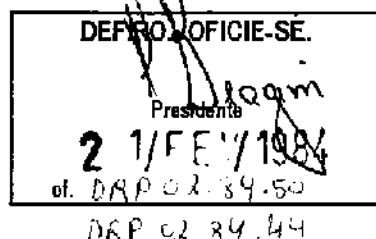




REQUERIMENTO À PRESIDÊNCIA N.º 267

Assunto: Ofício a autoridades federais, solicitando o congelamento das prestações da casa própria.

Sr. Presidente:



CONSIDERANDO que os mutuários do BNH ainda sentem os efeitos do absurdo reajuste de 130% no valor da prestação da casa própria, estabelecido no ano passado;

CONSIDERANDO que, apesar da grande movimentação de diversos segmentos da sociedade brasileira contra aquele excessivo aumento, pouca coisa foi realizada beneficiando concretamente os mutuários;

CONSIDERANDO que o já elevado índice inflacionário de 1984 traz perspectivas pouco otimistas para o próximo reajuste da prestação da casa própria;

CONSIDERANDO que alguma providência deve ser efetivamente tomada, pois as consequências do problema - inadimplência de muitos mutuários, abandono dos imóveis, retraimento da indústria da construção civil e do mercado imobiliário e suas danosas decorrências sobre o número de empregos - mostram a gravidade da situação;

CONSIDERANDO que o congelamento das prestações é a medida - ainda que paliativa - reivindicada por numerosos interessados,

REQUEIRO à Presidência, na forma regimental, seja encaminhado ofício aos Exmos. Srs. Presidente da República, Ministro da Justiça, Ministro do Interior e Presidente do BNH, a fim de que examinem a possibilidade de se efetuar o congelamento das prestações da casa própria.

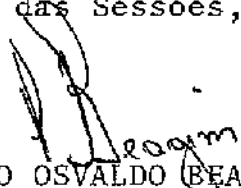
REQUEIRO, ainda, seja encaminhada cópia desta proposição ao Dr. Carlos Mantovani Calejon, Vereador da Câmara



REQUERIMENTO À PRESIDÊNCIA N.º 267 - fls. 2.

Municipal de Santos, que também naquela Edilidade já se manifestou favoravelmente sobre a matéria.

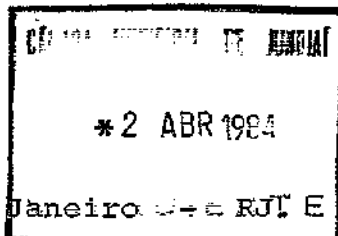
Sala das Sessões, 17-2-84


PEDRO OSVALDO BEAGIM

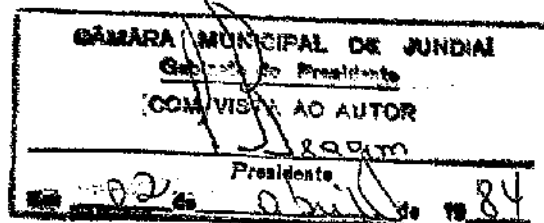


BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

OF.GP/nº 388 /84



Rio de Janeiro RJ, E
Em 18 de março de 1984



Senhor Presidente,

Em nossas mãos o Ofício nº DRP.2/84/50, dirigido em 22.02.84 ao Excelentíssimo Senhor Ministro do Interior, Mário Andreazza, solicitando o "congelamento das prestações da casa própria".

A propósito do assunto, aprez-nos informar a Vossa Excelência que o BNH vem envidando seus maiores esforços no sentido da manutenção do constante processo de aperfeiçoamento verificado ao longo do tempo no Sistema Financeiro da Habitação, a través de sua adaptação, sempre que possível, à realidade conjuntural vivenciada pela economia brasileira, bem como por meio da criação de novos mecanismos operacionais, com grande ênfase na reativação do setor da construção civil e na necessária compatibilização entre as prestações habitacionais e a renda familiar dos mutuários.

Aproveitamos a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência nossos protestos de estima e consideração.

Antonio Ventura
ANTÔNIO CARVALHO VENTURA

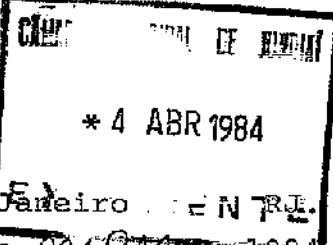
Chefe do Gabinete do Presidente

Excelentíssimo Senhor
Vereador PEDRO OSVALDO BEAGIM
Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí
JUNDIAÍ-SP

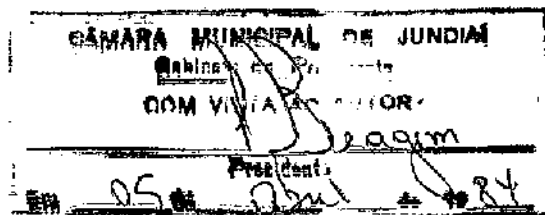


BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

OF.GP/Nº 430/84



Rio de Janeiro, RJ
Em 30 de Março de 1984



Senhor Presidente,

Em atenção ao Ofício nº DRP.2/84/50, de 22.02.84, encaminhando cópia do Requerimento nº 267/84, de autoria da sa Presidência, temos a satisfação de remeter a Vossa Excelência, em anexo, um exemplar da publicação "O Reajuste das Prestações da Casa Própria no SFH-1984", elucidando todas as questões pertinentes ao assunto.

Aproveitamos a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência nossos protestos de estima e consideração.

Antônio Ventura

ANTÔNIO CARVALHO VENTURA

Chefe do Gabinete do Presidente

Excelentíssimo Senhor
Vereador PEDRO OSVALDO BEAGIM
Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí
JUNDIAÍ-SP

**O reajuste
das prestações
da Casa Própria
no SFH
1984**

Editado pela Secretaria
de Comunicação
Social da Presidência
do BNH.

1 A atual política salarial, regida pelo Decreto-Lei nº 2.065 de 1983, vem causando forte impacto sobre o comprometimento da renda do adquirente da moradia própria com a prestação mensal de sua dívida hipotecária, notadamente no âmbito da classe média (ver Gráfico A).

2 Damos, como exemplo, um adquirente que, em 1983, ganhando 15 salários-mínimos (faixa de maior concentração de saldos devedores), contraiu um financiamento de 3.030 UPC, comprometendo 33,7% da sua renda. Agora em julho de 1984, com a perspectiva de um reajuste de 190% na prestação da sua Casa Própria e de 144,5% no seu salário (atualização de 12 meses) o comprometimento da sua renda com a prestação aumenta para 43%, o que torna este convívio praticamente insuportável.

3 O Governo, preocupado com o desfecho dessa situação, determinou ao BNH que desenvolvesse estudos buscando a compatibilização da prestação da Casa Própria com o grau original de comprometimento da renda do adquirente, buscando, ainda, tanto quanto possível, efeitos redutores nessas mesmas prestações que propiciassem a equivalência salarial nas respectivas faixas previstas no Decreto-Lei 2065 sem, contudo, provocar riscos de desequilíbrios estruturais no SFH.

4 A partir dessa diretriz e com base nos dados a seguir indicados, desenvolvemos várias simulações em computador, projetando a dívida do adquirente ao longo do prazo contratual.

Dados considerados na projeção

A Curva cadente da correção monetária nos próximos 16 anos, com uma expansão média equivalente anual de 62,8% (ver Gráfico B).

B Recuperação do salário-mínimo sobre essa curva de correção monetária, durante uma década, em igual montante (62,8% acumulado) representando um nível anual de 5%, após 2 anos (ver Gráfico B).

C Substituição da UPC pela variação do salário-mínimo como fator de atualização das prestações, sendo que, em julho/84, esse índice seria reduzido de 20%. Na projeção indicada no Gráfico B, estimamos um reajuste do salário-mínimo de maio/83 a maio/84 igual a 180% (expectativa de variação integral do INPC, de março/83 a março/84).

D Rebatimento em junho/84, das prestações pela conversão dos atuais sistemas de retorno para a Tabela Price (TP) e para o Sistema Misto de Amortização

com Prestações Reais Crescentes (SIMC).

5 Os resultados dessas projeções indicaram:

A Em todos os níveis de renda dos adquirentes da moradia própria, o reajuste da sua prestação em julho/84 será menor do que o reajuste da sua respectiva faixa salarial nos últimos 12 meses (ver Tabelas I, II e III).

B A projeção dos saldos devedores para o término do prazo contratual, considerando a variação anualizada do salário-mínimo, durante uma década, em nível de 5% acima da correção monetária, reduz o impacto futuro dos saldos residuais dos contratos sobre o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e Fundo de Assistência Habitacional (FUNDHAB).

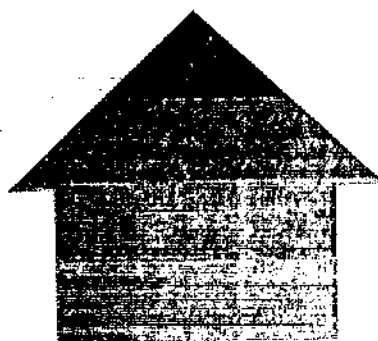
6 Diante do exposto e considerando como viáveis as premissas indicadas nas alíneas "A" e "B" do item 3, adotamos as seguintes medidas, com vistas ao atendimento da diretriz do Governo sobre o assunto:

A Aplicação de 80% da variação do salário-mínimo como fator de reajuste das prestações da Casa Própria até junho/85, por uma única vez, mantida a periodicidade anual de reajustamento dessas prestações, sem a

obrigatoriedade de resgate, pelo adquirente, do eventual resíduo futuro.

B Conversão, no mês do reajuste anual das prestações, do sistema de retorno do financiamento da Casa Própria, para os Sistemas Tabela Price (TP) e Sistema Misto de Amortização com Prestações Reais Crescentes (SIMC).

7 As medidas acima serão colocadas à disposição do adquirente, sendo adotadas por decisão exclusiva deste.



SÍNTESE

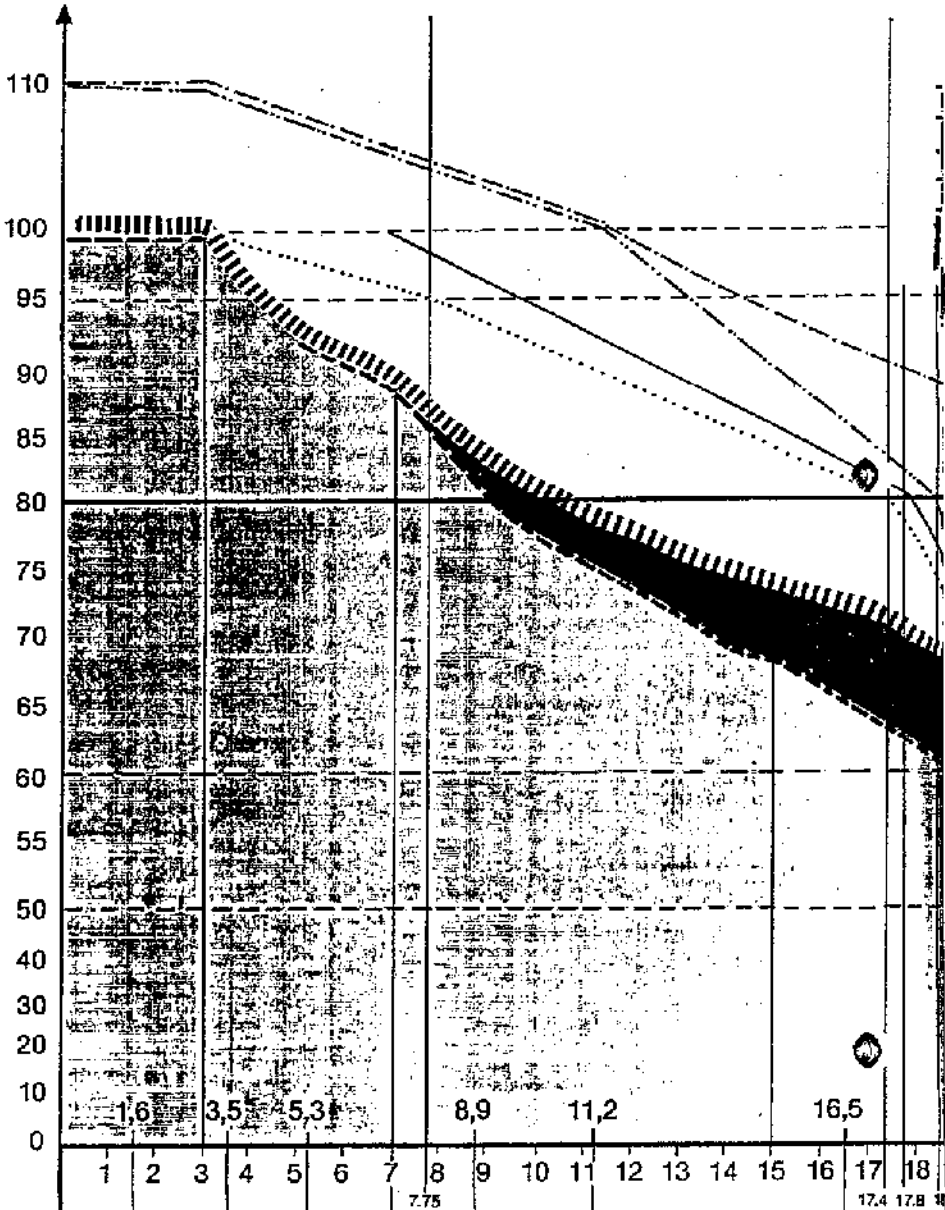
Reajustes salariais e da prestação da Casa Própria em julho/84.

Faixas de renda (em SM)	Reajuste salarial*	Reajuste da prestação da Casa Própria, conjugando a variação de 80% do SM e a mudança de Sistemas de Amortização		
		do SAC para PRICE	do SAM para PRICE	da PRICE para SIMC
1	180,0 %	87,30 %	114,00 %	107,40 %
3	180,0 %	84,32 %	110,37 %	107,40 %
7	159,4 %	83,51 %	109,94 %	107,40 %
10	144,0 %	82,81 %	109,56 %	107,40 %
15	132,0 %	82,78 %	109,56 %	107,40 %
20	121,5 %	82,93 %	109,67 %	107,40 %
25	115,2 %	83,00 %	109,80 %	107,40 %

*Reajuste anual do salário-mínimo de 180%, de maio/83 a maio/84, tendo como estimativa a variação integral do INPC de março/83 a março/84.

Evolução recente da política sal
1979 - 1983

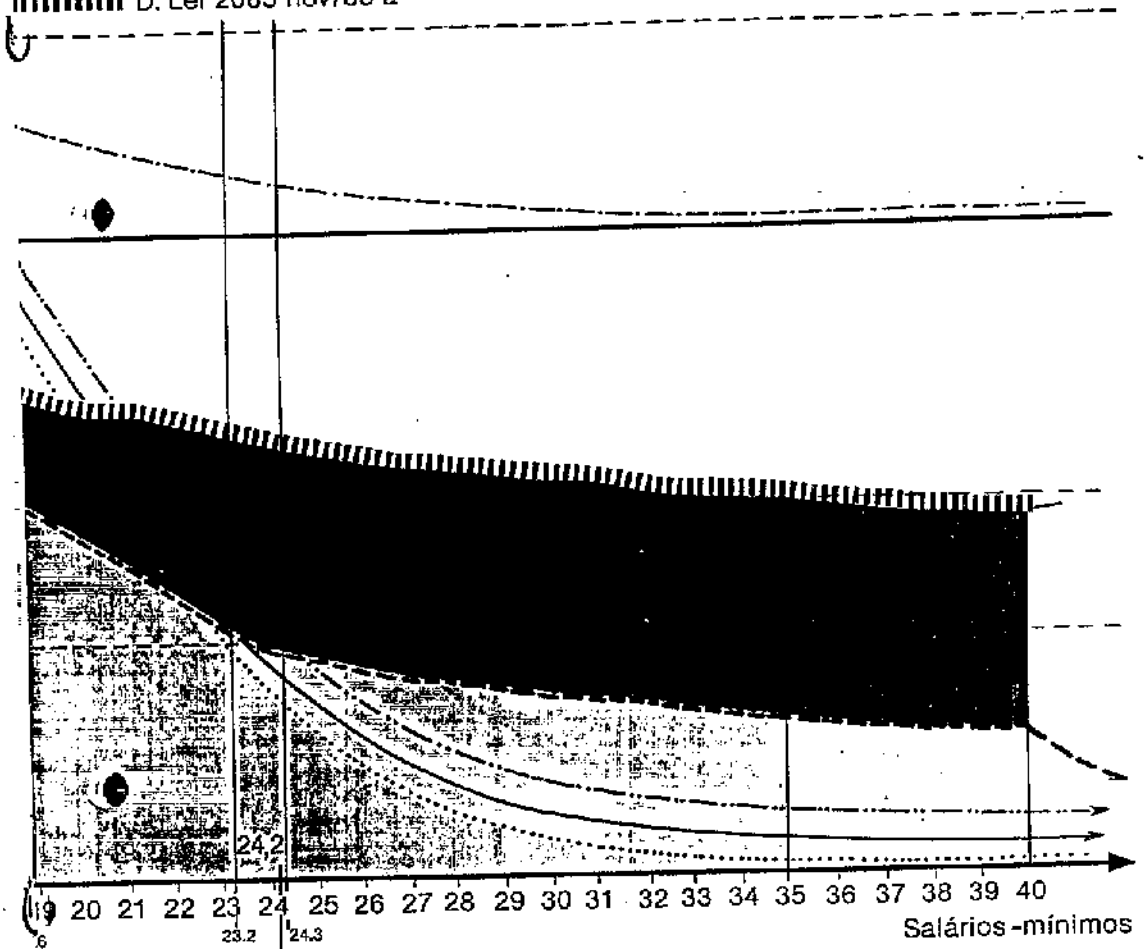
Reajuste
em % do
INPC



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
								7.75									17.4	17.8
	20	52		65		77		87		92				99				
VUF max UPC	450	900		1350		1800		2250		2700				3500				
% do saldo de financ.	1,25	5,09		14,03		20,35		22,31		11,88				23,25				
% acumulado do saldo	1,25	6,34		20,37		40,72		63,03		74,91				98,16				

Legenda:

- Lei 6708 nov/79 a dez/80
- Lei 6886 jan/81 a jan/83
- D. Lei 2012 fev/83 a maio/83
- D. Lei 2024 jun/83 a jul/83
- D. Lei 2045 ago/83 a out/83
- D. Lei 2064 nov/83 a
- ||||| D. Lei 2065 nov/83 a



100	→ % Acumulado dos mutuários / SFH
5000	Até 2 700 UPC - TP de 2 700 a 5 000 - SAM
1,83	A estimativa tomou por base os valores de prestações e S.M. do III trimestre de 1983.
100	

Projeção da c. monetária x variação do s. mínimo

CM - variação anualizada (julho/julho)
SM - variação anualizada (maio/maio)

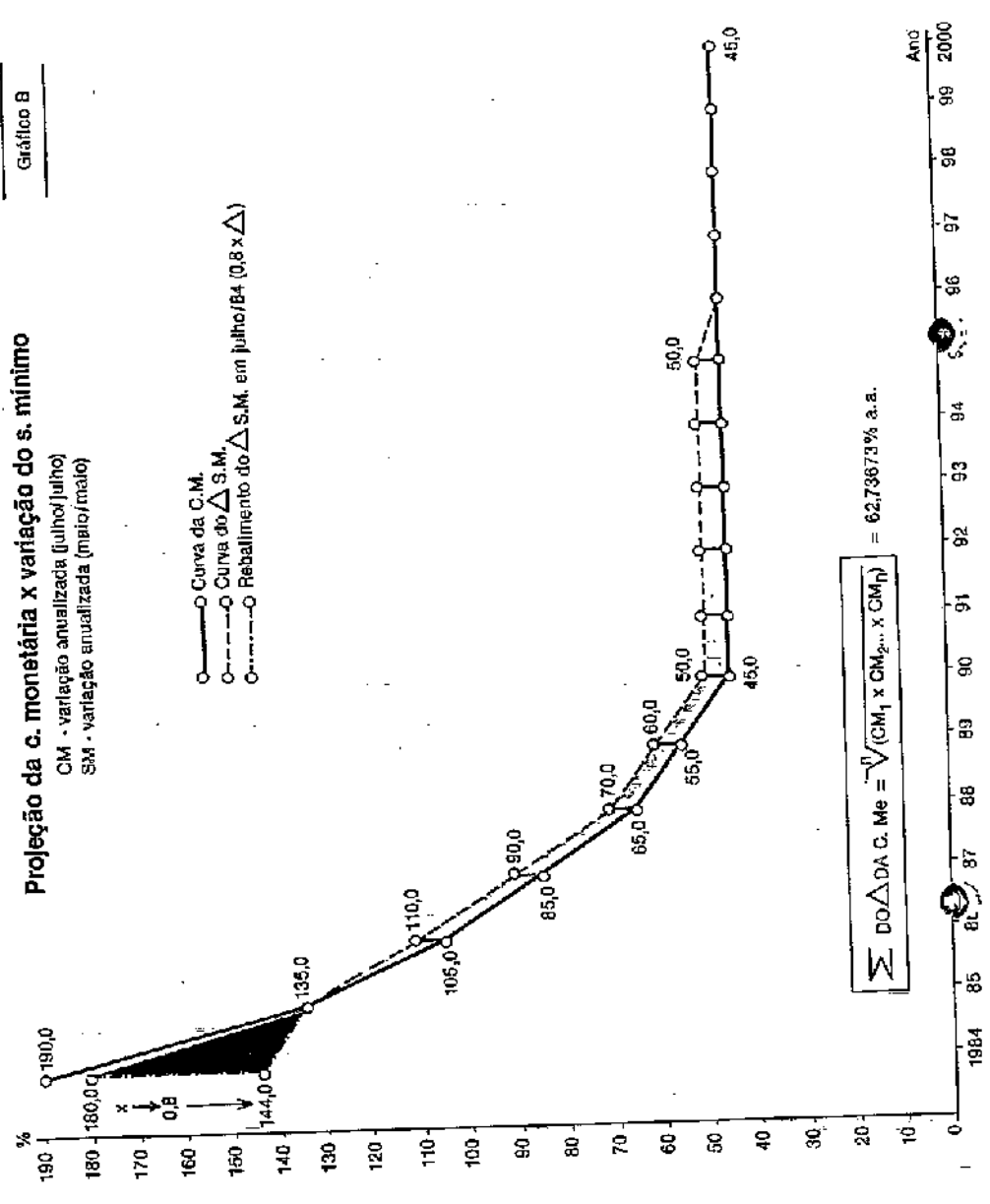


TABELA I

Evolução do comprometimento de renda no SFH
jul/82 a jul/84
PES/SAC

Ano	Dados	Valor aproximado do financiamento em UPC				
		780	1.790	2.385	3.030	3.950
82	Renda (S.M.)	3,00	7,00	10,00	15,00	20,00
	Renda (Cr\$)	49.824,00	116.256,00	166.080,00	249.120,00	332.160,00
	Prestação (Cr\$)	16.072,92	47.532,12	72.968,60	96.236,04	140.955,36
	Prest/Renda (%)	32,26	40,89	43,94	38,63	42,44
83	Renda (S.M.)	3,08	7,07	10,02	14,66	19,06
	Renda (Cr\$)	107.281,29	246.006,88	348.538,32	509.838,24	662.754,08
	Prestação (Cr\$)	36.125,00	106.281,00	162.195,00	213.565,00	312.297,00
	Prest/Renda (%)	33,67	43,20	46,54	41,89	47,12
	Var. % da Renda	115,32	111,61	109,86	104,66	99,53
	Var. % da Prestação	124,76	123,60	122,28	121,92	121,56
84	Renda (S.M.)	3,08	6,75	9,25	12,80	15,90
	Renda (Cr\$)	300.387,61	658.029,90	900.766,11	1.246.706,74	1.548.125,78
	Prestação (Cr\$)	102.344,00	299.596,00	454.577,00	597.587,00	872.455,00
	Prest/Renda (%)	34,07	45,53	50,46	47,93	56,35
	Var. % da Renda	180,00	167,48	158,44	144,53	133,59
	Var. % da Prestação	183,31	181,89	180,27	179,82	179,37
Condições Novas	Prestação recalculada	66.585,00	195.032,00	295.502,00	390.360,00	571.271,00
	Prest/Renda (%)	22,17	29,64	33,92	31,31	36,90
	Var. % da Renda	180,00	167,48	158,44	144,53	133,59
	Var. % da Prestação	84,32	83,51	82,81	82,78	82,93

NOTA: Estimou-se p/julho de 1984, uma variação da ORTN (12 meses) = 190% e do SM no mesmo período, em 180%.

TABELA II

Evolução do comprometimento de renda no SFH

jul/82 a jul/84

PES / SAM

Valor aproximado do financiamento em UPC						
Ano	Dados	780	1.790	2.385	3.030	3.950
82	Renda (S.M.)	3,00	7,00	10,00	15,00	20,00
	Renda (Cr\$)	49.824,00	116.256,00	166.080,00	249.120,00	332.160,00
	Prestação (Cr\$)	14.081,00	41.578,16	63.650,80	83.918,52	122.910,68
	Prest/Renda (%)	28,26	35,76	38,33	33,69	37,00
83	Renda (S.M.)	3,08	7,07	10,02	14,66	19,06
	Renda (Cr\$)	107.281,29	246.006,88	348.538,32	509.838,24	662.754,08
	Prestação (Cr\$)	31.992,00	94.182,00	143.695,00	189.274,00	276.965,00
	Prest/Renda (%)	29,82	38,28	41,23	37,12	41,79
	Var. % da Renda	115,32	111,61	109,86	104,66	99,53
	Var. % da Prestação	127,19	126,52	125,76	125,54	125,34
84	Renda (S.M.)	3,08	6,75	9,25	12,80	15,90
	Renda (Cr\$)	300.387,61	658.029,90	900.766,11	1.246.706,74	1.548.125,78
	Prestação (Cr\$)	91.566,00	268.814,00	408.820,00	538.019,00	786.594,00
	Prest/Renda (%)	30,48	40,85	45,38	43,15	50,81
	Var. % da Renda	180,00	167,48	158,44	144,53	133,59
	Var. % da Prestação	186,22	185,42	184,51	184,25	184,00
Condições Novas	Prestação recalculada		197.729,00	301.124,00	396.649,00	580.713,00
	Prest/Renda (%)	67.303,00	30,04	33,43	31,82	37,51
	Var. % da Renda	22,40	167,48	158,44	144,53	133,59
	Var. % da Prestação	180,00	109,94	109,56	109,56	109,67
		110,37				

NOTA: Estimou-se p/julho de 1984, uma variação da ORTN (12 meses) = 190% e do SM no mesmo período em 180%.

TABELA III

Evolução do comprometimento de renda no SFH
jul/82 a jul/84
PES/TP

Ano	Dados	Valor aproximado do financiamento em UPC				
		780	1.790	2.385	3.030	3.950
82	Renda (S.M.)					
	Renda (Cr\$)	3,00	7,00	10,00	15,00	20,00
	Prestação (Cr\$)	49.824,00	116.256,00	166.080,00	249.120,00	332.160,00
	Prest/Renda (%)	12.091,00	35.623,00	54.333,00	71.601,00	104.865,00
83	Prest/Renda (%)	24,27	30,64	32,71	28,74	31,57
	Renda (S.M.)					
	Renda (Cr\$)	3,08	7,07	10,02	14,66	19,06
	Prestação (Cr\$)	107.281,29	246.006,88	348.538,32	509.838,24	662.754,08
84	Prest/Renda (%)	27.860,00	82.083,00	125.194,00	164.983,00	241.630,00
	Var. % da Renda	25,97	33,37	35,92	32,36	36,46
	Var. % da Prestação	115,32	111,61	109,86	104,66	99,53
		130,42	130,42	130,42	130,42	130,42
84	Renda (S.M.)					
	Renda (Cr\$)	3,08	6,75	9,25	12,80	15,90
	Prestação (Cr\$)	300.387,61	658.029,90	900.766,11	1.246.706,74	1.548.125,78
	Prest/Renda (%)	80.794,00	238.039,00	363.063,00	478.451,00	700.727,00
Condições Novas	Var. % da Renda	26,89	36,17	40,30	38,38	45,26
	Var. % da Prestação	180,00	167,48	158,44	144,53	123,58
		190,00	190,00	190,00	190,00	190,00
	Prestação recalculada					
Condições Novas	Prest/Renda (%)	57.782,00	170.239,00	259.653,00	342.175,00	501.140,00
	Var. % da Renda	19,23	25,87	28,82	27,44	32,37
	Var. % da Prestação	180,00	167,48	158,44	144,53	133,59
		107,40	107,40	107,40	107,40	107,40

NOTA: Estimou-se p/julho de 1984, uma variação da ORTN (12 meses) = 190% e do SM no mesmo período, em 180%.

