e disseminar a poupança.
- São características essenciais das Associações de Poupança e Empréstimo:

- a - a formação de vínculo societário, para todos os efeitos legais, através de depósitos em dinheiro efetuados por pessoas físicas interessadas em delas participar; e
 - b - a distribuição aos associados, como dividendos, da totalidade dos resultados líquidos operacionais, uma vez deduzidas as importâncias destinadas à constituição dos fundos de reserva e de emergência e à participação da administração.
- Em seu 4º exercício financeiro, o BNH aparece já como 3º banco do País, com um capital e reservas de 333 milhões de cruzeiros e o ativo de 2 bilhões e 400 milhões de cruzeiros, equivalente, respectivamente, a 104 milhões e 750 milhões de dólares ao câmbio da época.

f) ANO DE 1969

Desenvolvem-se os programas do BNH.

- é instituído o Plano de Equivalência Salarial (PES) através da Resolução do Conselho de Administração do BNH nº 36/69.

- Em seu 5º exercício financeiro, o BNH torna-se o 2º banco do País, com ativo superior a 1 bilhão de dólares.

g) ANO_DE_1970

Entra em funcionamento o Plano de Equivalência Salarial - PES, que garante ao adquirente de casa própria um número certo de prestações com reajuste anual equivalente ao do salário mínimo.

- Elabora-se o Plano Nacional de Saneamento - PLANASA, após mais de dois anos de aplicação do Sistema Financeiro do Saneamento com seu Programa de Financiamento para Saneamento.

h) ANO_DE_1971

Estabelece-se o Sistema de Amortização Constante, que permite aumentar os prazos e diminuir os juros dos financiamentos com base na Lei nº 5705/71, que uniformizou em 3% ao ano a remuneração em termos reais dos depósitos do FGTS.

- Os juros pagos nos financiamentos imobiliários, regidos pela tabela Price, passam a vigir pelo Sistema de Amortizações Constantes.
- O BNH, transforma-se pela Lei nº 5.762, de 14.12.71, em empresa pública, ganhando maior flexibilidade operacional como banco de segunda linha. Os Agentes Financeiros repassam os créditos e se responsabilizam pelas operações realizadas.
- Através da Resolução do Conselho nº 11/71 de 26.05.71 é criado o FIEL - Fundo para Pagamento de Prestações no caso de perda de renda por desemprego e invalidez temporária.

i) ANO DE 1972

Com a adesão de 16 Estados, incrementa-se o PLANASA, que, até 1980, iria beneficiar 2239 Municípios, com atendimento a 80% da população urbana.

- Lança-se o Projeto CURA - Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada dos lotes que, por falta de utilização, são um fator de encarecimento dos serviços urbanos de que estão dotados os respectivos loteamentos; em várias regiões do País a proporção

desses terrenos baldios oscila entre 30 a 60% da área útil da comunidade, apesar de relativamente dotados de infra-estrutura comunitária e urbana.

J) ANQ_DE_1973

Cria-se o Plano Nacional da Habitação Popular PLANHAP, com o objetivo de, no prazo de 10 anos, eliminar o déficit de casa própria, com infra-estrutura urbana e comunitária, das famílias com renda entre 1 e 3 salários mínimos e residentes em cidades de 50 mil ou mais habitantes, ou em outras de alta taxa de crescimento demográfico.

- Concomitantemente, cria-se o Sistema Financeiro da Habitação Popular - SIFHAP, para congregar os esforços e recursos do BNH e dos Governos estaduais e municipais na viabilização do PLANHAP com financiamentos a juros de 1 a 6% ao ano.

- Institui-se em cada Unidade Federativa um Fundo Estadual da Habitação Popular - FUNDHAP, com a finalidade de garantir permanentemente recursos indispensáveis à oferta contínua e adequada de habitações populares.

- Instituem-se três Fundos de Desenvolvimento Urbano, conveniados entre o BNH e, respectivamente, o Banco do Nordeste; o Banco do Brasil e a Caixa Econômica Federal; e o Banco da Amazônia, para aplicação de recursos em obras de infra-estrutura e desenvolvimento urbano no Nordeste; no Leste, Centro-Oeste e Sul; e na Amazônia Legal.
- Cria-se o programa financiamento para urbanização de conjuntos habitacionais - FINC, para atender às necessidades decorrentes da execução de obras de infra-estrutura comunitária em conjuntos habitacionais financiados pelo BNH.
- Autoriza-se o credenciamento, nos Sistemas Financeiros da Habitação e do Saneamento, como Agentes Garantidores, de companhias especializadas que se destinem a fiscalizar obras e garantir créditos.
- Aprova-se o subprograma FIDREN - financiamento para implantação ou melhoria de sistema de drenagem que visem ao controle de inundações em núcleos urbanos.
- Cria-se dentro do PLANHAP, o programa financiamento de equipamentos comunitários de conjuntos habitacionais - FINEC, a fim de assegurar cobertura financeira para a construção e instalação de equipa-

mentos comunitários essenciais aos conjuntos habitacionais financiados pelo BNH.

- Aprova-se pelo Decreto-lei 75.512/73 e o estatuto do BNH como empresa pública.
- Lança-se o Programa de Complementação Urbana, nos Sistemas Financeiros da Habitação e do Saneamento, a ser executado através dos projetos CURA - Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada.
- Completa-se o programa TREINAT - para treinamento e assistência técnica com o subprograma ASSISTEC - para assistência técnica às COHABs e entidades vinculadas à execução do PLANHAP.
- Regulamenta-se o programa ESPES - para estudos e pesquisas.
- Disciplina-se o financiamento de habitações em terrenos dos próprios mutuários finais, no PLANHAP.

k) ANO DE 1974

Através da Resolução do Conselho nº 18/74, de 31.06.74, foi criado o FAL - Fundo de Assistência à Liquidez, constituído por depósitos compulsórios dos

próprios Agentes Financeiros e destinado a suprir eventuais deficiências financeiras.

l) ANO DE 1975

Instituído através da Resolução do Conselho nº 04/75, de 03.03.75, o Programa de Apoio ao Desenvolvimento de Polos Econômicos - PRODEPO, destinado à realização de empreendimentos de polarização regional, mediante assistência financeira complementar a investimentos em equipamentos urbanos e necessários à implantação de referidos empreendimentos.

m) ANO DE 1976

Criado o Programa Habitacional Empresa (PROHEMP) pela Resolução do Conselho nº 09/76, de 05.04.76, que destinava-se à produção e comercialização de habitações para empregados de entidades públicas ou privadas.

Através da Resolução do Conselho nº 32/76, de 07.10.76, foi instituído o PROEC - Programa de Equipamentos Comunitários, com a finalidade de promover a

construção de empreendimentos ou unidades imobiliárias que pelas suas características se destinem a abrigar:

- escolas e creches
- clínicas médicas, dentárias ou postos de saúde;
- lojas para pequeno comércio de interesse da comunidade local, etc.

n) ANO_DE_1977

A Resolução da Diretoria nº 17/77 de 23.08.77 autorizou os Institutos de Previdência a financiarem os funcionários federais, estaduais e municipais não vinculados à CLT na compra de terrenos e construção da casa própria ou reforma desta. Os recursos serão fornecidos aos Institutos através de refinanciamento a taxas de juros de 0 a 10% a.a.

o) ANO_DE_1984

Criado pela Resolução do Conselho nº 05/84, de 24.04.84, o Programa Nacional de Autoconstrução - Projeto João de Barro, com o objetivo de permitir ao

BNH estimular as iniciativas de seus Agentes que vissem beneficiar comunidades de baixa renda interessadas em participar de projetos habitacionais que utilizem processos de autoconstrução.

Instituído pela Resolução do Conselho nº 13/84, de 27.09.84, o Programa de Financiamento para Ampliação e/ou Melhoria de Imóvel Destinado a Uso Habitacional - PROFINAM, cuja finalidade era propiciar a melhoria da habitação através da concessão de financiamentos destinados à reforma, ampliação e conservação de imóveis.

RC_04/84_de_21.03.84

Concedeu aos financiados dos Planos A e C e PES, nova opção de reajuste das prestações com base na variação do maior salário mínimo, sendo que aqueles que ocorressem a partir de 01.07.84 até 30.06.85 seriam limitados a 80% desta variação.

Decreto_Lei_nº_2.164_de_12.09.84

Instituiu incentivo financeiro aos adquirentes de moradia própria através do Sistema Financeiro da Habitação, proporcional aos valores das prestações mensais efetivamente pagas no período de 1º de outubro de 1984 a 30 de setembro de 1985.

- Para contratos firmados a partir de 01.01.81 e até a data da publicação deste decreto, quando não houvessem sido beneficiados anteriormente com reajustes das prestações limitados a 80% da variação do salário mínimo, receberiam um incentivo que correspondia, em média, a 25% do valor das prestações.
- Para aqueles assinados após a publicação do decreto, corresponderia, em média, a 15%.

RC_12/84_de_04.10.84

Permitiu aos mutuários detentores de financiamentos no PCM - Plano de Correção Monetária, e datados até 31.10.84, e onde não existiria saldo residual, exercerem opção pelo Plano de Equivalência Salarial - Categoria Profissional (PES/CP).

RC_22/84_de_30.11.84

Prorrogou até 31.12.84, o prazo para exercício da opção por índice parcial de reajustamento das prestações equivalente a 80% da variação do salário mínimo, previsto no Decreto Lei nº 2.164.

p) ANO DE 1985

Visando propiciar a construção e aquisição de unidades habitacionais aos servidores públicos em geral, civis e militares, da Administração Direta e Indireta da União, dos Estados e dos Municípios foi criado através da Resolução do Conselho nº 33/85, de 28.01.85, o Programa Nacional de Habitação do Serviço Público - PRONHASP.

Decreto-Lei nº 2.240, de 31.01.85

Permitiu a incorporação de prestações em atraso ao saldo devedor de financiamentos habitacionais.

RC 36/85, de 11.03.85

Além de outras regulamentações, permitiu para os contratos que estabeleciam reajuste^s anuais das prestações que optassem pelo reajustamento semestral, uma redução permanente de 8% no valor das prestações vincendas^x, a partir do primeiro reajustamento aplicado com base na Equivalência Salarial por Categoria Profissional.

RC_46/85_de_25.06.85

Em vista das dificuldades dos mutuários em saldar seus compromissos com o pagamento da casa própria, permitia, para aqueles financiados detentores de contratos firmados até 30.06.85, por opção, aplicabilidade de reajuste anual de 112% às prestações no ano de 1985, o que representou, 50% da variação do INPC em período idêntico.

2.2.3 - CONCLUSÃO

Pela análise dos atos do BNH verificamos a preocupação de seus dirigentes em estruturar o sistema habitacional em nosso país.

Foram criados infindáveis programas no campo da habitação e do saneamento básico. Na verdade foram construídos centenas de milhares de novas residências com os recursos da caderneta de poupança, fruto da mentalidade de poupar a que foi induzida a população.

Pela análise dos atos, ano a ano, percebe-se que o BNH preocupou-se, muito mais com a criação de novos programas (que muitas vezes não saíram do papel) e fiscalizar os Agentes Financeiros, do que controlar e acompanhar o comportamento dos financiamentos já concedidos com a finalidade de corrigir eventuais desvios no percurso.

O modelo de financiamento habitacional, concebido pelo BNH, a princípio estava sob controle com o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) ajustando a diferença de periodicidade do reajuste do saldo devedor (trimestral) e das prestações (mensal) e o FCVS cobrindo eventuais saldos residuais.

Contudo, à medida em que as condições econômicas do país foram alterando-se, este modelo habitacional ficou estático até a sua total exaustão nos anos 80, gerando conseqüentemente, a própria extinção do BNH em 1986.

Facto
de Econ.

C__A__P__I__U__L__O____I__I__I

A____E_V_O_L_U_C_I_O____D_O____S_E_H

O_B_S_E_R_V_A_D_A____A_I_R_A_V_I_S____D_O_S

A_I_O_S____N_O_R_M_A_T_I_V_O_S

A EVOLUÇÃO DO SEH OBSERVADA ATRAVÉS DOS ATOS NORMATIVOS

3.1 - INTRODUÇÃO

Novembro de 1986: O BNH é extinto.

Pouco se comentou por que o BNH foi extinto. Teria sido uma ação modernizante?

60000
Em lato senso podemos dizer que sim. O Ministério do Interior e o BNH, na verdade, foram os responsáveis pelos grandes erros cometidos no período 1983/1985 quando as decisões foram tomadas politicamente e sem qualquer quantificação de seus resultados.

As reclamações de alguns mutuários quanto ao elevado comprometimento de sua renda pela prestação da casa própria foram atendidas através de subsídios indiscriminados e sem nenhuma reposição futura.

Em março/86 com o plano cruzado, o governo encontrou uma fórmula mágica de eliminar o "rombo". Bastava transformar a equação ativo = passivo em uma inequação ativo < passivo. Ou seja, corrigir o passivo (cadernetas de poupança) pela DRTN plena de 01.03.86 (valor nominal de 106,40) e

corrigir o ativo pela ORTN plena de 01.01.86 (valor nominal de 80,04). Na prática, a não correção do ativo em 32,96% (106,40 / 80,04) eliminava o déficit do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, restabelecia a situação econômica do BNH e quebrava todos os agentes financeiros do SFH, já que este efeito significava a perda de 2 a 3 patrimônios líquidos de instituições de grande porte.

Em novembro/86 após um período de grandes debates o governo tomou duas decisões. A primeira foi corrigir os ativos pela mesma ORTN do passivo (o Decreto nº 93.598 determinou a correção monetária dos ativos pela ORTN de 106,40) e a segunda foi extinguir o BNH (Decreto-Lei nº 2.291 de 21.11.86) e passar suas funções administrativas para a Caixa Econômica Federal, normatização para o Conselho Monetário e Banco Central, fiscalização para o Banco Central e política habitacional para o Ministério do Bem Estar Social.

Assim, desde o final do ano de 1986, com a extinção do BNH, o Banco Central do Brasil passou a ser o responsável pela normatização (por delegação do CMN), controle e fiscalização do Sistema Financeiro da Habitação que ingressou em um amplo processo de ajustamento, o qual se estende até hoje. Além da desregulamentação e da simplificação, muito

*nao usar
o bscos?*

Vamos usar o GECON? {
 esforço vem sendo dispendido pelo governo (Ministério da Economia) e agentes financeiros para afastar a crise por que passa o segmento que se dedica ao financiamento imobiliário.

Nosso enfoque dos atos normativos destacará aqueles que tratam mais de perto dos financiamentos com cláusula de atualização monetária em UPC assinados até 28.02.86, que respondiam em set/90, por cerca de 90% do saldo das aplicações imobiliárias.

Ao estabelecermos este retrospecto das normas editadas, ficam nítidas quatro fases bem definidas da evolução do Sistema Financeiro da Habitação:

1.1. EASE DO SEB .

Período: 06/64 a 02/86

Gestor Principal: BNH

Ênfase: Criação de Novos Programas Habitacionais e pouca dedicação à gestão dos créditos concedidos.

2ª_EASE_DQ_SEH

Período: 02/86 a 11/86

Gestor Principal: BNH e Banco Central

Ênfase: Edição do Plano Cruzado, transição da gestão do SFH do BNH para o Banco Central e congelamento temporário da UPC.

3ª_EASE_DQ_SEH

Período: 11/86 a 02/90

Gestor Principal: Banco Central

Ênfase : Ajustes Estruturais do Modelo, Eliminação da Antecipação da Receita de Correção Monetária e tentativa de otimizar o nível de desconto a ser concedido ao mutuário para induzi-lo à liquidação antecipada do financiamento.

4ª_EASE_DQ_SEH -

Período: 02/90 a 02/91

Gestor Principal: Ministério da Economia

Ênfase: Estabelecer condições propícias para as Liquidações Antecipadas, mas ao mesmo tempo reduzir as garantias do FCVS.

3.2 - 11-EASE-DQ-SEH

Abrange o período desde a criação do BNH (21.06.64) até a edição do Plano Cruzado (28.02.86).

Foi um período onde a ênfase era a criação contínua de programas habitacionais, sem todavia analisar quantitativamente os resultados que vinham sendo obtidos com as aplicações (operações de longo prazo), principalmente quanto ao retorno dos recursos emprestados.

Foi um período de muitos normativos, mas pouquíssimos tratavam do reconhecimento das receitas e despesas.

3.2.1.- Circular_BNH/SAE_29/72_de_06.12.72

Anteriormente a esta norma, a receita de correção monetária dos financiamentos era apropriada no trimestre civil seguinte, independentemente da data de sua assinatura, conforme a Lei nº 4.380 de 21.08.64.

Após a edição desta circular foi facultada a antecipação da receita de correção monetária para o mesmo trimestre civil da assinatura do contrato.

O critério anterior a este normativo, que a primeira vista poderia parecer errôneo, na verdade, estava mais próximo da efetiva competência pois, a maioria dos contratos historicamente eram assinados no final do último mês do trimestre e por esse motivo a receita gerada, na sua maior parte deveria ser apropriada somente no trimestre civil seguinte ao da assinatura do contrato.

Critério: facultar a antecipação da receita de correção monetária, a tentativa errônea de 'casar' a receita com o trimestre civil de competência do índice de correção monetária sem levar em consideração que o fato gerador é a assinatura do contrato.

Análise: não leva em consideração o critério 'pro-rata' dia, além de permitir a antecipação errônea da receita. Confronta-se frontalmente com os princípios da competência dos exercícios e do bom senso.

3.2.2 - Circular_BNH_SAE_34/74_de_20.12.74

Obriga a antecipação da receita de correção monetária para o mesmo trimestre da assinatura do contrato.

Análise: além das observações já efetivadas anteriormente, cabe ressaltar que este critério exigia o reconhecimento da receita de correção monetária, de tal forma que o contrato já gerava esta receita antes mesmo de ser assinado!

Exemplo:

Contrato assinado em 31.12.X0 no valor de \$1.000.000

Valor Financiado	:	\$ 1.000.000
C.M. de 01.10.X0 a 31.12.X0	:	30%
Receita pela competência	:	- o -
Receita de acordo com a Circ. SAF 34/74	:	\$ 300.000

3.3 - 2ª FASE DO SFH

Abrange o período que vai desde a edição do Plano Cruzado (28.02.86) até a extinção do BNH (21.11.86).

Nesta fase o modelo habitacional implantado pelo BNH começa timidamente a ser reestruturado, aparecendo gradativamente o Banco Central no comando da gestão do SFH.

3.3.1 - Decreto-Lei nº 2.284, de 10.03.86

Trata-se de um normativo referente à implantação do plano cruzado.

A pressão inflacionária verificada nos dois primeiros meses de 1986 foi interrompida com o Plano Cruzado, culminando também com uma regra de correção monetária trimestral praticada até então há quase 22 anos. Estava extinta a utilização da UPC para contratações novas, iniciava-se a fase de correção mensal dos contratos vinculados a partir de então à Obrigação do Tesouro Nacional (OTN).

3.3.2 - Decreto nº 92.492, de 25.03.86

Trata-se de um normativo que regulamenta as disposições do Decreto-Lei nº 2.284, especialmente dirigido ao SFH.

Através deste normativo começaram a aparecer os sinais para colocação em prática pelos agente financeiros dos descontos nas liquidações antecipadas de contratos trimestrais (assinados até 28.02.86).

É a fase em que os ganhos auferidos pelos agentes financeiros com a utilização da UPC como unidade monetária indexadora é questionada. O propósito é demonstrado no artigo 3º.

Em seu artigo 6º fica sacramentado⁶ a substituição da UPC para OTN para os contratos novos (assinados a partir de 01.03.86).

3.3.3 - Resolução do Conselho de Administração do BNH - RC nº 56/86, de 22.04.86

Trata-se de um normativo no qual o BNH ratifica o Decreto nº 92.492.

3.4 - 3ª FASE DO SFH

Abrange o período que vai desde a extinção do BNH (21.11.86) até a edição da Medida Provisória nº 133 (14.02.90), uma vez que esta medida provisória marca, nitidamente, o início da 4ª Fase do SFH.

é uma fase em que o modelo habitacional implantado pelo BNH é completamente reestruturado, no que tange às condições para os financiamentos e principalmente quanto ao ajuste do reconhecimento da correção monetária dos financiamentos indexados pela UPC, que nesta época representavam 100% das aplicações habitacionais.

3.4.1 - Resolução CMN nº 1.218, de 24.11.86

O governo e os agentes financeiros, ao tomarem conhecimento da verdadeira posição do FCVS, passaram a assumir perdas, ainda que tímidas, assegurando aos mutuários que liquidassem antecipadamente ou transferissem o saldo devedor integral de seus contratos, desconto conforme a fórmula:

Valor do Desconto = $SD (1 - \frac{UPC}{100})$, onde temos:

106,40

UPC = valor em cruzados, tomando-se como parâmetro o dia e mês da liquidação ou transferência.

SD = saldo devedor contábil atualizado "pro rata" dia.

A cobertura do FCVS abrange da UPC' até a UPC de 93,41. O Agente Financeiro bancava da UPC de 93,41 até 106,40.

Este mecanismo prevaleceu no período de 25.11.86 a 05.01.88. Na prática representava, em média, um desconto de 25% ao mutuário, cabendo ao agente financeiro arcar com 13,9%.

3.4.2 - Resolução CMN nº 1.221 de 24.11.86

As alterações introduzidas por esta resolução representaram como um marco divisório no SFH. É extinta a UPC como indexador de contratos novos, que passam a ter reajuste mensal do saldo devedor (como as prestações) e indexados pela Letra do Banco Central. Do ponto de vista dos agentes financeiros a mudança representa um corte no fluxo de recursos. A correção trimestral do saldo, independentemente do dia em que o contrato fosse assinado no trimestre, termina e não permite a reaplicação das parcelas referentes ao retorno dos financiamentos já assinados (ainda indexados pela UPC), dentro da mesma regra vigente até então.

3.4.3 - Carta-Circular-BACEN nº 1.549 de 16.01.87

Após doze anos sem alteração do critério de apropriação da receita de correção monetária, o Banco Central, que houvera iniciado a normatização do SFH no final de 1986, procurou adequar o critério anterior à Lei 6.404/76 e aos princípios contábeis.

Critério: considerar o cálculo 'pro rata' dia, com base no vencimento mensal das parcelas.

Análise: ao introduzir o critério de vencimento mensal das parcelas, não se determinou que fosse obedecida a data de assinatura do contrato no trimestre. Desta forma o mês de assinatura não tinha influência sobre a apropriação desta receita, como podemos observar pelos exemplos a seguir:

Contrato 1: assinado em 10.04.80. Vencimento da prestação dia 10.

Apropriação conforme CC-1549: 81/91 da correção monetária do trimestre.

Contrato 2: assinado em 10.06.80. Vencimento da prestação dia 10.

Apropriação conforme CC-1549: 81/91 da correção monetária do trimestre.

3.4.4 - Circular_BACEN_nº_1.161_de_24.04.87

Até a edição deste normativo não era permitido a concessão de mais de um financiamento nas condições do SFH no mesmo município. Esta circular estendeu a proibição para todo o território nacional.

3.4.5 - Circular_BACEN_nº_1.205_de_02.07.87

Esta circular não alterou nem corrigiu as falhas da Carta Circular Bacen 1.549. Sua finalidade foi reforçar, que os agentes financeiros deveriam abandonar o "critério BNH" e adotar o critério "pro rata" dia, que ainda não diferenciava se o contrato fora celebrado em primeiro, segundo ou terceiro mês do trimestre.

Análise: o fato de reforçar com uma circular, hierarquicamente superior a uma carta-circular, não criou as condições necessárias para a mudança do critério. A maioria dos agentes financeiros não conseguiria fazê-lo sob pena de apresentar balancete e balanços com prejuízo. Seria necessário "dosar" a mudança de critério como veremos quando da análise da Circular Bacen 1.397.

3.4.6 - Resolução CMN nº 1.361 de 30.07.87

Até a data da resolução, o FCVS cobria o saldo residual de qualquer financiamento habitacional no âmbito do SFH, lembrando que o financiamento máximo a ser obtido era de 5.000 VRF.

Este normativo abre o caminho da diminuição paulatina das garantias do FCVS ao restringir a cobertura do saldo residual dos financiamentos habitacionais no âmbito do SFH somente até 2.500 VRF.

3.4.7 - Decreto-Lei nº 2.404 de 05.01.88

Estabelece os procedimentos para apuração do saldo devedor de responsabilidade do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), no caso do contrato extinguir-se por fim do prazo contratual, bem como a forma de pagamento dos saldos residuais.

No capítulo IV onde trataremos exclusivamente do assunto FCVS, faremos análise detalhada deste Decreto-Lei.

3.4.8 - Resolução CMN nº 1.448, de 03.01.88

Esta resolução reflete a tentativa de atrair os mutuários para liquidação antecipada, aumentando paulatinamente o percentual de desconto. A Resolução CMN nº 1.218 resultava para o mutuário em desconto que variava de 10% a 25% do saldo devedor.

Esta resolução fixou, para todos os mutuários, o desconto em 25% do saldo devedor contábil atualizado até a data da quitação. A responsabilidade pelo desconto foi dividida igualmente entre os agentes financeiros e o FCVS, cabendo 50% para cada parte.

3.4.9 - Decreto nº 97.222, de 14.12.88

A finalidade deste decreto é definir os procedimentos operacionais para apuração do valor de ressarcimento de responsabilidade do FCVS a que se refere o Decreto-Lei nº 2.406.

Também este normativo será analisado detalhadamente no Capítulo IV.

3.4.10- Circular_BACEN_nº_1.397_de_22.12.88

Editada pelo Banco Central do Brasil em 22.12.88, estabelecendo o critério "pro rata" dia para reconhecimento da receita dos financiamentos trimestrais indexados pela UPC.

No Capítulo V, onde tratamos do reconhecimento da receita da correção monetária, analisamos esta circular detalhadamente.

3.4.11 - Carta-Circular_BACEN_nº_1.887_de_17.01.89

Sua finalidade foi esclarecer que os Agentes Financeiros ainda não enquadrados no critério "pro rata" dia, devem, obrigatoriamente reduzir 5% a cada semestre o seu nível de apropriação de receita efetiva de correção monetária, de forma a atingir seu enquadramento em 10 anos.

Por outro lado, cria várias contas no COSIF, com a finalidade de segregar a parcela dos saldos devedores dos mutuários não coberta pelo FCVS, conforme determina o Decreto 97.222 de 14.12.88.

3.4.12 - Carta-Circular_BACEN_nº_1.252._de_30.06.87

Sua finalidade foi criar um procedimento alternativo para os trimestres em que ocorresse redução brusca do nível de correção monetária. Nestas ocasiões, a utilização do critério 'pro rata' puro, definido pela Circular 1.397 provoca uma apropriação de receita de correção monetária muito superior à despesa de correção monetária das cadernetas de poupança, face ao descasamento entre o ativo e passivo. Os financiamentos são reajustados trimestralmente e os depósitos de poupança mensalmente. No capítulo V analisamos em detalhe este critério alternativo.

3.4.13 - Circular_BACEN_nº_1.511._de_13.07.87

Na mesma linha da Resolução CMN 1.361 de 10.07.87, este normativo tem a finalidade de restringir a cobertura do saldo residual do FCVS dos financiamentos habitacionais no âmbito do SFH.

Desta vez a redução foi mais profunda visto que a restrição passou a ser ao nível do valor do imóvel e não do valor do financiamento.

O FCVS passa, então, a dar cobertura somente para contratos cujo valor de venda ou avaliação do imóvel, o que for maior, não ultrapasse 2.500 URF's.

3.4.14 - Carta-Circular BACEN nº 2.049 de 04.01.90

Prorroga para 31.03.90 o prazo para os Agentes financeiros enquadrarem-se no critério "pro rata" da Circular 1.397 tanto para as despesas geradas pelos recursos tomados na forma de repasses e refinanciamentos, quanto para os financiamentos imobiliários gerados pela aplicação destes recursos.

3.5 - 4ª FASE DO SFH

Cumprida a etapa de ajuste preliminar, o verdadeiro perfil do SFH ficou nítido: prestações baixíssimas, acarretando retorno insignificante do saldo devedor. Por outro lado, também ficou evidenciado o problema do FCVS para obtenção de fundos necessários para cobrir o enorme saldo residual, resultante de longos anos de subsídios.

Dentro deste rápido quadro, que detalhamos no decorrer deste trabalho, não restou outra opção, ao governo e agentes financeiros, senão em oferecer vantagens efetivas para o mutuário liquidar o financiamento antecipadamente. Ao mesmo tempo sinalizou claramente àqueles que não desejem liquidar seus financiamentos: a eliminação de grande parte dos subsídios iria elevar de modo significativo a prestação da casa própria, além de estabelecer a cobrança de imposto de renda sobre o ganho de capital caso o mutuário utilizasse recursos do FCVS, a partir do exercício de 1.992, para liquidação do saldo devedor de financiamento no âmbito do SFH.

3.5.1 - Medida Provisória nº 133, de 14.02.90

Esta medida provisória representa uma grande mudança de rumo do SFH. Seus pontos mais importantes são:

- a) Governo e Agentes Financeiros convenceram-se de que é melhor receber antecipadamente o valor das prestações vincendas do que aguardar que o mutuário pague mensalmente suas prestações. Nasceu desta forma, a liquidação pelo valor das prestações vincendas, mais

popularmente chamado de "P×N", no qual os mutuários passaram a ter descontos médios de aproximadamente 75% do saldo devedor atualizado;

- b) Permitiu a transferência direta do financiamento, sem recálculo da prestação, para mutuários de baixa renda;
- c) Elasteceu os prazos para pagamento do FCVS aos agentes financeiros. Para as liquidações com desconto (50% Saldo Devedor ou "P×N") o prazo é de dez anos, enquanto anteriormente, o prazo máximo de ressarcimento não passava de 5 anos.
- d) Mudou radicalmente a forma de reajuste das prestações, eliminando-se a vinculação prestação/salário e vinculando-se o reajuste à relação prestação/renda verificada na data da assinatura do contrato.

Nos Capítulos IV e V analisamos este assunto com mais profundidade.

3.5.2 - Lei nº 8.004, de 14.03.90

A promulgação desta lei resultou na adoção da Medida Provisória nº 133 pelo Congresso Nacional.

3.5.3 - Medida Provisória nº 196, de 30.06.90

Que o FCVS não tem recursos suficientes para honrar seus débitos já sabemos. Todavia esta Medida Provisória vem iniciar uma nova linha de atuação do governo: eliminar paulatinamente as garantias de forma a reduzir ao mínimo o déficit a ser coberto.

O artigo 3º ao determinar que o FCVS quitará somente um saldo devedor remanescente por mutuário ao final do contrato, inclusive os já firmados no âmbito do SFH, vem restringir a cobertura do fundo quando ocorrer o decurso do prazo contratual.

O parágrafo único do citado artigo determina ainda que o Banco Central fica autorizado a coordenar a implementação de um cadastro nacional de mutuários do SFH.

Como tal cadastro não saiu do papel, na prática, como o mutuário tem somente uma cobertura do FCVS, os agentes financeiros acabam entregando o termo de quitação da hipoteca 'no escuro', pois se o 'seu' mutuário já tiver algum contrato extinto por prazo em outra instituição, que fora assinado anteriormente, a discussão passa a ser entre o mutuário e a instituição que o financiou. Esta questão poderá ir para o judiciário. Desde já, pode-se

prever a sentença com grande probabilidade que o mutuário terá ganho de causa, arcando o agente financeiro com este prejuízo.

Outro efeito desta Medida Provisória foi restabelecer a possibilidade do mutuário reclamar ao agente financeiro toda vez que seu salário não fosse reajustado no mesmo nível que o BTN (indexador definido para reajustar as prestações), cabendo àquele ajustar a prestação ao nível salarial comprovado pelo mutuário.

3.5.4 - Medida Provisória nº 200, de 27.07.79

Esta Medida Provisória trazia uma inovação: a permissão para utilização de cruzados novos bloqueados no Plano Collor para a quitação da casa própria.

Esta permissão tem um duplo sentido:

- a) facilitar a liquidação antecipada dos contratos assinados até 28.06.86, reduzindo conseqüentemente a pressão sobre o FCVS; e

- b) os cruzados novos recebidos pelas instituições financeiras não servem para reduzir a deficiência mantida junto ao Banco Central. Desta forma, as instituições substituem o mutuário (pessoa física) quanto à devolução destes cruzados a partir do mês de setembro próximo. Não há dúvida que o governo elimina assim parte da pressão sobre o consumo e passa também a contar com a vantagem de maior margem de negociação que possui junto aos agentes financeiros.

3.5.5 - Medida Provisória nº 202, de 01.08.90

Inserir-se na linha que já discorremos anteriormente de reduzir paulatinamente as garantias do FCVS.

Reedita a Medida Provisória nº 196, trazendo as seguintes novidades:

- a) o segundo financiamento do mesmo mutuário, em qualquer localidade, somente tem cobertura se for quitado antecipadamente e com desconto máximo de 50% do saldo devedor. Em suma: se este financiamento não for quitado até o final de seu prazo contratual o mutuário perde a garantia de cobertura do saldo residual pelo FCVS.

b) ocorrendo a hipótese de um mutuário figurar como co-devedor em contrato celebrado anteriormente, não será considerado como tendo mais de um financiamento.

3.5.6 - Medida Provisória nº 212, de 22.08.90

Esta Medida Provisória pouco acrescenta em relação àquelas anteriormente emitidas. É uma reedição da Medida Provisória nº 200.

A única novidade foi permitir a utilização do FGTS para a liquidação antecipada, através ^{de} transferência de titularidade, tanto de contas vinculadas do proprietário ou co-proprietários do imóvel.

3.5.7 - Medida Provisória nº 217, de 31.08.90

A edição desta Medida Provisória ocorreu em um período de grande turbulência em nosso país. O executivo editava e reeditava as medidas provisórias que não eram analisadas pelo Congresso Nacional dentro do prazo constitucional de 30 dias.

Não apresenta novidade no tocante a liquidação antecipada de contratos no âmbito do SFH, sendo uma reedição da Medida Provisória nº 202.

3.5.8 - Circular_BACEN nº 1.811 de 10.09.90

A Medida Provisória nº 212 definiu a data de 13.09.90 para a "grande largada" das liquidações antecipadas ao permitir a utilização de três moedas: cruzados novos, FGTS e cruzeiros.

Faltava, contudo, detalhar a Lei nº 8.004 quanto ao "PxN" ou 50% do saldo devedor, uma vez que existiam grandes divergências de critérios entre os agentes financeiros. Esta Circular definiu então:

a) para os contratos regidos pelo PES/CP considera-se como data do último reajustamento no tocante ao "PxN":

a.1) no caso da modalidade Parcial, o mês em que passou a vigorar o reajuste aplicado à prestação decorrente da última data-base da Categoria Profissional do mutuário;

a.2) no caso da modalidade Plena, o mês em que passou a vigorar o último reajuste aplicado à prestação, decorrente de data-base ou qualquer outro acréscimo salarial, inclusive as antecipações e compensações.

b) a atualização "pro rata" dia do saldo devedor contábil ou da prestação deverá ser efetivada com base nos índices de atualização dos depósitos de poupança, utilizando-se no mês de quitação o índice que corrige tais depósitos no mês em que ocorrer o evento.

3.5.9 - Medida Provisória nº 237, de 28.09.90

Reedita a Medida Provisória nº 212 sem nada acrescentar.

3.5.10 - Medida Provisória nº 239, de 02.10.90

Reedita a Medida Provisória nº 217. Cria mais uma restrição ao assegurar a cobertura do FCVS para mutuários

que tenham contribuído a este fundo em mais de um financiamento, desde que não sejam referentes a imóveis na mesma localidade.

3.5.11 - Lei nº 8.088, de 31.10.90

A promulgação desta Lei consolida a permissão de utilização de cruzados novos e FGTS para a liquidação antecipada.

As medidas provisórias que precederam esta Lei foram:

- . Medida Provisória nº 200 de 27.07.90
- . Medida Provisória nº 212 de 29.08.90
- . Medida Provisória nº 237 de 28.09.90.

3.5.12 - Medida Provisória nº 260, de 01.11.90

Reedição da Medida Provisória nº 239, sem nada acrescentar.

3.5.13 - Lei nº 8.100, de 05.12.90

Ao transformar a Medida Provisória nº 260 em Lei (sem nada acrescentar), o Congresso Nacional colocou fim à reedição de uma série de medidas provisórias que listamos a seguir:

- . Medida Provisória nº 196 de 30.06.90
- . Medida Provisória nº 202 de 01.08.90
- . Medida Provisória nº 217 de 31.08.90
- . Medida Provisória nº 230 de 02.10.90
- . Medida Provisória nº 260 de 01.11.90

3.5.14 - Circular BACEN nº 1.866, de 14.12.90

Depois de tantas Medidas Provisórias reeditadas, o Banco Central foi obrigado a reeditar a circular nº 1.811.

O processo das liquidações antecipadas que fora detonado em 13.09.90 teve, por parte dos mutuários, adesão muito acima do esperado. As estatísticas nacionais apontam que de 13.09.90 a 14.12.90 foram liquidadas antecipadamente cerca de 20% do total de financiamentos

assinados até 28.02.86, ou seja, aqueles em que a Lei nº 8.004 de 14.03.90 conferiu-lhes o desconto através da quitação "PxN" ou 50% do saldo devedor.

Com base nas informações recebidas dos agentes financeiros, o governo procurou restringir as garantias do FCVS determinando:

- a) cobertura somente para o 1º financiamento em qualquer localidade, no final de prazo, na quitação "PxN" ou 50% do saldo devedor, desde que o mutuário tenha vendido, no prazo de 180 meses, outro imóvel habitacional ali acaso possuído anteriormente à contratação do financiamento;
- b) cobertura para segundo e demais financiamentos em localidade diferente do primeiro somente se sua quitação for efetivada com desconto de 50% do saldo devedor.
- c) no caso do mutuário possuir mais de um imóvel financiado nas condições do SFH em um mesmo município o agente financeiro deverá proceder da forma a seguir:

- c.1) suspender, imediatamente, a contribuição ao FCVS (o mutuário contribui mensalmente com 3% do valor da prestação) mediante aviso ao interessado;
 - c.2) considerar antecipadamente vencido o respectivo contrato; e
 - c.3) facultar a renegociação fora do SFH.
- d) exigência de declaração, firmada sob as penas da lei, a ser confrontada com o Cadastro Nacional de Mutuários do SFH, sobre os imóveis que eventualmente possua, no município ou fora dele. Para ratificar as suas declarações, o mutuário deverá apresentar, também, cópia da sua declaração de bens para fins do imposto de renda, quando sujeito a tal obrigatoriedade.
- e) o artigo 7º permite que os compradores com contratos sem anuência do agente financeiro (contrato de gaveta) quitem antecipadamente com desconto seu saldo devedor utilizando cruzeiros, cruzados novos ou FGTS desde que a transferência tenha sido registrada em cartório até 14.03.90.

3.5.15 - Medida Provisória nº 294, de 31.01.91

Esta norma tem a finalidade de estabelecer regras para a desindexação da economia. Contudo, no seu bojo trouxe profundas mudanças no SFH (principalmente nos contratos vinculados ao PES/CP) que comentaremos a seguir:

a) Artigo 21

Restabelece o princípio da relação prestação/renda na data da assinatura do contrato, criado na Lei nº 8.004 de 14.03.90 e posteriormente revogado pela Lei nº 8.100 de 05.12.90.

Esta relação significa que o mutuário cujo contrato esteja vinculado ao PES/CP, somente poderá reclamar dos reajustes de sua prestação quando o comprometimento de sua renda ultrapassar a relação verificada na data de assinatura do contrato. Esta relação situa-se normalmente entre 25% e 35%.

b) Artigo 22

Cria a incidência do Imposto de Renda, a partir de 1.992, sobre o ganho de capital auferido na liquidação pelo FCVS de saldo devedor de contrato de financiamento firmado com instituição do SFH.

3.5.16 - Lei nº 8.122, de 01.03.91

Tem origem na Medida Provisória nº 294 com algumas alterações. No tocante ao SFH os artigos mais importantes são:

a) Artigo 24

O caput deste artigo reflete o reestabelecimento da relação prestação/renda, identicamente ao artigo 21 da Medida Provisória nº 294.

A alteração está no parágrafo 1º, o qual determina que a prestação mensal deverá corresponder, no mínimo, ao valor da parcela de juros, calculado à taxa convencionalizada no contrato.

b) Imposto de Renda

O Congresso Nacional rejeitou o artigo 22 da Medida Provisória nº 294, entendendo que esta matéria não devia tramitar por medida provisória. O governo manifestou intenção de apresentar futuramente projeto de Lei ao Congresso Nacional.

Observação:

2 O Supremo Tribunal Federal concedeu liminar em 10.05.91 suspendendo a aplicação desta lei até o julgamento de sua constitucionalidade, que deve ocorrer no mês de agosto próximo. Neste julgamento estarão em pauta assuntos de grande importância como a cobrança de no mínimo a parcela de juros, a relação inicial prestação/renda e principalmente a utilização da Taxa Referencial (TR) para reajustar as prestações e os saldos devedores dos financiamentos habitacionais.

3.5.17 - Circular BACEN nº 1.921 de 26.03.91

Define que para a liquidação pelo critério PxN dos contratos vinculados ao PES/CP, até 30.04.91 o valor da prestação (P) não deve estar afetado pelo efeito da Lei nº 8.177 (convencionou-se denominar a prestação sem o efeito da Lei nº 8.177 de 'pesinho').

A finalidade deste normativo foi incentivar as quitações.

3.5.18 - Comunicado_BACEN_nº_2.365._de_15.04.91

Finalidade: explicar que o cálculo 'PxN' é na verdade uma fórmula para se obter o desconto a ser concedido ao mutuário. Deve incluir a parcela de seguro, não se constituindo, desse modo, pagamento de parcelas futuras de seguro.

3.5.19 - Circular_BACEN_nº_1.232._de_17.04.91**Artigo 1º - Parágrafo 4º**

Na tentativa de incentivar as liquidações antecipadas, estende até 28.06.91 a possibilidade de quitação pelo 'PxN', utilizando o 'pesinho', desde que o mutuário tenha formalizado sua intenção de fazê-lo até 30.04.91.

Artigo 5º

Este artigo volta a tratar de mutuários que têm múltiplos financiamentos. A novidade é que passa a permitir a quitação antecipada com desconto de segundo imóvel financiado no mesmo município.

Artigo 2º

Também a título de incentivo, elimina a necessidade de apresentação da declaração de bens do mutuário quando da quitação antecipada.

Artigo 10º

Passa a ser permitida a utilização de recursos (cruzeiros, cruzados novos ou FGTS) de companheiro (a) ou aqueles bloqueados em nome de descendentes menores *ES.*

3.5.20 - Circular_BACEN nº 1.940 de 12.04.91

Dispõe o seguinte:

- a) início da cobrança da prestação com os efeitos da Lei nº 8.177 ("pesão") a partir de 01.04.91.
- b) com base na Lei nº 8.177, determina a eliminação da carência nos reajustes mensais das prestações vinculadas ao PES/CP, mantendo a carência (30 ou 60 dias) somente por ocasião do dissídio da categoria.

- c) no seu artigo 6º veda a revisão da prestação quando o imóvel objeto do financiamento está desocupado, alugado ou for ocupado temporariamente pelo mutuário.

Na linha da Lei nº 8.177 procura-se 'pressionar' o mutuário para quitar o contrato antecipadamente ou então assumir maior encargo.

3.5.21 - Circular_BACEN_nº_1.950_de_26.04.91

A edição deste normativo teve a finalidade de esclarecer a Circular nº 1.939 de 17.04.91.

Artigo 1º

- a) Elimina a quitação com desconto do segundo imóvel no mesmo município, porém traz uma novidade que é o princípio da simultaneidade, ou seja: a Lei nº 8.004 (quitação antecipada com desconto) aplica-se também aos financiamentos do imóvel em cuja localidade o mutuário seja proprietário de outro imóvel, desde que este último:

- não tenha sido objeto de financiamento no âmbito do SFH;
 - se financiado no âmbito do SFH, tenha sido quitado sem ônus para o FCVS em data anterior a obtenção do financiamento.
- b) Elimina a exigência de registro em cartório até 14.03.90 para a regularização de "contratos de gaveta", podendo o "gaveteiro" apresentar outros tipos de comprovação para obter o desconto na quitação antecipada.

Artigo 2º

Revoga a impossibilidade de revisão da prestação nos contratos da modalidade PES/CP quando o imóvel esteja ocupado, alugado ou ocupado temporariamente pelo mutuário.

3.5.22 - Medida Provisória nº 297, de 28.06.91

No que se refere ao Sistema Financeiro da Habitação permite que cruzados novos depositados no Banco Cen-

tral, possam ser utilizados no pagamento total ou parcial dos saldos devedores de financiamentos habitacionais enquadrados ou não nas condições do SFH. Permite, também, que os cruzados novos recebidos pelas instituições sejam utilizados para liquidação de deficiência junto ao Banco Central.

3.5.23 - Circular_BACEN_nº_1.285_de_04.07.91

Regulamenta a Medida Provisória nº 297.

Para o SFH os novos mecanismos são os seguintes:

- a) abrange os financiamentos nas condições do SFH e também os financiamentos habitacionais a taxa de juros de mercado (denominada Carteira Hipotecária);
- b) permite a utilização dos cruzados novos para a quitação total, amortização extraordinária ou pagamento da prestação mensal;
- c) admite a utilização de cruzados novos pertencentes a terceiros, mediante transferência de titularidade de cruzados novos entre pessoas físicas ou entre pessoas físicas e jurídicas.

C_A_P_I_T_U_L_O____I_Y

E_C_V_S____E_I_N_A_L_I_D_A_D_E____E

S_I_T_U_A_C_3_O____A_I_U_A_L

ECVS -- FINALIDADE E SITUAÇÃO ATUAL

4.1 - NOÇÕES GERAIS

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foi criado em 1964 (1) com o objetivo de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população (2).

Em sua essência, a estrutura do SFH foi desenvolvida a partir da introdução da correção monetária nas operações dos seus agentes, tanto passivas (captacão de depósitos em cadernetas de poupança), quanto ativas (empréstimos destinados à construção e aquisição de unidades residenciais). O mesmo reajuste monetário que era recebido daqueles que tomavam empréstimos habitacionais, era pago aos poupadores da caderneta de poupança, mantendo-se, assim, o equilíbrio do Sistema.

(1) Lei nº 4.380 de 21.08.64, artigo 8º.

(2) Decreto-lei nº 70, de 21.11.66, artigo 1º.

Inicialmente, os contratos de financiamento imobiliário caracterizavam-se pela concessão de um empréstimo (mútuo) no qual o financiado (mutuário) se obrigava a devolver a quantia recebida (saldo devedor) em prestações mensais que representam um prazo longo (normalmente 12 a 15 anos). Para neutralizar os efeitos da inflação, tais contratos previam que periodicamente o saldo devedor e as prestações sofriam uma atualização monetária, de modo que as prestações representavam sempre uma determinada proporção do saldo devedor, o qual ao final do prazo, ficava inteiramente quitado. E, como a periodicidade para esse reajuste de prestações e saldo devedor era coincidente com os ciclos de atualização monetária dos depósitos de poupança, ficava preservado aquele equilíbrio do Sistema, mediante o casamento de seus ativos e passivos

Ocorre que as classes de menor renda da população, em benefício das quais fora criado o SFH não tiveram condições de assumir os financiamentos nessas condições, uma vez que suas rendas não cresciam no mesmo ritmo da correção monetária aplicada às prestações. Procurando resolver essa dificuldade, o BNH criou um plano de financiamento (depois denominado PES - Plano de Equivalência Salarial), que, sem interferir na correção do saldo devedor previa o reajustamento das prestações coincidindo com a elevação dos salários.

Nesse plano, a manutenção daquela relação original entre prestação e saldo devedor era inviável, pois, a cada reajuste do saldo devedor surgia um diferencial positivo deste sobre o valor da prestação, a qual para poder quitá-lo, teria de prolongar-se por um prazo superior ao originalmente contratado.

Essa sequência de dilatações verificadas no lapso de tempo necessário ao pagamento da dívida - dependente que era da flutuação dos índices e épocas de reajuste - tornava incerto para os contratantes do financiamento o conhecimento da sua posição jurídica quanto a seus direitos e deveres.

Na prática, o que se verificava é que, na quase totalidade dos casos, sempre que o mutuário chegava ao final do prazo de amortização de seu financiamento apesar de ter ele pago todas as prestações contratadas, ainda remanescecia uma parte da dívida que não pudera ser liquidada.

A solução encontrada para esse problema foi o Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, criado em 1967 pelo BNH com um mecanismo destinado à cobertura desses débitos remanescentes (resíduos) que eram quitados junto aos agentes financeiros (credores), com a liberação dos mutuários.

4.2 - REGULAMENTO_DO_ECVS

Este regulamento foi aprovado pela Portaria nº 271 do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento de 25.04.91.

4.2.1 - Natureza, Constituição e Finalidade

a) Natureza

O FCVS é um fundo de natureza contábil, criado pela Resolução nº 25 do conselho de Administração do BNH, de 16.06.67, transferido sucessivamente para a Caixa Econômica Federal, Banco Central do Brasil, Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente e Ministério da Fazenda pelo Decreto-Lei nº 2.291, de 21.11.86.

b) Finalidade do ECVS

São as seguintes, conforme a Legislação pertinente:

- 1 - garantir o limite de prazo para a amortização das dívidas contraídas pelos adquirentes de unidades habitacionais, no âmbito do SFH, respon-

dendo pela cobertura do saldo devedor residual aos agentes financeiros;

2 - responder pelo ressarcimento dos descontos concedidos pelos agentes financeiros do SFH, aos mutuários finais cujos financiamentos tenham sido firmados até 28.02.86, nas proporções fixadas pelas normas específicas;

3 - garantir o equilíbrio do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação, permanentemente e a nível nacional.

4.2.2 - Organização de Competência

A gestão do FCVS cabe ao Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, conforme a Lei nº 7.739, de 16.03.89, complementada pela Portaria nº 380 do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, de 03.07.90, por intermédio do Conselho Curador.

O Conselho Curador é integrado por um representante dos seguintes órgãos:

- do Ministério da Economia Fazenda e Planejamento (presidente)
- do Ministério da Ação Social
- do Banco Central do Brasil
- da Caixa Econômica Federal
- da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP)
- Associação Brasileira de COHAB's (ABC)

Os membros do Conselho Curador foram designados através da Portaria nº 539 do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, de 13.09.90. Na verdade o Conselho Curador já houvera sido criado pelo Decreto-Lei nº 2.408 de 05.01.88, mas sua efetiva atuação só pôde ser notada mais recentemente.

A administração operacional do FCVS compete à Caixa Econômica Federal, incumbindo-lhe, entre outras, as seguintes atribuições:

- 1 - administrar os recursos do FCVS;
- 2 - recolher as contribuições devidas pelos adquirentes de habitações e pelos agentes financeiros;

- 3 - analisar a documentação apresentada pelos agentes financeiros para fins de habilitação ao recebimento de cobertura oferecida pelo FCVS;
- 4 - efetivar os pagamentos aos agentes financeiros, por conta do FCVS;
- 5 - apreciar em primeira instância os recursos interpostos pelos agentes financeiros.

4.2.3 - Os Recursos do ECVS

São estas as principais fontes de recursos:

- 1 - contribuição mensal dos mutuários cujos contratos sejam firmados no Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP) e tenham cobertura do FCVS, no total de 3% do valor da prestação mensal;
- 2 - contribuição trimestral dos agentes financeiros do SFH, limitada a 0,025% sobre o saldo dos financiamentos imobiliários concedidos nas condições do SFH;

- 3 - contribuição à vista realizada pelo mutuário em contratos assinados até 31.10.84;
- 4 - transferências recebidas do Fundo de Assistência Habitacional (FUNDHAB);
- 5 - dotação orçamentária.

4.2.4 - Normas Operacionais

O "Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS" foi aprovado recentemente de acordo com a Resolução nº 04 do Conselho Curador do FCVS, de 20.06.91.

Este manual agora aprovado é fruto de um trabalho conjunto dos agentes financeiros e da CEF (gestora do FCVS) que vem sendo discutido há cerca de dois anos. Contém dez capítulos e oito anexos compostos⁵ de mapas para contribuições e habilitação ao recebimento da cobertura oferecida pelo FCVS.

A seguir descrevemos os principais itens do Manual de Normas e Procedimentos.

4.2.4.1 - Roteiro_de_Análise

Instrumento que subsidiará a análise de processos de habilitação do FCVS, com informações necessárias à verificação da correta aplicação da Legislação do FCVS e SFH, na contratação e gestão dos contratos de financiamentos durante todo o prazo contratual (média de 15 anos).

Observação: este 'pequeno' manual ainda está em elaboração, para posterior aprovação pelo Conselho Curador.

4.2.4.2 - Banco_de_Indices

Consistirá no resultado do cadastramento de índices transitórios determinados pelas políticas salariais e decisões governamentais, que serão utilizados pelo FCVS no reajuste das prestações dos contratos de financiamentos, quando da evolução do saldo devedor residual ou remanescente de sua responsabilidade.

Observação: também está em elaboração para ser submetido, posteriormente, ao conselho Curador.

4.2.4.3 - Cronograma de Habilitação

A habilitação dos contratos com cobertura do FCVS está prevista para 01.08.91, tanto para os financiamentos liquidados por decurso de prazo, como para aqueles liquidados antecipadamente com desconto, dentro do seguinte cronograma:

<u>Período de Habilitação</u>	<u>Contratos Liquidados</u>
01.08.91 a 31.10.91	até 31.12.88
01.11.91 a 31.01.92	01.01.89 a 13.03.90
01.02.92 a 30.04.92	14.03.90 a 30.09.90
01.05.92 a 31.08.92	01.10.90 a 28.02.91
01.09.92 a 30.11.92	01.03.91 a 30.04.91
01.12.92 a 28.02.93	01.05.91 a 31.12.91
01.03.93 a 31.05.93	01.01.92 a 31.12.92
01.06.93 a 31.08.93	01.01.93 a 31.07.93

Após estes períodos, os contratos passarão a ser analisados em lotes mensais, com metodologia a ser determinada.

4.2.4.4 - Documentação para Habilitação

I - Documentação Básica

I.1 - Carta de Habilitação

I.2 - Contrato de Financiamento

I.3 - Planilha de Evolução do Saldo Devedor, com comentários sobre os fatos ocorridos durante o período de vigência da operação e que alteraram as bases iniciais do contrato.

II- Documentação Complementar

II.1 - Eventual contrato anterior, no caso de transferência;

II.2 - Aditivos Contratuais - para as alterações contratuais a partir do início da operação sob garantia do FCVS, incluídas as anteriores àquele momento, que digam respeito a prazo de retorno, taxa de juros e sistema de amortização;

II.3 - Declarações de categoria profissional/database e ou frequência dos aumentos de salário;

II.4 - Informação dos aumentos de salário - para as revisões de reajuste das prestações por solicitação do mutuário, caso não esteja na planilha;

II.5 - Sentença judicial - para os reajustes fixados por determinação judicial;

II.6 - Termo de quitação definitiva - para as liquidações antecipadas com desconto.

Nos casos previstos nos itens II.3, II.4, II.5 e II.6 fica a critério da Caixa Econômica Federal (administradora do FCVS) a exigência desta documentação.

4.2.4.5 - Metodologia da Análise e Ofertação Anual

Composto de duas fases:

1ª Fase

a) Os Agentes Financeiros apresentam a CEF a documentação básica em lotes.

b) A CEF efetuará análise dos processos, verificando se os mesmos atendem a legislação do SFH e do FCVS.

2a_Ease

- c) Se estes processos atendem à legislação do SFH e FCVS, no que se refere a análise documental, serão acatados para incluírem o universo do qual serão selecionados aqueles que farão parte da amostra.
- d) A CEF solicitará ao agente financeiro a documentação complementar (item 4.2.4.4) e esclarecimentos adicionais, para os processos cujos saldos não foram reconhecidos pelo FCVS com base na análise documental, sendo os mesmos passíveis de negativa ou inclusão em outro universo.
- e) Dos processos pertencentes ao universo descrito no item "c" anterior, será constituída a amostra de acordo com método a ser definido pela CEF e a ser aprovado pelo Conselho Curador.
- f) Constituída a amostra referente àquele universo, o Agente Financeiro será comunicado pela CEF de quais processos pertencem a amostra, devendo ser encaminhada, neste caso, a documentação complementar dos mesmos.

- g) Serão solicitados ao Agente Financeiro esclarecimentos sobre os processos submetidos à aferição amostral e que apresentarem divergências referentes à análise documental e evolução de saldo devedor residual ou remanescente.
- h) Se após esclarecimentos for detectado que a amostra em exame está fora do intervalo de confiança a ser estabelecido no método de amostragem, os processos do agente financeiro, referentes ao universo que originou a amostra, serão examinados e evoluídos na sua totalidade.
- i) Os agentes financeiros que não cumprirem as exigências perderão o direito a incidência de juros contratuais da data da solicitação da documentação até o cumprimento da exigência.

4.2.5 - Obrigações dos Agentes Financeiros

a) Indenização ao FCVS por Recursos Investidos

Se a administradora do FCVS - CEF for compelida a analisar os saldos devedores residuais ou remanescentes, mais de uma vez no ano civil, da totalidade dos

processos em habilitação que formaram universos submetidos à aferição amostral, o Agente Financeiro motivador desta hipótese deverá indenizar o FCVS pelos recursos investidos, tendo como parâmetro de faturamento o custo unitário para análise e evolução de cada processo em habilitação.

Observação: A CEF é remunerada pela gestão do FCVS conforme o artigo 7º do capítulo II do Regulamento do FCVS.

b) Ônus_Financeiro_Ocasionado_ao_FCVS

O Agente Financeiro é responsável por qualquer ônus acarretado ao FCVS constatado por entidades fiscalizadoras, quanto ao descumprimento de normas do SFH e FCVS, em processos não submetidos a amostra.

c) Relatório_de_Auditores_Externos

Semestralmente, os Agentes Financeiros deverão apresentar à CEF, relatório de auditores externos, informando se a evolução dos saldos devedores residuais ou remanescentes dos contratos submetidos ao Fundo está de acordo com as normas do SFH e FCVS e os dispositivos legais pertinentes.

4.2.6 - Prazo_de_Ressarcimento_do_ECYS

São os seguintes:

- a) à vista, no caso de contrato firmado após 21.09.84 e cuja liquidação tenha ocorrido até 05.01.88 e de contrato em que a habilitação já tenha ocorrido até 20.09.84;
- b) em 48 meses, no caso de contrato firmado até 21.09.84 e cuja liquidação tenha ocorrido até 05.01.88;
- c) em 60 meses para eventos relativos a término de prazo contratual ocorridos a partir de 06.01.88;
- d) em 60 meses, para contratos firmados até 28.02.86, liquidados ou transferidos com desconto no período compreendido entre 24.11.86 e 15.02.90;
- e) em 120 meses, sendo 36 meses de carência e 84 meses de amortização, para contratos firmados até 28.02.86, liquidados antecipadamente com desconto, cujo evento ocorra a partir de 16.02.90;

f) em 96 meses, para contratos assinados até 28.02.86, transferidos com desconto, cujo evento ocorra a partir de 16.02.90;

g) em 60 meses, para contratos assinados até 28.02.86, caucionados para garantia de refinanciamento ou de operações de outros Fundos geridos pelo extinto BNH, liquidados ou transferidos com desconto, cujo evento ocorra a partir de 16.02.90.

4.3 - VALOR COBERTO PELO FCVS EM LIQUIDACÃO POR DECURSO DE PRAZO CONTRATUAL

Este tipo de evento ocorre quando existe saldo devedor residual, após o término do prazo contratual.

São dois os normativos que determinam a cobertura do FCVS para este tipo de evento como veremos a seguir.

4.3.1 - Decreto-Lei nº 2.406, de 05.01.89

Introduz alteração substancial no FCVS.

Artigo 3º: "O reajuste monetário dos saldos devedores dos contratos de financiamento, para efeito de apuração do saldo devedor residual ..., será feito com base ...no mesmo índice que for utilizado para corrigir o saldo dos depósitos em cadernetas de poupança, observando-se a periodicidade de atualização dos saldos de cada contrato".

67497
A última sentença do citado artigo 3º (nosso grifo) é que induz a mudança. Antes deste normativo o FCVS cobria o saldo "cheio" ou seja com correção monetária integral no trimestre de assinatura e no trimestre de encerramento do contrato, independentemente do dia de sua assinatura. Ao determinar reajuste conforme a periodicidade de atualização do saldo devedor, este Decreto-Lei eliminou a distorção da regra anterior, mantendo a atualização no trimestre de "entrada" (assinatura) e retirando-a do trimestre de saída (término do contrato).

4.3.2 - Decreto nº 92.222, de 14.12.88

Durante todo o ano de 1988 os Agentes Financeiros negociaram com o governo a alteração do Decreto-Lei nº 2.406. No final do ano ficou definido o novo critério: ao invés de perder a correção de saída, os agentes financeiros preferiram perder a correção de entrada. O motivo desta 'troca' foi o fato de a inflação de entrada ser conhecida (a maioria dos contratos foram assinados da década de 70, época do 'milagre brasileiro', que apresentou baixas taxas inflacionárias), enquanto o risco da inflação futura poderá ser bem maior, já que a maioria dos contratos indexados pela UPC terão sua extinção nos próximos cinco anos, num período de grande incerteza da economia brasileira.

Todavia, além da discussão sobre a inflação, o critério de cálculo também evoluiu para o 'pro rata' dia na entrada (assinatura) e na saída (extinção).

Este novo critério, resulta em saldo devedor de responsabilidade do FCVS normalmente menor que o saldo contábil. O comportamento destes dois saldos, na data de extinção do contrato, vai depender das seguintes variáveis:

- a) Índice de correção monetária no trimestre de assinatura do contrato;
- b) Cota de amortização durante o prazo contratual. O critério FCVS (pro rata de correção monetária no trimestre de assinatura do contrato) reduz o saldo devedor. Esta redução implica no aumento da parcela de amortização, pois a prestação mensal considerada para desenvolvimento deste saldo de responsabilidade do FCVS é a mesma considerada no desenvolvimento do saldo contábil. O efeito observado é que, ao mantermos uma prestação maior do que a obtida pela aplicação do fator tabela price sobre o saldo FCVS, estamos mantendo apenas o valor prestação e não os seus componentes: a amortização e o juros. Assim, com a redução de saldo devedor, ocorre que a composição das duas parcelas que compõem a prestação fica alterada.
- c) Índice de correção monetária no trimestre de extinção do contrato. Já que ocorreu uma troca da inflação de entrada (assinatura) pela correção de saída (extinção), se a inflação futura for elevada, poderá compensar a perda da inflação de entrada e o efeito amortização discutido no item "b" anterior.

O efeito é no sentido de diminuição da parcela de juros (devido a queda do saldo devedor) e consequentemente, aumento da parcela de amortização.

O exemplo abaixo procura quantificar este efeito:

Dados do contrato:

. Assinatura do Contrato	: 31.12.X0
. Valor do Financiamento	: \$ 1.000,00
. Correção Monetária do período 01.10.X0 a 31.12.X0	: 10% ao trimestre
. Taxa de Juros	: 10% a.a.
. Prazo Contratual	: 15 anos
. Reajuste do Saldo Devedor	: trimestralmente pela UPC
. Reajuste da Prestação	: anualmente pela variação da UPC.

Cálculo da prestação mensal

PV = \$ 1.000,00
 n = 180 meses
 i = 10% a.a.
 PMT = ?

A primeira prestação vence em 31.01.X1, e é calculada sobre o saldo atualizado em 01.01.X1 (\$1.000,00):

. primeira prestação mensal	=	\$ 11,82
. parcela de juros	=	\$ 9,17
. parcela de amortização	=	\$ 2,65

a) Desenvolvimento do Saldo Devedor Contábil

	S.DEV.			S.DEV.	
	CONTÁBIL			CONTÁBIL	
DATA	INICIAL	C.MONEI.	AMORTI- ZACÃO	JUROS	FINAL
31.12.X0	1.000,00	-	-	-	1.000,00
01.01.X1	1.000,00	100,00	-	-	1.100,00
31.01.X1	1.000,00	-	2,65	9,17	1.097,35
28.01.X1	1.000,00	-	2,68	9,14	1.094,67
31.03.X1	1.000,00	-	2,70	9,12	1.091,97

b) Desenvolvimento do Saldo Devedor de Responsabilidade da ECVS

Inicialmente calculamos a nova composição da prestação inicial (\$ 11,82) pois no critério FCVS não teremos correção monetária do saldo devedor em 01.01.X1, já que o contrato foi assinado em 31.12.X0, e a instituição financeira não faz juz a nenhuma correção monetária no período 01.10.X0 a 31.12.X0.

Para tanto, o cálculo de juros e amortização deve ser efetuado sobre o saldo de \$ 1.000,00 e não sobre \$ 1.100,00 como foi realizado no critério contábil. Contudo, o valor da prestação não se altera, já que o Decreto nº 97.222 determina uma apuração do saldo de responsabilidade do FCVS trocando apenas o critério de atualização monetária que passa a ser "pro rata" dia. A prestação que o mutuário vinha pagando desde o ano de XI não pode ser alterada, pois é, justamente, o subsídio embutido nesta prestação que vai gerar em XI5 o saldo residual de responsabilidade do fundo. Altera-se somente a composição das parcelas da prestação (amortização e juros) como vemos a seguir:

	PREST.		PREST.
	BASE	CRITÉRIO	BASE SD.
	SD.CONTA	___SALDO_FCVS___	RESP.FCVS
1ª Prest. (p)	11,82	Mantém "p"	11,82
Juros (j)	9,17	JR c/ base \$1.000,00	8,33
	-----		-----
Amortiz.(p-j)	2,65	Nova amortização	3,49

Desenvolvimento do Saldo Devedor de Responsabilidade do FCVS

	SD FCVS		AMORTI		SD FCVS
DATA	INICIAL	C.M.	ZACÃO	JUROS	ATUALIZADO
31.12.X0	1.000,00	-	-	-	1.000,00
01.01.X1	1.000,00	-	-	-	1.000,00
31.01.X1	1.000,00	-	3,49	8,33	996,51
28.02.X1	996,51	-	3,52	8,30	992,99
31.03.X1	993,02	-	3,55	8,27	989,44

Composição entre os Critérios Contábil e FCVS

Saldo Devedor Contábil em 31.03.X1	= \$1.091,97
(-) Saldo Devedor FCVS em 31.03.X1	= (\$ 989,44)
Diferença	= \$ 102,53

Explicação da Diferença

C. M. no trimestre de assinatura	\$ 100,00
Efeito amortiz. (aprox. \$0,84 por 3 meses)	\$ 2,53
Total	\$ 102,53

4.4 - PLANILHA DE EVOLUÇÃO DO SALDO REAL DO MUTUÁRIO E RESPONSABILIDADE DO FCVS

Os quadros apresentados a seguir contêm simulações dos desenvolvimentos dos saldos devedores de um financiamento padrão de 15 anos concedido em 1975, demonstrando o valor do débito do FCVS considerando dois exemplos:

1º Exemplo:

Planilha de Evolução do Saldo Real do Mutuário

As prestações e o saldo devedor são corrigidos nas mesmas épocas e pelos mesmos índices.

Este plano é denominado Plano de Correção Monetária (PCM).

2º Exemplo:

Planilha de Evolução do Saldo Real do Mutuário e de Responsabilidade do FCVS

As prestações são corrigidas pelo Plano de Equivalência Salarial (PES), tendo o mutuário se beneficiado de todas as vantagens que foram oferecidas pela Legislação Federal.

4.4.1 - Desenvolvimento de um Contrato Resido pelo PCM

a) Características:

Neste plano, todos os valores (Prestação, seguro, taxa e saldo devedor), são atualizados monetariamente na mesma periodicidade e com base num único indexador.

No PCM não há participação do FCVS, ficando o saldo devedor sob a responsabilidade exclusiva do mutuário.

b) Dados Utilizados no Desenvolvimento

- Data assinatura do contrato : 30.06.75
- Valor do Financiamento : Cr\$ 392.875,00 (3.500
UPC's)
- Prazo : 80 meses
- Taxa de Juros Nominal : 10% a.a
- Sistema de amortização : TP (Tabela Price)
- Reajustamento
 - . Época : 1º dia de cada trim.
civil
 - . Forma : Variação trimestral
da UPC

- c) O Exemplo 1 demonstra a evolução do saldo devedor de acordo com o contrato do mutuário, cabendo esclarecer:

(A) Prestação

Nesta coluna estão os valores das prestações (amortização + juros)

(B) Amortização

Nesta coluna encontram-se demonstrados os valores apurados de acordo com o contrato de mutuário, sendo:

- Cotas de Amortização

Ocorre na data de vencimento da prestação (todo dia 30 de cada mês), abatendo efetivamente o saldo devedor.

- Atualização Monetária Trimestral do Saldo Devedor

Ocorre todo dia 1º de cada trimestre civil, com base na variação da UPC.

(C) Saldo Devedor

Esta coluna demonstra a evolução do saldo devedor considerando os efeitos da amortização e atualização monetária.

Tomando como base o caso simulado no Exemplo 1, temos:

1- Saldo devedor inicial em 30.06.75	:	392.875,00
2- Valor de atualização monetária integral do saldo devedor em 01.07.75 (6,25338%)	:	24.569,99
3- Saldo com atualização monetária (1+2)	:	417.444,99
4- Amortização na 1a. prestação em 30.07.75 : prestação (4.485,88) - juros (3.478,71)	:	1.007,17
5- Saldo devedor em 30.07.75 após atualização monetária e amortização (3-4)	:	416.437,83

O procedimento acima é uniforme durante todo o prazo contratual.

d) Conclusão

Em função do equilíbrio existente entre a forma e época de reajustamento do saldo devedor e prestação, o valor do financiamento (dívida) foi totalmente amortizado no prazo contratual.

e) EXEMPLO_1

PLANILHA DE EVOLUÇÃO DO SALDO REAL DO MUTUÁRIO

NOME: JOÃO DA SILVA CONTA 110100 CONJ.999 AGEN. 098.1 CONTRATO 000.021.825.1-1
 END.: RUA A 00001 CENTRO 0100 SÃO PAULO SP C.P.F. 999.999.999.99

DATA ASS..30/06/75 VAL. FINANC. 392.875,00 PRESTAÇÃO. 4.221,85 JUROS 10,0000%
 PLANO.....PCM/TP REAJUSTE... TR/U SEG.M.I.P.. 162,77
 PRAZO.....180 SEG.C.I... 29,47
 SEG.D.F... 40,02

DT. GARANTIA 30/06/75 VENC: 1A. PREST. 30/07/75
 VL. GARANTIA 580.000,00

VCTO	NO	PRESTAÇÃO (A)	AMORTIZAÇÕES (B)	SALDO DEVEDOR (C)
30.06.75	ART			392.875,00
01.07.75	COR	1,062538	24.569,99	417.444,99
30.07.75	IRP	1,062538		
30.07.75	001	4.485,88	1.007,17	416.437,83
30.08.75	002	4.485,88	1.015,57	415.422,26
30.09.75	003	4.485,88	1.024,03	414.398,23
01.10.75	COR	1,053911	22.340,74	436.738,97
30.10.75	IRP	1,053911		
30.10.75	004	4.727,72	1.088,23	435.650,74
30.11.75	005	4.727,72	1.097,29	434.553,45
30.12.75	006	4.727,72	1.106,45	433.447,00
01.01.76	COR	1,060779	26.344,74	459.791,75
30.01.76	IRP	1,060779		
30.01.76	007	5.015,06	1.183,47	458.608,28
29.02.76	008	5.015,06	1.193,33	457.414,95
30.03.76	009	5.015,06	1.203,28	456.211,67
01.04.76	COR	1,066746	30.450,60	486.662,27
30.04.76	IRP	1,066746		

VCTO	NO	PRESTAÇÃO	AMORTIZAÇÕES	SALDO DEVEDOR
30.04.76	010	5.349,80	1.294,29	485.367,98
30.05.76	011	5.349,80	1.305,07	484.062,91
30.06.76	012	5.349,80	1.315,96	482.746,95
01.07.76	COR	1,086895	41.948,48	524.695,43
30.07.76	IRP	1,086895		
30.07.76	013	5.814,68	1.442,22	523.253,21
30.08.76	014	5.814,68	1.454,24	521.798,97
30.09.76	015	5.814,68	1.466,35	520.332,62
01.10.76	COR	1,088809	46.210,64	566.543,26
30.10.76	IRP	1,088809		
30.10.76	016	6.331,08	1.609,89	564.933,38
30.11.76	017	6.331,08	1.623,31	563.310,07
30.12.76	018	6.331,08	1.636,83	561.673,24
01.01.77	COR	1,091011	51.118,83	612.792,07
30.01.77	IRP	1,091011		
30.01.77	019	6.907,28	1.800,68	610.991,39
28.02.77	020	6.907,28	1.815,70	609.175,69
30.03.77	021	6.907,28	1.830,82	607.344,87
01.04.77	COR	1,060876	36.973,12	644.318,00
30.04.77	IRP	1,060876		
30.04.77	022	7.327,77	1.958,46	642.359,54
30.05.77	023	7.327,77	1.974,76	640.384,76
30.06.77	024	7.327,77	1.991,24	638.393,52
01.07.77	COR	1,097366	62.158,41	700.551,93
30.07.77	IRP	1,097366		
30.07.77	025	8.041,26	2.203,33	698.348,60

VCTO	NO	PRESTAÇÃO	AMORTIZAÇÕES	SALDO DEVEDOR
30.08.77	026	8.041,26	2.221,69	696.126,91
30.09.77	027	8.041,26	2.240,20	693.886,71
01.10.77	COR	1,062441	43.327,34	737.214,05
30.10.77	IRP	1,062441		
30.10.77	028	8.543,87	2.399,92	734.814,14
30.11.77	029	8.543,37	2.419,92	732.394,22
30.12.77	030	8.543,37	2.440,09	729.954,13
01.01.78	COR	1,049174	35.895,16	765.849,29
30.01.78	IRP	1,049174		
30.01.78	031	8.963,48	2.581,41	763.267,89
28.02.78	032	8.963,48	2.602,92	760.664,97
30.03.78	033	8.963,48	2.624,62	758.040,35
01.04.78	COR	1,071710	54.359,30	812.399,65
30.04.78	IRP	1,071710		
30.04.78	034	9.606,26	2.836,27	809.563,39
30.05.78	035	9.606,26	2.859,90	806.703,49
30.06.78	036	9.606,26	2.883,73	803.819,76
01.07.78	COR	1,092517	74.367,72	878.187,48
30.07.78	IRP	1,092517		
30.07.78	037	10.495,01	3.176,78	875.010,70
30.08.78	038	10.495,01	3.203,26	871.807,44
30.09.78	039	10.495,01	3.229,95	868.577,49
01.10.78	COR	1,086905	75.483,81	944.061,30
30.10.78	IRP	1,086905		
30.10.78	040	11.407,08	3.539,90	940.521,40
30.11.78	041	11.407,08	3.569,41	936.951,99

VCTO	NO	PRESTAÇÃO	AMORTIZAÇÕES	SALDO DEVEDOR
30.12.78	042	11.407,08	3.599,15	933.352,84
01.01.79	COR	1,077582	72.411,85	1.005.764,69
30.01.79	IRP	1,077582		
30.01.79	043	12.292,07	3.910,71	1.001.853,99
28.02.79	044	12.292,07	3.943,29	997.910,70
30.03.79	045	12.292,07	3.976,15	993.934,55
01.04.79	COR	1,072486	72.046,71	1.065.981,27
30.04.79	IRP	1,072486		
30.04.79	046	13.183,08	4.299,90	1.061.681,37
30.05.79	047	13.183,08	4.335,74	1.057.345,63
30.06.79	048	13.183,08	4.371,87	1.052.973,76
01.07.79	COR	1,112949	118.933,06	1.171.906,83
30.07.79	IRP	1,112949		
30.07.79	049	14.672,10	4.906,21	1.167.000,62
30.08.79	050	14.672,10	4.947,11	1.162.053,51
30.09.79	051	14.672,10	4.988,32	1.157.065,19
01.10.79	COR	1,099205	114.787,03	1.271.852,22
30.10.79	IRP	1,099205		
30.10.79	052	16.127,65	5.528,89	1.266.323,33
30.11.79	053	16.127,65	5.574,96	1.260.748,37
30.12.79	054	16.127,65	5.621,42	1.255.126,95
01.01.80	COR	1,137663	172.784,84	1.427.911,79
30.01.80	IRP	1,137663		
30.01.80	055	18.347,84	6.448,58	1.421.463,21
29.02.80	056	18.347,84	6.502,31	1.414.960,90
30.03.80	057	18.347,84	6.556,51	1.408.404,39

VCTO	NO	PRESTAÇÃO	AMORTIZAÇÕES	SALDO DEVEDOR
01.04.80	COR	1,120554	169.789,19	1.578.193,58
30.04.80	IRP	1,120554		
30.04.80	058	20.559,75	7.408,14	1.570.785,44
30.05.80	059	20.559,75	7.469,87	1.563.315,57
30.06.80	060	20.559,75	7.532,13	1.555.783,44
01.07.80	COR	1,106560	165.784,39	1.721.567,84
30.07.80	IRP	1,106560		
30.07.80	061	22.750,60	8.404,20	1.713.163,64
30.08.80	062	22.750,60	8.474,24	1.704.689,40
30.09.80	063	22.750,60	8.544,86	1.696.144,54
01.10.80	COR	1,096992	164.513,87	1.860.658,41
30.10.80	IRP	1,096992		
30.10.80	064	24.957,24	9.451,76	1.851.206,65
30.11.80	065	24.957,24	9.530,53	1.841.676,12
30.12.80	066	24.957,24	9.609,95	1.832.066,17
01.01.81	COR	1,112936	206.906,74	2.038.972,91
30.01.81	IRP	1,112936		
30.01.81	067	27.775,82	10.784,39	2.028.188,53
28.02.81	068	27.775,82	10.874,26	2.017.314,27
30.03.81	069	27.775,82	10.964,88	2.006.349,39
01.04.81	COR	1,188706	378.611,84	2.384.961,23
30.04.81	IRP	1,188706		
30.04.81	070	33.017,31	13.142,64	2.371.818,60
30.05.81	071	33.017,31	13.252,16	2.338.566,44
30.06.81	072	33.017,31	13.362,60	2.345.203,84
01.07.81	COR	1,191009	447.957,27	2.793.161,11

VCTO	NO	PRESTAÇÃO	AMORTIZAÇÕES	SALDO DEVEDOR
30.07.81	IRP	1,191009		
30.07.81	073	39.323,95	16.047,61	2.777.113,51
30.08.81	074	39.323,95	16.181,34	2.760.932,17
30.09.81	075	39.323,95	16.316,19	2.744.615,98
01.10.81	COR	1,185406	508.869,86	3.253.485,85
30.10.81	IRP	1,185406		
30.10.81	076	46.614,87	19.502,49	3.233.983,36
30.11.81	077	46.614,87	19.665,01	3.214.318,35
30.12.81	078	46.614,87	19.828,89	3.194.489,46
01.01.82	COR	1,173125	553.047,54	3.747.537,00
30.01.82	IRP	1,173125		
30.01.82	079	54.685,09	23.455,62	3.724.081,39
28.02.82	080	54.685,09	23.651,09	3.700.430,30
30.03.82	081	54.685,09	23.848,17	3.676.582,13
01.04.82	COR	1,157624	579.520,12	4.256.192,25
30.04.82	IRP	1,157624		
30.04.82	082	63.304,81	27.837,30	4.228.264,96
30.05.82	083	63.384,81	28.069,28	4.200.195,68
30.06.82	084	63.304,81	28.303,18	4.171.892,50
01.07.82	COR	1,174239	726.909,76	4.898.842,26
30.07.82	IRP	1,174239		
30.07.82	085	74.335,03	33.511,68	4.865.290,58
30.08.82	086	74.335,03	33.790,95	4.831.499,63
30.09.82	087	74.335,03	34.072,54	4.797.427,09
01.10.82	COR	1,213589	1.024.679,02	5.822.106,11
30.10.82	IRP	1,213589		

VCTO	NO	PRESTAÇÃO	AMORTIZAÇÕES	SALDO DEVEDOR
30.10.82	088	90.212,20	41.694,65	5.780.411,46
30.11.82	089	90.212,20	42.042,11	5.738.369,35
30.12.82	090	90.212,20	42.392,46	5.695.976,89
01.01.83	COR	1,213620	1.216.778,73	6.912.755,62
30.01.83	IRP	1,213620		
30.01.83	091	109.483,40	51.877,10	6.860.878,52
28.02.83	092	109.483,40	52.309,41	6.808.569,11
30.03.83	093	109.483,40	52.745,33	6.755.823,78
01.04.83	COR	1,232812	1.572.838,15	8.328.661,93
30.04.83	IRP	1,232812		
30.04.83	094	134.972,47	65.566,96	8.263.094,98
30.05.83	095	134.972,47	66.113,34	8.196.981,64
30.06.83	096	134.972,47	66.664,29	8.130.317,35
01.07.83	COR	1,269021	2.187.233,27	10.317.550,62
30.07.83	IRP	1,269021		
30.07.83	097	171.283,01	85.303,43	10.232.247,19
30.08.83	098	171.283,01	86.014,29	10.146.232,90
30.09.83	09	171.283,01	86.731,08	10.059.501,82
01.10.83	COR	1,294998	2.967.542,53	13.027.044,35
30.10.83	IRP	1,294998		
30.10.83	100	221.811,33	113.252,63	12.913.791,73
30.11.83	101	221.811,33	114.196,40	12.799.595,33
30.12.83	102	221.811,33	115.148,04	12.684.447,29
01.01.84	COR	1,279524	3.545.607,45	16.230.054,74
30.01.84	IRP	1,279524		
30.01.84	103	283.812,92	148.562,47	16.081.492,28

VCTO	NO	PRESTAÇÃO	AMORTIZAÇÕES	SALDO DEVEDOR
29.02.84	104	283.812,92	149.800,48	15.931.691,80
30.03.84	105	283.812,92	151.048,83	15.780.642,97
01.04.84	COR	1,356360	5.623.599,47	21.404.242,44
30.04.84	IRP	1,356360		
30.04.84	106	384.952,66	206.583,98	21.197.658,47
30.05.84	107	384.952,66	208.305,51	20.989.352,96
30.06.84	108	384.952,66	210.041,40	20.779.311,56
01.07.84	COR	1,295024	6.130.413,28	26.909.724,85
30.07.84	IRP	1,295024		
30.07.84	109	498.523,26	274.275,56	26.635.449,29
30.08.84	110	498.523,26	276.561,19	26.358.888,10
30.09.84	111	498.523,26	278.865,87	26.080.022,23
01.10.84	COR	1,348009	9.076.093,36	35.156.115,60
30.10.84	IRP	1,348009		
30.10.84	112	672.014,06	379.046,43	34.777.069,17
30.11.84	113	672.014,06	382.205,15	34.394.864,02
30.12.84	114	672.014,06	385.390,19	34.009.473,83
01.01.85	COR	1,367408	12.495.365,98	46.504.839,81
30.01.85	IRP	1,367408		
30.01.85	115	918.917,66	531.377,33	45.973.462,48
28.02.85	116	918.917,66	535.805,48	45.437.657,00
30.03.85	117	918.917,66	540.270,52	44.897.386,48
01.04.85	COR	1,398440	17.888.914,68	62.786.311,16
30.04.85	IRP	1,398440		
30.04.85	118	1.285.051,21	761.832,04	62.024.469,13
30.05.85	119	1.285.051,21	768.180,65	61.256.288,48

VCTO	NO	PRESTAÇÃO	AMORTIZAÇÕES	SALDO DEVEDOR
30.06.85	120	1.285.051,21	774.582,15	60.481.706,33
01.07.85	COR	1,343466	20.773.438,37	81.255.144,70
30.07.85	IRP	1,343466		
30.07.85	121	1.726.423,22	1.049.297,02	80.205.847,69
30.08.85	122	1.726.423,22	1.058.041,17	79.147.806,52
30.09.85	123	1.726.423,22	1.066.858,17	78.080.948,35
01.10.85	COR	1,270104	21.089.977,32	99.170.925,66
30.10.85	IRP	1,270104		
30.10.85	124	2.192.737,06	1.366.312,69	97.804.612,98
30.11.85	125	2.192.737,06	1.377.698,62	96.426.914,36
30.12.85	126	2.192.737,06	1.389.179,45	95.037.734,91
01.01.86	COR	1,373025	35.451.496,53	130.489.231,44
30.01.86	IRP	1,373025		
30.01.86	127	3.010.683,86	1.923.273,60	128.565.957,84
28.02.86	128	3.010.683,86	1.939.300,87	126.626.656,97
01.03.86	COR	1,329208	41.686,52	168.313,18
30.03.86	IRP	1,000000		
30.03.86	129	3.010,68	1.608,07	166.705,11
30.04.86	IRP	1,037227		
30.04.86	130	3.122,75	1.733,55	164.971,56
30.05.86	131	3.122,75	1.748,00	163.223,56
30.06.86	132	3.122,75	1.762,56	161.461,00
30.07.86	133	3.122,75	1.777,25	159.683,75
30.08.86	134	3.122,75	1.792,07	157.891,68
30.09.86	135	3.122,75	1.806,99	156.084,69
30.10.86	136	3.122,75	1.822,06	154.262,63

VCTO	NO	PRESTAÇÃO	AMORTIZAÇÕES	SALDO DEVEDOR
30.11.86	137	3.122,75	1.837,23	152.425,40
30.12.86	138	3.122,75	1.852,55	150.572,85
30.01.87	139	3.122,75	1.867,99	148.704,86
28.02.87	140	3.122,75	1.883,55	146.821,31
30.03.87	IRP	1,706860		
30.03.87	141	5.330,11	4.106,61	142.714,70
01.04.87	COR	1,954605	136.236,29	278.950,90
30.04.87	IRP	1,145146		
30.04.87	142	6.103,76	3.779,17	275.171,74
30.05.87	143	6.103,76	3.810,67	271.361,07
30.06.87	144	6.103,76	3.842,42	267.518,65
01.07.87	COR	1,762225	203.909,49	471.428,14
30.07.87	IRP	1,762225		
30.07.87	145	10.756,20	6.827,64	464.600,50
30.08.87	146	10.756,20	6.884,53	457.715,97
30.09.87	147	10.756,20	6.941,91	450.774,06
01.10.87	COR	1,252257	113.711,32	564.485,38
30.10.87	IRP	1,252257		
30.10.87	148	13.469,54	8.765,49	555.719,89
30.11.87	149	13.469,54	8.838,55	546.881,34
30.12.87	150	13.469,54	8.912,20	537.969,14
01.01.88	COR	1,406196	218.521,39	756.490,53
30.01.88	IRP	1,406196		
30.01.88	151	18.940,83	12.636,74	743.853,79
29.02.88	152	18.940,83	12.742,05	731.111,74
30.03.88	153	18.940,83	12.848,23	718.263,51

VCTO	NO	PRESTAÇÃO	AMORTIZAÇÕES	SALDO DEVEDOR
01.04.88	COR	1,594396	426.933,62	1.145.197,12
30.04.88	IRP	1,594396		
30.04.88	154	30.199,20	20.655,89	1.124.541,24
30.05.88	155	30.199,20	20.828,03	1.103.713,21
30.06.88	156	30.199,20	21.001,59	1.082.711,62
01.07.88	COR	1,679248	735.430,73	1.818.142,34
30.07.88	IRP	1,679248		
30.07.88	157	50.711,97	35.560,79	1.782.581,56
30.08.88	158	50.711,97	35.857,13	1.746.724,43
30.09.88	159	50.711,97	36.155,95	1.710.568,48
01.10.88	COR	1,856008	1.464.261,19	3.174.829,67
30.10.88	IRP	1,856008		
30.10.88	160	94.121,86	67.664,95	3.107.164,73
30.11.88	161	94.121,86	68.228,82	3.038.935,91
30.12.88	162	94.121,86	68.797,40	2.970.138,51
01.01.89	COR	2,080029	3.207.835,90	6.177.974,41
30.01.89	IRP	2,080029		
30.01.89	163	195,77	144,29	6.033,68
28.02.89	164	195,77	145,49	5.888,19
30.03.89	165	195,77	146,71	5.741,48
01.04.89	COR	1,735120	4.220,67	9.962,15
30.04.89	IRP	1,000000		
30.04.89	166	195,77	112,76	9.849,40
30.05.89	167	195,77	113,70	9.735,70
30.06.89	IRP	1,201646		
30.06.89	168	235,25	154,12	9.581,58

VCTO	NO	PRESTAÇÃO	AMORTIZAÇÕES	SALDO DEVEDOR
01.07.89	COR	1,522841	5.009,64	14.591,22
30.07.89	IRP	1,829915		
30.07.89	169	430,49	308,90	14.282,32
30.08.89	IRP	3,168970		
30.08.89	170	1.364,21	1.245,19	13.037,13
30.09.89	171	1.364,21	1.255,57	11.781,56
01.10.89	COR	2,263168	14.882,09	26.663,65
30.10.89	IRP	2,263168		
30.10.89	172	3.087,43	2.865,24	23.798,42
30.11.89	173	3.087,43	2.889,12	20.909,30
30.12.89	174	3.087,43	2.913,19	17.996,11
01.01.90	COR	2,988468	35.784,68	53.780,79
30.01.90	IRP	2,988468		
30.01.90	175	9.226,70	8.778,54	45.002,26
28.02.90	176	9.226,70	8.851,69	36.150,57
30.03.90	177	9.226,70	8.925,45	27.225,12
01.04.90	COR	4,971646	108.128,55	135.353,67
30.04.90	IRP	4,971646		
30.04.90	178	45.871,93	44.743,99	90.609,69
30.05.90	179	45.871,93	45.116,85	45.492,84
30.06.90	180	45.871,93	45.492,83	0,01

--- CONTRATO DESATIVADO POR DECURSO DE PRAZO

4.4.2 - Desenvolvimento de um Contrato regido pelo Plano de Equivalência Salarial (PES); com as Alterações no Reajustamento Determinadas pela Legislação e Outras Feitas por Opção do Mutuário dentro de Benefícios que lhe foram Oferecidos pela União.

a) Características

Neste plano não existe equilíbrio como no PCM, já que há um descasamento tanto na periodicidade dos reajustamentos do saldo devedor (trimestral) e da prestação (anual), como nos indexadores. O saldo devedor é atualizado pela UPC e a prestação pelo salário mínimo habitacional.

b) Dados Utilizados no Desenvolvimento

- Data assinatura contrato : 30.06.75
- Valor do Financiamento : Cr\$ 392.875,00 (3.500
UPC's)
- Prazo : 180 meses
- Taxa de Juros Nominal : 10% a.a.
- Sistema de Amortização : TP (Tabela Price)
- Reajustamento saldo devedor
 - . época : 1º dia de cada trim.
civil
 - . Forma : Variação trimestral
da UPC

- Reajustamento prestação

- . época : 60 dias após aumento
do salário mínimo
- . Forma : Salário mínimo habi-
tacional

c) Abreviaturas Utilizadas

- UPC = Unidade Padrão de Capital
- PES/TP = Plano de Equivalência Salarial/Tabela Price
- FIF = Ficha de Informação de Financiamento (se-
guradora)
- 60/U = Reajuste da Prestação 60 dias após divul-
gação do Salário Mínimo
- TR/U = Reajuste da Prestação Trimestral pela UPC
- A07S = Reajustamento da Prestação Anual (Julho)
pelo Salário Mínimo
- CES = Coeficiente de Equiparação Salarial
- P0 = Valor da Prestação Inicial
- R0 = Valor da Razão de Decréscimo Inicial
- SEG.MIP = Seguro de Morte/Invalidez Permanente
- SEG.CI = Seguro de Crédito
- SEG.DF = Seguro de Danos Físicos do Imóvel
- ANT = Saldo Anterior

- COR = índice e Valor da Correção do Saldo Devedor
- IRP = índice de Reajustamento da Prestação
- No./Pzo = Número da Prestação/Prazo Contratual
- P/R Mês = Correção monetária integral (2 meses abril/maio)
- P/R Dia = Correção monetária pro-rata dia (29 dias junho)

d) Alterações Ocorridas

RESOLUÇÃO CONSELHO nº 01/77, de 24.07.77 e RESOLUÇÃO DIRETORIA nº 10/77, de 24.06.77 do BNH

Determina que os reajustamentos das prestações ocorridas a partir de 30.04.78 teriam como base a variação anual da UPC em substituição ao Salário Mínimo Habitacional, permanecendo entretanto a diferenciação na periodicidade em relação ao saldo devedor.

DECRETO LEI 2.065, DE 26.10.83

Permitiu a substituição da variação da UPC (130,42%) pela variação integral do salário mínimo vigente no País (109,39%), para o reajustamento ocorrido em 07/83, enquanto o saldo devedor continuou sendo corrigido trimestralmente pela variação da UPC.

RESOLUÇÃO DO CONSELHO nº 04/84, de 21.03.84 do BNH

Permitiu a substituição da variação da UPC (191,05%) ou a variação integral do salário mínimo (179,43%), por 80% da variação do salário mínimo (143,54%) para o reajustamento ocorrido em 07/84, mantendo os critérios originais de atualização do saldo devedor.

RESOLUÇÃO DA DIRETORIA nº 47/85, de 01.07.85 do BNH

Permitiu a substituição da variação da UPC (246,30%) ou a variação integral do salário mínimo (242,80%), pelo índice determinado arbitrariamente pelo Governo (112%) para o reajustamento da prestação em 07/85, com a obrigatoriedade do mutuário optar pela equivalência salarial por Categoria Profissional, que implica nos futuros reajustamentos das prestações serem efetuadas pelos mesmos índices de aumento salarial da categoria de cada mutuário.

PLANO CRUZADO

Conversão das prestações pela média de até 12 meses, seguida do congelamento para os 12 meses seguintes.

PLANO BRESSER/PLANO VERÃO

Determinou o congelamento das prestações pelo período de 6 meses e retardou a aplicação de percentuais de reajustamento das prestações, enquanto o saldo devedor continuou sendo corrigido regularmente pela variação trimestral da UPC.

PLANO BRASIL NOVO

IPC de março (84,32%) aplicado nos saldos devedores, enquanto as prestações foram reajustadas pela variação do BTN (41,28%) somente por ocasião da data base de cada mutuário, podendo ocorrer, como no caso simulado, que o prazo termine antes da data de reajustamento da prestação (janeiro/91), não sendo possível efetuar nem o repasse dos 41,28%.

e) EVOLUÇÃO REAL (Saldo Devedor do Mutuário) EVOLUÇÃO FCVS (Saldo de Responsabilidade do FCVS)

O Exemplo 2 demonstra a evolução do saldo devedor do mutuário apurado de acordo com o contrato e do saldo de responsabilidade do FCVS apurado de acordo com o Decreto nº 97.222/88, cabendo esclarecer:

(A) - Evolução Real

Evolução do saldo devedor do mutuário

(B) - Evolução do FCVS

Evolução do saldo de responsabilidade do FCVS

(C) - índice

Nesta coluna estão os índices de atualização do saldo devedor, os índices de correção da prestação do mutuário e os índices de atualização do saldo de responsabilidade do FCVS.

NOTA : Nos locais aonde estiver o sinal *, a planilha estará indicando apenas o índice aplicável ao saldo de responsabilidade do FCVS, sem prejuízo da correção da prestação e/ou saldo devedor do mutuário pelo índice contratado.

(D) - Prestação

Nesta coluna estão os valores das prestações (amortização + juros), apurados de acordo com o contrato do mutuário.

(E) - Amortização

Nesta coluna estão os valores das cotas de amortização apuradas de acordo com o contrato e que efetivamente abateram o saldo devedor do mutuário.

(F) - Saldo Devedor

Esta coluna demonstra a evolução do saldo devedor de acordo com o contrato do mutuário.

(G) - Prestação

Nesta coluna estão os valores das prestações (amortização + juros) apurados de acordo com o Decreto 97.222/88. (idêntico ao item D).

(H) - Amortização

Nesta coluna estão os valores das cotas de amortização apuradas de acordo com o Decreto 97.222/88.

(I) - Saldo Devedor

Esta coluna demonstra a evolução do saldo de responsabilidade do FCVS apurado de acordo com o Decreto 97.222/88

Até 13.12.88, todo o saldo residual, isto é, aquele apurado de acordo com as cláusulas contratuais (saldo contábil), era de responsabilidade do FCVS, sendo que após a edição do Decreto 97.222/88 a forma de atualização monetária (na entrada e na saída) foram alteradas conforme demonstrado a seguir.

- Na ENTRADA (1ª atualização monetária do saldo devedor)

Tomando como base o caso simulado no Exemplo 2 temos:

EVOLUÇÃO REAL (SALDO DEVEDOR DO MUTUÁRIO)

1- Saldo devedor em 30.06.75:	392.874,97
2- Valor da atualização monetária integral do saldo devedor em 01.07.75 (6,2538%)	24.569,99
3- Saldo com atualização monetária em 01.07.75 (1+2)	417.444,96
4- Amortização na 1ª Prestação em 30.07.75 Prestação (4.724,26) (-) Juros (3.478,71)	1.245,55
5- Saldo Devedor em 30.07.75 após atualização monetária e amortização 1ª prestação (3-4)	416.199,41

EVOLUÇÃO FCVS (SALDO RESPONSABILIDADE DO FCVS)

1- Saldo devedor em 30.06.75	392.874,97
2- Valor da atualização monetária pro-rata do saldo devedor em 01.07.75 (0,0666% - 1 dia)	261,98
3- Saldo com atualização monetária em 01.07.75 (1+2)	393.136,95
4- Amortização da 1ª parcela em 30.07.75 pres- tação (4.724,26) (-) juros (3.276,14)	1.448,12
5- Saldo de responsabilidade do FCVS em 30.07.75 após atualização monetária e amortização da 1ª parcela (3-4)	391.688,83

- Na SAÍDA (encerramento do prazo contratual)

EVOLUÇÃO REAL (SALDO DEVEDOR DO MUTUÁRIO)

O saldo é atualizado até o 1º dia do trimestre civil do encerramento do contrato, mas continuando a ser amortizado até o vencimento da última prestação (30/06).

1- Saldo devedor em 30.03.90	459.088,99
2- Valor da atualização monetária integral do Saldo Devedor em 01.04.90 (trimestre do encerramento do contrato - 397,1646%	1.823.339,25
3- Saldo com atualização monetária em 01.04.90 (1+2)	2.282.428,24
4- Amortização das 3 últimas prestações (Abril / Maio / Junho) prestação (11.183,13) (-) juros (57.460,57)	(46.277,44)
5- Saldo Devedor Final em 30.06.90 (data encerramento contrato (3-4)	2.328.705,68

EVOLUÇÃO FCVS (SALDO RESPONSABILIDADE DO FCVS)

1- Saldo devedor em 30.06.90 (data do encerramento do contrato)	1.797.844,49
2- Valor atualização, sendo integral para os meses abril e maio - 5,3799% e pro-rata para os 29 dias de junho 9,2752%	272.450,14
3- Saldo de responsabilidade do FCVS em 30.06.90	2.070.294,63

Considerando a situação antes e após a edição do Decreto, temos a seguinte posição:

ITENS	SALDO	RESPONSABILI-	RESPONSABILI-
-----	CONTÁBIL	DADE_E.C.V.S.	DADE__AGENCIE__
Antes Dec 97.222	2.328.705,68	2.328.705,68	- o -
Após Dec 97.222	2.328.705,68	2.070.294,63	258.411,05

DEMONSTRAÇÃO DO EFEITO DO DECRETO 97.222

Saldo Contábil Atualizado até 01.04.90 = 2.328.705,68

Saldo Contábil Atualizado (SAF) até 30.06.90 = 2.681.599,99

Saldo de Responsabilidade do FCVS = 2.070.294,63

Efeito do Decreto nº 97.222

Saldo Contábil Atualizado (SAF) - Saldo FCVS = 611.305,36

Relação % = 611.305,36 : 2.681.599,99 = 0,228%

O efeito do Decreto 97.222 implicou, na prática, em redução do saldo atualizado em 22,8%. Na média das carteiras dos Agentes Financeiros, este número atinge 20%.

f) Conclusão

As alterações acima mencionadas provenientes de opções e planos econômicos, geraram expressivos saldos residuais nos contratos regidos pelo PES, agravando a responsabilidade do FCVS.

9) EXEMPLO_2

PLANILHA DE EVOLUÇÃO DE SALDO REAL E DE RESPONSABILIDADE DO FCVS

Contrato: 00000.021.024.1-4 CPF: 999999999.99 Data: 30/06/75 Valor: 392.875,00 PO: 4.724,26
 Nome : JOÃO DA SILVA Plano: PES/TP Juros: 10,0000% RD: 0,00
 Agência : 0098.1 Conj: 0999.7 FIF: 000000000 Reaj.: 60/U Prazo: 180 CES: 1,119 FCVS: 0,00
 Endereço: Rua A 1 CENTRO 01.000 SÃO PAULO -SP

Data	No./Pzo	Índice (C)	(A) -----Evolução Real-----			(B) -----Evolução FCVS-----		
			Prestação (D)	Amortização (E)	Saldo Devedor (F)	Prestação (G)	Amortização (H)	Saldo Devedor (I)
30/06/75					392.874,97			392.874,97
01/07/75		1,000666*			417.444,96			393.134,95
30/07/75	001/180		4.724,26	1.245,55	416.199,41	4.724,26	1.448,12	391.688,83
30/08/75	002/180		4.724,26	1.255,93	414.943,48	4.724,26	1.460,26	390.228,44
30/09/75	003/180		4.724,26	1.266,40	413.677,08	4.724,26	1.472,35	388.756,29
01/10/75		1,053911			435.978,95			409.714,64
30/10/75	004/180		4.724,26	1.091,11	434.887,84	4.724,26	1.309,97	408.404,67
30/11/75	005/180		4.724,26	1.100,19	433.787,65	4.724,26	1.320,89	407.083,78
30/12/75	006/180		4.724,26	1.109,36	432.678,29	4.724,26	1.331,90	405.751,88
01/01/76		1,060779			458.976,31			430.413,33
30/01/76	007/180		4.724,26	899,45	458.076,86	4.724,26	1.137,48	429.275,85
29/02/76	008/180		4.724,26	906,96	457.169,90	4.724,26	1.146,96	428.128,89
30/03/76	009/180		4.724,26	914,51	456.255,39	4.724,26	1.156,52	426.972,37
01/04/76		1,066746			486.708,92			455.471,35
30/04/76	010/180		4.724,26	668,36	486.040,56	4.724,26	928,67	454.542,68
30/05/76	011/180		4.724,26	673,92	485.366,64	4.724,26	936,40	453.606,28
01/07/76	012/180		4.724,26	679,54	484.687,10	4.724,26	949,21	452.662,07
01/07/76		1,086895			526.804,17			491.994,31
30/07/76	013/180	1,267172	5.986,45	1.596,41	525.207,76	5.986,45	1.886,48	490.109,83
30/08/76	014/180		5.986,45	1.609,72	523.598,04	5.986,45	1.902,20	488.207,63

Data	No./Pzo	Índice (C)	(A) Evolução Real			(B) Evolução FCVS		
			Prestação (D)	Amortização (E)	Saldo Devedor (F)	Prestação (G)	Amortização (H)	Saldo Devedor (I)
30/09/76	015/180		5.986,45	1.623,13	521.974,91	5.986,45	1.918,45	486.289,58
01/10/76		1,088809			568.331,41			529.476,87
30/10/76	016/180		5.986,45	1.205,36	567.081,05	5.986,45	1.574,14	527.902,73
30/11/76	017/180		5.986,45	1.260,77	565.880,20	5.986,45	1.587,26	526.315,47
30/12/76	018/180		5.986,45	1.271,28	564.549,00	5.986,45	1.600,49	524.714,98
01/01/77		1,091011			615.929,56			572.470,18
30/01/77	019/180		5.986,45	853,90	615.075,86	5.986,45	1.215,87	571.254,31
28/02/77	020/180		5.986,45	860,02	614.215,04	5.986,45	1.226,00	570.028,31
30/03/77	021/180		5.986,45	867,99	613.347,05	5.986,45	1.236,21	568.792,10
01/04/77		1,060876			650.685,57			603.418,27
30/04/77	022/180		5.986,45	564,07	650.121,45	5.986,45	957,97	602.460,30
30/05/77	023/180		5.986,45	568,77	649.552,73	5.986,45	965,95	601.494,35
30/06/77	024/180		5.986,45	573,51	648.979,22	5.986,45	974,00	600.520,35
01/07/77		1,097366			712.168,33			658.991,18
30/07/77	025/180	1,369728	8.199,80	2.265,07	709.903,26	8.199,80	2.708,22	656.282,96
30/08/77	026/180		8.199,80	2.283,95	707.619,31	8.199,80	2.730,78	653.552,18
30/09/77	027/180		8.199,80	2.302,98	705.316,33	8.199,80	2.753,54	650.798,64
01/10/77		1,062441			749.357,36			691.435,50
30/10/77	028/180		8.199,80	1.955,16	747.402,20	8.199,80	2.437,85	688.997,65
30/11/77	029/180		8.199,80	1.971,46	745.430,74	8.199,80	2.458,16	686.539,49
30/12/77	030/180		8.199,80	1.987,89	743.442,85	8.199,80	2.478,65	684.060,84
01/01/78		1,049174			780.001,32			717.699,23
30/01/78	031/180		8.199,80	1.699,80	778.301,52	8.199,80	2.218,98	715.480,25
28/02/78	032/180		8.199,80	1.713,96	776.587,56	8.199,80	2.237,48	713.242,77
30/03/78	033/180		8.199,80	1.728,25	774.859,31	8.199,80	2.256,12	710.986,65

Data	No./Pzo	Índice (C)	(A) Evolução Real			(B) Evolução FCVS		
			Prestação (D)	Amortização (E)	Saldo Devedor (F)	Prestação (G)	Amortização (H)	Saldo Devedor (I)
01/04/78		1,071710			830.424,71			761.971,72
30/04/78	034/180		8.199,80	1.279,60	829.145,11	8.199,80	1.850,04	760.121,68
30/05/78	035/180		8.199,80	1.290,27	827.854,84	8.199,80	1.865,46	758.256,22
30/06/78	036/180		8.199,80	1.301,02	826.553,82	8.199,80	1.881,01	756.375,21
01/07/78		1,092517			903.024,86			826.353,46
30/07/78	037/180	1,305145	10.701,94	3.176,74	899.848,12	10.701,94	3.815,66	822.537,80
30/08/78	038/180		10.701,94	3.203,20	896.644,92	10.701,94	3.847,46	818.690,34
30/09/78	039/180		10.701,94	3.229,90	893.415,02	10.701,94	3.879,52	814.810,02
01/10/78		1,086905			971.057,34			885.622,04
30/10/78	040/180		10.701,94	2.609,79	968.447,55	10.701,94	3.321,76	882.300,28
30/11/78	041/180		10.701,94	2.631,55	965.816,00	10.701,94	3.349,44	878.950,84
30/12/78	042/180		10.701,94	2.653,47	963.162,53	10.701,94	3.377,35	875.573,49
01/01/79		1,077582			1.037.887,10			943.502,68
30/01/79	043/180		10.701,94	2.052,89	1.035.834,21	10.701,94	2.839,41	940.663,27
28/02/79	044/180		10.701,94	2.069,98	1.033.764,23	10.701,94	2.863,09	937.800,18
30/03/79	045/180		10.701,94	2.087,24	1.031.676,99	10.701,94	2.886,93	934.913,25
01/04/79		1,072486			1.106.459,52			1.002.681,78
30/04/79	046/180		10.701,94	1.481,44	1.104.978,88	10.701,94	2.346,26	1.000.335,47
30/05/79	047/180		10.701,94	1.493,79	1.103.484,29	10.701,94	2.365,82	997.969,65
30/06/79	048/180		10.701,94	1.506,24	1.101.978,05	10.701,94	2.385,52	995.584,13
01/07/79		1,112949			1.226.446,14			1.108.035,06
30/07/79	049/180	1,398007	14.961,38	4.741,00	1.221.705,14	14.961,38	5.727,77	1.102.307,29
30/08/79	050/180		14.961,38	4.780,51	1.216.924,63	14.961,38	5.775,49	1.096.531,80
30/09/79	051/180		14.961,38	4.820,35	1.212.104,28	14.961,38	5.823,62	1.090.708,18
01/10/79		1,099205			1.332.351,48			1.198.912,24

Data	No./Pzo	Índice (C)	(A) Evolução Real			(B) Evolução FCVS		
			Prestação (D)	Amortização (E)	Saldo Devedor (F)	Prestação (G)	Amortização (H)	Saldo Devedor (I)
30/10/79	052/180		14.961,38	3.858,46	1.328.493,42	14.961,38	4.970,45	1.193.941,79
30/11/79	053/180		14.961,38	3.890,61	1.324.602,41	14.961,38	5.011,87	1.188.929,92
30/12/79	054/180		14.961,38	3.923,03	1.320.679,38	14.961,38	5.053,64	1.183.876,28
01/01/80		1,137663			1.502.458,39			1.346.852,53
30/01/80	055/180		14.961,38	2.440,65	1.500.017,74	14.961,38	3.737,62	1.343.114,91
29/02/80	056/180		14.961,38	2.460,99	1.497.586,75	14.961,38	3.768,76	1.339.346,15
30/06/75					392.874,97			392.874,97
01/04/80		1,120554			1.675.346,60			1.496.551,78
30/04/80	058/180		14.961,38	1.000,17	1.674.346,43	14.961,38	2.490,13	1.494.061,65
30/05/80	059/180		14.961,38	1.008,50	1.673.337,93	14.961,38	2.510,87	1.491.550,78
30/06/80	060/180		14.961,38	1.016,90	1.672.321,03	14.961,38	2.531,80	1.489.018,98
01/07/80		1,106560			1.850.523,68			1.647.688,96
30/07/80	061/180	1,550602	23.199,15	7.778,12	1.842.745,56	23.199,15	9.468,42	1.638.220,54
30/08/80	062/180		23.199,15	7.842,95	1.834.902,61	23.199,15	9.547,32	1.628.673,22
30/09/80	063/180		23.199,15	7.908,30	1.826.994,31	23.199,15	9.626,88	1.619.046,34
01/10/80		1,096992			2.004.199,68			1.776.082,24
30/10/80	064/180		23.199,15	6.197,50	1.997.702,18	23.199,15	8.398,47	1.767.688,77
30/11/80	065/180		23.199,15	6.551,64	1.991.150,54	23.199,15	8.468,46	1.759.215,31
30/12/80	066/180		23.199,15	6.606,23	1.984.544,31	23.199,15	8.539,03	1.750.676,28
01/01/81		1,112936			2.208.671,36			1.948.391,15
30/01/81	067/180		23.199,15	4.793,56	2.208.877,80	23.199,15	6.962,57	1.941.428,58
28/02/81	068/180		23.199,15	4.833,51	2.199.044,29	23.199,15	7.020,58	1.934.408,00
30/03/81	069/180		23.199,15	4.873,79	2.194.190,50	23.199,15	7.079,10	1.927.328,90
01/04/81		1,188706			2.608.225,48			2.291.029,05
30/04/81	070/180		23.199,15	1.463,95	2.606.761,53	23.199,15	4.107,25	2.286.921,80

Data	No./Pzo	Índice (C)	(A) -----Evolução Real-----			(B) -----Evolução FCVS-----		
			Prestação (D)	Amortização (E)	Saldo Devedor (F)	Prestação (G)	Amortização (H)	Saldo Devedor (I)
30/05/81	071/180		23.199,15	1.476,14	2.603.285,39	23.199,15	4.141,48	2.282.780,32
30/06/81	072/180		23.199,15	1.488,45	2.603.796,94	23.199,15	4.175,99	2.278.604,33
01/07/81		1,191009			3.101.148,08			2.713.840,44
30/07/81	073/180	1,728479	40.099,25	14.256,36	3.086.891,72	40.099,25	17.483,92	2.696.356,52
30/08/81	074/180		40.099,25	14.375,16	3.072.516,56	40.099,25	17.629,62	2.678.726,90
30/09/81	075/180		40.099,25	14.494,95	3.058.021,61	40.099,25	17.776,53	2.660.950,37
01/10/81		1,185406			3.624.998,95			3.154.308,09
30/10/81	076/180		40.099,25	9.890,93	3.615.108,02	40.099,25	13.813,36	3.140.494,73
30/11/81	077/180		40.099,25	9.973,36	3.605.134,66	40.099,25	13.928,47	3.126.566,26
30/12/81	078/180		40.099,25	10.056,47	3.595.078,19	40.099,25	14.044,54	3.112.521,72
01/01/82		1,173125			4.217.477,86			3.651.378,56
30/01/82	079/180		40.099,25	4.953,61	4.212.524,25	40.099,25	9.671,10	3.641.707,46
28/02/82	080/180		40.099,25	4.994,89	4.207.529,36	40.099,25	9.751,70	3.631.955,76
30/03/82	081/180		40.099,25	5.036,51	4.202.492,85	40.099,25	9.832,96	3.622.122,80
01/04/82		1,157624			4.864.909,49			4.193.058,80
30/04/82	082/180		40.099,25	441,66-	4.865.351,15	40.099,25	5.157,10	4.187.901,70
30/05/82	083/180		40.099,25	445,33-	5.865.796,48	40.099,25	5.200,08	4.182.701,62
30/06/82	084/180	1,174239	40.099,25	449,05-	4.866.245,53	40.099,25	5.243,41	4.177.458,21
01/07/82		1,890324			5.714.139,24			4.905.337,75
30/07/82	085/180		75.800,59	28.182,76	5.655.956,40	75.800,59	34.922,77	4.870.414,98
30/08/82	086/180		75.800,59	28.417,62	5.657.538,86	75.800,59	35.213,80	4.835.201,18
30/09/82	087/180		75.800,59	28.654,43	5.628.884,43	75.800,59	35.507,25	1.799.693,93
01/10/82		1,213589			6.831.153,83			5.824.857,13
30/10/82	088/180		75.800,59	18.874,31	6.812.279,52	75.800,59	27.260,12	5.797.597,01
30/11/82	089/180		75.800,59	19.031,59	6.793.247,93	75.800,59	27.407,28	5.770.109,73

Data	No./Pzo	Índice (C)	(A) Evolução Real			(B) Evolução FCVS		
			Prestação (D)	Amortização (E)	Saldo Devedor (F)	Prestação (G)	Amortização (H)	Saldo Devedor (I)
30/12/82	090/180		75.800,59	19.190,19	6.774.057,74	75.800,59	27.716,34	5.742.393,39
01/01/83		1,213620			8.221.136,89			6.969.087,65
30/01/83	091/180		75.800,59	7.291,12	8.213.845,77	75.800,59	17.724,86	6.905.362,79
28/02/83	092/180		75.800,59	7.351,87	8.206.493,90	75.800,59	17.872,57	6.933.490,22
30/03/83	093/180		75.800,59	7.413,14	8.199.080,76	75.800,59	18.021,50	6.915.468,72
01/04/83		1,232812			10.107.926,74			8.525.474,16
30/04/83	094/180		75.800,59	8.432,13-	10.116.358,87	75.800,59	4.754,97	8.520.719,19
30/05/83	095/180		75.800,59	8.502,40-	10.124.861,27	75.800,59	4.794,60	8.515.924,59
30/06/83	096/180		75.800,59	8.573,25-	10.133.434,52	75.800,59	4.834,55	8.511.090,04
01/07/83		1,269021			12.859.550,16			10.800.759,50
01/07/83	19-RENEGOCIAÇÃO DL 2065				12.859.550,16			10.800.759,50

Data	No./Pzo	Índice (C)	(A)			(B)		
			-----Evolução Real----- Prestação (D)	Amortização (E)	Saldo Devedor (F)	-----Evolução FCVS----- Prestação (G)	Amortização (H)	Saldo Devedor (I)
30/07/83	097/180	2,093930	158.721,13	51.588,21	12.807.991,95	158.721,13	68.714,80	10.732.044,50
30/08/83	098/180		158.721,13	51.987,87	12.756.004,08	158.721,13	69.287,42	10.662.757,28
30/09/83	099/180		158.721,13	51.421,10	12.703.582,90	158.721,13	69.864,82	10.592.892,46
01/10/83		1,924998			16.451.126,71			13.717.784,68
30/10/83	100/180		158.721,13	21.628,40	16.429.498,31	158.721,13	44.406,25	13.673.378,43
30/11/83	101/180		158.721,13	21.800,65	16.407.689,66	158.721,13	44.776,32	13.628.602,11
30/12/83	102/180		158.721,13	21.990,38	16.385.699,28	158.721,13	45.149,44	13.583.452,67
01/01/84		1,279524			20.965.895,50			17.380.353,70
30/01/84	103/180		158.721,13	15.994,66-	20.981.890,16	158.721,13	13.884,85	17.366.468,85
29/02/84	104/180		158.721,13	16.127,96-	20.998.010,12	158.721,13	14.000,55	17.352.468,30
20/03/84	105/180		158.721,13	16.262,35-	21.014.280,47	158.721,13	14.117,23	17.338.351,07
01/04/84		1,356360			28.502.942,18			23.517.056,35
30/04/84	106/180		158.721,13	78.803,39-	28.581.745,57	158.721,13	37.254,34-	23.554.310,69
30/05/84	107/180		158.721,13	79.460,08-	28.661.205,65	158.721,13	37.564,79-	23.591.075,48
30/06/84	108/180		158.721,13	80.122,25-	28.741.327,90	158.721,13	37.877,83-	23.629.753,31
01/07/84		1,295024			37.220.733,87			30.601.117,76
01/07/84	13-RENEGOCIAÇÃO RC 04,19/84				37.220.733,87			30.601.117,76

Data	No./Pzo	Índice (C)	(A) -----Evolução Real-----			(B) -----Evolução FCVS-----		
			Prestação (D)	Amortização (E)	Saldo Devedor (F)	Prestação (G)	Amortização (H)	Saldo Devedor (I)
30/07/84	109/180	2,435472	386.560,87	76.388,08	37.144.345,79	386.560,87	131.551,56	30.469.566,20
30/08/84	110/180		386.560,87	77.024,66	37.067.321,13	386.560,87	132.647,82	30.336.918,38
30/09/84	111/180		386.560,87	77.666,53	36.989.654,60	386.560,87	133.753,87	30.203.165,17
30/10/84		1,348009			49.862.402,80			40.714.151,11
30/10/84	112/180		386.560,87	28.959,15-	49.891.361,95	386.560,87	47.276,27	40.666.874,84
30/11/84	113/180		386.560,87	29.200,48-	49.920.562,43	386.560,87	47.670,25	40.619.204,59
30/12/84	114/180		386.560,87	29.443,82-	49.950.006,25	386.560,87	48.067,50	40.571.137,09
01/01/85		1,367408			68.302.057,58			55.477.313,21
30/01/85	115/180		386.560,87	182.622,94-	68.484.680,52	386.560,87	75.750,08-	55.553.063,29
28/02/85	116/180		386.560,87	184.144,80-	68.668.825,32	386.560,87	76.381,32-	55.629.444,61
30/03/85	117/180		386.560,87	185.679,34-	68.854.504,66	386.560,87	77.017,84-	55.706.462,45
01/04/85		1,398440			96.288.893,54			77.902.145,37
30/04/85	118/180		386.560,87	415.846,57-	96.704.740,11	386.560,87	262.623,68-	78.164.769,05
30/05/85	119/180		386.560,87	419.311,97-	97.124.052,08	386.560,87	264.812,20-	78.429.581,25
30/06/85	120/180		386.560,87	422.806,23-	97.546.858,31	386.560,87	267.018,98-	78.696.600,23
01/07/85		1,343466			131.050.933,72			105.726.243,98
30/07/85	121/180	2,120006	819.509,04	272.502,07-	131.323.515,79	819.509,04	61.542,99-	105.787.786,97
30/08/85	122/180		819.809,04	274.853,59-	131.598.369,38	819.509,04	62.055,84-	105.849.842,81
30/09/85	123/180		819.809,04	277.144,03-	131.875.513,41	819.509,04	62.572,98-	105.912.415,79
01/10/85		1,270104			167.495.618,53			134.519.784,10
30/10/85	124/180		819.809,04	576.287,78-	168.071.906,31	819.509,04	301.489,16-	134.821.273,26
30/11/85	125/180		819.809,04	581.090,17-	168.652.996,48	819.509,04	304.001,57-	135.125.274,83
30/12/85	126/180		819.809,04	585.932,59-	169.228.929,07	819.509,04	306.534,91-	135.431.009,74
01/01/86		1,373025			232.369.361,57			185.951.325,37
30/01/86	127/180		819.809,04	1.116.902,30-	233.486.263,87	819.509,04	730.085,33-	186.681.410,70

Data	No./Pzo	Índice (C)	(A) -----Evolução Real-----			(B) -----Evolução FCVS-----		
			Prestação (D)	Amortização (E)	Saldo Devedor (F)	Prestação (G)	Amortização (H)	Saldo Devedor (I)
28/02/86	128/180		819.809,04	1.126.209,82-	234.612.473,69	819.509,04	736.169,38-	187.417.580,08
01/03/86		1,000000*			311.818,81			187.417,58
30/03/86	129/180		819,50	1.779,24-	313.628,05	819,50	742,30-	188.159,88
01/04/86		1,327745*			313.688,05			249.828,53
30/04/86	130/180	1,605937	1.316,07	1.297,49-	314.925,54	1.316,07	765,83-	250.594,36
30/05/86	131/180		1.316,07	1.308,31-	316.233,85	1.316,07	772,20-	251.366,56
30/06/86	132/180		1.316,07	1.319,21-	317.553,06	1.316,07	778,65-	252.145,21
01/07/86		1,034887*			317.553,06			260.941,88
30/07/86	133/180		1.316,07	1.330,21-	318.883,27	1.316,07	858,44-	261.800,32
30/08/86	134/180		1.316,07	1.341,29-	320.224,56	1.316,07	865,59-	262.665,91
30/09/86	135/180		1.316,07	1.352,47-	321.577,03	1.316,07	872,80-	263.538,71
01/10/86		1,046597*			321.577,03			275.818,83
30/10/86	136/180		1.316,07	1.363,74-	322.940,77	1.316,07	982,41-	276.801,24
30/11/86	137/180		1.316,07	1.375,10-	324.315,87	1.316,07	990,60-	277.791,84
30/12/86	138/180		1.316,07	1.386,56-	325.702,43	1.316,07	998,85-	278.790,69
01/01/87		1,129043*			325.702,43			314.766,87
30/01/87	139/180		1.316,07	1.390,12-	327.100,55	1.316,07	1.306,98-	316.073,85
28/02/87	140/180		1.316,07	1.409,77-	328.510,32	1.316,07	1.317,86-	317.391,71
30/03/87	141/180	1,258179	1.655,86	1.081,72-	329.592,04	1.655,86	989,07-	318.380,78
01/04/87		1,600124*			644.222,34			509.448,84
30/04/87	142/180		1.655,86	3.712,66-	647.935,00	1.655,86	2.589,54-	512.038,38
30/05/87	143/180	1,200000	1.987,03	3.412,43-	651.347,43	1.987,03	2.279,95-	514.318,33
30/06/87	144/180	1,200000	2.384,44	3.043,46-	654.390,89	2.384,44	1.901,54-	516.219,87
30/07/87	145/180	1,200000	2.861,33	6.748,54-	1.159.932,73	2.861,33	4.719,46-	914.415,19
30/08/87	146/180	1,200000	3.433,59	6.232,51-	1.166.165,24	3.433,59	4.186,53-	918.601,72

Data	No./Pzo	Índice (C)	(A) Evolução Real			(B) Evolução FCVS		
			Prestação (D)	Amortização (E)	Saldo Devedor (F)	Prestação (G)	Amortização (H)	Saldo Devedor (I)
30/09/87	147/180		3.433,59	6.284,46-	1.172.449,70	3.433,59	4.221,41-	922.823,13
01/10/87		1,252257			1.468.209,40			1.155.612,57
30/10/87	148/180		3.433,59	8.801,49-	1.477.010,89	3.433,59	6.196,50-	1.161.809,07
30/11/87	149/180	1,062761	3.649,09	8.659,34-	1.485.670,23	3.640,09	6.032,65-	1.167.841,72
30/12/87	150/180	1,062761	3.878,11	8.502,47-	1.494.172,70	3.878,11	5.853,89-	1.173.695,61
01/01/88		1,406196			2.101.101,00			1.650.447,12
30/01/88	151/180	1,062761	4.121,51	13.387,67-	2.114.488,67	4.121,51	9.632,22-	1.660.079,34
28/02/88	152/180	1,108443	4.568,46	13.052,20-	2.187.540,95	4.568,46	9.265,53-	1.669.344,87
30/03/88	153/180	1,739561	7.947,11	9.782,40-	2.137.323,35	7.947,11	5.964,09-	1.675.308,96
01/04/88		1,594396			3.407.741,77			2.671.107,46
30/04/88/154/180	1,091900		8.677,45	19.720,40-	3.427.462,17	8.677,45	13.581,77-	2.684.689,23
30/05/88	155/180	1,161900	10.082,33	18.479,85-	3.445.942,02	10.082,33	12.290,08-	2.696.979,31
30/06/88	156/180	1,161900	11.714,66	17.001,53-	3.462.943,55	11.714,66	10.760,16-	2.707.739,47
01/07/88		1,679248			5.815.144,32			4.546.968,66
30/07/88	157/180	1,161900	13.611,26	34.848,27-	5.849.992,59	13.611,26	24.280,14-	4.571.248,80
30/08/88	158/180	1,176800	16.017,74	32.732,20-	5.882.724,79	16.017,74	22.075,99-	4.593.324,79
30/09/88	159/180	1,176800	18.849,67	30.173,04-	5.882.724,79	18.849,67	19.428,03-	4.612.752,82
01/10/88		1,856000			10.974.388,74			8.561.308,53
30/10/88	160/180	1,176800	22.182,30	69.270,94-	11.043.659,60	22.182,30	49.161,94-	8.610.470,47
30/11/88	161/180	1,213900	26.927,09	65.103,41-	11.108.763,09	26.927,09	44.826,82-	8.655.297,29
30/12/88	162/180	1,213900	32.686,80	59.886,22-	11.168.649,31	32.686,80	39.440,67-	8.694.737,96
01/01/89		2,080029			23.231.115,15			18.085.307,65
30/01/89	163/180	1,213900	39,67	153,91-	23.385,03	39,67	111,03-	18.196,34
28/02/89	164/180		39,67	155,20-	23.540,23	39,67	111,96-	18.308,30
30/03/89	165/180		39,67	156,50-	23.696,73	39,67	112,89-	18.421,19

4.5 - VALOR COBERTO PELO FCVS NA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA COM DESCONTO

Conforme já apresentamos no Capítulo III, na análise dos normativos, as liquidações com desconto tiveram a seguinte evolução:

a) Resolução CMN nº 1.218 de 24.11.86

O desconto obedece a seguinte fórmula:

$$\text{Valor do Desconto} = \text{SD} (1 - \text{UPC}')_1$$

106,40

UPC' = valor em cruzados, tomando-se como parâmetro o dia e mês da liquidação ou transferência.

SD = saldo devedor contábil atualizado 'pro rata' dia

A cobertura do FCVS abrange da UPC' até a UPC de 93,41.

O Agente Financeiro banca da UPC de 93,41 até 106,40.

b) Resolução CMN nº 1.448 de 05.01.88

Desconto de 25% do saldo devedor atualizado, sendo 12,5% do Agente Financeiro e 12,5% do FCVS.

c) Lei nº 8.004, de 14.03.90

Desconto de 50% do saldo devedor atualizado ou pelo número de prestações vincendas (P×N), dependendo do número e localização dos imóveis financiados pelo mutuário.

c.1 - Liquidação com Desconto de 50% do Saldo Devedor Atualizado

As prestações são as seguintes:

Mutuário = 50%

FCVS = 30%

Agente Financeiro = 20%

c.2 - Liquidação pelo Número de Prestações Vincendas "P×N"

As prestações médias obtidas junto aos Agentes Financeiros para o período set/90 a Mai/91 são as seguintes:

Mutuário = 25%

FCVS = 55%

Agente Financeiro = 20%

Devemos destacar que somente o desconto "PxN" concedido pela Lei nº 8.004, teve efetivamente aceitação por parte dos mutuários. Este fato é explicado pelo aumento paulatino do desconto, que iniciou com 25% e terminou em média, com 75%.

4.6 - PERFIL DOS CONTRATOS DO SEH ASSINADOS AÍá 28.02.86

Conforme trabalho elaborado pela ABECIP em julho/88 temos as seguintes informações, no Quadro 1:

- Inclui 45 Agentes Financeiros, exclusive a CEF;
- Número de contratos em vigor;
- Saldo Devedor em Cr\$ milhões

GRÁFICO 1

TERMINO DOS CONTRATOS DO SFH

(NÚMERO DE CONTRATOS)

ANOS

GRÁFICO 2

TERMINO DOS CONTRATOS DO SFH

(Por saldo devedor em abril 88)

ANOS

ANÁLISE DOS GRÁFICOS 1 E 2

- a) As curvas mantêm, aproximadamente, o mesmo perfil. Todavia o Gráfico 2 é o mais relevante, pois representa os valores a serem ressarcidos pelo FCVS.
- b) Conforme o Gráfico 2 (saldos devedores), o período de maior pressão sobre o FCVS inicia em 1993 e termina em 2003, sendo o ponto máximo em 1997.
- c) Estas curvas podem ter se alterado pelo grande número de liquidações antecipadas, cujos dados ainda não são disponíveis. Todavia, acreditamos que a tendência demonstrada não se altere significativamente.

4.7 - SITUAÇÃO ATUAL DAS EXIGIBILIDADES E RECURSOS DO FCVS

Um dos números mais discutidos e polêmicos deste país é o montante do 'rombo' do SFH.

Dois são os fatores básicos que levam a estas divergências. Em primeiro lugar não há interesse do governo na divulgação frequente deste tipo de informação e, em segundo plano, como as habilitações foram suspensas desde 31.12.88, a

própria CEF não tem informações atualizadas do montante pendente de habilitações.

No noticiário dos jornais obtivemos as seguintes informações:

- Gazeta Mercantil de 08.06.90

Secovi estima o déficit do FCVS entre US\$ 20 e US\$ 30 bilhões.

- Folha de São Paulo de 10.06.90

Abecip estima o rombo em US\$ 22 bilhões pelo câmbio flutuante.

- Gazeta Mercantil de 23.05.91

De Geraldo Gardenalli, ex-secretário da Fazenda no governo Collor, quanto ao eventual superávit de caixa do Tesouro em 1990: há superávit de caixa quando não se contabiliza, por exemplo, Cr\$ 25 bilhões de juros da dívida ou o 'rombo' estimado entre US\$ 25 bilhões e US\$ 30 bilhões do FCVS e até os 10 bilhões da dívida da Siderbrás.

Quanto aos recursos do FCVS, em matéria publicada em O Estado de São Paulo de 16.01.91, assim se manifesta o economista Sérgio Cunha, da Coordenadoria Monetária e Fiscal do Ministério da Economia: "O saldo atual do FCVS supera os Cr\$ 200 bilhões. Em 1991, podem ser repassados perto de Cr\$ 7 bilhões aos agentes, à medida que forem se encerrando os contratos de financiamentos. Os 250 mil contratos já encerrados vão ser pagos posteriormente, de forma gradual. Os documentos desses contratos precisam ser analisados, para se calcular qual a dívida do Fundo em relação a cada um. A questão é operacionalizar o sistema e este processo deve demorar bastante. Por isto, a intenção é tornar prioridade os pagamentos dos contratos que vencem durante este ano, cujo processo de cálculo é mais simples".

Cunha acredita que o saldo do FCVS é suficiente para cobrir as dívidas até 1993. Os contratos dos agentes financeiros que vencem até 1994 ou 1995 também não deverão ter problemas para a cobertura do saldo devedor. A questão mais séria, que deve ser discutida durante este ano pelo Conselho Curador do FCVS, é a partir de 1996. Naquele ano, uma grande massa de contratos deve vencer. Não há projeções seguras, mas o déficit do SFH pode chegar a US\$ 25 bilhões (aproximadamente Cr\$ 4,7 ^{XR} bilhões, pelo câmbio comercial) a partir de 1996.

NOSSO COMENIÁRIO

Traduzindo as informações, podemos inferir que:

a) Bombo do FCVS

Aproximadamente US\$ 25 bilhões ou Cr\$ 4,7 trilhões.

b) Recursos do FCVS

Aproximadamente Cr\$ 200 bilhões ou US\$ 1,063 bilhões.

c) Recursos Disponíveis para 1991

Aproximadamente Cr\$ 7 bilhões ou US\$ 37 milhões.

Obs: conversão pelo câmbio comercial de 16.01.91.

Pelos números acima verificamos que os recursos atuais correspondem a 4% do total das exigibilidades do FCVS, além do fato de estarem aplicados a longo prazo, a ponto das disponibilidades para o ano de 1991 atingirem a pequena cifra de Cr\$ 7 bilhões. Na mesma reportagem de O Estado de São Paulo o Bradesco declara que tem cerca de Cr\$ 49 bilhões a receber do FCVS, de contratos já vencidos e não cobertos.

Por outro lado as projeções de Cunha, provavelmente não levaram em consideração o "boom" de liquidações antecipadas ("PxN") que ocorreram de set/90 a abr/91, atingindo em

alguns agentes até 40% do total dos contratos com direito a desconto, assinados até 28.02.86. Se considerarmos estas liquidações, temos uma antecipação de 1993 para 1992 destas exigibilidades, aumentando assim a pressão sobre o FCVS.

Relativamente aos compromissos do FCVS, a posição da ABECIP de Julho/90 indica:

	NÚMERO	V.R.F. --MIL--	COMPOS. % Qtde - ao - N°
Contratos Habilitados			
(sem ressarcimento)	102.299	71.482	54%
Contratos já Vencidos			
(ainda não habilitados)	77.093	44.610	41%
Contratos em Ressarcimento	--8.224	----	--5%
TOTAL	188.186	116.092	100%

CONCLUSÃO:

No total dos compromissos, apenas, 5% dos contratos estão em retorno. O montante pendente de pagamento, 116.092 VRF em moeda de Julho/91 monta em Cr\$ 292 bilhões.

C_A_P_Í_T_U_L_O_-----V

S_I_I_U_A_C_Ç_Õ_-----A_T_U_A_L_-----D_O_-----A_J_U_S_T_I_E

C_O_N_T_Á_B_I_L_-----D_O_-----S_E_H_-----A_T_R_A_V_É_S_-----D_A

R_E_C_E_I_I_A_-----D_E_-----C_O_R_R_E_C_Ç_Õ_-----M_O_N_E_I_Á_R_I_A

SITUAÇÃO ATUAL DO AJUSTE CONTÁBIL DO SFH ATRAVÉS DA RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA

5.1 - RETROSPECÇÃO DOS CRITÉRIOS DE APROPRIAÇÃO DA RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA DOS FINANCIAMENTOS TRIMESTRAIS

No Capítulo III, ao descrevermos a evolução do SFH através dos atos normativos, enfocamos as principais normas que tratam do reconhecimento da receita de correção monetária dos financiamentos habitacionais. Num breve resumo temos a seguinte evolução:

a) De 1.966 a 1.972

Normativo

. Lei nº 4.380, de 21.08.64

Crítério

. Apropriação da receita de correção monetária no primeiro dia do trimestre civil seguinte, independentemente da data de assinatura do contrato no trimestre corrente.

Análise

- . O BNH desconhecia o princípio da competência.

b) De 1.972 a 1.974

Normativo

- . Circular BNH/SAF nº 29, de 06.12.72.

Critério

- . Faculta a apropriação da receita de correção monetária para o mesmo trimestre civil da assinatura do contrato

Análise

- . O BNH continuou desconhecendo o princípio da competência.

c) De 1.974 a 1.982

Normativo

- . Circular BNH/SAF nº 34, de 20.12.74

Critério

- . Obriga a antecipação da receita de correção monetária para o mesmo trimestre da assinatura do contrato. É o denominado 'Critério BNH'.

Análise

- . O BNH conseguiu a façanha de reconhecer até 90 dias de receita no mesmo dia da assinatura do contrato!

d) De 01/82 a 02/82

Normativo

- . Carta Circular BACEN nº 1.549, de 16.01.87.

Critério

- . Apropriação 'pro rata' dia, com base no vencimento mensal das parcelas.

Análise

- . O mês de assinatura não tinha influência sobre a apropriação da receita.

e) De 07/87 a 12/88

Normativo

- . Circular BACEN nº 1.205, de 09.07.87.

Critério

- . manteve o mesmo critério da Carta Circular BACEN nº 1.549.

Análise

- . Esta circular também não criou as condições para a maioria dos agentes financeiros abandonarem o Critério BNH.

f) A partir de 12/88

Normativo

- . Circular BACEN nº 1.397, de 22.12.88, complementada pela Carta Circular nº 1.952, de 30.06.89.

Critérios

- . Critério 'Pro rata' Dia (item 1.a.V) e Critério Alternativo (item 1.a.VI).

Análise

. Esta Circular além de atender aos princípios contábeis, também criou condições para sua adoção pelos agentes financeiros com os mais diferentes perfis.

5.2 - ANÁLISE DOS PRINCIPAIS CRITÉRIOS

Dos critérios detalhados no item anterior destacamos os três principais:

- Critério BNH
- Critério 'Pro Rata' Dia
- Critério Alternativo (denominado 'colchão')

No QUADRO 2, apresentamos, comparativamente, o reconhecimento da receita de correção monetária de um mesmo contrato pelos três diferentes critérios. A seguir fazemos uma análise detalhada de cada um dos critérios.

QUADRO 2

COMPARAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE APROPRIAÇÃO DE CORREÇÃO MONETÁRIA DOS FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS ASSINADOS ATÉ 28.02.86

DADOS BÁSICOS DA COMPARAÇÃO				BNH		"PRO-RATA"		ALTERNATIVO (I)		ALTERNATIVO (II)	
(1)	(2)	(3 = 2x1)	(4 = 2+3)	RECEITA	RAP	RECEITA	RAP	RECEITA	RAP	RECEITA	RAP
DATA	ATUALIZ.	SO. TEÓRICO	C.M.I.	SO. SAF							
31.12.88	108.00%	1,000	1,080	2,080	1,080	0	1,080	0	1,080	0	1,080
01.01.89		2,080									
31.01.89	22.36%	2,080	465	2,545	465	0	1,258	224	1,321	287	1,258
28.02.89	18.35%	2,080	467	2,547	467	0	1,396	224	1,564	329	1,396
31.03.89	19.81%	2,080	597	2,677	597	0	1,529	287	1,874	464	1,529
1º TR/89	73.50%	2,080	1,529	3,609	1,529	0	1,529	735	1,874	1,080	1,529
01.04.89		3,609									
30.04.89	10.96%	3,609	396	4,005	396	0	1,511	190	2,080	228	1,697
31.05.89	9.94%	3,609	398	4,007	398	0	1,394	192	2,286	229	1,866
30.06.89	24.83%	3,609	1,093	4,702	1,093	0	1,887	525	2,854	630	2,329
2º TR/89	52.28%	3,609	1,887	5,496	1,887	0	1,887	907	2,854	1,087	2,329
01.07.89		5,496									
31.07.89	28.76%	5,496	1,581	7,077	1,581	0	2,919	760	3,675	911	2,999
31.08.89	29.34%	5,496	2,076	7,572	2,076	0	4,362	998	4,753	1,196	3,879
30.09.89	35.95%	5,496	3,291	8,787	3,291	0	6,948	1,582	6,462	1,896	5,274
3º TR/89	126.41%	5,496	6,948	12,444	6,948	0	6,948	3,340	6,462	4,003	5,274
01.10.89		12,444									
31.10.89	37.62%	12,444	4,681	17,125	4,681	0	9,887	2,250	8,893	2,697	7,258
30.11.89	41.42%	12,444	7,093	19,537	7,093	0	14,770	3,410	12,576	4,087	10,264
31.12.89	53.55%	12,444	12,969	25,413	12,969	0	24,743	6,235	19,310	7,473	15,760
4º TR/89	198.84%	12,444	24,743	37,187	24,743	0	24,743	11,895	19,310	14,257	15,760

(I) - iniciando-se no 1º trimestre de 1.989.

(II) - critério "pro-rata" no 1º trimestre de 1.989 e alternativo nos demais.

DETLHAMENTO DO QUADRO 2

- Data de Assinatura

31.12.75

- Prazo Contratual

15 anos

- Saldo Devedor Isótrico

. em 31.12.88 é igual a Cr\$ 1.000

. Considera-se que as prestações foram pagas mesmo que o mutuário ainda não as tenha pago.

- Correção Monetária Integral (C.M.I.)

Trata-se da provisão mensal resultante do produto obtido entre o saldo devedor e a variação percentual da UPC (acompanha o índice de atualização das cadernetas de poupança). A provisão mensal correspondente ao 1º, 2º e 3º meses do trimestre civil fica contabilizada nesta conta até o dia 1º do trimestre civil seguinte quando é incorporada ao saldo devedor do financiamento.

- Receita de Correção Monetária (REC.-C.M.)

Registra a receita efetiva de competência mensal.

- Rendas a Aproporiar

Registra a receita que ainda não foi reconhecida por competir ao(s) trimestre(s) seguinte(s).

5.2.1 - Critério_BNH

Verificamos que apesar do contrato ter sido assinado em 31.12 apropria-se no trimestre out-nov-dez a totalidade da receita de correção monetária, sem levar em consideração a competência dessa receita que é o trimestre jan-fev-mar, ou seja:

Período	Apropriação
De 01.01 a 31.01 :	31/90
De 01.02 a 28.02 :	28/90 e
De 01.03 a 31.03 :	31/90

perfazendo assim, 90/90 avos.

Este critério antecipa a receita, adotando, erroneamente para seu reconhecimento o mesmo critério de indexação do saldo devedor (reajuste a cada virada de trimestre). A consequência é que no trimestre de encerramento do contrato não há receita a ser reconhecida. Este fato ocorre porque a UPC é trimestral e o saldo devedor somente será reajustado após cada virada de trimestre civil, conforme o exemplo a seguir.

Exemplo de reconhecimento da receita no último trimestre do contrato:

Contrato assinado em 31.12.75

Prazo do contrato: 15 anos

Extinção do contrato: 31.12.90

Reconhecimento da receita no 4º trimestre/90, quando extinguiu:

A última virada trimestral do contrato foi em 01.10.90. Como o prazo contratual termina em 31.12.90, nos meses de outubro, novembro e dezembro/90, não temos reconhecimento de receita de correção monetária, pois esta receita já foi reconhecida antecipadamente no resultado do período julho-agosto-setembro/90.

- desta forma, no 4º trimestre/90 foi gerado um descompasso, já que não temos nenhuma receita para confrontar com a despesa de correção monetária referente aos depósitos em caderneta de poupança.

5.2.1.1 - Planilha de Cálculo do Critério BNH

Detalhamento da Planilha de Cálculo, do 1º trimestre/89, no Critério BNH, apresentamos no Quadro 1.

CIRCULAR SAF-34/74 - APROPRIAÇÃO DE CORREÇÃO MONETÁRIA

Legenda:

SDF_n = Saldo Devedor Teórico do Financ. no mês 'n'
 CMInt = C. M. a Incorporar verificada no trimestre 'n'
 RAP_{nt} = Rendas a Apropriar verificada no trimestre 'n'
 CMIn = Correção Monetária Integral do mês 'n'
 RAP_n = Rendas a Apropriar do Mes 'n'
 REC_n = Receita de Atualização Monetária do mês 'n'

- POSIÇÃO EM 31.12.88

FINANCIAMENTOS	=	1000	=	SDF12
CORREÇÃO MONETÁRIA A INCORPORAR	=	1080	=	CHI4t
RENDAS A APROPRIAR	=	0	=	RAP4t

- POSIÇÃO EM 31.01.89

a) cálculo da correção monetária integral

$$CMI1 = SDF1 \times 0,2236 = CMI1 = 2080 \times 0,2236 = 465$$

b) cálculo da receita

$$REC1 = CMI1$$

$$REC1 = 465$$

c) cálculo das rendas a apropriar

$$RAP1 = CMI1 - REC1$$

$$RAP1 = ZERO$$

- POSIÇÃO EM 28.02.89

a) cálculo da correção monetária integral

$$CMI2 = (SDF2 \times [(1,2236 \times 1,1835) - 1]) - CMI1$$

$$CMI2 = (2080 \times 0,4481) - 465$$

$$CMI2 = 932 - 465 \quad CMI2 = 467$$

b) cálculo da receita

$$REC2 = CMI2$$

$$REC2 = 467$$

c) cálculo das rendas a apropriar

$$RAP2 = CMI2 - REC2$$

$$RAP2 = ZERO$$

- POSIÇÃO EM 31.03.89

a) cálculo da correção monetária integral

$$CMI3 = (SDF3 \times [(1,7351) - 1]) - (CMI1 + CMI2)$$

$$CMI3 = (2080 \times 0,7351) - (465 + 467)$$

$$CMI3 = 1529 - 932$$

$$CMI3 = 597$$

b) cálculo da receita

$$REC3 = CMI3$$

$$REC3 = 597$$

c) cálculo das rendas a apropriar

$$RAP3 = CMI3 - REC3$$

$$RAP3 = ZERO$$

5.2.1.2 - Contabilização

- POSIÇÃO EM 31.12.88

FINANCIOS	__C.M.I.__	_RECEITA_	___RAP___
10001	10801	11080	1
1	1	1	1
---- ----	---- ----	---- ----	---- ----
10001	10801	11080	1

- POSIÇÃO EM 31.01.89

FINANCIOS	--C.M.I.--	_RECEITA_	---RAP---
20801	4651	465	
1	1		
---- ----	---- ----	---- ----	---- ----
20801	4651	465	

- POSIÇÃO EM 28.02.89

FINANCIOS	--C.M.I.--	_RECEITA_	---RAP---
20801	4651	465	
1	4671	467	
---- ----	---- ----	---- ----	---- ----
20801	9321	932	

- POSIÇÃO EM 31.03.89

FINANCIOS	--C.M.I.--	_RECEITA_	---RAP---
20801	9321	932	
1	5971	597	
---- ----	---- ----	---- ----	---- ----
20801	15291	1529	

5.2.2 - Critério "Pro-Rata" Dia

A circular BACEN nº 1.397 criou, na verdade, três critérios distintos para os créditos com cláusula de atualização monetária pela UPC, ou seja, assinados até 28.02.86.

a) Critério "Pro-Rata" Dia

Prevalece o princípio da competência no reconhecimento da receita, conforme o item 1.a.V, o fato gerador é a data de assinatura do contrato.

Cumpra ainda observar que conforme o item 1.a.VII, nas operações passivas com cláusula de atualização monetária em UPC, deverão ser observados os mesmos critérios de apuração e contabilização "pro rata" dia adotados para as operações ativas.

b) Procedimento Alternativo

Foi introduzido pelo item 1.a.VI e esclarecido pela Carta Circular BACEN nº 1.952. Será descrito a seguir no item 5.2.3.

c) Procedimento_ECVS

Aos agentes financeiros menos capitalizados que não tivessem condição de adaptar-se prontamente ao critério "pro rata" dia, (o que significa absterem-se de grande parte de sua receita mensal e entrarem na faixa do prejuízo) foi facultado dois níveis de ajustamento:

- a) ajuste da carteira de financiamentos habitacionais ao valor de realização de responsabilidade do FCVS;
- b) o segundo nível aproxima-se muito do Critério BNH, pois permite a antecipação de até 90% do saldo remanescente em Rendas a Apropriar para Receita Efetiva, reduzindo-se esta antecipação em cinco pontos percentuais a cada semestre. Na verdade o Procedimento FCVS foi uma forma inteligente de sensibilizar os agentes financeiros a iniciar o processo de ajustamento. Por esse motivo, em nossas análises a seguir não será detalhado, já que trata-se de uma etapa para atingir o Critério "Pro Rata" Dia.

5.2.2.1 - Planilha de Cálculo do Critério 'Pro Rata' Dia

Detalhamento da Planilha de Cálculo do 1º trimestre/89
no Critério 'Pro Rata', apresentada no Quadro 1.

CIRCULAR Nº 1.397 - 'PRO RATA' DIA

Legenda:

SDFn = Saldo Devedor Teórico do Financ. no mês 'n'

CMInt = C. M. a Incorporar verificada no Trimestre 'n'

RAPnt = Rendas a Apropriar verificada no Trimestre 'n'

CMIn = Correção Monetária Integral do mês 'n'

RAPn = Rendas a Apropriar do mês 'n'

RECnr = Rec.Atualiz. Monet. do mês 'n' (r = resíduo)

RECnc = Rec.Atualiz.Monet.do mês 'n' (c = competência)

- POSIÇÃO EM 31.12.88

FINANCIAMENTOS	=	1000	=	SDF12
CORREÇÃO MONETÁRIA A INCORPORAR	=	1080	=	CM14t
RENDAS A APROPRIAR	=	1080	=	RAP4t

- POSIÇÃO EM 31.01.89

a) cálculo da correção monetária integral

$$CMI1 = SDF1 \times 0,2236 = CMI1 = 2080 \times 0,2236 = 465$$

b) cálculo da receita

31/90

$$REC1r = 1000 \times ((2,08) - 1) = 287$$

$$REC1c = ZERO$$

c) cálculo das rendas a apropriar

$$RAP1 = CMI1 - REC1c = 465 - 0 = 465$$

- POSIÇÃO EM 28.02.89

a) cálculo da correção monetária integral

$$CMI2 = (SDF2 \times [(1,2236 \times 1,1835) - 1]) - CMI1$$

$$CMI2 = (2080 \times 0,4481) - 465 = 932 - 465 = 467$$

b) cálculo da receita

59/90

$$REC2r = (1000 \times [(2,08) - 1]) - REC1r$$

$$REC2r = 625 - 280 = 345$$

$$REC2c = ZERO$$

c) cálculo das rendas a apropriar

$$RAP2 = CMI2 - REC2c = 467 - 0 = RAP2 = 467$$

- POSIÇÃO EM 31.03.89

a) cálculo da correção monetária integral

$$CMI3 = ((SDF3 \times [(1,7351) - 1]) - (CMI1 + CMI2))$$

$$CMI3 = (2080 \times 0,7351) - (932) = 1529 - 932 = 597$$

b) cálculo da receita

90/90

$$REC3r = (1000 \times [(2,08) - 1]) - (REC1r + REC2r)$$

$$REC3r = 1080 - 625 = 464$$

$$REC3c = ZERO$$

c) cálculo das rendas a apropriar

$$RAP3 = CMI3 - REC3c = 597 - 0 = RAP3 = 597$$

5.2.2.2 - Contabilização

- POSIÇÃO EM 31.12.88

FINANÇIOS	---C.M.I.---	---RECEITA---	---RAP---
1000	1080		11080
---- ----	---- ----	---- ----	---- ----
1000	1080		11080

- POSIÇÃO EM 31.01.89

FINANCIOS	C.M.I.	RECEITA	RAP
20801	4651	287	28711080
			465
----	----	----	----
20801	4651	287	11258

- POSIÇÃO EM 28.02.89

FINANCIOS	C.M.I.	RECEITA	RAP
20801	4651	287	32911258
	4671	329	467
----	----	----	----
20801	9321	616	11396

- POSIÇÃO EM 31.03.89

FINANCIOS	C.M.I.	RECEITA	RAP
20801	9321	616	46411396
	5971	464	597
----	----	----	----
20801	15291	11080	11529

5.2.3 - Critério Alternativo__I

Denominamos Critério Alternativo I, quando foi adotado desde a edição da Circular BACEN nº 1.397.

A citada Circular no seu item 1, alínea VI e a Carta-Circular nº 1.952 introduziram um procedimento alternativo para apropriação da receita de correção monetária dos financiamentos trimestrais que se aplica quando a variação da correção monetária do trimestre corrente é substancialmente menor que a do trimestre anterior, fato que vem ocorrendo frequentemente pela alternância dos planos econômicos de ajustamento da economia brasileira.

Nesta situação, o critério alternativo mantém a apropriação da receita de correção monetária em nível compatível com a apropriação das despesas de correção monetária dos depósitos de poupança.

Adotando este critério, a relação entre Rendas a Apropriar (RAP) e o Saldo Devedor Atualizado dos Financiamentos (SAF) mantém-se constante, não permitindo que o saldo de Rendas a Apropriar fique abaixo do nível inicial atingido quando a instituição financeira deixou o Critério BNH.

Com base no Quadro 1, verifiquemos, na prática, se os princípios do método foram atendidos.

a) Quanto ao Saldo de Rendas a Apropriar

A posição final da conta Rendas a Apropriar em 31.12.89 (saldo de 19.310) pode ser demonstrada pela atualização monetária do saldo desta conta a partir de 31.12.88, ou seja:

Saldo de Rendas a Apropriar em 31.12.88	=	1.080
Correção Monetária do Período (1º ao 4º trim/89)	=	1,688X
Saldo de Rendas a Apropriar em 31.12.89		
é igual a	=	$1.080 \times 17,88$
		= 19.310

b) Quanto a relação RAP/SAF

Posição em 31.12.88

RAP = 1.080

SAF = 2.080 RAP/SAF = $1.080/2.080 = 0,5192$

Posição em 31.12.89

RAP = 19.310

SAF = 37.187 RAP/SAF = $19.310/37.187 = 0,5192$

Verifica-se que a relação RAP/SAF manteve-se constante em 52%, como já havíamos afirmado anteriormente.

3.2.3.1 - Planilha de Cálculo do Critério Alternativo I

Detalhamento da Planilha de Cálculo do 1º trimestre/89, no Critério Alternativo I, apresentado no Quadro 1.

Legenda:

SDFn = Saldo Devedor Teórico do Financ. no mês "n"
 CMInt = C. M. a Incorporar verificada no trimestre "n"
 RAPnt = Rendas a Apropriar verificada no trimestre "n"
 CMIn = Correção Monetária Integral do mês "n"
 RAPn = Rendas a Apropriar do mês "n"
 REcn = Receita de Atualização Monetária do mês "n"

- POSIÇÃO EM 31.12.88

FINANCIAMENTOS	=	1000	=	SDF12
CORREÇÃO MONETÁRIA A INCORPORAR	=	1080	=	CM14t
RENDAS A APROPRIAR	=	1080	=	RAP4t

- POSIÇÃO EM 31.01.89

a) cálculo da correção monetária integral

$$CMI1 = SDF1 \times 0,2236 = 2080 \times 0,2236 = 465$$

b) cálculo da receita

$$REC1 = (SDF12 + CMI4t - RAP4t) \times 0,2236$$

$$REC1 = (1000 + 1080 - 1080) \times 0,2236$$

$$REC1 = 1000 \times 0,2236 = 224$$

c) cálculo das rendas a apropriar

$$RAP1 = CMI1 - REC1 = 465 - 224 = 241$$

- POSIÇÃO EM 28.02.89

a) cálculo da correção monetária integral

$$CMI2 = (SDF2 \times [(1,2236 \times 1,1835) - 1]) - CMI1$$

$$CMI2 = (2080 \times 0,4481) - 465 = 932 - 465 = 467$$

b) cálculo da receita

$$REC2 = ((SDF12 + RAP4t) \times [(1,2236 \times 1,1835) - 1]) - REC1$$

$$REC2 = (1000 \times 0,4481) - 224 = 448 - 224 = REC = 224$$

c) cálculo das rendas a apropriar

$$RAP2 = CMI2 - REC2 = 467 - 224 = 243$$

- POSIÇÃO EM 31.03.89

a) cálculo da correção monetária

$$CMI3 = (SDF3 \times [(1,7351) - 1]) - (CMI1 + CMI2)$$

$$CMI3 = (2080 \times 0,7351) - (932) = 1529 - 932 = 597$$

b) cálculo da receita

$$REC3 = ((SDF12 + CMI4t - RAP4t) \times [(1,7351) - 1]) - (REC1 + REC2)$$

$$REC3 = [(1000 + 1080 - 1080) \times 0,7351] - (224 + 224)$$

$$REC3 = (1000 \times 0,7351) - 448 = 735 - 448 = 287$$

c) cálculo das rendas a apropriar

$$RAP3 = CMI3 - REC3 = 597 - 287 = 310$$

5.2.3.2. - Contabilização

- POSIÇÃO EM 31.12.88

FINANCIOS	---C.M.I.---	---RECEITA---	---RAP---
1000	1080		1080
---- ----	---- ----	---- ----	---- ----
1000	1080		1080

- POSIÇÃO EM 31.01.89

FINANCIOS	--C.M.I.--	_RECEITA_	---RAP---
20801	4651	224	1080
			241
---- ----	---- ----	---- ----	---- ----
20801	4651	224	1321

- POSIÇÃO EM 28.02.89

FINANCIOS	--C.M.I.--	_RECEITA_	---RAP---
20801	4651	224	1321
	4671	224	243
---- ----	---- ----	---- ----	---- ----
20801	9321	448	1564

- POSIÇÃO EM 31.03.89

FINANCIOS	--C.M.I.--	_RECEITA_	---RAP---
20801	9321	448	1564
	5971	287	310
---- ----	---- ----	---- ----	---- ----
20801	15291	735	1874

5.2.4 - Critério Alternativo II

Na prática, este é o método aplicado por todos os Agentes Financeiros que conseguiram enquadrar-se ao Critério 'Pro Rata' em dez/88 quando da edição da Circular BACEN nº 1.397.

Denominamos Alternativo II porque é um critério misto entre o 'Pro Rata' e o Alternativo I.

No Quadro 1, o exemplo do Critério Alternativo II obedece o seguinte esquema:

Período	Critério Adotado
1º trim/89	'Pro Rata'
2º trim/89	Alternativo I
3º trim/89	Alternativo I
4º trim/89	Alternativo I

5.2.4.1 - Planilha de Cálculo do Critério Alternativo II

Não é necessário descrevê-lo, pois é igual ao 'Pro Rata' e 'Alternativo I' nos trimestres em que foram adotados.

5.2.4.2 - Contabilização

Cabe a mesma observação do item 5.2.4.1.

5.3 - ANÁLISE COMPARATIVA DOS CRITÉRIOS DE APROPRIAÇÃO DE CORREÇÃO MONETÁRIA DOS FINANCIAMENTOS ASSINADOS ATÉ 29.02.86

No Quadro nº 3 e Gráfico nº 3, a seguir, analisamos o comportamento dos critérios apresentados anteriormente.

SIMBOLOGIA_USADA_NO_QUADRO_3

ATUALIZ	= índice de atualização monetária mensal.
SD TEÓRICO (SDT)	= saldo devedor, considerando-se, por hipótese, que a prestação mensal equivale à parcela de juros.
SDO. SAF	= somatório do saldo teórico mais a correção monetária a incorporar, ou seja, é o saldo devedor atualizado mês a mês.
REC	= receita efetiva.
RAP	= é a conta contábil "Rendas a Appropriar".

QUADRO 3

COMPARAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE APROPRIAÇÃO DE CORREÇÃO MONETÁRIA DOS FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS ASSINADOS ATÉ 28.02.86

DADOS BÁSICOS DA COMPARAÇÃO				BMH		"PRO-RATA"		ALTERNATIVO (I)		ALTERNATIVO (II)	
DATA	ATUALIZ.	SD.TEÓRICO	SDO.SAF	REC/SDT	RAP/SAF	REC/SDT	RAP/SAF	REC/SDT	RAP/SAF	REC/SDT	RAP/SAF
31.12.88	108.00%	1,000	2,080	108.00%	0.00%	0.00%	51.92%	0.00%	51.92%	0.00%	51.92%
01.01.89		2,080									
31.01.89	22.36%	2,080	2,545	22.36%	0.00%	13.80%	49.43%	10.77%	51.91%	13.80%	49.43%
28.02.89	18.35%	2,080	3,012	22.45%	0.00%	15.82%	46.35%	10.77%	51.93%	15.82%	46.35%
31.03.89	19.81%	2,080	3,609	28.70%	0.00%	22.31%	42.37%	13.80%	51.93%	22.31%	42.37%
1º TR/89	73.50%	2,080	3,609	73.51%	0.00%	51.92%	42.37%	35.34%	51.93%	51.92%	42.37%
01.04.89		3,609									
30.04.89	10.96%	3,609	4,005	10.97%	0.00%	11.47%	37.73%	5.25%	51.94%	6.32%	42.37%
31.05.89	9.94%	3,609	4,403	11.03%	0.00%	14.27%	31.65%	5.32%	51.92%	6.35%	42.38%
30.06.89	24.83%	3,609	5,496	30.29%	0.00%	16.63%	34.33%	14.55%	51.93%	17.46%	42.38%
2º TR/89	52.20%	3,609	5,496	52.23%	0.00%	42.37%	34.33%	25.13%	51.93%	30.12%	42.38%
01.07.89		5,496									
31.07.89	28.76%	5,496	7,077	28.77%	0.00%	9.99%	41.25%	13.83%	51.93%	16.58%	42.38%
31.08.89	29.34%	5,496	9,153	37.77%	0.00%	11.52%	47.66%	18.16%	51.93%	21.76%	42.38%
30.09.89	35.95%	5,496	12,444	59.88%	0.00%	12.83%	55.83%	28.78%	51.93%	34.50%	42.38%
3º TR/89	126.41%	5,496	12,444	126.42%	0.00%	34.33%	55.83%	60.77%	51.93%	72.83%	42.38%
01.10.89		12,444									
31.10.89	37.62%	12,444	17,125	37.62%	0.00%	14.00%	57.73%	18.08%	51.93%	21.67%	42.38%
30.11.89	41.42%	12,444	24,218	57.00%	0.00%	17.76%	60.99%	27.40%	51.93%	32.84%	42.38%
31.12.89	53.55%	12,444	37,187	104.22%	0.00%	24.08%	66.54%	50.10%	51.93%	60.05%	42.38%
4º TR/89	198.84%	12,444	37,187	198.83%	0.00%	55.83%	66.54%	95.59%	51.93%	114.57%	42.38%

(I) - iniciando-se desde o 1º trimestre de 1.989.

(II) - Critério "pro rata" no 1º trimestre de 1.989 e alternativo nos demais.

5.3.1 - Análise do Critério_BNH

Acompanha o índice de correção monetária do trimestre corrente. A receita reconhecida é igual a atualização do saldo devedor. Não observa a competência.

5.3.2 - Análise do Critério_'Pro_Rata'_Dia

Acompanha o índice de atualização monetária do trimestre anterior.

Em nosso exemplo, o contrato foi assinado no último dia do trimestre civil. Por esse motivo, a variação monetária do trimestre anterior será apropriada integralmente no trimestre seguinte.

Dados do Contrato

Saldo Teórico 31.12.88	=	1.000
Variação monetária 4º trim/88	=	108%
Dias do 1º trim/89	=	90

EXEMPLO

Cálculo da Receita Efetiva de Jan/89

31/90

$$SD \times [2,08 - 1] = 1000 \times 0,286931 = 287$$

Relação REC/SAE de Jan/89

Receita Jan/89 = 287

$$\text{Saldo SAF de Jan/89} = \text{Saldo Teórico 01.01.89} + \text{CMI Jan/89} = 2080 + 465 = 2545$$

$$\text{Relação RAP/SAF} = 287 : 2545 = 0,1128 \text{ ou } 11,28\%$$

Relação RAP/SAE

Verificamos que esta relação tende a acompanhar o índice de atualização monetária, ou seja, quando cai a atualização monetária, aumenta a apropriação da receita, e consequentemente diminui o saldo de Rendas a Apropriar.

DATA	INDEXADOR	RAP	SAE	RAP/SAE	EVOLUÇÃO
31.12.88	108,00%	1.080	2.080	0,5192	100
31.03.89	73,50%	1.529	3.609	0,4237	82
30.06.89	52,28%	1.887	5.496	0,3433	66
30.09.89	126,41%	6.948	12.444	0,5583	107
31.12.89	198,84%	24.743	37.187	0,6654	128

Observando-se a evolução da relação RAP/SAF no período de dez/88 a dez/89, verificamos:

- a) O Agente Financeiro, enquadrou-se no critério "Pro Rata" em dez/88, o qual consideramos base = 100;
- b) Em 30.06.89, este mesmo Agente Financeiro, já havia perdido 34% do esforço dispendido para enquadramento no critério "Pro Rata";
- c) No trimestre imediatamente posterior (30.09.89), observamos que é exigido um esforço adicional de 62% para este Agente Financeiro novamente enquadrar-se no critério "Pro Rata";
- d) No 4º trimestre/89 verificamos tendência análoga à verificada no 3º trimestre/89.

5.3.3 - Análise do Critério Alternativo I

Difere do critério "pro rata" por que acompanha o índice de atualização monetária do trimestre corrente. Quando a atualização monetária cai, a receita efetiva terá o mesmo comportamento, adequando-se, desta forma, à despesa

de correção monetária dos depósitos em caderneta de poupança que também caiu.

Verifica-se que a relação RAP/SAF é mantida em todo o período ao nível de 52% como já afirmamos anteriormente.

Sua vantagem é que mantém o nível inicial de entrada no critério evitando as oscilações que o Critério 'Pro Rata' causa em virtude dos descompassos na política econômica.

5.3.4 - Análise do Critério Alternativo II

Com a edição da Circular BACEN nº 1.397 em 22.12.88 o critério alternativo não ficou devidamente esclarecido. A Carta Circular nº 1.952, de 30.06.89, teve a finalidade de detalhar a mecânica operacional do critério alternativo.

Com a implantação do Plano Verão em janeiro de 1989, a inflação começou a apresentar tendência declinante. Esta situação levou os Agentes Financeiros que haviam iniciado a reconhecer as receitas de correção monetária pela competência ('pro rata'), a optarem pelo critério alternativo.

No Quadro 3, verificamos que a relação RAP/SAF estabiliza-se ao nível de 42,38% no 2º trim/89, não apresentando as mesmas oscilações no resultado da instituição financeira provocados pelo critério "pro rata" dia.

C_A_P_Í_T_U_L_O_____V_I

C_O_N_T_R_I_B_U_I_C_3_O_____A_O_____A_J_U_S_T_I_E_____O_O_____S_E_H

A_T_R_A_V_É_S_____D_A_____A_P_R_O_P_R_I_A_C_3_O_____D_A_S

R_E_C_E_I_I_A_S_____D_E_____C_O_R_R_E_C_3_O_____M_O_N_E_I_Á_R_I_A

E_____J_U_R_O_S_____D_O_S_____F_I_N_A_N_C_I_A_M_E_N_T_O_S

H_A_B_I_T_A_C_I_3_O_N_A_I_S

CONTRIBUIÇÃO AO AJUSTE DO SFH ATRAVÉS DA APROPRIAÇÃO
DAS RECEITAS DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DOS
----- FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS -----

6.1 - OBJETIVOS

Objetivamos, neste capítulo, propor critérios de apropriação da receita de correção monetária e para a apropriação dos juros dos financiamentos habitacionais, que restabeleçam o equilíbrio patrimonial dos Agentes Financeiros do SFH.

Com a extinção do BNH no final de 1986, um dos maiores benefícios do SFH foi a grande mudança na gestão econômica. Com o apoio do Ministério da Economia e do Banco Central esta gestão voltou-se para o campo gerencial.

Papel importante nesta mudança tem a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário de Poupança - ABECIP e as Associações Regionais, entre as quais destacamos a Associação das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança do Estado de São Paulo - ACRESP. Através de suas comis-

sões regionais e comissões nacionais, com apoio dos funcionários da Superintendência Técnica da própria ABECIP elaboram, incansavelmente, estudos e análises dos problemas do SFH.

Através destes estudos os Agentes Financeiros puderam demonstrar ao Governo Federal a situação alarmante do SFH, face, principalmente, ao elevadíssimo subsídio embutido nas prestações mensais. Após estas análises e debates, Agentes Financeiros e Governo passaram a ter como ^{parâme-}tro o valor de realização dos financiamentos ^{requeridos} trimestrais ^{de}.

A fase de sensibilização dos mutuários, para liquidarem antecipadamente seus saldos devedores, iniciou com desconto médio de 25% sobre o saldo devedor (Resolução CMN nº 1.221, de 24.11.86) e atingiu, quatro anos depois, o nível médio de 75% (Lei nº 8.004, de 14.03.90).

6.2 - VALOR DE REALIZAÇÃO - CONCEITUAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

Antes de tratarmos propriamente da avaliação do ativo, vamos conceituar as características gerais de um ativo.

Para Iudícibus (1), "a característica fundamental é a sua capacidade de prestar serviços futuros à entidade que os têm como propriedade, individual ou conjuntamente com outros ativos e fatores de produção, capazes de se transformar, direta ou indiretamente, em fluxos líquidos de entradas de caixa. Todo ativo representa, mediata ou imediatamente, direta ou indiretamente, uma promessa futura de caixa" (nosso grifo).

Destacamos nesta conceituação a capacidade do ativo em gerar fluxo futuro de caixa, uma vez que estamos tratando neste trabalho de ativos monetários sob a forma de financiamentos habitacionais, cujo retorno é representado pelas prestações mensais pagas pelos mutuários.

Ainda segundo Iudícibus (1), "no que se refere à avaliação, a forma que conceitualmente mais se aproxima da natureza dos ativos seria a sua mensuração a valores atuais de fluxo de caixa. Entretanto, esta metodologia, apesar de seus méritos conceituais e das luzes que insere na questão do ativo, apresenta alguma dificuldade de ordem prática para poder ser geralmente utilizada, na prática, no estágio atual".

(1) IUDÍCIBUS, Sérgio de - "Teoria da Contabilidade", São Paulo Editora Atlas, 1987 - Pág. 117 e 118

"Outros conceitos alternativos, de maior praticabilidade, devem ser utilizados, embora o fluxo descontado possa ser utilizado na prática em itens monetários". (nossos grifos).

Os valores atuais de caixa ou valor presente mais simplesmente, mostra-se portanto, como um critério de avaliação que aproxima-se mais da natureza dos ativos. Tratando-se de itens monetários (financiamentos habitacionais), não temos a restrição da praticabilidade uma vez que a taxa apropriada de desconto é a própria taxa de juros da operação e o fluxo de caixa é representado pela própria prestação mensal paga pelo mutuário.

6.3 - IDENTIFICAÇÃO DO PROBLEMA

No capítulo IV, item 4.4.1, Exemplo 1, desenvolvemos o saldo devedor de um contrato regido pelo PCM (Plano de Correção Monetária). Verificamos que ao final do prazo contratual não há resíduo algum, pois aplica-se o sistema de amortização pela Tabela Price, sem nenhum subsídio nas prestações mensais.

Todavia, o PCM é uma raridade dentro do universo dos contratos assinados até a extinção da UPC que ocorreu em 28.02.86 com o Plano Cruzado. É fácil explicar que a grande maioria dos mutuários preferia optar pelo Plano de Equivalência Salarial (PES), onde o reajuste da prestação não acompanha o reajustamento do saldo devedor, dando-lhes a oportunidade de pedir revisão do reajuste da prestação sempre que resultasse em benefício e não se manifestar quando resultasse em aumento de suas prestações.

O tipo de financiamento mais comum no SFH até 28.02.86, ou seja, aqueles que têm direito a desconto, justamente por embutirem o maior subsídio, são os regidos pelo Plano de Equivalência Salarial (PES), com alterações no Reajustamento das Prestações Determinadas pela Legislação e Outras Feitas por Opção do Mutuário dentro dos Benefícios que lhe foram concedidos pela União.

No Capítulo IV, item 4.4.2, Exemplo 2, simulamos o desenvolvimento de um contrato nestas condições. Verificamos que o financiamento assinado em 30.06.75 no valor de Cr\$ 392.875,00, ao final do prazo contratual (em 30.06.90), apresenta o significativo saldo devedor de Cr\$ 2.328.705,68.

Esta situação que podemos agora quantificar, na sua maior parte foi gerada pela instituição do Plano de Equivalência Salarial (PES), pela Resolução do Conselho de Administração nº 36/69 do Banco Nacional da Habitação, que estabelece:

Item 2.1 - A responsabilidade pelo Saldo Devedor dos financiamentos contratados, nos termos do Decreto-Lei nº 19, de 1966, e tal como definido na Instrução BNH nº 5, de 1966, será assumida em nome dos mutuários, pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais, criado pela Resolução do Conselho do BNH nº 25/67, nas condições desta Resolução.

Verifica-se, assim, que a partir do mencionado diploma regulamentar, os contratos de Financiamentos do Sistema Habitacional passaram a ter uma dupla natureza, transformando-os em verdadeiros atos mistos. De um lado são contratos privados decorrentes da vontade das partes e, de outro, contratos com importante dose de Direito Público, sujeitos à regulamentação governamental, pois a presença no Sistema do FCVS significa a assunção de parte do débito ~~por parte~~ da União .

Alguns normativos que demonstram esta intervenção governamental, foram listados no Capítulo IV, item 4.4.2. Os sub-

sídios governamentais (80% do salário mínimo, 112% do INPC, congelamento do plano cruzado, etc) reduziram de tal forma as prestações dos contratos assinados até 28.02.86, que estas representam, em média apenas 35% da própria parcela de juros mensais (2), gerando continuamente amortizações negativas que vão sendo agregadas ao saldo devedor.

Em face a esta situação, o governo e os Agentes Financeiros concluíram que aguardar passivamente o final do prazo contratual desses financiamentos apenas iria aumentar o déficit do FCVS e diminuir o patrimônio das instituições. Iniciou-se então a fase dos descontos pelo método de tentativa e erro, em intervalos de 25% até atingir os atuais 75%, em média, significando que o mutuário paga em torno de 25% (3) do saldo devedor pela liquidação antecipada no critério "PxN", utilizando-se de cruzados novos, FGTS ou cruzeiros.

Assim, para estes financiamentos altamente subsidiados, passaram a ser concedidos grandes descontos, procurando aproximar-se do seu valor de realização, o que nos leva a

(2) Conforme estudo realizado na Associação das Empresas de Crédito Imobiliário de Poupança do Estado de São Paulo - ACRESP.

(3) Percentual obtido conforme levantamento realizado pela ABECIP.

afirmar que podem e devem ser avaliados por "Valores de Saída" (valores descontados das entradas de caixa futuras). O resultado deste fluxo, descontado pela taxa de juros contratual, indica, que, em média, as prestações futuras dos financiamentos habitacionais assinados até 28.02.86, atinge 15% do saldo devedor atualizado (4), gerando, um saldo residual de 85% em média, maior, portanto, que o resíduo gerado pelo "PxN" (em torno de 75%), com a vantagem de que a entrada de caixa deste é antecipada.

Contudo, levando-se em consideração o enorme saldo residual, a mudança na forma de habilitação ao FCVS e a carência total de recursos (já analisado no item 4.6 do Capítulo IV), no tocante ao reconhecimento das receitas, os financiamentos habitacionais, com cobertura do FCVS, devem receber um tratamento diferenciado, assim como são estes créditos. Não podemos, simplesmente, adotar o critério "pro rata" ou até mesmo o critério "alternativo". É necessário, levar em consideração as condições especiais destes financiamentos quanto ao seu saldo residual. Também devemos considerar o momento em que o FCVS reconhecer que é devedor destes saldos além da necessidade de apropriarmos essa receita à medida em que ocorra esse ressarcimento.

(4) conforme estudos analisados pela ABECIP e ACRESP.

6.4 - VALOR DE REALIZAÇÃO DE UM FINANCIAMENTO HABITACIONAL

No decorrer deste trabalho, temos nos referido aos financiamentos habitacionais até 28.02.86, como sendo os problemáticos. E quanto aos financiamentos após esta data ? Nenhum problema ?

Na verdade, também os financiamentos mais recentes podem ser classificados como problemáticos, mas com uma atenuante: os problemas são menores, mas existem.

Devemos também ressaltar que neste trabalho só tratamos dos financiamentos habitacionais contratados nas condições do SFH (valor máximo de financiamento de 5000 VRF, taxa de juros máxima de 10,5%). Os financiamentos habitacionais para imóveis de alto padrão, fora destas condições, que constituem a chamada Carteira Hipotecária, fogem do nosso objetivo, pois são contratos regidos pelo Plano de Correção Monetária (PCM) que não admite saldo residual.

6.4.1 - Tipos de Financiamentos Habitacionais nas Condições do SEH

Destacamos duas fases:

a) Financiamentos Habitacionais assinados até 28.02.86

Características mais comuns.

Indexador do Saldo Devedor: UPC

Reajuste Saldo Devedor : Trimestralmente

Reajuste da Prestação : Anual, semestral ou mensal pelo PES

Resíduo : Coberto pelo FCVS

CES : Sim

Revisão das Prestações : Sempre, a pedido do mutuário.

Sistema de Amortização : Tabela Price (TP), Sistema de Amortização Constante (SAC) e Sistema Misto de Amortização (SAM) (trata-se de um sistema híbrido derivado do TP e SAC.

b) Financiamentos Habitacionais assinados após 28.02.86

O Plano Cruzado foi implantado em 28.02.86 e com ele, veio a extinção da UPC, sendo vedada a contratação de novos financiamentos com reajuste trimestral do saldo devedor. A partir daí só financiamentos mensais.

Contudo, ainda não estavam resolvidos todos os problemas. O BNH, dentro da imposição do Plano Cruzado emitiu Circular definindo que os financiamentos fossem mensais, mas, o indexador do saldo devedor escolhido foi a Obrigação do Tesouro Nacional (OTN). Conclusão: a UPC tinha validade por três meses e a OTN, mais modesta, só por um mês. Se antes era permitido reconhecer três meses de receita antecipadamente, agora a permissão passou para um mês.

Precisou o Banco Central, em 24.11.86, emitir a Resolução CMN nº 1.221 para que os contratos passassem a ser data_a_data, ou seja, se um contrato é assinado no dia 10 do mês X0, a próxima correção será no mesmo dia 10 do mês X1.

Ainda temos outro fator que merece destaque. Trata-se da cobertura do FCVS que passou a ser reduzida paulatinamente.

A primeira alteração ocorreu em 30.07.87, através da Resolução CVM nº 1.361. A responsabilidade do FCVS que até então se estendia aos contratos de valor financiado até 5.000 VRF's (5), foi reduzida pela metade, ou seja, para 2.500 VRF's.

A segunda alteração, mais drástica, ocorreu em 13.07.89 através da Circular BACEN nº 1.511. Foi uma mudança conceitual, por que não se limitou ao valor do financiamento e sim ao valor do imóvel obtido por financiamento. Para atender somente as camadas sociais mais necessitadas, o FCVS passou a dar cobertura para imóveis de valor de aquisição ou avaliação, o maior destes, até 2.500 VRF's. A finalidade foi evitar que financiamentos de imóveis considerados de "luxo", tenham cobertura do fundo. A preços de hoje, este valor equivale a aproximadamente Cr\$ 6,3 milhões. Em São Paulo, compra-se uma kitchenette por este preço.

Os financiamentos acima dos limites anteriormente detalhados são considerados sem cobertura do FCVS. Se

(5) VRF - Valor de Referência de Financiamentos, moeda para determinação de limites dos financiamentos com reajuste mensal do saldo devedor, com indexação idêntica ao índice de atualização das cadernetas de poupança.

ocorrer saldo residual, é de responsabilidade do próprio mutuário. Permite-se que o prazo do financiamento seja elastecido em até a metade do prazo original, para quitação do eventual resíduo.

Resta, ainda, o aspecto do falso subsídio. Procurando evitar a ocorrência de saldos residuais para os contratos sem cobertura do ECVS, a maioria dos Agentes Financeiros passaram a oferecer aos pretendentes de novos financiamentos, planos alternativos, diferentes do PES. Estes planos aproximam-se do PCM (reajuste do saldo devedor e da prestação na mesma periodicidade e com mesmo indexador) na tentativa de eliminar qualquer resíduo no final do prazo contratual. Denominamos falso subsídio, porque a responsabilidade é do próprio mutuário.

6.4.2 - Classificação dos Financiamentos Habitacionais Quanto à Cobertura do ECVS

Relativamente à cobertura do ECVS podemos classificar os financiamentos habitacionais no âmbito do SFH em:

a) Com Cobertura do FCVS

É uma classificação mais ampla porque abrange todos os contratos com cobertura do FCVS, inclusive após 28.02.86, sem dúvida aqueles mais subsidiados. Estão neste grupo:

a.1) Todos os financiamentos trimestrais assinados até 28.02.86 no Plano PES, que são os mais subsidiados, por isso há o incentivo de desconto na sua liquidação antecipada.

a.2) Financiamentos mensais assinados após 28.02.86, dentro dos limites que apresentamos no item anterior, embutem subsídios menores em função do reajuste do saldo devedor ser mensal e de terem sido assinados, no máximo, a cinco anos.

b) Sem Cobertura do FCVS

Classificam-se neste grupo somente os financiamentos habitacionais assinados após 28.02.86, acima dos limites de 2.500 VRF's de financiamento até 30.07.87 ou de imóveis financiados com valor superior a 2.500 VRF's após 13.07.89.

Na quantificação do valor de realização dos financiamentos habitacionais nas condições do SFH somente nos interessam aqueles com cobertura do FCVS. Para os financiamentos sem cobertura do FCVS, o mutuário é responsável pelo saldo devedor dentro do prazo contratual, ou no prazo adicional, se houver (metade do prazo original). Caso o mutuário deixe de honrar o eventual saldo residual, o Agente Financeiro tem a faculdade de executar sua dívida e retomar o imóvel objeto do financiamento.

4.5 - VALOR DE REALIZAÇÃO DE UM FINANCIAMENTO ASSINADO ATÉ 28.02.86

Um financiamento habitacional assinado até 28.02.86 pode ser liquidado, atualmente, de três formas diferentes:

- a) Liquidação por Extinção do Prazo contratual;
- b) Liquidação Antecipada com Desconto de 50% do Saldo Devedor; e
- c) Liquidação Antecipada pelo Valor Presente das Prestações Futuras (PxN).

Conforme verificamos no Capítulo IV, item 4.6, o FCVS conta com poucos recursos no curto prazo e a longo prazo depende de maciça dotação orçamentária da União. Por este motivo, vamos analisar o Valor de Realização, levando em consideração somente a parcela de responsabilidade do mutuário.

6.5.1 - Valor de Realização com Liquidação por Extinção do Prazo Contratual

Nesta situação, as responsabilidades em termos de percentuais médios, ficará distribuída da seguinte forma:

Mutuário	=	15%
Agente Financeiro	=	20%
FCVS	=	65%

A participação do mutuário (15%) é o próprio valor presente das prestações futuras (fonte citada na página 200).

A participação do Agente Financeiro, conforme verificado no Capítulo IV, é representada pelo cálculo segundo o Decreto nº 97.222, onde é feito o 'pro rata' no trimestre de assinatura e no trimestre de encerramento do contrato.

A Legislação atual não faculta que o Agente Financeiro assuma também a parcela de responsabilidade do FCVS, quando ocorrer extinção de prazo contratual.

VALOR DE REALIZAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO:

15% do saldo devedor.

4.5.2 - Valor de Realização com Liquidação Antecipada por Desconto de 50% do Saldo Devedor

Este tipo de desconto teve reduzida aceitação por parte dos mutuários atingindo cerca de 10% do total das liquidações antecipadas.

O mutuário fica responsável por 50% do saldo devedor. Para os restantes 50% temos duas situações:

a) Com Habilitação ao FCVS

Agente Financeiro	= 20%
FCVS	= 30%

b) Sem_Habilitação_do_ECYS

O Artigo 7º da Lei nº 8.004 permite que o Agente Financeiro assumira integralmente o desconto concedido. Neste caso, a instituição financeira arcará totalmente com 50% do Saldo Devedor.

Agente Financeiro = 50%

VALOR_DE-REALIZAÇÃO_DE-RESPONSABILIDADE_DO-MUTUÁRIO

50% do saldo devedor.

VALOR_DE-REALIZAÇÃO-SEM-HABILITACÃO-DO-ECYS

50% do saldo devedor, em definitivo.

6.5.3 - Valor_de_Realização_por_Liquidação_anticipada_com_Desconto_pelo_Número_de_Prestações_Vincendas_('P×N'):

Fórmula_de_Cálculo_do_'P×N'

n/m

$VL = (P \times N) \times [(1 + Ip)^{n/m} - 1]$, onde:

VL = valor para liquidação

P = prestação atualizada até o mês da liquidação antecipada

N = número de prestações vincendas

Ip = indexador aplicado para corrigir o saldo das cadernetas de poupança

n = dia do mês em que o contrato será liquidado.

m = número de dias do mês em que o contrato será liquidado

Trata-se de opção bastante atrativa para o mutuário que em média liquida o seu contrato por 25% do valor do saldo devedor atualizado (percentual médio informado pelos Agentes Financeiros à ABECIP).

Desta forma as responsabilidades quanto ao saldo devedor ficam assim divididas, levando-se em consideração a participação média do mutuário de 25%.

a) Com_Habilitação_ao_ECVS

Mutuário = 25%

Agente Financeiro = 20%

FCVS = 55%

b) Sem_Habilitação_ao_ECYS

Mutuário = 25%

Agente Financeiro = 75%

A questão que se coloca é a seguinte: Como se chegou ao critério "PxN" ?

Os estudos efetivados, como já comentamos anteriormente, indicam que o valor presente das prestações futuras (VP) gira em torno de 15% do saldo devedor. Desta forma, qualquer valor acima deste percentual já é vantajoso.

Utilizando-se o ferramental disponível de métodos quantitativos e os dados fornecidos pelos Agentes Financeiros de diferentes perfis de financiamentos habitacionais (Bancos Múltiplos Privados, Bancos Múltiplos Estaduais, Caixas Econômicas e Sociedades de Crédito Imobiliário Independentes), após vários cálculos, simulações e análises chegou-se ao critério "PxN".

Numa comparação entre o "PxN" e o "VP" temos a destacar:

- a) O "PxN" eleva de 15% para 25%, em média, a responsabilidade do mutuário. Na verdade, situa-se no ponto médio entre o Critério de Desconto com 50% do saldo devedor e o próprio "VP".

- b) O "PxN" tem a seu favor a praticidade de cálculo e entendimento do mutuário quanto ao valor a ser pago;
- c) O "PxN" é um produto, enquanto o "VP" é um fluxo descontado;
- d) No "PxN", o "P" (prestação) é o valor integral do encargo mensal, composto por amortização + juros + encargos (seguros, taxas e contribuição ao FCVS), enquanto no "VP" é composto por amortização + juros.
- e) No "PxN", o produto prestações atualizadas (P) versus número e prestações vincendas (N) é obtido para o dia 1º do mês da liquidação. Uma liquidação, por exemplo, no dia 10, terá, adicionalmente 10 dias de atualização "pro rata" com base no índice de atualização das cadernetas de poupança.

VALOR DE REALIZAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO

25% do saldo devedor

VALOR DE REALIZAÇÃO SEM HABILITAÇÃO AO FCVS

25% do saldo devedor, em definitivo.

6.5.4 - Conclusão Quanto ao Valor de Realização

O valor relevante para reconhecimento imediato das receitas de correção monetária de um financiamento habitacional nas condições do SFH, com cobertura do FCVS, é a parcela de responsabilidade do mutuário.

Considerando-se os financiamentos hoje em vigor, a tendência atual é de manutenção dos subsídios governamentais. A probabilidade que a Lei nº 8.177, de 01.03.91 seja considerada inconstitucional é muito grande, mantendo-se assim a situação atual.

O fatores que induziram o grande número de mutuários a liquidarem antecipadamente seus saldos devedores no período de set/90 a abr/91 (em alguns Agentes Financeiros a liquidação atingiu cerca de 40% dos financiamentos assinados até 28.02.86) foram:

- a) Os efeitos da Lei nº 8.177 de 01.03.91, com eliminação parcial dos subsídios concedidos resulta em elevação da prestação; e
- b) a tentativa do governo de criar mais uma fonte de recursos para o FCVS conforme Medida Provisória nº 294 de 31.01.91 que estabeleceu:

Artigo 22

A partir do exercício de 1991 incidirá Imposto de Renda sobre o ganho de capital auferido na liquidação, pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), de saldo devedor de contratos de financiamento firmado com instituição do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

§1º O fato gerador do imposto de que trata este artigo é a liquidação de saldo devedor de contrato de financiamento no âmbito do SFH, com recursos do FCVS.

§2º A alíquota do imposto de que trata este artigo é de trinta e cinco por cento.

§3º A base de cálculo do imposto é o valor liquidado com recursos do FCVS.

§4º O imposto será pago parceladamente em até 60 meses sujeito à atualização pelo índice de remuneração das cadernetas de poupança.

§5º Ficam excluídos do disposto neste artigo os mutuários cujo contrato de financiamento tenha tido valor inicial inferior a 1.000 UPC.

§6º O Ministro da Economia, Fazenda e Planejamento, no prazo de trinta dias, regulamentará o disposto neste artigo.

Na votação desta Medida Provisória pelo Congresso Nacional este artigo foi eliminado, não integrando a Lei 8.177.

Desta forma, os mutuários, sem os acréscimos previstos para as prestações e a cobrança de imposto de renda da sobre a utilização do FCVS, tendem a continuar pagando suas prestações mensais, levando, assim, seus contratos para liquidação por decurso do prazo contratual.

Dentro desta perspectiva e adotando-se a salutar dose de conservadorismo, entendemos seja perfeitamente lógico considerarmos somente a parcela de responsabilidade do mutuário, como VALOR DE REALIZAÇÃO, que em termos médios, tem atingido 15% do saldo devedor atualizado.

4.6 - SITUAÇÃO ATUAL DO RECONHECIMENTO DA RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA DOS FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS

Atualmente o reconhecimento da Receita de Correção Monetária dos financiamentos habitacionais nas condições do SFH tem se comportado da forma a seguir:

6.6.1 - Financiamentos Habitacionais Assinados até 28.02.86

São financiamentos com reajuste trimestral do saldo devedor.

A apropriação da correção monetária efetivada conforme a Circular BACEN nº 1.397 de dez/88, com dois estágios diferentes, dependendo da capacidade do Agente Financeiro em reduzir suas receitas de correção monetária e mantê-las provisoriamente na conta "Rendas a Apropriar de Correção Monetária".

a) Estágio 1

São os Agentes Financeiros que ainda não atingiram o nível do critério "pro rata" dia. Estão trabalhando dentro da faixa que lhes faculta a citada Circular (item 1.a.VI). Já atingiram o nível de realização do FCVS ou estão caminhando para este objetivo no prazo de 10 anos. Podemos afirmar que este universo compreende a minoria dos Agentes Financeiros.

Resumo de Reconhecimento ao do Nível FCVS (Estágio 1)

Receita Efetiva = 80%

Rendas a Apropriar = 20%

b) Estágio_2

São os Agentes Financeiros que originalmente enquadraram-se no critério 'pro rata' dia (item 1.a.V) da Circular BACEN nº 1.397 e posteriormente adotaram o critério alternativo (item 1.a.VI) da Circular BACEN nº 1.397 e Carta-Circular BACEN nº 1.952.

No Capítulo V, item 5.3.2, quando analisamos o Critério 'Pro Rata' Dia, observamos que o mesmo provocava grande instabilidade na relação entre a conta 'Rendas a Apropriar' e o Saldo Devedor Atualizado do Financiamento, em razão de grandes oscilações no nível de inflação, provocadas por sucessivos planos econômicos, gerando a adoção do Critério Alternativo. Para demonstrar esta instabilidade do nível de inflação e conseqüentemente dos índices mensais de atualização monetária (idênticos àqueles utilizados como indexadores das cadernetas de poupança), listamos a seguir as variações mensais e trimestrais no período que começou a vigorar a Circular BACEN nº 1.397 (dez/88) até 30.06.91.

DATA	MENSAL (%)	TRIMESTRAL (%)
10/88	27,25	
11/88	26,92	
12/88	28,79	108,00
01/89	22,36	
02/89	18,35	
03/89	19,81	73,50
04/89	10,96	
05/89	9,94	
06/89	24,83	52,28
07/89	28,76	
08/89	29,34	
09/89	35,95	126,40
10/89	37,62	
11/89	41,42	
12/89	53,55	198,84
01/90	56,11	
02/90	72,78	
03/90	84,32	397,16
04/90	0,00	
05/90	5,38	
06/90	9,61	15,50
07/90	10,79	
08/90	10,58	
09/90	12,85	38,25
10/90	13,71	
11/90	16,64	
12/90	19,39	58,34
01/91	20,21	
02/91	7,00	
03/91	8,50	39,55
04/91	8,93	
05/91	8,99	
06/91	9,39	29,87

6.6.2 - Financiamentos Habitacionais Assinados Após 28.02.86

Os contratos assinados após 28.02.86 têm reajuste mensal do saldo devedor.

O reconhecimento da receita de correção monetária é efetivada de acordo com o COSIF 1.1.10.4, considerando-se o cálculo "pro rata" dia, com base no vencimento mensal das parcelas.

6.7 - MODELO_PROPOSTO_PARA_RECONHECIMENTO_DA_RECEITA_DE_CORREÇÃO MONETÁRIA_DOS_FINANCIAMENTOS_HABITACIONAIS_COM_COBERTURA DO_ECVS

Verificamos que os Agentes Financeiros que procuraram eliminar os desequilíbrios patrimoniais gerados pelo reconhecimento da receita de correção monetária dos financiamentos habitacionais assinados até 28.02.86 e tiveram condições para fazê-lo sem apresentar crônicos prejuízos mensais em seus balancetes, hoje estão apropriando esta receita conforme o Critério Alternativo II. Conforme estudos que efetuamos, a relação entre Rendas a Apropriar/Saldo Devedor Atualizado é mantida em torno de 65%, utilizando-se como base a correção monetária do trimestre corrente.

6.7.1 - Modelo_Proposto

A Circular BACEN nº 1.397, contempla o ajuste somente dos financiamentos habitacionais trimestrais assinados até 28.02.86.

Nosso modelo inclui, também, os financiamentos habitacionais mensais assinados após 28.02.86 com cobertura do ECVS, cujo saldo residual já é significativo.

No item 6.5.4 verificamos que, dentro da convenção do conservadorismo,, o valor de realização, de responsabilidade do mutuário, em termos médios, é de 15% do saldo devedor atualizado.

O modelo proposto, dentro desta realidade, leva ao reconhecimento da receita de correção monetária ao nível do valor de realização de responsabilidade do mutuário, obtido mensalmente através do cálculo do valor presente das prestações futuras de cada um dos financiamentos que compõem a carteira dos Financiamentos com Cobertura do FCVS. Para facilitar a identificação vamos denominá-lo critério Valor Presente ou simplesmente Critério "VP".

6.7.2 - Detalhamento do Modelo Proposto

As etapas para o Critério "VP" são:

6.7.2.1 - Cálculo da Correção Monetária a Incorporar (CMI)

Obtida pelo produto do saldo devedor contábil pelo índice de atualização monetária.

6.7.2.2 - Reconhecimento_de_Receita_Efetiva

Parcela correspondente ao valor presente das prestações futuras pela média atual obtida em nossos estudos, corresponde a 15% da CMI.

6.7.2.3 - Ingresso_em_Rendas_a_Apropiar

é a diferença entre o total de CMI e a parcela reconhecida como receita efetiva.

6.7.2.4 - Contabilização_na_Liquidação_do_Contrato

Temos duas situações possíveis:

a) Sem_Habilitação_ao_ECVS

Este caso só ocorre com contratos liquidados antecipadamente com desconto.

A parcela que está contabilizada em Rendas a Apropriar corresponde ao desconto de responsabilidade do agente e também o desconto de responsabilidade do FCVS.

O lançamento contábil é:

D- Rendas a Apropriar de Correção Monetária
C- Financiamentos Habitacionais

b) Com_Habilitação_ao_ECVS

Nesta situação, a parcela que está registrada na conta Rendas a Apropriar é assim composta:

b.1) Parcela__de__Responsabilidade__do__Agente__Financeiro

No caso de liquidação antecipada é fixada em 20% do saldo devedor, enquanto na liquidação por decurso de prazo contratual também está em torno de 20% do saldo devedor, apurado segundo o Decreto 97.222.

b.2) Parcela_de_Responsabilidade_do_ECVS_

Esta parcela varia conforme o tipo de liquidação, como já vimos anteriormente.

b.3) Parcela de Responsabilidade do Agente Financeiro

O lançamento contábil é o seguinte:

D- Rendas a Apropriar

C- Financiamentos Habitacionais

b.4) Parcela de Responsabilidade do FCVS

O saldo residual de responsabilidade do FCVS, no ato da liquidação do contrato, é transferido da conta "Financiamentos Habitacionais" para a conta "Financiamentos Habitacionais Sujeitos a Cobertura do FCVS" (6).

b.5) Rendas a Apropriar

Após a baixa da parcela de responsabilidade do Agente Financeiro, restará nesta conta o saldo residual de responsabilidade do FCVS.

Em nosso modelo sugerimos que este saldo residual seja transferido, conforme o lançamento contábil a seguir:

(6) Nossa sugestão, conta inexistente no COSIF.

- D- Rendas a Apropriar de Financ. Imob.
- Financ. Habitacionais (sub-título).
- C- Rendas a Apropriar de Financ. Imob.
- Financ. Habitacionais sujeitos a cobertura do FCVS (sub-título)(7).

6.7.2.5 - Contabilização se o FCVS Negar Cobertura do Saldo Devedor Residual

Esta situação pode ocorrer em função da não observância das normas do SFH e do FCVS. Podemos citar como exemplo, os duplos financiamentos concedidos simultaneamente ao mesmo mutuário, na mesma localidade, por dois Agentes Financeiros diferentes.

Neste caso o lançamento contábil é o seguinte:

- D- Rendas a Apropriar de Financiamentos Imobiliários - Financiamentos Habitacionais Sujeitos a Cobertura do FCVS.
- C- Financiamentos Habitacionais Sujeitos a cobertura do FCVS.

(7) Nossa sugestão, subtítulo inexistente no COSIF.

6.7.2.6 - Contabilização se o FCVS Reconhecer a Responsabilidade do Saldo Devedor Residual

O simples reconhecimento da responsabilidade não altera a contabilização.

6.7.2.7 - Contabilização se o FCVS Pagar Todas as Parcelas Atrasadas de sua Responsabilidade

Neste caso temos as seguintes contabilizações:

a) Quanto ao Saldo Residual

O saldo residual devidamente diminuído da parcela amortizada pelo FCVS terá o seguinte tratamento contábil:

D- SFH - Fundo de Compensações de Variações Salariais.

C- Financiamentos Habitacionais - Sujeitos a Cobertura do FCVS.

b) Quanto a parcela de Rendas a Apropriar

Deve ser reconhecida com receita através do seguinte lançamento:

D- Rendas a Apropriar de Financ. Imob.

- Financ. Habitacionais Sujeitos a Cobertura do
FCVS

C- Receita de Financiamentos Habitacionais -
Correcção Monetária.

6.7.3 - Apuração do Valor Presente das Prestações Futuras (VP)

A fórmula para obtenção do "VP" é a seguinte:

$$VP = \left(\frac{PMT \times IA}{[(i/1200) \times (1 + i/1200)^n]} \right) \times \frac{1}{[(1 + i/1200)^n - 1]}$$

onde,

PMT = prestações mensais

IA = índice de actualização

n = nº de prestações a pagar

i = taxa de juros contratual

a) Observação Quanto ao Sistema de Amortização

Devemos observar que a fórmula apresentada está voltada para os contratos com sistema de amortização pela Tabela Price. Contudo, os contratos com sistema de Amortização Constante (SAC) hoje são uma minoria. Por outro lado, a razão de decréscimo, com todos os subsídios, não chega a causar distorção material.

Os contratos com Sistema de Amortização Mista (SAM) resultam de um híbrido da Tabela Price e do Sistema de Amortizações Constantes (SAC). Também, com maior razão, não causam distorção material quando utilizada a fórmula do fluxo do desconto para calcular o valor presente, fórmula esta que presuppõe prestações constantes.

b) Observação Quanto ao Valor da Prestação

Para o cálculo do Valor Presente devemos atentar para o tipo de reajustamento das prestações.

b-1) Prestações Reajustadas pelo Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - Plano (PES/CP/PLENO)

Tratando-se de reajustamento pleno, a prestação é atualizada mensalmente. Por esse motivo, a própria prestação utilizada para cálculo do "VP" é a do próprio mês.

b-2) Prestação Reajustada Parcialmente

Estes reajustes não ocorrem na periodicidade mensal. Podem ser semestral ou anual.

Enquadram-se neste tipo de reajustamento, os seguintes planos:

- PES/CP - Parcial
- PES/UPC
- PES/Salário Mínimo (PES/SM))

Nestes casos, a prestação a ser utilizada para cálculo do valor presente, deve ser atualizada, pelos índices utilizados para atualização das cadernetas de poupança, desde a data do último reajustamento verificado e até o primeiro dia do mês em que for efetuado o cálculo.

6.7.4 - Demonstração Contábil do Critério "VP"

FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS

(+) CORREÇÃO MONETÁRIA A INCORPORAR

= SALDO ATUALIZADO DE FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS

(-) RENDAS A APROPRIAR DE FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS

= VALOR PRESENTE DOS FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS

6.7.5 - Conclusão

Na prática, se no Critério Alternativo II observamos uma relação média de RAP/SAF de 65%, a mudança para o Critério "VP", acarreta um acréscimo em "Rendas a Apropriar" de 20% do saldo devedor, para atingir o nível de 85%, compatível com o valor de realização, tornando-se em consideração somente as parcelas de responsabilidade do mutuário, na liquidação por decurso de prazo contratual.

6.8 - MODELO PROPOSTO PARA RECONHECIMENTO DA RECEITA DE JUROS DOS FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS

6.8.1 - Considerações Preliminares

Como já comentamos durante este trabalho, em função dos diversos subsídios concedidos aos mutuários do SFH, em contrapartida dos elevados índices inflacionários que atualizam o saldo devedor, as prestações de retorno dos financiamentos habitacionais ficaram substancialmente sub-avaliadas e tendem a manter-se nesse nível como já tivemos ocasião de expor.

Este fator gera mais um desequilíbrio econômico e financeiro aos Agentes Financeiros integrantes do Sistema, já que, tal retorno vem representando, em média, 35% da parcela correspondente aos juros devidos (conforme estudos já citados), o que ocasiona uma situação de reempréstimo compulsório dos 65% dos juros nos saldos dos mutuários.

6.8.2 - Resolução CMN nº 1.757, de 29.10.90

Problema semelhante ao que expusemos anteriormente, já foi objeto de reconhecimento pelo governo.

O normativo em referência, estabelece critérios para a escrituração de encargos dos títulos e valores mobiliários da empresa sob controle da união, conforme pode ser observado em seu artigo 2º a seguir transcrito:

"Admitir que as instituições financeiras, detentoras de títulos e valores mobiliários referidos no artigo anterior, que venham a ser repactuados, até 31.12.90, nas condições especificadas no § 1º desse artigo, poderão:

- I - Estornar, das contas de créditos em liquidação ou outra conta, para as contas de origem, os valores relativos aos títulos e valores mobiliários anteriormente transferidos;
- II- Contabilizar, em contas de rendas a apropriar, os encargos decorridos no semestre da repactuação, os quais somente serão reconhecidos como receita efetiva quando do seu recebimento;
- III-Registrar os respectivos encargos a decorrer, em contas de rendas a apropriar, observada a periodicidade mensal, os quais somente serão reconhecidos como receita efetiva quando do seu recebimento".

6.8.3 - Modelo_Proposta

A semelhança do tratamento dado pela Resolução CMN nº 1.757, nossa sugestão é que os Agentes Financeiro do SFH, tenham a opção de apropriar mensalmente apenas a parcela efetivamente paga de juros, mantendo-se na conta 'Rendas a Apropriar de Financiamentos Imobiliários - Juros' (8) a parcela não paga pelo mutuário.

A apropriação como receita da parcela mantida em Rendas a Apropriar, ocorre quando do pagamento efetivo por parte do mutuário ou do Fundo de Compensação de Variação Salariais - FCVS.

No Quadro nº 4, apresentamos o modelo proposto.

(8) Nossa sugestão, conta inexistente no COSIF.

QUADRO 4

MODELO PROPOSTO PARA RECONHECIMENTO DA RECEITA DE JUROS DOS FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS

PI DESENVOLVIMENTO TEÓRICO				JUROS CONTABILIZADO		
EI				PROPOSTO		
RI PRESTAÇÃO	JUROS	AMORTIZAÇÃO	SD. DEVEDOR	ATUAL	RECEBIDO	R A P
MUTUÁRIO						
			1.000.000,00			
1	35.000,00	100.000,00	(65.000,00)	1.065.000,00	100.000,00	35.000,00
2	37.275,00	106.500,00	(69.225,00)	1.134.225,00	106.500,00	37.275,00
3	39.697,88	113.422,50	(73.724,63)	1.207.949,63	113.422,50	39.697,88
4	42.278,24	120.794,96	(78.516,73)	1.286.466,35	120.794,96	42.278,24
5	45.026,32	128.646,64	(83.620,31)	1.370.086,66	128.646,64	45.026,32
6	47.953,03	137.008,67	(89.055,63)	1.459.142,30	137.008,67	47.953,03
7	51.069,98	145.914,23	(94.844,25)	1.553.986,55	145.914,23	51.069,98
8	54.389,53	155.398,65	(101.009,13)	1.654.995,67	155.398,65	54.389,53
9	57.924,85	165.499,57	(107.574,72)	1.762.570,39	165.499,57	57.924,85
10	61.689,96	176.257,04	(114.567,08)	1.877.137,47	176.257,04	61.689,96
11	65.699,81	187.113,75	(122.013,94)	1.999.151,40	187.113,75	65.699,81
12	69.970,30	199.915,14	(129.944,84)	2.129.096,24	199.915,14	69.970,30
13	74.518,37	212.909,62	(138.391,26)	2.267.487,50	212.919,62	74.518,37
14	79.362,06	226.748,75	(147.386,69)	2.414.874,18	226.748,75	79.362,06
15	84.520,60	241.487,42	(156.966,82)	2.571.841,01	241.487,42	84.520,60
SALDO PARA HABILITAÇÃO				2.057.472,81(*)		1.571.841,01
F C V S						
16	542.756,14	205.747,28	337.008,86	1.720.463,94	205.747,28	314.368,21
17	542.756,14	172.046,39	370.709,75	1.349.754,19	172.046,39	314.368,20
18	542.756,14	134.975,42	407.780,72	941.973,47	134.975,42	314.368,20
19	542.756,14	94.197,35	448.558,80	493.414,68	94.197,35	314.368,20
20	542.756,14	49.341,47	493.414,68	0,00	49.341,47	314.368,20

R A P = Rendas a Apropriar

(*) conforme D.97.222, o Agente Financeiro deixa de habilitar, em média, 20% do saldo devedor contábil.

6.8.4 - Descrição do Quadro nº 4

a) Dados Básicos

Valor do Financiamento Original: Cr\$ 1.000.000

Taxa de Juros : 10%a.a.

Prazo de Financiamento : 15 anos

Prestação : equivalente a 35%
dos juros.

FCVS : retorno em 5 anos
(hipotético)

b) Atualização Monetária

Como nos interessa demonstrar a evolução dos juros,
os valores não estão indexados.

c) Rendas a Aproporiar

Mensalmente a parcela não paga, é transferida para
esta conta.

d) Saldo para Habilitação

Levando-se em conta que pelo Decreto nº 97.222 o
Agente Financeiro deixa de habilitar, em média, 20%
do saldo devedor.

e) FCVS

O prazo previsto para retorno do FCVS neste exemplo, é de 5 anos.

f) Apropriação do Saldo de Rendas a Apropriar

O saldo da conta Rendas a Apropriar deverá ser apropriado linearmente no decorrer do prazo de retorno do FCVS.

Em nosso exemplo, a parcela de Cr\$ 314.368,21, reconhecida anualmente, corresponde à parcela de juros recebidos do FCVS, mais a parcela de responsabilidade do Agente Financeiro, conforme o Decreto nº 97.222.

C_O_N_C_L_U_S_Ã_O

A extinção do BNH representa para o Sistema Financeiro da Habitação a ruptura de um modelo arcaico, centralizador e com pesada conotação política nas suas tomadas de decisão.

O novo Sistema Financeiro da Habitação que começou a ser gerado a partir do Plano Cruzado, tem no Banco Central um gestor atuante e competente.

Para eliminar falhas e erros de mais de vinte anos, foi necessária muita dedicação e mentalidade gerencial.

É dentro desta conduta, que privilegia a quantificação nas tomadas de decisão, que insere-se a nossa contribuição.

O novo SFH deve partir, de uma estrutura patrimonial equilibrada. Para tanto, é necessário eliminar de forma progressiva os desequilíbrios remanescentes.

A avaliação dos financiamentos habitacionais pelo efetivo valor de realização conduz à obtenção do equilíbrio patrimonial.

O reconhecimento dos juros pelo valor efetivamente pago pelo mutuário elimina a antecipação tributária que hoje incide sobre as empresas integrantes do SFH e contribue também para o ajuste patrimonial.

Finalmente, o modelo habitacional brasileiro requer uma profunda revisão. O objetivo básico deste reordenamento é criar um nítido divisor de águas entre a habitação popular e a habitação de mercado.

Para a habitação popular, devem ser criadas condições de créditos favoráveis, complementadas por recursos orçamentários a fundo perdido dentro da realidade do poder aquisitivo das camadas que serão beneficiadas.

Para a habitação de mercado não deve haver o subsídio, sendo os recursos supridos pelas cadernetas de poupança, letras hipotecárias e FGTS. O Plano de Equivalência Salarial deve ser eliminado.

BIBLIOGRAFIA

- 1- ABECIP - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e de Poupança - 'Habitação, a experiência brasileira', trabalho não publicado, 1977, p. 37-93;
- 2- ALBUQUERQUE - Marcos C. Cavalcanti 'Habitação Popular: Avaliação e Propostas de Reformulação do SFH' - EAESP/FGV, março 1985, p. 58-76;
- 3- BACKER, Monton; Gusman, Martin L.- 'Financial Reporting and Business Liquidity', National;
- 4- BAPTISTA, Luís Filipe Soares - 'Pressupostos para Reformulação do Sistema Financeiro da Habitação', Revista Habitação e Poupança, Novembro 1989, p.19-21;
- 5- BODENHORN, Diran - 'An Economic Approach to Balance Sheets and Income Statements', ABACUS, vol 14, nº 1, June 1978, p. 3-28;

- 6- BRANDÃO, Arnaldo Barbosa - 'Habitação Popular no Brasil: Uma visão histórica 1900/1980', Fundação Universidade de Brasília, Fevereiro, 1983;
- 7- CHAMBERS, Raymond J. - 'Accounting Evalution and Economic Behavior', Prentice Hall; Inc., 1966;
- 8- CHAMBERS, Raymond J. - HOPWOOD, William S, : McKEOWN, James C. - 'The Relevance of Varieties of Accounting Information: A U.S.A. Survey', ABACUS, vol. 20, number 2, December 1984, p. 99-124;
- 9- CHAMBERS, Raymond J. - 'Towards a General Theory of Accounting' - The Australian Society of Accountants Annual Lecture. Australia, 1961.
- 10- CRANDALL, Robert H. - 'Information Economics and Its Implications for the Further Development of Accounting Theory', The Accounting Review, vol. XLIV, July 1969, nº 3, p. 457-466;

- 11- EDWARD, Edgard O. e Philip W. Bell - The Theory and Measurement and of Business Income Berkeley. Los Angeles: University of California - Press. 1961;
- 12- GUERREIRO, Reinaldo - Modelo Conceitual de Sistema de Informação de Gestão Econômica: Uma Contribuição a Teoria da Comunicação da Contabilidade - 1989;
- 13- HENDRIKSEN, Eldon S. - "Accounting Theory", Fourth Edition, Homewood, Richard D. Irwin, Inc 1982, p. 504-524;
- 14- IBRACON - Instituto Brasileiro de Contadores - "Princípios Contábeis, Normas e Procedimentos de Auditoria", Editora Atlas, 1988;
- 15- FRIZZO, Ovídio Barcellos - "Financiamentos Imobiliários no Sistema Financeiro da Habitação". Editora Síntese - 1980;
- 16- IBMEC - Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais - "Sistema Financeiro da Habitação", 1a. edição, 1974;

- 17- IPECAFI/IBRACON - Instituto Brasileiro de Contadores - "Estrutura Conceitual Básica de Contabilidade", São Paulo, 1986;
- 18- IUDÍCIBUS, Sérgio de: - Contribuição à Teoria dos Ajustamentos Contábeis. São Paulo: FEA-USP, 1966;
- 19- IUDÍCIBUS, Sérgio de: - "Teoria da Contabilidade", Editora Atlas, 2a. edição, 1987;
- 20- IUDÍCIBUS, Sérgio de; MARTINS, E.: GELBOCKE, Ernesto R. - Manual de Contabilidade das Sociedades por Ações. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 1978;
- 21- IUDÍCIBUS, Sérgio de; MARTINS, E. : GELBOCKE, Rubens - "Manual de Contabilidade das Sociedades por Ações", 1a. edição 1979;
- 22- IUDÍCIBUS, Sérgio de: - Contabilidade Gerencial, Editora Atlas, 4a. edição, 1987;
- 23- IUDÍCIBUS, Sérgio de: - "Análise de Balanços", Editora Atlas, 5a. edição, 1988;

- 24- IUDÍCIBUS, Sérgio de: - "A Contabilidade e os Usuários da Informação Contábil", Revista do C.R.C. RS, nº 54, p.22-23;
- 25- HENDRICKSEN, Eldon S. - Accounting Theory Homewood: Richard D. Irwin, 1970 e 1977;
- 26- KLUMB, Pedro - "O Novo Programa Habitacional", Revista Habitação e Poupança, Novembro 1989, p. 5-6;
- 27- KLUMB, Pedro - "Poupança e Habitação: o problema do FCVS", Conjuntura Econômica, Maio 1988, p. 100-103;
- 28- LIMA, Luiz Eduardo Pinto - "Idéias para o Futuro do SBPE", Revista Habitação e Poupança;
- 29- MARION, José Carlos - "Um ponto de partida para harmonizar a Contabilidade Financeira com os usuários da informação contábil", Boletim do CRC SP, Abril-Junho 1989;
- 30- MARTINS, Eliseu - "Análise da Correção Monetária das Demonstrações Financeiras: Implicação no Lucro e na Alavancagem Financeira", São Paulo, Editora Atlas, 1980;

- 31- MARTINS, Eliseu - "Contabilidade de Custos, Editora Atlas, 1a. edição, 1979;
- 32- MARTINS, Eliseu - "Uma geral na Contabilidade", Trabalho apresentado na 2a. Convenção de Contabilidade do Rio Grande do Sul, Canela - Agosto 1988;
- 33- MATARAZZO, Daniel C.- "Análise Financeira de Balanços - Abordagem Gerencial", São Paulo, Editora Atlas, 1984;
- 34- MATTESSICH, Richard - Accounting and Analytical Methods Homewood : Richard D. Irwin, 1964;
- 35- MOONITZ, Maurice - "The Basic Postulates of Accounting", ARS - Accounting Research Study, nº 1, New York, AICPA 1961;
- 36- MOST, Kenneth S. - "Accounting Theory", Grid Inc., Columbus, Ohio, 1977;
- 37- NIYAMA, Jorge K. - "Contribuição à Avaliação do Nível de Qualidade da Evidenciação Contábil das Empresas Pertencentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH - 1989;

- 38- SEGRETI, João Bosco - "O ajustamento do SFH aos princípios contábeis", Revista Habitação e Poupança, Agosto-1989, p. 22-24;
- 39- SEGRETI, João Bosco - "Contabilidade Gerencial - As Peculiaridades do SFH", Revista Habitacional e Poupança, Dezembro - 1989, p.6;
- 40- SIMONSEN, Mário Henrique - "Os desequilíbrios do Sistema Financeiro de Habitação", trabalho não publicado, Agosto 1988;
- 41- SIMONSEN, Mário Henrique - "Como foi morta a boa idéia do SFH", Revista Exame, 17.05.89 p.17;
- 42- SIMONSEN, Mário Henrique - "O Plano Cruzado e o SBPE", Revista Habitação e Poupança. Agosto 1986, p. 22-23;
- 43- SIMONSEN, Mário Henrique - "A indexação, o Cruzado e o SFH", Revista Habitação e Poupança. Março 1986, p. 27-28;
- 44- SOLOMONS, David - "The Politicization of Accounting - The impact of politics on accounting Standards", The Journal of Accountancy, November 1978, p. 65-72;

45- VIEIRA SOBRINHO, José Dutra - "Os saldos devedores dos mutuários e os futuros planos de financiamentos", Revista Habitação e Poupança, p. 4-6;

46- ZINI JR. Alvaro Antonio - "Uma avaliação do setor financeiro do Brasil: da Reforma 64/65 à crise dos anos 80", UNICAMP, Junho 1988;

47- DIVERSOS:

Decretos, Decretos-Leis e Medidas Provisórias da Presidência da República.

Relatório Reservado - Fundo de Garantia, Casa Própria 28 de abril de 1991

Resoluções, Circulares do Banco Nacional de Habitação.

Resoluções, Circulares e Carta-Circulares do Banco Central do Brasil.