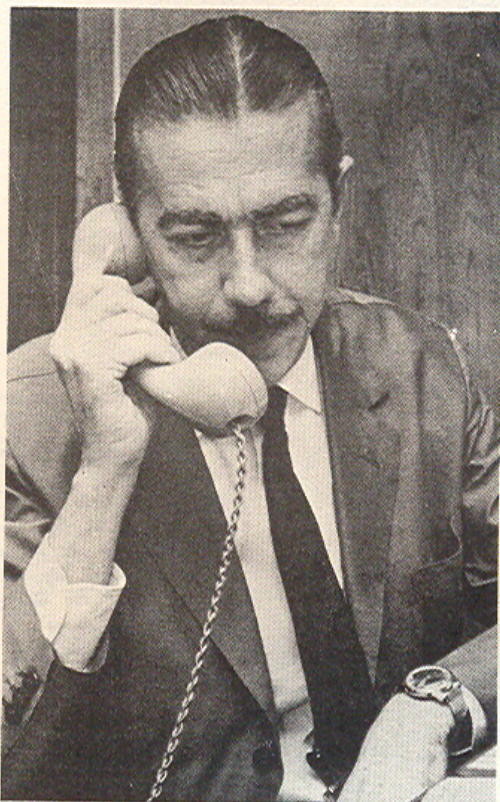


Prazo é fixo no último plano do BNH

O Plano de Equivalência Salarial do BNH substitui os antigos planos A e C e melhora as perspectivas tanto para os que pretendem adquirir imóveis como para os já contratantes, uma vez que estes últimos poderão optar pelo novo sistema de financiamento. Suas conseqüências mais importantes estão na liquidação da dívida dentro do prazo contratado e na possibilidade de o comprador saber, a qualquer momento, o montante de seu saldo devedor.



Sr. Bartholomeu Bueno de Miranda
Delegado do BNH em São Paulo

A pesar dos benefícios já conseguidos com a implantação da política habitacional do Governo Federal a partir de 1964, com a criação do Banco Nacional da Habitação, a iniciativa, na prática, ainda apresentava algumas dificuldades que, no entanto, só poderiam ser aquilatadas em suas devidas proporções com o passar dos anos e sanadas com base na experiência adquirida.

Uma daquelas dificuldades, talvez a mais importante, dizia respeito ao sistema de financiamento adotado pelo BNH, onde a presença da correção monetária funcionava como um fastasma, a assustar tanto os contratantes como possíveis novos adquirentes de unidades habitacionais.

Realmente, os antigos Planos A e C de financiamento, ao estipularem correção monetária para o saldo devedor e aumento da prestação mensal na proporção do salário-mínimo ocasionavam uma disparidade entre o

montante do saldo devedor e o amortizado, já que salário-mínimo e correção monetária não possuíam índices idênticos de aumento.

Por tudo isso, o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação elaborou a Resolução n.º 36, de 11 de novembro de 1969, que estabelece novo sistema de financiamento, o Plano de Equivalência Salarial, cuja principal virtude é a de possibilitar o pagamento da parte financiada no prazo estipulado e de permitir, a qualquer momento, a verificação do saldo devedor pelo contratante.

Como era antes — De acordo com o sr. Bartholomeu Bueno de Miranda, delegado do BNH em São Paulo, até a publicação da Resolução n.º 36 existiam três planos de financiamento, todos eles sofrendo correção do saldo devedor trimestralmente, dentro dos índices das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional — ORT.

Pelo Plano A, as prestações aumentadas 60 dias após a decorrer do novo salário mínimo e nas mesmas proporções. No Plano B, a correção trimestral do saldo devedor, bem as prestações eram corrigidas a cada 3 meses, de acordo com o Plano E, pelo Plano C, as prestações eram corrigidas pelas normas das do Plano A, com a diferença de que elas só seriam corrigidas por ocasião do aumento salarial da classe profissional do comprador.

Segundo o delegado do BNH, os planos apresentavam, na prática, algumas falhas, que os técnicos vêm procurando sanar, de acordo com a experiência adquirida.

Uma dessas falhas dizia respeito ao prazo para liquidação do empréstimo. Como a quantia financiada, em caso do Plano B, sofria dois reajustes — correção monetária — a correção do saldo devedor e a anual do reajuste salarial — o comprador nunca tinha conhecimento exato da duração da dívida.

Assim, por exemplo, um comprador contratado para ser liquidado em 10 anos apresentava a previsão de encontrar o prazo estipulado, com um saldo devedor. Tal saldo devedor pagava automaticamente o comprador mais 5 anos, ou seja, sempre ao fim do tempo contratado inicialmente, ao findar esse novo prazo, ainda existisse algum resíduo devedor, seria então absorvido por um fundo de garantia especial.

Plano de Equivalência Salarial — Atualmente o BNH mantém apenas dois planos de financiamento. Um deles é igual ao Plano B anterior. Este é o Plano de Equivalência Salarial — PES, que substitui os antigos Planos A e C.

Pelo PES, o saldo devedor é corrigido em determinado número de prestações mensais, ficando a dívida liquidada rigorosamente dentro do

Michigan 75-série III, a Pá Carregadeira para qualquer tipo de trabalho



Prazos apertados. Caminhos difíceis. Pedras. Rochas. Morros. Barrancos. São problemas que somente a Pá Carregadeira Michigan 75, série III, resolve diariamente. Força, resistência, extrema funcionalidade e esmerada tecnologia, aliadas ao trem de força Michigan, demonstram em campo, um novo conceito em matéria de terraplenagem.

*Em toda grande obra, ou indústria,
você achará máquinas Clark*

CLARK
EQUIPMENT

EQUIPAMENTOS
CLARK S.A.
Valinhos, SP

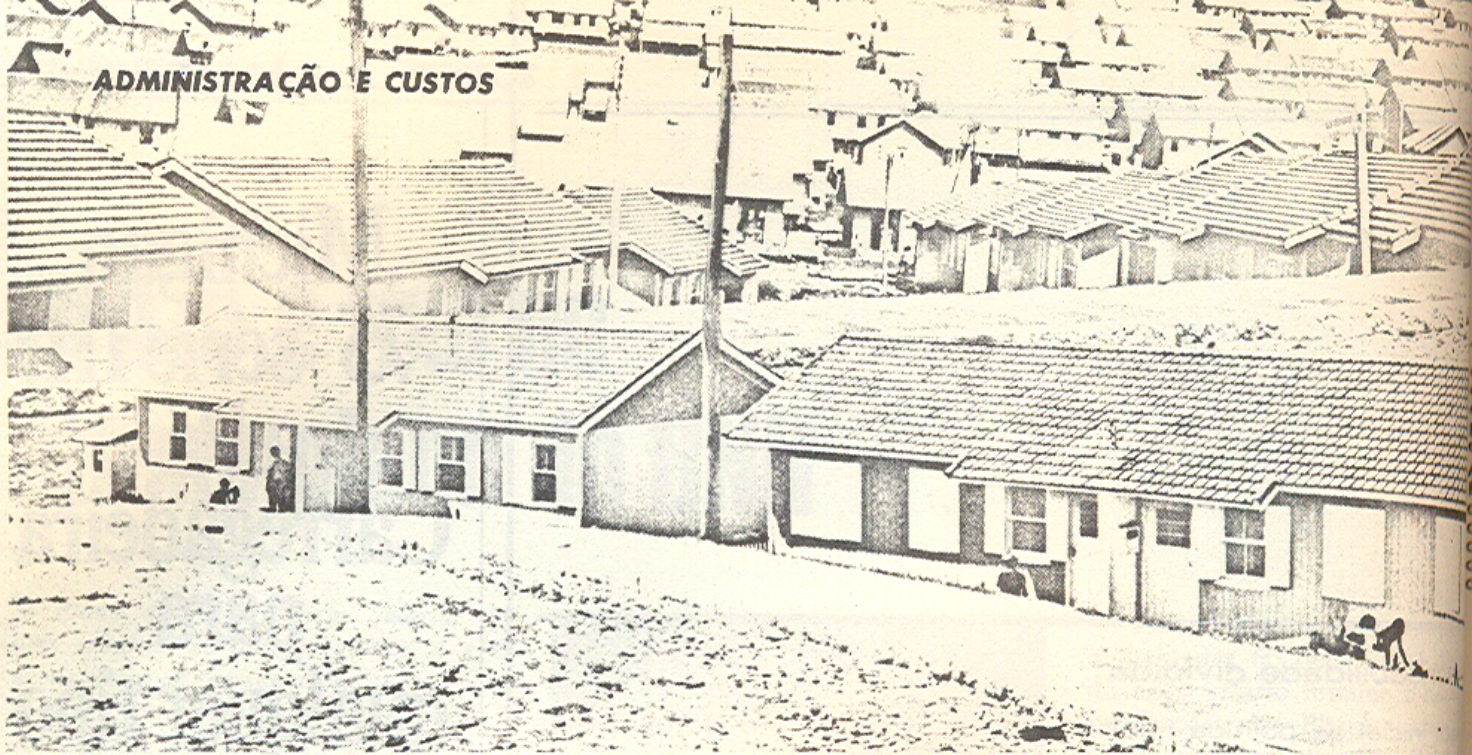
Responsabilidade dividida

A meta inicial da política habitacional do Governo era dotar o País de mais 100 mil moradias, dentro do programa de cooperativas habitacionais. De acordo com o sr. Bartholomeu Bueno de Miranda, delegado do Banco Nacional da Habitação em São Paulo, coube a este Estado a execução de 25% do total de moradias preconizado. Para atender a essa etapa do programa foram constituídas 29 cooperativas habitacionais, abrangendo seus integrantes quase todas as categorias profissionais de trabalhadores. E, para disciplinar a atuação das cooperativas, foi criado o INOCOQP — Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais.

Dessa maneira, diz o sr. Bartholomeu Bueno de Miranda, a política habitacional ficou entregue, em São Paulo, a 3 órgãos distintos em suas funções, mas perfeitamente integrados no conjunto de seus objetivos.

Ao BNH ficaram adstritas nas funções normativas, financiadoras e fiscalizadoras. Às cooperativas, a responsabilidade pela execução direta dos programas materiais. E ao INOCOOP a obrigação de prestar assistência técnica aos interessados, não apenas na fase de constituição das cooperativas, mas principalmente por ocasião da execução dos programas, funcionando como órgão de assessoria técnica permanente.

Ao INOCOOP está afeta a responsabilidade pelo planejamento e orientação dos programas a serem executados pelas cooperativas, desde a motivação de grupos, planejamento físico (unidades residenciais compatíveis), assessoria jurídica, contábil e administrativa e promoção social dos mutuários, procurando integrá-los na vida da comunidade.



contratual. Isto porque apenas as prestações mensais serão corrigidas anualmente, por ocasião do aumento do salário-mínimo. O saldo devedor não fica sujeito a correção monetária.

A certeza do prazo de liquidação é altamente favorável, já que dá ao comprador grande tranquilidade, por saber que a dívida será liquidada dentro do prazo estipulado. E o aumento da prestação mensal, percentualmente idêntico ao do salário-mínimo trará a necessária compatibilidade entre a prestação e o orçamento domiciliar. E há ainda o fato de, a qualquer momento, o comprador poder conhecer seu saldo devedor, bastando para isso que multiplique o número de prestações que faltam pelo valor da prestação, tomando por base o salário-mínimo vigente na época.

Como será aplicado — De acordo com a resolução n.º 36, o Plano de Equivalência Salarial só será aplicado à parte financiada do preço de venda das habitações.

O valor inicial da prestação constará do contrato de compra e venda ou financiamento, como obrigação mensal de pagamento do devedor durante um número certo de meses. O cálculo da prestação inicial, pelo Plano de Equivalência Salarial, será dado por fórmula matemática: $P_i = p.c$. Isto é, a prestação inicial (P_i) será igual à prestação calculada pela Tabela Price (p), que amortiza o financiamento na taxa de juros e no prazo estipulado, vezes o coeficiente de equiparação salarial (c), divulgado pelo BNH e válido para os contratos assinados no trimestre e para o mês de reajustamento referido pelo financiado.

Haverá um coeficiente válido por trimestre, para o mês escolhido para o reajustamento da prestação, a saber:

- 60 dias após o aumento do salário-mínimo;
- fevereiro;
- maio;
- novembro; e
- 60 dias após o aumento do servidor público.

Esse cálculo pode ser expresso em função do salário-mínimo vigente na época da assinatura do contrato, pela

seguinte fórmula: $P_s = \frac{P_i}{SM}$, onde a

prestação inicial calculada acima, dividida pelo salário-mínimo, dará a prestação de responsabilidade do devedor referida em salários-mínimos.

Prevê ainda a resolução n.º 36 que o mutuário poderá amortizar sua dívida extraordinariamente, sendo essa amortização utilizada na redução do número de prestações ou no valor destas.

Para redução do número de prestações apurar-se-á o valor atual das prestações finais até o valor equivalente ao da amortização extraordinária, cancelando-se as prestações assim amortizadas. Para a redução do valor da prestação vigente, a amortização será deduzida do valor atual das prestações vincendas, calculando-se a nova prestação pela seguinte fórmula: $P_r = P_s \times SM_n$, onde

P_r = prestação do PES após o reajuste;
 P_s = prestação de responsabilidade do devedor, referida em salário-mínimos; e
 SM_n = valor do maior salário-mínimo vigente no País.

Em todos os contratos deverá estar previsto que as amortizações extraor-

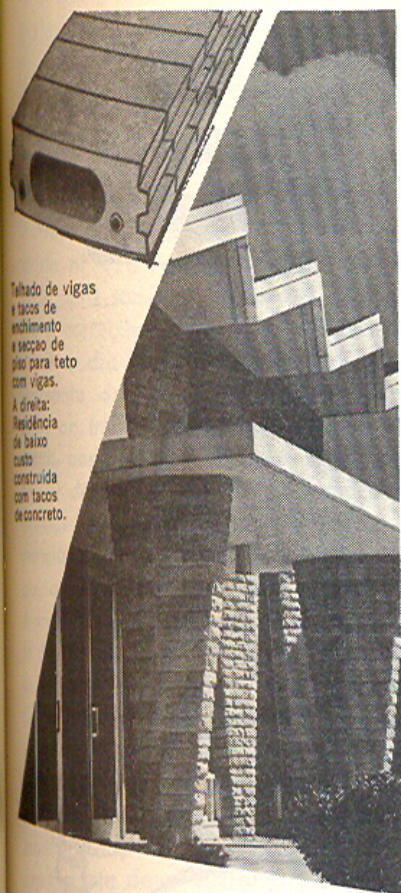
dinárias não poderão ser inferiores ao valor correspondente a 20 prestações.

Além de outras circunstâncias previstas em contrato, as obrigações financiadas segundo as normas do PES vencerão obrigatória e automaticamente quando ocorrer falta de pagamento de 3 prestações consecutivas ou pela cessão dos direitos e obrigações do devedor sem consentimento prévio e expresso do credor.

Na cessão de crédito, decorrente de operação sujeita às normas do Plano de Equivalência Salarial, o mutuário se subrogará nos direitos e obrigações do cedente, inclusive no que diz respeito a direitos e obrigações junto ao Fundo de Compensação de Variação Salarial. A cessão será exercida nas épocas previstas e de acordo com a formididade com resoluções do Conselho observando o disposto no Decreto n.º 70, de 1966, quando houver sido emitida Cédula Hipotecária relativa ao crédito.

No caso de extinção do salário-mínimo ou de sua fixação em valor inferior ao de 3,6 Unidades-padrão de Salário do BNH, o índice de reajustamento das prestações e a data de sua incidência serão substituídos, na forma que será indicada pelo Conselho de Administração do Banco, por outro índice salarial equivalente, elaborado com base em índices do Ministério do Trabalho e Previdência Social.

Direito de opção — As pessoas físicas tenham contratado com o BNH antes da publicação da Resolução n.º 36 e escolhido um dos planos anteriores de financiamento, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, têm a possibilidade de optar pelo Plano de Equivalência Salarial.



Telhado de vigas e tacos de enchimento e sacção de piso para teto com vigas.
A direita: Residência de baixo custo construída com tacos de concreto.

Telhados, tetos e paredes de blocos de concreto duráveis, econômicos e à prova de fogo

O uso de blocos de concreto é uma maneira de construir a baixo custo e permanente. É um material de construção fundamental fabricado com os recursos naturais do seu país.

Versátil, além do mais. Arquitetos e construtores podem usar blocos de concreto num sem-fim de aplicações: em casas e lojas, edifícios de apartamentos e escritórios, e muitas outras estruturas.

Com uma máquina Vibrapac Besser de fabricar blocos, você poderá produzir uma grande variedade de estilos, tamanhos, textura e cores. A Vibrapac Besser automática estabelece as normas de qualidade para máquina de blocos de concreto através do mundo inteiro.

Escreva-nos hoje solicitando informações.



BESSER
Overseas Corporation
Alpena, Michigan, E.U.A.
Endereço telegráfico: BESCO
BESSER SIGNIFICA MELHOR

Este exemplar é da
Escola de Arquitetura
da U. F. M. G.
— BIBLIOTECA —

Para o exercício da opção o mutuário deverá estar com os pagamentos em dia ou ter assinado termo de compromisso de regularização. Aos optantes constantes nos Planos A e C o número de prestações a pagar será equivalente ao número de prestações a vencer na data de opção, prestações estas que amortizariam o saldo devedor existente nessa mesma data, inclusive taxas de juros e serviços.

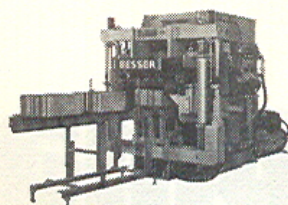
Quando o optante fôr contratante do Plano A ou C e o número de prestações a pagar somado ao número de prestações pagas fôr superior a 150% do prazo inicial contratado, o valor atual das prestações excedentes será descontado do saldo devedor do financiado e debitado ao Fundo de Compensação de Variável Salarial.

Exemplo prático — A assessoria técnica da Caixa Econômica do Estado de São Paulo, que é um dos órgãos financeiros do Banco Nacional da Habitação, forneceu um exemplo prático da aplicação do Plano de Equivalência Salarial.

Assim, suponha-se um financiamento inicial de NCr\$ 38 880,00, contratado em 12 de junho de 1968 para ser liquidado em 10 anos, a juros de 10% ao ano, que se apresenta na seguinte situação: prestação inicial, NCr\$ 513, 80; prestação vigente em janeiro de 1970, NCr\$ 618,17; número de prestações pagas, 18; e saldo devedor corrigido, NCr\$ 51 714,22.

Multiplicando-se o coeficiente da Tabela Price de 102 prestações remanescentes ao saldo devedor, tem-se o valor da prestação atual, ou seja NCr\$ 754,62, o que dá um aumento de 22% sobre a prestação vigente no mês de janeiro. Aplicando-se a esse valor encontrado o coeficiente do primeiro trimestre de 1970 fornecido pelo BNH, que é igual a 0,975, tem-se o valor real da prestação a ser paga pelo mutuário, ou seja, $0,975 \times 754,62 = 735,75$, o que representa um aumento de 18,96% sobre a prestação vigente em janeiro pelo plano anterior.

Diz o sr. Oscar Klabin Segall, presidente da Caixa, que embora o mutuário sofra uma majoração de sua prestação ao fazer a opção, a grande vantagem oferecida pelo PES é a certeza de um prazo certo para resgatar o empréstimo, além da eliminação do fantasma da correção monetária trimestral para o saldo devedor e anual para as prestações.



A vibração da Besser produz melhor acondicionamento; introduz mais material no molde. O bloco fica mais compacto e por conseguinte, mais forte.

Fabrique 960 blocos de concreto por hora com uma Vibrapac V2-H Besser

Você obterá máximo rendimento do capital investido numa máquina de blocos V2-H Besser, com uma produção de dois blocos de 2 a 12 polegadas por ciclo, até oito ciclos por minuto. Moldura adaptável permite usar a maior parte de moldes—standard ou especial, inclusive em medidas métricas. Além disto, fabrica ladrilhos de drenagem, material para pisos e telhados, e outras especialidades do ramo. A construção robusta da V2-H reduz manutenção ao mínimo e assegura um desempenho sem problemas por um período mais longo.

A V2-H é fácil de instalar. Basta só aparafusá-la rente ao chão de qualquer edifício, sem necessidade de mudanças dispendiosas.

Escreva-nos hoje mesmo solicitando maiores informações.

90P



BESSER
Overseas Corporation
Alpena, Michigan, E.U.A.
Endereço telegráfico: BESCO
BESSER SIGNIFICA MELHOR