

FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO

FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS DE SÃO PAULO

MESTRADO EM CONTROLADORIA E CONTABILIDADE ESTRATÉGICA

**PROVISIONAMENTO DE ATIVOS DE INSTITUIÇÕES
FINANCEIRAS PERTENCENTES AO SFH: UM ENFOQUE À
LUZ DA TEORIA DA CONTABILIDADE**

U
d
657.3
F938p
2002
Ex.2 BC

N.Cham. d 657.3 F938p 2002
Autor: Frossard, Fernanda Maria Ferrei
Título: Provisionamento de ativos de ins



40095

Ac. 34044

Ex.2 BC U

**FERNANDA MARIA FERREIRA FROSSARD
ORIENTADOR : PROF DR JOÃO BOSCO SEGRETI**

**São Paulo
2002**

657.3
F938p
21.2



FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO-FECAP

Presidente Honorário FECAP - *Silvio Álvares Penteado Neto*

Presidente do Conselho de Curadores: *Horácio Berlinck Neto*

Membros do Conselho:

Antonio Carlos de Salles Aguiar

Paulo Ernesto Tolle

Mário Amato

Ester de Figueiredo Ferraz

Abram Abe-Szajman

Flávio Fava de Moraes

Diretor Superintendente: *Oliver Gomes da Cunha*

Diretor Institucional: *José Joaquim Boarin*

Diretor Administrativo-Financeiro: *Marcelo Freitas Camargo*

Diretor Acadêmico: *Manuel José Nunes Pinto*



FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS DE SÃO PAULO-FACESP

Diretor da Faculdade de Ciências Econômicas de São Paulo

Prof. Manuel José Nunes Pinto

Coordenadora do Curso de Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica

Prof.^a Dr.^a Nena Geruza Ceí

FICHA CATALOGRÁFICA

2002 Provisionamento de ativos de instituição financeira pertencentes ao SFH:
3F938a Um enfoque à luz da teoria da contabilidade / *Fernanda M. F. Frossard*
São Paulo, [s.n.], 27.03.2002
p.181

Orientador(a): Prof. Dr. João Bosco Segreti

Dissertação (mestrado) – Faculdade de Ciências Econômicas de São Paulo – FACESP da Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado
Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica

1. Sistema Financeiro da Habitação 2. Provisionamento

CDD.: 1657.3

FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO
FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS DE SÃO PAULO
MESTRADO EM CONTROLADORIA E CONTABILIDADE ESTRATÉGICA

PROVISIONAMENTO DE ATIVOS DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS
PERTENCENTES AO SFH: UM ENFOQUE À LUZ DA TEORIA DA
CONTABILIDADE

FERNANDA MARIA FERREIRA FROSSARD

São Paulo

2002

FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO
FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS DE SÃO PAULO
MESTRADO EM CONTROLADORIA E CONTABILIDADE ESTRATÉGICA

FERNANDA MARIA FERREIRA FROSSARD

Dissertação apresentada à Faculdade de Ciências Econômicas de São Paulo - FACESP da Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado - FECAP, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Controladoria e Contabilidade Estratégica.

Orientador: Prof. Dr. JOÃO BOSCO SEGRETI

SÃO PAULO

2002

FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO
FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS DE SÃO PAULO
MESTRADO EM CONTROLADORIA E CONTABILIDADE ESTRATÉGICA

FOLHA DE APROVAÇÃO

Membros da Comissão Julgadora da Dissertação de Mestrado de **FERNANDA MARIA FERREIRA FROSSARD**, apresentada à Faculdade de Ciências Econômicas de São Paulo – FACESP da Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado - FECAP, em 27/03/2002.

COMISSÃO JULGADORA:

Benedito Cabral de Medeiros Filho
Prof. Convidado

Nena Gerusa Cei
Faculdade de Ciências Econômicas de São Paulo – FACESP/FECAP

João Bosco Segreti
Faculdade de Ciências Econômicas de São Paulo – FACESP/FECAP
Professor Orientador – Presidente da Banca Examinadora

À Lucas Kharan, meu filho, a meus pais, Angela e Serafim, e a todos que contribuíram de alguma forma para minha formação acadêmica, cultural e profissional.

A g r a d e c i m e n t o s

“ Acho mesmo que tudo o que fazemos se resume nisso: busca de amigos, uma luta contra a solidão”.

Rubens Alves

A execução e o término deste trabalho só foram possíveis graças à ajuda de várias pessoas que contribuíram com informações, dados, sugestões, esclarecimento de dúvidas e, acima de tudo, um enorme incentivo, demonstrando que “crer que é possível vencer desafios é a motivação para a vida”.

Agradeço em primeiro lugar a Deus por ter me dado forças e compreensão para entender os obstáculos e as dificuldades com os quais nos deparamos no transcorrer da vida; temos que aprender a enfrentá-los, buscando novos desafios.

Agradeço de modo especial ao meu orientador Professor Dr. João Bosco Segreti, pela dedicação, fornecimento de valiosas sugestões, esclarecimento de diversas dúvidas a respeito do tema e, principalmente, pela permanente disposição em contribuir. Sem o seu auxílio, este trabalho não teria sido concluído em tempo hábil.

Agradeço também a todos os professores do mestrado, em especial à nossa mestra Professora Dra. Nena Gerusa Cei pela lição de vida que transmite a todos. Ao Prof. Dr. Antônio de Loureiro Gil pela atenção, preocupação e incentivo para a

execução deste trabalho. Ao Prof. Dr. Ivam Ricardo Peleias pelo esclarecimento de dúvidas, sempre pronto a nos atender para discussão de aspectos metodológicos.

Agradeço a todos os profissionais da Abecip, em especial ao Sr. José Pereira Gonçalves pela atenção dispensada por ocasião das inúmeras discussões de aspectos técnicos, contribuindo, ainda, com indicações de fontes que muito auxiliaram para o eficiente transcorrer deste trabalho.

Aos colegas do mestrado que contribuíram com trabalhos que enriqueceram meus conhecimentos, formando grande elo de amizade, e em especial a Raul Guilherme Gama Boaventura e Lúcia Fransolin Rollo pelo apoio no 2º semestre de 1.999, momento glorioso de minha vida, ocasionado pelo nascimento de meu filho, dividindo, ainda mais, o escasso tempo de dedicação aos estudos.

Aos meus pais, Serafim Ferreira Frossard e Maria Angela de Almeida, que dedicam as suas vidas em prol de seus rebentos, especialmente pela colaboração e carinho nos cuidados com seu neto, assegurando o tempo necessário para que eu possa buscar a almejada ampliação de meus conhecimentos.

E, de forma muito especial, ao meu filho Lucas Kharan Frossard Saade, chamado por alguns professores do mestrado pelo apelido carinhoso de “o mascote”: Com apenas dois anos, ele não consegue entender porque os livros, apostilas e computadores merecem tanta ou mais atenção do que ele mesmo. A ele toda a minha vida e gratidão.

RESUMO

O objetivo principal deste trabalho é avaliar, por um lado, os fatores de provisão de devedores duvidosos envolvidos no Sistema Financeiro da Habitação – SFH, analisados sobre o prisma da crescente inadimplência na década de 90, e, por outro lado, os instrumentos de controle implantados pelo Conselho Monetário Nacional – CMN, através do Banco Central do Brasil, que visam a minimização e evidenciação destes riscos em todo o Sistema Financeiro Nacional.

Este trabalho pretende analisar o SFH, identificando alguns motivos de seu declínio, através de uma breve retrospectiva histórica, desde seu surgimento até os dias atuais.

Os financiamentos habitacionais, por serem contratados com longo prazo de retorno, são mais suscetíveis aos efeitos das mudanças na economia, as quais se intensificaram a partir da metade da década de 80. Desta forma, as normas adotadas pelo Conselho Monetário Nacional - CMN para melhor controle do risco no Sistema Financeiro Nacional tiveram e estão tendo um grande impacto sobre o SFH.

Qualquer tentativa de alteração estrutural a ser implantada neste sistema envolve um processo moroso, visto que é permitido ao mutuário a alteração de cláusulas contratuais pactuadas no passado, que envolvendo contratos em plena vigência.

No transcorrer deste trabalho, será demonstrada a evolução das normas e estudos sobre o Sistema Financeiro da Habitação e o impacto da mudança no provisionamento da conta de devedores duvidosos gerados neste sistema.

A B S T R A C T

The aim of this study is to contribute to a better understanding of the Brazilian Mortgage System (SFH). There is a focus on the impact caused by the lack of payment of mortgages in the last decades on the Brazilian Financial System as a whole.

This work also focuses on the risks involved in mortgages, and on the control system created by the National Monetary Counsel to lessen these risks.

The study analyses the Brazilian Mortgage rules and point out some reasons for the collapse of the collapse of this system. One of the items covered by this study is the impact caused by the many economic and political changes Brazil has been through since the 1980's on the mortgage rules. Because the contracts are usually long-term, they are extremely affected by these changes.

Through a historical study of the SFH, from its creation until today, this work wants to analyze all the context in which SFH is inserted and point out some reasons for its collapse.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	01
1.1. Apresentação	01
1.2. Tema	02
1.3. Objetivos	02
1.3.1. Objetivo Geral	02
1.3.2. Objetivo Específico	03
1.4. Justificativa da escolha do tema	03
1.5. Problema	05
1.6. Hipótese	06
1.6.1. Hipótese primária	06
1.6.2. Hipótese secundária	06
1.7. Variáveis	06
1.8. Método de abordagem	07
1.8.1. Método de procedimento	07
1.9. Classificação da pesquisa.....	08
1.10. Técnicas	08
1.11. Delimitação do universo	09
1.12. Bibliografia referendada	10
2. DESENVOLVIMENTO DO SFH	11
2.1. Histórico da Promática da habitação	11
2.2. Criação do BNH	14
2.3. O SISTEMA Brasileiro de Poupança e Empréstimo	15

2.4. Tipos de empréstimos	17
2.4.1. Caixas Econômicas Federais	17
2.4.2. Sociedade de Crédito Imobiliário	17
2.4.3. Associação de Poupança e Empréstimo	19
2.4.4. COHAB's	19
2.5. Fontes de recursos do SFH	27
2.5.1. O FGTS	27
2.5.2. Caderneta de Poupança	30
2.5.3. Letras Imobiliárias	34
2.6. Distribuição das prestações – SBPE	34
2.7. Como financiar um imóvel.....	36
2.7.1. Através do SFH	38
2.7.1.1. Financiamentos pela CAIXA	38
2.7.1.2. Bancos Privados	40
2.7.2. Carteira Hipotecária	42
2.7.3. Uma nova alternativa - SFI	42
2.8. Planos de reajustamento	47
2.8.1. Plano de Atualização Monetária	47
2.8.2. Plano de Comprometimento da Renda	48
2.8.3. Plano de Equivalência Salarial	49
2.8.4. FCVS	49
2.9. Problemas de declínio da caderneta de poupança	56
2.10. Quantidade de ações judiciais	58
2.11. Bibliografia referendada	61

3. A FALÊNCIA DO SFH – MOTIVOS

3.1. O déficit habitacional	62
3.2. Os números da inadimplência	64
3.3. O problema dos sistema de amortização	69
3.4. Problema do descasamento do indexador.....	76

3.5. Custo de Financiamento	77
3.6. Síntese da crise do SFH	82
3.7. Bibliografia referendada	83

4. – OS INSTRUMENTOS CRIADOS PELO BACEN 84

4.1. Introdução.....	84
4.2. Decreto nº 2.406/88	89
4.3. Decreto nº 97.222/88	89
4.4. Circular do Bacen nº 1.397/88	91
4.5. Circular do Bacen nº 1.952/89	93
4.6. Lei nº 10.150/00	94
4.7. Análise dos critérios de reconhecimento de receita	95
4.7.1. Critério BNH	97
4.7.2. Critério “pro rata” dia	97
4.7.3. Critério alternativo	98
4.8. Bibliografia referendada	100

5. – OS CONCEITOS CONTÁBEIS E DA LEI FISCAL 102

5.1. Princípios Contábeis	102
5.1.1 Postulados	103
5.1.2 Princípios	104
5.1.3 Convenções	104
5.2. O impacto do termo provisão sob o prisma dos princípios	105
5.3. Conceituação da provisão de créditos de devedores duvidosos	107
5.3.1 Efeito da provisão na legislação do IR	109
5.3.2 Provisões nas instituições financeiras	111
5.4. Lei nº 9.430/96	112
5.4. Bibliografia referendada	114

6. - IMPACTO DO PROVISIONAMENTO	116
6.1. Introdução	116
6.2. Resolução nº 1748	117
6.3. Resolução nº 2682/99	118
6.4. Efeitos na Caixa Econômica Federal	122
6.5. Efeitos no Sistema Financeiro	128
6.6. Acordo de Basileia – Resolução nº 2099/99	132
6.7. Bibliografia referendada	136
CONCLUSÃO	139
SUGESTÕES PARA NOVOS TEMAS	146
BIBLIOGRAFIA	147
ANEXO	158
ÍNDICE REMISSIVO	168
GLOSSÁRIO	169
ÍNDICE ONOMÁSTICO	181

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. Evolução do número de indústrias no Brasil	13
Quadro 2. Financiamentos concedidos pelas COHABs	22
Quadro 3. Financiamentos habitacionais – números de financiamentos	26
Quadro 4. FGTS – Arrecadação e Saques	28
Quadro 5. Caderneta de poupança por faixa.....	33
Quadro 6. Distribuição das prestações - SBPE.....	35
Quadro 7. Comparativo de financiamentos	41
Quadro 8. Mercado secundário de hipotecas no Brasil.....	45
Quadro 9. Sistema de Poupança e Empréstimo por tipo de instituição e setor	51
Quadro 10. SFH – Contratos com cobertura do FCVS	52
Quadro 11. SFH – Contrato com cobertura do FCVS	54
Quadro 12. Nível de inadimplência	55
Quadro 13. Caderneta de poupança evolução do saldo	57
Quadro 14. Ações judiciais do SFH	59
Quadro 15. Níveis de inadimplência	66
Quadro 16. SBPE – Contratos com mais de 3 prestações atrasadas	67
Quadro 17. Mudanças de moeda	70
Quadro 18. Comparativo dos sistemas de amortização	72
Quadro 19. Custo de captação	77
Quadro 20. Custo de execução	80
Quadro 21. Demonstração do <i>spread</i> líquido	81
Quadro 22. Composição do crédito do SFH	88
Quadro 23. Comparativo dos critérios de apropriação de correção monetária	96
Quadro 24. Níveis de provisão	120
Quadro 25. Provisão para a Caixa Economia Federal	122
Quadro 26. O risco de inadimplência no setor da habitação	127
Quadro 27. Operações de crédito do sistema financeiro	129

Quadro 28. Operações de crédito- provisões conforme Resolução CMN 2682	131
Quadro 29. Operações de crédito do Sistema Financeiro – provisões p/ atrasos	132
Quadro 30. Principais medidas tomadas para diminuir a perda do governo	141

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Financiamentos Habitacionais – Número de financiamentos	25
Gráfico 2. Distribuição do valor das prestações	36
Gráfico 3. Fatores geradores do déficit do FCVS	53
Gráfico 4. SBPE – ações e execuções em relação ao total de contratos ativos	59
Gráfico 5. SBPE – Nível de inadimplência de 3 prestações em atrasos	65
Gráfico 6. SBPE - % de contratos com mais de 3 prestações atrasadas	69
Gráfico 7. Demonstrativo da inflação na economia brasileira	71
Gráfico 8. Evolução do saldo da Tabela <i>Price</i> e SAC	74
Gráfico 9. Evolução da prestação na Tabela <i>Price</i> SAC	75
Gráfico 10. Rombo do FCVS	91
Gráfico 11. Processo de constituição de devedores duvidosos	108
Gráfico 12. Comparativo do impacto da Resolução nº 2682/99 na CAIXA	124
Gráfico 13. Participação do setor privado no nível de provisionamento H	128
Gráfico 14. Operações de SFN – provisões da Resolução CMN nº 2682/98	130

LISTA DE ABREVIATURAS

- APE – Associação de Poupança e Empréstimo
APR – Ativo Ponderado pelo Risco
BACEN – Banco Central
BNH – Banco Nacional de Habitação
CADMUT – Cadastro do Mutuário
CAIXA – Caixa Econômica Federal
CFC – Conselho Federal de Contabilidade
COHABs – Companhias de Habitação Popular
CMN – Conselho Monetário Nacional
CVM – Comissão de Valores Mobiliário
DMC – Déficit por Moradia Conjunta
DMD – Déficit por Moradia Deficiente
DMP – Déficit por Moradia Precária
FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais
FGC – Fundo Garantidor de Crédito
FGTS – Fundo de garantia por tempo de serviço
MP – Medida Provisória
PAM – Plano de Atualização Monetária
PAIH – Plano de Ação Imediata para Habitação
PCR – Plano de Comprometimento da Renda
PES – Plano de Equivalência Salarial
PLE – Patrimônio Líquido Exigido
PROHAP – Programa de Habitação Popular
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SAC – Sistema Amortização Constante

SACRE - Sistema de Amortização Constante Regressiva

SCI – Sociedades de Créditos Imobiliário

SFI – Sistema Financeiro Imobiliário

SFH – Sistema Financeiro da Habitação

TP – Tabela Price

TR – Taxa Referencial

UPC – Unidade de Padrão de Capital

1. INTRODUÇÃO

1.1 - Apresentação

Este trabalho visa identificar e analisar alguns aspectos contábeis para provisionar os créditos no Sistema Financeiro da Habitação – SFH, estando estruturado em sete capítulos, elencados a seguir:

Capítulo 1 – Introdução e descrição da metodologia utilizada para a elaboração da pesquisa;

Capítulo 2 – Desenvolvimento, análise da composição do Sistema Financeiro da Habitação com enfoque para os tipos de financiamentos já existentes e os critérios de reajuste;

Capítulo 3 – Identificação de alguns dos principais fatores que ocasionaram o declínio do Sistema, suas respectivas causas e efeitos atuais;

Capítulo 4 - Abordagem dos instrumentos criados pelo Banco Central para ajuste das perdas prováveis com o Fundo de Compensação de Variação Salarial - FCVS;

Capítulo 5 – Descrição dos conceitos contábeis e da lei fiscal que impactam no provisionamento do Sistema Financeiro da Habitação;

Capítulo 6 – Análise do impacto contábil do provisionamento dos créditos em liquidação duvidosa nas instituições do Sistema Financeiro da Habitação.

1.2. Tema

Este trabalho pretende efetuar um estudo exploratório sobre os efeitos do provisionamento de devedores duvidosos no SFH, cuja maior consequência é a inadimplência. Serão analisados também alguns dos problemas existentes nos demonstrativos contábeis dos agentes financeiras do SFH.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo geral

O objetivo principal deste trabalho é avaliar os fatores envolvidos no Sistema Financeiro da Habitação, analisados sobre o prisma da crescente inadimplência, assim como identificar e analisar, os instrumentos de controle implantados pelo Conselho Monetário Nacional – CMN, através do Banco Central, as quais visam a minimização e à evidenciação destes riscos em todo o Sistema Financeiro Nacional.

1.3.2. Objetivo específico

O objetivo específico deste trabalho é possibilitar a ampliação de conhecimento, sobre conceitos contábeis na área habitacional, possibilitando um balanço mais real, dado os problemas encontrados no Sistema Financeiro da Habitação.

1.4. Justificativa da escolha do tema

Todos os seres humanos têm diversas necessidades escalonáveis hierarquicamente. Segundo a escala de hierarquia de Maslow, na base de todas elas estão as chamadas “necessidades básicas”, ou seja, aquelas relacionadas com a sobrevivência da espécie humana.

Este tema foi escolhido por estar relacionado a uma das necessidades básicas dos seres humanos: a habitação. É importante entendermos o que ocorreu com o SFH e os motivos que ocasionaram reformulações em sua estrutura. Atualmente, este assunto é alvo de diversas discussões, visto que o crescimento do número de famílias tem motivado o aumento do déficit habitacional em nosso país, gerando a necessidade de aumento do número de financiamentos habitacionais.

Diante da relevância do tema, torna-se necessário definir e apresentar diversos pontos fundamentais inerentes ao surgimento, ao crescimento e às modificações que já

ocorreram e aos que estão em processo de estudo, relacionadas ao problema habitacional.

Entender o motivo da alta inadimplência e analisá-los sob o ponto de vista da contabilidade gerencial é questão crucial para encontrarmos uma solução para o crescimento do Sistema Financeiro da Habitação. Se os recursos emprestados não retornarem no prazo previsto, o fluxo de novos empréstimos acabará sendo reduzido e, conseqüentemente, o número de novos financiamentos habitacionais.

Segundo especialistas a reformulação das normas que regem o crédito habitacional é uma das necessidades mais prementes do setor. Conforme Carolinda (2000:03): “ Este é o momento apropriado para que as autoridades superem suas contradições internas e adotem decisões capazes de revigorar o crédito imobiliário e impulsionar o setor de construção civil, acreditam as lideranças do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI. ”. De acordo com Dólís (2000: 03): “ As propostas formuladas pelas lideranças do mercado de crédito imobiliário já foram levadas ao governo, mas a demora na tomada da decisão de promover as mudanças estruturais necessárias está freando as operações ...”.

Por outro lado, o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, criado em 1977, ainda não deslanchou, devido a vários fatores que dificultam a sua implantação, tais como: a elevada tributação, os entraves operacionais e a falta de padronização dos créditos imobiliários.

1.5. Problema

De acordo com Gil (1996:29), para formular um problema, deve ser levado em consideração:

- “a complexidade da questão;
- o problema deve ser formulado como pergunta;
- o problema deve ser claro e preciso;
- o problema deve ser empírico;
- o problema deve ser suscetível de solução;
- o problema deve ser delimitado a uma dimensão viável;”

Conforme Cervo & Bervian (1996:66) “Problema é uma questão que envolve intrinsecamente, uma dificuldade teórica ou prática, para a qual se deve encontrar uma solução. A primeira etapa da pesquisa é a formulação do problema ou de perguntas que é o resultado de um assunto questionado, sendo que o descobrimento dos problemas que o assunto envolve, a identificação das dificuldades que ele sugere, formular perguntas ou levantar hipóteses significa abrir a porta, através da qual o pesquisador penetrará no terreno do conhecimento científico”.

O problema da presente pesquisa pode ser enunciado da seguinte forma: **“Os instrumentos criados pelo Conselho Monetário Nacional - CMN resultaram em provisionamento adequado para cobrir eventuais perdas no SFH e, em maior**

transparência, da situação econômica financeira das instituições que operam nesse sistema?”

1.6. Hipótese

1.6.1. Hipótese primária

A alta inadimplência acarreta acarretando elevação significativa dos custos operacionais e financeiros, e, como os créditos concedidos não retornam, os agentes financeiros necessitam rever suas estimativas de resultados e aumentar a provisão de perdas sobre os financiamentos habitacionais.

1.6.2. Hipótese Secundária

Apesar da existência das perdas, seus efeitos não são tão significativos sobre o resultado gerado pelas operações no Sistema Financeiro da Habitação. Desta forma, os resultados das demonstrações financeiras das instituições financeiras refletem adequadamente os riscos envolvidos nas operações.

1.7. Variáveis

As variáveis envolvidas na presente pesquisa são:

- As provisões envolvidas no SFH, cuja parcela significativa manifesta-se por meio da elevada inadimplência no setor;
- Os instrumentos de controle de risco adotados pelo Conselho Monetário Nacional - CMN;

1.8. Método de abordagem

Devido a ampla abrangência do tema em questão, o método de abordagem utilizado neste trabalho será o método dedutivo.

1.8.1. Método de procedimento

A presente pesquisa adotará o método de pesquisa documental. Neste método de coleta de dados predominam as chamadas fontes de papel.

Ao descrever a evolução do Sistema Financeiro da Habitação, o trabalho utilizará também o método histórico.

1.9. Classificação da pesquisa com base em seus objetivos gerais

Este trabalho consiste em uma investigação empírica, constituindo-se em um estudo de cunho qualitativo, e também, com aspectos quantitativos. O levantamento de dados será feito através das fontes de papel, as quais serão devidamente analisadas para obtenção de resultados.

A investigação é do tipo exploratória, tendo por objetivo o detalhamento dos aspectos contábeis na mensuração da inadimplência do Sistema Financeiro da Habitação.

1.10. Técnicas

Segundo Lakatos (1995:107) "...as técnicas correspondem à parte prática de coleta de dados. Apresentam duas grandes divisões: a documentação indireta, abrangendo pesquisa documental e bibliográfica e a documentação direta"

A documentação indireta utilizada no presente trabalho será baseada na pesquisa documental e na pesquisa bibliográfica.

A pesquisa documental incluirá as leis, ementas, decretos, arquivos particulares da Revista do SFI, fontes estatísticas da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário, publicações de órgãos do governo e do Banco Central, normativos do

BNH, normativos do Conselho Monetário Nacional, normativos do Banco Central, normativos da Caixa Econômica Federal e outros.

A pesquisa bibliográfica contará, como fontes de grandes recursos, como a: Internet, publicações de revistas da área, livros, teses, dissertações e outros.

1.11. Delimitação do universo

Por se tratar de um problema genérico de impacto nacional, não existe um tipo específico de amostragem.

1.12. Bibliografia referendada

CAROLINDA, Cássia. Sem mudar, o SFI deixa de cumprir seu papel. **Revista do Sistema Financeiro Imobiliário**, São Paulo, p.07, maio.2001.

CERVO, A L. & BERVIAN, P.A. **Metodologia Científica**. 4.ed. São Paulo : Makron Books, 1996.

DÓLIS, Rosângela, Os fatores que cerceiam o aumento dos financiamentos. **Revista do Sistema Financeiro Imobiliário**, ano IV, n.11, São Paulo, novembro-2000.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 2.ed. São Paulo : Atlas, 1996.

LAKATOS, Eva Maria & MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia do trabalho científico**. 4.ed. São Paulo : Atlas, 1995.

_____, Eva Maria & MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de Metodologia Científico**. 3.ed. São Paulo : Atlas, 1991.

2 - Desenvolvimento do Sistema Financeiro Habitacional - SFH

2.1. – Histórico do Sistema Habitacional

Durante a Segunda Guerra Mundial, o processo de industrialização no Brasil tomou impulso. Concomitantemente, a redução da mão-de-obra nos cafezais, os fatores climáticos, o aumento da concorrência externa com custos reduzidos, além de outros fatores, concorreram para dificultar a exportação do café, até então o principal produto brasileiro adquirido pelo mercado externo, gerando uma crise no setor que reduziu bruscamente sua atração como investimento. Esta situação resultou no aumento de investimentos no setor de bens de consumo, causando o início de uma grande migração da zona rural para a urbana, especialmente para as capitais dos Estados. Acresça-se a estes fatores uma tendência cultural da população à época em constituir famílias bastante numerosas, tem-se assim, o início de uma fase com aumento vertiginoso da densidade demográfica urbana.

Por outro lado, o congelamento de aluguéis, na década de 40, trouxe como consequência um aumento significativo de crise habitacional, pois os investimentos em imóveis sofreram uma redução significativa.

As décadas de 40 e 50 transcorreram com o objetivo voltado ao crescimento industrial, resultando no surgimento da urbanização em determinadas regiões, como é o caso da região sudeste do Brasil. Em descompasso, o aumento das habitações ficou aquém do alto crescimento urbano da região.

A partir da década de 50, outro motivo contribuiu ainda mais para o aumento do êxodo rural. As grandes empresas multinacionais começaram a se instalar no País, penetrando fortemente na economia do Brasil. Restou ao Estado adaptar-se às novas fontes de recursos provenientes do capital estrangeiro e do capital privado nacional.

Com o crescimento da população urbana e o congelamento dos aluguéis resultante da crise econômica iniciada no governo Getúlio Vargas, **teve início a crise habitacional.**

Outrossim, o aumento acelerado da inflação e a dificuldade na obtenção de recursos e matéria-prima geraram nos detentores do capital uma imensa desmotivação para investir em novas habitações.

Em razão do crescimento de indústrias, em determinadas regiões do país, as grandes metrópoles cresceram em patamares mais acelerados que a população brasileira

como um todo. Com o agravamento deste quadro, a população rural crescia em percentagens cada vez menores, em descompasso com a urbana.

Evolução do número de indústrias no Brasil

Quadro n° 1

Ano	Número de indústrias
1850	18
1930	18.033
1950	78.434
1980	118.324
1990	226.306

Fonte: IBGE/1999

As estatísticas oficiais revelam que em 1940 apenas 30% da população brasileira habitava os centros urbanos. O censo demográfico de 1970 demonstrou que a população urbana atingiu 56% e que as atividades agropecuárias, que ocupavam 54% da população economicamente ativa em 1960, tiveram uma redução para apenas 44% em 1970. Na década de 80, a população urbana cresceu cerca de 65%, sendo que a população rural cresceu menos de 7%. No último censo, da década de 90, foi observado que 81,2% da população vive nas cidades.

A articulação do Sistema Financeiro da Habitação resultou da necessidade de gerar condições para a intermediação de recursos financeiros, no específico setor da construção de habitações e urbanização, tendo em vista o violento crescimento populacional urbano.

O Sistema Habitacional foi concebido com a meta de viabilizar, em caráter permanente, uma dinâmica auto-sustentável de captação de recursos com sua aplicação na área habitacional. O SFH era composto de origem pelo Banco Nacional da Habitação (BNH), pelas Sociedades de Crédito Imobiliário e Poupança (SCI), Caixas Econômicas Federal e Estaduais, Associações de Poupanças e Empréstimo (APE) e pelas Companhias de Habitação (CPHAB's).

2.2 - C r i a ç ã o d o B N H

O Banco Nacional da Habitação (BNH) foi criado pela lei nº4.380, de 21.06.64. Através da instituição da correção monetária nos contratos de interesse social, que teve a finalidade de preservar os recursos em giro no Sistema Habitacional, foi criada, inicialmente, uma estrutura que evoluiu para o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e para a organização do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

A receita do BNH era proveniente de 1%, a fundo perdido, depositado pelo empregador, incidente sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime da CLT, além de 4% pagos pelos proprietários referentes a aluguéis recebidos. Outra maneira de captação de recursos era a emissão de letras imobiliárias.

Esta mesma lei que instituiu o SFH também limitou a taxa de juros em 10% ao ano, assim como os valores das habitações passíveis de serem financiadas pelo Sistema.

Para as entidades estatais, no mínimo 70% dos recursos deveriam ser aplicados em habitações com valor unitário inferior a 60 salários mínimos e, no máximo 15% em habitações com valor compreendido entre 200 e 300 salários mínimos.

Para as entidades privadas, no mínimo 60% dos recursos deveriam ser aplicados em habitações com valor inferior a 100 salários mínimos e, no máximo, 20% poderiam ser aplicados em habitações com valor unitário superior a 250 salários mínimos. O setor privado não poderia aplicar recursos em habitações com valor unitário superior a 400 salários mínimos.

Bastante abrangente e com diretrizes e parâmetros claros, a referida lei foi aos poucos sendo descaracterizada, na medida em que uma série de alterações foram introduzidas, posteriormente, pelo próprio BNH, através de Resoluções de Conselho e Diretoria.

2.3 - O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos - SBPE

Conforme Gonçalves (1997:23) “O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, apesar de não ter sido definido em lei de forma direta ou específica, foi se estruturando progressivamente até se tornar parte integrante e estrategicamente importante para o Sistema Financeiro da Habitação, tendo seu início ocorrido em 1967.

O SBPE foi concebido como braço financeiro da política habitacional brasileira, abrigando instituições financeiras que têm como objetivo promover a intermediação de recursos captados junto ao público para promover a construção e/ou aquisição de unidade habitacional.”

No início da atuação das instituições no SBPE foram criadas áreas limitando a localidade onde as instituições deviam captar e aplicar os recursos obtidos no mercado, por intermédio das cadernetas de poupanças, para evitar que o dinheiro das regiões mais pobres fosse aplicado nas regiões mais ricas.

As instituições financeiras, por sua vez, reduziram e até deixaram de conceder financiamentos para as famílias de renda mais baixa.

O SBPE dirigiu suas aplicações para financiamentos com valores médios gradativamente mais elevados, atendendo, portanto, a famílias com faixa de renda cada vez mais alta.

A título de exemplo, pode-se observar que, no período de 1985/94, foram financiadas, com recursos do SBPE, 530.434 unidades habitacionais envolvendo recursos da ordem de 29 bilhões de reais. Caso fossem mantidos os valores médios de financiamento ocorridos em 1985, o total de unidades habitacionais financiadas atingiria 1,4 milhões, ou seja, mais de 2,5 vezes o total financiado no período.

2.4 – Tipos de agentes financeiros

2.4.1- Caixas Econômicas

As caixas econômicas são as instituições financeiras mais antigas do País, tendo como uma das suas principais atividades a concessão de créditos imobiliários, principalmente para a população de baixa renda.

Atualmente, a Caixa Econômica Federal, a maior instituição financeira de crédito imobiliário do País, conforme exposto no capítulo 6, apresenta o maior índice de inadimplência do setor.

2.4.2 - Sociedades de Crédito Imobiliário – SCI

No início, a maior parte das sociedades de crédito imobiliário não tinham qualquer vínculo com os conglomerados bancários então existentes.

Até 1987, com a entrada do sistema bancário no SBPE, era exigida a compra de uma carta patente de uma empresa que estivesse operando. Por outro lado, o BNH limitava o número de instituições que poderiam atuar no sistema, obtendo, com isso, a venda de diversas sociedades de crédito imobiliário.

Com a extinção do BNH, o limite de aplicação passou a ser determinado pelo capital do banco. Como este capital já era suficiente para cumprir os limites exigidos, bastava apenas a criação de uma carteira imobiliária. Dessa forma, os bancos começaram a comprar as sociedades de crédito imobiliário, incentivando o processo de conglomeração.

A conglomeração acarretou dois efeitos, a saber: aumentou o volume dos financiamentos habitacionais e contribuiu para agravar a situação das instituições não vinculadas aos bancos.

Em 1985, todas as sociedades de crédito imobiliário, não vinculadas a grandes conglomerados financeiros, foram forçadas a abandonar a atividade de captação de recursos, passando somente a administrar créditos já gerados.

Não era possível uma instituição com poucas lojas de captação de poupanças concorrer, em termos de custos, com grandes conglomerados financeiros que detinham grande rede de agências, captando os mais diversos produtos.

Atualmente, operam na captação de recursos por intermédio das cadernetas de poupança 49 instituições com carteira de crédito imobiliário, sendo 26 vinculadas a conglomerados privados e 23 a conglomerados estatais.

2.4.3 – Associações de Poupança e Empréstimo – APE

As associações de poupanças e empréstimos foram criadas em 1966, tendo como base o modelo americano “ *Saving and Loan Association*”, mas sua regulamentação só ocorreu em 1967.

Estas associações eram autorizadas a captar recursos, através da caderneta de poupança, com o objetivo de propiciar a casa própria a seus associados, os detentores de contas de poupança. Atualmente, praticamente todas foram extintas, transformando-se em sociedades de crédito imobiliário ou em sociedades repassadoras, sem permissão para captar depósitos de poupança.

2.4.4 - As Companhias de Habitação Popular - COHABS

Criadas como agentes financeiros e promotores do SFH, para certa faixa de interesse social e principais agentes do Plano Nacional de Habitação Popular – PLANHAP, as Companhias de Habitação Popular – COHABS foram responsáveis por quase um terço dos financiamentos concedidos pelo sistema, ou seja, cerca de 2 milhões de moradias até os dias atuais. Estes foram os únicos agentes monitorados e controlados pelo BNH, apesar de se constituírem como companhias de economia mista estaduais, municipais e regionais.

A frágil estrutura empresarial dessas companhias, que não são captadoras de recursos e que dependiam, unicamente, dos empréstimos do SFH, fez com que sempre

estivessem atreladas ao BNH, como se fossem braços operacionais deste Banco, limitando sua atuação à faixa de interesse social. A desestabilização do SFH, com a extinção do BNH, iniciou o processo de desestruturação de várias companhias de habitação.

Para não se inviabilizarem totalmente, a grande maioria das COHAB's passaram a buscar outras atividades diferentes das de agente promotor e financeiro do SFH, utilizando-se de recursos orçamentários ou de fontes alternativas de recursos para continuar financiando as famílias, objeto de seus programas.

De grandes produtoras de habitações para famílias de baixa renda, as COHAB's, a partir de 1988, passaram a ser prestadoras de serviços de assessoramento técnico às prefeituras.

As empresas construtoras, por sua vez, com as restrições impostas pelo Conselho Monetário Nacional, relativamente ao endividamento público, e com a conseqüente paralisação dos empréstimos às COHAB's, tiveram o seu objeto institucional alterado, durante o Governo Collor, de empreiteiras para incorporadoras.

Mesmo executando obras por meio de concorrências públicas e comercializando as unidades produzidas "a preço de custo", as COHAB's, ao longo do tempo, não conseguiram atender satisfatoriamente às necessidades habitacionais, extremamente subsidiadas e de caráter eminentemente paternalista, desenvolvidas pelos Municípios e Estados, visando a oferta de alternativas habitacionais para famílias carentes não atendidas pelas COHAB's.

O quadro nº 2 demonstra, por meio de dados médios das performances de todas as COHABs, que o valor da construção imobiliária é cada vez mais alto (aumento do valor de financiamento de R\$ 2.000,00 em 1971 para R\$ 9.715,00 em 1991), conseqüentemente com prestações ainda mais altas (aumento das taxas de juros de 1% a.a. em 1971 para 5,1% em 1991) e inversamente proporcional a habitações com áreas menores (de 44 metros quadrados, em média, em 1972, caindo para 34 metros quadrados em 1991).

A ausência de informações complementares não permite um diagnóstico mais preciso, o que não impede, contudo, de se afirmar que várias foram as razões que levaram a essa situação, tais como:

- a inclusão dos custos de infra-estrutura como incidentes nos financiamentos (com redução da capacidade de endividamento e pagamento dos Estados e Municípios);
- os aumentos nas taxas de juros dos financiamentos habitacionais e conseqüentemente, nos prazos de carência;
- a ausência de uma política habitacional que orientasse as aplicações e permitisse a continuidade dos programas.

SFH – FINANCIAMENTOS
CONCEDIDOS PELAS COHAB's
Valores de financiamento, Área Média Construída e Taxa de

Juros

Quadro nº 2

Ano	R\$	M2	%aa
1971	2.000	44	1,00%
1972	2.200	44	1,00%
1973	3.223	45	1,00%
1974	2.527	43	1,00%
1975	2.879	43	1,80%
1976	3.280	42	2,50%
1977	3.586	46	3,00%
1978	3.570	39	2,90%
1979	3.813	43	3,00%
1980	3.863	40	3,00%
1981	4.549	41	3,80%
1982	5.094	40	4,10%
1983	5.258	40	4,80%
1984	6.209	39	5,30%
1985	5.363	39	5,00%
1986	5.803	37	5,00%
1987	9.800	35	5,00%
1988	10.087	35	5,00%
1989	10.888	35	3,90%
1990	9.236	35	4,70%

Fonte: Bacen

Apesar da situação apresentada, os empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda, desenvolvidos pelo setor público, notadamente as Cooperativas Habitacionais - COHABs, se apresentaram melhores e mais baratos do que seus similares executados diretamente pelas empresas construtoras.

As experiências levadas a efeito pela CEF, no final da década de 80, quando da edição das Resoluções nº 1464/88 e nº 1469/88 do CMN¹, através do programa denominado Programa de Habitação Popular - PROHAP, não deram resultados satisfatórios; nem mesmo os novos programas criados em 1990 pelo Conselho Curador do FGTS, resultaram em habitações mais baratas.

No ano de 1991, apesar do setor público ter atuado apenas em dois programas, o Plano de Ação Imediata para Habitação - PAIH e o PROHAP, foi pequeno o percentual de recursos dirigidos àquele setor, ou seja, apenas 21% dos recursos contratados, ficando 70% para os programas desenvolvidos pelo setor privado atendendo famílias de renda mais alta.

O Conselho Curador do FGTS, mesmo sem ter definido o papel das COHABs no que se refere à implementação e à execução dos novos programas dirigidos para a

¹ - A Resolução 1464, de 26.02.88, do Conselho Monetário Nacional, limitou aos saldos existentes em 31.12.87 os empréstimos com os governos estaduais, municipais e suas entidades da administração indireta, bem como com as empresas estatais de que trata o artigo 2º do Decreto nº 84.128 de 29.12.79. Em termos práticos, os estados e municípios não podiam endividar-se e suas Companhias de Habitação não podiam assinar contratos de empréstimos. Os empreendimentos habitacionais passaram a ser executados pelas empresas privadas, que faziam incidir nos valores das unidades todos os custos de produção, inclusive infra-estrutura e equipamentos comunitários, que tradicionalmente eram de atribuição das concessionárias de serviço público. A Resolução 1469/88, do Conselho Monetário Nacional criou o programa de Habitação Popular - PROHAP.

população de baixa renda, provocou indiretamente o aprimoramento e a modernização da ação de algumas daquelas companhias ao impor restrições para concessão de novos empréstimos.

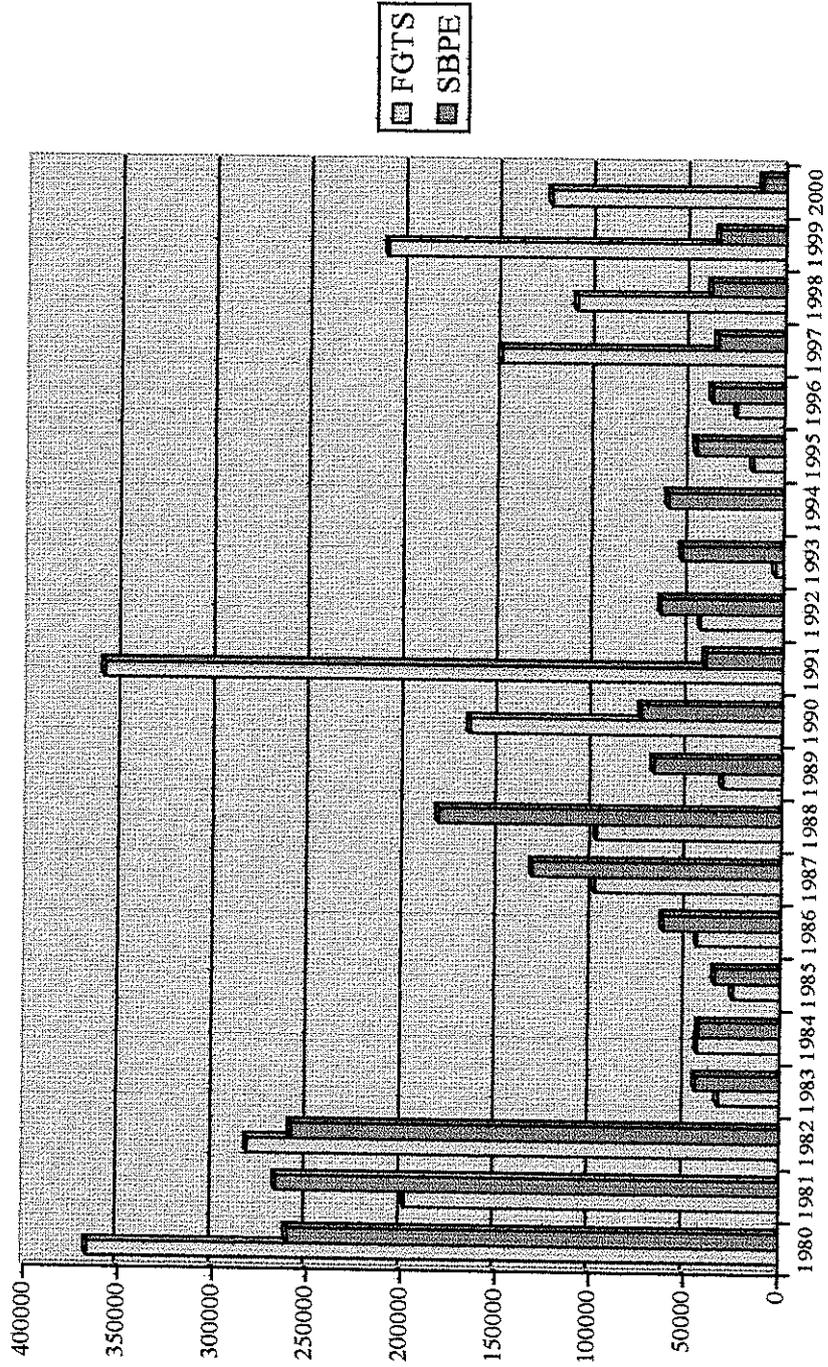
O aprimoramento e a reformulação da ação de várias COHAB's já vinham sendo efetuado pelos seus acionistas majoritários – Estados e Municípios – devido a falta de novos empréstimos nos quatro anos anteriores. Em alguns casos, a reformulação culminou na extinção dos COHAB's, sem o adequado repasse de suas atribuições a outros órgãos, que efetivamente, viessem a desempenhar essa atribuição quando da retomada dos financiamentos habitacionais.

Dados colhidos pelas estatísticas da CAIXA demonstram que o valor de venda da unidade no setor privado era sensivelmente maior que o do financiamento. Tais fatos, aliados às operações efetuadas nos anos de 1990 e 1991, resultaram em mais de 200 mil unidades sem comercialização, ou com obras paralisadas, por quase três anos após sua contratação, praticamente todas construídas pelo setor privado, com recursos originários dos depósitos do FGTS. Até 1999, a situação de cerca de 60 mil dessas unidades ainda não tinha sido resolvida.

O gráfico nº 01 mostra a descontinuidade dos financiamentos habitacionais concedidos com recursos tanto do FGTS como das Cadernetas de Poupança, de onde se pode deduzir que forma integram o mercado da construção civil como órgão matriz e, em especial, influenciam nos empregos decorrentes em razão do processo oscilante de produção de moradias no País.

FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS – Nº DE FINANCIAMENTOS

Gráfico nº 1



Fonte: Abecip

O quadro nº 3, exposto a seguir, demonstra que os financiamentos do FGTS informam 60% do total dos financiamentos, apesar do declínio do período de 92 a 96. Através dele é possível verificar também que os indicadores de financiamentos derivados das cadernetas de poupança estão em declínio, tendo em vista que, tal aplicação não representa mais um grande atrativo para a população de média renda.

FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS - No DE FINANCIAMENTO

Quadro nº 3

PERÍODO	FGTS (A)		CADERNETA (B)		SFH (C = A + B)	
	NO PERÍODO	ACUM.	NO PERÍODO	ACUM.	NO PERÍODO	ACUM.
1980	366.808	1.939.377	260.534	1.173.877	627.342	3.113.254
1981	198.514	2.137.891	266.884	1.440.761	465.398	3.578.652
1982	282.384	2.420.275	258.745	1.699.506	541.129	4.119.781
1983	32.685	2.452.960	44.562	1.744.068	77.247	4.197.028
1984	43.551	2.496.511	42.807	1.786.875	86.358	4.283.386
1985	25.005	2.521.516	34.652	1.821.527	59.657	4.343.043
1986	44.350	2.565.866	62.312	1.883.839	106.662	4.449.705
1987	99.227	2.665.093	132.005	2.015.844	231.232	4.680.937
1988	98.249	2.763.342	181.834	2.197.678	280.083	4.961.020
1989	31.617	2.794.959	68.089	2.265.767	99.706	5.060.726
1990	165.617	2.960.576	74.993	2.340.760	240.610	5.301.336
1991	359.719	3.320.295	41.050	2.381.810	400.769	5.702.105
1992	43.801	3.364.096	64.869	2.446.679	108.670	5.810.775
1993	4.256	3.368.352	53.708	2.500.387	57.964	5.868.739
1994		3.368.352	61.384	2.561.771	61.384	5.930.123
1995	16.550	3.384.902	46.594	2.608.365	63.144	5.993.267
1996	25.130	3.410.032	38.286	2.646.651	63.416	6.056.683
1997	150.186	3.560.218	35.487	2.682.138	185.673	6.242.356
1998	110.577	3.670.795	39.368	2.721.506	149.945	6.392.301
1999	210.852	3.881.647	35.131	2.756.637	245.983	6.638.284
2000	124.500	4.006.147	12.299	2.768.936	136.799	6.775.083

Fonte: Abecip- fev/2001

2.5 - Fontes de recursos do Sistema Financeiro da Habitação

2.5.1 - O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS

Segundo a própria Lei nº 4.380 e as normas do BNH, muitas ainda em vigor, o FGTS financiava habitações populares destinadas às famílias de mais baixa renda, enquanto os recursos originários dos depósitos das Cadernetas de Poupança financiavam a classe média.

Um exemplo típico da crise estrutural do FGTS, sempre identificado como a principal fonte de financiamento da habitação social, é a redução real e contínua das aplicações no setor, que, em 1990, correspondiam a apenas 37% das aplicações ocorridas em 1979.

Examinando-se as estatísticas do FGTS, observa-se, no entanto, que o retorno do conjunto das operações de crédito também indica, no mesmo período, uma tendência declinante em termos reais, seja pela inadimplência, seja pelo fato de que a moeda do SFH depreciou-se em relação aos índices de preço e também, em virtude do governo não honrar o retorno das dívidas de responsabilidade do FCVS.

Conforme representado no quadro nº 4, a elevação do montante dos saques em relação à arrecadação bruta foi devida, principalmente, ao aumento considerável de rescisões contratuais que, no ano de 1998, representaram 85% do total da arrecadação até o mês de setembro, para uma média de 53% nos 7 anos anteriores.

FGTS - Arrecadação e Saques

Valores Nominais

Quadro No 4

Valores em Cr\$ milhões; CR\$ mil// R\$ mil (*)

Ano	Arrecadação de Contribuição	Saques			Total	Arrecadação Líquida	Rescisão/ arrec. Bruta	Inativos/ Arrec. Bruta	Moradia/ Arrec. Bruta
		Rescisão	Outros	Moradia					
1988	693	443	6	66	516	177	64,01	0,92	9,52
1989	16.531	4.969	61	782	5.812	10.719	30,06	0,37	4,73
1990	462.763	200.151	1.429	20.853	222.433	240.330	43,25	0,31	4,51
1991	2.144.764	1.158.670	6.434	407.348	1.572.452	572.312	54,02	0,30	18,99
1992	22.467.776	13.932.992	1.545.660	1.829.985	17.308.637	5.159.139	62,01	6,88	8,14
1993	484.715.092	279.185.718	120.273.714	30.128.733	429.588.165	55.126.927	57,60	24,81	6,22
1994	6.200.519	3.725.616	719.957	446.362	4.891.935	1.308.584	60,09	11,61	7,20
1995	9.751.078	7.794.636	228.652	971.109	8.994.396	756.682	80,00	2,34	9,96
1996	11.671.685	9.359.274	433.394	1.367.366	11.160.034	511.651	80,00	3,71	11,72
1997	12.932.180	10.269.386	950.710	2.376.679	13.596.775	694.505	79,41	7,35	18,38
1998	16.781.697	14.231.354	612.524	2.408.855	17.252.733	641.030	84,80	3,65	14,35
1999	16.042.277	13.869.719	1.169.557	2.584.866	17.624.142	1.191.897	86,46	7,29	16,11

Fonte: CEF/DIRFI

* Até Jul/93, valores expressos em cruzeiros milhões. Em 1993, valores expressos em cruzeiros reais mil. A partir de 1994 valores em reais mil

Valores de jan a jun/94 convertidos para reais dividindo-os pela URV

Conforme quadro nº 4, os saques das contas inativas, que mantinham níveis situados sempre abaixo de 1% da arrecadação bruta, saltaram, em 1993, para percentuais de quase 25% e os saques por moradia também tiveram e deverão continuar tendo uma participação importante no percentual de saques do FGTS, principalmente como reflexo dos aumentos das prestações e respectivos saldos devedores, em decorrência das atualizações monetárias introduzidas pelo Plano Real.

Em 1991, pressionados pela possibilidade de aumento das prestações mensais, ao nível mínimo do valor dos juros dos financiamentos contratados no âmbito do SFH¹, muitos mutuários liquidaram seus saldos devedores, com os benefícios da Lei nº 8.004/90². Por esta razão, ocorreu um enorme aumento do número de financiamentos concedidos neste período (1990 – 1991), conforme demonstrado no quadro nº 4. As liquidações foram efetuadas com a utilização de recursos disponíveis nos saldos do FGTS dos detentores dos financiamentos.

Os saques por moradia, em 1991, foram os mais altos do período do SFH, conforme quadro nº 5, chegando a 19% da arrecadação bruta. Este valor foi muito superior aos recursos desembolsados, durante todo o exercício de 1991, para os programas habitacionais dirigidos à baixa renda.

¹ - A Lei nº 8.177/91, de 01/03/91, estabeleceu regras para a desindexação da economia, além de outras providências. Esta lei estabelecia que todos os financiamentos teriam suas prestações automaticamente ajustadas em valor que garantiam, no mínimo, o pagamento da parcela de juros calculada de acordo com o contrato de financiamento. Esta lei foi considerada inconstitucional por alterar cláusulas contratuais previamente pactuadas.

² - A lei nº 8.004/90 concedeu descontos para liquidação dos saldos devedores de contratos firmados no âmbito do SFH. A liquidação podia ser efetuada com o pagamento do menor dos dois valores: 50% do Saldo Devedor atualizado na data da liquidação ou o produto do valor da Prestação Mensal Total pelo prazo remanescente, em meses.

2.5.2 – Caderneta de poupança

A caderneta de poupança é um contrato de depósito com características especiais que pode ser pactuado nas Caixas Econômicas, Sociedades de Crédito Imobiliário e Associações de Poupança e Empréstimo.

A partir de 1968, a Resolução CMN nº 29 constituiu a caderneta de poupança como sendo um dos principais recursos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

No início, o sucesso da caderneta de poupança se deu através da facilidade de uso de todas as camadas da população, da garantia do governo federal, da isenção do imposto de renda, do benefício fiscal e da facilidade de movimentação. Atualmente, a garantia não é mais do governo, mas de um fundo administrado por entidades privadas.

Os recursos captados por intermédio das cadernetas de poupança são aplicados pelos agentes financeiros, atendendo determinações fixadas pelo Conselho Monetário Nacional. Atualmente o valor é rateado da seguinte forma:

- 15% deve ser recolhido compulsoriamente ao Banco Central do Brasil;
- 65% deve ser direcionado para financiamentos imobiliários;
- 20% deve ser destinado à faixa livre e encaixe.

No que se refere à parcela dos financiamentos habitacionais, atualmente 80% dos 65% (ou seja 52% do total), devem ser direcionados para operações do SFH que obedeçam parâmetros fixados pelo Conselho Monetário Nacional, entre os quais destacamos:

- imóveis de valor inferior a R\$ 180.000,00;
- financiamentos de até R\$ 90.000,00;
- taxa de juros efetiva limitada a 12% ao ano.

Conforme Gonçalves (1997:32): “ ... a taxa máxima de juros não pode superar 12% ao ano. No passado, as taxas eram variáveis em função do valor do financiamento e o limite máximo era de 10,5% ao ano. Financiamentos de baixo valor tinham taxas menores. Em função disto, a taxa média da carteira dos agentes financeiros gira em torno de 9,5% ao ano.”

Caso o agente financeiro não consiga atingir 65% em financiamentos habitacionais, o Banco Central debitará o complemento na conta de reservas bancárias, remunerando estes recursos não aplicados, com apenas 80% do índice de correção monetária, sem nenhum crédito de juros.

Com isso, os agentes financeiros que não conseguirem cumprir as determinações impostas pelo Banco Central têm uma perda significativa, dado que a caderneta de poupança credita ao poupador, correção monetária integral, mais juros de 0,5% ao mês.

Através do quadro nº 5, demonstra-se que a aplicação em caderneta de poupança é um tipo de aplicação procurada pela população de baixa renda: 70,27% do número de cadernetas de poupanças existentes no País possuem saldos de até R\$ 500,00. No entanto, este valor, nada significativo, representa apenas 5,28% do valor total das cadernetas no País.

Conforme quadro nº 5, os saldos significativos estão expressos nas faixas acima de R\$ 10.000,00, representando 57,27%. Mas estes saldos representam apenas 2,07% do total de cadernetas de poupanças existentes. Podemos observar que existe uma elevadíssima concentração nas faixas mais elevadas de depósitos.

Cadernetas de poupança por faixa

Quadro No 5

Ano/Mês No inst.	até		%	500,01 até		%	1.000,01 até		%	2.000,01 até		%	3.000,01 até		%	4.000,01 até		%	5.000,01 até		%	6.000,01 até		%	10.000,01 até		%	Acum. de		%	Total
	RS 100,00	Quant		RS 1.000,00	Quant		RS 2.000,00	Quant		RS 3.000,00	Quant		RS 4.000,00	Quant		RS 5.000,00	Quant		RS 6.000,00	Quant		RS 10.000,00	Quant		RS 25.000,00	Quant		RS 25.000,00	Quant		
dez/94	48.214.341	63,79	16.265.080	6,10	3.176.870	4,20	1.131.091	1,5	591.385	0,78	365.354	0,48	246.629	0,33	471.689	0,62	383.836	0,51	132.502	0,18	132.502	0,18	383.836	0,51	132.502	0,18	383.836	0,51	132.502	0,18	75.588.496
	1.076.708	2,92	3.918.764	8,93	4.355.257	11,81	2.740.722	7,43	203.1465	5,51	1.622.872	4,40	1.344.603	3,65	3.607.898	9,78	5.670.773	15,37	7.221.006	19,58	7.221.006	19,58	3.607.898	9,78	5.670.773	15,37	7.221.006	19,58	36.883.781		
jun/95	41.093.527	60,62	15.099.516	6,51	3.216.085	4,74	1.239.665	1,83	649.222	0,96	406.629	0,60	284.580	0,42	557.626	0,82	544.009	0,80	274.726	0,41	274.726	0,41	544.009	0,80	274.726	0,41	544.009	0,80	274.726	0,41	67.788.683
	931.103	2,13	3.656.419	7,35	4.436.788	10,16	2.990.782	6,85	2224.298	5,09	1.823.938	4,18	1.548.131	3,55	4.256.845	9,75	7.291.000	16,70	11.294.752	25,87	11.294.752	25,87	4.256.845	9,75	7.291.000	16,70	11.294.752	25,87	43.662.835		
dez/95	35.070.349	54,43	15.910.356	7,93	3.692.837	5,73	1.470.913	2,28	932.384	1,45	472.281	0,73	457.000	0,71	639.558	0,99	443.011	0,69	228.588	0,35	228.588	0,35	443.011	0,69	228.588	0,35	443.011	0,69	228.588	0,35	64.429.032
	832.640	1,62	3.960.528	7,11	5.170.862	10,06	3.561.637	6,93	333.482	0,49	2.192.618	4,27	2.961.476	5,76	5.918.467	11,52	6.835.619	13,30	12.957.014	25,22	12.957.014	25,22	5.918.467	11,52	6.835.619	13,30	12.957.014	25,22	51.377.750		
jun/96	34.366.841	54,49	15.420.264	7,75	3.618.220	5,74	1.455.625	2,31	931.504	1,48	527.127	0,84	471.705	0,75	667.480	1,06	471.321	0,75	254.697	0,40	254.697	0,40	471.321	0,75	254.697	0,40	471.321	0,75	254.697	0,40	80.873
	777.028	1,49	3.751.968	6,72	5.050.438	9,71	3.523.551	6,78	332.823	0,49	2.173.474	4,18	3.000.578	5,77	6.069.312	11,67	7.129.089	13,71	13.705.968	26,35	13.705.968	26,35	6.069.312	11,67	7.129.089	13,71	13.705.968	26,35	52.006.235		
dez/96	31.177.399	50,71	15.726.417	8,63	3.897.480	6,34	1.552.218	2,52	1.009.481	1,64	510.614	0,83	512.126	0,83	741.985	1,21	544.061	0,88	297.684	0,48	297.684	0,48	544.061	0,88	297.684	0,48	544.061	0,88	297.684	0,48	61.476.994
	772.318	1,3	3.880.371	6,23	5.407.365	9,10	3.738.461	6,29	359.1534	0,54	2.358.322	3,97	3.270.579	5,50	6.774.093	11,40	8.333.876	14,03	17.591.066	39,61	17.591.066	39,61	6.774.093	11,40	8.333.876	14,03	17.591.066	39,61	59.419.126		
jun/97	35.986.821	54,22	15.560.834	7,87	3.932.586	5,96	1.612.304	2,43	1.068.874	1,61	555.706	0,84	558.877	0,84	831.841	1,25	638.428	0,96	381.023	0,57	381.023	0,57	638.428	0,96	381.023	0,57	638.428	0,96	66.372.616		
	762.525	1,12	3.771.427	5,36	5.457.268	8,02	3.872.221	5,69	3.794.344	5,57	2.525.066	3,71	3.566.290	5,24	7.659.356	11,25	9.885.909	14,52	23.126.678	33,97	23.126.678	33,97	7.659.356	11,25	9.885.909	14,52	23.126.678	33,97	68.072.934		
dez/97	33.396.707	50,63	16.078.999	8,58	4.313.819	6,54	1.815.656	2,75	1.021.821	1,55	660.400	1,00	505.975	0,77	989.897	1,50	1.020.396	1,55	500.099	0,76	500.099	0,76	989.897	1,50	1.020.396	1,55	500.099	0,76	65.965.673		
	738.466	0,92	3.979.396	4,99	5.990.447	7,50	4.411.109	5,52	3.606.650	4,51	2.950.755	3,69	2.774.363	3,47	7.736.528	9,68	15.620.498	19,55	28.106.012	35,17	28.106.012	35,17	7.736.528	9,68	15.620.498	19,55	28.106.012	35,17	79.904.754		
jun/98	37.300.237	53,71	15.551.137	7,96	4.315.872	6,21	1.850.857	2,66	1.033.702	1,49	783.603	1,13	498.347	0,72	1.019.601	1,47	1.060.150	1,53	508.065	0,73	508.065	0,73	1.019.601	1,47	1.060.150	1,53	508.065	0,73	69.453.438		
	733.001	0,9	3.865.316	4,84	5.980.354	7,34	4.482.140	5,5	3.561.988	4,37	3.006.046	3,69	2.716.725	3,33	7.828.101	9,61	16.019.664	19,66	29.336.008	36,01	29.336.008	36,01	7.828.101	9,61	16.019.664	19,66	29.336.008	36,01	81.475.807		
dez/98	48.718.339	58,25	16.814.000	7,28	4.632.141	5,54	1.993.674	2,38	1.320.238	1,58	734.189	0,88	542.397	0,65	1.106.728	1,32	1.147.455	1,37	543.369	0,65	543.369	0,65	1.106.728	1,32	1.147.455	1,37	543.369	0,65	83.637.763		
	764.937	0,86	4.197.561	4,87	6.454.069	7,28	4.824.652	5,44	3.819.896	4,31	3.260.861	3,68	2.954.509	3,33	8.482.384	9,57	17.523.332	19,77	32.039.608	36,15	32.039.608	36,15	8.482.384	9,57	17.523.332	19,77	32.039.608	36,15	88.639.493		
jun/99	51.511.010	60,5	15.979.983	6,83	4.519.144	5,31	1.982.512	2,33	1.117.110	1,31	748.889	0,88	552.877	0,65	1.141.623	1,34	1.193.703	1,40	570.585	0,67	570.585	0,67	1.141.623	1,34	1.193.703	1,40	570.585	0,67	85.135.190		
	845.911	0,92	3.985.635	4,52	6.341.889	6,93	4.816.519	5,26	3.849.246	4,21	3.335.876	3,65	3.012.631	3,29	8.773.771	9,59	18.277.853	19,97	34.134.053	37,30	34.134.053	37,30	8.773.771	9,59	18.277.853	19,97	34.134.053	37,30	91.514.068		

2.5.3 – Letras Imobiliárias

A lei que instituiu o Sistema Financeiro Habitacional também criou as Letras Imobiliárias como um instrumento de captação de recursos a ser utilizado pelo BNH e Sociedades de Crédito Imobiliário.

As letras imobiliárias são títulos de crédito de renda fixa emitidas ao portador ou nominativas endossáveis. Este tipo de recurso teve sua importância no início do SFH, mas, com o crescimento das cadernetas de poupança, as letras imobiliárias foram diminuindo de tal maneira que praticamente se extinguíram.

2.6 – Distribuição das prestações – SBPE

A não concessão de financiamentos de menor valor era também “justificável”, em face da existência, até 1990, da Tabela Universal de Juros, válida para todo o SFH. Por esta tabela, inicialmente, as taxas variavam de acordo com o valor do financiamento e, posteriormente, seguiam o valor de venda das unidades habitacionais.

Quanto menor o valor do financiamento, menor a taxa de juros, atendendo-se, assim, às famílias com menor renda, conforme quadro nº 6. Dos dados das cadernetas de poupança pode-se concluir que parte significativa dos depositantes pertence aos extratos médios e baixos de renda (conforme quadro abaixo), para os quais é dirigida uma parcela minoritária dos recursos das cadernetas.

DISTRIBUIÇÃO DAS PRESTAÇÕES - SBPE

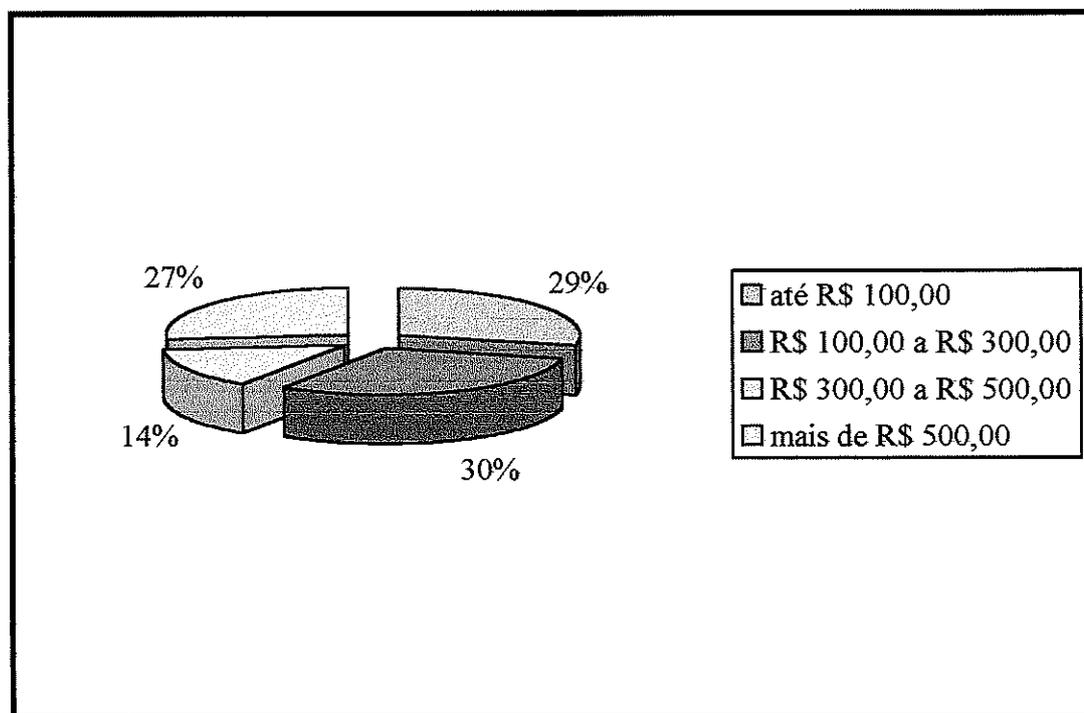
Quadro nº 6

SBPE - DISTRIBUIÇÃO DAS PRESTAÇÕES POR FAIXA DE VALOR

Faixa de valor das Prestações em R\$	Número de contratos		
	quantidade	% sobre total	
		por faixa	acumulado
até R\$ 20,00	6.169	0,79	0,79
de R\$ 20,00 a R\$ 50,00	86.615	11,11	11,91
de R\$ 50,01 a R\$ 100,00	132.688	17,02	28,93
Total	225.472	28,93	
de R\$ 100,01 a R\$ 200,00	150.733	19,34	48,27
de R\$ 200,01 a R\$ 300,00	84.119	10,79	59,06
Total	234.852	30,13	
de R\$ 300,01 a R\$ 400,00	60.605	7,78	66,83
de R\$ 400,01 a R\$ 500,00	49.504	6,35	73,19
de R\$ 500,01 a R\$ 600,00	42.675	5,48	78,66
de R\$ 600,01 a R\$ 700,00	63.046	8,09	86,75
acima de R\$ 700,00	103.281	13,25	100
Total	319.111	40,96	
Total de contratos	779.435	100	100
Prestação média	476,78		

Fonte: Bacen- 06/00

Através do gráfico nº 2, podemos notar que 59,06% dos contratos possuem prestações abaixo de R\$ 300,00 (trezentos reais) e 66,84% das prestações possuem valores abaixo da prestação média fornecida pelo BACEN.

Gráfico nº 2**DISTRIBUIÇÃO DO VALOR DAS PRESTAÇÕES**

Fonte: Bacen- 06/00

2.7 - Como financiar um imóvel

Quem pretende comprar um imóvel residencial e precisa de financiamento para complementar o pagamento possui diversas opções para adquirir o valor necessário. A Caixa Econômica Federal adota regras próprias em seus financiamentos vinculados às Cartas de Crédito. Bancos privados como Bradesco, Banco de Boston, Citibank, Itaú e Real também têm linhas de crédito atreladas ao Sistema Financeiro da Habitação e à Carteira Hipotecária.

Outra opção de financiar a casa própria é o SFI – Sistema Financeiro Imobiliário, embora este sistema ainda tenha muita representatividade dentro do mercado brasileiro. No entanto, o instituto da alienação fiduciária, adotado nos contratos do SFI como garantia dos financiamentos, já é utilizado pela Caixa Econômica Federal em seus financiamentos habitacionais concedidos no SFH.

Com a alienação fiduciária como garantia do empréstimo, o imóvel permanece em nome da instituição financeira até a quitação da dívida e, em caso de inadimplência do mutuário, o agente financeiro poderá consolidar a propriedade, de forma mais rápida e com menor custo, fazendo com que a inadimplência seja reduzida, tanto nos percentuais de atraso como no seu custo total.

A maioria dos agente financeiro trabalham com a hipoteca como garantia em seus empréstimos habitacionais. Neste caso, o imóvel é registrado em nome do mutuário quando ele contrata o financiamento, sendo, o mesmo, garantidor do crédito. Em caso de inadimplência, o agente financeiro executa a dívida que poderá terminar com a retomada do imóvel se o devedor não quitar sua dívida em atraso. O prazo médio de retomada, neste caso, situa-se em 48 meses conforme informações da ABECIP.

2.7.1 – Através do SFH

2.7.1.1 – Financiamentos pela Caixa Econômica Federal

Os financiamentos pela CAIXA são concedidos com recursos de Poupança ou do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). As condições destes créditos foram obtidas por pesquisa na *internet* em fevereiro/2001, estando sujeita a alterações conforme a disponibilidade de recursos para aplicação.

Os financiamentos da Caixa assumidos através do FGTS destinam-se à população de renda mais baixa. A carta de crédito individual é utilizada para a compra de imóvel pronto ou em construção avaliado em até R\$ 62 mil, para renda de até 12 salários mínimos e financiamento máximo de R\$ 34,8 mil.

O FGTS possui também o programa de Carta de Crédito Associativo destinado a compra de imóveis em construção por meio de cooperativa habitacional ou de construtora. Neste caso, o financiamento poderá ser de 100% sobre o preço do imóvel avaliada em até R\$ 62 mil, para pessoas com renda igual ou inferior a 20 salários mínimos, ou para quem quer financiar até o limite de R\$ 43,4 mil, independentemente do valor do imóvel.

A Caixa Econômica Federal possui a opção para quem não consegue obter o empréstimo via FGTS através da carta de crédito para a Classe Média. O banco financia de 60 a 80% do valor do imóvel, com limite máximo de financiamento de R\$ 180 mil.

Para unidades com valor de avaliação de até R\$ 100 mil, a quota de financiamento é de 80%. Para imóveis de R\$ 100 mil a R\$ 200 mil o financiamento é de 70% ou R\$ 80 mil (vale o que for maior). As unidades com valor acima de R\$ 200 mil são financiadas em 60% ou R\$ 140 mil.

O FGTS pode ser um dos recursos próprios à aquisição. As taxas são de 12% ao ano, mais correção pela TR. O prazo do financiamento é de até 20 anos e a amortização da dívida é feita pelo Sistema de Amortização Constante Regressiva - SACRE.

Em caso de financiamentos de imóveis usados a CEF está exigindo, desde agosto de 2000, uma poupança prévia de 12 meses. São destinadas às famílias de classe média com renda acima de 12 salários mínimos. O futuro mutuário deverá depositar durante um ano o valor equivalente a uma prestação do financiamento. Este montante só é liberado 2 anos depois, ocasião em que o mutuário poderá pagar prestações ou abater o saldo devedor.

A carta de crédito Classe Média não se aplica aos financiamentos de imóveis destinados à população de baixa renda e aos 3 milhões de trabalhadores que assinaram o convênio Caixa do Trabalhador.

2.7.1.2 – Financiamento de bancos privados

Nos agentes privados, as carteiras de crédito imobiliário podem ser vinculadas ao SFH ou à Carteira Hipotecária.

Conforme quadro nº 7, poderemos comparar os tipos de financiamento de algumas instituições financeiras. Os bancos geralmente, trabalham com financiamentos mínimos de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), conforme será explicado no item 5.1 e quadro nº 7.

Quadro comparativo de financiamento

Quadro No 7

Bancos	Bradesco		Itaú		BankBoston		Citibank		Real		CEF	
	SFH	CH	SFH	CH	SFH	CH	SFH	CH	SFH	CH		
Modalidade												
Financiamento máximo	150 mil	não há	150 mil	não há	150 mil	200 mil	100 mil	150 mil	250 mil	150 mil	300 mil	400 mil
V. máximo imóvel	300 mil	não há	300 mil	não há	300 mil	200 mil	não há	300 mil	não há	300 mil	não há	não há
Percentual Financiamento	70%	70%	60%	60%	60%	60%	70%	70%	70%	60%	60%	100%
Garantia	Fidúcia	Fidúcia	Fidúcia	Fidúcia	Hipoteca	Hipoteca	Hipoteca	Hipoteca	Hipoteca	Hipoteca	Hipoteca	Hipoteca
Sist. Amortização	SAC	SAC	SAC	SAC	PRICE	PRICE	PRICE	PRICE	PRICE	PRICE	PRICE	SACRE
Seguro	novo	novo	novo	novo	novo	novo	novo	novo	novo	novo	novo	novo
Prazo/ ano	15	12	15	15	12	12	8	10	8	15	15	20
Plano	PCR	Reaj. Mensal PCR	Reajuste mensal	PCR	PCR	PCR	Reajuste mensal	Reajuste mensal				
Juros	12%	15%	12%	14%	12%	14%	18%	12%	15%	12%	12%	12%
Correção	TR	TR	TR	TR	TR	TR	TR	TR	TR	TR	TR	TR
Comp. Da renda	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	25%	25%	20%	20%	30%
Uso do FGTS	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	na entrada

Obs.: O Citibank vendeu sua carteira imobiliária, deixando de trabalhar com o sistema financeiro da habitação desde 12/00.

2.7.2 – Carteira Hipotecária

Os agentes financeiros não fixam limite de valor para o imóvel e para o financiamento pretendido pela carteira hipotecária. O candidato só poderá utilizar o FGTS na quitação à vista do saldo devedor, desde que o comprador e o imóvel se enquadrem nas normas do fundo.

Os juros variam de 12,5 % a 15% ao ano, sendo que o seguro compromete de 3% a 6% do valor da prestação e o prazo de financiamento varia de 8 a 15 anos.

2.7.3- A nova alternativa – o SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário

O SFI surgiu como uma alternativa para o financiamento habitacional no Brasil diante dos problemas do SFH, que desde o início da década de 90, mostrava sinais de que não tinha condição de atender às necessidades do País no setor habitacional.

Em 1995, foi realizado um encontro com representantes de vários segmentos do mercado imobiliário para discutir sobre as primeiras propostas de estruturação do SFI. Posteriormente, foram enviados ao governo diversos trabalhos que deram origem ao projeto de Lei nº 3.242-C/97 que foi aprovado pelo Congresso Nacional, dando origem à Lei nº 9.514 de 21/11/97.

O SFI não pode ser considerado substituto e tão pouco sucessor do SFH, mas sim um complemento, já que estes dois sistemas não apresentam pontos conflitantes. O SFH continuará com regras próprias financiando com recursos subsidiados. Enquanto o SFI terá liberdade de atuação e será movimentado por recursos privados não subsidiados, havendo, também, liberdade de regras de negociação do contrato entre o mutuário e o agente financeiro.

Conforme Morooka (1997:170): “Por outras palavras, a estrutura do Sistema Financeiro Imobiliário prevê a separação clara entre as operações de natureza social e aquelas consideradas tipicamente de mercado, sem subsídio e com base na livre negociação, predominando a desregulamentação e ampla liberdade de operação.”

Serão empregados recursos captados sob a forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs e outros títulos de crédito, debêntures, letras hipotecárias e empréstimos externos e internos.

O principal meio de recursos do SFI é o mercado secundário de hipotecas. Este mecanismo permite que os agentes financeiros vendam os direitos desses contratos a uma securitizadora, a qual emitirá os CRIs que serão adquiridos pelos investidores, que passarão a receber o rendimento mensal exigido no título. A primeira securitizadora criada foi a Companhia Brasileira de Securitização – CIBRASEC.

Como mecanismo de proteção dos investidores, todas as operações das companhias securitizadoras relativas à aquisição de créditos e a correspondente emissão de títulos serão registradas em sistema centralizado no CETIP. Desse registro deverá constar a relação dos títulos emitidos e dos créditos que os lastreiam. Para maior

segurança dos investidores é facultado o regime fiduciário para os financiamentos concedidos como forma de garantir a credibilidade dos títulos emitidos no mercado secundário.

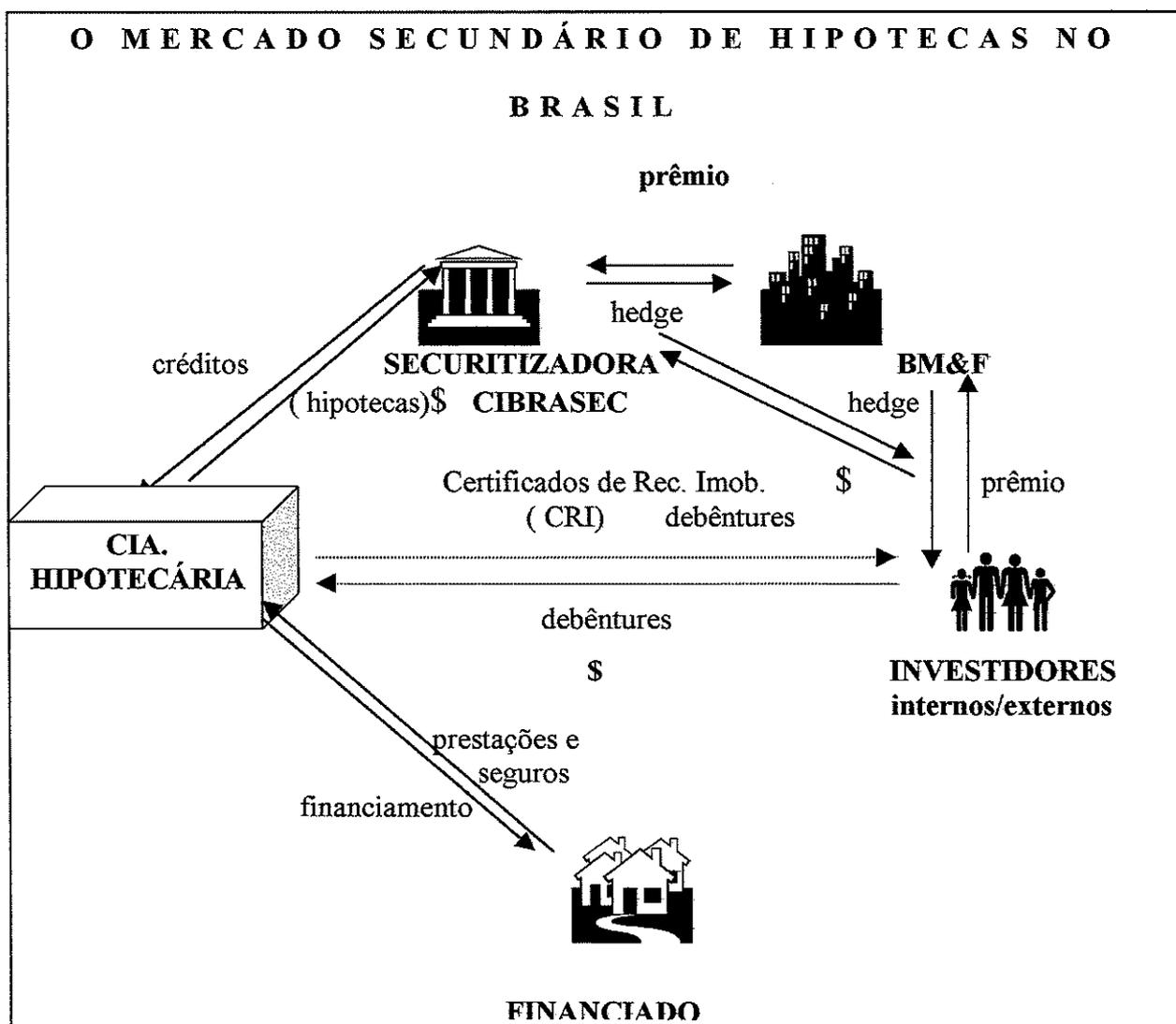
Os principais investidores serão os fundos de pensão que só no Brasil já acumulam ativos da ordem de R\$ 80 bilhões, valor próximo ao captado via caderneta de poupança, e que podem destinar parte dos recursos para operações com garantia hipotecária. Além dos fundos de pensão existem as seguradoras, os bancos de investimentos e outros investidores institucionais.

O público alvo do SFI são as famílias com renda superior ou igual a 12 salários mínimos. As famílias com renda até 12 salários mínimos deverão ser atendidas com verbas orçamentárias, com recursos do FGTS e com linhas de crédito de organismos internacionais.

O SFI pode financiar nos dois polos, seja o de construção, seja o de financiamento na venda de unidade, mas deve atuar mais fortemente na securitização dos recebíveis. O SFH empresta recursos às construtoras para a produção de imóveis e o SFI tem a sua geração de recursos através da venda dos Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI pelas empresas securitizadoras no mercado secundário.

O quadro nº 8, descrito a seguir, demonstra como decorre o processo de captação de recursos do Sistema Financeiro Imobiliário no mercado secundário brasileiro.

Quadro n° 8



Fonte: Revista do SFI

Para o SFI ser considerado eficaz é necessário que o mercado secundário gere um fluxo regular de recursos para o financiamento imobiliário e que exista uma demanda regular por novos financiamentos imobiliários.

Mas, o sucesso deste sistema está diretamente relacionado à diminuição da taxa de juros básico da economia, *over-selic*. O outro parâmetro importante é o crescimento contínuo do PIB, garantindo que a taxa de incremento da renda real dos indivíduos em idade ativa supere a taxa de juros de longo prazo da economia. O fortalecimento do mercado secundário no Brasil depende também da isenção da CPMF, pois este tributo incide até quatro vezes sobre a mesma operação de securitização. Finalmente, como condição necessária temos a manutenção da estabilidade, com flutuações moderadas da atividade econômica e dos preços.

Para o sucesso do SFI não podemos esquecer de outros pontos. Na Revista do SFI de maio de 2001, Carolinda (2001:7) destaca: “Falta, porém, que o Congresso aprove o **patrimônio de afetação**, que as instituições adotem em ampla escala a alienação fiduciária, que o Judiciário unifique decisões sobre demandas em relação aos contratos de mútuo hipotecário e à remuneração das cadernetas e que o Executivo autorize aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e reduza custos que impedem a massificação das operações de securitização”

Em síntese, existem diversas propostas, algumas já aprovadas e outras esperando aprovação, para ampliação do SFI, mas as mais importantes são:

- **aprovação do patrimônio de afetação** – aprovado através da Medida Provisória – MP 2221/91, o qual garante que, na compra do imóvel em construção o mutuário não tenha prejuízo, pois esta MP, separa a incorporação do patrimônio do incorporador, ou seja, a unidade habitacional destinada ao comprador não integrará a massa falida, em caso de falência do incorporador.

- **Incentivos fiscais** afetam o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI;
- **Padronização dos contratos** facilitam o trabalho das instituições financeiras junto ao mercado de recebíveis;
- **Criação de uma Cédula de Crédito Imobiliário** – aprovada conforme MP 2223/91, permite a criação de título representativo de crédito constituído por entidade autorizadas pelo Conselho Monetário Nacional – CMN, que terá a finalidade de agilizar as operações no mercado primário.

2.8 – Planos de reajustamento

Neste item, serão abordados os principais programas de reajustes firmados pelo governo até a presente data. Os planos de amortização serão analisados no capítulo 4, quando trataremos da inadimplência.

2.8.1 – Plano de Atualização Monetária – PAM

Conforme Segreti (1991:109): “Neste plano todos os valores (prestações, seguro, taxa e saldo devedor) são atualizados monetariamente na mesma periodicidade e com base num único indexador.”

Neste plano não há participação do Fundo de Compensação das Variáveis Salariais - FCVS, portanto, fica o saldo devedor sob a responsabilidade exclusiva do mutuário.

O valor do financiamento é totalmente amortizado no prazo contratual, não restando resíduo no final do contrato, isto é, há equilíbrio entre os pagamentos e a dívida.

2.8.2 – Plano de Comprometimento de Renda – PCR

Este plano baseia-se no comprometimento de parte da renda do mutuário, sendo assim, se ocorrer um aumento de salário, ocorrerá um aumento da prestação do Sistema Financeiro da Habitação.

O diferencial, neste caso, está voltado ao reajuste que é fixado em valores percentuais sobre a renda do mutuário, em média 20 a 30%, dependendo dos encargos cobrados pelas diversas instituições.

O reajuste das prestações é efetuado pelo mesmo índice do saldo devedor, não acrescendo à primeira prestação.

2.8.3 – Plano de Equivalência Salarial – PES

Neste plano não existe equilíbrio como no PAM, abordado anteriormente, já que há um descasamento tanto na periodicidade dos reajustes do saldo devedor e da prestação, como nos indexadores. O saldo devedor é atualizado pela unidade Padrão de Capital –UPC e a prestação, pelo salário mínimo habitacional.

Em razão da diversificação de categorias e a negociação livre entre empregadores e empregados, fica quase impossível aos agentes financeiros efetivarem a equivalência conforme os aumentos salariais restando, a estes, o reajuste anual pelos últimos 12 meses, conforme índice de atualização da caderneta de poupança. Caso o mutuário não tenha obtido este aumento salarial, poderia procurar o agente financeiro que lhe reduzirá o valor da prestação, desde que comprovado o pleito do mutuário.

2.8.4 – FCVS – Fundo de Compensação das Variações Salariais

O FCVS – Fundo de Compensação das Variações Salariais foi criado pela Resolução do Conselho de Administração do BNH nº 25/67, de 16/06/67, com a finalidade de garantir o limite de prazo para amortização da dívida aos adquirentes de habitações financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Do ponto de vista financeiro, observa-se a deterioração histórica da capacidade de investimento do Sistema Financeiro da Habitação, amplamente apoiado na captação

de poupança privada, quer de caráter voluntário, quer de caráter compulsório, no caso do FGTS.

A redução dos níveis de captação das cadernetas e os rombos provocados pelos sucessivos desajustes entre os índices de correção dos saldos devedores dos financiamentos e das prestações mensais pagas pelo mutuários, expressos na dívida do FCVS, somaram-se aos desequilíbrios estruturais do FGTS, potencializados nos primeiros anos da década de noventa.

Esse desequilíbrio atingiu também o seguro habitacional, em que o cálculo atuarial não havia incorporado as taxas de correção monetária nos níveis alcançados e, muito menos, os sub-reajustes concedidos pelo sistema. Os prêmios sofreram ajustes para compensar os efeitos do crescimento dos saldos devedores, provocado pela amortização negativa dos financiamentos.

Através do quadro nº 9, descrito a seguir, podemos verificar a distribuição dos tipos de instituições financeiras que trabalham com o sistema de poupança e empréstimo – SBPE. Do total de instituições que trabalham com o sistema de poupança e empréstimo em nosso País mais de 90% são bancos múltiplos e mais de 60% destes bancos são privados, demonstrando a grande importância das instituições financeiras privadas para este setor.

**SISTEMA DE POUPANÇA E
EMPRÉSTIMO DISTRIBUIÇÃO POR
TIPO DE INSTITUIÇÃO E SETOR**

Quadro nº 9

TIPO	PRIVADO				PÚBLICO			TOTAL
	Nacional	Controle Estrangeiro	Participação Estrangeiro	Total	Federal	Estadual	Total	
Banco Múltiplo	12	11	2	25	1	12	13	38
Caixa econômica				0	1		1	1
Soc. Crédito Imobiliário	1			1			0	1
Ass. Poupança Empréstimo	1			1			0	1
Total	14	11	2	27	2	12	14	41

Fonte: DECAD/DIFIN - BACEN

A equivalência salarial, em 1985, foi concedida de forma indiscriminada, permitindo que os proprietários com mais de um imóvel pudessem optar pela equivalência em todos seus imóveis.

A dívida do FCVS está estimada¹ em R\$ 60 bilhões, dos quais 35 bilhões correspondem a contratos já encerrados.

Através do quadro nº 10 podemos perceber que as Caixas Econômicas e o FGTS possuem cerca de 42,68% dos déficits dos contratos do FCVS, seguidos das

¹ - Dívida à vencer + Dívida potencial - Dívida vencida - Antecipações

instituições financeiras privadas, instituições financeiras públicas e pelas COHABs, com apenas 9,08% nos financiamentos para baixa renda.

SFH - CONTRATOS COM COBERTURA DO FCVS

Déficit Global líquido estimado

Quadro nº 10

Posição em Dez/99:

Instituições	Valor	R\$ mil
		%
Caixas Econômicas	25.087.922	42,68
Privadas	21.927.435	37,30
Públicas	6.432.869	10,94
COHAB's	5.339.872	9,08
Total	58.788.098	100,00

Fonte: DECAP/ DIHAF - BACEN

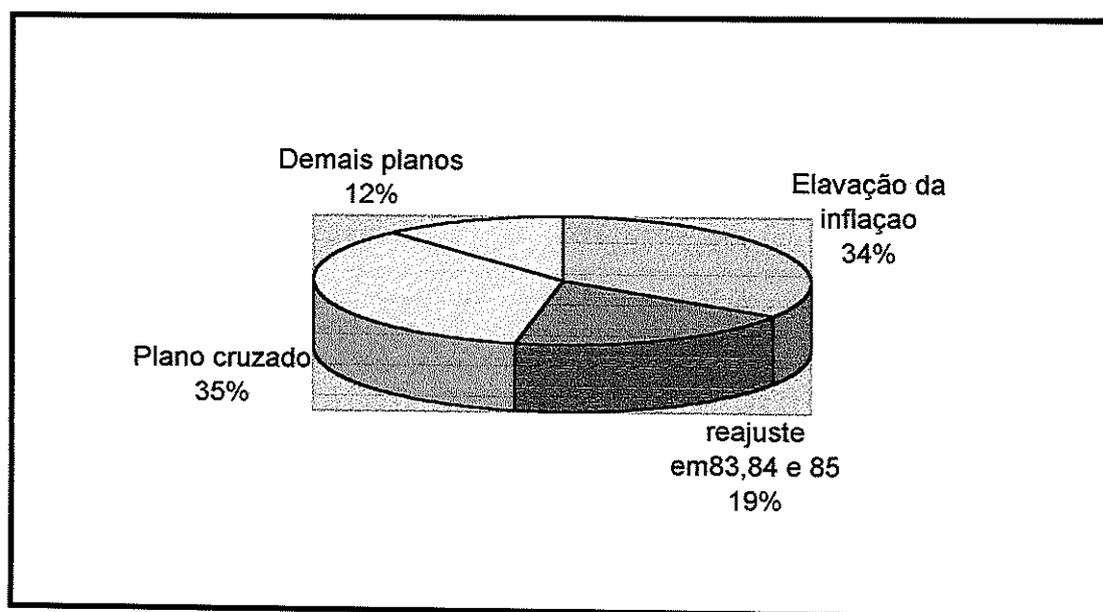
Conforme ABECIP (2000:10), os fatores responsáveis pelo déficit do FCVS são:

- Plano Cruzado 35%
- Sub-dimensionamento do CES pela aceleração da inflação 34%
- Concessão de bônus e subsídios 19%
- Demais planos econômicos e revisão de índices 12%

Conforme gráfico nº3, podemos notar que um dos maiores fatores responsáveis pelo déficit do FCVS foi o plano Cruzado. Este resultou em um reflexo negativo gerando 35% das causas do déficit do Fundo de Compensação de Variação Salarial - FCVS.

FATORES GERADORES DO DÉFICIT DO FCVS

Gráfico nº 3



Fonte: Abecip

O quadro nº 11, descrito a seguir descreve qual o percentual, de contratos liquidados, corresponde as instituições privadas (cerca de 51,03%), e quanto corresponde as Caixas Econômicas, (cerca de 34,07% do total dos mesmos).

Continuando a mesma análise podemos verificar que mais da metade do total de contratos liquidados correspondem a dívidas vencidas (61,16%).

Quadro nº 11

SFH - CONTRATO COM COBERTURA DO FCVS

Contratos Liquidados

Posição em 1999

Instituições	R\$ mil					
	Dívidas Vencidas		Dívidas a vencer		Total	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Privadas	11.687.572	46,44	9.309.662	58,25	20.997.234	51,03
Públicas	3.480.397	13,87	1.204.575	7,54	4.684.972	11,39
Econômicas	9.098.370	36,15	4.919.957	30,79	14.018.327	34,07
COHAB's	901.673	3,58	546.885	3,42	1.448.558	3,52
Total	25.168.012	100,00	15.981.079	100,00	41.149.091	100,00

Fonte: DECAD/DIHASF - BACEN

Os impactos do FCVS, demonstrado conforme gráfico nº 3 da referida pesquisa, nos financiamentos imobiliários, provocaram um déficit de quase 2 milhões de unidades habitacionais financiadas pelo sistema, conforme quadro nº 12. Através deste quadro, podemos averiguar também que a redução da taxa de juros, imposta pela novação da dívida do FCVS, conforme Lei 10.150/00, diminuiu o retorno dos créditos, impedindo a contratação de novos financiamentos anuais.

Quadro nº 12

DÍVIDA DO FCVS (em R\$ bilhões)

	ENCERRADOS	ATIVOS	TOTAL	MIL UNIDADES
PRIVADAS	5,2	3,8	9,0	300
PÚBLICAS	15,7	11,3	27,0	900
FGTS	14,0	10,0	24,0	800
TOTAL SFH	35,0	25,0	60,0	2000

VALORES DOS JUROS ANUAIS EM RS MILHÕES

	CONTRATUAL	MP	PERDA	MIL UNID./ANO
PRIVADAS	795	556	239	8
PÚBLICAS	2615	1955	660	22
FGTS	1392	749	643	21
TOTAL SFH	4802	3260	1542	51

fonte: ABECIP/2000

2.9 - Problema do declínio da caderneta de poupança

O declínio da caderneta de poupança, principal fonte de recursos para o SFH. Os principais motivos, desta queda, foram: a elevação da inflação com a conseqüente queda do poder aquisitivo da população, o bloqueio de recursos por ocasião do Plano Collor e a perda de competitividade da caderneta de poupança a partir do crescimento da indústria de fundos de investimentos.

Através do quadro nº 13, pode-se verificar um dos principais declínios da caderneta de poupança foi durante o plano Collor. Este declínio foi alastrando até 1999 onde a CAIXA procurou reverter o quadro, desenvolvendo uma estratégia de marketing para incentivar a caderneta de poupança.

CADERNETA DE POUPANÇA - EVOLUÇÃO DO

SALDO

Quadro n° 13

Final de Período	Saldo em Milhões Moeda da época	SALDO REAL		
		Em Milhões de UPF	Variação %	Deflacionado %
1974	29.000	221		
1979	523.000	1.116	403,78	276,45
1984	61.150.105	2.766	147,86	85,21
1989	266.677	3.712	34,22	0,30
1994	36.884	4.225	13,82	(14,95)
1999	90.437	5.603	32,62	(0,90)

- Obs.: Utilizando o índice de rendimento creditado nas contas do dia 1 como deflator (Correção Monetária e Juros)
- FONTE: BACEN

2.10- Quantidade de ações judiciais e liminares contra os agentes financeiros

O aumento da quantidade de ações judiciais e liminares contra os agentes financeiros gerou um custo para os mesmos, impactando na diminuição de empréstimos concedidos por parte das instituições financeiras.

A grande quantidade de ações judiciais e liminares contra os agentes financeiros, é gerado, principalmente, com vistas aos seguintes objetos de reclamações: índice de atualização aplicado à poupança nos diversos planos econômicos, índice de atualização aplicado aos saldos no Plano Collor, índice de reajuste aplicado às prestações, sistema de amortização e capitalização de juros, atualização do saldo antes do abatimento da quota de amortização da prestação, validade da execução extrajudicial, majoração do prêmio do seguro habitacional.

AÇÕES JUDICIAIS NO SFH

Quadro n° 14

Período até Dez/1999

Fonte: Abecip/2000

Ações passivas

Unidade da Federação	Em tramitação		Extintas		No Contratos da Carteira	% Imob. Ret. Sobre Total
	No	%	No	%		
São Paulo	5.869	6,78	2.777	3,21	86.624	2,51
Rio de Janeiro	1.162	16,15	422	5,87	7.193	0,30
Bahia	507	22,32	59	2,60	2.272	0,16
Rio G. do Sul	781	19,29	85	2,10	4.049	0,05
Outros	3.969	21,11	220	1,17	18.800	1,01
Total	12.288	10,33	3.563	1,17	118.938	4,04

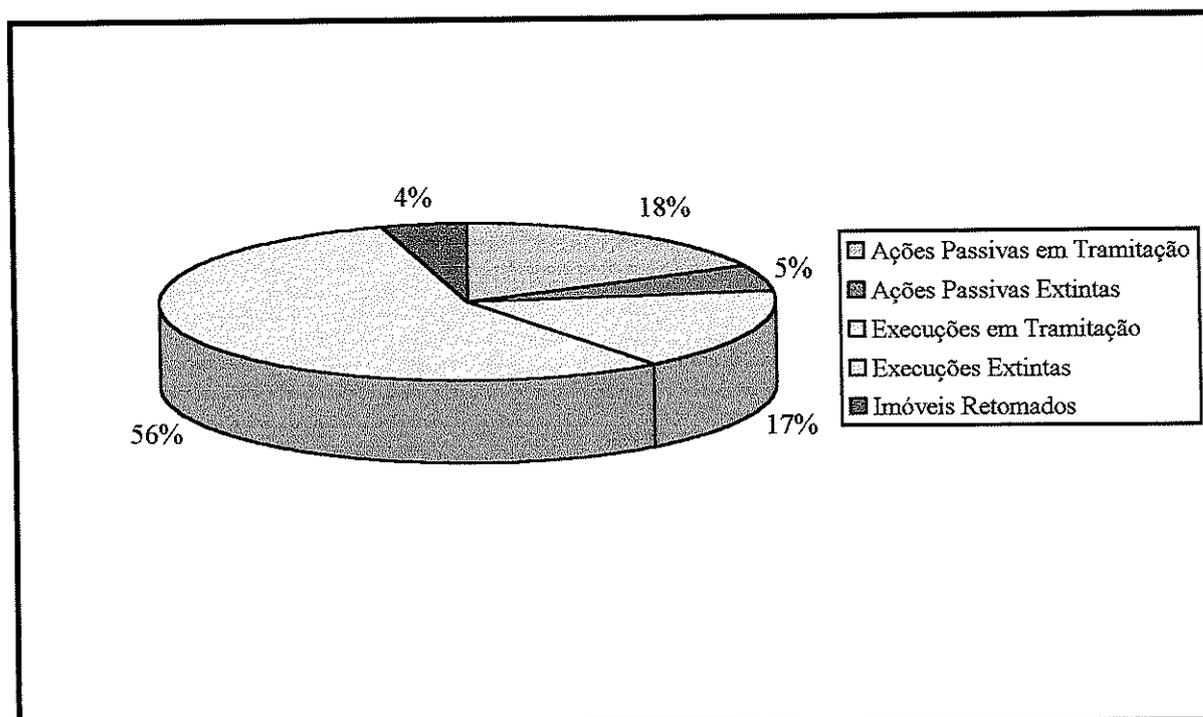
execuções

Unidade da Federação	Em tramitação		Extintas		Imóveis Tomados Por Execução	
	No	%	No	%	Por Execução	Dação
São Paulo	5.795	6,69	22.408	25,87	1.969	205
Rio de Janeiro	1.145	15,92	7.076	98,37	259	
Bahia	349	15,36	831	36,58	127	11
Rio G. do Sul	675	16,67	915	22,60	47	
Outros	3.551	18,89	7.415	39,44	652	227
Total	11.515	9,68	38.645	32,49	3.054	443

Podemos perceber, através do gráfico de ações e execuções em relação ao total de contratos ativos do SBPE, gráfico nº 4, que o maior número de ações se referem às execuções extintas, representando 56% do total dos contratos ativos, ficando as ações passivas extintas com o menor percentual cerca de 5% do total dos contratos ativos.

SBPE – AÇÕES E EXECUÇÕES EM RELAÇÃO AO TOTAL DE CONTRATOS ATIVOS

Gráfico nº 4



Fonte: ABECIP

2.11 - Bibliografia referendada:

CAROLINDA, Cássia. Sem mudar, o SFI deixa de cumprir seu papel. **Revista do Sistema Financeiro Imobiliário**, São Paulo, maio.2001.

CONGRESSO NACIONAL, **Lei nº 8004/90**, de 14 de Março de 1990. Dispõe sobre descontos para liquidação dos saldos devedores de contratos firmados no âmbito do SFH.

_____, **Lei nº 8177/91**, de 01 de Março de 1991. Dispõe sobre regras para a desindexação da economia , além de outras providências.

_____, **Resolução 29/68**, 31 de Outubro de 1968. Dispõe sobre abertura e movimentação de contas de poupança do público nas instituições financeiras jurisdicionadas à Superintendência dos Agentes Financeiros, bem como os juros e correção monetária abonáveis a essas contas.

GONÇALVES, José Pereira, **Acesso ao Financiamento para moradia pelos extratos de média e baixa renda – a experiência brasileira recente**, Nações Unidas, Santiago do Chile, julho-1997.

MOROOKA, Tom. Expectativas Favoráveis com a lei do SFI. **Revista do Sistema Financeiro Imobiliário**, São Paulo, ago.1997.

SEGRETI, João Bosco. Reformulação nos planos de reajustamento do SFH. **Revista da Habitação e Poupança**, p. 109, set-1991.

3 – O DECLÍNIO DO SFH - MOTIVOS

3.1 – O Déficit Habitacional

Conforme Gonçalves (1997:45): “ Os números sobre o déficit habitacional brasileiro sempre foram tema de controvérsia. Desde a década de 80, tem sido divulgado pelos órgãos da imprensa, e por boa parte dos que se pronunciam sobre o assunto, que a falta de moradia gira entre 10 e 12 milhões de unidade ”.

Conforme Prado e Pelim (1995:57): “ O déficit habitacional é dividido em três grandes grupos:

- Déficit por Moradia Deficiente (MD) – compreendem moradias deficientes frente aos padrões culturais vigentes na sociedade brasileira, ou seja, moradias que não possuem canalização interna de água e rede de esgoto;

- Déficit por Moradia Conjunta (MC) – compreendem moradias ocupadas por mais de uma família;

- Déficit por Moradia Precária (MP) – compreendem moradias que não apresentam condições adequadas de ocupação. São enquadradas neste conceito as moradias improvisadas, como lojas, salas, prédios em construção, casas de taipa não

revestida ou de madeira aproveitada, casas cobertas de palhas ou sapé, meros quartos ou cômodos etc.”

O período de maior inadimplência do SFH foi nos anos de 1984 e 1985, atingindo cerca de 25% para o atraso de até três prestações. Os motivos principais desta ocorrência foram:

- aceleração inflacionária;
- arrocho salarial;
- redução do nível de emprego na economia.

A partir de 1994, iniciou-se um novo período de crescimento no nível de atraso, a ponto de atingir 20% em 1999, devido principalmente a:

- perda salarial e redução do nível de emprego;
- reajuste das prestações acima do aumento dos salários;
- efeito da utilização da tabela *price* como sistema de retorno de contratos, sujeitos à correção monetária da parcelas;
- atualização monetária do saldo devedor acima da inflação;

- estagnação ou queda no preço do imóvel financiado.

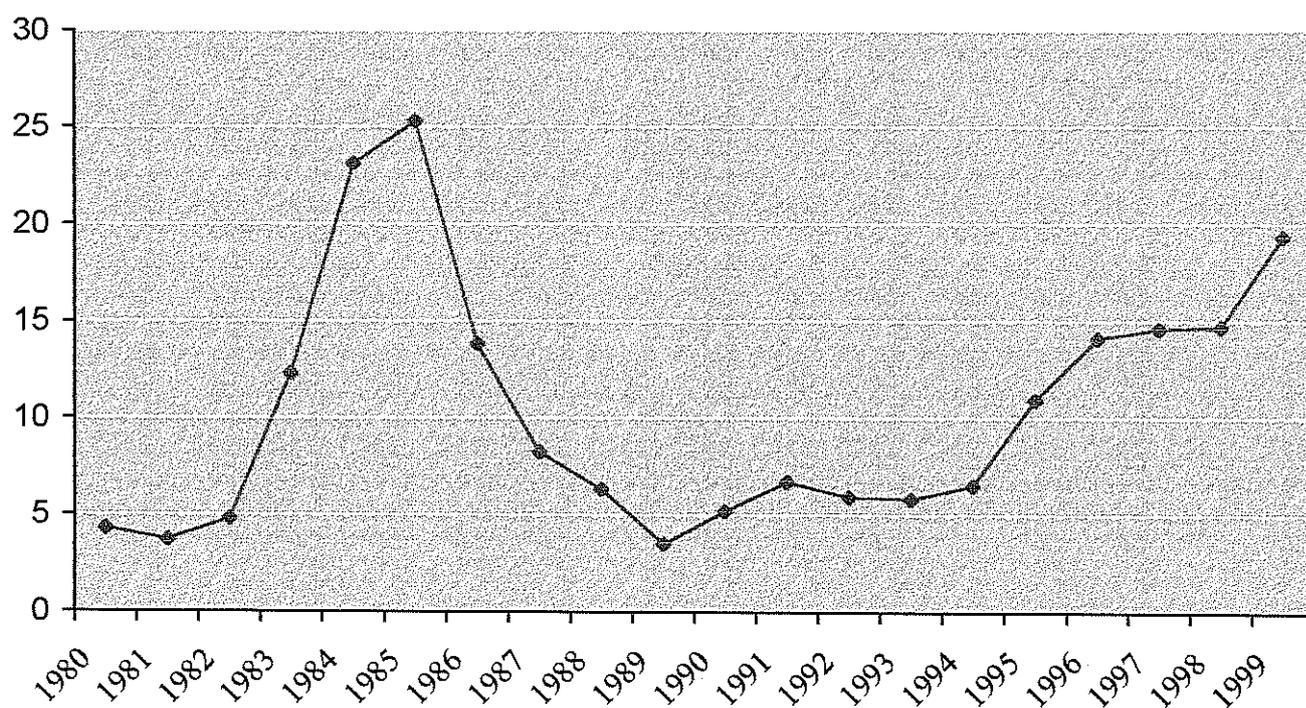
3.2 – Os números da inadimplência

Considera-se inadimplente, segundo o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, o mutuário que tiver atrasado o pagamento de mais de 3 prestações, porque só então o agente financeiro pode iniciar a execução da dívida crescente ao longo dos anos.

Através do gráfico nº5, podemos perceber que, a partir de 1989, a evolução do nível de inadimplência foi crescente com níveis bem acelerados.

O gráfico nº 5, da presente pesquisa demonstra que desde a década de 80, a inadimplência começou a crescer em proporções cada vez mais significativas, devido às diversas reformulações econômicas.

A primeira grande mudança verificada, conforme gráfico a seguir, ocorreu em 1983, quando o ex-ministro Delfim Neto promoveu um arrocho salarial. Os contratos continuavam sendo corrigidos pela UPC e os salários ficavam congelados.

SBPE - Nível de inadimplência de**3 prestações em atraso****Por Quantidade de Prestações****Gráfico no 5**

Fonte: Abecip

No quadro nº 15, podemos verificar que a inadimplência a partir de 1989 foi sempre crescente para os atrasos de 3 ou mais prestações, enquanto os atrasos de até 3 prestações tiveram apenas 2 picos, em 1991 e 1995, devido às condições do mercado e às imposições do Banco Central.

SBPE - NÍVEL DE INADIMPLÊNCIA

Quadro nº 15

ANO	Prestações em atraso		
	Mais de 3	Até 3	Total
1980	4,30	21,80	26,10
1981	3,70	24,10	27,80
1982	4,80	28,70	33,50
1983	12,30	34,10	46,40
1984	23,10	31,50	54,60
1985	25,30	28,30	53,60
1986	13,80	32,50	46,30
1987	8,20	32,20	40,40
1988	6,30	19,00	25,30
1989	3,50	31,80	35,30
1990	5,20	34,20	39,40
1991	6,70	38,55	45,25
1992	5,90	30,40	36,30
1993	5,80	24,50	30,30
1994	6,50	27,10	33,60
1995	10,90	39,03	49,93
1996	14,10	38,70	52,80
1997	14,60	34,50	49,10
1998	14,69	31,17	45,86
1999	19,36	30,94	50,30
2000*	20,74	32,01	52,75
No Mutuários	164	253	791

Obs.: os números de mutuários estão em mil

Fonte: Banco Central do Brasil- set/00

O maior volume de inadimplência é observado nos contratos firmados através do plano de equivalência salarial - PES, no qual o governo vinculou o aumento da casa própria ao reajuste salarial da categoria profissional do mutuário.

O menor número de inadimplência ocorreu com o plano de comprometimento da renda, nos contratos firmados a partir de Julho de 1993, dos quais apenas 10,77% apresentavam inadimplência com mais de três prestações em atraso, conforme quadro nº 16.

A carteira hipotecária também possui um volume alto de inadimplência, no patamar de 24,70%, conforme quadro nº 16, devido à contratação de financiamentos com taxas de juros livres, superiores às praticadas no SFH, e aos altos valores dos empréstimos.

SBPE - CONTRATOS COM MAIS DE 3 PRESTAÇÕES ATRASADAS

Quadro nº 16

Tipo de contrato	+ de 3 prestações em atraso (%)	Total de contratos no Grupo	Contratos em atraso
Firmados até 28/02/86	13,93	219.058	30.522
Firmados 01/03/86 a 28/07/93 – PES	25,55	264.167	67.496
Firmados de 01/03/86 a 28/07/93 – outros	25,94	20.408	5.294
Firmados após 28/07/93 – PES	25,36	25.438	6.452
Firmados após 28/07/93 – PCR	10,77	93.951	10.115
Firmados após 28/07/93 – outros	26,80	127.220	34.090
Carteira Hipotecária	24,70	40.469	9.994
Total	20,74	790.711	163.963

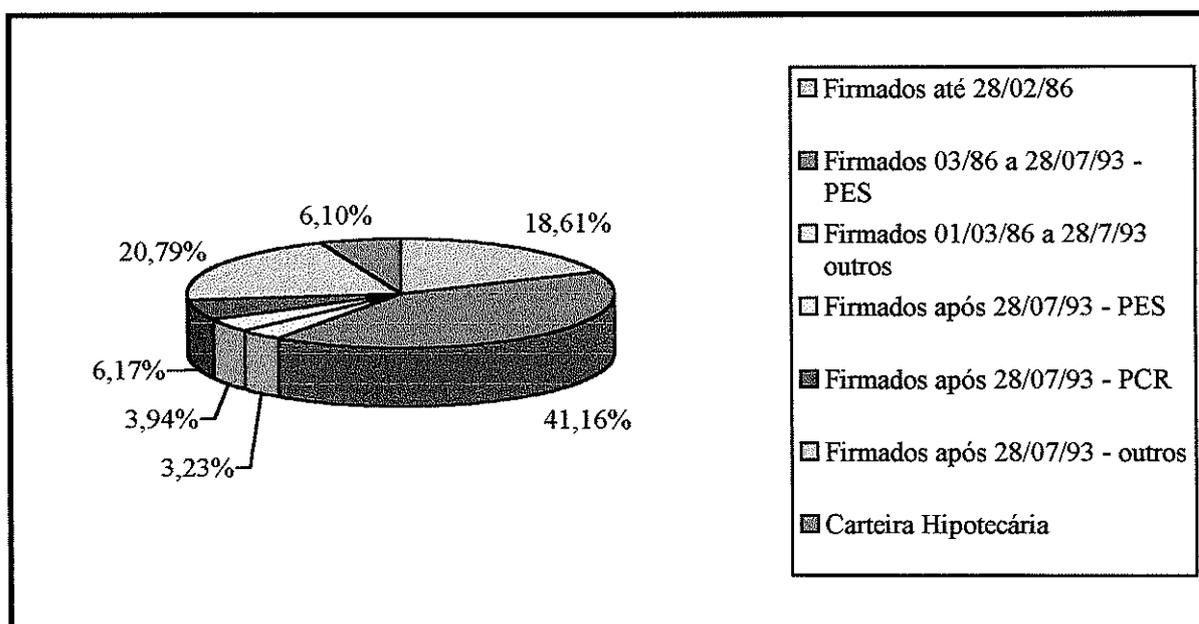
Fonte: BACEN

A diminuição no giro do sistema financeiro habitacional é provocada por diversos fatores que, juntamente com os atrasos das prestações, geram um aumento no custo da prestação do mutuário. Entre estes fatores destacamos as ações, as liminares, o excesso de subsídios, os planos econômicos, as reformulações do governo e a recessão salarial.

O gráfico nº6 descreve o percentual de contratos em atraso com mais de 3 prestações levando em consideração a quantidade de contratos firmados em cada grupo perante a quantidade total de atrasos. Com isso demonstra-se que do total de contratos em atraso com mais de 3 prestações, cerca de 163.963, 41,16% do total pertence a correção pelo plano de equivalência salarial – PES, firmados no período de 03/86 à 27/93, tendo em vista o maior número de financiamento da habitação dos planos, em relação ao total dos financiamentos, conforme descrito anteriormente no quadro nº 16.

SBPE - % DE CONTRATOS COM MAIS DE 3 PRESTAÇÕES ATRASADAS

Gráfico n° 6



3.3 - O problema do sistema de amortização e da correção monetária

O agravamento do processo inflacionário brasileiro, a partir do início dos anos 80, levou à implementação no País, de uma série de planos de estabilização econômica. Os programas que antecederam o Plano Real promoveram acentuado grau de intervenção na economia, seja através do congelamento de preços ou da redução da

liquidez, relegando a um plano secundário, entretanto, a questão fundamental da introdução das reformas estruturais.

O Plano Cruzado foi um dos maiores geradores do desequilíbrio do SFH. O Plano Real, sendo a sétima mudança de moeda no País, de um lado, permitiu uma recuperação da prestação, mas, por outro lado, provocou um aumento da inadimplência e, conseqüentemente, uma diminuição na geração de novos financiamentos.

Através do quadro nº 17, pode-se verificar o início e o término de cada plano econômico e as respectivas moedas, existente no País nas décadas de 70 à 90.

MUDANÇAS DE MOEDA

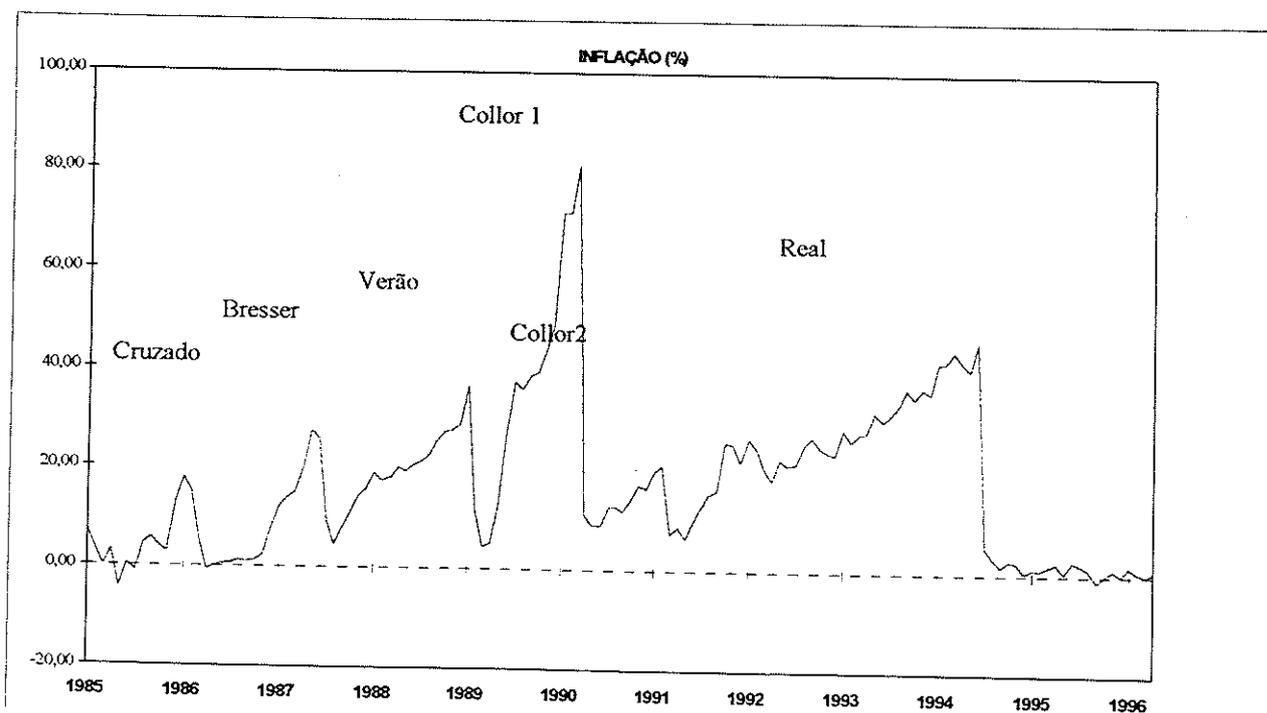
Quadro nº 17

Início	Fim	Símbolo	Denominação
15-Mai-70	27-Fev-86	Cr\$	Cruzeiro
28-Fev-86	15-Jan-89	Cz\$	Cruzado
16-Jan-89	15-Mar-90	NCrz\$	Cruzado Novo
16-Mar-90	31-Jul-93	Cr\$	Cruzeiro
01-Ago-93	30-Jun-94	CR\$	Cruzeiro Real
01-Jul-94	Atual	R\$	Real

Nestas condições, a dinâmica da economia durante os diversos planos foi semelhante. No primeiro momento, ocorria uma redução drástica da inflação, tendência que logo era revertida por falta de implementação das reformas estruturais necessárias, resultando no reaparecimento da inflação, em geral em patamar mais elevado, conforme gráfico n° 7.

DEMONSTRATIVO DA INFLAÇÃO NA ECONOMIA BRASILEIRA

Gráfico n° 7



Obs.: gráfico elaborado com base no IGP-DI mensal, de janeiro de 1985 a abril de 1996

Muitas vezes, ao comprar um imóvel financiado, as pessoas procuram um plano de financiamento com prestações mais baixas e acessíveis ao orçamento mensal. Mas, neste afã, esquecem-se do prazo de amortização do saldo devedor. É preciso analisar a taxa de juros e o sistema de amortização – Tabela Price, Sacre e SAC – conforme demonstrado no quadro nº18.

No quadro nº 18 pode-se demonstrar as diferenças, nas prestações, juros e amortizações do principal, entre os três sistemas de amortizações mais usados para os financiamentos habitacionais.

QUADRO COMPARATIVO DOS SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

Quadro nº 18

Tabela Price – Sistema de Amortização Francês	SAC – Sistema de Amortização Constante	Sacre – Sistema de Amortização Crescente
- Prestações sempre iguais, periódicas e sucessivas	- Prestações decrescentes	- Prestações decrescentes
- Juros incidem sobre o saldo devedor e são decrescentes	- Juros incidem sobre o saldo devedor e são decrescentes	- Juros incidem sobre o saldo devedor e são decrescentes
- Parcelas de amortização do principal assumem valores crescentes	- Amortizações do principal são sempre iguais ou constantes em todo o prazo de financiamento	

Exemplo: Comparativo: TP x SAC

Valor do Imóvel: R\$ 100.000,00

Prazo de Financiamento: 180 meses

Taxa de juros (SFH): 12% ao ano

Correção Monetária: 0,2% ao mês

Valor do Financiamento (60%): R\$ 60.000,00

Renda: R\$ 2.500,00

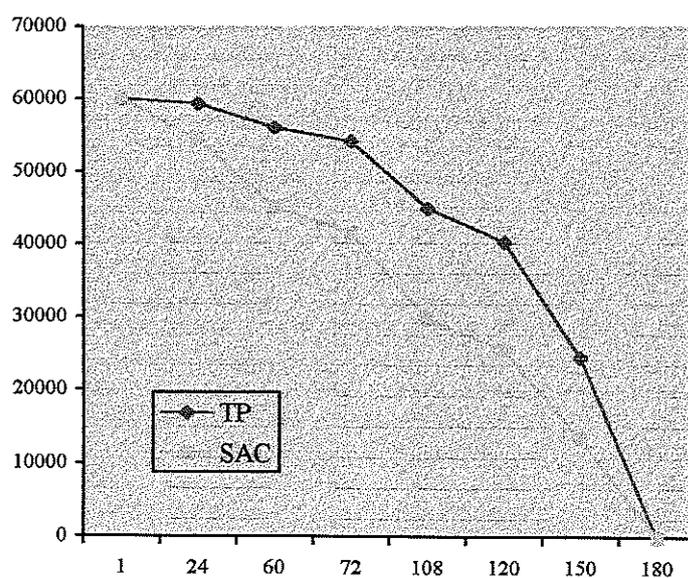
Conforme gráfico nº 8, podemos demonstrar que o SAC, a amortização é maior no início do financiamento. Por isso não há quase risco de que o saldo devedor sofra aumentos acentuados, resultando em uma menor dívida a longo prazo e a um maior planejamento da evolução do financiamento.

Através do gráfico nº 9 pode-se observar que o valor da prestação na TP é crescente, pois a renda fica mais comprometida quanto mais o tempo passar. Caso sejam considerados períodos com inflação maior, estas prestações deverão subir mais. Conseqüentemente, comprometerá um maior valor da renda, chegando muitas vezes a um valor de prestação acima da renda do mutuário.

Evolução do Saldo da Tabela Price e do SAC

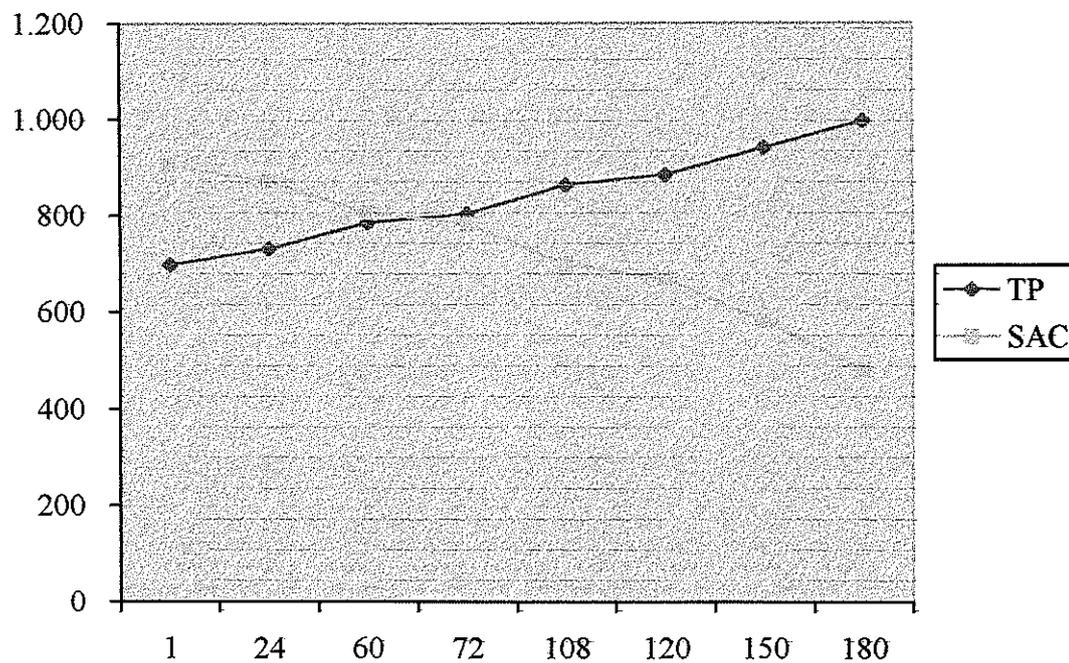
Gráfico nº 8

Evolução do Saldo - R\$		
Mês	TP	SAC
1	60.000	60.000
24	59.368	54.554
60	56.115	45.094
72	54.201	41.570
108	44.942	29.780
120	40.360	25.419
150	24.442	13.495
180	-	-



**Evolução da prestação na Tabela
Price e no SAC
Gráfico nº 9**

Mês	TP	% renda	SAC	% renda
1	698,00	27,92%	904,00	36,16%
24	731,00	29,24%	871,00	34,84%
60	785,00	31,40%	807,00	32,28%
72	804,00	32,16%	783,00	31,32%
108	864,00	34,56%	700,00	28,00%
120	885,00	35,40%	669,00	26,76%
150	940,00	37,60%	582,00	23,28%
180	998,00	39,92%	482,00	19,28%



Obs.: nos valores das parcelas não foram considerados os valores dos seguros

Infere-se na Tabela *Price* - TP, que o mutuário, não conhecendo o sistema de amortização, comete o engano de imaginar que as prestações na tabela serão todas iguais à primeira. É um engano fatal que acabará, em muitos casos, acarretando-lhe a perda da casa própria devido à sua incapacidade de pagar prestações elevadas.

Este sistema é inadequado para financiamentos indexados de médio e longo prazos, pois durante os 5 primeiros anos a amortização é pequena. Como o saldo devedor é indexado, a dívida cresce e, conseqüentemente, para que o saldo seja quitado dentro do prazo contratado, as prestações devem crescer desmesuradamente;

3.4 - O problema do descasamento do indexador

O descasamento do indexador do SFH e aqueles pactuados nos contratos assinados pelas incorporadoras com os promitentes compradores acabou gerando perdas para estes empresários.

No compromisso com o promitente comprador é estipulado um indexador representado por um índice de preços. No contrato entre o agente financeiro e o empresário é utilizado o índice de atualização das cadernetas de poupança (TR).

Este fator gerou um aumento considerável da inadimplência nos empréstimos para o setor empresarial, ocasionando a extinção de muitas empresas de construção civil e perdas significativas para os agentes financeiros;

3.5 - Custo do financiamento

É necessário compatibilizar a rentabilidade dos recursos aplicados com os custos de captação. Do lado financeiro, há que se considerar o risco embutido no descompasso entre os prazos de sua captação, 30 dias, e os da aplicação desses recursos, 15 anos, ou seja, em média 5.400 dias.

Todo o financiamento tem um custo para quem está emprestando, que deveria cobrir a perda monetária no tempo, mais um percentual sobre o risco do empréstimo. Ao tratar-se de financiamento habitacional, o custo direto é formado por: custo financeiro, fundo garantidor de crédito e custo administrativo, conforme quadro nº 19.

TABELA DE CUSTO DE CAPTAÇÃO

Quadro Nº 19

Custo financeiro	6,170%
FGC	0,300%
Custo administrativo	2,500%
Custo total	8,970%

- **Custo financeiro:** 6,17% ao ano, desprezando a correção monetária (TR).

Segundo Abecip (1994:48): “Considerando os custos de captação dos recursos da Caderneta de Poupança, é comum relacioná-los tão-somente à sua taxa de juros, de 6,17% ao ano. No entanto, os juros são apenas uma parcela do custo dos depósitos da Caderneta de Poupança.”

- **FGC:** 0,30% ao ano

O Fundo Garantidor de Crédito - FGC é um mecanismo de controle, através do qual o governo exige que os bancos contribuam para garantir o valor de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por CPF, caso ocorresse a falência do banco. Este fundo só provê garantia até o valor relatado anteriormente. Qualquer valor acima é considerado perda para o cliente. Anteriormente, este fundo tinha o nome de Fundo de Garantia dos Depósitos e Letras Imobiliárias (FGDLI) e seu custo era de 0,84% ao ano.

- **O custo administrativo estimado** é de 2,5% ao ano, conforme Abecip (1994:48).

Neste custo estão aglutinados: os valores com o custo de captação de poupança, o custo de concessão (pré – venda) e o custo normal de administração dos créditos, isto é, quando o crédito segue o curso normal.

Conforme o quadro nº 26, verificamos que o custo direto para o banco conceder o financiamento chega a 8,97% ao ano. Nestes custos não estão considerados os custos relativos à inadimplência, tais como: das execuções extrajudiciais, das execuções

No quadro nº 20, que trata dos custos de execução, verifica-se que estes custos atingem a média 35% do valor do bens retomados.

QUADRO DE CUSTO DE EXECUÇÃO

Quadro nº 20

Tipo de despesas	% sobre o imóvel
Despesas com avaliação	0,31%
Purgação do débito sem arrematação	1,32%
Purgação do débito com arrematação	12,95%
Registro	4,42%
Despesas como comissão de vendas	6,00%
Custo de funding	10,40%
Total das despesas	35,41%

Fonte: Abecip/2000

Devemos ressaltar que este percentual, ainda não reflete o custo de oportunidade de não ter recebido as prestações conforme o fluxo de caixa pactuado contratualmente.

Conforme quadro nº 21, podemos observar melhor o impacto da inadimplência no ganho das instituições financeiras do SFH, considerando-se apenas as operações de crédito habitacional de nível G e H (em razão de serem operações de maior risco).

Conforme quadro nº 21, levando-se em consideração que a média dos financiamentos é de 12 anos, obtivemos um *spread* líquido, no final dos 12 anos, de 14,71%. Mas, através do custo de execução demonstrado no quadro nº 21, podemos observar que o *spread* líquido real caiu em média para 0,73% ao ano. Como estamos

trabalhando com números médios, podemos afirmar que muitas instituições financeiras operam com prejuízo na situação que se encontra o SFH.

Realizando uma pesquisa entre os principais bancos que trabalham com SFH, o custo operacional de um financiamento gira em torno de R\$ 60,00 (sessenta reais) ao mês, devido aos trâmites jurídicos e operacionais.

DEMONSTRAÇÃO DO VERDADEIRO SPREAD LÍQUIDO

Quadro nº 21

	R\$ milhões		
	Nível G	Nível H	Total - Média
Operação de crédito - quadro 23	600,00	6.488,00	7.088,00
Spread líquido anual	1,25%	1,25%	1,25%
Spread total - 12 anos - R\$ milhões	503,55	5.445,02	5.948,57
Custo de execução - R\$ milhões	212,51	2.595,20	2.807,71
Spread líquido total - %	14,71%	14,71%	14,71%
Custo de execução - %	5,26%	5,88%	5,59%
Spread líquido total - execução	9,45%	8,82%	9,12%
Spread líquido real anual	0,755%	0,707%	0,730%

Atualmente, este custo é tão alto que os bancos ficam impossibilitados de fazer empréstimos para valores inferiores a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), conforme nossas pesquisas realizadas nos sites dos principais agentes financeiros.

3.6 – Síntese da crise do SFH

Diversas situações contribuíram para o Sistema Financeiro da Habitação – SFH apresentar a situação atual, a saber:

- Os planos econômicos que causaram uma série de repercussões negativas, dentre elas o congelamento do salário dos mutuários;
- Devido à globalização, os preços dos imóveis brasileiros, nas principais cidades, caíram ajustando-se ao valor médio do M² em outros países;
- O sistema de amortização usado por muito tempo foi a Tabela *Price*;
- O descasamento do indexador do SFH e o indexador dos contratos assinados pelas incorporadoras com os mutuários;
- O declínio dos saldos da caderneta de poupança, conforme quadro nº 13;
- A grande quantidade de ações judiciais e liminares contra os agentes financeiros;
- O tratamento paternalista dado pelo governo aos mutuários do SFH.

3.7 – Bibliografia referendada

ABECIP, O Sistema Financeiro da Habitação em seus 30 anos de existência – Realizações, Entraves e novas Proposições, Abecip, 1994.

GONÇALVES, José Pereira, Acesso ao Financiamento para moradia pelos extratos de média e baixa renda – a experiência brasileira recente, Nações Unidas, Santiago do Chile, p. 45, julho-1997.

PRADO, Eleutério da Silva, PELIM, Eli Roberto. Moradia no Brasil – Reflexões sobre o problema habitacional brasileiro. CBMN, p. 57, 1995.

4- OS INSTRUMENTOS CRIADOS PELO BACEN PARA AJUSTE DAS PERDAS PROVÁVEIS COM O FCVS

4.1 - Introdução

Em razão da dívida do FCVS possuir uma tendência continuamente crescente, na década de 80, o governo procurou desenvolver alguns procedimentos para reduzir sua responsabilidade na cobertura deste fundo. Para tanto, editou dois normativos no ano de 1988 com esta finalidade:

- **Decreto nº 2.406/88** – editado em 05 de Janeiro de 1988. Reconhece a correção monetária da entrada, assinatura de contrato e elimina a correção monetária do trimestre da saída, de encerramento do contrato. Este normativo imputava aos agentes financeiros, a perda praticamente de toda a correção monetária do trimestre de término do contrato, já que a grande maioria dos financiamentos eram assinados no final do trimestre.
- **Decreto nº 97.222/88** - editado em 14 de Dezembro de 1988. Este decreto regulamenta a perda através do critério *pro rata* dia, minimizando a perda pela não

correção no último trimestre. Lembramos que na década de 80, a correção monetária era mais elevada que aquela, vigente na assinatura dos contratos, em média, 15 anos atrás, ou seja na década de 70.

O Banco Central como normatizador do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, função esta delegada pelo Conselho Monetário Nacional – CMN, já vinha acompanhando mais de perto o SFH, desde extinção do BNH em novembro de 1986. Contudo, sua atuação mais precisa iniciou-se em 1988. Com a edição do Decreto nº 2406/88, além dos riscos embutidos nas carteiras imobiliárias, ficou explicitado claramente que o FCVS não seria integralmente coberto pelo Governo Federal. Para ajustar o SFH, o Banco Central editou dois normativos de grande importância:

- **Circular do Bacen nº 1.397/88**, de 22 de Dezembro de 1988 – Estabelece dois critérios para o reconhecimento da receita de correção monetária dos financiamentos indexados pela UPC. O primeiro obedece o princípio da competência dos exercícios e estipula a apropriação daquela receita pelo critério “*pro rata*” dia entre os trimestres. O segundo criou uma regra adicional de ajuste que permite um prazo de 20 semestres para atingir o critério, uma vez que grande parte das instituições não tinham nenhuma provisão para auferir as prováveis perdas e nem podiam, tampouco abrir mão de praticamente todo o seu reconhecimento da receita de correção monetária para enquadrar-se no primeiro critério.

- **Carta Circular Bacen nº 1.952/89**, de 30 de Junho de 1989. Estabelece um critério para evitar que a receita de correção monetária fosse reconhecida pelos índices do trimestre anterior e, a despesa de correção monetária relativa às cadernetas de

poupança fosse reconhecida pelos índices do próprio trimestre, uma vez que nesta época os depósitos em caderneta de poupança já tinham periodicidade mensal e os financiamentos habitacionais até 28/02/85 eram indexados trimestralmente.

Na década de 90, a gestão do FCVS passou para o Tesouro Nacional. Para viabilizar o pagamento das responsabilidades decorrentes do FCVS, o governo resolveu adotar o modelo de novação da dívida. Para tanto foi editada a Medida Provisória nº 1520, de 26/06/96. Neste normativo ficaram explicitadas as condições de novação, prazos de pagamento, taxa de retorno, documentação necessária para novação, etc. O mais relevante da MP nº 1520/96 foi o fato do governo aplicar mais um “calote” nos credores do FCVS, aumentando o prazo de retorno e reduzindo a taxa de juros do retorno da dívida do Fundo, conforme detalharemos no item 6.6.

Com isso, os papéis novados, títulos do Tesouro Nacional denominados FCVS, estão sendo cotados pelo mercado por 35% do seu valor de face. No item 6.6 detalharemos esta medida provisória.

Os agentes financeiros que adotaram as regras da Circular Bacen nº 1397/88 e da Carta Circular Bacen nº 1952/89, puderam enfrentar o “novo calote”, uma vez que mantinham na conta “Receitas à Apropriar” o nível estabelecido no período das elevadas taxas de correções monetárias. Não podemos nos esquecer que mais tarde, em 1988, o Governo preparou um cadastro de duplos financiamentos, denominado “CADMUT” para impor mais uma significativa perda aos agentes financeiros, deixando de cobrir o saldo residual de milhares de contratos, nos quais os mutuários haviam

declarado, taxativamente, no ato da assinatura do contrato que não tinha outro imóvel financiado pelo SFH em outro agente financeiro. Este foi o “calote número 3”.

- **Lei nº 10.150/00**, publicada em 21 de Dezembro de 2000 – esta lei tem como base primária a Medida Promissória nº 1.520/96 de 26/06/96, referente a novação da dívida do FCVS – Fundo de Compensação de Variação Salariais e condições para ressarcimento dos saldos residuais.

Para melhor entender os mecanismos que auxiliaram a diminuição das perdas no Sistema Financeiro da Habitação é necessário verificar a composição dos créditos do SFH e os riscos envolvidos pelos mesmos, conforme quadro nº 22.

COMPOSIÇÃO DO CRÉDITO DO SFH

Quadro n° 22

Período	Tipo	Aspectos Legais	Risco Envolvido
Início até 1988	Com resíduo coberto pelo FCVS	Lei 10.150/00 - liquidação com 100% de desconto	Embora provoque perdas, o risco é brando, pois o resíduo é coberto pelo FCVS e a perda já está provisionada.
1988 à 1993	Com resíduo pós contrato mutuário	Lei 9.430 - dificulta as instituições financeiras oferecem desconto sobre o valor da dívida, pois não é dedutível no Imposto de Renda.	Crédito Podre - Dificuldade de recebimento. Valor da dívida é bem maior que o valor do bem. Alto Risco.
A partir de 1994	Sem resíduo		Créditos bons Baixo Risco

4.2 - Decreto nº 2.406/88

Estabelece os procedimentos para apuração do saldo devedor de responsabilidade do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, quando do término do prazo contratual, bem como a forma de pagamento dos saldos residuais.

Através deste Decreto, o governo procurou manter a correção monetária do trimestre de assinatura do contrato, considerando como perda a toda correção do último trimestre do contrato.

Este Decreto inicia os ajustes no FCVS, pois anteriormente, aquele fundo cobria a correção monetária integral no trimestre de assinatura e no trimestre de encerramento do contrato, independentemente da data de assinatura dentro do trimestre.

4.3 - Decreto nº 97.222/88

Tendo em vista que o Decreto nº 2.406/88 havia definido que a correção monetária do último trimestre do contrato seria considerado perda para as instituições financeiras, os agentes financeiros não concordaram com esta mudança da regra do prazo.

Para solucionar o impasse, o Governo editou o Decreto nº 97.222/88, que determinou o uso do critério *pro rata* dia no saldo devedor no trimestre de assinatura e no trimestre de encerramento do contrato, tomando-se por base a variação da unidade padrão de capital - UPC.

Este critério acabou por resultar em saldo devedor de responsabilidade do FCVS menor que o saldo contábil. Criou-se, assim, uma perda para as instituições financeiras, que gerou uma significativa diferença entre o saldo contábil e o saldo paralelo de responsabilidade da dívida do FCVS.

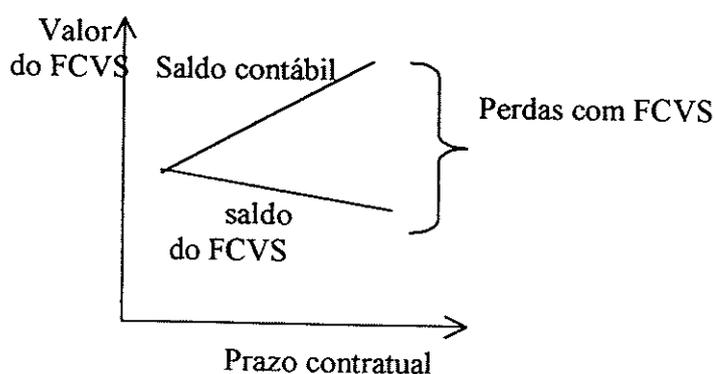
O comportamento destes dois saldos, na data de extinção do contrato, vai depender das seguintes variáveis:

- índice de correção monetária no trimestre de assinatura do contrato;
- parcela de amortização durante o prazo contratual. No cálculo gerencial paralelo o saldo devedor é reduzido e, conseqüentemente, causou redução dos juros e aumento das parcelas de amortização. Segundo Segreti (1991:103): “ 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 da prestação e não os seus componentes: amortização e juros”. Este fato ocorreu, com a redução do saldo devedor pela eliminação da correção monetária integral do trimestre de assinatura, passando o cálculo do juros sobre um saldo devedor menor, o que acarreta no Sistema *Price* um aumento do parcelamento de amortização.

- Índice de correção monetária no trimestre de extinção do contrato. Quando o Decreto nº 97222/88 foi assinado, a correção de saída era muito superior a de entrada. Esta tendência foi-se alterando com a queda da inflação e, conseqüentemente, do fator de atualização monetária. Observamos que este cenário não poderia ter sido previsto pelos negociadores dos agentes financeiros naquela época.

Rombo do FCVS

Gráfico nº 10



4.4 - Circular do Bacen nº 1.397/88

Esta norma foi editada visando corrigir as falhas ao reconhecimento das receitas de correção monetária dos contratos assinados até 28.02.86, com cobertura do FCVS, atualizados trimestralmente pela Unidade de Padrão de Capital – UPC.

Esta Circular foi editada para restabelecer o equilíbrio patrimonial das instituições financeiras, facultando-lhes dois níveis de ajustamento da provisão trimestral, a saber:

- **Critério *pro rata* dia:** O fato gerador é a data de assinatura do contratos no trimestre, prevalecendo o princípio da competência no reconhecimento da receita de correção monetária.

- **Procedimento FCVS:** Aos agentes financeiros menos capitalizados, que não tivessem condição de adaptar-se prontamente ao critério “pro rata” dia, foi permitido antecipar-se a transferência de até 90% do saldo remanescente em “Rendas a Apropriar” para “Rendas Efetivas” no balanço de Dezembro de 1989, reduzindo esta antecipação em 5% a cada semestre, no máximo até 31/12/97.

Ao permitir o procedimento FCVS, o Banco Central demonstrou bom senso e sabedoria, pois criou um critério factível de ser adotado por todas as instituições financeiras do SFH, dando-lhes um fôlego para adaptar-se ao critério “*pro rata*” dia. Na prática foi o que se observou, pois a grande maioria das instituições já havia atingido o nível de provisionamento estabelecido pelo Banco Central, mesmo antes do término do prazo de dez anos.

4.5 - Carta Circular do Bacen 1.952/89

Sua finalidade foi desenvolver um procedimento alternativo para os trimestres em que ocorresse redução brusca do nível de correção monetária, evitando-se os efeitos de grandes variações nos resultados entre os trimestres, caso a Circular Bacen nº 1397/88 fosse a única opção.

Quando ocorre oscilação do nível de correção monetária, a utilização do critério "pro rata" dia, definido pela Circular Bacen nº 1.397/88, provoca uma apropriação de receita de correção monetária muito superior à despesa de correção monetária das cadernetas de poupança, face ao descasamento entre o índice mensal, de atualização do próprio trimestre no caso das cadernetas de poupança e o índice mensal, com base nos índices do trimestre anterior, no caso dos financiamentos habitacionais.

Cria-se assim, um critério alternativo para reconhecimento da receita de correção monetária, mantendo a apropriação da receita de correção monetária em nível compatível com a apropriação das despesas de correção monetária dos depósitos de poupança.

4.6 – Lei nº 10.150/2000

A Circular do Banco Central nº 1.397/88 demonstrou a necessidade da utilização do critério de competência no reconhecimento de correção monetária para evitar perdas nas instituições financeiras do SFH, no tocante ao FCVS.

Contudo, a Medida Provisória nº 1.520/86, de 26 de Setembro de 1986 veio criar novas perdas aos agentes financeiros através de várias determinações, às quais têm a finalidade única de diminuir a responsabilidade do governo, reduzindo a valor a ser coberto por este fundo.

A Medida Provisória nº 1520/00 foi convertida em lei, nº 10.150/00, editada em 21 de Dezembro de 2000, dispondo sobre a novação de dívida e responsabilidade do Fundo de Compensação de Variação Salariais – FCVS. Esta lei prevê diversos mecanismos para os contratos com cobertura do FCVS, dentre eles:

- determinar descontos na dívida dos mutuários, forçando a liquidação antecipada dos contratos, pois quanto maior o prazo decorrido, maior a responsabilidade do FCVS devido ao fator “amortização negativa”;
- estabelecer a novação da dívida do FCVS;
- estabelecer que as novações tenham prazo de até 30 anos, tendo carência para juros de 8 anos e 12 anos para o principal, determinando o juro para novação de

3,12% para os recursos providos do FGTS e a taxa efetiva de 6,17% sobre os depósitos de poupança. É preciso ressaltar que os juros médios dos contratos no SFH eram de 9,00% para contratos com lastro em recursos das cadernetas de poupança e 6% para aqueles com lastro em recursos do FGTS;

- Criar-se e exigir a utilização do Cadastro Nacional do Mutuário – CADMUT, de forma retroativa, para reduzir a responsabilidade do governo na dívida do FCVS, pois deixou de cobrir os “duplos financiamentos”.

Todas as exigências desta lei procuram minimizar a responsabilidade do FCVS junto às instituições financeiras, visando não só reduzir o montante da dívida, como procrastinar seu pagamento, prorrogando a pagamento da dívida de curto prazo para um de longo prazo.

4.7 - Análise dos principais critérios contábeis de reconhecimento de receita de correção monetária

Dos critérios detalhados no item anterior destacamos três principais: **Critério do BNH, Critério “pro rata” dia e o Critério Alternativo.**

No quadro nº 23, apresentamos comparativo do reconhecimento da receita de correção monetária de um mesmo contrato pelos três diferentes critérios. Posteriormente será feito uma análise de cada um dos critérios.

QUADRO 23

COMPARAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE APROPRIAÇÃO DE CORREÇÃO MONETÁRIA
DOS FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS ASSINADOS ATÉ 28/02/86

DATA	DADOS BASICOS DA COMPARAÇÃO				BNH		PRO - RATA		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
	ATUALIZ.	SD. TEOR.	SDO. SAF	REC/SDT	RAP/SAF	REC/SDT	RAP/SAF	REC/SDT	RAP/SAF	REC/SDT	RAP/SAF	
31/12/1988	108,00%	1,000	2,080	108,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	51,92%	0,00%
01/01/1989		2,08										
31/01/1989	22,36%	2,08	23545	22,36%	0,00%	13,80%	49,43%	10,77%	51,91%	13,80%		
28/02/1989	18,35%	2,08	3,012	22,45%	0,00%	15,82%	46,35%	10,77%	51,93%	15,82%		
31/03/1989	19,81%	2,08	3,609	28,70%	0,00%	22,31%	42,37%	13,80%	51,93%	22,31%		
1o Trim/89	73,50%	2,08	3,609	73,51%	0,00%	51,92%	42,37%	35,34%	51,93%	51,92%		
01/04/1989		3,609										
30/04/1989	10,96%	3,609	4,005	10,97%	0,00%	11,47%	37,73%	5,26%	51,94%	6,32%		
31/05/1989	9,94%	3,609	4,403	11,03%	0,00%	14,27%	31,66%	5,32%	51,92%	6,35%		
30/06/1989	24,83%	3,609	5,496	30,29%	0,00%	16,63%	34,33%	14,55%	51,93%	17,46%		
2o Trim/89	52,28%	3,609	5,496	52,29%	0,00%	42,37%	34,33%	25,13%	51,93%	30,12%		
01/07/1989		5,496										
31/07/1989	28,76%	5,496	7,077	28,77%	0,00%	9,99%	41,25%	13,83%	51,93%	16,58%		
31/08/1989	29,34%	5,496	9,153	37,77%	0,00%	11,52%	47,66%	18,16%	51,93%	21,76%		
30/09/1989	35,95%	5,496	12,444	59,88%	0,00%	12,83%	55,83%	28,78%	51,93%	34,50%		
3o Trim/89	126,41%	5,496	12,444	126,42%	0,00%	34,33%	55,83%	60,77%	51,93%	72,83%		
01/10/1989		12,444										
30/10/1989	37,62%	12,444	17,125	37,62%	0,00%	14,00%	57,73%	18,08%	51,93%	21,67%		
30/11/1989	41,42%	12,444	24,218	57,00%	0,00%	17,76%	60,99%	27,40%	51,93%	32,84%		
31/12/1989	53,55%	12,444	37,187	104,22%	0,00%	24,08%	66,54%	50,10%	51,93%	60,05%		
4o Trim/89	198,84%	12,444	37,187	198,83%	0,00%	55,83%	66,54%	95,59%	51,93%	114,57%		

Fonte: SEGRETY (1991:185)

Atualiz = índice de atualização monetária mensal

SD Teórico (SDT) = saldo devedor, considerando-se por hipótese, que a prestação mensal equivale a parcela de juros

SDO.SAF = saldo devedor atualizado mês a mês

REC = receita efetiva

RAP = é a conta contábil "Rendas a Apropriar"

4.7.1 – Critério BNH

Se verificarmos um contrato que havia sido assinado em 31/12/X0, era considerado como receita apropriada no trimestre outubro, novembro e dezembro a totalidade de receita da correção monetária, sem levar em consideração o critério de competência, face à data de assinatura dentro do trimestre.

Este critério antecipa a receita, adotando erroneamente para seu reconhecimento, o mesmo critério de indexação do saldo devedor. 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.

4.7.2- Critério “ pro rata” dia

Neste critério prevalece o princípio da competência, ou seja, reconhecimento da receita de correção monetária pelo número de dias de competência do presente trimestre.

Apropria-se como receita do período o valor correspondente ao trimestre em curso. A receita restante permanece em “Receita a Apropriar” para ser reconhecida no trimestre seguinte.

Assim, em determinado trimestre, deverá ser apropriado como receita, a parcela de correção monetária não reconhecida no trimestre anterior, mediante sua transferência para “Rendas de Financiamentos Habitacionais”. Também é reconhecida como receita a parcela de correção monetária de competência do próprio trimestre em andamento.

Este processo deve ser continuamente utilizado a cada trimestre. Desta forma podemos notar que este critério acompanha o índice de atualização monetária do trimestre anterior, já que a data média de assinatura dos contratos, normalmente, situa-se no final do terceiro mês do trimestre.

Pelo critério de competência, reconhece-se, no próprio trimestre, somente os dias entre a data média e a final do trimestre, ficando a maior parte da correção monetária daquele trimestre para ser reconhecida no trimestre seguinte.

4.7.3 – Critério alternativo

Este critério é derivado pelo critério “pro rata” dia. Através deste, a relação entre Rendas a Apropriar e o Saldo Devedor Atualizado dos Financiamentos mantém-se constante, não permitindo que o saldo da rubrica “Rendas a Apropriar” fique abaixo do nível inicial atingido, quando a instituição financeira deixou de utilizar o critério “pro rata” dia.

Outro ponto importante, se revela tanto no reconhecimento da receita como da despesa de correção monetária que passam a obedecer o mesmo índice de correção monetária referente ao mês corrente. Lembra-se que no critério “pro rata” dia, a maior parte da receita de correção monetária era gerada no trimestre anterior e descarregada no trimestre em curso.

4.7 – Bibliografia Referendada

BANCO CENTRAL DO BRASIL. Circular nº 1397/88 de 22/12/88. Dispõe sobre critério de apropriação “pro rata” dia sobre dívida do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS.

_____. Circular nº 1952/89 de 30/06/89. Dispõe sobre critério alternativo, complementando a circular nº 1397/88.

CONGRESSO NACIONAL, Decreto nº 2406/88, de 05/01/88. Dispõe sobre reconhecimento da correção monetária no critério do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS.

_____, Decreto nº 97222/88, de 14/ de Dezembro de 1988. Dispõe sobre critérios de perdas do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS.

_____, Lei nº 10.150, de 21 de Dezembro de 2000. Dispõe a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS; altera o Decreto lei no 2.406, de 5 de Janeiro de 1988, e as Leis nº 8.004 e 8.692, de 14 de Março de 1990, 5 de Dezembro de 1990, e 28 de Julho de 1993, respectivamente; e dá outras providências. <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/leis>, 15-01-2001.

NIYAMA, Jorge Katsumi. Tese de Doutorado – **Contribuição à avaliação do nível de qualidade da evidenciação contábil das empresas pertencentes ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH**. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1989.

SEGRETI, João Bosco. Tese de Doutorado – **Contribuição à Gestão econômica das instituições financeiras da habitação – SFH – através da contabilidade gerencial**, 1991.

_____, João Bosco. O ajustamento do SFH aos princípios contábeis. **Revista da Habitação e Poupança**, p.22-24, agosto-1989.



40095

5 - OS CONCEITOS CONTÁBEIS E DA LEI FISCAL

5.1 - Princípios Contábeis

A palavra **princípio** pode ter diversas definições. No referido trabalho preocuparemos com o conceito contábil.

Princípio pode ser definido como uma verdade fundamental de uma doutrina, sendo imutável em quaisquer condições em que ela é estudada ou aplicada.

A importância do estudo dos princípios contábeis é de total importância visto que estes são a base da teoria contábil.

Segundo Hendriksen (1999:72): “ ...sejam eles chamados de princípios, postulados ou padrões, fazem, necessariamente, parte da Contabilidade. Não obstante, jamais se pode esquecer que, como Ciência Social, a Contabilidade depende da sabedoria, do julgamento e da integridade dos contadores.”

Levando-se em consideração a base fundamental da teoria contábil - os **princípios contábeis** - podemos verificar que os mesmos seguem duas vertentes no Brasil, para referir um mesmo assunto. O que temos hoje em nosso país é:

- a Deliberação CVM nº. 29/86 – Estrutura Conceitual Básica da Contabilidade, que trata de Postulados, Princípios e Convenções Contábeis. Esta é considerada a mais próxima da estrutura proposta pelo IASC (*International Accounting Standart Comitee* – Comitê de normas Internacionais de Contabilidade).
- a Resolução CFC No. 774/94, que trata dos Princípios Fundamentais de Contabilidade.

Neste trabalho procuraremos nos nortear sob a Estrutura Básica da Contabilidade tendo em vista a busca a adequação de uma normatização na área contábil mundial.

5.1.1- Postulados

Os postulados são a base para a continuidade da “azienda”, sendo considerados verdades inquestionáveis. Segundo Iudicibus (1997:46): “ os postulados são as premissas básicas não sujeitas a verificação, que formam o arcabouço sobre o qual repousa o desenvolvimento subsequente da teoria da Contabilidade” Os postulados mais importantes para o tema são:

- **Postulado da Entidade Contábil**
- **Postulado da Continuidade**

5.1.2 – Princípios Contábeis Propriamente Ditos

Os princípios contábeis são considerados como base para a orientação dos registros contábeis. Neste aspecto temático temos:

- **Princípio do Custo como base no valor**
- **Princípio da Realização da Receita e da Confrontação das Despesas**
- **Princípio do Denominador Comum Monetário**
- **Princípio do Custo como Base do Valor**

5.1.3 - Convenções

Segundo Iudícibus (1997:68) : “ ... as convenções contábeis delimitam ou qualificam melhor o tipo de comportamento necessário do contador em face dos amplos graus e liberdade que os postulados e princípios lhe permitem abarcar”. As Convenções são as restrições impostas pelos princípios contábeis. As convenções podem ser:

- **Convenção da Objetividade**
- **Convenção da Materialidade**

- Convenção da Consistência
- Convenção do Conservadorismo

5.2- O impacto do termo *provisão* sob o prisma dos Princípios Contábeis

No enfoque da Deliberação nº 29/86 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, a provisão para crédito de devedores duvidosos deve ser constituída segundo a **Convenção do Conservadorismo**. Esta convenção determina que quando uma mercadoria tiver o valor de mercado mais baixo que o valor do custo, deve ser adotado o valor de mercado. Uma outra implicação refere-se a apuração de resultado, sempre levando-se em consideração a regra “o custo ou mercado, o mais baixo”.

Conforme a Deliberação nº 29/86 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Princípio Contábil da Confrontação da Despesa., procura levar em consideração que toda vez que se for defrontar com alternativas igualmente válidas de atribuir valores diferentes a um elemento do ativo, deverá optar-se pelo valor mais alto para o passivo e o mais baixo para o ativo. Uma outra implicação desta convenção é na apuração do resultado. No caso se o valor de mercado for mais baixo que o valor do custo, deve ser adotado o valor de mercado.

Segundo a Deliberação da CVM nº 29/86, o princípio do confronto das despesas com as receitas e com os períodos contábeis determina que: “todas despesas diretamente delineáveis com as receitas reconhecidas, em determinado período, com as

mesmas deverá ser confrontada; os consumos ou sacrifícios de ativos (atuais ou futuros), realizados em determinado período e que não puderam ser associados à receita do período nem às dos períodos futuros, deverão ser descarregados como despesa do período em que ocorrerem...”

É importante notar que a base do confronto não está relacionada ao montante dos recursos efetivamente recebidos em dinheiro ou pagos, no período, mas às receitas reconhecidas, nas bases já mencionadas, e às despesas incorridas no período.

Podemos consumir ativos pagos no mesmo período ou adquiridos em períodos anteriores. Pode ocorrer, no caso de sacrifício o ativo, no esforço de propiciar receita, cujos desembolsos efetivos somente irão ocorrer em outro exercício, ou de se incorrer em despesas a serem desembolsadas posteriormente.

Segundo a Resolução nº 774-CFC, artigo 10º “ O princípio da PRUDÊNCIA determina a adoção do menor valor para os componentes do ATIVO e do maior para os do PASSIVO, sempre que se apresentem alternativas igualmente válidas para a quantificação das mutações patrimoniais que alterem o Patrimônio Líquido.

§1º – O Princípio da PRUDÊNCIA impõe a escolha da hipótese de que resulte menor patrimônio líquido, quando se apresentarem opções igualmente aceitáveis diante dos demais Princípios Fundamentais da Contabilidade.

§ 2º – Observado o disposto no artigo 7º, o Princípio da Prudência somente se aplica às mutações posteriores, constituindo-se ordenamento indispensável à correta aplicação do Princípio da Competência.

§ 3º – A aplicação do Princípio da Prudência ganha ênfase quando, para definição dos valores relativos às variações patrimoniais, devem ser feitas estimativas que envolvem incertezas de grau variável.”

5.3 - Conceituação da Provisão para Crédito de Devedores Duvidosos

O termo **Provisão** refere-se a despesas com perdas de ativos ou com a constituição de obrigações que, embora já tenham seu fato gerador contábil ocorrido, não podem ser medidas com exatidão e têm, portanto, caráter estimado.

As provisões dividem-se em:

- contas redutoras do Ativo;
- aumento das obrigações.

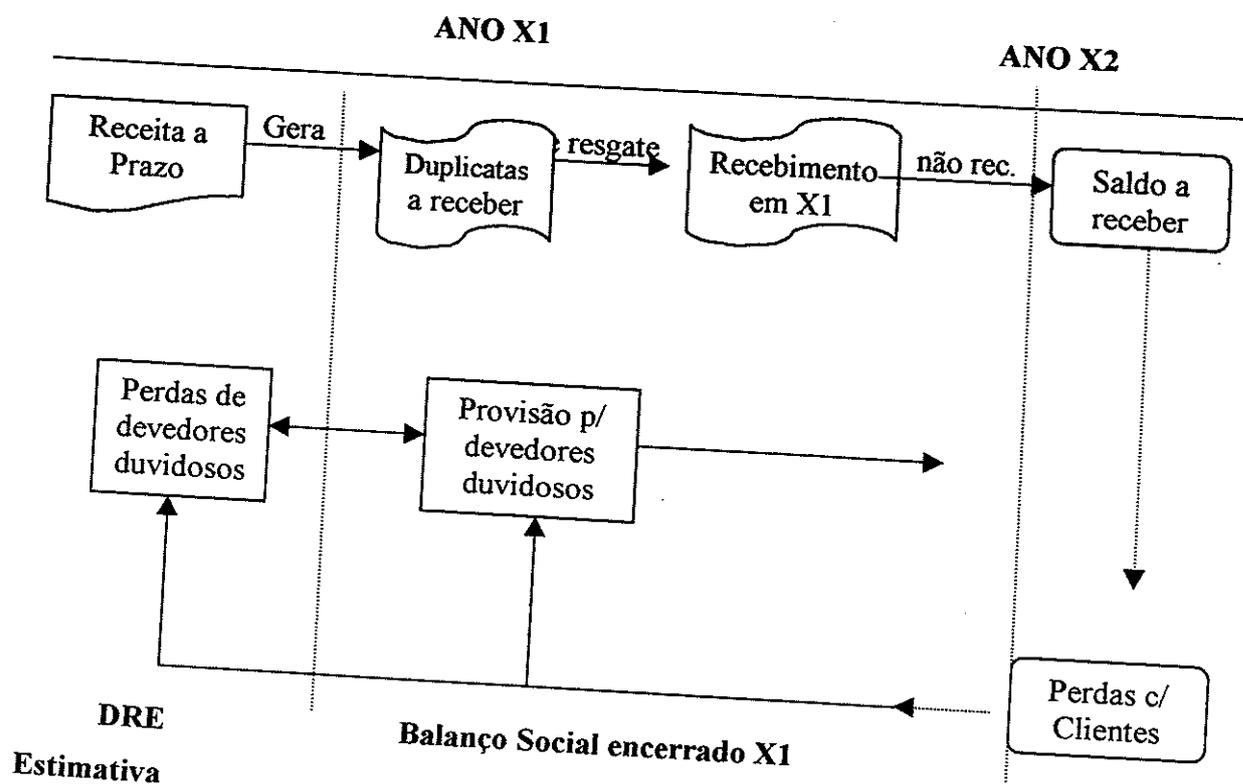
Segundo Iudicibus & Marion (1995:252): “Há determinados bens ou direitos classificados no ativo cujo valor real aproximado é menor que aquele contabilmente

destacado. Daí a necessidade de se fazer provisão para reduzi-los a um valor mais próximo da realidade.”

O quadro a seguir, extraído de Marion (1998:243) ilustra o processo da constituição para devedores duvidosos.

PROCESSO DE CONSTITUIÇÃO DE DEVEDORES DUVIDOSOS

Gráfico n° 11



Fonte: Marion (1998:243)

5.3.1 – Efeitos da provisão para devedores duvidosos na Legislação do Imposto de Renda

A conta provisão para devedores duvidosos, nas empresas comerciais e industriais, terá o efeito redutor sobre as contas a receber. Este valor também será lançado como despesa do exercício e aparece como despesa na Demonstração de Resultado do Exercício, causando uma diminuição do resultado líquido do período.

A contabilização será efetuada da seguinte maneira:

Despesas com crédito de liquidação duvidosa
a Provisão para crédito de liquidação duvidosa

Embora essa provisão não possa mais ser deduzida, para fins de incidência do imposto de renda das pessoas jurídicas a partir de 1º de Janeiro de 1997, é vital que as empresas continuem a constuí-la, em virtude das seguintes razões:

- em atendimento aos princípios contábeis, a Deliberação nº 29/86 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, ao esclarecer o citado postulado, “ a provisão para crédito de liquidação duvidosa constitui exemplo de aplicação da convenção do conservadorismo e do princípio da confrontação da despesa, pois sua constituição determina o ajuste para menos do valor das duplicatas ou contas a receber”.

- Em obediência ao disposto no artigo 183 da lei nº 6.404/76 (Lei das S.A) inciso I, o qual estabelece que “ deverão ser excluídos dos elementos do ativo, os direitos e títulos de crédito já prescritos e feitas as provisões adequadas para ajustá-los ao valor provável de realização”.

Os critérios que norteavam a constituição dessa provisão até 31 de Dezembro de 1996 eram os constantes na legislação fiscal. Inexistindo a dedutibilidade para fins do imposto de renda, cada empresa poderá constituir a provisão por valores que, a seu critério, cubram as expectativas de perdas dos créditos que tenham a receber de terceiros. Para determinar a adequação dessa provisão é recomendável que se obtenha a composição analítica desses créditos por cliente e por data de vencimento.

A despesa correspondente à constituição da provisão era dedutível na apuração do lucro real até 31 de Dezembro de 1996, desde que obedecidas determinadas condições previstas na legislação tributária.

A partir de 1º de Janeiro de 1997, em função do início da vigência da Lei nº 9.430/96, a provisão para devedores duvidosos passou a ser indedutível da base de cálculo do lucro real.

5.3.2 - Provisões nas instituições financeiras

A constituição das provisões nas instituições financeiras é um grande marco na classificação das operações de crédito e no aumento da evidenciação contábil, elevando o Brasil na categoria do comitê de supervisão bancária de Basileia.

As provisões devem seguir a Resolução CMN nº 2.682 de 21/12/99, editada em substituição à Resolução CMN de nº 1.748, conforme explicado no capítulo 6.

O comitê de supervisão bancária da Basileia reconhece a dificuldade em diferenciar os fatos que provocam a constituição de reservas globais dos que geram provisões para crédito de liquidação duvidosa.

As provisões devem ter relação com o risco de créditos previsíveis. Por esta razão, é importante ressaltar que as perdas não identificadas deveriam ser atribuídas à realização de uma reserva para contingência, pois, assim, o balanço da instituição financeira estaria correto frente ao Comitê de Basileia.

A conseqüente falta de transparência das informações financeiras gera custos também para a sociedade. Nessa situação, o custo da permissão de constituição de provisão não identificada restringe-se à alocação imperfeita do capital em função da falta de informação.

5.4 - Legislação do Imposto de Renda para Instituições Financeiras - Lei nº 9.430/96

A partir da lei nº 9.430 de 30/12/96, nas instituições financeiras que possuam créditos vencidos há mais de cinco anos, os valores registrados na conta redutora de crédito poderão ser baixados definitivamente, em contrapartida à conta que registra o crédito. Mas, se ocorrer desistência da cobrança judicial antes de decorrido cinco anos do vencimento do crédito, a perda, eventualmente registrada, deverá ser estornada ou adicionada ao lucro líquido, para determinação do lucro real.

Um outro grande problema da Lei nº 9.430 de 30/12/96, mais especificamente do artigo 11, refere-se ao fato dos encargos financeiros de créditos vencidos poderem ser excluídos do lucro líquido para fins de determinação do lucro real.

De acordo com a Resolução nº 1.748 do CMN, os encargos gerados permaneciam na conta "Rendas a Apropriar", a partir das transferências para Créditos em Liquidação, não sendo reconhecidos como receita efetiva.

A Lei nº 9.430/96 alterou este procedimento fiscal, determinando que:

- **Créditos ajuizados:** o valor dos encargos contabilizados em Rendas a Apropriar pode ser excluído para apuração de Lucro Real, após dois meses do vencimento do crédito;

- **Crédito não ajuizados:** o valor dos encargos contabilizados em Rendas a Apropriar deve ser incluído para apuração do Lucro Real até que venha a ocorrer o ajuizamento do crédito.

Com os problemas, originados principalmente dos reajustes dos planos econômicos, da elevação da inflação e da utilização da Tabela Price, o valor da dívida tornou-se maior que o valor do bem, gerando um crédito em garantia, também conhecido como **crédito podre**.

Devido ao disposto na Lei nº 9.430/96, para a grande maioria dos financiamentos assinados no período de 1988 à 1993, não é viável a concessão de descontos, já que as instituições financeiras deveriam ajuizar (executar) todos os mutuários para tornar os descontos dedutíveis e assim, recuperar uma parte destes descontos concedidos. Como esta providência de ajuizamento em massa geraria um grande problema social e enormes custos administrativos, estas empresas acabam permanecendo com os “**créditos podres**” em seus ativos, simplesmente porque a Receita Federal acredita que, sem o ajuizamento, o desconto não passaria de um conluio entre as partes, visando benefícios através do Imposto de Renda.

5.5 – Bibliografia referendada

BRASIL. **Lei 6404/76**. Dispõe sobre a estrutura da lei das S.A

_____. **Lei 9430/96 de 30/12/96**. Dispõe sobre reformulações na legislação do imposto de renda das instituições financeiras.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. **DELIBERAÇÃO CVM 29/86**. Dispõe sobre a Estrutura Básica da Contabilidade.

HENDRIKSEN, Elson S., BREDA, Michael F. Van. **Teoria da Contabilidade**, São Paulo: Atlas, 1999.

IUDÍCIBUS, Sérgio de & MARION, José Carlos. **Contabilidade Comercial**. 3ed, São Paulo: Atlas, 1995.

_____, Sérgio de. **Teoria da Contabilidade**. 5º edição, São Paulo: Atlas, 1997.

MARION, José Carlos. **Contabilidade Empresarial**. 8ed., São Paulo: Atlas, 1998.

RESOLUÇÃO DO CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **CFC nº 774 de 16/12/94**. Dispõe sobre os Princípios Fundamentais de Contabilidade.

RESOLUÇÃO DO CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL - CMN 2682 de 21/12/99 – Dispõe sobre critérios das operações de crédito e regras para constituição para créditos de liquidação duvidosa.

6 - IMPACTO DO PROVISIONAMENTO PARA OS CONTRATOS HABITACIONAIS

6.1 - Introdução

Os principais motivos da declínio do Sistema Financeiro da Habitação – SFH foram elencados nos capítulos anteriores. No presente capítulo, serão descritos o impacto da regulamentação da Resolução CMN nº 2682/99 nas instituições financeiras e o comparativo dos procedimentos anteriores, criados pelo Conselho Monetário Nacional e fiscalizados pelo Banco Central, para evitar que situações como as já relatadas, voltem a ocorrer no Sistema Financeiro Nacional e, conseqüentemente, no SFH, foco da presente pesquisa.

6.2 - A Resolução do CMN nº 1.748/90 e seus critérios de provisionamento

A Resolução CMN nº 1.748/90, de 30 de agosto de 1990, altera e consolida critérios para inscrição de valores nas contas de créditos em liquidação e provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Editada pela necessidade de aumentar o rigor da classificação dos créditos concedidos para o setor público, com base na observação dos atrasos nos pagamentos e na suficiência da cobertura dada pelas garantias.

Esta Resolução leva em conta as inadimplências no pagamento de parcelas, sendo que o setor habitacional poderia optar por transferência para devedores duvidosos apenas as parcelas vencidas, já que estes créditos apresentam garantia real (a hipoteca do imóvel).

As instituições financeiras ao renovarem a operação de crédito deveriam registrar em rendas a apropriar os encargos incorporados no ato da renegociação da dívida e, somente reconhecê-los como receitas efetivas mediante o recebimento.

A referida norma estabelecia que as contas vencidas a mais de 60 dias deviam ser reclassificadas pelo valor atualizado no decorrer do semestre tão logo os créditos reunissem condições para tal e não apenas por ocasião dos balanços semestrais.

A provisão de devedores duvidosos seguia um determinado percentual:

- 20% para as operações com garantia suficiente para cobrir o saldo devedor atualizado;
- 50% para as operações com garantia insuficiente para cobrir o saldo devedor atualizado;
- 100% para as operações inscritos em conta de créditos em liquidação.

Esta resolução foi um passo fundamental para o processo de adequação e padronização dos balanços patrimoniais das instituições financeiras, apesar de percebermos que o processo de provisionamento está relacionado diretamente ao recebimento ou não do crédito.

6.3 – Os novos critérios de provisionamento criado pela Resolução do CMN nº 2682/99

Segundo Parente (2000:08): “Ressalta-se que a introdução de um critério de provisionamento, com base necessária para, dentro do escopo do novo acordo de Capital, permitir-se o estabelecimento de regra que diminua a exigência de capital para distintas classificações de risco.”

A Resolução CMN nº 2.682/99 transcreve os critérios de classificação das operações de crédito e regras para constituição de provisão para créditos em atraso.

Devemos destacar que a carteira imobiliária das instituições financeiras representa parte substancial dos ativos dos Bancos Múltiplos gerando, portanto, atenção especial, pois também tem demonstrado elevados níveis de riscos, seja no Brasil ou em outros países como os casos recente dos Estados Unidos e Japão.

Esta resolução entrou em vigor em, 21 de Dezembro de 1.999, mas a validação de seus efeitos iniciaram-se a partir de 01 de Março de 2.000.

Esta norma classifica as operações em 9 níveis diferentes em ordem crescente de risco: AA, A, B, C, D, E, F, G e H. As instituições financeiras são obrigadas a analisar diversos aspectos de seu risco, não se restringindo somente aos prazos de atraso, conforme estabelecia a Resolução nº CMN 1748/90.

Assim as instituições financeiras devem levar em conta a renda, a média de depósitos, os bens de seu cliente e diversas outras informações cadastrais que ajudaram a classificar cada cliente, em todos os serviços e produtos que o mesmo utiliza na instituição .

O banco é obrigado a fazer revisões, podendo ser:

- mensais para pagamento de parcelas do principal ou de encargos, sendo que atrasos superiores a 180 dias ou 6 meses devem ser considerados como o maior nível de risco – nível H;
- semestrais, para as operações de um mesmo cliente, cujo total seja superior a 5% do patrimônio líquido ajustado, e;
- anuais para todos os casos, exceto os clientes que possuam contratos de valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), devendo ser levado em consideração o nível de risco e possíveis atrasos, conforme descrito anteriormente.

A provisão tem por base de cálculo o saldo devedor das operações de crédito e os níveis de provisionamento. Foram criados nove níveis de risco conforme abaixo:

NÍVEIS DE PROVISÃO

Quadro nº 24

Nível	Provisão
AA	0,00%
A	0,50%
B	1,00%
C	3,00%
D	10,00%
E	30,00%
F	50,00%
G	70,00%
H	100,00%

Os riscos de nível H, no decorrer de 180 dias, devem ser baixados contra prejuízo, sendo lançados em conta de compensação, permanecendo no mínimo 5 anos nesta conta.

A ocorrência de renegociação feita pelos bancos, isto é, alterações nos prazos de vencimento ou nas condições de pagamento originalmente pactuadas, mesmo que a operação volte a ficar em dia, não permite que o nível de risco seja diminuído.

Poderá ocorrer reclassificação para um nível menor, caso ocorra amortização significativa da operação. No caso da renegociação gerar um ganho, este deve ser reconhecido no resultado, após o recebimento.

É proibido o reconhecimento no resultado de valores recebidos referentes a operações de crédito que apresentem atraso igual ou superior a 60 dias. As receitas não reconhecidas são inscritas na rubrica “Rendas a Apropriar”.

Conforme Parente (2000:02) : “As inovações propostas pela Resolução nº 2.682/99 em 21 de Dezembro de 1.999 e suas posteriores alterações, tornaram a contabilização das operações de crédito mais coerentes quanto a transparência desse risco. Essa mudança impactou consequentemente o processo de avaliação e *rating* das instituições financeiras.”

6.4 - Efeitos na Caixa Econômica Federal

A Caixa Econômica Federal, o maior agente financeiro do SFH, detém uma participação de mais de 60% do total dos financiamentos habitacionais do País. Desta forma, analisando-se o impacto da Resolução nº 2.682/99 do CMN no seu balanço da CAIXA, referente a setembro de 2000, podemos analisar a sua carteira de crédito e observar que o total de crédito da CAIXA corresponde a aproximadamente 24,88% do total de crédito do sistema financeiro. Mas, se observarmos o quadro nº 25, podemos perceber que o valor provisionado da CAIXA corresponde a aproximadamente 44,48% das provisões do sistema financeiro, devido ao alto volume de operações de risco avaliadas no nível H, no qual a Caixa apresenta uma participações 54,26%.

PROVISÕES DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Quadro No 25

Balancete: set/00

		Saldo em R\$ milhões e participações %							
	Total	A	B	C	D	E	F	G	H
Setor Privado	23.191	594	418	594	822	1.357	1.642	1.568	16.197
Caixa									
Operações	73.390	53.826	3.856	3.219	1.651	838	710	502	8.789
Provisões	10.316	269	39	97	165	251	355	351	8.789
comparativo Caixa/Setor Privado									
	44,48%	45,31%	9,22%	16,25%	20,09%	18,53%	21,61%	22,40%	54,26%

Fonte: tabela de provisão x classificação carteira de crédito CAIXA

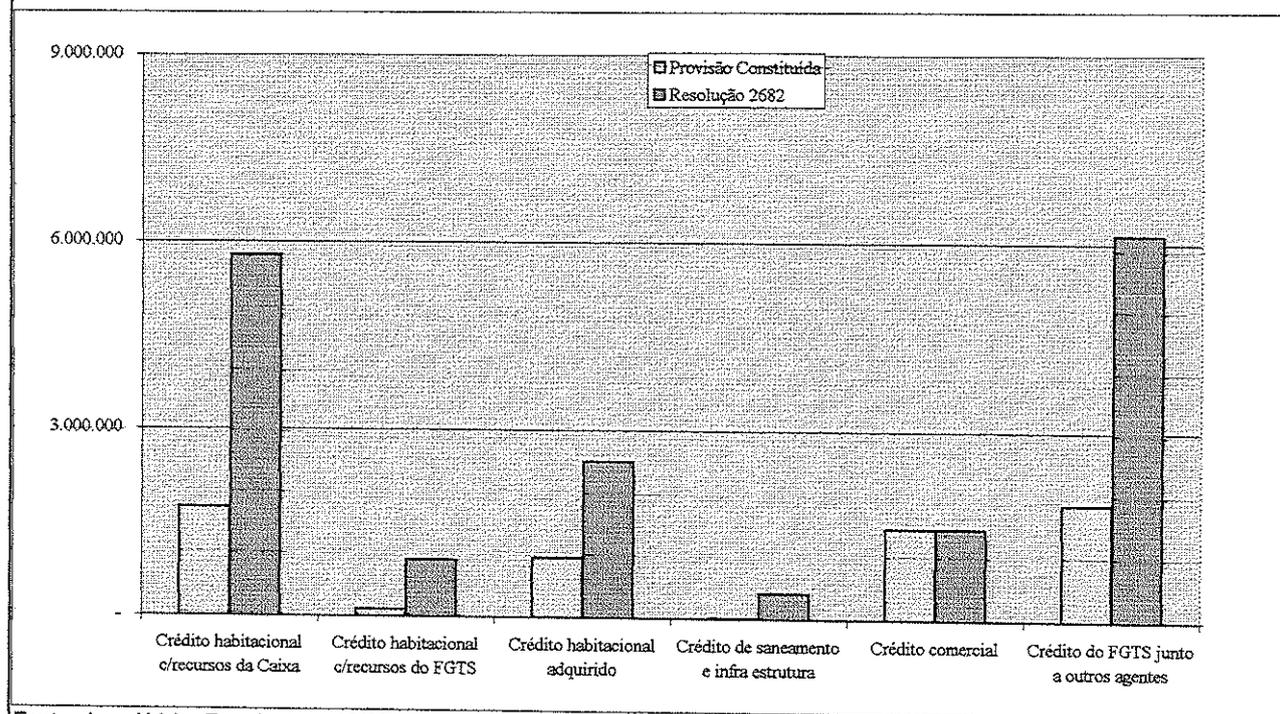
Analisando o relatório administrativo do balanço, da CAIXA, publicado em Junho/00, podemos verificar que já ocorreu um aumento de provisão, mas este aumento ainda é insuficiente, se levarmos em consideração a Resolução nº 2.682/99, visto que, em Junho/00, o total de provisão foi de apenas R\$ 6.147.057,00. Segundo o balanço publicado no jornal Valor Econômico em 19/09/00, considerando-se a nova resolução, seria necessário ter sido provisionado o valor de R\$ 17.226.133,00, acarretando uma enorme diferença de R\$ 11.079.076,00, conforme gráfico nº 12.

Através do gráfico nº 12, podemos notar que 76% da provisão constituída corresponde às operações de crédito pertencentes ao Sistema Financeiro da Habitação e, ainda, se analisarmos a Resolução CMN nº 2.682/99, cerca de 89,13% do total pertence ao SFH.

Gráfico No 12

COMPARATIVO DO IMPACTO DA RESOLUÇÃO 2682

Operações de Crédito	Provisão Constituída	Resolução 2682
Crédito habitacional c/recursos da Caixa	1.743.786	5.788.231
Crédito habitacional c/recursos do FGTS	116.183	922.521
Crédito habitacional adquirido	964.505	2.499.267
Crédito de saneamento e infra estrutura	22.569	420.648
Crédito comercial	1.451.692	1.451.692
Crédito do FGTS junto a outros agentes	1.848.322	6.143.774
Total geral	6.147.057	17.226.113



Fonte: Jornal Valor Econômico - 19/09/00

Segundo D'Amorim (2001:B2): “Ao longo de 2000, a própria CAIXA começou a fazer uma limpeza geral nas suas carteiras e passou a oferecer 100% de desconto para os mutuários com contratos antigos”. Podemos notar este trabalho na diminuição da conta de provisão no balanço de setembro de 2000, mas ainda não apresentou diferenças significativas.

Este impacto gerou uma necessidade de aporte de capital para assim, cobrir o rombo. Como o governo federal decidiu não fazer novos aportes de capital na Caixa, o que permitiria atingir os níveis de provisão necessários, a solução adotada foi segregar os ativos daquela instituição, conforme a reportagem do jornal Estado de São Paulo do dia 20 de Março de 2001.

Também uma reportagem do jornal Correio Brasiliense demonstra esta idéia do governo em dividir a CAIXA . Segundo Braga (2001:12) : “A idéia é recortar a CEF em duas. Dos R\$ 126 bilhões que a guarda em ativos, aproximadamente R\$ 54 bilhões seriam transferidos a uma nova empresa, não financeira, a ser criada. O banco continuaria vivo, com a mesma marca, prestando os mesmos serviços, mas encolhido, com cerca de R\$ 72 bilhões para administrar.”

A limpeza do balanço, retirando os ativos podres, resultou em um primeiro momento, em um banco enxuto. Para isso, o Conselho Monetário Nacional – CMN exige cortes profundos nos gastos da CAIXA procurando obter desta forma, um equilíbrio operacional. A “solução” governamental foi a criação da EMGEA – Empresa de Gestão de Ativos, criada especialmente para gerenciar estes créditos podres. Assim procedendo, os créditos não recuperados transformam-se em prejuízo do Tesouro

Nacional e o que é mais impressionante: o Tesouro Nacional não precisa constituir provisão para perdas pois não é instituição financeira!

A divisão da CAIXA, a qual procurou eliminar os créditos que geravam prejuízo, está causando um declínio do volume de seu crédito habitacional com alto risco de inadimplência. Apesar do pouco tempo de saneamento da carteira habitacional da CAIXA, pode se verificar que a qualidade dos créditos não vem melhorando. Segundo Fraga (2002: B4): “ O risco de inadimplência nos empréstimos públicos destinados à habitação cresceu no ano passado, apesar da operação de saneamento feita pelo governo na Caixa Econômica Federal. ... Depois do saneamento feito pela CAIXA, o volume de crédito público com alto risco de inadimplência voltou a crescer 21,4% em cinco meses, atingindo 1,4 bilhões em novembro passado”.

Através do quadro nº 26, podemos verificar o aumento do risco de inadimplência no setor de habitação de junho a novembro de 2001. Nota-se um aumento dos créditos com alto risco, isto é inadimplência acima de 180 dias, e de médio risco, isto é inadimplência à mais de 60 dias, bem como a redução dos créditos de baixo risco que pode ser explicado pela transferência para os níveis de risco mais altos e pela redução no volume de novas operações de crédito imobiliário.

Quadro nº 26

O RISCO DE INADIMPLÊNCIA NO SETOR DE HABITAÇÃO

RISCO	Bancos Públicos			Bancos Privados		
	jun/01	nov/01	variação	jun/01	nov/01	variação
ALTO	1400	1700	21,43%	604	550	-8,94%
MÉDIO	2200	3900	77,27%	870	866	-0,46%
BAIXO	9680	8860	-8,47%	7920	8080	2,02%

Obs.: 90% dos financiamentos imobiliários no País é feito pela CAIXA

Fonte: Jornal Folha de São Paulo, 13/01/2002

Desta forma, o governo, através do Banco Central, demonstra claramente que procurará não ser condescendente com as instituições financeiras, levando cada uma a assumir sua responsabilidade, tendo que arcar com seus próprios riscos.

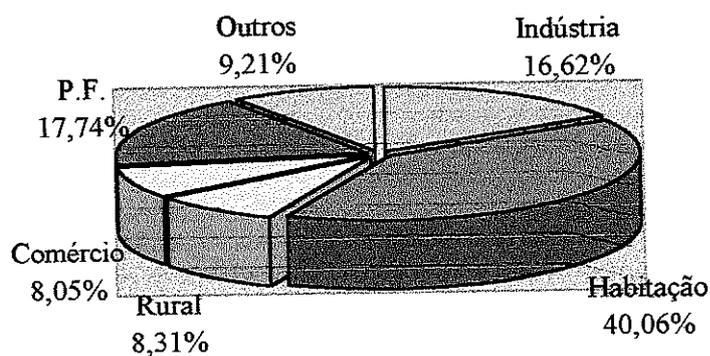
Para analisar e formar as medidas necessárias para ajustar o SFH e viabilizar o SFI, o Governo Federal criou, em junho de 1999, um grupo de trabalho composto somente por órgãos do próprio governo. Passados dois anos, nenhuma medida ainda foi aprovada, apesar dos inúmeras sugestões do setor privado. O mercado continua esperando mais providências governamentais; pois até o momento foram aprovadas apenas o **Patrimônio de Afetação – MP nº 2221/01** e a criação de diversos instrumentos do SFI, principalmente a **Cédula de Crédito Imobiliário – CCI – MP nº 2223/01**, ambas criadas em setembro de 2001.

6.5 - Efeitos no Sistema Financeiro

Podemos notar, através do gráfico nº 13, que o maior volume de nível de risco H - 100% de provisionamento, no setor privado, tem origem no segmento dos financiamentos habitacionais, atingindo o percentual de 40,06%.

Participação do Setor Privado no Nível de Provisionamento H - Resolução N°2682/99

Gráfico N° 13



Fonte: quadro nº 26

O quadro nº 27 descreve a quantidade, em valores, de operações de crédito em cada um dos níveis de risco e seus respectivos segmentos.

OPERAÇÕES DE CRÉDITO DO SISTEMA FINANCEIRO

Quadro No 27

Segmento	Saldo Total	Saldo em R\$ milhões e participações %								
		Níveis de Risco								
		AA	A	B	C	D	E	F	G	H
Setor público	13.246	3.529	3.537	3.341	411	52	20	34	4	2.318
	100,0%	26,6%	26,7%	25,2%	3,1%	0,4%	0,2%	0,3%	0,0%	17,5%
Governo Federal	3.673	2.657	94	907	4	-	-	-	-	11
	100,0%	72,3%	2,6%	24,7%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Governo Estadual e Municipal	9.573	872	3.443	2.434	407	52	20	34	4	2.307
	100,0%	9,1%	36,0%	25,4%	4,3%	0,5%	0,2%	0,4%	0,0%	24,1%
Setor Privado	296.234	81.356	118.805	41.809	19.805	8.216	4.522	3.284	2.240	16.197
	100,0%	27,5%	40,1%	14,1%	6,7%	2,8%	1,5%	1,1%	0,8%	5,5%
Indústria	81.932	34.734	17.649	17.409	5.573	1.826	1.310	516	223	2.692
	100,0%	42,4%	21,5%	21,2%	6,8%	2,2%	1,6%	0,6%	0,3%	3,3%
Habitação	56.741	3.342	34.486	5.026	3.678	1.419	864	838	600	6.488
	100,0%	5,9%	60,8%	8,9%	6,5%	2,5%	1,5%	1,5%	1,1%	11,4%
Rural	26.179	6.798	9.173	3.726	2.555	1.241	694	203	442	1.347
	100,0%	26,0%	35,0%	14,2%	9,8%	4,7%	2,7%	0,8%	1,7%	5,1%
Comércio	29.971	10.959	9.818	4.239	2.078	742	344	279	209	1.303
	100,0%	36,6%	32,8%	14,1%	6,9%	2,5%	1,1%	0,9%	0,7%	4,3%
Pessoa Física	57.676	7.199	37.324	3.595	2.920	1.573	772	857	562	2.874
	100,0%	12,5%	64,7%	6,2%	5,1%	2,7%	1,3%	1,5%	1,0%	5,0%
Outros Serviços	43.735	18.324	10.355	7.814	3.001	1.415	538	591	204	1.493
	100,0%	41,9%	23,7%	17,9%	6,9%	3,2%	1,2%	1,4%	0,5%	3,4%
Total Geral	309.480	84.885	122.342	45.150	20.216	8.268	4.542	3.318	2.244	18.515
	100,0%	27,4%	39,5%	14,6%	6,5%	2,7%	1,5%	1,1%	0,7%	6,0%

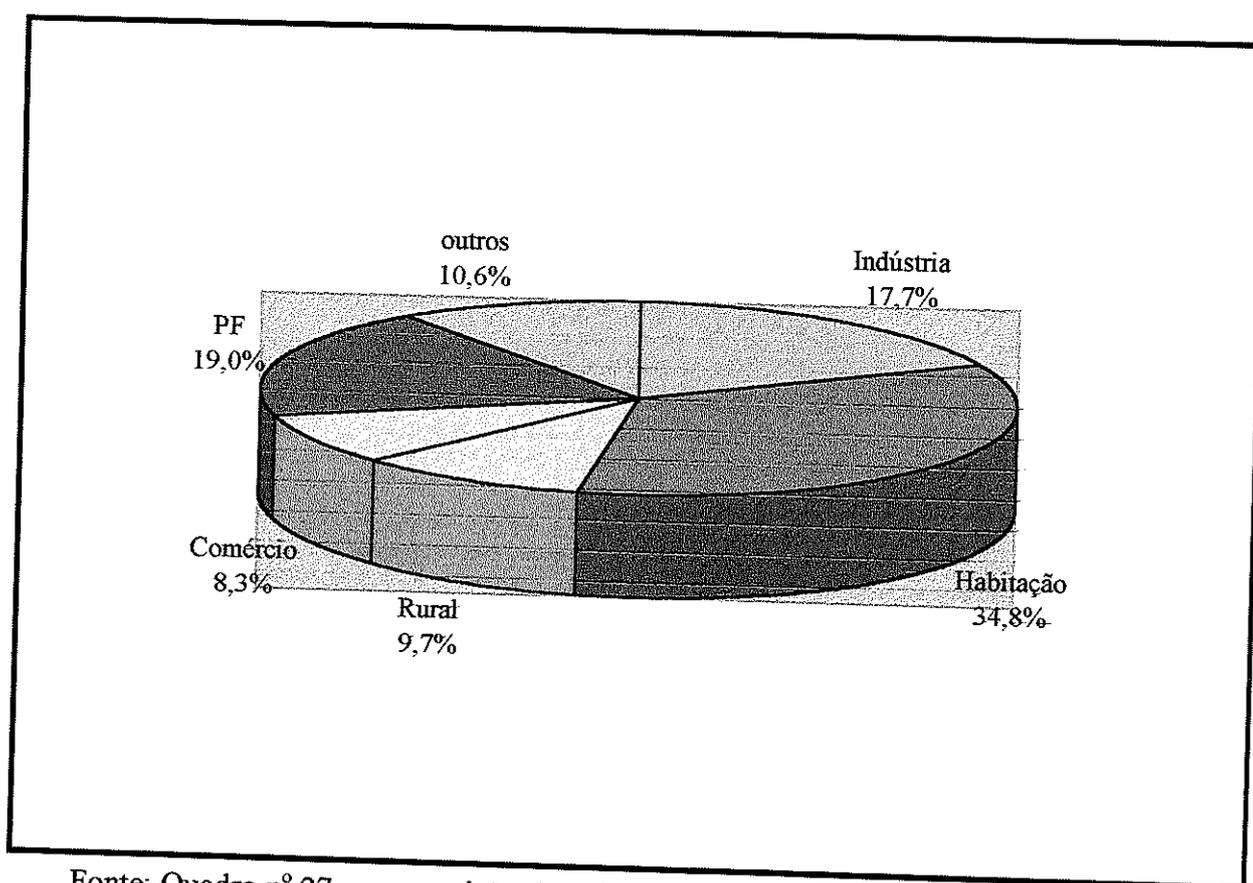
Fonte: Banco Central - valores 11/00

Através do quadro nº 30, formado através das taxas de risco da Resolução CMN nº 2.682/99 multiplicado pelo total de crédito em cada área, conforme dados do Banco Central – quadro nº 25, podemos verificar que, apesar dos créditos para indústria e pessoa física terem um montante superior à soma de créditos do segmento de habitação, quadro nº 27, o maior valor a ser provisionado é o referente dos financiamentos

habitacionais, devido ao alto valor no nível H (100% provisionado), referente a 34,8% do total das provisões, conforme gráfico n° 14.

OPERAÇÕES DE SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL – PROVISÕES DA RESOLUÇÃO CMN n° 2682/99

GRÁFICO N° 14



Fonte: Quadro n° 27 – composição do valor total provisionado

Observamos que o total do nível de risco H é de 66,8% do total provisionado no mês de novembro/00 (R\$ 15.017 milhões / R\$ 22.577 milhões), conforme quadro n° 28.

**OPERAÇÕES DE CRÉDITO DO SISTEMA FINANCEIRO
PROVISÕES CONFORME RESOLUÇÃO 2682/99
Quadro No 28**

R\$ milhões

Período	Níveis de Risco									Total
	AA	A	B	C	D	E	F	G	H	
março-00	-	1.218	467	733	1.039	1.052	1.356	1.279	27.574	35.812
abril-00	1.024	1.183	600	824	1.051	1.017	1.461	1.136	28.666	36.962
maio-00	957	1.027	581	717	976	850	1.269	993	22.944	30.314
junho-00	1.244	1.003	527	684	930	1.009	1.447	1.212	23.102	31.158
julho-00	1.218	985	525	697	972	1.086	1.345	1.237	23.132	31.197
agosto-00	1.050	800	536	874	1.131	1.131	1.345	1.254	22.152	30.273
set.-00	588	760	502	933	1.224	1.308	1.507	1.222	15.367	23.411
outubro-00	554	687	563	674	821	1.451	1.416	1.258	14.828	22.252
nov.-00	566	688	557	647	877	1.210	1.677	1.281	15.074	22.577

Memo:

% mês	2,2	0,1	-1,1	-4,0	6,8	-16,6	18,4	1,8	1,7	1,5
% trimestre	-46,1	-14,0	3,9	-26,0	-22,5	7,0	24,7	2,2	-32,0	-25,4
% oito mes	-48,3	-43,5	19,3	-11,7	-15,6	15,0	23,7	0,2	-45,3	-37,0

* Dados preliminares

Fonte: ABECIP/00

Nota: As provisões devem ser constituídas mensalmente para fazer face às perdas prováveis na realização dos créditos.

**OPERAÇÕES DE CRÉDITO DO
SISTEMA FINANCEIRO
PROVISÕES PARA ATRASO
Quadro No 29**

Segmento	Saldo Total	Saldo em R\$ milhões							
		A	B	C	D	E	F	G	H
Setor Privado	23.191	594	418	594	822	1.357	1.642	1.568	16.197
Indústria	4.111	88	174	167	183	393	258	156	2.692
Habitação	8.061	172	50	110	142	259	419	420	6.488
Rural	2.250	46	37	77	124	208	102	309	1.347
Comércio	1.920	49	42	62	74	103	140	146	1.303
Pessoa Física	4.395	187	36	88	157	232	429	393	2.874
Outros Serviços	2.454	52	78	90	142	161	296	143	1.493

Fonte: quadro de provisão x quadro 26

**6.6 - Efeito dos provisionamento da
Resolução do CMN nº 2.682/99 no acordo de
Basileia - Resolução nº 2099/94 de 17.08.94**

O declínio no movimento cíclico do setor de crédito levou o Comitê de Basileia, mais especificamente, a supervisão do sistema bancário, a elaborar uma norma de maior controle de risco, para assim poder prevenir falências de bancos, como as vieram ocorrer na época da crise asiática e da moratória russa.

Entre outros aspectos, esta norma previu que os empréstimos mais duvidosos (maior risco) demandassem maior volume de capital disponibilizado, determinando que, para os países de baixo risco, países desenvolvidos, os bancos deveriam manter um patrimônio líquido de no mínimo 8% (oito por cento) do risco ponderado de seus empréstimos ao setor privado não bancário. Esta resolução gerou a necessidade de reformulação das normas bancárias mundiais, aumentando a securitização de empréstimos e reduzindo o impacto no patrimônio das instituições.

Determinou, ainda, que os países de alto risco deveriam manter patrimônio líquido de no mínimo, 11% (onze por cento) do risco ponderado de seus empréstimos ao setor privado não bancário.

Como nosso País tem classificação de alto risco econômico financeiro, tal situação obrigou os bancos brasileiros mantivessem patrimônio líquido de 11%, no mínimo, do risco ponderado de seus ativos para o setor privado não bancário.

Além disso, esta resolução aprova valores mínimos de capital e patrimônio líquido ajustados em valores compatíveis com o grau de risco das operações ativas dos bancos e instituições financeiras.

Para enquadrar o Patrimônio Líquido no valor mínimo deve ser levado em consideração o grau de risco da instituição.

Uma das implicações do Acordo de Basileia é que para a instituição financeira abrir novas agências é obrigada a cumprir com o nível estipulado do Patrimônio Líquido, nível mínimo de Capital e classificação dos ativos por fatores de risco.

O cálculo do valor do Patrimônio Líquido deverá ser:

$$PLE = 0,11 * APR$$

Segundo a Resolução nº 2099/94 CMN, anexo IV, art. 2º: “ **PLE = Patrimônio Líquido Exigido em função do risco das operações de ativo e APR = Ativo Ponderado pelo Risco = total do produto dos títulos do Ativo Circulante e Realizável a Longo Prazo** (código 1.0.0.00.00-7 do COSIF) pelos fatores de risco correspondentes + produto do Ativo Permanente (código 2.0.0.00.00-4 do COSIF) pelo fator de risco correspondente + produto dos títulos de Co-obrigações e Riscos em Garantias Prestadas (código 3.0.1.00.00-4 do COSIF) pelos fatores de risco correspondentes.”

Podemos notar, na Resolução, que as operações com o Sistema Financeiro da Habitação – SFH estão sendo consideradas como fator de ponderação de 50% ou 100%, ou seja, de médio a alto risco.

De acordo com Pinto (2001:03): “Os requisitos de capital aos quais os bancos estão sujeitos talvez pareçam esotéricos e entendiantes. Contudo, as emendas ao Acordo

da Basileia de 1988, anunciadas dias atrás, são extremamente importantes, e seus efeitos potenciais são qualquer coisa, menos entendiantes. A um só tempo, as mudanças constituem um bom primeiro passo, e servem para mostrar como a questão é complexa.... É bom lembrar, porém, que não são apenas os países emergentes que precisam de novas normas para o funcionamento de seus bancos. Foram as mesmas regras de Basileia, agora envelhecidas, que permitiram aos sofisticados bancos dos EUA, por exemplo, assumir riscos além da sua capacidade.”

6.7 - Bibliografia referendada

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Circular n° 1397/88** de 22/12/88. Dispõe sobre critério de apropriação “pro rata” dia sobre dívida do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS.

_____. **Circular n° 1952/89** de 30/06/89. Dispõe sobre critério alternativo, complementando a circular n° 1397/88.

BRAGA, Ugo. A Caixa dividida em duas partes. **Correio Braziliense**, Brasília, c. economia, p.12, 17/04/01.

CONGRESSO NACIONAL. **Medida Provisória n° 2.115/01** de 26/01/01 – Dispõe sobre criação do sistema de pagamento brasileiro.

_____. **Lei n° 10.214/01**, de 24/05/01 – Dispõe sobre regulamentação da MP n° 2115 e traz outras providencias.

CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL. **Resolução CMN n° 2099/94** de 17/08/94 – Dispõe sobre valores mínimos de capital e patrimônio líquido ajustado, a instalação de dependências e a obrigatoriedade da manutenção de patrimônio líquido ajustado em valor compatível com o grau de risco das operações ativas das instituições financeiras.

_____. **Resolução CMN n° 1748/90** de 30/08/90 – Dispõe sobre critério das operações de fundo para perdas e critério para constituição para créditos de liquidação duvidosa.

_____. **Resolução CMN nº 2682/99** de 21/12/99
– Dispõe sobre critério das operações de crédito e regras para constituição para créditos de liquidação duvidosa.

_____. **Resolução CMN nº 2390/97** de
22/05/97 – Dispõe sobre redução de custos e riscos na concessão de empréstimo.

DÁMORIM, Sheila. BC dá prazo para banco ajustar capital. **Gazeta Mercantil**, São Paulo, c. finanças, p.2, 25-01-2001.

FRAGA, Érica. Crédito podre ameaça sistema habitacional. **Folha de São Paulo**, São Paulo, c. B, p.4, 13-01-2002.

HENDRIKSEN, Elson S., BRENDA, Michael F. Van. **Teoria da Contabilidade**, São Paulo: Atlas, 1999.

MINISTÉRIO DA FAZENDA. Demonstrações Contábeis da Caixa Econômica Federal, **Jornal Valor Econômico**, São Paulo, c.A, p.4, 19-09-00.

PARENTE, Guilherme Gonzalez Cronemberger. As novas normas de classificação de crédito e o *disclosure* das provisões uma abordagem introdutória, **9º Semana de Contabilidade do Banco Central**, São Paulo, 2000.

PINTO, Celso. As novas regras da Basiléia – um primeiro passo para resolver complicadas questões bancárias. **Valor Econômico**, São Paulo, caderno especial, p. 03, 23-01-2001.

SEGRETI, João Bosco. Tese de Doutorado – **Contribuição à gestão econômica das instituições financeiras da habitação – SFH – através da contabilidade gerencial.** Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

_____, João Bosco. O ajustamento do SFH aos princípios contábeis. **Revista da Habitação e Poupança**, p.22-24, agosto-1989.

CONCLUSÃO

Desde a época de sua criação até a década de 90, o SFH sofreu alterações de grandes proporções. Como foi abordado no primeiro capítulo, o SFH alcançou seu objetivo básico de facilitar o acesso à casa própria.

Mas as medidas tomadas na década de 80 diminuíram os recursos destinados ao sistema, devido à necessidade de remuneração destes e à incompatibilidade de prazos dos recursos captados via caderneta de poupança, FGTS e Letras Hipotecárias e os prazos de retorno dos financiamentos.

Apesar da redução violenta da principal fonte de recursos, a Caderneta de Poupança, que agigantou o quadro de superaplicação das instituições financeiras, e da queda do poder aquisitivo da classe média, o SBPE financiou 230 mil unidades habitacionais após o plano Collor.

O declínio do Sistema Financeiro Habitacional foi motivado por alguns fatores, tais como: mudanças de planos econômicos, inadequação do sistema de amortização usado por um longo período, descasamento entre os indexadores do sistema e os contratos assinados pelas construtoras e incorporadoras, declínio da caderneta de poupança e, por fim, aumento das ações e liminares contra os agentes financeiros.

Com este declínio, houve uma elevação do custo fixo unitário da administração do contrato, o que levou as instituições financeiras a manterem um limite mínimo elevado de financiamento – R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), reduzindo significativamente a demanda por empréstimos habitacionais, uma vez que, como o valor financiado é de aproximadamente 60%, o valor mínimo do imóvel é de R\$ 50.000,00.

Caso o custo de financiamento fosse reduzido, as instituições financeiras poderiam ampliar a quantidade de financiamentos e atender classes mais necessitadas da população, reduzindo as tensões sociais nos grandes centros urbanos. Mas, para isso, seria necessário um grande aumento no volume de novos financiamentos habitacionais, diminuindo, assim, o seu custo fixo unitário.

A retomada do desenvolvimento do setor habitacional requer não só uma reformulação do Sistema Financeiro da Habitação mas, principalmente, a estabilidade e transparência de regras, sempre considerando que a economia esteja estabilizada.

O governo procurou desenvolver alguns mecanismos para diminuir sua perda com o FCVS. Com isso procurou ampliar a parcela de responsabilidade das instituições financeiras.

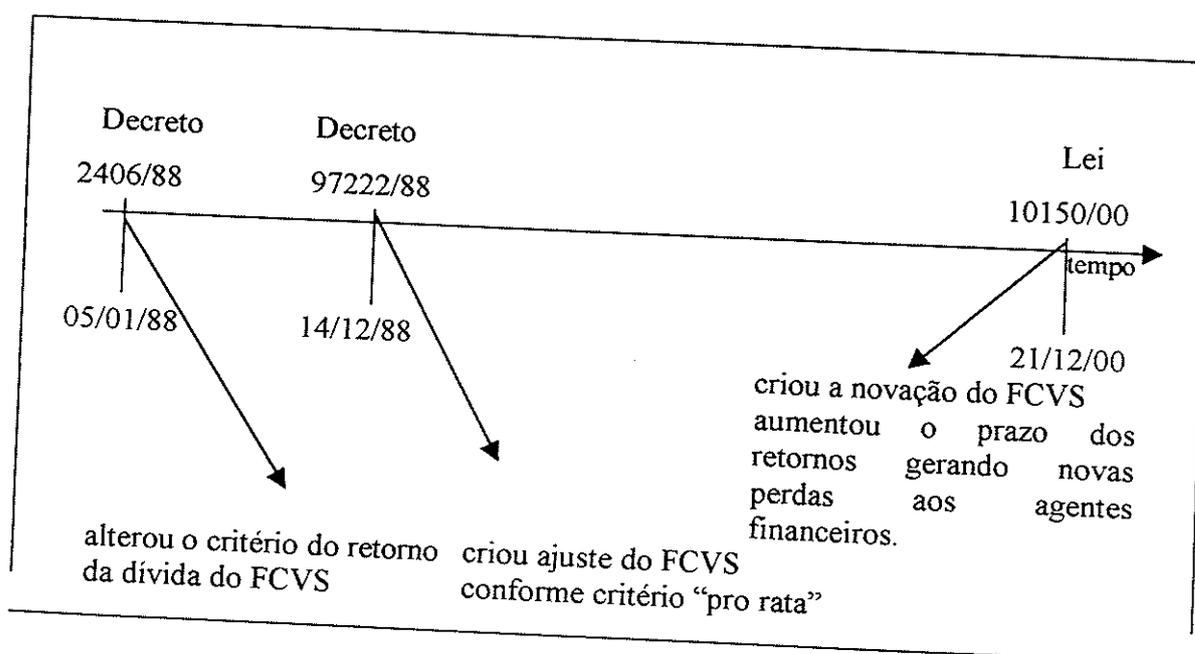
Devido a correção monetária da década de 80 ser elevada e representar parcela significativa do saldo devedor do mutuário, o Decreto nº 97.222/88 passou a significativas perdas para os agentes financeiros. Ficaram demonstrados também os

enormes problemas causados pela gestão BNH no SBPE, agravados pela existência de períodos altamente inflacionários na economia brasileira e de sistemas habitacionais sem o devido planejamento. Na década de 80 ao editar a MP nº 1520/86(depois Lei nº 10150/00), novas perdas, foram imputadas aos agentes financeiros.

Conforme quadro nº 30, podemos demonstrar as principais medidas, tomadas pelo governo, para diminuir a perda do mesmo com o FCVS.

PRINCIPAIS MEDIDAS TOMADAS PARA DIMINUIR A PERDA DO GOVERNO RELATIVAMENTE AO FCVS

QUADRO Nº 30



O Banco Central, que já havia enfrentado, nas décadas de 80 e 90, problemas com várias instituições as quais havia socorrido com vultosas quantias, passou a preocupar-se em minimizar o risco dos agentes financeiros, através de ferramentas contábeis, demonstrando uma **evolução dos sistemas gerenciais de controle desenvolvidos com base em informações contábeis.**

Através dos dados obtidos em estatísticas do Banco Central, podemos demonstrar que o SFH representa 40% das provisões das operações de crédito no nível H, (100% provisionado), sendo que, cerca de 54%, são relativos à Caixa Econômica Federal.

Para melhor exemplificar, procuramos resumir os dados da Caixa Econômica Federal, instituição que detém cerca de 60% dos ativos do SFH. Se levarmos em consideração a Resolução do CMN nº 2.682/99, cerca de 89% do provisionamento refere-se ao SFH, conforme demonstrado no gráfico 14.

A implementação da Resolução do CMN nº 2.682/99 e o Acordo de Basiléia estão provocando um enorme problema para o Tesouro Nacional. Na qualidade de único acionista da Caixa Econômica Federal, o Tesouro, segundo o jornal Correio Brasiliense, o governo deveria fazer um aporte de capital de aproximadamente R\$ 14 bilhões na CAIXA, para permitir que as provisões determinadas pelas normas do Conselho Monetário Nacional sejam efetivadas.

Através da criação EMGEA, no qual foi dividida a CAIXA em duas instituições: ativos podres, cerca de R\$ 54 milhões, e ativos bons, cerca de R\$ 72 milhões. A

EMGEA assumiria a parte podre, e não precisa constituir provisão, da parte podre, já que não se trata de uma instituição financeira. A CAIXA continua a existir mas com um volume de ativos muito inferior. Nota-se, assim, que os controles de risco estabelecidos pelo Conselho Monetário Nacional, geridos pelo Banco Central, foram fundamentais para a correta qualificação e evidenciação dos riscos envolvidos no sistema financeiro .

Desta forma, o governo comprova que deixará de agir de maneira paternalista e protecionista. Quando as instituições financeiras encontravam-se em dificuldade, a prática do governo era de fornecer novos financiamentos sem analisar as condições de pagamento e de sobrevivência da própria instituição socorrida.

Através dessas novas modificações do Conselho Monetário Nacional, o Banco Central pretende minimizar o risco das instituições financeiras e aumentar a transparência das demonstrações contábeis, gerando maior confiabilidade para o investimento de capital estrangeiro em nosso País.

Por conseqüência, as instituições financeiras que atuam no SFH estão agindo cada vez com um maior rigor na análise de novos pedidos de financiamento imobiliário, para assim diminuir ao máximo os riscos com inadimplência.

Custos menores têm que ser obtidos em toda cadeia imobiliária, envolvendo juros, tributos, intermediação, despesas com inadimplência e a própria reestruturação do sistema de pagamento.

A redução destes valores e o aumento da produtividade permitirá a redução dos preços, ampliando o giro do mercado imobiliário. Para isso, é necessário que diminua gradativamente a taxa de juros, pois, com isso, teremos dois sistemas diferentes para atender a demanda por habitação e o crescimento do mercado imobiliário, ou seja: o Sistema Financeiro da Habitação – SFH (mais fortalecido) e o Sistema Financeiro Imobiliário – SFI (em condição de gerar novos recursos através de operações de securitização de recebíveis imobiliários).

Podemos perceber que todas as mudanças ocorridas na última década foram mudanças contábeis - financeiras, demonstrando mais uma vez a importância da contabilidade em todos os setores, inclusive no SFH.

Com as resoluções do CMN, o Banco Central tem condição de analisar as dificuldades das instituições financeiras e, quando necessário intervir para não gerar problemas de grandes proporções no sistema financeiro. Por outro lado, as instituições financeiras, com o auxílio das ferramentas contábeis, têm condições de verificar a necessidade das ações preventivas, gerando provisões suficientes e consistentes.

O problema de pesquisa proposto consistia em analisar, através de uma retrospectiva, se os instrumentos criados, para a minimização do provisionamento dos créditos duvidosos, causaram um aumento na constituição de provisões no SFH, além de uma maior transparência da situação econômica financeira das instituições.

Este trabalho permite-nos afirmar que os novos instrumentos contábeis, criados pelo CMN, resultaram em aumento do provisionamento dos financiamentos do sistema

habitacional, gerando maior coerência e clareza nos balanços das instituições financeiras. A Caixa Econômica Federal, maior instituição no SFH, é um exemplo que ilustra e confirma esta afirmação.

O trabalho corroborou a hipótese primária, que afirmava: “Como a alta inadimplência acaba acarretando elevação significativa dos custos operacionais e financeiros, e os créditos concedidos não retornam, os agentes financeiros necessitam rever suas estimativas de resultados e aumentar a provisão de perdas sobre os financiamentos habitacionais, resultando em uma maior transparência das informações contábeis das instituições financeiras”.

Os objetivos foram atingidos na medida em que os fatores de risco envolvidos no Sistema Financeiro da Habitação – SFH foram analisados sobre a ótica da crescente inadimplência e dos instrumentos adotados pelo CMN. Ficou ressaltada também a importância das ferramentas da contabilidade para minimizar o risco no Sistema Financeiro da Habitação.

Contudo, fica aqui uma questão como: a economia está em constante mudança, as instituições financeiras e seus serviços estão se ampliando, gerando o surgimento dos bancos secundários (lotéricas, correios e outros). Diante deste contexto, a sugestão para um trabalho futuro é estudar os controles de risco existentes atualmente, e analisar se serão suficientes, ou não, para minimizar ou evitar os riscos e, conseqüentemente, novas perdas no Sistema Financeiro Nacional.

SUGESTÕES PARA NOVOS TEMAS

- A importância do mercado de securitização para o crescimento do Sistema Financeiro Habitacional.
- Aspectos contábeis da ampliação do Sistema e Financiamento Imobiliário – SFI.
- Importância das provisões e reservas, como minimizador do risco no Sistema Financeiro da Habitação – SFH.
- Desenvolvimento do planejamento do SFH para a próxima década, através da contabilidade gerencial.
- Comparativo do Sistema Financeiro da Habitação existente no Brasil com os sistemas habitacionais dos outros países do Mercosul.
- Como se desenvolve a contabilização no SFI, dada a legislação existente.

BIBLIOGRAFIA

- ABDALLA, Anésio, **Uma revolução para desenvolver o mercado imobiliário – SFI – Um novo Modelo Habitacional**. São Paulo, Abecip, 1996.
- ABECIP, **O Sistema Financeiro da Habitação em seus 30 anos de existência – Realizações, Entraves e novas Proposições**, Abecip, 1994.
- _____. **O risco de um mega – rombo no SFH**, *Revista do SFI*, São Paulo, março-97.
- _____. **A realidade do SFH**. ABECIP, São Paulo, março-2000.
- _____. **SFI – Entenda como funciona o novo Sistema de Financiamento Imobiliário**, São Paulo, Abecip, 1998.
- ANDREZO, Andrea Fernandes & LIMA, Iran Siqueira. **Mercado Financeiro – Aspectos históricos e Conceituais**. 1ª edição, São Paulo: Pioneira, 2000.
- AZEVEDO, Simone. **Governança atrai também as fechadas**. *Gazeta Mercantil*, São Paulo, c.finanças, p.3, 28-11-2000.
- BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Reestruturação do Sistema de Pagamentos Brasileiro**. <http://www.bcb.gov.br>, 21-02-2001.

_____. **Circular nº 1397/88** de 22/12/88. Dispõe sobre critério de apropriação “pro rata” dia sobre dívida do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS.

_____. **Circular nº 1952/89** de 30/06/89. Dispõe sobre critério alternativo, complementando a circular nº 1397/88.

_____. **Seminário Internacional sobre Segurança e Eficiência de Sistemas Financeiros.** <http://www.bcb.gov.br>, 09-02-2001.

BRAGA, Ugo. A Caixa dividida em duas partes. **Correio Braziliense**, Brasília, c. economia, p.12, 17/04/01.

BRANDÃO, Arnaldo Barbosa. **Habitação Popular no Brasil: Uma visão histórica 1900/1980**, Fundação Universidade de Brasília, fevereiro-1983.

BRASIL. **Lei 6404/76**. Dispõe sobre a estrutura da lei das S.A.

_____. **LEI 9430/96** de 30/12/96, Dispõe sobre reformulações na legislação do imposto de renda das instituições financeiras.

CAMPOS, Sueli, Ações prejudicam quem precisa crédito. **Revista do SFI**, ano 1, n.2, p.26, São Paulo, dezembro-96.

CAROLINDA, CÁSSIA. Sem mudar, o SFI deixa de cumprir seu papel. **Revista do Sistema Financeiro Imobiliário**, São Paulo, p.07, maio.2001.

CERVO, A L. & BERVIAN, P.A. **Metodologia Científica**. 4ed. São Paulo: Makron Books, 1996.

CHALHUB, Melhim Namem. **Ementário de Atos Normativos do Sistema Financeiro da Habitação**. 7ed. Rio de Janeiro: Escola Nacional de Habitação e Poupança – ENHAP, 1984.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. **Deliberação CVM 29/86**. Dispõe sobre a estrutura conceitual básica da contabilidade, 1996.

CONGRESSO NACIONAL, **Decreto nº 2406/88**, de 05/01/88. Dispõe sobre reconhecimento da correção monetária no critério do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS.

_____, **Decreto nº 97222/88**, de 14/ de Dezembro de 1988. Dispõe sobre critérios de perdas do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS.

_____, **Lei nº 8004/90**, de 14 de Março de 1990. Dispõe sobre descontos para liquidação dos saldos devedores de contratos firmados no âmbito do SFH.

_____, **Lei nº 8177/91**, de 01 de Março de 1991. Dispõe sobre regras para a desindexação da economia, além de outras providências.

_____, **Resolução 29/68**, 31 de Outubro de 1968. Dispõe sobre abertura e movimentação de contas de poupança do público nas instituições financeiras jurisdicionadas à Superintendência dos Agentes Financeiros, bem como os juros e correção monetária abonáveis a essas contas.

_____, **Lei nº 10.150/00**, de 21 de Dezembro de 2000. Dispõe a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS; altera o Decreto lei no 2.406, de 5 de Janeiro de 1988, e as Leis nº 8.004 e 8.692, de 14 de Março de 1990, 5 de Dezembro de 1990, e 28 de Julho de 1993, respectivamente; e dá outras providências. <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/leis>, 15-01-2001.

_____. **Medida Provisória nº 2.115/01** de 26/01/01 – Dispõe sobre criação do sistema de pagamento brasileiro.

_____. **Lei nº 10.214/01**, de 24/05/01 – Dispõe sobre regulamentação da MP no 2115 e faz outras providencias.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução do CFC nº 774 de 16 de Dezembro de 1994**. Dispõe sobre os princípios fundamentais de Contabilidade.

CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL. **Resolução 2682/99** de 21 de Dezembro de 1999 – Dispõe sobre critério das operações de crédito e regras para constituição para créditos de liquidação duvidosa.

_____. **Resolução CMN nº 1748/90** de 30/08/90
– Dispõe sobre critério das operações de fundo para perdas e critério para constituição para créditos de liquidação duvidosa.

_____. **Resolução nº 002554**. Dispõe sobre a implantação e implementação de sistema de controles internos. <http://www.bcb.gov.br>, 09-02-2001.

_____. **Resolução CMN 1524/88** de 21 de Setembro de 1988 – Dispõe sobre o surgimento dos Bancos Múltiplos.

_____. **Resolução CMN 2099/94** de 17 de Agosto de 1994 – Dispõe sobre valores mínimos de capital e patrimônio líquido ajustado, a instalação de dependências e a obrigatoriedade da manutenção de patrimônio líquido ajustado em valor compatível com o grau de risco das operações ativas das instituições financeiras.

_____. **Resolução CMN 2390/97** de 22 de Maio de 1997 – Dispõe sobre redução de custos e riscos na concessão de empréstimo.

D'AMORIM, Sheila, BC dá prazo para banco ajustar capital. *Gazeta Mercantil*, São Paulo, c. finanças, p.2, 25-01-2001.

DÓLIS, Rosângela, Os fatores que cerceiam o aumento dos financiamentos. *Revista do SFI*, ano IV, n.11, São Paulo, novembro-2000.

ECO, Umberto. *Como se faz uma tese*. 15ed. São Paulo: Perspectiva, 1999.

- FIGUEIREDO, Odail. Financiamento próprio terá conta separada. **Gazeta Mercantil**, São Paulo, c. finanças, 13-06-2000.
- FRAGA, Érica. Crédito podre ameaça sistema habitacional. **Folha de São Paulo**, São Paulo, c. B, p.4, 13-01-2002.
- GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 2ed, São Paulo: Atlas, 1996.
- GITMAN, Lawrence J. **Princípios de administração financeira**. São Paulo: Harbra, 1988.
- GOMES, Wagner. SFH: bancos tentarão cassar liminares, **O Globo**, p. 28, 12-10-2000.
- GONÇALVES, José Pereira, **Acesso ao financiamento para moradia pelos extratos de média e baixa renda – a experiência brasileira recente**, Nações Unidas, Santiago do Chile, julho-1997.
- IBRACON, Instituto Brasileiro de Contadores – **Princípios Contábeis, Normas e Procedimentos de Auditoria**, São Paulo, Atlas, 1994.
- IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Teoria da Contabilidade**. 5º edição, São Paulo:Atlas, 1997.
- _____, Sérgio de. **Contabilidade Gerencial**. 6º edição, São Paulo: Atlas,1998.

- _____, Sérgio de & MARION, José Carlos. **Contabilidade Comercial**. 3ª ed., São Paulo: Atlas, 1995.
- _____, Sérgio de, MARTINS, Eliseu & GELBCKE, Ernesto Rubens. **Manual de Contabilidade das Sociedades por Ações**. 3ª ed., São Paulo: Atlas, 1993.
- HENDRIKSEN, Elson S., BREDA, Michael F. Van. **Teoria da Contabilidade**, São Paulo: Atlas, 1999.
- KLUMB, Pedro, Um modelo de equilíbrio para o SBPE. **Revista Habitação e Poupança**, p. 19-20, junho-1986.
- _____, Pedro. Redefinições no final de 1988. **Revista Habitação e Poupança**, p.15-16. Janeiro-1989.
- _____, Pedro. Quem ganha e quem perde o SFH, **Revista Habitação e Poupança**, p.117-118, maio-1986.
- _____, Pedro, O novo Programa Habitacional. **Revista Habitação e Poupança**, p. 5 – 6, novembro-1989.
- _____, Pedro, Poupança e habitação: o problema do FCVS. **Conjuntura Econômica**, p. 100 – 103, maio-1988.

LAKATOS, Eva Maria, MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de Metodologia Científico**. 3ª ed., São Paulo: Atlas, 1991.

_____, Eva Maria & MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia do trabalho científico**. 4ª ed., São Paulo: Atlas, 1995.

MARION, José Carlos. **Contabilidade Empresarial**. 8ª ed., São Paulo: Atlas, 1998.

MINISTÉRIO DA FAZENDA. Demonstrações Contábeis da Caixa Econômica Federal, **Jornal Valor**, São Paulo, c. A, p.4, 19-09-00.

MOREIRA, Daniel Augusto. Etapas de uma Dissertação de mestrado. **Revista Álvares Penteado – Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado**, São Paulo, v.1, n.2, julho-1999.

MOROOKA, Tom. Expectativas Favoráveis com a lei do SFI. **Revista do Sistema Financeiro Imobiliário**, São Paulo, p.170, agosto-1997.

NIYAMA, Jorge Katsumi. Tese de Doutorado - **Contribuição à avaliação do nível de qualidade da evidenciação contábil das empresas pertencentes ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH**. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1989.

O ESTADO DE SÃO PAULO, Tesouro vai assumir parte de recursos da Caixa. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, c. finanças, p.11, 20-03-2001.

_____, O mercado imobiliário depende do SFH e SFI. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, c. finanças, p.2, 20-03-2001.

OLIVEIRA, Roberta Blass Staub. Detecção de problemas em Instituições Financeiras utilizando modelos estatísticos, **9º Semana de Contabilidade do Banco Central do Brasil**, São Paulo, 2000.

PARENTE, Guilherme Gonzalez Cronemberger. As novas normas de classificação de crédito e o *disclosure* das provisões uma abordagem introdutória, **9º Semana de Contabilidade do Banco Central do Brasil**, São Paulo, 2000.

PEREIRA, Juvenal, Casa: liminar pode complicar mutuários. **Jornal da Tarde**, p.6A, 12-10-2000.

PINTO, Celso. As novas regras da Basiléia – um primeiro passo para resolver complicadas questões bancárias. **Valor Econômico**, São Paulo, caderno especial, 23.01.2001.

PRADO, Eleutério da Silva, PELIM, Eli Roberto. **Moradia no Brasil – Reflexões sobre o problema habitacional brasileiro**. CBMN, p. 57, 1995.

QUADROS, Vasconcelos. Bancos ganham 30 dias para atualizar prestações. **Jornal do Brasil**, p. 15, 12-10-2000.

SÁ & SÁ, A.Lopes de e A M. Lopes de. **Dicionário de Contabilidade**. São Paulo: Atlas, 1995.

SALOMON, Délcio Vieira. **Como fazer uma monográfica**. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

SANTIAGO, Rosângela. Juiz cria piso para redução de parcela do SFH, **O Estado de São Paulo**, p.S2, 16-10-2000.

_____, Rosângela. Juiz impõe piso para redução de valor da prestação do SFH. **Jornal da Tarde**, p. 7A, 16-10-2000.

SECURATO, José Roberto. **Decisões Financeiras em Condições de Risco**. São Paulo: Atlas, 1996.

SEGRETI, João Bosco. Tese de Doutorado – **Contribuição à Gestão econômica das instituições financeiras da habitação – SFH – através da contabilidade gerencial**, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

_____, João Bosco. **O ajustamento do SFH aos princípios contábeis**. **Revista da Habitação e Poupança**, agosto-1989.

_____, João Bosco. **Reformulação nos planos de reajustamento do SFH**. **Revista da Habitação e Poupança**, setembro-1991.

_____, João Bosco. **Contabilidade Gerencial – As peculiaridades do SFH. Revista da Habitação e Poupança**, dezembro-1989.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho Científico**. 20ed. São Paulo: Cortez, 1999.

SIMONSEN, Mário Henrique. **Perspectivas do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI – Um novo Modelo Habitacional**. São Paulo, Abecip, 1996.

_____, Mário Henrique. Como foi morta a boa idéia do SFH, **Revista Exame**, p.17, 05-1989.

_____, Mário Henrique. O Plano Cruzado e o SBPE, **Revista Habitação e Poupança**, p.22 – 23, maio-1989.

_____, Mário Henrique. A indexação, o Cruzado e o SFH, **Revista Habitação e Poupança**, março-1986.

UEMA, Renato Kiyotaka. **Disclosure: Fundamental para transparência no Sistema Financeiro – Recomendações Internacionais, 9º Semana de Contabilidade do Banco Central do Brasil**, São Paulo, 2000.

ANEXO**A. Resolução nº 2682/99**

Dispõe sobre critérios de classificação das operações de crédito e regras para constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

O BANCO CENTRAL DO BRASIL, na forma do art. 9. da Lei n.4.595, de 31 de dezembro de 1964, torna publico que o CONSELHO MONETARIO NACIONAL, em sessão realizada em 21 de dezembro de 1999, com base no art. 4., incisos XI e XII, da citada Lei,

RESOLVEU:

Art. 1. Determinar que as instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil devem classificar as operações de credito, em ordem crescente de risco, nos seguintes níveis:

I - nível AA;

II - nível A;

III - nível B;

- IV - nível C;
- V - nível D;
- VI - nível E;
- VII - nível F;
- VIII - nível G;
- IX - nível H.

Art. 2. A classificação da operação no nível de risco correspondente e de responsabilidade da instituição detentora do crédito e deve ser efetuada com base em critérios consistentes e verificáveis, amparada por informações internas e externas, contemplando, pelo menos, os seguintes aspectos:

- I - em relação ao devedor e seus garantidores
 - a) situação econômico - financeiro
 - b) grau de endividamento;
 - c) capacidade de geração de resultados
 - d) fluxo de caixa
 - e) administração e qualidade de controles;
 - f) pontualidade e atrasos nos pagamentos;
 - g) contingências;
 - h) setor de atividade econômica;
 - i) limite de crédito;

II - em relação a operação:

- a) natureza e finalidade da transação;
- b) características das garantias, particularmente quanto a suficiência e liquidez;
- c) valor.

Parágrafo único. A classificação das operações de crédito de titularidade de pessoas físicas deve levar em conta, também, as situações de renda e de patrimônio bem como outras informações cadastrais do devedor.

Art. 3. A classificação das operações de crédito de um mesmo cliente ou grupo econômico deve ser definida considerando aquela que apresentar maior risco, admitindo-se excepcionalmente classificação diversa para determinada operação, observado o disposto no art. 2., inciso II.

Art. 4. A classificação da operação nos níveis de risco de que trata o art. 1. Deve ser revista, no mínimo:

I - mensalmente, por ocasião dos balancetes e balanços, em função de atraso verificado no pagamento de parcela de principal ou de encargos, devendo ser observado o que segue:

- a) Atraso entre 15 e 30 dias: risco nível B, no mínimo;
- b) Atraso entre 31 e 60 dias: risco nível C, no mínimo;
- c) Atraso entre 61 e 90 dias: risco nível D, no mínimo;

- d) Atraso entre 91 e 120 dias: risco nível E, no mínimo;
- e) Atraso entre 121 e 150 dias: risco nível F, no mínimo;
- f) Atraso entre 151 e 180 dias: risco nível G, no mínimo;
- g) Atraso superior a 180 dias: risco nível H;

II - com base nos critérios estabelecidos nos arts. 2. e 3.:

- a) a cada seis meses, para operações de um mesmo cliente ou grupo econômico cujo montante seja superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido ajustado;
- b) uma vez a cada doze meses, em todas as situações, exceto na hipótese prevista no art. cinco.

Parágrafo 1. As operações de adiantamento sobre contratos de cambio, as de financiamento a importação e aquelas com prazos inferiores a um mês, que apresentem atrasos superiores a trinta dias, bem como o adiantamento a depositante a partir de trinta dias de sua ocorrência, devem ser classificados, no mínimo, como de risco nível G.

Parágrafo 2. Para as operações com prazo a decorrer superior a 36 meses admite-se a contagem em dobro dos prazos previstos no inciso I.

Parágrafo 3. O não atendimento ao disposto neste artigo implica a reclassificação das operações do devedor para o risco nível H, independentemente de outras medidas de natureza administrativa.

Art. 5. As operações de crédito contratadas com cliente cuja responsabilidade total seja de valor inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) podem ter sua classificação revista de forma automática unicamente em função dos atrasos consignados no art. 4., inciso I, desta Resolução, observado que deve ser mantida a classificação original quando a revisão corresponder a nível de menor risco.

Parágrafo 1. O Banco Central do Brasil poderá alterar o valor de que trata este artigo.

Parágrafo 2. O disposto neste artigo aplica-se as operações contratadas até 29 de fevereiro de 2000, observados o valor referido no caput e a classificação, no mínimo, como de risco nível A.

Art. 6. A provisão para fazer face aos créditos de liquidação duvidosa deve ser constituída mensalmente, não podendo ser inferior ao somatório decorrente da aplicação dos percentuais a seguir mencionados, sem prejuízo da responsabilidade dos administradores das instituições pela constituição de provisão em montantes suficientes para fazer face a perdas prováveis na realização dos créditos:

I - 0,5% (meio por cento) sobre o valor das operações classificadas como de risco nível A;

II - 1% (um por cento) sobre o valor das operações classificadas como de risco nível B;

III - 3% (três por cento) sobre o valor das operações classificadas como de risco nível C;

IV - 10% (dez por cento) sobre o valor das operações classificadas como de risco nível D;

V - 30% (trinta por cento) sobre o valor das operações classificadas como de risco nível E;

VI - 50% (cinquenta por cento) sobre o valor das operações classificadas como de risco nível F;

VII - 70% (setenta por cento) sobre o valor das operações classificadas como de risco nível G;

VIII - 100% (cem por cento) sobre o valor das operações classificadas como de risco nível H.

Art. 7. A operação classificada como de risco nível H deve ser transferida para conta de compensação, com o correspondente débito em provisão, após decorridos seis meses da sua classificação nesse nível de risco, não sendo admitido o registro em período inferior.

Parágrafo único. A operação classificada na forma do disposto no caput deste artigo deve permanecer registrada em conta de compensação pelo prazo mínimo de cinco anos

e enquanto não esgotados todos os procedimentos para cobrança.

Art. 8. A operação objeto de renegociação deve ser mantida, no mínimo, no mesmo nível de risco em que estiver classificada, observado que aquela registrada como prejuízo deve ser classificada como de risco nível H.

Parágrafo 1. Admite-se a reclassificação para categoria de menor risco quando houver amortização significativa da operação ou quando fatos novos relevantes justificarem a mudança do nível de risco.

Parágrafo 2. O ganho eventualmente auferido por ocasião da renegociação deve ser apropriado ao resultado quando do seu efetivo recebimento.

Parágrafo 3. Considera-se renegociação a composição de dívida, a prorrogação, a novação, a concessão de nova operação para liquidação parcial ou integral de operação anterior ou qualquer outro tipo de acordo que implique na alteração nos prazos de vencimento ou nas condições de pagamento originalmente pactuadas.

Art. 9. É vedado o reconhecimento no resultado do período de receitas e encargos de qualquer natureza relativos a operações de crédito que apresente atraso igual ou superior a sessenta dias, pagamento de parcela de principal ou encargos.

Art. 10. As instituições devem manter adequadamente documentadas sua política e procedimentos para concessão e classificação de operações de crédito, os quais devem

ficar a disposição do Banco Central do Brasil e do auditor independente.

Parágrafo único. A documentação de que trata o caput deste artigo deve evidenciar, pelo menos, o tipo e os níveis de risco que se dispõe a administrar, os requerimentos mínimos exigidos para a concessão de empréstimos e o processo de autorização

Art. 11. Devem ser divulgadas em nota explicativa as demonstrações financeiras informações detalhadas sobre a composição da carteira de operações de crédito, observado, no mínimo:

I - distribuição das operações, segregadas por tipo de cliente e atividade econômica;

II - distribuição por faixa de vencimento;

III - montantes de operações renegociadas, lançados contra prejuízo e de operações recuperadas, no exercício.

Art. 12. O auditor independente deve elaborar relatório circunstanciado de revisão dos critérios adotados pela instituição quanto a classificação nos níveis de risco e de avaliação do provisionamento registrado nas demonstrações financeiras.

Art. 13. O Banco Central do Brasil poderá baixar normas complementares necessárias ao cumprimento do disposto nesta Resolução, bem como determinar:

- I - reclassificação de operações com base nos critérios estabelecidos nesta Resolução, nos níveis de risco de que trata o art. 1.;
- II - provisionamento adicional, em função da responsabilidade do devedor junto ao Sistema Financeiro Nacional;
- III - providencias saneadoras a serem adotadas pelas instituições, com vistas a assegurar a sua liquidez e adequada estrutura patrimonial, inclusive na forma de alocação de capital para operações de classificação considerada inadequada;
- IV - alteração dos critérios de classificação de créditos, de contabilização e de constituição de provisão;
- V - teor das informações e notas explicativas constantes das demonstrações financeiras;
- VI - procedimentos e controles a serem adotados pelas instituições.

Art. 14. O disposto nesta Resolução se aplica também as operações de arrendamento mercantil e a outras operações com características de concessão de crédito.

Art. 15. As disposições desta Resolução não contemplam os aspectos fiscais, sendo de inteira responsabilidade da instituição a observância das normas pertinentes.

Art. 16. Esta Resolução entra em vigor na data da sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1. de marco de 2000, quando ficarão revogadas as Resoluções n.s 1.748, de 30 de agosto de 1990, e 1.999, de 30 de junho de 1993, os arts. 3. e 5. da Circular n. 1.872, de 27 de dezembro de 1990, a alínea "b" do inciso II do art. 4. da Circular n. 2.782, de 12 de novembro de 1997, e o Comunicado n. 2.559, de 17 de outubro de 1991.

Brasília, 21 de dezembro de 1999

Arminio Fraga Neto

Presidente

Índice Remissivo

BNH	14
Caixa Econômica Federal	17, 30, 38 e 122
COHAB's	19
FCVS	49, 54 e 89
FGTS	27
Histórico do SFH	11
Princípios Contábeis	102
Problemas com o sistema de amortização	69 e 81
Provisão para Crédito de Devedores Duvidosos	107, 122 e 132
SBPE	15, 34 e 63
SFI	42

Glossário

A

Ações – Títulos de renda variável, emitidos por sociedades anônimas, que representam a menor fração do capital da empresa emitente. Podem ser ações ordinárias – proporcionam participação nos resultados da empresa e ações preferenciais – garantem ao acionista a prioridade no recebimento de dividendos.

Amortização - Eliminação gradual e periódica do ativo de uma empresa, como encargos do exercício, das imobilizações financeiras ou imateriais.

APE – Associações de Poupanças e Empréstimo, é uma associação criada para captar recursos de cadernetas de poupança.

Ativo – Grupo de contas que representa os investimentos ou aplicações do patrimônio ou do capital da empresa

Ativo Fixo - Parte do Ativo que expressa o valor das imobilizações de uso ou de lastro. São valores de realização problemática. Encerra as contas de Bens Móveis, Terrenos, Prédios, Veículos e muitos outros.

B

Balanço – Demonstrativo contábil dos valores do ativo, do passivo e do patrimônio líquido, relativa a um exercício social.

Banco Central – Órgão Federal que executa a política monetária do governo, administra as reservas internacionais do País e fiscaliza o Sistema Financeiro Nacional.

Bancos Múltiplos – Várias instituições financeiras do mesmo grupo econômico constituem-se em uma única instituição financeira com personalidade jurídica própria com o objetivo de reduzir os custos operacionais.

BNH – Banco Nacional da Habitação, criado como banco intermediário com finalidade de preservar os recursos em giro no Sistema Habitacional. Período 1964 – 1986.

Bolsa de Valores – Associação civil sem fins lucrativos, cujos objetivos básicos são, entre outros, manter local ou sistema de negociação eletrônico, adequados à realização entre seus membros de transações de compra e venda de títulos e valores mobiliários.

C

Capital de Giro – Capital em circulação ou movimentação. Contabilmente podemos associar o capital de giro ao Ativo Circulante.

Caixa Econômica Federal - Instituições com objetivos sociais, que concedem empréstimos e financiamentos a programas e projetos nas áreas de habitação, assistência social, saúde, educação e muitos outros.

Colchão de provisionamento – Diferença entre a provisão e os créditos em liquidação.

Conta Redutora de Ativo - Contas que visam reduzir o valor do Ativo em razão de riscos na realização, segundo a legislação brasileira; contas “dedutíveis” de outras do ativo.

CMN- Órgão federal responsável pela formulação da política da moeda e do crédito e pela orientação, regulamentação e controle de todas as atividades financeiras desenvolvidas no País.

Crédito – Convenção contábil que representa a causa do fenômeno patrimonial.

Crédito de Financiamento – Grupo de conta que representam os valores dos créditos que a empresa tem adquiridos por empréstimos de dinheiro que recebeu.

Custo – Conjunto de valores gastos por uma empresa para advir a receita.

Custo do Financiamento – Despesas realizadas pela instituição financeira para que possam efetivar o financiamento.

CVM – Comissão de Valores Mobiliários; Associação civil sem fins lucrativos que tem a função de representar os interesses das bolsas de valores do País, perante as autoridades monetárias e reguladoras do mercado.

D

Debêntures - Título emitido por uma sociedade anônima para captar recursos, visando investimento ou o financiamento de capital de giro.

Despesas – Investimento de capital em elemento que direta ou indiretamente irá produzir uma utilidade à entidade e que expressa um valor de consumo no ato da sua verificação.

Déficit – Deficiência de receitas sobre as despesas; resultado negativo na diferença de receitas e despesas.

Desvalorização – Perda do valor, produzindo uma baixa do valor de um componente patrimonial.

Devedores Duvidosos – Título de conta destinado a registrar os valores dos créditos que se tornaram de recebimento duvidosos por insolvabilidade dos devedores.

Desconto – Dedução sobre o pagamento.

Disclosure – Divulgação de informações por parte de uma empresa possibilitando uma tomada de decisão consciente pelo investidor e aumentando sua proteção.

E

Empréstimos – Fato patrimonial que se caracteriza por dois aspectos: concessão de empréstimos e obtenção de empréstimos.

Empréstimo Garantido – Empréstimo garantido por um título ou um bem ou qualquer outro valor que possa responder pelo empréstimo, caso o adquirente não o faça.

Empréstimo hipotecário – Empréstimo que tem por garantia um outro imóvel, que fica vinculado por escritura pública.

Estimativa – Ato de aproximar um valor estimado a um componente patrimonial.

Evidenciação – Ato ou efeito de demonstrar com clareza. **Evidenciação Contábil** – demonstração de um fato patrimonial ou todo o patrimônio da empresa.

F

Falência – Estado patrimonial de insolvência absoluta; falta de recursos para a empresa poder continuar a finalidade principal da mesma.

FCVS – Fundo de Compensação de Variação Salariais

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Tem o objetivo de amparar os trabalhadores que forem mandados embora.

Fundo Imobiliário – Fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo patrimônio é destinado a aplicações em empreendimentos mobiliários. As quotas desses fundos, que não podem ser resgatadas na CVM, são negociáveis em bolsa de valores ou no mercado de balcão.

G

H

Hipoteca – Meio pelo qual as pessoas fazem um financiamento pelo ato de vincular uma um imóvel. Ver também financiamento hipotecário.

I

Índice de Lucratividade – Relação entre o capital atual e o inicial de uma aplicação.

Investimentos – Aplicação de valores. Emprego de poupança em atividade produtiva, objetivando ganhos a médio ou longo prazo. É utilizado, também, para designar a aplicação de recursos em algum tipo de ativo financeiro.

Investidores – Pessoas que fazem os investimentos.

IOF – Imposto sobre Operações Financeiras.

J

K

L

Lançamento Contábil - Registro de um fato de acordo com os princípios e preceitos da técnica contábil.

LALUR – Livro de apuração do lucro real. As operações neste livro têm caráter extra contábil, as operações são divididas em parte A (demonstração do lucro real) e parte B (controle dos valores que irão influenciar o resultado de exercícios futuros).

Letras Imobiliárias – Títulos emitidos por sociedades de crédito imobiliário, destinado à captação de recursos para o financiamento de construtores e adquirentes de imóveis.

Liquidez – Maior ou menor facilidade de se negociar um título convertendo-o em dinheiro; capacidade de solvência ou de pagamento de títulos.

Lucratividade – Ganho líquido total propiciado por um título; qualidade de produzir lucro, rentabilidade.

M

Mercado financeiro – É o mercado voltado para a transferência de recursos entre os agentes econômicos.

Mercado Primário – É nele que ocorre colocação de ações ou outros títulos, provenientes de novas emissões. As empresas recorrem ao mercado primário para completar os recursos de que necessitam, visando ao financiamento de seus projetos de expansão ou seu emprego em outras atividade.

Mercado Secundário - É aquele onde ocorre a negociação dos títulos adquiridos no mercado primário, proporcionando a liquidez necessária.

N

O

P

Patrimônio de Afetação – Lei que garante que a compra do imóvel em construção para o mutuário não terá prejuízo.

PCM – Programa de Correção Monetária.

PES – Plano de Equivalência Salarial.

Poupança – Parcela da renda não utilizada para consumo.

Prazo de subscrição – Prazo fixado por uma sociedade anônima para que o acionista exerça seu direito de preferência na subscrição de ações de sua emissão.

Princípios Contábeis – Primeira formação da Contabilidade; regras fundamentais da Contabilidade.

Princípios de Contabilidade geralmente aceitos – Princípios contábeis que resultaram da elaboração de estudos que conduziram a admiti-los como “aceitos” pela maioria dos técnicos da área.

Q

R

Recebíveis – Montante das dívidas que os financiados em operações primárias assumem com o financiador.

Receita – Recuperação dos investimentos; renda produzida por um bem patrimonial.

Receita de correção monetária – Receitas provenientes de variação monetária e cambíaria sobre créditos a receber e outros valores realizáveis; perante a lei fiscal brasileira, tais receitas tanto podem ser incluídas no lucro operacional como deduzidas das despesas de variação monetária.

Resultado Líquido – O mesmo que rédito líquido; lucro ou perda; efeito da gestão sobre o patrimônio líquido após contabilizado todas as receitas e despesas da empresa.

S

Saldo Devedor - Saldo que indica a supremacia do débito sobre o crédito; diferença entre os valores credores e que acusa um maior dos devedores.

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.

SAC – Sistema de Amortização Constante. Tipo de sistema de amortização do saldo devedor, onde as parcelas de amortização são iguais entre si. Os juros são calculados, a cada período, multiplicando-se a taxa de juros contratada pelo saldo devedor existente no período anterior.

Securitização – Emissão de títulos de crédito padronizados por instituições especializadas, com base em créditos a receber (recebíveis) e de fácil negociação no mercado.

Sociedade corretora – Instituição auxiliar do sistema financeiro, que opera no mercado de capitais com títulos de capitais com títulos e valores mobiliários, em especial no mercado de ações.

Spread – Combinação de possíveis compras e vendas de opções sobre a mesma ação objeto, porém de séries diferentes.

T

Tabela Price – Tipo de sistema de amortização do saldo devedor ; o mutuário obriga-se a devolver o principal mais os juros, em prestações iguais entre si e periódicas; as taxas são dadas em termos nominais, e a capitalização é feita em termos mensais e a taxa mensal correspondente é a taxa proporcional simples.

Taxa de juros – Coeficiente correspondente à remuneração da unidade de capital empregado por um prazo igual aquela da taxa; renda sobre o capital. A variação da taxa de juros é proveniente do custo e do risco do empréstimo.

U

Underwriters – Instituições financeiras especializadas em operações de lançamento de ações no mercado primário.

Underwriting – Esquema de lançamento de ações mediante subscrição pública, para o qual uma empresa encarrega um intermediário financeiro, que será responsável por sua colocação no mercado.

V**X****Z**

Índice Onomástico

ABECIP, 2000	52, 80
ABECIP, 1994	77
Braga, Ugo	125
Carolinda, Cássia	46
Cervo & Bervian	5
D'Amorim, Sheila	125
Dolis, R.	4
Fraga, Érica	126
GIL, Antonio Carlos	5
Gonçalves, José Pereira	15, 31 e 61
Hendriksen	102
Iudícibus, Sérgio de	103, 104
Iudícibus, Sérgio de & Marion, José Carlos	107
Lakatos, Eva Maria & Marconi, Marina de Andrade	8
Marion, José Carlos	108
Morooka, Tom	43
Parente, Guilherme Gonçalves Cronemberger	121
Pinto, Celso	134
Prado e Pelim	62
Segreti, João Bosco	47, 90

