O Sistema Brasileiro de poupança e empréstimo – SBPE

ASPECTOS GERAIS

No início da década passada tornaram-se evidentes as dimensões do problema que o Brasil tinha de enfrentar para conter o crescimento acelerado do deficit habitacional. O crescimento da população urbana, com taxa acima de 5% a.a., em contraste com a taxa global do País, em torno dos 2,7%, indicava intenso movimento migratório rural-urbano, prenunciando-se o agravamento da escassez de moradias nas áreas urbanas, pois, àquela época, algumas estatísticas já indicavam deficit em torno de sete milhões de unidades habitacionais.

Embora tais estimativas careçam de significado, pelo fato de se desconhecerem as medidas de qualidade para o que se considerava unidade habitacional capaz de satisfazer às exigências de padrões condizentes com as necessidades humanas, o fato inegável é que, admitindo-se como razoável a média de cinco pessoas por família, dezenas de milhões de pessoas não viviam em condições condignas, compatíveis com nosso estágio de civilização. Mais que isso, os censos indicavam que o agravamento do problema representava verdadeiro desafio, à vista dos instrumentos que até então existiam para sua solução.

As transferências de capital para o setor urbano, na fase de substituição de importações, em boa parte tinham por destino aplicações em investimentos imobiliários, os quais representavam garantia contra a desvalorização pelos efeitos inflacionários. Tais investimentos, não necessitando de financiamentos de longo prazo, obtinham, naturalmente, preferências do setor. Com isso, agravava-se ainda mais o problema de moradias para os mais necessitados, já que a concessão de financiamentos com longo prazo de retorno representava operação financeira com taxas negativas de juros, isto é, a concessão de financiamentos com prazos longos para aquisição de casa própria nada mais era que um subsídio ao mutuário, sem nenhum atrativo para o setor privado, por ser inviável financeiramente. As taxas crescentes de inflação fizeram com que as construções por administração proliferassem nas grandes capitais. No entanto, em muitos casos, da fase de elaboração do orçamento, passando pelo rateio de custos entre os promissários compradores, até o início de execução da obra, os reajustes já se faziam necessários à face da espiral de preços que envolvia os fatores de produção da indústria de construção civil. A prática repetida de tais reajustes esbarrava nos orçamentos familiares, ocorrendo, então, paralisação das obras com o conseqüente atraso na entrega do imóvel. Nesta situação, a saída era a obtenção de um financiamento com retorno a longo prazo, mas a falta de recursos fazia com que, na situação de demanda fortemente excedente, o inevitável jogo de prestígio tornasse o esquema socialmente indesejável, pois a facilidade de obtenção de tais créditos pelos bem relacionados — nem sempre mais necessitados — era extremamente maior.

Em 1964, instituiu-se a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social e o sistema financeiro da habitação; criou-se o Banco Nacional da Habitação, as sociedades de crédito imobiliário e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, por meio da Lei n.º 4 380. Este foi o passo decisivo para a montagem de um sistema, cuja ação coordenada pelo Governo com orientação à iniciativa privada tem por objetivo estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da casa própria.

De acordo com o sistema, o Governo intervém no setor habitacional por intermédio do Banco Nacional da Habitação, Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, caixas econômicas, caixas militares e outros órgãos federais e sociedades de economia mista. O setor privado é orientado por meio das sociedades de crédito imobiliário e associações de poupança e empréstimo — autorizadas a funcionar pelo Decreto-lei n.º 70, de 21-11-66. Definindo-se assim a participação do setor privado, completa-se o quadro de entidades integrantes do sistema brasileiro de poupança e empréstimo, composto pelas caixas econômicas (federal e estaduais de São Paulo, Minas Gerais, Santa Catarina, Goiás e Rio Grande do Sul), sociedades de crédito imobiliário e associações de poupança e empréstimo.

A angulação pela qual se divisou o sistema brasileiro de poupança e empréstimo representa, na verdade, um corte no sistema financeiro da habitação que conta, além dos agentes do SBPE, com vasta rede de agentes financeiros e promotores, tais como companhias de habitação (COHABs), institutos de previdência, bancos regionais ou estaduais de desenvolvimento, bancos de investimento, comerciais, cooperativas e outros.

A divisão territorial do sistema brasileiro de poupança e empréstimo compreende oito regiões, abrangendo as diversas unidades da Federação segundo consta da tabela I.

Tabela I — Sistema brasileiro de poupança e empréstimo — regiões

1.ª — Amazonas Pará Acre Roraima Amapá	5.ª — Minas Gerais Goiás Distrito Federal Espírito Santo
2.ª — Piauí Maranhão Ceará	6.ª — Guanabara Estado do Rio de Janeiro
3.ª — Pernambuco R. G. do Norte Paraíba Alagoas	7.ª — São Paulo Mato Grosso Rondônia
4.ª — Sergipe Bahia	8.ª — Paraná Santa Catarina R. G. do Sul

ENTIDADES DO SBPE: CAPTAÇÃO DE RECURSOS

As sociedades de crédito imobiliário, constituídas sob a forma de sociedade anônima, têm suas características, constituição e autorização para funcionamento, regulamentadas pelo Banco Central do Brasil. São instituições financeiras integrantes do sistema financeiro nacional e têm a totalidade de seu capital representada por ações nominativas; sujeitam-se, também, à regulamentação do Banco Central para instalar ou transferir sedes ou dependências, encerrar atividades, alterar estatutos ou transformar-se mediante fusões ou incorporações. As atividades de uma sociedade de crédito imobiliário são fiscalizadas pelo Banco Central e pelo Banco Nacional da Habitação, dentro dos limites da competência de cada um.

As fontes de recursos de terceiros para as operações de uma SCI são basicamente três: as letras imobiliárias por ela emitidas para colocação junto ao público, os depósitos com correção monetária efetuados em contas de caderneta de poupança e os repasses de financiamentos do Banco Nacional da Habitação. As sociedades de crédito imobiliário podem, também, efetuar operações de crédito no País ou no exterior para financiar projetos habitacionais; no entanto, o volume de recursos dessa natureza, em relação aos demais, constitui parcela insignificante.

A totalidade das operações passivas da sociedade de crédito imobiliário está limitada ao montante de 15 vezes o seu capital mais as reservas livres, ampliando-se essa margem à medida que se exclua do exigível, no cálculo do limite, a metade das operações ativas cobertas por seguro e se computem apenas 50% das operações de crédito que têm aval do Banco Nacional da Habitação. Tais exclusões permitem maior elasticidade operacional às SCIs, abrindo-lhes maiores oportunidades de captar recursos de terceiros para aplicação em operações ativas.

Os titulares das cadernetas de poupança das SCIs recebem juros de 6% a.a. e correção monetária calculada por trimestre civil, na proporção da variação da unidade-padrão de capital (UPC) sobre o menor dos três saldos da conta apurados no dia 1.º de cada mês do trimestre a que se refere. Os depósitos em cadernetas podem ser movimentados a qualquer tempo. Todavia, são consideradas em carência as contas que não tiverem seis meses de existência no primeiro dia de cada trimestre civil. Terminada a carência ocorre o lançamento da correção monetária e juros correspondentes a dois trimestres civis completos, abrangendo frações quando a conta vigora a partir do dia 1.º do segundo ou terceiro mês de um trimestre civil. Os depósitos efetuados até o dia 15 de cada mês têm vigência a partir do dia 1.º do mês respectivo e os efetuados após o dia 15 contam para o saldo do dia 1.º do mês subseqüente; os saques afetam os depósitos anteriores realizados na mesma quinzena e, no que excedam a estes, o saldo da conta do dia 1.º do mês de sua realização.

As letras imobiliárias podem ser de dois tipos: de renda (tipo C) e de poupança (tipo D). As letras do tipo C são emitidas por prazo mínimo de três anos; seu portador pode receber juros de no máximo 8% a.a. e correção monetária por trimestre; pode resgatá-la a qualquer tempo, mas só faz jus à correção monetária e a juros se o título ficar em seu poder por períodos completos de 90 dias. As letras tipo D são emitidas por prazo mínimo de um ano; os portadores destas letras recebem juros de no máximo 8% a.a. e correção monetária, capitalizados e pagos no vencimento do título. Existem outros tipos de letras imobiliárias, mas a predominância das emitidas pelas sociedades de crédito imobiliário cabe às do tipo **C**, com juros de 7% a.a.

A garantia aos depósitos em cadernetas de poupança e às letras imobiliárias é dada pelo Banco Nacional da Habitação mediante o Fundo de Garantia dos Depósitos e Letras Imobiliárias (FGDLI), para o qual as SCIs e APEs recolhem, por trimestre, 0,125% sobre o saldo total dos depósitos e letras emitidas no último dia do trimestre anterior. No caso dos depósitos em cadernetas de poupança, essa garantia é limitada ao valor máximo de

400 UPC, e no caso das letras ao valor das mesmas, inclusive juros e correção monetária.

Tanto as letras imobiliárias como as cadernetas de poupança propiciam aos seus possuidores incentivos fiscais que permitem abatimento da renda bruta de 20% do saldo médio em cadernetas e, no ano-base de 1974, 20% das quantias aplicadas em letras de 6% e 15% das quantias aplicadas em letras de mais de 6%. Além dos abatimentos são concedidas isenções dos juros das letras e dos rendimentos (até o máximo de 400 UPC) dos depósitos em cadernetas de poupança.

As aplicações dos recursos captados ou repassados por uma sociedade de crédito imobiliário devem obedecer ao princípio de interesse social consubstanciado na Lei n.º 4 380/64 e demais regulamentações do Banco Nacional da Habitação. Tais aplicações abrangem abertura de crédito a favor de empresários para financiar construção de habitações destinadas à venda a prazo; abertura de crédito para compra ou construção de casa própria com retorno a prazo e outras modalidades de operações autorizadas pelo BNH.

Atualmente, as sociedades de crédito imobiliário em funcionamento, segundo as regiões do SBPE, são as que constam da tabela II.

Tabela II — Sistema brasileiro de poupança e empréstimo — sociedades de crédito imobiliário

1.ª	2.ª	3.ª	4.ª	5.ª	6.ª	7.ª	8.ª
2	2	3	2	5	10	15	7

As associações de poupança e empréstimo, diferentemente das SCIs, são constituídas sob a forma de sociedades civis com objetivos de propiciar ou facilitar a aquisição de casa própria aos associados e captar, incentivar e disseminar a poupança. Suas características principais são:

a) formação de vínculo societário, para todos os efeitos legais, mediante depósitos em dinheiro efetuados por pessoas físicas interessadas em delas participar;

b) distribuição aos associados, como dividendos, da totalidade dos resultados líquidos operacionais, excluídas as parcelas destinadas à formação de fundos e à participação da administração nos resultados.

Com o vínculo societário sendo formado pela abertura da conta em caderneta de poupança, os associados fazem jus à correção monetária e aos dividendos calculados sobre o saldo médio de seus depósitos. A regulamentação atual prescreve uma distribuição de dividendos que não ultrapasse os 6% a.a.; quando os resultados operacionais da APE apresentam margens de rentabilidade acima deste limite, reserva-se o excedente em fundo de previsão para dividendos futuros, sacando-se deste fundo o necessário para garantir a rentabilidade, quando os resultados operacionais são insuficientes.

A área de atuação de uma APE é delimitada em sua carta-patente e compreende o município onde tem sua sede e os demais municípios limítrofes. Compete ao Banco Nacional da Habitação autorizar e emitir carta-patente para funcionamento de uma associação de poupança e empréstimo; também ao BNH compete a fiscalização de

Tabela III — Sistema brasileiro de poupança e empréstimo — associações de poupança e empréstimo

1.ª	2.ª	3.ª	4.ª	5.ª	6.ª	7.ª	8.ª
3	3	4	2	6	6	7	5

suas operações, cabendo, no entanto, ao Banco Central do Brasil a concessão de novos registros e autorizações, mediante prévia comunicação ao Banco Nacional da Habitação.

Os recursos para as operações da associação de poupança e empréstimo provêm: a) dos depósitos com correção monetária de seus associados, em contas de caderneta de poupança; b) de créditos especiais obtidos junto ao Banco Nacional da Habitação; c) de repasses de financiamentos do BNH; e d) de reservas acumuladas.

A aplicação dos recursos de uma APE em operações ativas refere-se à concessão de financiamentos imobiliários, diretamente aos associados, para construção ou aquisição de casa própria e a empresas construtoras ou incorporadoras, para realização de empreendimentos destinados à construção ou venda de unidades habitacionais para os associados. Além do ativo fixo, que não pode exceder a 25% da totalidade dos depósitos dos associados e de uma liquidez mínima para atender às necessidades de caixa, parte dos recursos são aplicados em operações de subencaixe. Este, embora não represente disponibilidade imediata, pode ser convertido em prazo relativamente curto e ainda proporciona algum rendimento para a entidade.

Quanto às caixas econômicas, sua existência já vem de longa data e a experiência na concessão de créditos imobiliários e captação de poupanças populares foi de grande importância para o sistema brasileiro de poupança e empréstimo. Suas carteiras hipotecárias já dominavam a técnica das operações imobiliárias e, a despeito das mudanças ocorridas, a base conceitual proveio do sistema anterior. Das tradicionais cadernetas das caixas econômicas, aproveitando o já difundido papel que elas representavam, adveio o nome de caderneta de poupança para os depósitos com correção monetária.

No biênio 1972-73 a totalidade dos recursos do SBPE manteve crescimento, em termos reais, tendente à estabilidade com altas taxas. Enquanto em 1971 a taxa de crescimento real observada foi de 38%, nos anos de 72 e 73 observaram-se as taxas em torno de 58% e 42%, o que corresponde a crescimento médio mensal de 3,4% nos dois últimos anos.

Captação — alguns resultados

Comparando-se o biênio 72-73 com os anos de 1970 e 1971, verifica-se a plena recuperação do SBPE na obtenção de recursos para financiamentos imobiliários, pois, a julgar pelos índices de crescimento do fluxo de recursos, comprova-se acentuada queda nos anos de 70 e 71, com posterior retomada das taxas de crescimento observadas em 1969. É inegável que os títulos da bolsa exerceram alguma influência sobre o sistema nos períodos de grande especulação; principalmente por meio das letras imobiliárias, cujo comportamento nas vendas líquidas é mais instável e sensível às variações do mercado de capitais.

Na análise da **performance** de crescimento do fluxo de recursos por cada fonte individualmente, verifica-se que os recursos próprios das entidades, embora seja o que detém menor parcela na formação do total, vêm apresentando taxas reais crescentes, revelando o esforço dos empresários e administradores no sentido de incrementar o patrimônio líquido por meio de aumentos de capital e constituição de reservas.

Tabela IV — Saldos dos recursos do sistema brasileiro de poupança e empréstimo (Cr$ 10^6 a preços do 4.º trim./73)

Anos (10)	Cadernetas	Letras	BNH	Outros	Próprios	Total
1966	63,9	22,7	0,3	74,2	378,7	539,8
1967	239,3	425,6	19,1	618,7	444,9	1 747,6
1968	822,1	1 144,8	94,4	1 813,6	524,5	4 399,4
1969	1 855,3	1 980,0	144,1	2 510,5	411,5	6 901,4
1970	3 659,3	3 015,1	365,1	2 473,7	405,6	9 918,8
1971	5 381,4	4 011,9	548,7	3 205,2	465,2	13 661,4
1972	8 716,5	5 338,0	1 034,7	5 865,1	611,8	21 566,1
1973*	14 007,8	6 409,7	1 470,9	7 793,6	826,5	30 568,6

* Estimativa.

Os recursos do BNH (incluindo repasses e assistência financeira), com crescimento real de 29% em 1971, apresentaram no biênio 72-73 taxas reais de 83% e 42%, respectivamente a cada ano. As variações das taxas de crescimento são decorrentes, principalmente, de dois fatores: redução da taxa de juros de 8 para 6% sobre a assistência financeira concedida às entidades e ampliação da margem de refinanciamentos. O declínio observado no último ano deveu-se, naturalmente, ao esgotamento da capacidade de endividamento das entidades perante o BNH, pelo alcance dos novos limites e margens.

Dos recursos do público foi a caderneta de poupança a que apresentou melhor **performance** de crescimento nos últimos três anos. Enquanto às letras imobiliárias vêm mantendo taxas de crescimento real decrescentes (33% em 71 e 72; 20% em 73), as cadernetas apresentaram taxas reais elevadas nos incrementos de saldo (47%, 62% e 61%). No que diz respeito ao número de conta em cadernetas de poupança, o sistema possui atualmente 4,8 milhões de titulares.

Por se tratar de recursos provenientes das mais diversas classes de renda da população, a caderneta de poupança tem sido identificada como um depósito eminentemente popular. O reconhecimento das características populares deste tipo de poupança voluntária vem motivando os empresários do SBPE a se alinharem junto ao Centro de Promoção da Poupança nos programas de **marketing**, promovendo suas marcas individuais e disseminando o hábito de poupança em todas as camadas da população urbana.

Outro fato que tem motivado os empresários do sistema brasileiro de poupança e empréstimo a se tornarem mais agressivos na captação de recursos, via cadernetas de poupança, é o estudo mais detalthado dos custos financeiros de cada uma das fontes de recursos, permitindo-lhes a orientação quanto aos resultados econômicos e financeiros decorrentes da composição dos recursos de terceiros no passivo da empresa.

Do ponto de vista financeiro, a política habitacional tem procurado incentivar a captação de recursos populares (poupança voluntária) que, somados aos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (poupança compulsória) e à poupança induzida (poupança prévia, representada pela diferença entre o valor do financiamento e o valor do imóvel, que é exigida do mutuário na contratação do financiamento) garantirão ao sistema a autonomia econômico-financeira, sem comprometer os recursos destinados aos demais setores da economia.

OS PLANOS DE FINANCIAMENTO

Em virtude de seu conteúdo social, a política habitacional não poderia ater-se tão-somente aos aspectos econômicos e financeiros da questão. Cuida, também, de atender às várias faixas da população, diferenciadas por níveis de renda, estabelecendo diferentes condições de prazo, de taxas de juros, de poupança prévia e de limites de financiamentos.

Na concessão de financiamentos imobiliários pelo sistema brasileiro de poupança e empréstimo, os contratos devem obedecer ao estabelecido nas regulamentações do Banco Nacional da Habitação. O princípio de diferenciação faz com que a cada faixa de financiamento — intrinsecamente associada aos níveis de renda familiar dos adquirentes de imóveis — corresponda uma taxa efetiva de juros máxima a ser aplicada na operação de crédito. Sistemas de amortizações diferentes (sistema francês de amortização e sistema de amortizações constantes) são instrumentos auxiliares na busca de compatibilização entre renda familiar e comprometimento com prestações. No tocante à poupança prévia (entrada), quanto mais elevada a faixa de financiamento — e, portanto, o nível de renda — menor a relação entre valor do financiamento e valor do imóvel.

O princípio de estabelecer equilíbrio na concessão de financiamentos pelas várias faixas, permitindo atividade rentável para a empresa privada, é alcançado pelas limitações de percentuais mínimos e máximos que devem ser observados pelos agentes financeiros do sistema brasileiro de poupança e empréstimo.

Nas operações de crédito do SBPE, além dos financiamentos concedidos para aquisição de casa própria em construção ou já construída, o sistema conta com planos de abertura de crédito para construção em terreno próprio (programa lote próprio), para consertos e melhorias (programa reforma) e para aquisição de material de construção (programa RECON).

A concessão de empréstimos pelos agentes financeiros do sistema brasileiro de poupança e empréstimo é precedida de exame cadastral do adquirente. Neste exame levantam-se as condições socioeconômicas do interessado e procede-se a um trabalho de orientação quanto aos planos de financiamentos, condições necessárias, taxas de abertura de crédito, seguros e juros, comprometimento da renda familiar, incentivos fiscais e utilização dos depósitos do FGTS para aquisição de casa própria.

A renda familiar, entendida como tal a soma dos rendimentos mensais do grupo familiar cuja atividade econômica objetiva a satisfação das necessidades da família, tem seu comprometimento limitado, em termos das prestações mensais a serem pagas, pela regulamentação constante da Resolução de Diretoria n.º 54/71, do BNH, conforme discriminado na tabela V.

Tabela V — Renda familar — comprometimento

Unidade familiar	Renda mensal em salários mínimos	Limites de comprometimento
1 pessoa	menor que 20	30 %
	maior que 20	35 %
Marido e mulher	menor que 10	25 %
	entre 10 e 20	30 %
	maior que 20	35 %
Mais de 1 pessoa	demais casos	20 %

Os planos de financiamento são caracterizados por duas componentes básicas: o sistema de amortização e o plano de reajustamento das prestações e do saldo devedor. No início de suas atividades, o SBPE operou apenas com um sistema de amortização (sistema francês ou tabela Price) e três planos de reajustamento (planos A, B, C). Atualmente as operações de financiamento imobiliário são regidas por dois sistemas de amortização, o anterior (tabela Price) e o Sistema de Amortizações Constantes (SAC), os quais podem ser combinados com dois planos de reajustamento (Plano de Correção Monetária — PCM; e Plano de Equivalência Salarial — PES), surgindo, então, quatro planos de financiamento, cuja adoção depende do valor do financiamento a ser contratado e da conveniência do interessado à face dos reajustes salariais a que estiver sujeito.

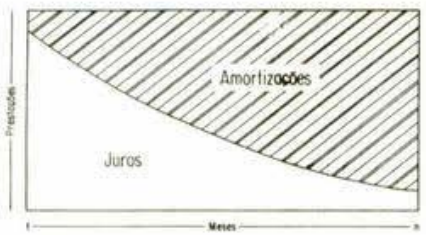
I - Tabela Price e sistema de amortizações constantes

Tabela Price

Prestações constantes

Juros decrescentes

Amortizações crescentes

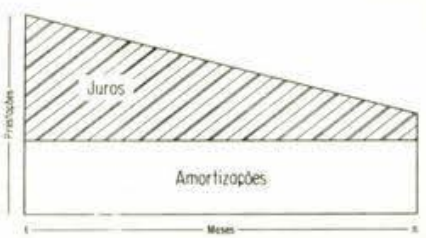


Sistema de amortizações constantes - S.A.C.

Prestações decrescentes

Juros decrescentes

Amortizações constantes



As características principais dos sistemas de amortização, em termos reais, são as constantes do gráfico I.

Quanto aos planos de reajustamento das prestações do saldo devedor, o PCM prevê reajustamento trimestral na mesma proporção da variação da UPC (o valor da UPC oscila de acordo com a variação do valor das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional), e o PES prevê reajustamento trimestral do saldo devedor idêntico ao do outro plano e um reajustamento anual para as prestações, em mês a ser escolhido pelo interessado, na mesma proporção da variação do salário mínimo. Quando adotado o plano PES, em nenhum caso o intervalo entre o mês do contrato e o escolhido para o primeiro reajustamento da prestação, fora este mês, pode ser superior a 11 meses ou inferior a dois. A primeira prestação no PES é determinada por um coeficiente de equiparação salarial e é expressa em unidades de salário mínimo. Para o mutuário que deseje reajustamento três meses após a assinatura do contrato o coeficiente é menor que a unidade, diminuindo assim o valor da prestação calculada pela tabela de amortização. No caso em que o mutuário escolha uma data para seu primeiro reajustamento da prestação 11 meses após a assinatura do contrato, o coeficiente será maior que a unidade, pois durante os 11 primeiros meses não haverá aumento da prestação.

Em ambos os planos (PCM e PES) a dívida é liquidada ao fim do prazo contratado, posto que pelo plano de correção monetária o saldo devedor e a prestação são corrigidos à mesma época pelo coeficiente de correção da UPC. No plano de equivalência salarial, como o saldo devedor é corrigido trimestralmente pelo coeficiente de correção da UPC e a prestação anual pelo coeficiente de variação do maior salário mínimo, pode ocorrer um resíduo do saldo credor ou devedor na planilha do mutuário ao fim do prazo acertado. Em qualquer caso, o resíduo será debitado ou creditado à conta do fundo de compensação de variações salariais, cuja utilização não onera em nada as prestações do mutuário. Desta forma pôs-se fim à ilusão de perpetuidade nas dívidas do sistema financeiro da habitação.

Os limites de financiamento para aquisição de casa própria são estipulados pelas tabelas VI e VII, conforme Resolução do Conselho de Administração do BNH n.º 24, de 5-10-71, sendo importante observar que o valor máximo de financiamento permitido pelo sistema é de 2 250 UPC, não havendo, porém, nenhum impedimento em se adquirir um imóvel de valor superior a 2 970 UPC, desde que a diferença seja realizada em forma de poupança induzida.

Tabela VI — Limites de financiamento em UPC — RCA/BNH n.º 24, de 5-10-71

Faixa	Valor do financiamento			Valor mínimo do imóvel		
I		até	450,00	0	a	499,50
II	450,00	"	900,00	499,50	"	999,00
III	900,00	"	1 350,00	999,00	"	1 539,00
IV	1 350,00	"	1 800,00	1 539,00	"	2 254,50
V	1 800,00	"	2 250,00	2 254,50	"	2 970,00

No ato de concessão do crédito, os agentes financeiros cobram uma comissão de abertura de crédito a qual, juntamente com a taxa de juros contratual, não pode compor uma taxa de juros efetiva acima das previstas para cada faixa de financiamento. Adicionalmente, incorpora-se à prestação o prêmio mensal de seguros, que visa assegu-

Tabela VII — Limites de financiamento em cruzeiros (UPC = Cr$ 80,62 no 1.º trim./74)

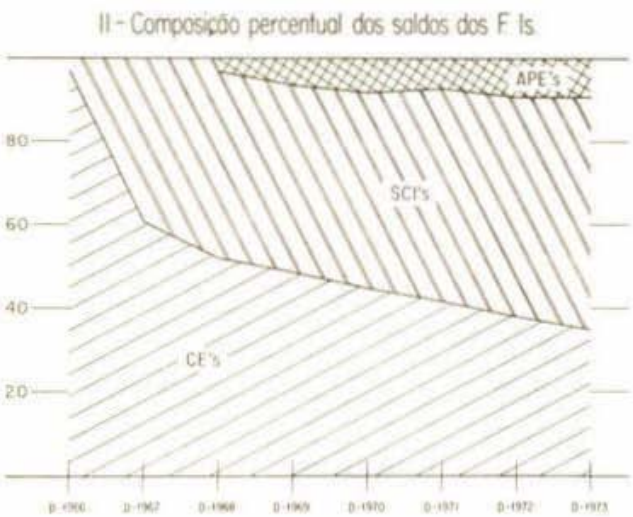
Faixa	Valor do financiamento			Valor mínimo do imóvel		
I		até	36 279,00		a	40 269,70
II	36 279,00	"	72 558,00	40 269,70	"	80 539,40
III	72 558,00	"	108 837,00	80 539,40	"	124 074,20
IV	108 837,00	"	145 116,00	124 074,20	"	181 717,50
V	145 116,00	"	181 395,00	181 717,50	"	239 441,40

rar ao mutuário, e à sua família, o pagamento do empréstimo (em caso de morte ou invalidez permanente) e ao agente financeiro o retorno do capital (em casos de inadimplemência).

Além da utilização da conta do FGTS, que pode ser usada para abater o valor do financiamento no ato de aquisição do imóvel — em casos de conta vinculada com mais de 60 meses — existem incentivos fiscais que beneficiam os adquirentes de imóveis pelo sistema financeiro da habitação. A legislação atual prevê abatimento na renda bruta de 20% das prestações e do total de juros do empréstimo pagos durante o ano-base.

FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS

Em dezembro de 1971, o saldo acumulado de financiamentos concedidos pelo SBPE (a preços do 4.º trim./73) era Cr$ 10,4 bilhões; em 1972 e 1973, no mesmo mês, o saldo acumulado atingiu as cifras de Cr$ 16,9 bilhões e Cr$ 24,0 bilhões, respectivamnte, correspondendo a acréscimos reais de 62% sobre 1971 e 42% sobre 1972. Há de se notar, no entanto, que a maior taxa observada em 1972 relaciona-se, em grande parte, aos investimentos reprimidos no ano anterior, em conseqüência dos desvios de recursos para aplicações em papéis da bolsa de valores. O ano de 1972 revelou franca recuperação do mercado imobiliário para o SBPE e no ano que se seguiu continuou a ser mantida a boa **performance.**



Contrastando com as 100 mil unidades financiadas de 1930 a 1964 pelo sistema anterior, o total de unidades habitacionais financiadas pelo sistema financeiro da habitação, em dezembro de 1973, somava pouco menos de um milhão de moradias, sendo que deste total o SBPE financiou 378 mil. A essas metas devem-se adicionar os efeitos que tais operações produziram em toda a economia por via do setor de construção civil, propiciando absorção de mão-de-obra (principalmente a não qualificada e semiqualificada) e aumentando a capacidade de geração de renda.

A complexidade dos problemas de desenvolvimento levou o sistema a desmembramentos que possibilitassem o atendimento das necessidades da comunidade urbana. Desta forma, ultrapassado o conceito de necessidade urbana como necessidade de habitação, os agentes financeiros do sistema brasileiro de poupança e empréstimo, no limite de 10% dos financiamentos habitacionais concedidos com recursos próprios, podem, atualmente, abrir linhas de crédito para obras comunitárias: supermercados, edifícios-garagem, clínicas, escolas etc.

CONCLUSÃO

O atual estágio em que se encontra o sistema brasileiro de poupança e empréstimo, administrando ativo que já alcança o expressivo valor de 9% do produto interno bruto e tendo necessidade de aumentar a capacidade de captação de poupanças voluntárias para atender a demanda crescente de recursos para investimento no setor de construção civil, indicou a conveniência de expansão do sistema — o que tem ocorrido por meio de abertura de novas dependências. O BNH, no entanto, tem controlado este processo de expansão por meio da regulamentação do assunto, constante da Resolução de Diretoria n.º 62/73, a qual, dando uma diretriz geral de interiorização, atenta para os problemas de custo e competitividade, impedindo que a expansão produza custos operacionais médios crescentes e evitando a concorrência predatória.

É claro que a atual estrutura de operações do sistema brasileiro de poupança e empréstimo não corresponde em toda a linha àquela montada para permitir o deslanche na fase inicial. A inexistência de algo similar no passado, a necessidade de adaptação do **know how** externo à realidade brasileira, os novos instrumentos que foram colocados em prática e o crescimento vertiginoso são condições suficientes para impedir o desenvolvimento sem entraves. A copiosa legislação reflete o grau de dinamismo que o sistema atravessa. Os erros que surgem — muitos surgiram e outros estão surgindo — tão logo detectadas suas causas e equacionadas as soluções, são objetos de ação corretiva, que imprimem ao sistema características de processo.

BANCO MERCANTIL DE SÃO PAULO S. A.

GASTÃO VIDIGAL (Fundador)
Fundado em 1838
Cadastro Geral de Contribuintes
Inscrição N.º 61.065.421

CAPITAL	Cr$ 153.000.000,00
AUMENTO DE CAPITAL	Cr$ 81.200.000,00
RESERVAS	Cr$ 149.125.159,86
TOTAL	Cr$ 383.325.159,86

CONSELHO CONSULTIVO

Lucas Nogueira Garcez - Presidente

Adolpho Lindenberg
Alvaro Augusto de Bueno Vidigal
Antonio Azevedo Pereira Lima
Caio de Alcantara Machado
Dario Frave Mesquita
Edmundo de Macedo Soares e Silva
Eduardo Caio da Silva Prado
Francisco de Paula do Couto Carvalho
Gastão de Mesquita Filho
José Ermírio de Moraes Filho
Mauro Lindenberg Monteiro
Severo Fagundes Gomes
Vasco T. Leitão da Cunha

RESUMO DO BALANCETE EM 31 DE JANEIRO DE 1974
COMPREENDENDO MATRIZ EM SÃO PAULO E AGÊNCIAS

ATIVO			PASSIVO		
DISPONÍVEL		64.264.153,16	NÃO EXIGÍVEL		
REALIZÁVEL			Capital e Reservas		383.325.159,86
Empréstimos	1.608.110.044,05		EXIGÍVEL		
Departamentos no País e Outros Créditos	1.681.042.466,03		Depósitos	2.107.218.052,19	
Valores e Bens	411.414.185,78	3.700.566.695,86	Departamentos no País e Outras Exigibilidades	1.152.980.736,41	
IMOBILIZADO		171.936.616,67	Obrigações Especiais	265.944.346,04	3.526.143.134,64
RESULTADO PENDENTE		24.853.600,32	RESULTADO PENDENTE		52.152.771,51
CONTAS DE COMPENSAÇÃO		5.514.921.748,56	CONTAS DE COMPENSAÇÃO		5.514.921.748,56
TOTAL		9.476.542.814,57	TOTAL		9.476.542.814,57

São Paulo, 7 de fevereiro de 1974

(a) Gastão Eduardo de Bueno Vidigal - Diretor Presidente
(a) Luiz de Paula Figueira - Diretor Vice-Presidente

Diretores Gerentes

(a) Oswaldo Moleta
(a) Gastão Vidigal Baptista Pereira
(a) Anorvaldo Ady
(a) José Lourenço dos Santos
(a) Jairo Eduardo Loureiro
(a) Geraldo Machado

Diretores Executivos

(a) Fábio Luiz Alves Lima
(a) Pedro Carvalho de Andrade

(a) Milton Cansini
(Contador CRC-SP 76.249)

BANCO FINASA

DE INVESTIMENTO S. A.

Cadastro Geral de Contribuintes
Inscrição N.º 60.664.844

CAPITAL	Cr$ 135.000.000,00
RESERVAS	Cr$ 49.806.842,14
TOTAL	Cr$ 184.806.842,14

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Gastão Eduardo de Bueno Vidigal - Presidente
Wilton Pires de Almeida Filho - Vice Presidente

Antonio Carlos de Bueno Vidigal
Carlos de Moraes Barros
Casimiro Antonio Ribeiro
David Beaty III
Eduardo Andrade Gonçalves
Eduardo Caio da Silva Prado
Ernst Günther Lipkau
Gastão Vidigal Baptista Pereira
George Patten Shaw
João Gustavo Haensel
J. M. Pinheiro Neto
Lucas Nogueira Garcez
Luiz de Paula Figueira Júnior
Miguel Reale
Raul Carlos Pereira Barretto
Robert Henry Barbour Jr.
Rubens Opice
Vicente Chiaverini

RESUMO DO BALANCETE EM 31 DE JANEIRO DE 1974
COMPREENDENDO MATRIZ EM SÃO PAULO E AGÊNCIAS

ATIVO			PASSIVO		
DISPONÍVEL		63.427.768,62	NÃO EXIGÍVEL		
REALIZÁVEL			Capital, Reservas e Fundos		184.806.842,14
Devedores por Financiamentos	749.029.066,65		EXIGÍVEL		
Títulos e Valores Mobiliários	70.650.519,05		Depósitos a Prazo Fixo c/ Correção Monetária	516.618.220,95	
Outros Créditos	105.922.779,47	925.602.365,17	Títulos Cambiais	7.667.191,00	
IMOBILIZADO		4.190.683,45	Refinanciamentos	247.305.305,15	
RESULTADO PENDENTE		62.650.308,42	Outras Exigibilidades	6.149.263,65	777.739.980,75
CONTAS DE COMPENSAÇÃO			RESULTADO PENDENTE		83.324.303,77
Fundo de Investimento FINASA 157	112.301.890,29		CONTAS DE COMPENSAÇÃO		
Fundo de Investimento FINASA	80.707.892,46		Depositantes do Fundo de Investimentos FINASA 157	112.301.890,29	
Aquisição de Títulos Federais	829.080.985,27		Depositantes do Fundo de Investimento FINASA	80.707.892,46	
Garantias Prestadas - Lei 4131 e PIS	37.775.453,37		Títulos Federais Adquiridos por Conta Própria	829.080.985,27	
Diversas Contas de Compensação Ativa	2.766.051.321,14	3.825.917.542,53	Resp. por Garantias Prestadas Lei 4131 e PIS	37.775.453,37	
			Diversas Contas de Compensação Passiva	2.766.051.321,14	3.825.917.542,53
TOTAL		4.871.788.669,19	TOTAL		4.871.788.669,19

São Paulo, 7 de fevereiro de 1974

(a) Gastão Eduardo de Bueno Vidigal - Presidente do Conselho de Administração

(a) Antonio Carlos de Bueno Vidigal - Diretor Presidente
(a) João Gustavo Haensel - Diretor Vice-Presidente
(a) Rubens Opice - Diretor Vice-Presidente
(a) Casimiro Antonio Ribeiro - Diretor Vice-Presidente
(a) George Patten Shaw - Diretor Vice-Presidente
(a) Vicente Chiaverini - Diretor Gerente
(a) Luiz de Paula Figueira Júnior - Diretor
(a) Raul Carlos Pereira Barretto - Diretor

(a) Roberto Kasmanas
CRC. SP 35582
Técnico em Contabilidade

MERCANTIL FINASA

CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO S. A.

Cadastro Geral de Contribuintes
Inscrição N.º 61.594.784

CAPITAL	Cr$ 80.000.000,00
RESERVAS	Cr$ 29.186.120,12
TOTAL	Cr$ 109.186.120,12

CONSELHO CONSULTIVO

Virgílio Alves de Carvalho Pinto - Presidente
Gastão de Mesquita Neto
Dario Ferreira Guarita Filho

RESUMO DO BALANCETE EM 31 DE JANEIRO DE 1974

ATIVO			PASSIVO		
DISPONÍVEL		7.413.232,37	NÃO EXIGÍVEL		
REALIZÁVEL			Capital		80.000.000,00
Financiamentos	1.379.417.104,68		Reservas e Fundos		29.186.120,12
Outros Créditos	5.130.851,00	1.384.547.955,68			109.186.120,12
IMOBILIZADO		13.505.861,51	EXIGÍVEL		
RESULTADO PENDENTE		2.414.220,61	Títulos Cambiais	1.259.844.514,80	
CONTAS DE COMPENSAÇÃO		3.171.569.886,35	Outras Exigibilidades	11.497.517,15	1.271.342.031,95
TOTAL		4.579.451.156,52	RESULTADO PENDENTE		27.353.118,10
			CONTAS DE COMPENSAÇÃO		3.171.569.886,35
					4.579.451.156,52

São Paulo, 7 de fevereiro de 1974

(a) Gastão Eduardo de Bueno Vidigal - Diretor Presidente

(a) Luiz de Paula Figueira - Diretor Vice-Presidente
(a) Gastão Vidigal Baptista Pereira - Diretor Vice-Presidente
(a) José Mário Cardoso de Almeida - Diretor Vice-Presidente
(a) Cassio Vidigal Neto - Diretor
(a) Flávio de Lara Bueno - Diretor

(a) Dorival Silva
CRC. SP. 348 - Contador